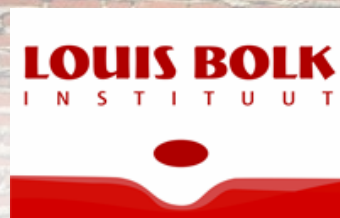


BEELDKWALITEITPLAN BUIJTENLAND VAN RHOON

ALBRANDSWAARD



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT





BEELDKWALITEITPLAN BUIJTENLAND VAN RHOON

ALBRANDSWAARD



Opdrachtgever: Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Opdrachtgever
inhoudelijk: Louis Bolk Instituut
Kosterijland 3-5
3981 AJ Bunnik

Vereniging Nederlands Cultuurlandschap
Rijksstraatweg 174
6573 DG Beek-Ubbergen

Datum: 11 juli 2018

Dit beeldkwaliteitplan is een actualisatie van het eerder opgestelde 'Beeldkwaliteitplan Landschapspark Buytenland van Rhoon' (opdrachtgever Gemeente Albrandswaard, vastgesteld op 26 april 2010, opgesteld in samenwerking met Jakko Smit Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteit)

Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Galerij 8
2771 XJ Boskoop
t: 0172 231801
m: 06 28885688
i: www.pvla.nl
e: info@pvla.nl





Inhoud

1. Inleiding	7		
1.1 Aanleiding	7		
1.2 Doel beeldkwaliteitplan	7		
1.3 Leeswijzer	7		
2. Visie op beeldkwaliteit	9		
2.1 Inleiding	9		
2.2 Herkenbaarheid	9		
2.3 Beperking	9		
2.4 Aansluiten bij huidige karakteristiek	9		
2.5 Identiteit in de regio	11		
3. Ontstaansgeschiedenis	13		
3.1 Inleiding	13		
3.2 Zeeklei en kreekruigen	15		
3.3 Inpoldering	15		
3.4 Molens en boezems	17		
3.5 Verstedelijking en boerderijen	19		
3.6 Verkaveling	21		
3.7 Wegen en verbindingen	21		
3.8 Cultuurhistorie en archeologie	23		
3.9 PKB Natuur en recreatie	25		
3.10 Streefbeeld Buitenland van Rhoon	25		
4. Beeldkwaliteit Landschap	27		
4.1 Landschappelijk raamwerk	27		
4.2 Beeldkwaliteit lijnen	29		
4.2.1 Dijken - Essendijk	29		
4.2.2 Dijken - Rijsdijk	31		
4.2.3 Dijken - Schenkeldijk	35		
4.2.4 Dijken - Molenpolderse Zeedijk	35		
4.2.5 Dijken - Zegenpolderse Dijk/Portlandse Zeedijk	37		
4.2.6 Polderwegen - Noordelijk van Essendijk	39		
4.2.7 Polderwegen – Zuidelijk van Essendijk	41		
4.2.8 Rhoonse Baan	43		
4.2.9 Leidingenstraat	45		
4.2.10 Watergangen	47		
4.3 Beeldkwaliteit vlakken	49		
4.3.1 Polder het Buitenland van Rhoon	49		
4.3.2 Zegenpolder, Molenpolder en Portlandpolder	51		
4.4 Beeldkwaliteit punten	53		
4.4.1 Monumentale boerderijen	53		
4.4.2 Oude Molenlocaties	55		
4.5 Beeldkwaliteit overig	57		
5. Beeldkwaliteit Bebouwing	59		
5.1 Doel beeldkwaliteitplan	59		
5.2 Analyse huidige bebouwing	63		
5.3 Bebouwingstypologie en korrelgrootte	65		
5.4 Bebouwingsregels	69		
5.5 Verkaveling woonbebouwing	71		
5.6 Voorschriften bedrijfsmatige bebouwing	73		
5.7 Voorschriften woonbebouwing	79		
6. Handhaving beeldkwaliteit	83		
6.1 Ontwikkelings- en toetsingskader	83		
6.2 Kwaliteitsteam	83		
Literatuur			



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het Buitenland van Rhoo is in 2010 een beeldkwaliteitplan opgesteld (Beeldkwaliteitplan Landschapspark Buitenland van Rhoo Albrandswaard, datum vaststelling 26 april 2010). Dit beeldkwaliteitplan is één van de pijlers van het vigerende bestemmingsplan, maar juridisch niet gekoppeld aan het bestemmingsplan.

Sinds 2010 is de planvorming voor het gebied gewijzigd van 'top down naar bottom up'. Voor het plangebied wordt in opdracht van de provincie het Streefbeeld opgesteld door het Louis Bolk Instituut (LBI) en de Vereniging Nederlands Cultuurlandschap (VNC). Dit gebeurt in nauwe samenwerking met ondernemers, bewoners en betrokkenen in het gebied.

Door de provincie, LBI en VNC is aangegeven dat het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen nog voldoet. Wel dient het op onderdelen aangevuld en geactualiseerd te worden.

