

3. Beeldkwaliteitsparagraaf

De Provincie Zuid-Holland zet in op ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteitskaart uit de Visie ruimte en mobiliteit laat zien hoe de provincie hier invulling aan geeft. Bij de kwaliteitskaart zijn richtpunten geformuleerd die aangeven hoe de provincie met waarden en kenmerken wil omgaan.

In deze paragraaf wordt omschreven met welke voorwaarden en (landschappelijke) kenmerken met betrekking tot de locaties Proostweg te Sommelsdijk en Zuiddijk te Oude Tonge rekening gehouden wordt. Dit ten einde een zorgvuldige inbedding te bewerkstelligen.



Locatie Proostweg



Locatie Zuiddijk, gelegen binnen de Suispolder

3.1.1 De locatie Proostweg



● Locatie Proostweg

Agrarisch
buitengebied gelegen
binnen ringpolder.

Erfbebouwing, groene
eilandjes in het
landschap

3.1.2 Het landschap

De Locatie aan de Proostweg is gelegen middenin een Ringpolder. De ringpolders zijn de oudste polders (1400- 1500) van het eiland Goeree Overflakkee. De polders hebben een ronde vorm, een open en weids karakter en zijn voor het overgrote deel in agrarisch gebruik. De ringpolders hebben veelal een tegen de dijk aan gelegen kern, vaak bij een kreek. Het verkavelingspatroon is grillig, daaroverheen ligt een rationeel opgezet wegenpatroon. De ruimtelijke verscheidenheid in maat en openheid van de verschillende poldertypen is in de loop van de jaren vervaagd en daardoor nauwelijks meer te ervaren.

