

ruimtelijke  
denkers  
**WISSING**

Stedenbouwkundig bureau  
**Wissing B.V.**

Opdrachtgever  
**Steenvlinder B.V.**  
Stichting Executele Partners  
namens erven Bakkeren

Versie  
Februari 2026

 **STEENVLINDER**



# Visie Zuidelijke Dwarsweg-zuid, Een economisch perspectief

# Trotse bewoners, stralende buurt



**Iris, Joep & kinderen**  
Zelfbouwers in Leiden

**Steenvlinder  
ontwikkelt voor  
mensen die zelf  
de regie willen  
nemen ...**



**Naomi**  
Zelfbouwer in Uithoorn

... op het verbouwen,  
verbeteren of  
verduurzamen van  
hun woning



**Sarah & Ruben**  
Zelfbouwers in Rotterdam

En eigen baas willen  
zijn over de bouwstijl,  
materialen,  
afwerking en budget



**Maia & Evertjan**  
Zelfbouwers in Rijswijk

# De inclusieve ontwikkelaar

 **STEENVLINDER**  
**INC**  
WONEN VOOR IEDEREEN



# Eerst huren en afbouwen, dan kopen

- Starters
- Statushouders
- Zzp-ers
- Lage inkomens
- Bijzondere doelgroepen
- 2026: grote aantallen in Nederland



**Ravi & Gisele**  
INC-ers in Vlaardingen

A man with glasses, wearing a light blue denim jacket over a black t-shirt and blue jeans, stands in a room under renovation. The room has a concrete floor, white walls with some damage, and large windows with red frames. There are red pillars, a purple door, and an orange door in the background. Construction materials like wood planks and bags are scattered on the floor. A cardboard box is in the foreground. The word "Alleen..." is written in white text in the upper right area of the image.

Alleen...

**Bartjan**  
Klusser Vlaardingen

... of samen als groep



# Elke locatie zijn eigen oplossing



Metamorfose  
Rijswijk



Energiepark  
Leiden



Bovenboog  
Uithoorn



Nijverheid  
Leiden



Waterschapsheuvel  
Delft



Postkantoor  
Apeldoorn



Vadapark  
Wageningen



Het Heij  
Rotterdam



St. Jansschool  
Rotterdam

# Participatie: Steenvlinder gaat verder

- Gesprekken met de buurt, gemeente en toekomstige bewoners
- Zij weten wat er speelt
- Ambities en kaders definiëren
- Vertalen in concreet plan
- Toetsen ambities en kaders

Draagvlakmeting  
Coolhaveneiland Woonbron



## Zo ook in gemeente Zuidplas...

- 13 November 2024 inspraak moment bestemmingsplan 2 Cortelande
- Dec 2024 reactie waarin ruimte was voor initiatief van onderaf
- Dec 2024 benaderd door familie Bakkeren, Klein & Reijm
- April 2025 initiatief genomen

# Geertruidahoeve

Eerste Tochtweg – Nieuwerkerk aan den IJssel



# Proces

- April 2025 opdracht Wissing (Steenvlinder & Bakkeren)
- Augustus 2025 onderzoek  
Augustus 2025 consultatie raadsleden Gemeente Zuidplas
- September 2025 eerste participatie moment (wat vinden mensen belangrijk, knelpunten etc.)  
September 2025 consultatie Hoogheemraadschap  
September 2025 concept visie
- Oktober 2025 tweede participatiemoment (denkrichting bepalen)  
Oktober 2025 Verdieping Hoogheemraadschap
- November 2025 Afronding visie
- Januari 2026 Presentatie resultaat Wethouder Schuurman Gemeente Zuidplas  
Januari 2026 Presentatie resultaat gemeenteraadsleden Gemeente Zuidplas  
Januari 2026 Publicatie Rapport & informeren betrokkenen

# Participatie

10 september 2025



"Het is een toekomst-loos gebied"

"Nu niet investeren, hand op de knip"

"Ondernemen is hier letterlijk waar onmogelijk"

"De tijd om hier fijn ondernemer te zijn is geweest"

"80 Ha is een postzegel"

"Mensen willen hier rust"

"Hartstikke centraal, maar je kunt er niet komen"

"Ontsluiting is een drama"

"Waterbuffering is belangrijk"

"misschien wil ik nog wel 10 jaar door gaan met (agrarisch) ondernemen"

"200 inspraak avonden gehad en heb er precies 0 aan over gehouden"

"Buikpijn van top-down proces"

"Jullie zijn de eerste die zeggend dat het een verloren stuk is: wat moeten we ermee?"

# Participatie

1 oktober 2025



## Hoe ziet de agrarische sector er volaens iou over 10 iaar uit?

"Kassenbouw geen toekomst"

"Niet groot genoeg voor kassenbouw"

"Niche producten, wellicht wel?"



## Reacties op referentiebeelden

"Polder gevoel behouden"

"N219 verstopt"

"Problemen verkeer drukte"

"Geen voorzieningen voor ouderen"

## Hoe leef je hier over 10 jaar?

"Groen, stilte, rust, natuur"

"Landelijk wonen"

"Hofjes met overgang naar groen"

"Vrij wonen"

"MKB mogelijkheden"

"Mix van betaalbaar en duur"

"Geen hoogbouw, max 3 lagen"

"Cortelande wordt al groot, laat/maak dit groen"

"Wonen met een gezamenlijke moestuin - moet geen rommeltje worden"