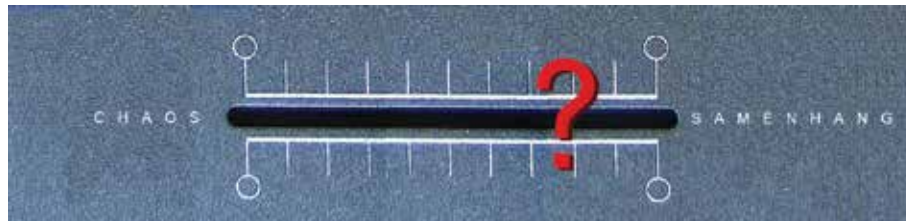
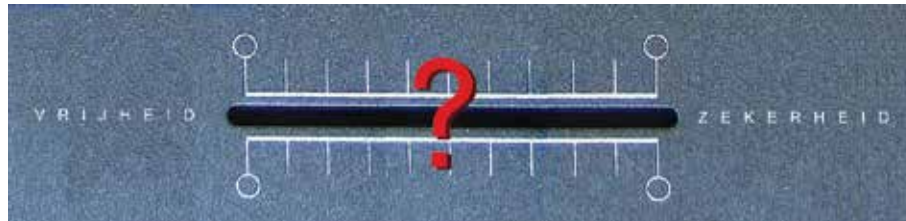
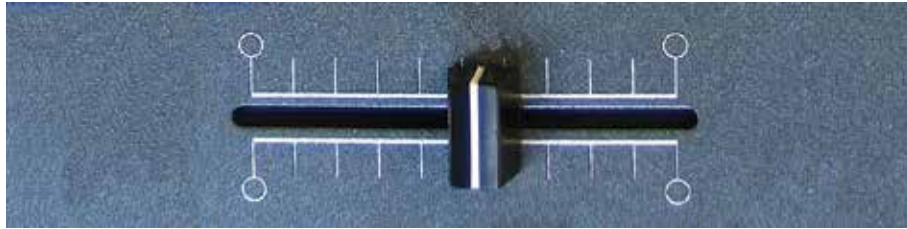
1.2 Doel beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan vormt de schakel tussen enerzijds bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en bouwkundige karakteristieken en anderzijds nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het plan geeft duidelijke randvoorwaarden aan waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden op het gebied van landschap, architectuur en de wisselwerking tussen beiden. Het beeldkwaliteitplan zorgt voor een bepaalde mate van zekerheid omdat men weet binnen welke bandbreedte plannen worden gerealiseerd.

1.3 Leeswijzer

Voordat wordt overgegaan tot de daadwerkelijke beeldkwaliteiteisen wordt in hoofdstuk 2 de visie op beeldkwaliteit toegelicht. Om plannen voor de toekomst te kunnen maken is begrip van het verleden noodzakelijk. In hoofdstuk 3 wordt in vogelvlucht de ontstaansgeschiedenis behandeld van het plangebied en omgeving. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de beeldkwaliteit van het landschap behandeld. Allereerst wordt

het landschap ontleed in landschappelijke eenheden. Per eenheid wordt de huidige en gewenste beeldkwaliteit omschreven, uiteindelijk toegesplitst op criteria waaraan plannen en ontwikkelingen getoetst kunnen worden. In hoofdstuk 5 wordt de architectonische beeldkwaliteit behandeld. Via een analyse van de huidige bebouwingskarakteristieken worden beeldkwaliteiteisen geformuleerd voor woningbouw en nieuwbouw ten behoeve van bedrijfsmatige (recreatieve) doeleinden. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 een voorstel gedaan voor de handhaving van het beeldkwaliteitplan.



2. Visie op beeldkwaliteit

2.1 Inleiding

In het Buitenland van Rhon gaat de agrarische bedrijfsvoering gecombineerd worden met natuur- en recreatiewaarden. Hiertoe wordt het bestemmingsplan aangepast en een cooperatie opgericht. Het beeldkwaliteitplan is aanvullend en is richtinggevend voor de ruimtelijke kwaliteit en/of samenhang. Voordat in de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de beeldkwaliteitsen wordt hieronder de achterliggende visie op de beeldkwaliteit beschreven.

2.2 Herkenbaarheid

Kwaliteit is meer dan een kwestie van smaak. De waardering voor de bebouwde en onbebouwde omgeving houdt onder meer verband met herkenbaarheid. Diversiteit en verscheidenheid zijn aantrekkelijk zolang ze zich voordoen als afwijkingen van iets vertrouwds.

Herkenbaarheid is pas mogelijk op basis van kenbaarheid. Met andere woorden: randvoorwaarde voor herkenbaar is dat de omgeving voldoende samenhang en eenduidigheid heeft om zintuiglijk waarneembaar en benoembaar (ken-

baar) te zijn. Die waarneembaarheid heeft te maken met de mate van diversiteit. Beperking van het aantal vormen, kleuren en materialen helpt daarbij, evenals het aansluiten bij iets dat we al kennen: herkenbaarheid.

2.3 Beperking

Beperking klinkt wellicht negatief, gek genoeg heeft het in het verleden juist omgevingen opgeleverd die nu veel waardering oogsten. Bijvoorbeeld op het gebied van bebouwing. Een aantal eeuwen geleden was er, vergeleken met nu, slechts beperkte kennis over het bouwen. Men bouwde volgens bepaalde beproefde bouwtradities die in de ene streek weer anders waren dan in een andere. Men bouwde met de materialen die binnen die streek werden geproduceerd. Die beperkingen hebben geleid tot het ontstaan van een eigen karakteristiek, die herkenbaar was. Die herkenbaarheid gaf aanleiding tot het zich thuis voelen, trots, zekerheid.

Hetzelfde geldt voor de onbebouwde ruimte. De variëteit in de ondergrond in combinatie met streekeigen vormen van gebruik en beheer heeft in Nederland

tot een groot aantal karakteristieke landschapstypen geleid.

Het inperken van vrijheid hoefde in het verleden niet te worden georganiseerd. De beperkte kennis en middelen zorgden daar nu eenmaal voor. Vandaag de dag is dit anders. In principe kan alles, zowel op het gebied van architectuur als op het gebied van landschapsbouw. Er is dus onvermijdelijk sturing nodig.

