



# Beeldkwaliteitsplan Torensteepolder Fase 1b en 1c

Midstate V.O.F.





# Colofon

---

**Uitgave:**

9 maart 2018

**Opdrachtgever:**

Midstate V.O.F.

**Opgesteld door:**



Kenmerk: 617.135.50

9 maart 2018



bron: detorensteepolder.nl

# Inhoudsopgave

	<b>pag.</b>
<b>Hoofdstuk 1: Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Doel	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Opgave	5
<b>Hoofdstuk 2: Situatie</b>	<b>6</b>
2.1 Geschiedenis	7
2.2 Huidige situatie	8
<b>Hoofdstuk 3: Provinciaal beleid</b>	<b>10</b>
3.1 Hoofdlijnen provinciaal beleid	11
3.2 Kwaliteitskaart	13
3.3 Contactkwaliteit	14
3.4 Gebiedsprofielen	14
3.5 Huidige rand van het dorp	15
<b>Hoofdstuk 4: Stedenbouw</b>	<b>18</b>
4.1 Bestaande structuur en bebouwd gebied	19
4.2 Uitgangspunten stedenbouwkundig ontwerp	19
4.3 Beeldkwaliteitseisen	20



# H1

---



bron: detorensteepolder.nl

# Hoofdstuk 1: Inleiding

*Dit kwaliteitshandboek is een aanvulling op het beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan 'Torensteepolder 2015' waarin het beoogde beeld van de ontwikkeling wordt vertaald en geconcretiseerd.*

## 1.1 Doel

Dit beeldkwaliteitsplan geeft kwaliteitsdoelen voor de ruimtelijke ontwikkeling en de inrichting van deelfases 1b en 1c van het plan voor de Torensteepolder. De kwaliteitsdoelen hebben betrekking op de ontwikkeling als geheel en bieden een overzicht aan regels, randvoorwaarden en eisen die nodig zijn om de beoogde kwaliteitsdoelen te kunnen realiseren. Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld als leidraad en dient als onderbouwing van de plannen die in deze deelfases zijn voorzien.

## 1.2 Plangebied

De planlocatie van deelfase 1b en 1c van de Torensteepolder zijn gelegen aan de zuidoostelijke dorpsrand van de kern Numansdorp. De omgeving wordt gekenmerkt door een open polderlandschap met lange, robuuste boomstructuren. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Schuringsdijk, een historische as die wordt gekenmerkt door vier rijen essen. De zuidelijke grens wordt gevormd door de Ambachtsheerenlaan, een oude kade die beplant is met drie rijen essen. De oostzijde van het plangebied wordt voor fase 1b gevormd door een bestaande groenstructuur en voor fase 1c door akkerland. De westelijke grens wordt in het geval van 1b gevormd door woningen en in het geval van fase 1c wordt deze gevormd door een groenstructuur gelegen naast een uitloper van de Ambachtsheerenlaan.

## 1.3 Opgave

De ruimtelijke opgave voor Torensteepolder fase 1b en 1c bestaat uit de realisatie van 225 woningen in verschillende typologieën. Hierbij dient een passende overgang van de stedelijke omgeving naar het landelijk gebied te worden gerealiseerd. Toekomstige ontwikkeling van deze woningen dient aangesloten te zijn op de huidige kwaliteiten en structuren in de omgeving.



# H2

---



bron: detorensteepolder.nl

# Hoofdstuk 2: Situatie

*Dit hoofdstuk beschrijft het plangebied en zijn omgeving. In paragraaf 2.1 wordt de ontstaansgeschiedenis van de Hoeksche Waard, de Torensteepolder en het plangebied besproken. Paragraaf 2.2 gaat in op de landschapskarakteristiek van het gebied en in de paragrafen 2.3, 2.4 en 2.5 wordt de huidige situatie van het plangebied uiteengezet.*

## 2.1 Geschiedenis

### *Ontstaan Hoeksche Waard*

In 1421 overstroomde de Sint Elisabethsvloed het gebied dat nu Hoeksche Waard heet. Vóór de Sint Elisabethsvloed hoorde het oostelijk deel van het gebied bij de Grote Waard en het westelijk deel bij het voormalige eiland Putten. Na deze overstroming waren alleen de polders Munnikenland, Sint Anthoniepolder en enkele dijken nog over, als een eiland.

Na de Sint Elisabethsvloed is door toedoen van de mens de huidige Hoeksche Waard stapsgewijs ontstaan door opeenvolgende inpolderingen. De Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen heeft hier een zeer belangrijke rol in gespeeld. De Ambachtsheerlijkheid was een oude vorm van bestuur. Er werd een gebied mee aangeduid dat onder gezag stond van een ambachtsheer, die grote macht had. De Ambachtsheerlijkheid is ruim 500 jaar geleden ontstaan en heeft ruwweg alle grond tussen Westmaas, Strijen en Zuid-Beijerland gewonnen (Van Dijk 1992). Aan de randen van de bestaande polders werden aangeslibde slikken en schorren omdijkt en ingepolderd. Buitendijks slibde steeds klei tegen de nieuwe dijken op. Verder van de dijken af was de stroming sterker en sloeg vooral grover materiaal (zand) neer. Na voldoende opslibbing werden de schorren ingepolderd. Dit proces herhaalde zich steeds waardoor telkens meer land werd teruggewonnen op de zee: het zogenoemde 'nieuwland'.

Zo is het ook het gebied van de huidige Gemeente Cromstrijen ontstaan, dat voornamelijk uit bedijkte aanwasolders bestaat.