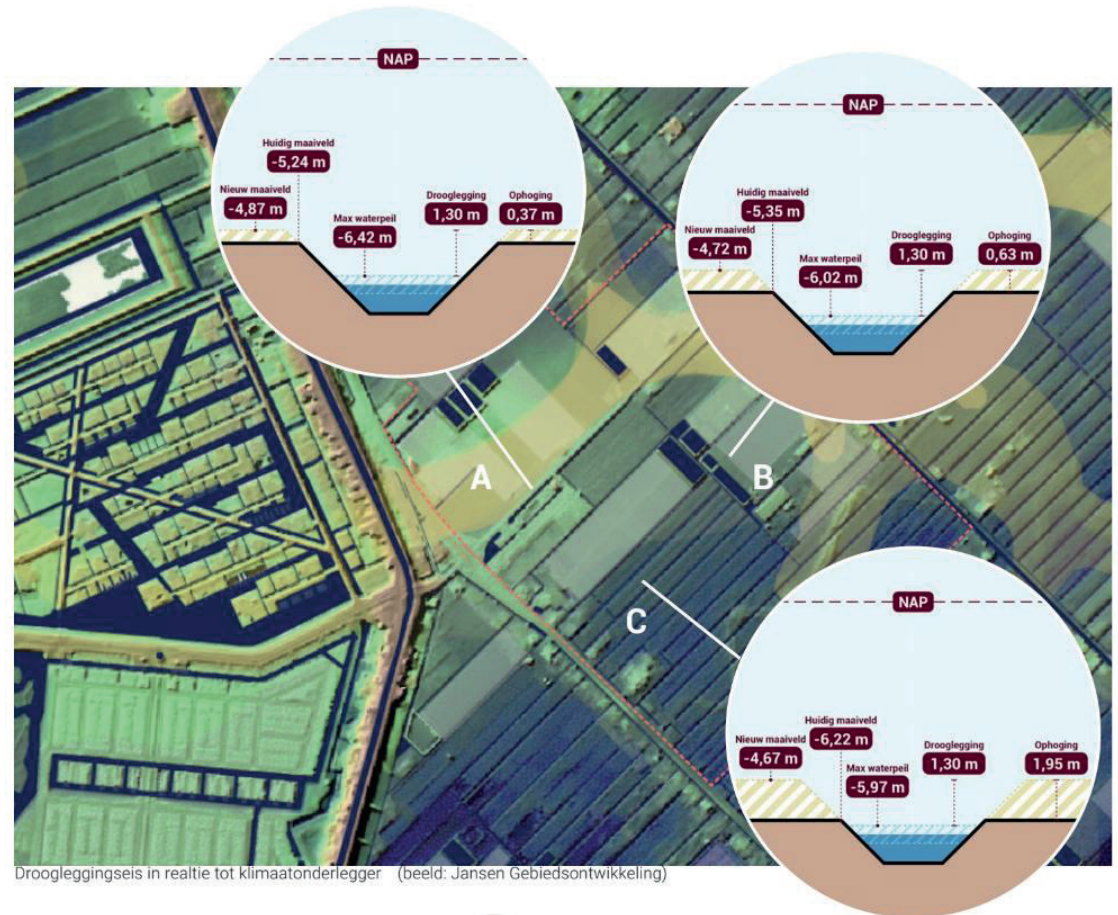
# Consultatie

Aandachtspunten bij de uitwerking

- Nieuwe watergang
- Flexibel peil van 30–50cm.
- Overstromingsnormen
- Biodiversiteit en ecologische kwaliteit.
- Water huishoudkundig plan opstellen
- Droogleggingseis

Conclusie:

1. haalbare uitgangspunten
2. goed om nu al te weten



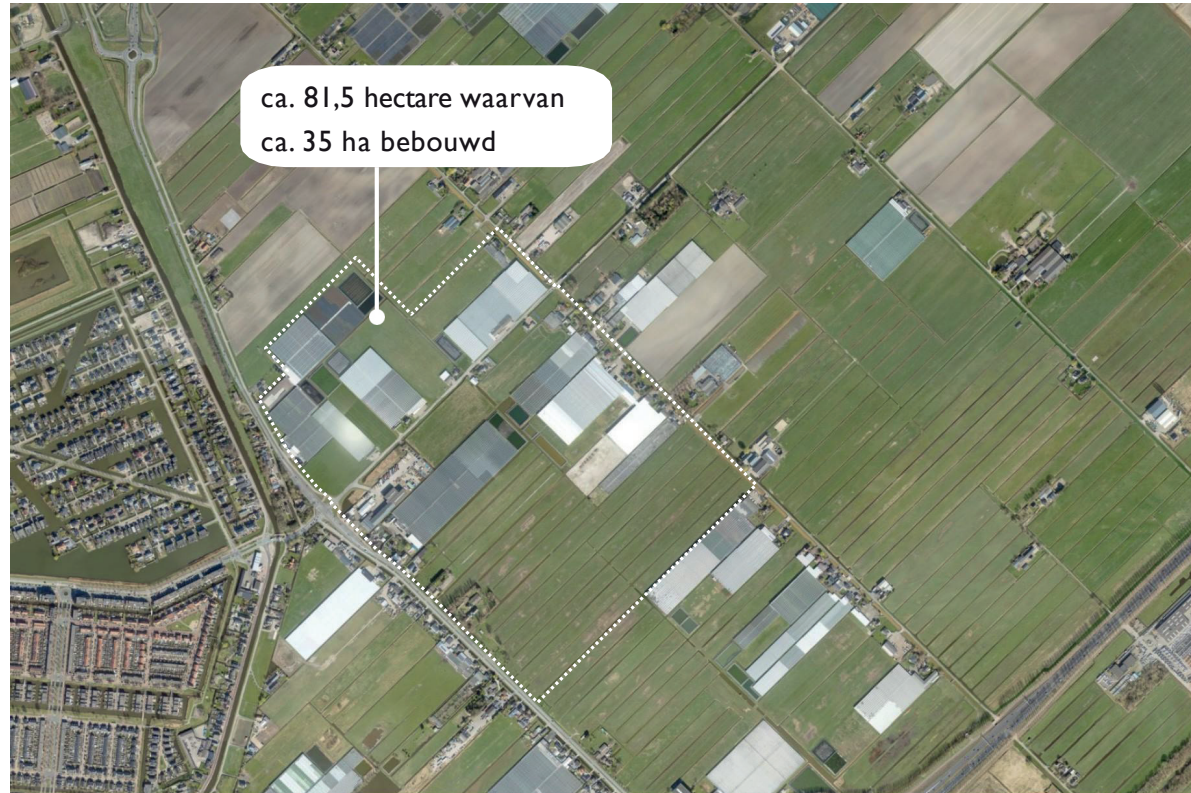
Droogleggingseis in realiteit tot klimaatonderlegger (beeld: Jansen Gebiedsontwikkeling)