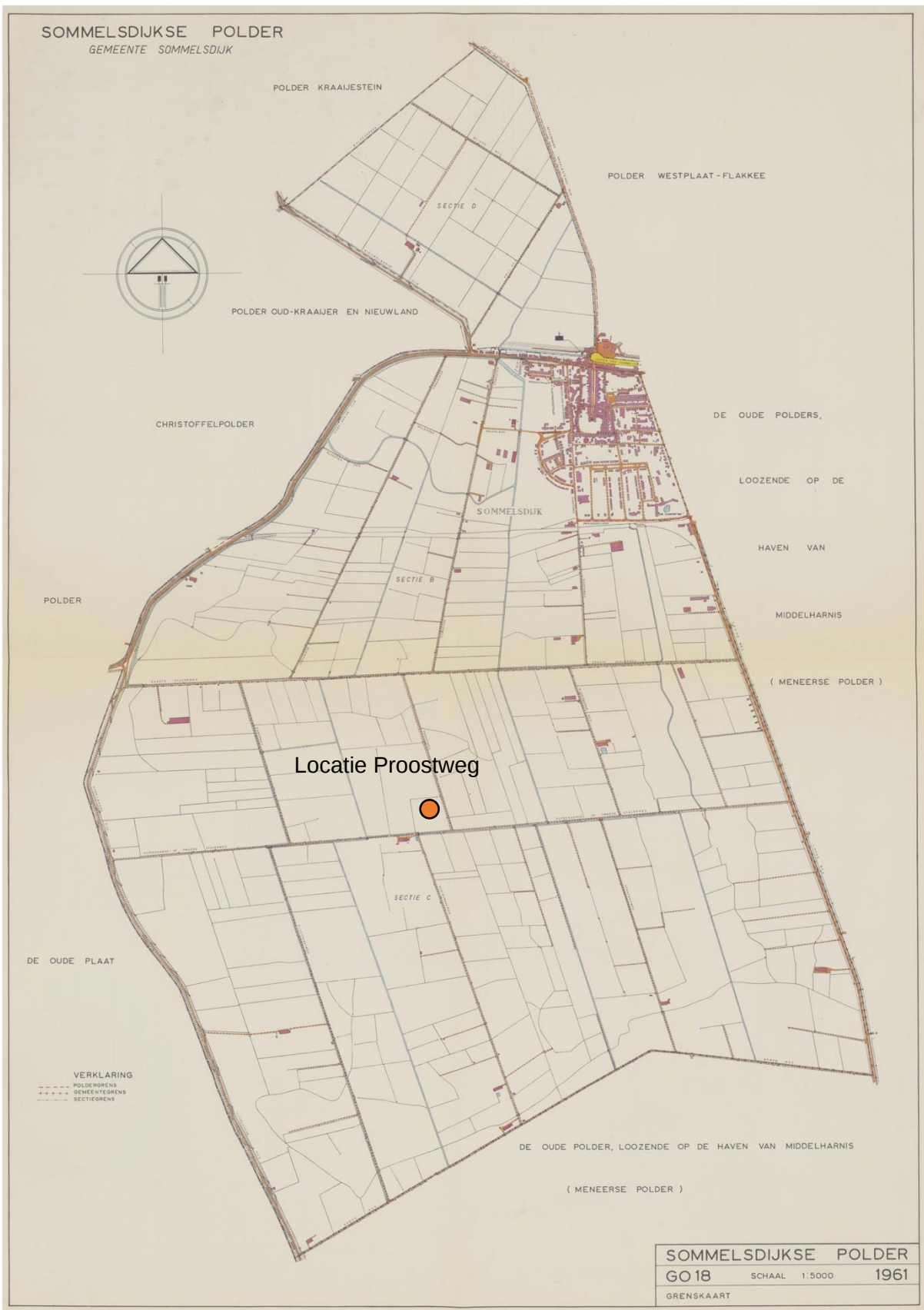


Kaart: Uitsnede uit kaart Provincie Zuid-Holland – gemeente Sommeldijk 1868

In het polderlandschap ligt voorts een netwerk van kleine watergangen. Op de romp van het eiland (Flakkee), waar ook de locatie is gelegen, heeft in de periode 1970 en 2000 echter landinrichting plaatsgevonden. Dit gebied is geoptimaliseerd voor de landbouw met grote rechte sloten en een diepe ontwatering, waarbij veel particuliere kavelsloten zijn gedempt.

Ingezet wordt op het behoud van het slotenpatroon en versterking van de ecologische inrichting en beheer van de slootkanten.

Kaart: Sommeldijkse polder 1961



3.1.3 Landschappelijke- en stedenbouwkundige structuren

Verspreide boerenerven

Verspreid in de verschillende (ring)polders liggen boerenerven. Deze erven liggen zowel langs de dijken als middenin de polder en hebben een directe en functionele relatie met het landschap. Het zijn groene, helder begrensde eilandjes in het weidse polderlandschap. De agrarische sector is aan verandering onderhevig. Trends als schaalvergroting, nieuwe teelten, verzilting, innovatie, ruimte-voor-ruimte, vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, biomassa-installaties en kamperen bij de boer hebben gevolgen voor de uitstraling en de betekenis van zowel de erven als het landelijk gebied.



Ambities

Behoud van de grote spreiding tussen de verschillende erven, zodat het open en weidse karakter van de polder gehandhaafd blijft.

De erven worden landschappelijk ingepast door middel van erfbeplanting, waardoor zij als groene eilandjes in de polder liggen.

Bij de uitbreiding van een boerenerf, zoals bij de locatie Proostweg, blijft het agrarische karakter en de karakteristieke erfindeling gehandhaafd.



Daarnaast is het mogelijk om boerenerven te transformeren naar woonerven, mits de agrarische bedrijvigheid hier geen hinder van ondervindt.