### Ontwikkeling van Numansdorp

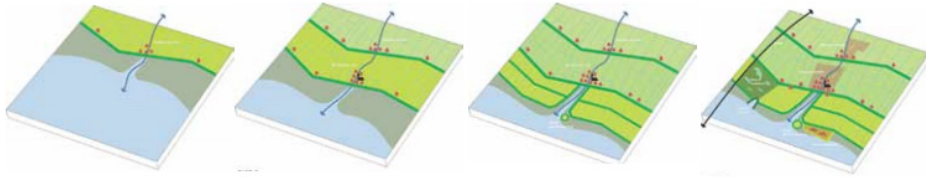
Numansdorp (voorheen Buitensluis) is ontstaan op in het verlengde van de Middensluis, op de kruising van de dijk en de centrale (water)route. In de fase daarna zijn de 'Molenpolder' en de 'Torensteepolder' ingepolderd. De vaarroute naar Buitensluis blijft gehandhaafd en de historische as langs Middelsluis wordt steeds meer een landroute. Fort Buitensluis wordt aangelegd te bescherming van de haven. Middelsluis en Numansdorp hebben zich verder doorontwikkeld langs deze as. Met de aanleg van A29 zijn de verkeersstromen veranderd. Langs het Hollandsch Diep zijn diverse vormen van recreatie ontstaan.

### *Torensteepolder*

Het noordelijk deel van de Torensteepolder is in 1687 ontstaan; het deel ten zuiden van de Torensteepoldersekade in 1758. Dit resulteerde in het karakteristieke bestaande landschap, met langgerekte polders begrensd door dijken met bomenlanen. Nieuwe boerderijen ten zuiden van de dijken zijn gestart met de ontginning, van noord naar zuid. De jonge zeeklei in het gebied was bijzonder geschikt voor akkerbouw. De grond in de Torensteepolder en Westerse Polder was echter rond 1900 nog in gebruik voor de veeteelt. Ook lagen ten zuiden van het dorp griend- en rietbedrijven. In de jaren tachtig van de twintigste eeuw werd in de Hoeksche Waard begonnen met een grootscheepse ruilverkaveling. In de Gemeente Cromstrijen heeft deze voor een schaalvergroting van de kavels gezorgd. Vooral ten zuiden van Numansdorp is het voor de Hoeksche Waard typische kleinschalige polderpatroon verdwenen. De buitendijkse gronden werden gedeeltelijk als recreatieterrein in gebruik genomen.



# H2



afbeelding 2.1 Historische ontwikkeling Numansdorp

## 2.2 Huidige situatie

### *Landschapskarakteristiek*

Numansdorp is ontstaan op de kruising tussen een dijk en een loodrecht daarop gelegen watergang: de historische ontwikkelingsas die van noord naar zuid de gehele Hoeksche Waard doorsnijdt. Het huidige landschap van de gemeente Cromstrijen bestaat voornamelijk uit bedijkte aanwaspolders.

Het huidige karakteristieke landschap wordt bepaald door langgerekte open polders begrensd door lange, hoofdzakelijk oost-west lopende dijken met bomenlanen. De geschiedenis van achtereenvolgende inpolderingsrondes (van noord naar zuid) is daardoor nog altijd goed leesbaar in het landschap. De watergang en naastgelegen weg vormden daarbij de ruggengraat van Numansdorp. In 1758 werden bij de volgende inpolderingsronde ook de slikken en schorren ten zuiden van het toenmalige Buitensluis ingepolderd (de huidige Molenpolder en Torensteepolder).

Bij de bedijking van de polders bleef een vrije doorgang naar het Hollandsch Diep mogelijk doordat de kaden van de Torensteepolder en de Molenpolder op enige afstand van elkaar lagen. De watergang had intussen binnen het dorp een belangrijke functie als haven gekregen. Om die reden is de directe relatie met het Hollandsch Diep gehandhaafd en is aan de zuidzijde van Numansdorp de insteekhaven ontstaan.

### **Waterstructuur**

De Torensteepolder wordt gekenmerkt door de aanwezige waterstructuren. De hoofdstructuur wordt gevormd door het Hollandsch Diep dat in noordelijke richting via de Dorpshaven het dorp intrekt. Evenwijdig aan de Ambachtsheerenlaan is een watergang gelegen en in de eerste fase van de landgoederenzone zijn, in de structuur van de historische verkaveling, watergangen gerealiseerd.



afbeelding 2.2 Bestaande waterstructuur



# Hoofdstuk 2: Situatie

## Wegenstructuur.

De belangrijkste verkeersstructuren in de Torensteepolder zijn de Ambachtsheerenlaan en de Schuringsedijk. In afbeelding 2.3 is de huidige verkeersstructuur in kaart gebracht. Hier wordt in de toekomstige situatie op aangesloten.



afbeelding 2.3 Bestaande wegenstructuur

## Groenstructuur

De groenstructuur in de Torensteepolder wordt vooral gekenmerkt door de Ambachtsheerenlaan en de Schuringsedijk. Dit zijn de groene dragers van de polder en zijn dijken die bepland met rijen essen. Verdeeld door de polder liggen nog ondergeschikte groenstructuren.



afbeelding 2.4 Bestaande groenstructuur

# H3

---



bron: detorensteepolder.nl



# Hoofdstuk 3: Provinciaal beleid

*Dit hoofdstuk zet het provinciaal beleid uiteen. In paragraaf 3.1 wordt op hoofdlijnen het relevante beleid behandeld. De kwaliteitskaart van de provincie staat in paragraaf 3.2 centraal. In de paragrafen 3.3, 3.4 en 3.5 wordt hier dieper op ingegaan en wordt de relatie met het plangebied en de omgeving gezocht.*

## 3.1 Hoofdlijnen relevant provinciaal beleid

Het provinciale beleid omtrent ruimte is vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit, en is vastgesteld door de Provinciale Staten op 9 juli 2014. De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een deugdelijk mobiliteitsnetwerk dat de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en waarbij voldoende flexibiliteit is ingebouwd om binnen ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dit biedt houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in fysieke ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van de bestaande structuur,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energieefficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie gecombineerd met de vier rode draden vormt het vertrekpunt voor de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Het begrip ruimtelijke kwaliteit omvat zowel alle ruimtelijke ontwikkelingen als de overige rode draden. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

De essentie van de rode draad ‘verbeteren van ruimtelijke kwaliteit’ is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

De provincie stelt met het handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vast die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft samen met partijen in de regio een kwaliteitsbeeld voor het betreffende gebied geformuleerd (de Gebiedsprofilen Ruimtelijke Kwaliteit). Binnen deze spelregels en met dit gedeelde kwaliteitsbeeld is er ruimte voor maatwerk om te komen tot de best mogelijke oplossing voor de gestelde opgave.