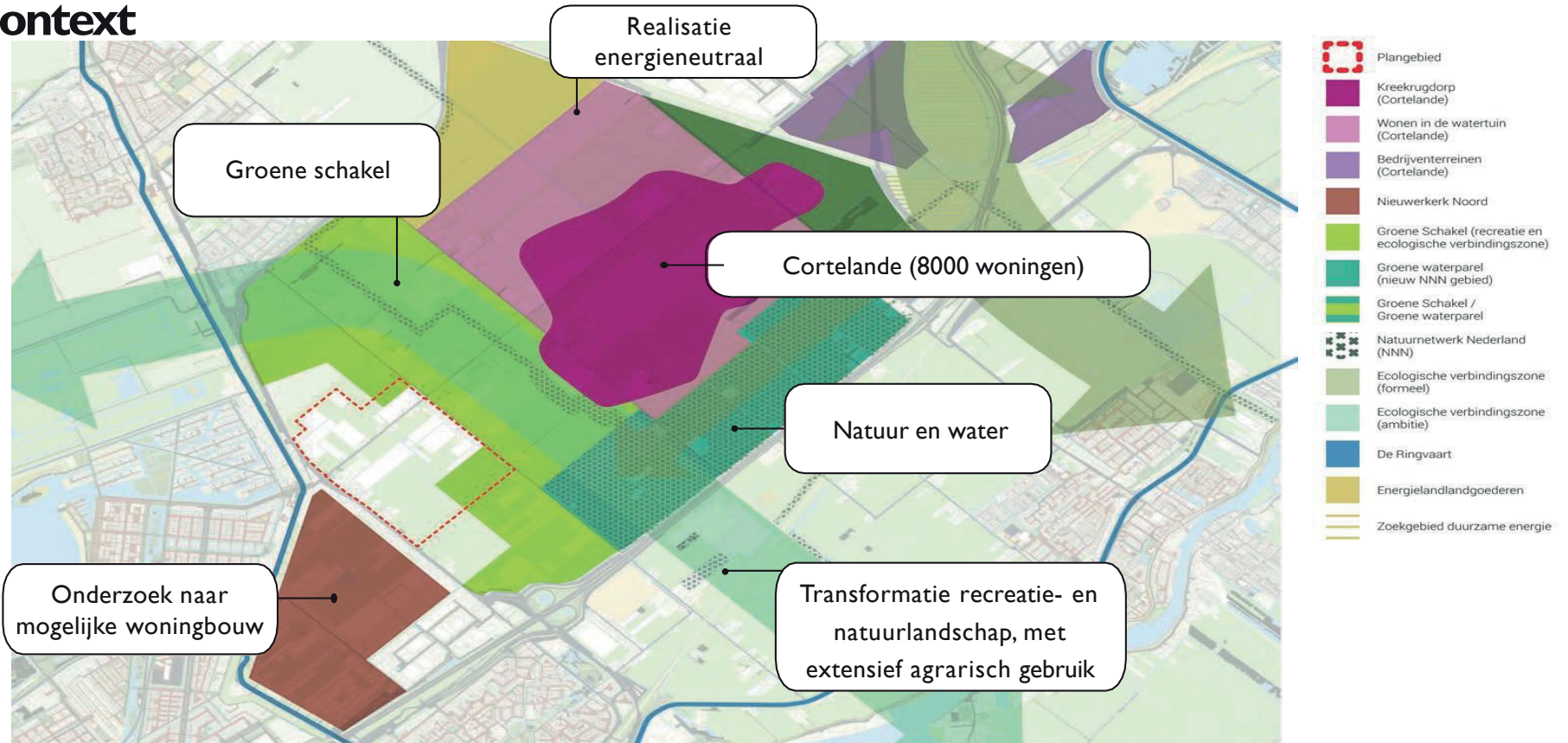
**Visie Zuidelijke  
Dwarsweg - zuid**

# Situatie studiegebied

Studiegebied met huidige kassen en bebouwing

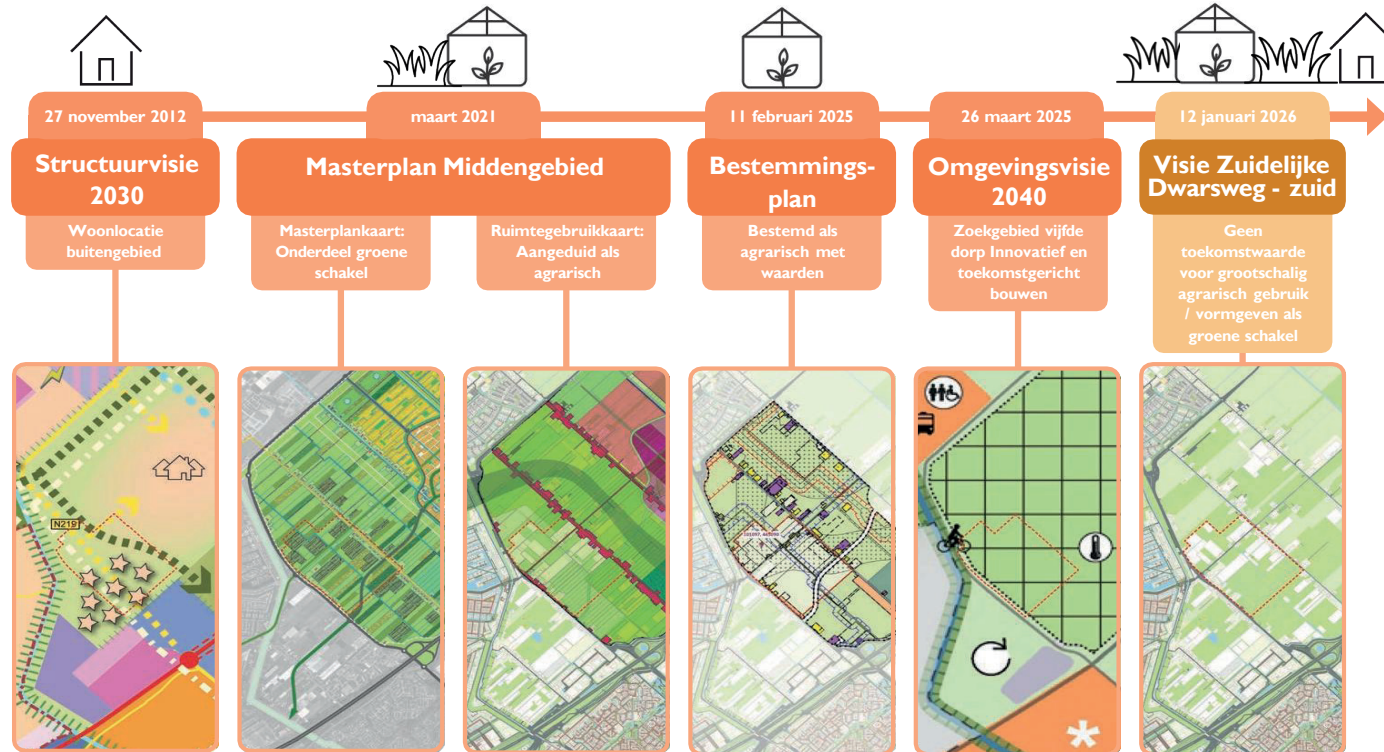


# Context




# Tijdelijk planvorming


Het studiegebied is in verschillende beleidsstukken op- genomen. Door de tijd heen wordt er in de stukken een wisselende positie over het studiegebied ingenomen.




# Grondgebruik

 Scope studiegebied 81,5 ha (bestemd als agrarische zone)

 Gebied met de functieaanduiding glastuinbouw: 69,3.ha

 Oppervlak bouwvlak voor glastuinbouw 36,9 ha  
(Dit is incl de kassen die er op staan)

 Oppervlak huidige kassen 18,9 ha

## Conclusie:

- Er kan nog 18ha glastuinbouw toegevoegd worden binnen de huidige bouwvlakken. (36,9-18,9 ha)
- Wordt niet gebruikt: niet aantrekkelijk voor glastuinbouwers