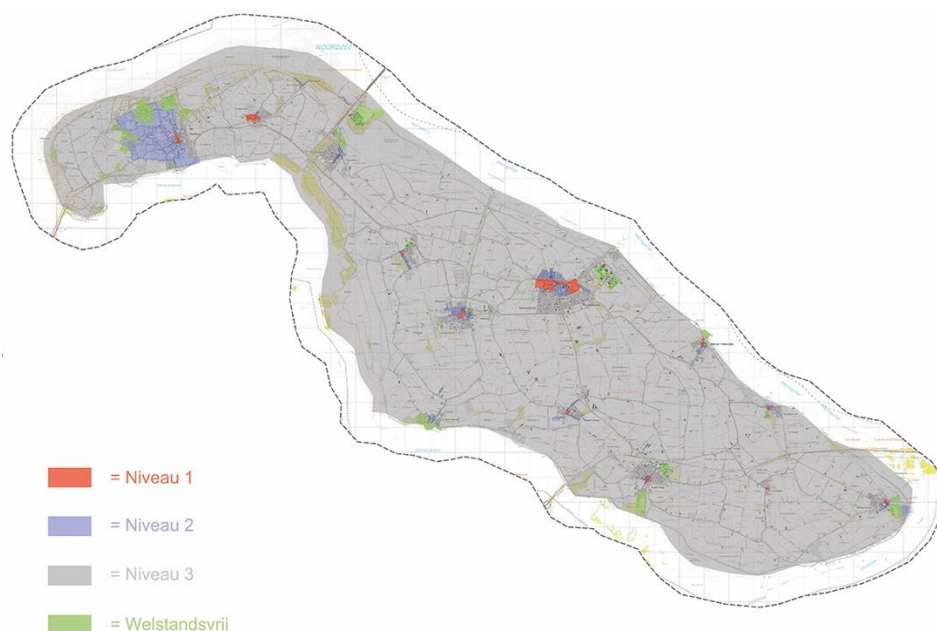
3.1.4 Kavel en bebouwing

De Kavel

Er is nog geen concreet verkavelings- en of inrichtingsplan voor deze locatie opgesteld. De toekomstige ontwikkeling, een beperkte uitbreiding van het bestaande erf met maximaal twee woningen, dient echter aan te sluiten op het hiervoor omschreven landschappelijke karakter, de kenmerken van de ringpolder en de zich in de ringpolders bevindende (boeren)erven. Gezien de grootte van de planlocatie blijft er sprake van een klein erf en blijft het open en weids karakter van de polder gehandhaafd.

Welstand; bebouwingscriteria

Het welstandsbeleid is omschreven in de vigerende welstandsnota. Ten tijde van het opstellen van dit voorontwerp bestemmingsplan ligt het nieuwe beleidskader 'Nota ruimtelijke kwaliteit 2015' te inzage. Het welstandsbeleid kent naast de algemene criteria, 3 verschillende beschermingsniveaus. Verder zijn er thematische criteria voor specifieke gebieden omschreven. De locatie Proostweg is gelegen in het buitengebied en ter plaatste aangeduid met beschermingsniveau 3.



Toekomstige ontwikkelingen dienen, naast de criteria van niveau 3 – reguliere welstandsgebieden, verder aan de onderstaande specifieke criteria te voldoen.

Agrarisch landschap

In aanvulling op de criteria, die van toepassing zijn op het welstandsniveau ter plaatse, gelden de volgende aanvullende criteria.

Plaatsing

- Positie van de woning en de belangrijkste bedrijfsgebouwen met bouwrichting/ noklijn bij voorkeur evenwijdig aan de polderverkaveling en in tweede instantie haaks op de weg.

- Kleinere bijgebouwen en aanbouwen haaks of evenwijdig doch zodanig geplaatst dat deze het beeld van de woning en het belangrijkste bedrijfsgebouw niet negatief beïnvloeden.

Massa en vorm

- Woningen worden gebouwd met zadeldak.
- Platte daken op bedrijfsgebouwen zijn uitgesloten.
- Grote volumes opknippen.