Een beeldkwaliteitplan (en ruimtelijke ordening in het algemeen) zorgt voor een bepaalde mate van zekerheid: men weet binnen welke bandbreedte de buurman, een ontwikkelaar of de overheid plannen realiseert. En dat de verschijningsvorm daarvan niet diametraal staat tegenover die van het eigen terrein en opstellen. Een te grote verscheidenheid, die kan leiden tot verrommeling, wordt tegengegaan en daarmee wordt een zekere waardevastheid gecreëerd.

Iedere vorm van vergroten van zekerheid levert dus een inperking van vrijheid op. Zekerheid en vrijheid zijn twee uiteinden van een spectrum, net zo goed als verscheidenheid en eenduidigheid, chaos en samenhang, nieuw/onbekend

en herkenbaarheid, et cetera. Niets regelen ofwel veel vrijheid leidt meestal vanzelf tot een resultaat meer links op het spectrum. Om meer in het midden of rechts van het midden uit te komen moet men zaken regelen. Tegelijkertijd is teveel regelen en sturen niet zaligmakend. Hoe ver moet je willen gaan?

2.4 Aansluiten bij huidige karakteristiek

Door de beperkingen die worden opgelegd in ieder geval aan te laten sluiten bij wat al aanwezig is, levert die inperking de minste pijn op bij het ontwikkelen van plannen. Het is namelijk goed uit te leggen waarom de beperkingen zijn opgelegd. Belangrijk is dus om te weten waarin het huidige karakter besloten ligt.

Dit beeldkwaliteitplan beschrijft het huidige karakter, maar is niet bedoeld om de huidige karakteristiek te bevriezen. Het doel is om nieuwe ontwikkelingen een rode draad en een bandbreedte mee te geven, net voldoende om een te grote diversiteit te voorkomen. De beperkingen zullen zodanig worden geformuleerd, dat ze niet tot maar één oplossing



Aansluiten bij huidige landschappelijke karakteristiek



Aansluiten bij huidige bebouwingskarakteristiek

leiden, maar stimuleren om creatief met de beperkte middelen om te gaan zodat vernieuwing, verscheidenheid en verrassing geenszins zijn uitgesloten.

2.5 Identiteit in de regio

In de volgende hoofdstukken wordt de karakteristiek van landschap en bebouwing in het gebied beschreven. Op basis hiervan worden beeldkwaliteiteisen geformuleerd. Op een hoger abstractieniveau is met name de situering in de Rotterdamse regio bepalend voor de identiteit van het gebied. En juist deze identiteit is weer bepalend voor de

‘toon’ van het beeldkwaliteitplan.

Het Buitenland van Rhoon is in vele opzichten een tegenpool van Rotterdam en daarmee een waardevol, complementair gebied in de Rotterdamse regio. Het plangebied is als landelijk gebied complementair aan de Rotterdamse stedelijkheid. Stedelijkheid van de stad én van de stedelijke recreatiegebieden. Het gebied is met zijn sterk lokale uitstraling een tegenpool van het globale, internationale karakter van Rotterdam. De verbondenheid met de grond, het aardse, staat in sterk contrast met het universele en industriële karakter van Rotterdam.

De rust is complementair aan de omringende drukte van de stad, de infrastructuur en de mobiliteit. En de landelijke nuchterheid, het boerenverstand, contrasteert met de stedelijke complexiteit.

Het Buitenland van Rhoon is een landelijk gebied en daarmee een zeer waardevolle aanvulling op de stadsparken en de regioparken in de regio. De verbondenheid met de plek, de grond, de traditie en de gemeenschap is groot en moet gekoesterd worden.



Situering in Rotterdamse regio is identiteitsbepalend voor plangebied (bron: google earth)



3. Ontstaansgeschiedenis

3.1 Inleiding

Het eiland IJsselmonde, waar het Buijtenland van Rhoon onderdeel van uitmaakt, kent een rijk cultuurhistorisch verleden die teruggaat tot de Midden-Steentijd, zo'n 9.000 jaar geleden (Schoor, 2013). Bewoners werden al heel vroeg in de geschiedenis aangetrokken door de afwisseling van rivieren en kreken met vis en vruchtbare gronden die zich vormden op de zee- en

rivierafzettingen in het gebied. In de prehistorie ging het nog grotendeels om jagerverzamelaars die vaak maar tijdelijk het gebied bewoonden, maar zeker in de loop van de middeleeuwen werd dit steeds meer permanente bewoning. Hogere gronden werden bedijkt, maar hoogwater en rivieren doorbraken deze ook regelmatig waardoor de gronden weer voor jaren verloren waren voor agrarisch gebruik. Het huidige patroon aan dijken, watergangen en kavels, maar

ook de ondergrond in het Buijtenland van Rhoon laten nog volop die rijke geschiedenis zien. Zeker in de stadsregio Rotterdam raken steeds meer van die cultuurhistorische, landschappelijke patronen bedekt onder de oprukkende staduitbreidingswijken. De gemoderniseerde landbouw met de grote, rechte kavel heeft daar nog een steentje aan bijgedragen. Toch vormen de polders van het projectgebied Buijtenland van Rhoon daar een nog zeldzame uitzonde-