De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking in richtpunten aan de basis van de gebiedsprofilen ruimtelijke kwaliteit, die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een ‘ja, mitsbeleid’: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).



afbeelding 3.1 schetsmatige vertaling provinciale richtpunten



# Hoofdstuk 3: Provinciaal

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, die zijn gebundeld in één integrale kwaliteitskaart met bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van de gedeelde opvatting omtrent het kwaliteitsbeleid. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

## 3.2 Kwaliteitskaart

Het richtpunt van de kwaliteitskaart is dat ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand bijdragen aan het realiseren van een passende overgangskwaliteit. Aangegeven wordt dat contactkwaliteit uitgangspunt is bij ontwikkelingen. Richtpunten bij dit gebiedstype zijn:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).
- Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Globaal zijn er drie thema's uit de richtpunten te onderscheiden: contactkwaliteit, gebiedsprofielen en dorpsranden. Hieronder wordt per thema ingegaan op de manier waarop voldaan wordt aan de richtpunten.

### 3.3 Contactkwaliteit

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel) patroon.

### 3.4 Gebiedsprofielen

Op 28 november 2012 hebben Gedeputeerde Staten het gebiedsprofiel Hoeksche Waard vastgesteld, dit betreft een nadere uitwerking van de kwaliteitskaart en omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het gebiedsprofiel is een uitwerking van de legenda-eenheden van de kwaliteitskaart. Het geeft een beschrijving en ambitie voor de kenmerken en kwaliteiten van een gebied, zoals we die nu om ons heen waarnemen.

In het gebiedsprofiel voor Hoeksche Waard is voor de planlocatie de navolgende kwaliteit toegekend:

*“Dorpsranden aan het open polderlandschap hebben een directe (zicht)relatie met het landschap. Dit zijn de plekken waar men vanuit de voordeur als het ware zo de polder instapt. De randen kunnen op verschillende manieren worden vormgegeven, maar het onderscheid tussen de beslotenheid van het dorp en de openheid van het landschap is altijd maximaal. De overgang van dorp naar landschap ligt niet vast. Door ontwikkelingen kan de dorpsrand opschuiven. Een belangrijk kenmerk van de dorpsranden is de informele en dorpse uitstraling. Dit betekent dat de inrichting en oriëntatie van de bebouwing continu varieert. Op een aantal plaatsen zijn de dorpsranden echter hard, schreeuwend en daarmee doen ze afbreuk aan het polderlandschap en het dorpsilhouet.”*

Voor deze dorpsranden zijn verschillende ambities gedefinieerd die aansluiten op het gebiedsprofiel:

- Dorpen blijven herkenbaar;
- Er wordt ingezet op het contact tussen kleinschalige compacte dorpen en het weidse polderlandschap. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan een heldere landschappelijke afronding van het dorp;
- De dorpen hebben een groene rand naar het open polderlandschap. Dit kan zowel door private tuinen als door openbaar groen of een beplante dorpsstraat. Deze afwisseling is belangrijk en draagt bij aan het informele en dorpse karakter;
- Landschappelijke waardevolle structuren, zoals dijken en krekken, worden ingepast in dorpsrand en vormen belangrijke stad- en landverbindingen;
- De toegankelijkheid en beleefbaarheid van de dorpsrand verbeteren door fysieke en visuele relaties te handhaven dan wel te versterken.



# Hoofdstuk 3: Provinciaal

## 3.5 Huidige rand van het dorp

De huidige rand van het dorp die grenst aan het plangebied kent een groen karakter. Het gebied wordt aan de zuid- en westzijde omsloten door de Ambachtsheerenlaan, die een zeer groen en historisch karakter waarborgt. Ook Schuringsedijk aan de noordzijde van het plangebied heeft een groene uitstraling.

De bebouwing die is gesitueerd aan deze weg is met vrijstaande bebouwing van twee a drie woonlagen passend bij de groene dorpsrand. Echter, bijgebouwen en schuttingen blokkeren het zicht op het weidse, omliggende landschap. Dit schaadt de contactkwaliteit tussen het bebouwd gebied en het landschap, en komt de beleefbaarheid van de dorpsrand niet ten goede.

De ontwikkeling van Torensteepolder fase 1 en de ontwikkeling van Landgoederen fase 1 en fase 2 zorgt voor een eerste stap in het verbeteren van de kwaliteit van de dorpsrand. Tussen deze gebieden het dorp ligt echter een groot stuk agrarische grond dat op dit moment geen enkele relatie treft met ontwikkelingen. Er ligt een kans om de huidige situatie van de dorpsrand en het gebrek aan contactkwaliteit zodanig te ontwikkelen dat deze voldoet aan de ambities die door de provincie zijn gesteld. Hiervoor verbeteren dient, naast het voorziene woningbouwprogramma, sterk ingezet te worden op het doortrekken en realiseren van zowel bestaande als nieuwe structuren die zorgen voor een betere verbinding tussen dorp en landschap.