# Creëren van perspectief

## A. Ruimtelijk perspectief

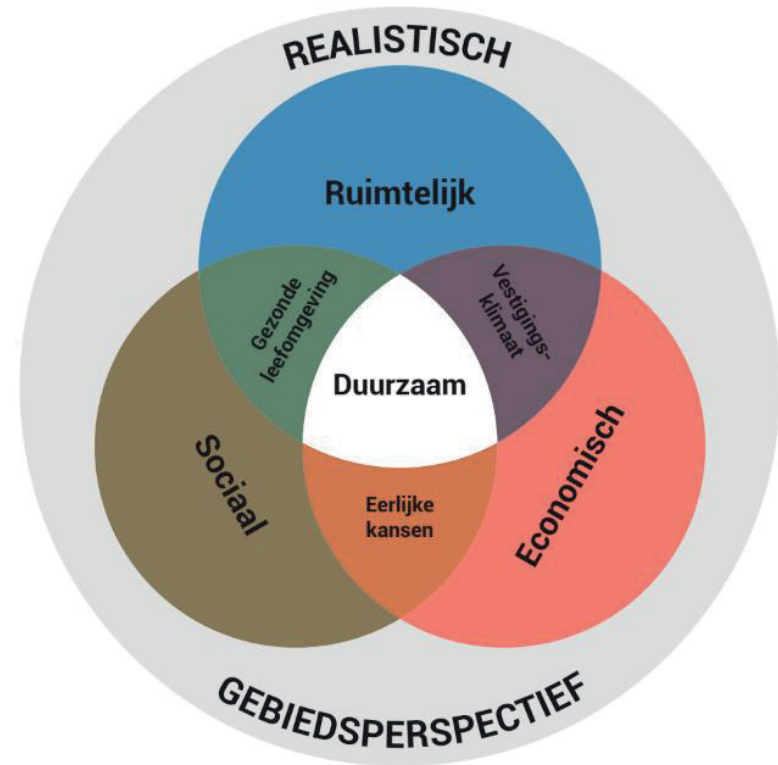
- Water en bodem sturend
- Cultuurhistorisch landschap
- Klimaatonderlegger
- Zilte kwel

## B. Economisch perspectief

- Ruimte om te ondernemen
- Local-for-local productie
- Innovaties in de agrarische productie
- Kleinere milieubelasting (idylisch beeld door 'vertical farming')

## C. Sociaal perspectief

- Bottom-up: initiatief uit de samenleving
- Buurtschap van wonen en werken met saamhorigheid
- Innovatief landschappelijk en betaalbaar wonen



# A. Ruimtelijk perspectief

## Cultuurhistorisch landschap

### Economische oorsprong

- Drooggelegde verversingsplas (1839), gebruik als landbouwgrond
- Zichtbare cultuurlandschap met de agrarische oorsprong

Een nieuwe basis met een vanzelf-sprekende vervlechting van agrarische gebruik en landinrichting: een duurzaam landschap.

- Synergie met de cultuurhistorische waarden en identiteit.
- Gebruik maken van het landschap van dijken, Tochten, poldersloten



Plangebied Cultuurhistorische onderlegger

# Natuur historische situatie

## 1. Kreekrug tussen Nesselande en de Goudsepoort

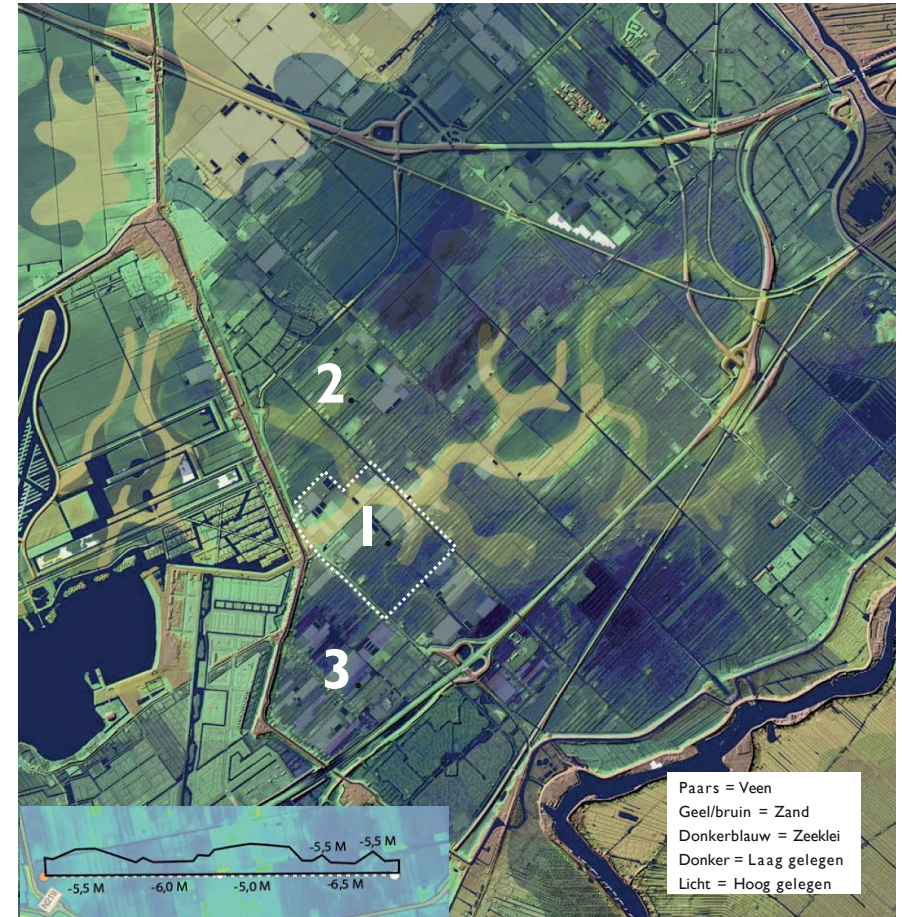
- Grens tussen voormalig getijdenlandschap (klei, nr. 2) en veenlandschap (nr. 3)
- Hoger gelegen zandruggen Hoogste Zandconcentratie bij Nesselande en wordt geleidelijk lage (Goudse Poort)
- Hoogste zandconcentratie ligt bij Nesselande en wordt geleidelijk lager (Goudse Poort)
- Kreekruggen in het landschap

## 2. Voormalige getijdenlandschap

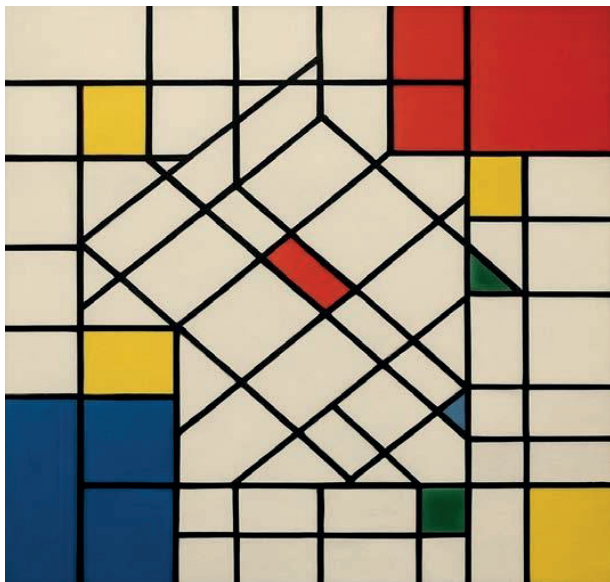
- Oudere, wat meer gezette en stevige klei-grond (katteklei)
- Grote polderpercelen: akkerbouw

## 3. Veenlandschap

- Afwisselend veen en- kleipakket
- Heeft een wat minder draagkrachtige natte ondergrond
- Kavels zijn lang en smal en bestaan grotendeels uit weidegebieden



Plangebied bodem eigenschappen



Piet Mondriaan: de Zuidplaspolder

Afbeelding gegenereerd door ChatGPT

**Sterk contrast tussen het strakke polderlandschap en de onderliggende bodem ...**

**te vergelijken met het verschil tussen Mondriaan en Monet**



Claude Monet: de Zuidplaspolder

Afbeelding gegenereerd door ChatGPT

# Water- en bodemsturend ontwikkelen

Uitdagingen: hoogteligging, de mate van bodemdraagkracht en waterhuishouding in relatie tot bodemdaling.