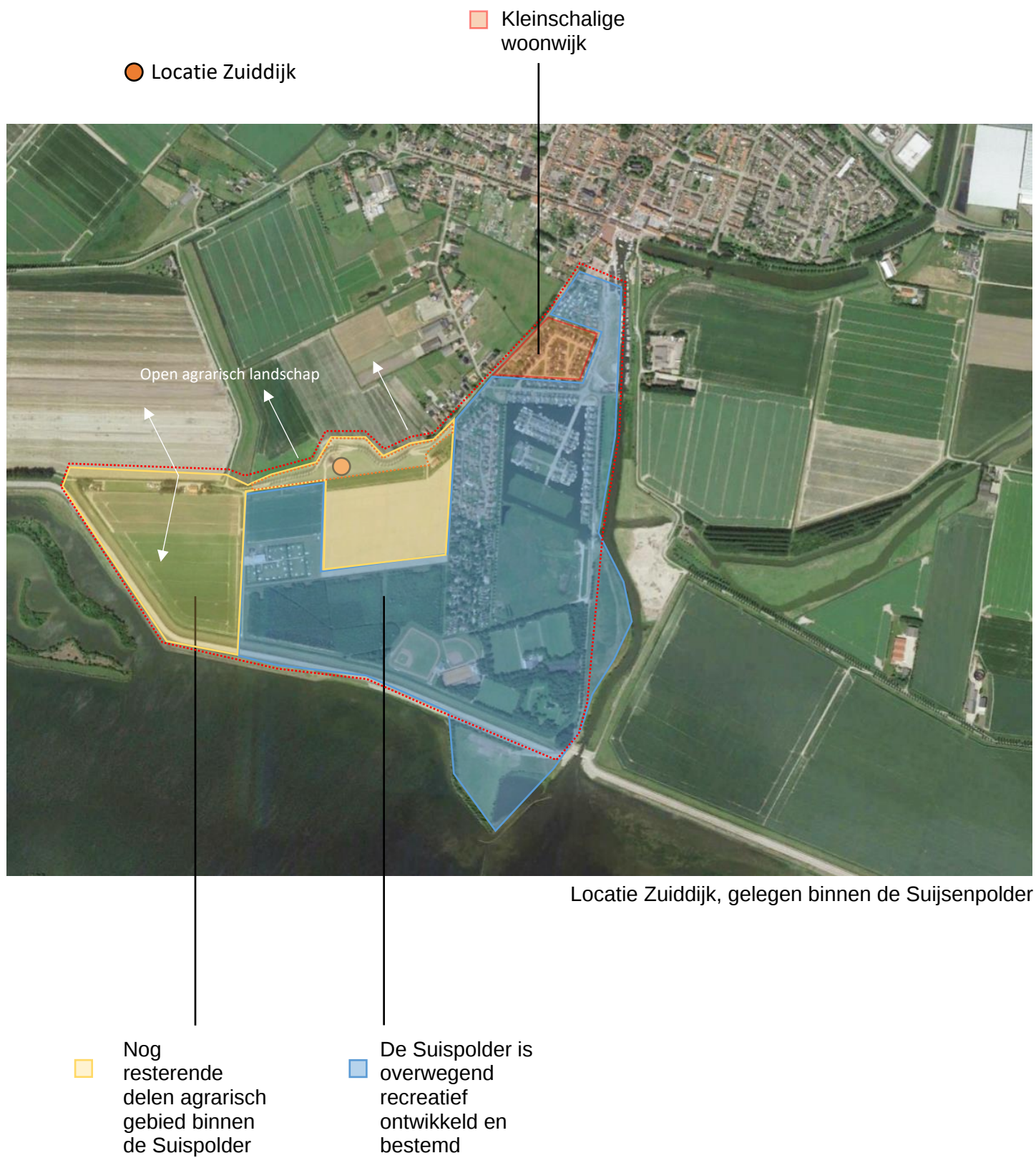
Gevelkarakteristiek

- De bouwstijl dient te passen binnen het landelijke karakter van de omgeving.

Detailering, kleur en materiaal

- Streven naar een donkere kleurstelling van bedrijfsbebouwing, zoals zwart of donkergroen.
- Beton is uitgesloten, uitgezonderd plint.
- Dakbedekking van bedrijfsbebouwing in donkere kleur.
- Woningen, gevels uitvoeren in metselwerk of hout en afdekken met pannen.