afbeelding 3.2 luchtfoto huidige dorpsrand



afbeelding 3.3 Impressie dorpsrand vanaf Schuringsedijk

# H4

---



bron: KuiperCompagnons



# Hoofdstuk 4: Stedenbouw

---



bron: KuiperCompagnons



# H4

Bestaande situatie



afbeelding 4.1 Overzicht huidige situatie

Nieuwe situatie



afbeelding 4.2 Overzicht nieuwe situatie

# Hoofdstuk 4: Stedenbouw

---

*Dit hoofdstuk beschrijft de huidige stedenbouwkundige opzet van het plangebied en de omgeving. Daarna volgt de vertaling van het provinciale beleid in stedenbouwkundige uitgangspunten die de basis vormen voor de verkaveling van het plangebied.*

## 4.1 Bestaande structuren en bebouwd gebied

Gezien de huidige structuren en het bestaande gebruik, vormen de Schuringsdijk, de private achtertuinen en de bestaande groenstructuren een duidelijke begrenzing tussen het dorp en het open landschap. De Schuringsdijk is met bomen geaccentueerd. Vanaf het oostelijke deel van deze dijk zijn er doorzichten naar het open landschap. De bebouwing, gelegen aan de Schuringsdijk, staat verderop, vrije doorzichten naar het open landschap in de weg.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een aantal belangrijke structuren. De belangrijkste structuur is de Ambachtsheerenlaan. Dit is de ruimtelijke drager van de Torensteepolder. Naast vier rijen essen is hier ook een belangrijke ontsluitingsweg gelegen. Behalve de Ambachtsheerenlaan vormt ook de Schuringsdijk een belangrijke herkenbare landschappelijke lijn. Deze beplante dijk klemt samen met de Ambachtsheerenlaan het plangebied in.

In het plangebied zelf zijn bestaande structuren schaars. Het betreft hier vooral akkerland. Aan de oostelijke zijde is wel een groenstructuur gelegen die de Schuringsdijk en de Ambachtsheerenlaan met elkaar verbindt. Ten noorden van de Ambachtsheerenlaan is een daarnaast nog een hoofdwatgang gelegen.

Het plangebied is gelegen tussen verschillende gebieden. Zo ligt ten oosten de landgoederenzone fase 1. Ten zuiden van de Ambachtsheerenlaan is de tweede fase van de landgoederenzone voorzien. In het westen is de eerdere fase van de Torensteepolder in ontwikkeling. De bestaande kern van Numansdorp ligt ten noordenwesten van het plangebied. Het opvallende is dat het plangebied ruimtelijk gezien is ingeklemd in een geheel aan ontwikkelingen.

## 4.2 Uitgangspunten stedenbouwkundig ontwerp

Op basis van het provinciaal beleid en de reeds aanwezige landschappelijke structuren en karakteristieken zijn de volgende uitgangspunten worden geformuleerd. Deze uitgangspunten worden in het stedenbouwkundig ontwerp meegenomen.

1. Het creëren van zichtlijnen.
2. Het creëren van doorzichten tussen woningen
3. Zorgen voor een groen/blauwe omlijsting
4. Inpassen van het geheel binnen de bestaande structuren
5. Mogelijk maken van fysieke interactie tussen het recreatieve zuiden, de nieuwe woningen en de bestaande kern.

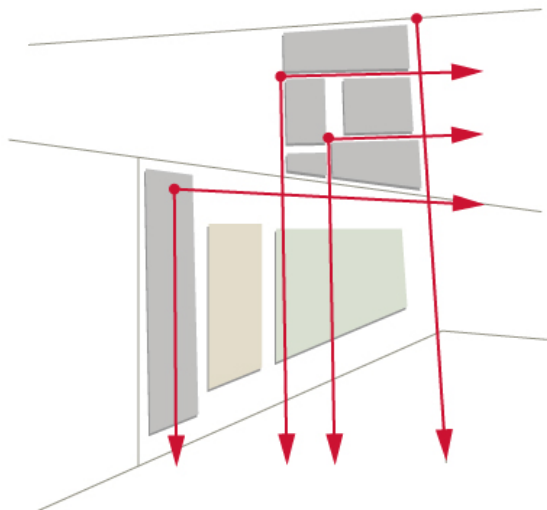
# H4

Hieronder worden deze uitgangspunten verder uiteengezet en wordt aangegeven hoe deze passen in de provinciale ambities voor het plangebied en de omgeving.

## Het creëren van zichtlijnen

Uit de provinciale ambities komt naar voren dat de toegankelijkheid en beleefbaarheid van de dorpsrand verbeterd dient te worden door fysieke en visuele relaties te handhaven dan wel te versterken. In het stedenbouwkundig plan wordt invulling aan deze ambitie gegeven door het creëren van zichtlijnen. Deze zichtlijnen zorgen ervoor dat het omliggende landschap zichtbaar is vanuit het plangebied. De zichtlijnen worden met name aangesloten in het verlengde van de wegen en zijn zowel in zuidelijke als oostelijke richting gerealiseerd. Op een aantal punten in het plangebied is het zicht op de omgeving in zowel zuidelijke als oostelijke richting.