## 1. Kreekrug plus flanken

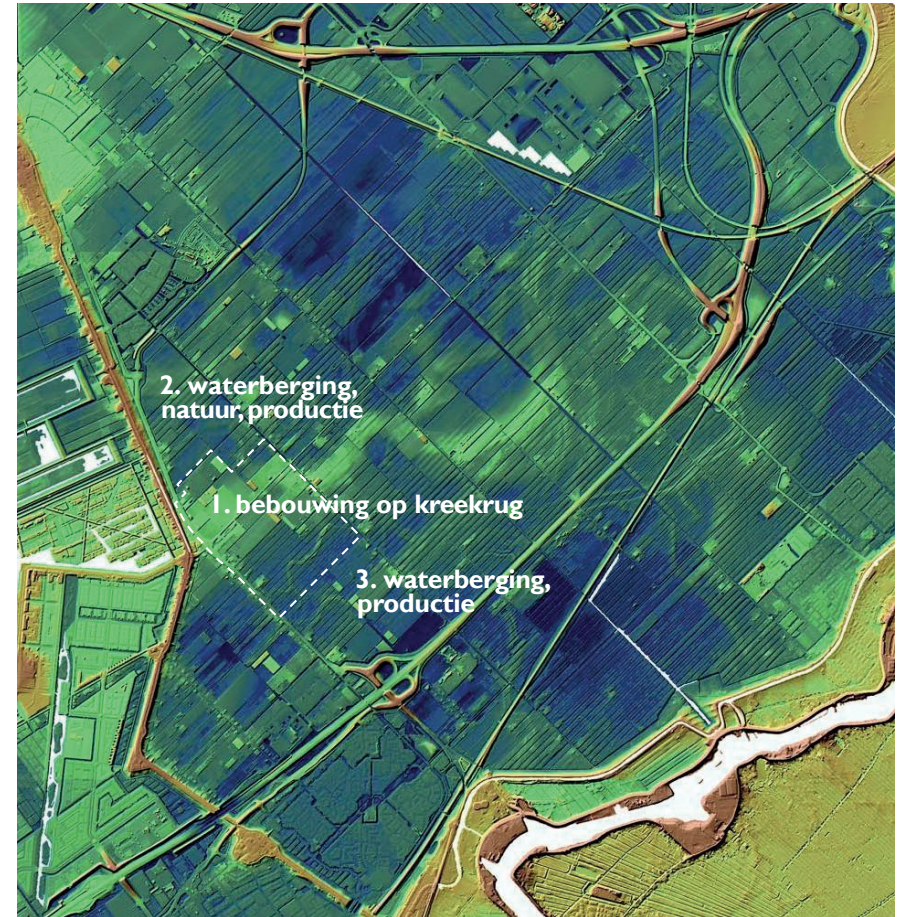
- Meest draagkrachtige bodem
- Kansrijke plek voor bebouwing en (diepe) infiltratie

## 2. Noordelijk veen op klei

- Lage redelijk stevige ondergrond = matig waterdoorlatende laagten gevuld met zeeklei
- Zeer geschikt voor waterberging, natuur en agrarische productie
- Zonder ophoging en drainage matig geschikt voor bebouwing

## 3. Zuidelijke veengrond

- Groot waterabsorberend vermogen
- Zeer lage draagkracht
- Bodem verteerd bij ontwatering en zorgt voor methaanvorming bij te natte situaties
- Gevoelige bodem: sturing van het waterpeil op microniveau
- Geen belasting (anders bodemdaling)



Plangebied bodem eigenschappen

# Ontsluiting

De ontsluiting van het studiegebied is in de huidige situatie onvoldoende om het verkeer goed af te wikkelen.

- Sluipverkeer
- Vrachtverkeer vanaf de A12 & A20
- Ventwegen zijn smal en voor agrarische bedrijven niet wenselijk

Nieuwe ontsluiting Cortelande: de Hartlijn

Visie Zuidelijke Dwarsweg wil strategisch hier op aansluiten

- Verbindingsroute tussen de tochtwegen
- Ontlasten hiermee de zuidelijke dwarsweg, 1e Tochtweg & 2e Tochtweg



Inventarisatie ontsluiting studiegebied in relatie tot ontwikkeling van Cortelande

## B. Economisch perspectief

Ruimte om te ondernemen

- Zittende ondernemers kunnen blijven/uitbreiden
- Wonen geïntegreerd in het agrarisch productielandschap (Woon-werk erven).
- Ruimte creëren voor ondernemerschap voor de nieuwe bewoners van Cortelande

Alternatieven voor grootschalig agrarisch productielandschap:

- Bedrijfswoningen, meer-generatie woningen (familiebedrijven)
- Kleinschalige ondernemingen
- MKB
- Ruimte voor maak-bedrijven, innovatie, start-ups etc.
- Heerenboeren; voedsel in relatie tot de nieuwe woningen,
- Local for Local



Werken en wonen. MKB bedrijven zoals een honden speurschool



Heerenboeren met collectieve Proeftuinen



Maakindustrie en MKB als vormen van bedrijvigheid



Nieuwe en bestaande bedrijven

# Idyllisch beeld

Producteren voor circulaire bouweconomie

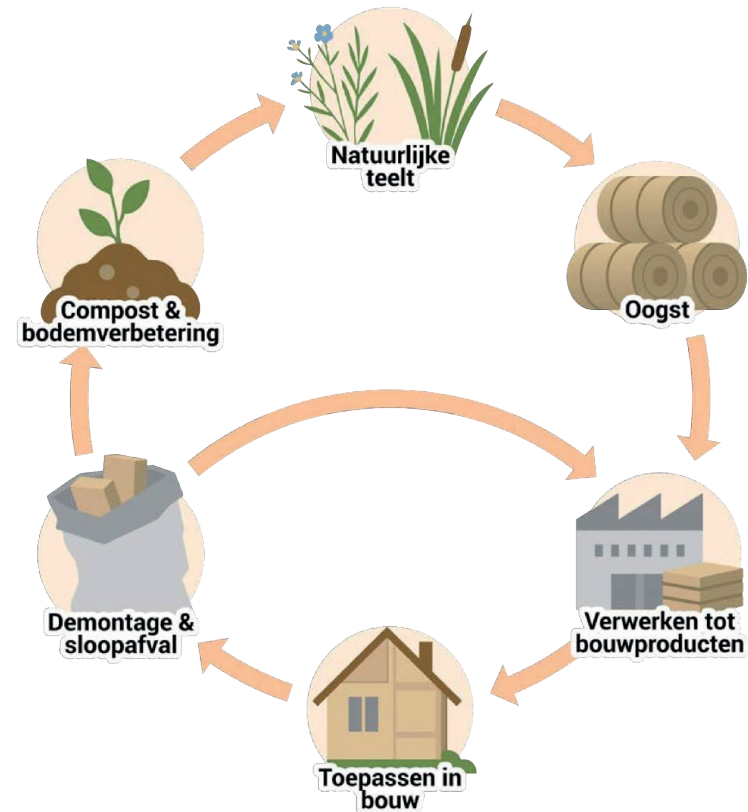
2024: aandeel biobased materialen in nieuwbouwwoningen <3% van de totale massa.