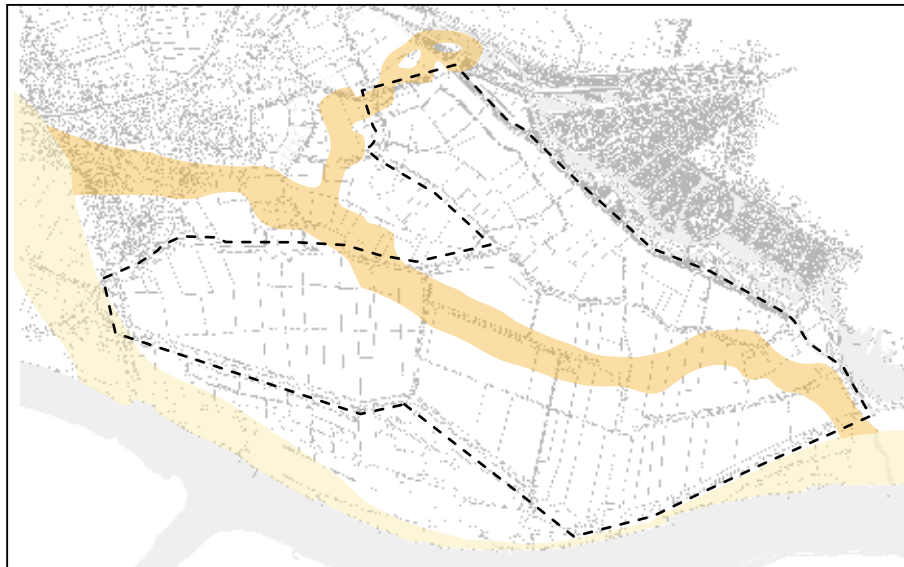
ring op waarbij veel van die landschappelijke verhalen nog te lezen zijn en beleefd kunnen worden. Door deze nog bestaande patronen te bewaren en te koesteren en her en der weer overnieuw te accentueren kan dit verhaal versterkt worden en mede gebruikt worden om de verbinding tussen landbouw, natuur en recreatie in het gebied verder vorm te geven.



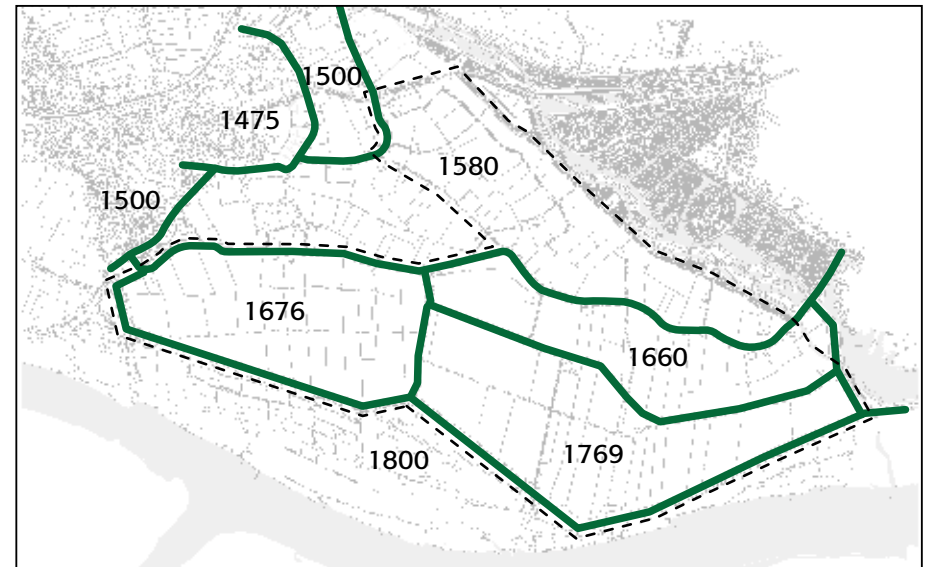
Situatie 1900 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie 1950 (bron: topotijdreis.nl)



Kreken en riviergeulen



Inpoldering

3.2 Zeeklei en kreekruggen

Het plangebied is onderdeel van het Zuidwestelijke zeekleigebied. Het ontstaan van IJsselmonde is sterk beïnvloed door het water. Een combinatie van zee- en rivierinvloeden leidden oorspronkelijk tot een meanderend patroon van opgeslibde, periodiek overstromende klei- en veengebieden doorsneden door een systeem van kreken en riviergeulen (Boer et al., 2002). De oorspronkelijke Koedood (de huidige Koedood is vergraven) was nog een restant van een oude riviergeul.

Het plangebied zelf wordt gekenmerkt door kreekruggronden en poelgronden. In oostwestrichting door het plangebied loopt een kreekrug. Dit is een oorspronkelijke kreekeul. Als gevolg van de verschillen in textuur klinken de kreekruggronden minder sterk in dan de naastgelegen poelgronden (inversie). De kreken komen als ruggen in het landschap te liggen (Berendsen, 2000). In het noordelijke puntje van het plangebied is een aftakking van deze kreekrug zichtbaar.

3.3 Inpoldering

Na de grootste vloed in 1421 (St. Elisabethvloed) is het hele gebied in fasen steeds weer meer teruggewonnen op het water. Dit proces heeft echter meerdere eeuwen in beslag genomen. De inpoldering van (de omgeving van) het plangebied is gestart in de Polder Oud-Rhoon (14e eeuw) en de Polder Nieuw-Rhoon (1411). Daarna zijn de polders één voor één bedijkt (DHV, 2008):

- 1475: 't Ghijsseiland (via Achterdijk);
- 1500: Jan Cornelis Polder (via Tijsjesdijk);
- 1500: Kragenpolder (via Rijdsdijk);
- 1580: Polder het Buitenland van Rhoon (via Essendijk);
- 1660: Molenpolder (via Molenpolderse Zeedijk);
- 1676: Zegenpolder (via Zegenpolderse Dijk);
- 1769: Portlandpolder (via Portlandse Zeedijk);
- 1800: Nieuwe polder/Hoge Veld (opgespoten).