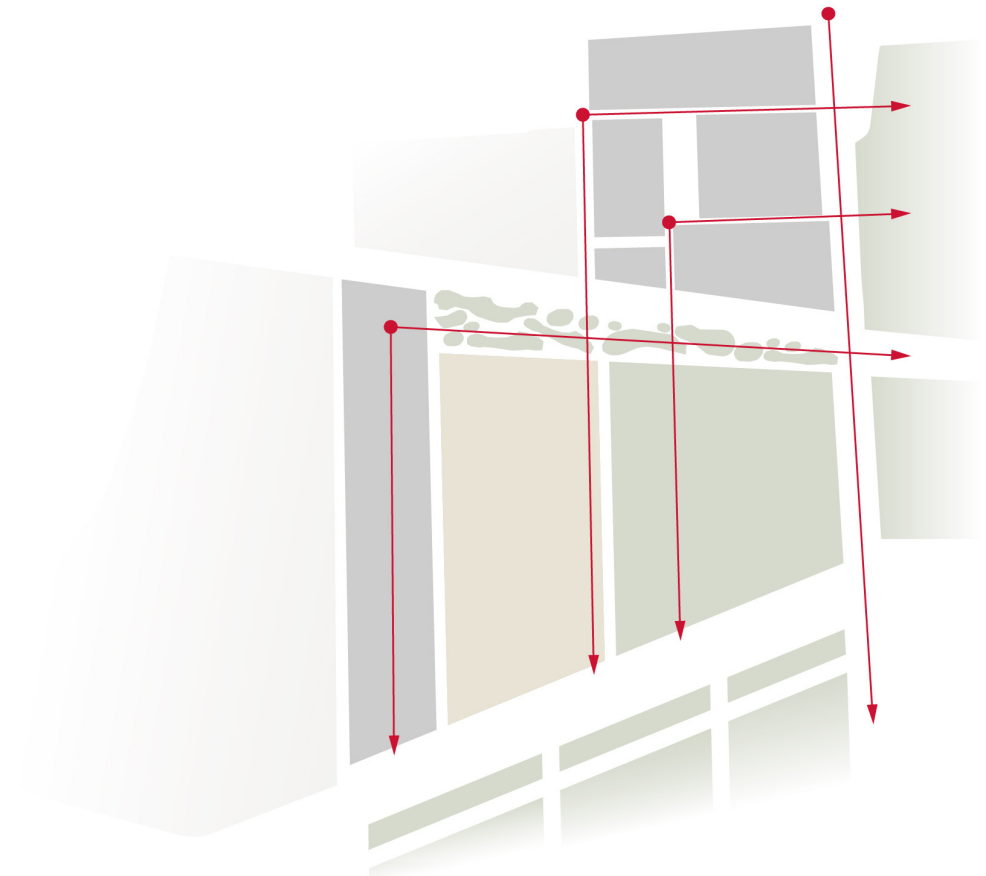
Lange zichtlijnen richting het weidse polderlandschap



afbeelding 4.4 uitwerking principe zichtlijnen

## Principe 1

Lange zichtlijnen richting het weidse polderlandschap



afbeelding 4.3 Principe 1 lange zichtlijnen

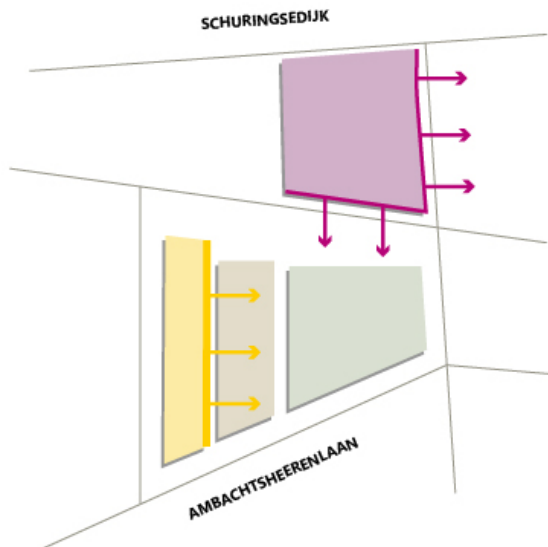


# Hoofdstuk 4: Stedenbouw

## Het creëren van doorzichten tussen woningen

Dit uitgangspunt ligt in het verlengde van de beoogde zichtlijnen. Ook met dit uitgangspunt wordt aangesloten op de ambitie om een visuele relatie met het landschap aan te gaan. Naast het in stand houden en creëren van zichtlijnen wordt dit bereikt door middel van doorzichten tussen woningen. Op deze manier komt de openheid van het omliggende landschap terug in het plangebied en ontstaat er een geleidelijke overgang tussen bebouwd gebied en het polderlandschap. Dit voorkomt dat de ontwikkeling van Torensteepolder wordt afgeschermd van het omliggende landschap. Doorzichten tussen woningen dienen niet alleen te worden gecreëerd, maar ook zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.

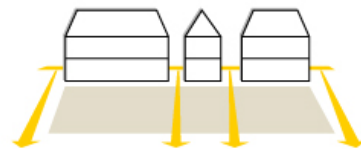
### Principe 2 Relatie van het plan met de directe omgeving