Biobased materialen hernieuwbare bronnen in Nederland:

- Hout & houtproducten:
- Vezelgewassen, zoals lisdodde en vlas
- Kurk, katoen , kokosvezels, alg
- Mycelium
- Biocomposieten en biobased harsen
- Mammoetgras en Olifantengras

In de Zuidplaspolder is vlas zeer geschikt;

- Grondverbeteraar
- Bevordert biodiversiteit:
- Weinig input nodig
- Vlas als bouw materiaal



Schema circulaire bouweconomie

# C. Sociaal perspectief

## Bottom-up: Initiatief uit de samenleving

### Ondernemerschap

Toekomstperspectief voor het gebied is essentieel voor;

- Het welzijn van de mensen
- Om verloedering, ondermijning en milieu delicten tegen te gaan

Nieuw perspectief door;

- Bottom-up initiatief
- Gefaseerde organische ontwikkeling
- Kansen en mogelijkheden creëren voor eigenaren en bewoners

Woonvormen:

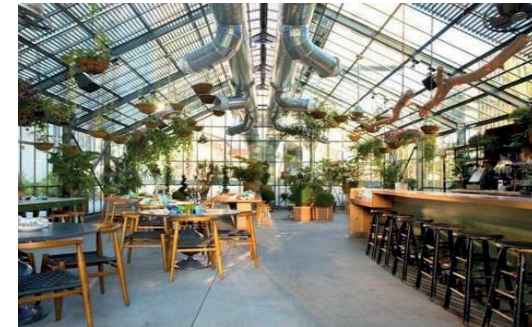
- Betaalbaar wonen op relatief hoge grond (minder ophogen)
- Mixed-wonen voor verschillende doelgroepen
- Behoeftte aan tijdelijke woonvormen: Flexwonen, modulair bouwen
- Gezond ouder worden in de eigen omgeving
- Buurtschap van wonen en werken met saamhorigheid
- Innovatief, landschappelijk, betaalbaar wonen
- Ontmoeten : Schuur, moestuinen



Betaalbaar landschappelijk wonen

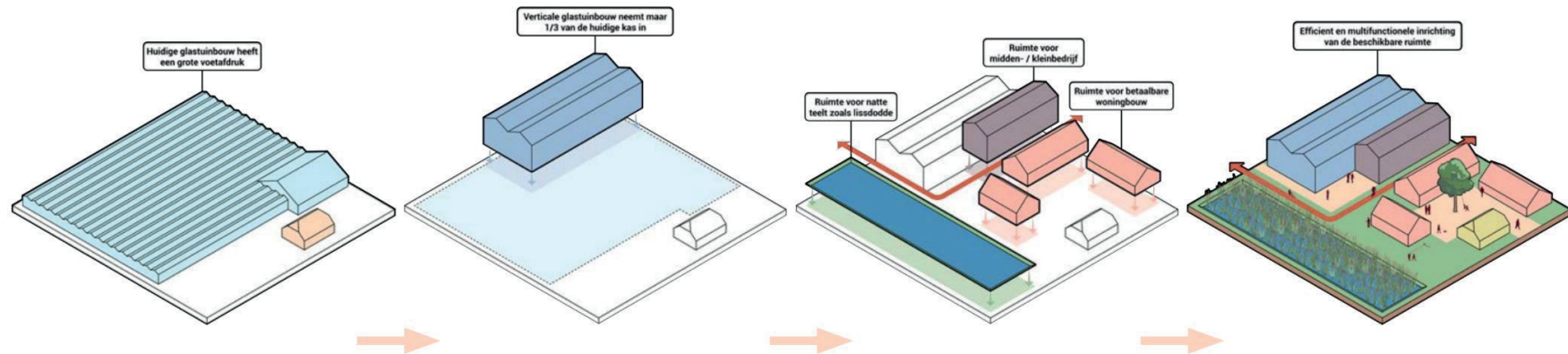


Inclusieve buurtschappen: buurtkas



Buurtkas met een bovenlokale recreatieve functie

# Van overwegend glastuinbouw bestemming naar een mixed-use landschap



Huidige hoogte kassen: 3,5 - 7 m.  
Planologisch is hoogte tot 10 m.  
mogelijk. Met akkoord B&W 15 m.  
mogelijk

Bij een gelijkblijvend volume  
voor glastuinbouw in hogere  
kassen is de kavel niet volledig  
nodig voor glastuinbouw. Het  
vrijkomend deel van het kavel  
inzetten voor andere functies.

Bijvoorbeeld een combinatie  
van wonen, klimaatadaptatie,  
zoetwaterberging, natte  
teelten.

Schematisch eindbeeld van  
een toekomst- bestendig  
woon- en produktielandschap.