3.2.1 Situatie



3.2.2 Het landschap

Het landschap van Oostflakkee

Het landschap van Flakkee wordt gekenmerkt door een grootschalig polderlandschap. Dit is het landschap van ruimte en rust met de kenmerkende afwisseling van ringpolders en aandijkingen. De wijze van ontstaan van het eiland is bepalend geweest voor de karakteristieke concentrische ordening in het landschap. De polders van Oudeland, met daarin de dorpen Oude-Tonge en Ooltgensplaat vormen het binnenste deel. Daaromheen liggen schillen van aanwassen. Daar weer omheen het buitendijkse landschap met hoger gelegen platen direct langs de oever. In de polders liggen restanten van het krekenstelsel dat zich in de periode voor en tijdens de bedijking heeft gevormd. Hun grillig patroon herinnert aan de dynamiek van het getijdenlandschap. De nu nog aanwezige kreken zijn restanten van een oorspronkelijk veel uitgebreider krekenstelsel. De dijken liggen als verhoogde lijnen in het landschap en verdelen het landschap als het ware in compartimenten. Bovendien legt de dijk de grens tussen (ei)land en water vast. Langs de dijken vindt een bundeling van verdichtende elementen plaats, zoals bebouwing en beplanting en ontstaan knooppunten tussen verschillende landschapselementen.

Ringpolders en aanwassen

De ringpolders zijn de oudste polders. Om droogvallende delen te ontwikkelen voor bebouwing en agrarisch gebruik werden deze omringd door stevige dijken en zo ontstonden de eerste bewoonde eilanden. De aanwassen tegen deze ringdijken werden deel voor deel ingedijkt, zodat er rond de ringpolders aandijkingen ontstonden. Door voortdurende inpoldering groeiden de oorspronkelijke ringpolders naar elkaar toe. De tussenliggende geulen werden afgedamd. Tussen de aandijkingen ontstonden de jongste polders, vaak met een restant van een oude zeegeul nog aanwezig. De oude ringpolders vormen de grootste compartimenten; de aanwasopolders zijn kleine subruimten.

Nederzettingen met havenkanalen

In eerste instantie ontstonden de dorpen op de meest gunstige plek aan de veilige binnenzijde van de ringpolders, net tegen de dijk aan. Karakteristiek voor de oudste dorpen op het eiland is de kerk met ringbebouwing en de haven, met daartussen opgespannen de Voorstraat. De haven vormde de open verbinding met zee en was economisch zo belangrijk voor de dorpen dat bij latere aandijkingen een kanaal aangelegd werd. Het havenkanaal waarborgde de directe verbinding naar zee. Bij iedere nieuwe aandijking werd dit kanaal verlengd, zodat in de huidige situatie soms lange kanalen de verbinding vormen tussen open water en de oude dorpen.

Havenkreek

Oude-Tonge ontstond op een knooppunt van kreek en dijk. Door nieuwe aanwassen is het verbindingswater (de havenkreek) naar het Volkerak aangelegd welke aan de oostzijde van het plangebied ligt. Dit water, dat het Volkerak met de huidige haven van Oude-Tonge verbindt, is omdijkt. Er liggen in de havenkreek twee sluizen, één ter hoogte van de Verbindingsdijk en één bij de dijk van het Krammer-Volkerak. In de strook aan de oostzijde van de havenkreek wordt tussen de Heerendijk en de havenkreek natuurontwikkeling voorgestaan. In dit gebied bevinden zich enkele (paarden)veldjes. Op de andere (westelijke) oever is een uitbreiding van de jachthaven voorzien, waar op een beperkt gedeelte bebouwing wordt voorzien.

Suijsepolder

De Suijsepolder (1647) ligt ingeklemd tussen de Suisendijk, de Zuiderlandse Zeedijk en de Zuid-dijk. In deze polder, een jonge aanwas, bevinden zich zowel agrarische functies als recreatieve functies. De agrarische functie kenmerkt zich door een open karakter en ligt niet in het plangebied. De recreatieve functies laten zich kenmerken door een besloten karakter en bestaan grofweg uit vier delen met elk een eigen karakter en onderling weinig

samenhang. Deze gebieden zijn het dorpsbosje, het sportpark, het bungalowpark Oostflakkee en het recreatieproject Suijssenwaarde.