### Oriëntatie van woningen op de groene omgeving



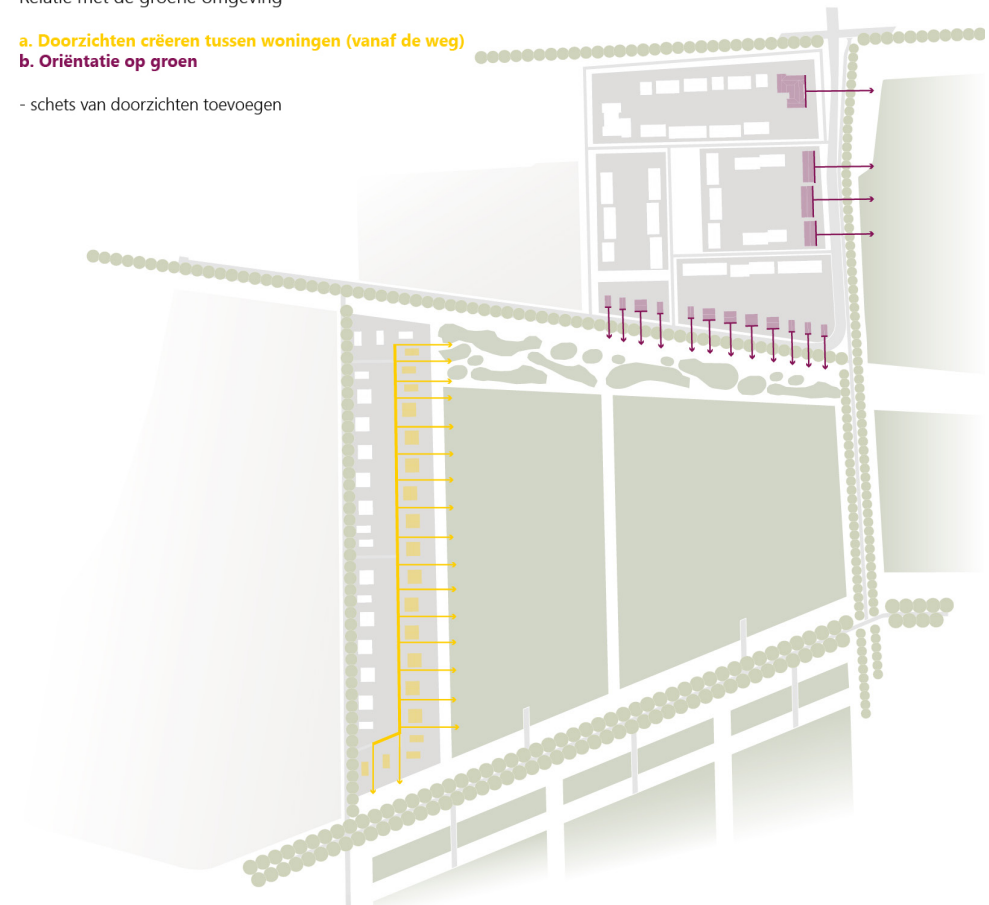
### Doorzichten creëren tussen de woningen



### Principe 2 Relatie met de groene omgeving

- a. Doorzichten creëren tussen woningen (vanaf de weg)
- b. Oriëntatie op groen

- schets van doorzichten toevoegen



afbeelding 4.5 Principe 2 doorzichten en oriëntatie

afbeelding 4.6 uitwerking principe van doorzichten en oriëntatie

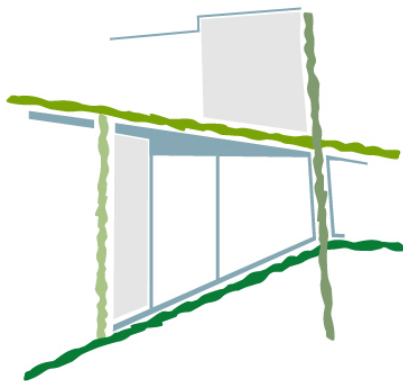
# H4

## Zorgen voor een groenblauwe omlijsting

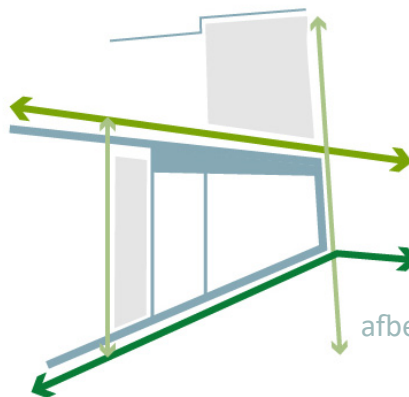
Een groenblauwe omlijsting draagt bij aan een kwalitatieve groene dorpsrand en heldere landschappelijke afronding van het dorp. De Torensteepolder kent een zeer sterke, eenduidige en herkenbare omlijsting, zowel qua groene als blauwe structuur. Ook in de toekomstige situatie worden de woongebieden omrand door bestaande of nieuwe, aanvullende structuren. Voor deelgebied 1b geldt dat het in oostelijke en zuidelijke zijde reeds wordt voorzien van een groenstructuur.

Ten zuiden van deze groenstructuur wordt een aanvullende waterpartij gerealiseerd met verschillende eilanden die bijdragen aan recreatieve beleving van het landschap. Fase 1c wordt omrand door een nieuwe watergang en kent daarmee een blauwe omlijsting die aansluit op de bestaande watergangen. Daarnaast vormen groene achtertuinen van de aangrenzende woningen de grens met het landschap. Door deze sterke en herkenbare groenblauwe omlijsting wordt het landschap helder afgerond en ontstaat een kwalitatief hoogstaande overgang tussen bebouwd gebieden het open polderlandschap.