# Raamwerk voor organische gebiedsontwikkeling

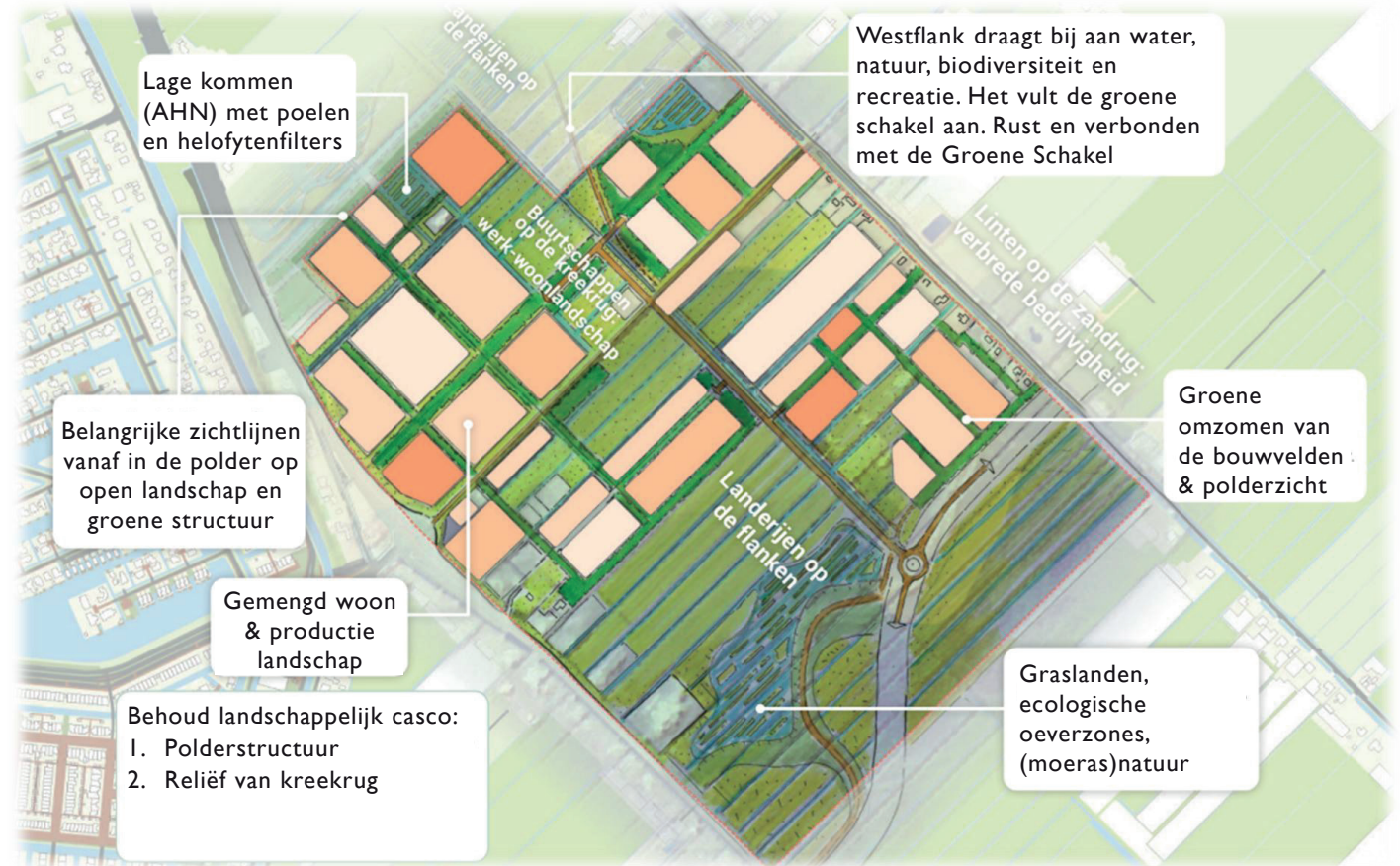
Een toekomstperspectief voor ondernemers/bewoners/grondeigenaren door een visie voor een bodem en water sturende ontwikkeling

## Organische gebiedsontwikkeling

Geleidelijk en gefaseerd toewerken naar een gedeeld eindbeeld.



# Buurtschappen





Bron: Dorps verdichten -  
Provinciaal adviseur ruimtelijke  
kwaliteit Provincie Utrecht



**Midden- en  
kleinbedrijf (MKB)**



**Woon/werk  
clusters**



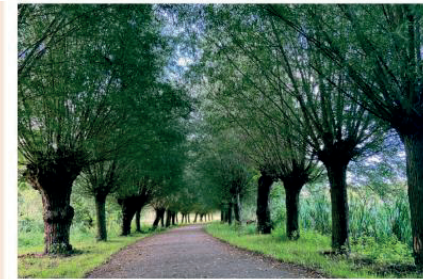
**Betaalbare  
grondgebonden  
woningbouw**



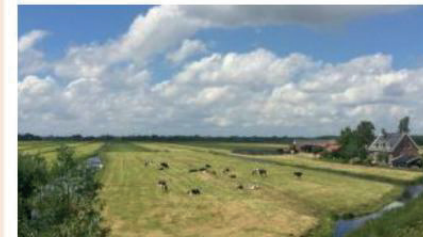
Bron:

Dorps verdichten - Provincie Utrecht

1. Makersloods/ productieloods, in oude veestal. Bestaande schuren met nieuw gebruik, als activator, ofwel economische aanjager van het gebied. Die mensen naar het gebied trekt, met bijbehorende functies en woonbehoeften.
2. Dijkwoningen. Aan een dijk kan verdicht worden met woningen die deels in het landschap zakken
3. Tiny houses
4. Wonen in een oude schuur
5. Senioren woningen, knarrehof
6. Zorgwoningen
7. Aanleunwoningen
8. Woon-werkwoningen
9. De woonsilo
10. Bestaand boeren woonhuis wordt opgesplitst in meerdere woningen
11. Gezinswoningen
12. Studio's
13. Gestapeld woonprogramma, combinatie woningen voor senioren, starters en alleenstaanden
14. Kaswoningen
15. Parkeerschuur
16. Bedrijfsverzamelgebouw, shared office space
17. Collectief binnengebied
18. Gedeelde tuinen
19. Buurtwinkeltje
20. Gezamenlijk logeerhuis