De meest zichtbare cultuurhistorische sporen in het huidige landschap worden gevormd door de dijken, enkele slaperdijken en watergangen. Deze landschapselementen vertellen het verhaal van een langdurige strijd om de vruchtbare grond met het water dat zowel van de zee als de langsstromende rivieren af-

komstig was. Voornamelijk in het Buitenland van Rhoon en de Zegenpolder laat het nog steeds bestaande sloten- en wegenpatroon zien hoe de polders in fasen zijn ingepolderd.

Na 1421 zijn er nog kleinere dijkdoorbraken geweest. Een wiel net ten westen van de Schenkeldijk in de Zegenpolder doet hier nog lange tijd aan herinneren. Ook in de watersnoodramp van 1953 zijn grote delen van de zuidelijke polders onder water gelopen. Nauwkeuriger studie brengt ook enkele zogenaamde aanwasvelden in beeld. Door aanslibbing van de buitendijkse gronden

ontstonden zogenaamde aanwassen. In het gebied betreft het de kavels rondom de Oude Weg en enkele kavels ten zuiden van de Essendijk. Voor de inpoldering van het Buitenland van Rhoon vormden de Nieuwe Weg en de Achterweg al dijkjes rondom tijdelijke inpolderingen. In de Zegen- en Molenpolder vormen enkele watergangen nog relictten van oude aanwassen.



Aanwasvelden, watergangen en wiel



Molens en boezems

3.4 Molens en boezems

Naast het vormen van dijken, moest er in dit laagliggende land het regenwater ook constant uit de polders worden gemalen. Hiervoor werden in de 16e en 17e eeuw voornamelijk houten wipmolens gebruikt. Er heeft een wipmolen in de Molenpolder gestaan die zorgde voor de uitwatering van zowel de Zegenpolder en de Molenpolder naar de Oude Maas. In 1691 is deze molen verplaatst naar het oostelijke deel van de Zegenpolder. In 1770 is deze vervangen door een stenen grondzeiler (www.molendatabase.org).



Houten wipmolen

Bij de aanleg van de Portlandpolder in 1769 is er een stenen grondzeiler ten oosten van de Veerweg toegevoegd voor de uitwatering van deze nieuwe polder. In 1879 is de functie van beide molens overgenomen door een stoomgemaal.

Ten noorden van de Essendijk werd de polder het Buitenland van Rhooen uitgewaterd op de Oude Koedood. Hier werd in 1709 een stenen grondzeiler gebouwd aan de zuidkant van de Oude Koedood, recht tegenover de Pendrechtse molen die aan de noordkant van de Koedood de Nieuwe Pendrechtse polder bemaalde. De Buitenlandse wa-



Stenen grondzeiler

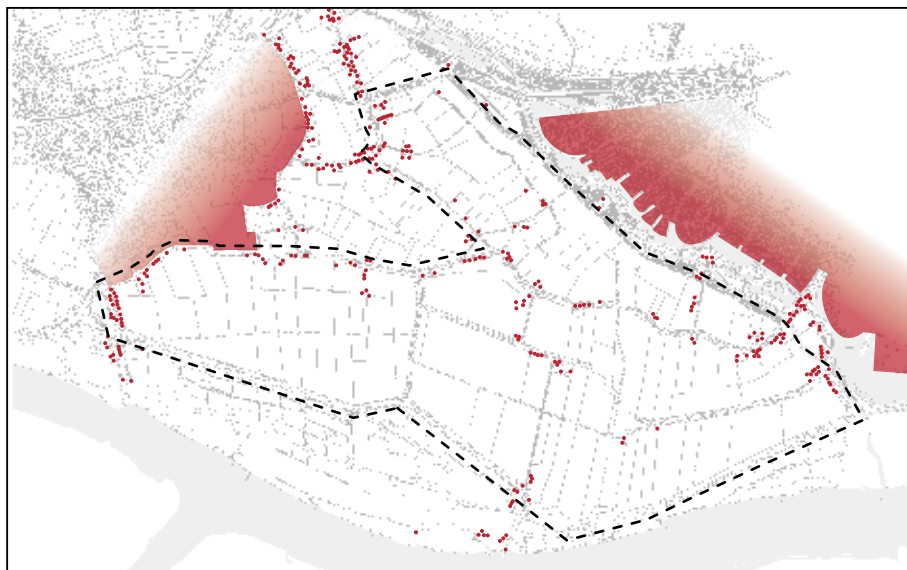
termolen is in 1910 gesloopt en eerst vervangen door een stoomgemaal. Het stoomgemaal is later ook gesloopt. De Pendrechtse molen is echter bewaard gebleven, maar in 1993 drie kilometer naar het oosten verplaatst om plaats te maken voor een industrieterrein.

Voor de uitwatering van de Zegenpolder en Portlandpolder waren in de 19e eeuw brede boezemvaarten aangelegd. Deze boezemvaarten zijn niet meer als zodanig herkenbaar, maar op de meeste plekken nog wel als kavelsloot te vinden zijn.