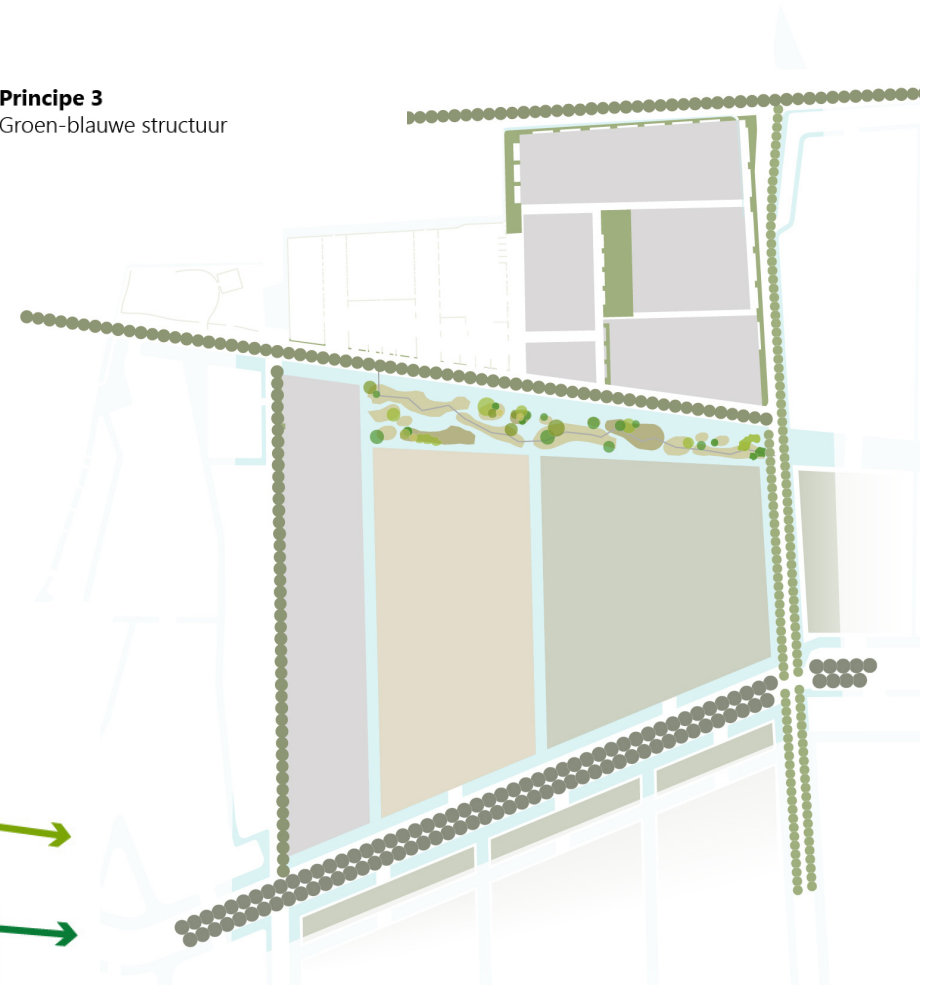
Schematische weergave groen-blauwe structuur op hoofdlijnen



Principe groen-blauw raamwerk



**Principe 3**  
Groen-blauwe structuur



afbeelding 4.7 Principe 3 Groenblauwe structuur

afbeelding 4.8 uitwerking principes groenblauwe structuur

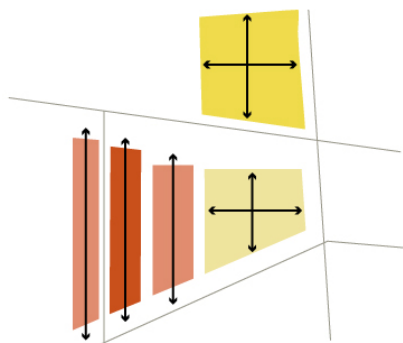
# Hoofdstuk 4: Stedenbouw

## Inpassen van het geheel binnen bestaande structuren

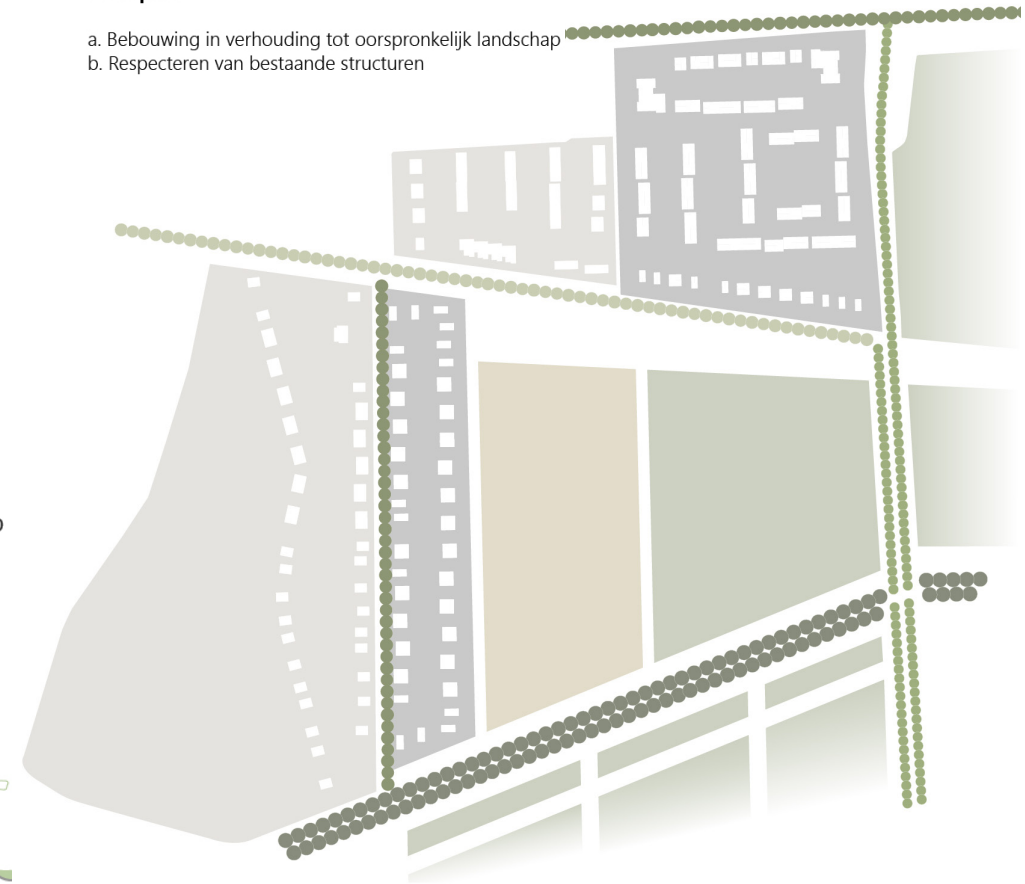
In de omgeving van het plangebied zijn diverse kenmerkende structuren gelegen. Vanuit de provincie wordt, ook op hogere schaal, ingezet op deze waardevolle structuren. Het voorliggend plan wordt ingepast in het huidige raamwerk van bestaande structuren. Zo worden de Ambachtsheerenlaan en de Schuringsedijk volledig intact gelaten. Om het raamwerk te versterken wordt in oost westelijke richting een groenstructuur toegevoegd.