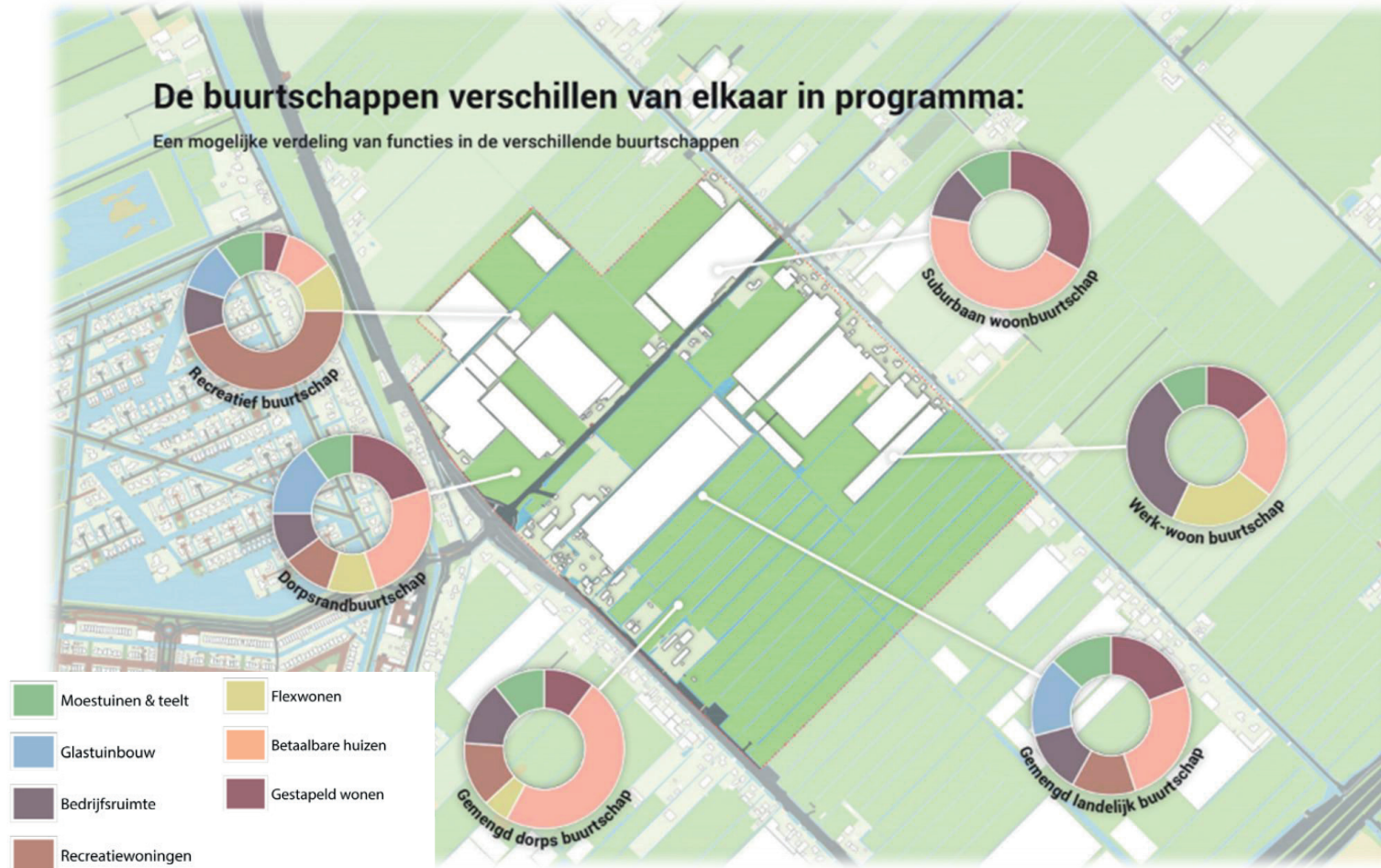
**gebiedseigen beplanting**



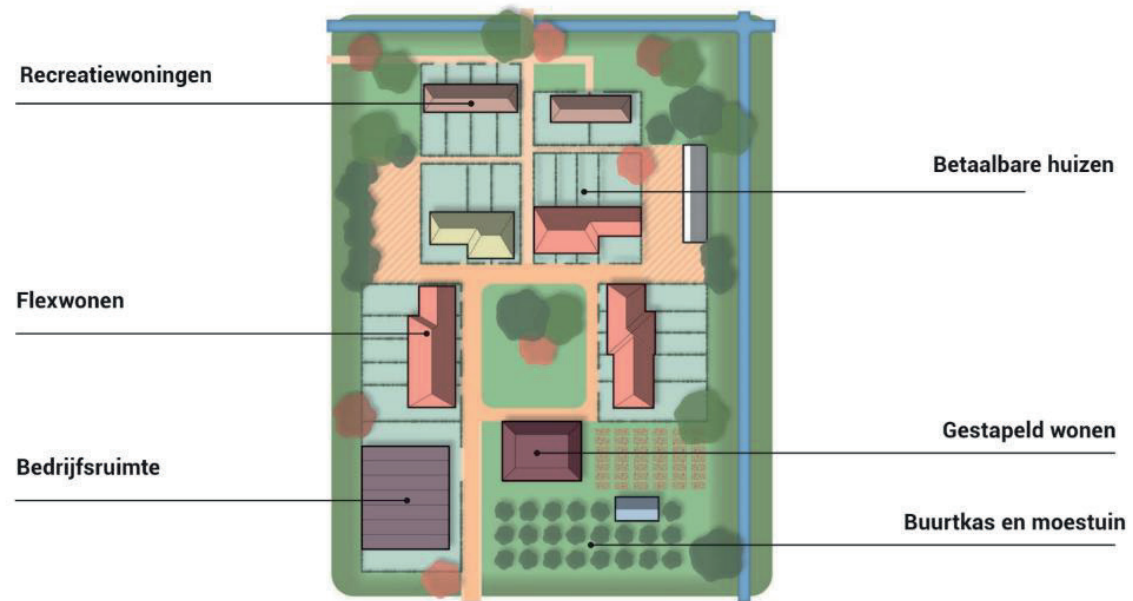
**Helofytenfilters voor zuivering  
water**

## De buurtschappen verschillen van elkaar in programma:

Een mogelijke verdeling van functies in de verschillende buurtschappen



## Voorbeeld van een (dorpsrand)buurtschap



## Voorbeeld van een (dorpsrand)buurtschap



Afbeelding gegenereerd door ChatGPT

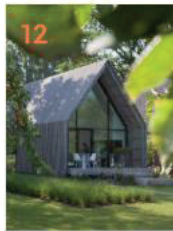


Afbeelding gegenereerd door ChatGPT

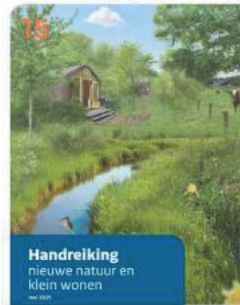
Innovatie in de glastuinbouw



Heerenboeren



Recreatie: overnachten, fietsen, varen, etc



Handreiking  
nieuwe natuur en  
klein wonen



Betaalbare gestapelde  
woningbouw



'Onze kas': Volkstuin in de kas



Experimenteren met  
biobased natte teelt



# Organische groei, naar een gefaseerd eindbeeld

T= 0 jaar



T = 10 jaar



T= 20 jaar



T= 30 jaar





## Verantwoording

De samenstellers van dit document hebben hun /haar uiterste best gedaan om bronnen en rechthebbenden van beeldmateriaal dat wordt gebruikt te achterhalen en te vermelden. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan u (mede)rechthebbende bent en voor het gebruik waarvan u niet als bron of rechthebbende wordt genoemd, ofwel voor het gebruik waarvan u geen toestemming verleent, kunt u zich in verbinding stellen met Steenvlinder.

1. Space10
2. Fotograaf VChristian Richters
3. Bron: Dorps verdichten - Provinciaal adviseur ruimtelijke kwaliteit Provincie Utrecht
4. Peter de Krom, Vakwerkarchitecten
5. Converse Architects
6. Bron: kralingseweg-kortevliet dirksland stedenbouwkundig plan-landschapsplan principeverzoek
7. Kloostergoed Theresia, ontwikkelaar BPD
8. Fotografie William Moore
9. Bron: Onze volkstuin in de kas, Almere
10. Heerenboeren, Fotograaf Toon de Vos
11. Dumont Legrand architectes
12. House IV, iglesias-architects
13. Grunwerk & Mica
14. buro Kettinghuls en het renderbureau QuatreCaps
15. Kelly Hartholt, de Natuurverduubelaars
16. Veerse Meersuites op Camping en Villapark de Paardekreek, WTS Architecten vlisinsge
17. DQC, Tiny house
18. Bron: Onze volkstuin in de kas, Almere
19. Dame met lens- Daisy doggy daycare



**STEENVLINDER**  
Trotse bewoners, stralende buurt



085 082 4310  
[info@steenvlinder.nl](mailto:info@steenvlinder.nl)  
[steenvlinder.nl](http://steenvlinder.nl)



**STEENVLINDER**

Trotse bewoners, stralende buurt