Kaart: Uitsnede minuutplan Suyspolder, gemeente Oude Tonge

3.2.3 Landschappelijke- en stedenbouwkundige structuren

Dijken

De dijken vormen belangrijke structurerende elementen in het open zeeleipolderlandschap. Ze compartimenteren het landschap en bieden een panorama op de omgeving. De Zuiddijk maakt vanuit recreatief oogpunt deel uit van een fiets en wandelnetwerk. Hierbij wordt aangesloten op de landschappelijke structuren en identiteitsdragers van Goeree-Overflakkee.

Er zijn meerdere typen dijken: de dijken van de ringpolders, dijken van de aanwaspolders en de zeedijk. De dijken zijn afwisselend beplant en de verschillende typen dijken zijn vaak niet goed herkenbaar. Een aantal dijken is in de loop der jaren afgegraven. Met name op de oude ringdijken hebben zich op sommige plekken waardevolle bloemrijke graslanden ontwikkeld. Ook de Zuiddijk ligt, daar waar het dorpslint stopt, als herkenbaar structurerend element in het landschap. De Dijk is over een groot deel beplant met bomen.



Het is dan ook wenselijk om toekomstige ontwikkeling op gepaste afstand te houden tot de dijk, zodat de dijk als herkenbaar element behouden blijft.

Op sommige plekken op het eiland vinden we nog sporen van dijkdoorbraken, de zogenaamde welen of wielen. Het zijn de restanten van vroegere stroomgaten ter plaatse van een dijkdoorbraak. Het gat in de dijk werd gedicht door om het diepe spoelgat, de weel, een dijk te leggen. Hierdoor ontstond een opvallende kromming in het dijklichaam. Diverse wielen zijn verdwenen, omdat dijken later zijn rechtgetrokken. Op een aantal plaatsen zijn deze relictten in het landschap nog aanwezig en herinneren aan de inpolderingsgeschiedenis van het eiland. Ter plaatse van de Zuiddijk is de grillige dijkvorm als gevolg van dijkdoorbraken aanwezig, maar is in de loop der tijd de aanwezige wiel tegenover de planlocatie verdwenen (zijde Molenpolder). Het tegen de dijk en op de locatie gelegen oppervlaktewater heeft echter geen historische herkomst en betekenis.

Ambities t.a.v. het landschap conform gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee

- Vergroting van de leesbaarheid en beleefbaarheid van het dijkenpatroon.
- Daar waar ringdijk en zeedijk elkaar overlappen wordt ingezet op de continuïteit van de zeedijk
- De ringdijken worden - zo mogelijk - stevig ingeplant (in afweging van de ecologische waarden van bloemdijken). Zo krijgen de ringpolders een onderscheidend profiel en een zo continu mogelijke, stevige groene rand.
- De dijken van de aanwaspolders op de romp van het eiland worden eveneens beplant, maar met grotere tussenafstanden, zodat een 'vitrage van bomen' richting het omringende landschap ontstaat en een duidelijk onderscheid blijft bestaan met de steviger beplante ringdijken.
- De dijken benutten voor het ontwikkelen van een samenhangend recreatief netwerk door deze toegankelijk te maken. Zet in op de ontwikkeling van een 'rondje ringdijk'. De routes liggen bij voorkeur op de kruin van de dijk, zodat recreanten goed zicht hebben op het omringende polderlandschap.
- De dijken vormen een ecologisch netwerk dat verder ontwikkeld kan worden.
- Behoud van de wielen als herkenbare cultuurhistorische elementen.



Aanwaspolders

De aanwaspolders liggen tegen de oude ringpolders aan en zijn overwegend langgerekt oftewel sikkelvormig. De aanwaspolders hebben een vrij regelmatige verkaveling en een rationeel wegenpatroon. De wegen en dijken zijn grotendeels onbeplant. De aanwaspolders

liggen hoger dan de ringpolders en hebben een kleinere maat. De ruimtelijke verscheidenheid in maat en openheid van de verschillende poldertypen is in de loop van de jaren vervaagd en daardoor nauwelijks meer te ervaren.

Aan de randen van het eiland liggen de meest recente indijkingen. Deze polders zijn vaak relatief klein en hebben een langgerekte vorm. Hier is de grens van het eiland goed te ervaren.