Naast het respecteren van de bestaande structuren wordt ook aandacht besteed aan het oorspronkelijke landschap en de historische verkaveling. De woongebieden zijn zo vormgegeven dat ze aansluiten op de omgeving. Woongebied 1c is langgerekt en smal en sluit hierbij aan op fase 1 van de Torensteepolder. Woongebied 1b is breder en vierkanter, dat hiermee aansluit op de huidige verkaveling.

Bebouwing logisch in de oorspronkelijke structuur Behouden van omliggend historisch landschap



afbeelding 4.10 uitwerking principe respecteren landschap



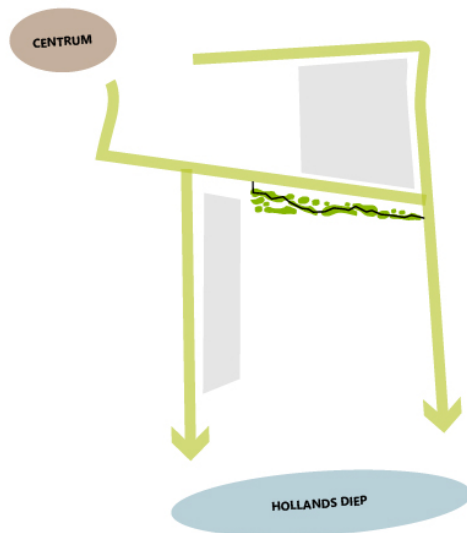
afbeelding 4.9 Principe 3 Respecteren bestaande landschap



**Mogelijk maken van fysieke interactie tussen het recreatieve zuiden, de nieuwe woningen en de bestaande kern.**

WMomenteel vormen de bestaande kern, het landschap en het recreatieve zuiden nog geen geheel. Er zijn weinig fysieke verbindingen. De provincie zet in op het verbeteren van de toegankelijkheid van de dorpsrand door fysieke en visuele relaties te handhaven dan wel te versterken. Het stedenbouwkundig plan geeft hier gehoor aan door middel van robuuste groene noord-zuid verbindingen richting het Hollandsch Diep en door aandacht te schenken aan een fysiek aantrekkelijke verbinding tussen (langzaam) verkeersroutes. Op deze manier wordt de bestaande kern beter verbonden met de nieuwe woningen, het landschap en het recreatieve zuiden. Een gebied wat voorheen werd gezien als barrière tussen dorp en het recreatieve en landschappelijke zuiden, wordt in dit plan getransformeerd tot belangrijke, verbindende schakel.

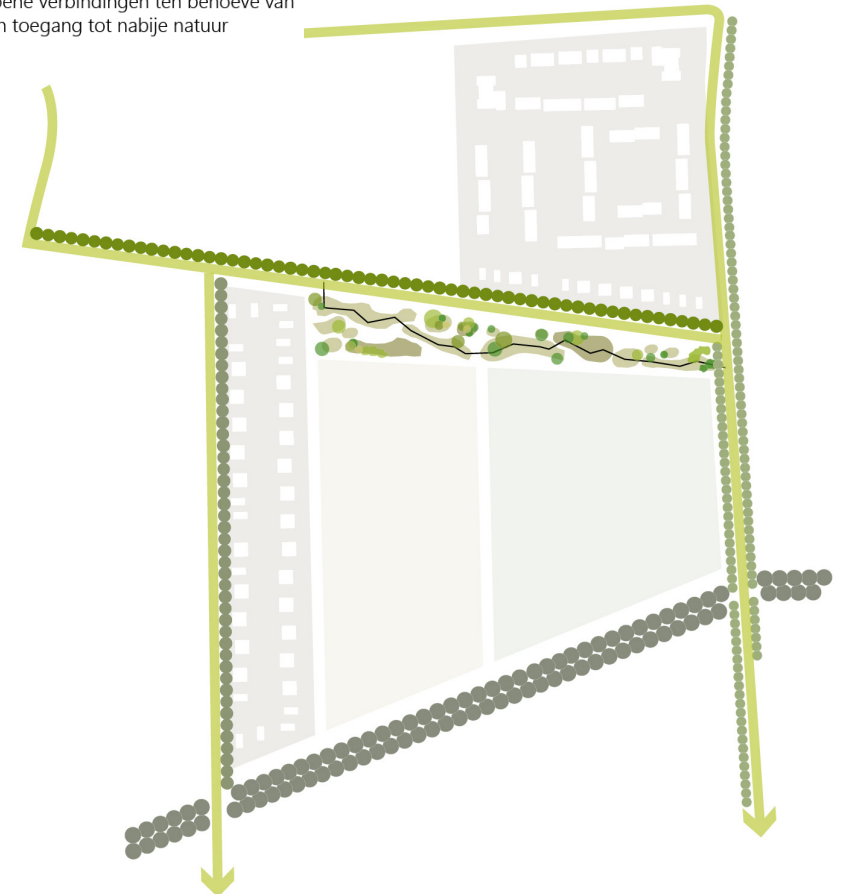
Principe verbindingen met nabije natuur



afbeelding 4.12 uitwerking principes verbindingen

**Principe 5**

Fysieke groene verbindingen ten behoeve van recreatie en toegang tot nabije natuur



afbeelding 4.11 Principe fysieke groene verbindingen

---

### **4.3 Beeldkwaliteitseisen**

De beeldkwaliteitseisen van fase 1b en 1c van Torensteepolder zijn gelijk aan de beeldkwaliteitseisen uit de eerste fase van Torensteepolder. Voor wat betreft deze eisen is het 'Beeldkwaliteitsplan Torensteepolder' van september 2015 leidend.