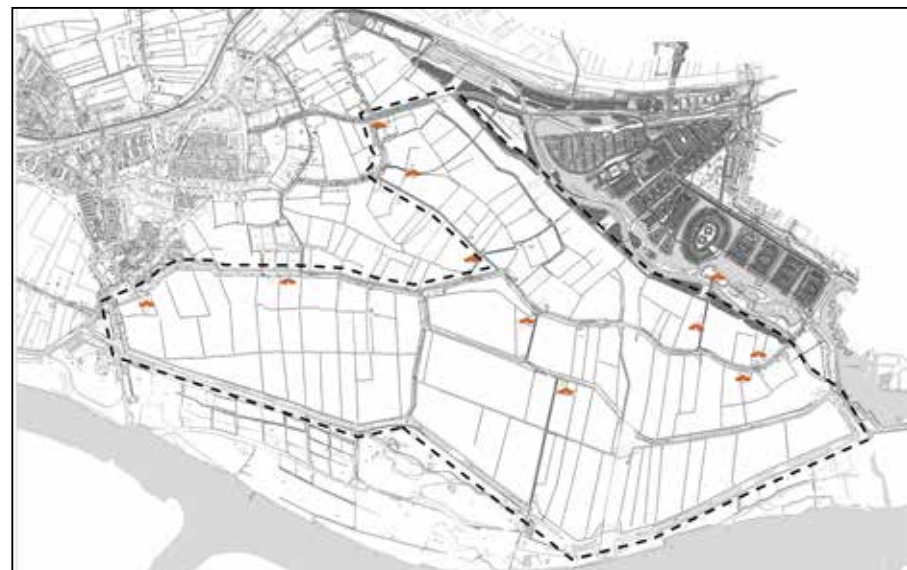


Korenmolen

Naast watermolens werden er ook korenmolens gebouwd om het graan tot meel te verwerken. In het projectgebied zelf heeft geen korenmolen gestaan, maar aan de noordkant van Rhooen heeft in het Binnenland van Rhooen wel een korenmolen gestaan in de vorm van een stenen stellingmolen: Het Hert (1849). Het Hert werd in 1971 ontmanteld en uiteindelijk in 1976 volledig gesloopt om plaats te maken voor een uitbreidingswijk van Rhooen. Er is nog wel een straatnaam die verwijst naar de oude standplaats van deze korenmolen.



Verstedelijking



(Voormalige) monumentale boerderijen

3.5 Verstedelijking en boerderijen

Vanaf halverwege de 20e eeuw is IJsselmonde in grote mate verstedelijkt. Het plangebied is het laatste aaneengesloten stuk open agrarisch landschap. En ook dit gebied wordt al aan drie zijden omgeven met verstedelijking: Rhoon, de A15-zone en Portland-Carnisselande. In het plangebied is de verstedelijking beperkt gebleven al is ook hier de lintbebouwing geïntensiveerd. Andere vormen van ‘verstedelijking’ zijn bijvoorbeeld de Rhoonse Baan en de verkeersintensieve golfbaan.

Reeds vanaf de Middeleeuwen zijn de boerderijen in het gebied regelmatig op kaarten terug te vinden, waardoor de bewoning in het gebied kan worden herleid. De eerste overblijfselen vormen daarbij de mogelijke woonheuvels die men voornamelijk ten noorden van de Essendijk heeft teruggevonden.

Van recentere datum zijn de boerderijen die zijn gebouwd na de geleidelijke inpoldering van het hele gebied vanaf 1500. Hoewel veel van deze boerderijen inmiddels zijn verdwenen zijn er tientallen nog terug te vinden in en rond het projectgebied. De oudste zijn te vinden

in de noordelijkste polder Buitenland van Rhoon en vormen ware juweeltjes zoals Reesteijn (1470), Heuvelsteijn (17e eeuw / 1906), Johannahoeve (1790) en Buytenhof (1600 / 1905). Ook de zuidelijke polders kennen echter nog markante boerderijen zoals de Portlandhoeve (1803) en de Zegenhoeve (1890) (Binder, 2016 en polderdag-rhoon.nl).



Boerderij Buytenhof



Boerderij Portlandhoeve



Verkaveling in noordelijk deel: kleinschalig en amorf

3.6 Verkaveling

Ook de kavelverdeling in de polders vertelt het verhaal van de ontstaansgeschiedenis. In het noordelijke deel is te zien dat de verkaveling nog kleinschalig is met een amorf verkavelingspatroon. Dit wat kleinschaligere en meer gesloten landschap wordt steeds grootschaliger en meer open naar het zuiden. Met name in de meest recente polder in het projectgebied, de Portlandse polder, is te zien dat zowel de hoofdwatgangen als de secundaire sloten al een veel grootschaliger en rationeler patroon volgt met veel rechte lijnen en lange percelen.

Voor de komst van de ondergrondse drainage waren de kavels nog verder opgedeeld in smalle deelakkers van 10 tot 20 meter breed die zo bol waren geploegd dat deze bovengronds afwaterde naar de lagere greppels die zich tussen de deelakkertje bevonden. De komst van de drainage resulteerde in bredere kavels. Na de 2e wereldoorlog heeft het landschap zich verder ontwikkeld tot het open en grootschalige landschap dat het nu is. Veel kavelsloten zijn gedempt en samen met buurpercelen tot grote, mechanisch goed te bewerken percelen omgevormd.