Ambities

- Versterken van het contrast tussen de grote, open ringpolders en kleinere, sikkelvormige aanwas-polders door de kleinere maat en het wat meer besloten karakter van de aanwas-polders te versterken. Hiertoe kunnen bijvoorbeeld de polderwegen haaks op de dijken worden beplant.
- Ruimte voor ontwikkelingen die een beperkte verdichting / schaalverkleining van het open polderlandschap betekenen

Waternetwerk

In het polderlandschap ligt een netwerk van kleine watergangen. Op de romp van het eiland (Flakkee) heeft in de periode 1970 en 2000 landinrichting plaatsgevonden. Dit gebied is geoptimaliseerd voor de landbouw met grote rechte sloten en een diepe ontwatering, waarbij veel particuliere kavelsloten zijn gedempt.

Ambities

Behoud van het slotenpatroon en versterking van de ecologische inrichting en beheer van de slootkanten.



Ter plaatse van de planlocatie is geen sprake van een patroon van een opwas-en/of aanwas-polder. De planlocatie ligt immers ingeklemd tussen de achterzijde van een recreatiepark, de Zuiddijk, een camping en een agrarisch perceel. Voorts bevindt zich ten zuiden van de planlocatie een aangeplant bos. Van een patroon is ter plaatse derhalve geen sprake, noch van een grootschalige open polder. Er zijn derhalve geen doorzichten aanwezig op een als waardevol aan te merken open polderlandschap.



3.2.4 Kavel en bebouwing

De Kavel

Voor de planlocatie aan de Zuiddijk is een verkavelings- en of inrichtingsplan opgesteld hetgeen drie vrijstaande woningen omvat. Onderstaand is de verkaveling schetsmatig weergegeven vanuit vogelvluchtperspectief.



De stedenbouwkundige uitgangspunten van deze gekozen planopzet is als volgt:

- Er wordt een gepaste afstand aangehouden tussen de bebouwing en dijk;
- Er wordt aangesloten bij het landschappelijk karakter van de omgeving dit door de bebouwing zodanig op de kavel te situeren zodat er voldoende onderlinge afstand aanwezig is om het open karakter van het gebied en de doorzichten op het achtergelegen agrarische perceel te behouden.
- Er wordt een dorpsuitloper gerealiseerd hetgeen bestaat uit verspreide bebouwing op onregelmatige afstand van elkaar welke de overgang naar het open polderlandschap begeleiden.
- Het bestaande dorpslint langs de dijk doorzetten, waardoor er aaneengesloten bebouwing ontstaat langs de dijk, is niet wenselijk. Door slechts drie vrijstaande woningen te realiseren op geruime afstand van elkaar wordt dit vermeden.
- Door de kavels te ontsluiten via reeds aanwezige infrastructuur, kan gebruik worden gemaakt van bestaande op- en afritten. Daarnaast wordt geparkeerd op eigen terrein, zodat het dikelement en het huidige beeld niet wordt aangepast.