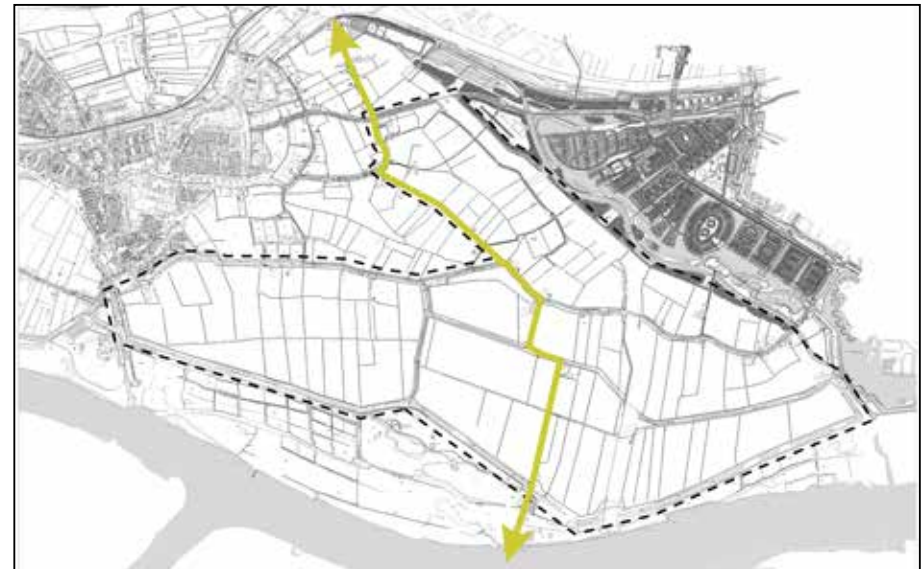
Verkaveling in zuidelijk deel: grootschalig en rationeel

3.7 Wegen en verbindingen

Ook de wegen zijn belangrijke lijnen in het landschap. Veel wegen bevinden zich bovenop de dijken; hier ontstond de eerste woningbouw. Andere wegen zoals de Nieuwe Weg, de Achterweg en de Lageweg in het noordelijke deel van het plangebied geven nog de loop aan van de oude schenkelkades als resultaten van de geleidelijke inpoldering van dit gebied.

Een belangrijke historische route door het gebied vormt de Napoleonroute die per keizerlijk decreet in 16 december

1811 opgenomen werd als de Route Imperiale IIIe klasse no. 65. Deze route liep van Antwerpen, Bergen op Zoom, Rotterdam en Den Haag naar Haarlem (Binder, 2016) en kwam vanuit Hoekse Waard via een veerpontje het gebied binnen over de Veerweg. De route verloopt vervolgens via de Veerweg, Korteweg, Essendijk, Oude Weg door het gebied om via de Rijdsdijk het gebied te verlaten. Enkele verwijzingen naar deze belangrijke verbindingroute uit de Napoleontische periode zijn nog terug te vinden: het Veerhuis, een historisch bruggetje en enkele kilometer- en hectometerpaaltjes.



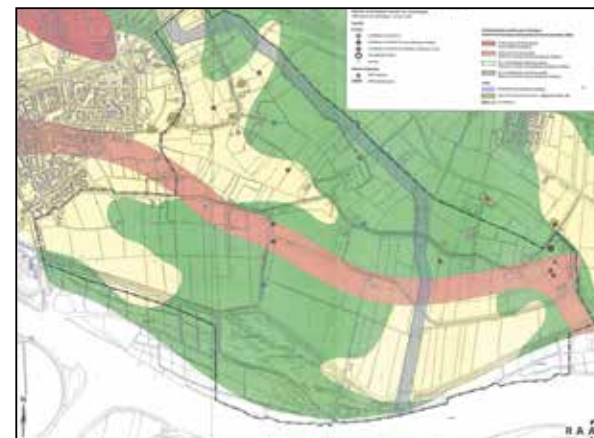
Napoleonroute



Historisch-geografische en -bouwkundige kenmerken
(bron: RAAP, 2002)



Historisch-geografische en -bouwkundige waarden
(bron: RAAP, 2002)



Archeologische waarden en verwachtingen
(bron: RAAP, 2002)

3.8 Cultuurhistorie en archeologie

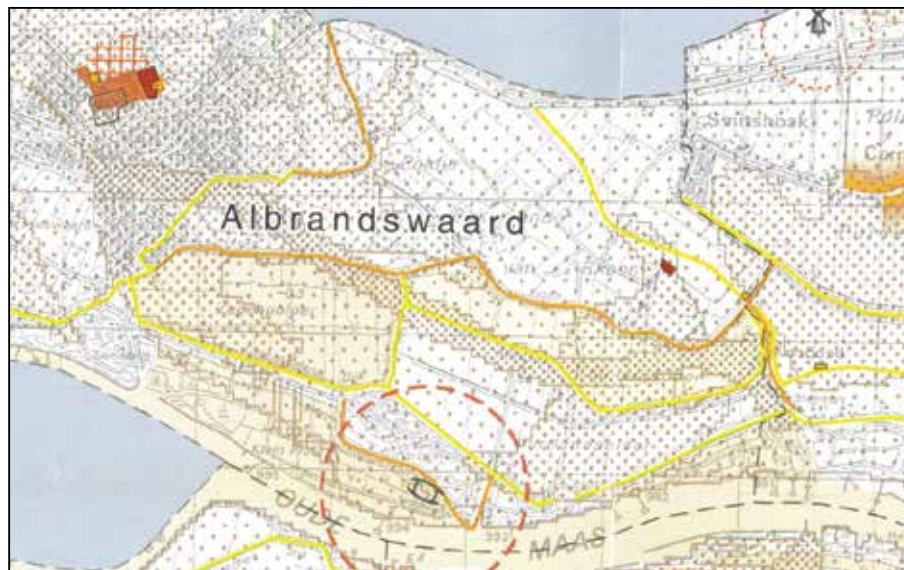
Ruim 600 jaar ontstaansgeschiedenis heeft z'n sporen nagelaten in het gebied. Ondanks de enorme verstedelijking rondom is het plangebied zelf aangenaam gaaf, agrarisch en landelijk gebleven. De waardering hiervoor is onder andere weergegeven op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart. Enkele landschappelijke eenheden in het plangebied worden redelijk hoog tot zeer hoog gewaardeerd. De Rijdsdijk en de Essendijk worden als historisch-landschappelijke lijnen hoog gewaardeerd.