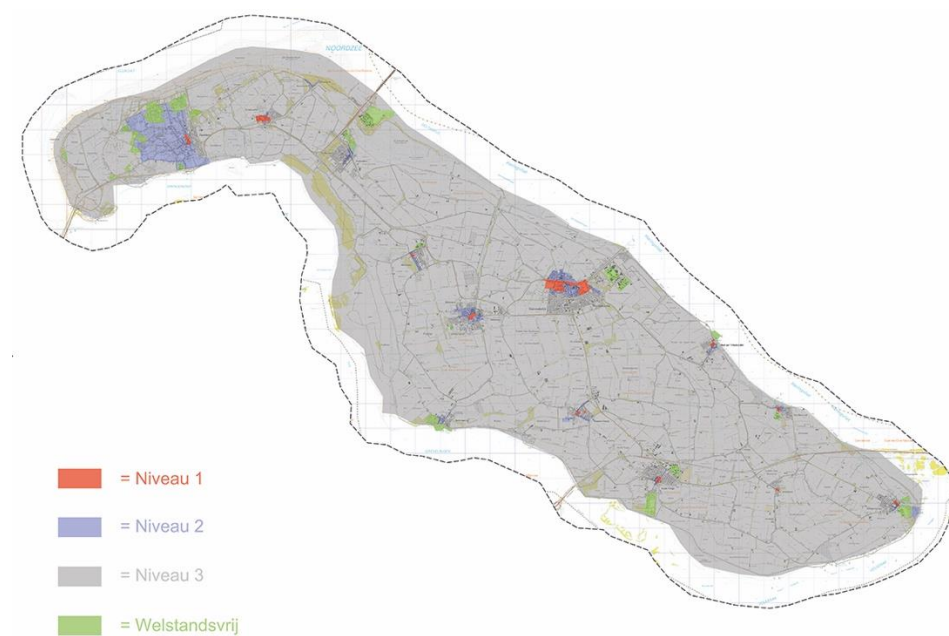
Ten einde bovenstaande uitgangspunten te waarborgen zal op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart aan de voet van de dijk een zone worden opgenomen met een breedte van circa 18 meter waarbinnen bebouwing niet is toegestaan. Hierdoor wordt de gepaste afstand tussen de dijk en de bebouwing gewaarborgd. Daarnaast zal er op de plankaart tussen de toegestane bebouwing onderling zones worden opgenomen welke worden bestemd als zijnde Tuin of Groen waarbij bebouwing niet is toegestaan. Hierdoor wordt de openheid gewaarborgd daar er geen aaneengesloten bebouwing kan worden gerealiseerd.



Stedenbouwkundige uitgangspunten plangebied Zuidijk

Welstand; bebouwingscriteria

Het welstandsbeleid is omschreven in de vigerende welstandsnota. Ten tijde van het opstellen van dit voorontwerp bestemmingsplan ligt het nieuwe beleidskader 'Nota ruimtelijke kwaliteit 2015' te inzage. Het welstandsbeleid kent naast de algemene criteria, 3 verschillende beschermingsniveaus. Verder zijn er thematische criteria voor specifieke gebieden omschreven. De locatie Zuiddijk is gelegen in het buitengebied en ter plaatste aangeduid met beschermingsniveau 3.



Toekomstige ontwikkelingen dienen, naast de criteria van niveau 3 – reguliere welstandsgebieden, verder aan de onderstaande specifieke criteria te voldoen.

In aanvulling op de criteria, die van toepassing zijn op het welstandsniveau ter plaatse, gelden de volgende aanvullende criteria.

Algemeen

- Woningen worden op gepaste afstand (min.18 m¹), op polderniveau, van de dijk of het talud gebouwd.
- Doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- Kleinere bijgebouwen en aanbouwen haaks of evenwijdig doch zodanig geplaatst dat deze het beeld van de woning niet negatief beïnvloed
- Doorzichten behouden en waar mogelijk versterken.

Massa en vorm

- In beginsel dient er te worden aangesloten bij de in de omgeving voorkomende kapvorm (meestal zadeldak) en –richting.
- De bouw- en kaprichting van de woningen is zowel evenwijdig als haaks op de dijk

Gevelkarakteristiek

- De gevels van de gebouwen zijn individueel en afwisselend
- De oriëntatie van de voorgevel gericht op de dijk of de (ontsluitings)weg behouden.
- De gevels van de gebouwen zijn individueel en afwisselend.

Detaillering, kleur en materiaal

- Woningen, gevels uitvoeren in metselwerk of hout en afdekken met pannen
- Toepassing van natuurlijke materialen (bijv. Betonpannen zijn niet toegestaan) gelet op de directe omgeving.
- Toepassing van pleisterwerk is mogelijk, mits dit passend is in de omgeving.
- Toepassen van kunststof als gevelbekleding op hout gelijkend is mogelijk.



Referentiebeelden. Moderne en (klassiek) landelijke architectuur aansluitend op het polderlandschap



Bron(nen):

- Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2015
- [Wwww.gahetna.nl](http://www.gahetna.nl)
- Kwaliteitskaart Provincie Zuid-Holland
- Gebiedsprofielen Goeree-Overflakkee- Provincie Zuid-Holland.
- Google Earth