De Zegenpolder en de Molenpolder worden als historisch-landschappelijke vlakken respectievelijk hoog en redelijk hoog gewaardeerd. Ter plekke van de oude stroomgeul wordt een zeer grote trefkans verwacht op archeologische sporen (Provincie Zuid-Holland).

Bureau RAAP heeft aanvullend onderzoek gedaan naar het plangebied. Hierin is nader ingegaan op de specifieke ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Een waardering is onder andere toegekend aan voormalige dijken (Nieuwe Weg, Achterweg), voormalige aanwas-polders (rondom Oude Weg, noord-

westhoek Zegenpolder), watergangen en oude molenplaatsen (RAAP, 2002).

Aanvullend onderzoek van RAAP heeft geresulteerd in een kaartbeeld met archeologische verwachtingen. Deze is bijvoorbeeld hoog ter plekke van de twee locaties van oude molens en enkele woonheuvels (RAAP, 2009).



Cultuurhistorische Hoofdstructuur Provincie Zuid-Holland (bron: Provincie Zuid-Holland)



Archeologische verwachtingen (bron: RAAP, 2009)



Situatie circa 1900 (bron: Topografische dienst)



Situatie circa 2007 (bron: Google Earth)

3.9 PKB-PMR

Ook al is het plangebied relatief gaaf gebleven, het landschap is continue in beweging. De plattegrond is sinds 1900 flink veranderd. Niet alleen door de verstedelijking maar ook door de modernisering en 'vergrootschaliging' van het agrarisch gebruik. Met name in het landelijke gebied hebben deze ontwikkelingen geleidelijk plaatsgevonden waardoor de bewoner daarin langzaam is 'meegegroeid'.

Vanwege het pure en aaneengesloten karakter is het gebied in de Planologi-

sche Kernbeslissing Project Mainport Rotterdam (PKB-PMR) aangewezen als leefbaarheidsimpuls voor de regio. Het gebied ten oorden van de Essendijk is hierbij aangewezen voor 'openluchtrecreatie met natuurwaarden'. Het gebied ten zuiden van de Essendijk is bestempeld als 'hoogwaardige natuur met recreatief medegebruik'.

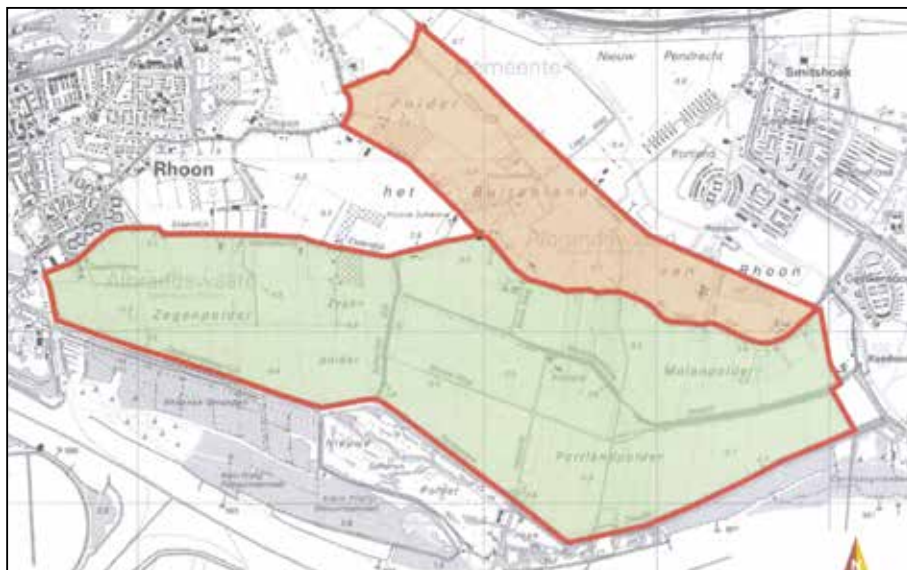
3.10 Streefbeeld Buitenland van Rhoon

De recreatie- en natuurdoelstellingen zijn door LBI en VNC vertaald in een Streefbeeld voor het Buitenland van

Rhoon. In het streefbeeld worden landschap, landbouw, natuur en recreatie sterk met elkaar verweven zodat ze elkaar onderling versterken. Het omvormingsproces is en moet zo veel mogelijk van onderaf (bottom-up) gestalte krijgen in nauwe samenwerking met de ondernemers, om- en inwonenden van het gebied en de lokaal betrokken natuurpartijen. Dit is de beste garantie voor een levend landschap waarbij de authenticiteit en identiteit behouden blijft en versterkt wordt.

Het Buitenland van Rhoon is en blijft een zeldzaam mooi gebied waar de

komende jaren steeds meer samenhang te zien zal zijn tussen landschap, landbouw, cultuurhistorie, natuur en recreatie. Boeren combineren voedselproductie met beheer van natuur, fietsers en wandelaars genieten van akkers, kruidenrijke akkerranden, natuurlijke watergangen en van alles wat daar leeft. Een pracht aan gewassen, vogels, kruiden en bloemen zet de toon. De rijke cultuurhistorie in het gebied wordt zo veel mogelijk in ere gehouden en gebruikt om de bezoekers het verhaal te vertellen van de verbondenheid met met landschap, landbouw en natuur.



Transformatie tot natuur en recreatie (bron: PKB-PMR)



Streefbeeld Buitenland van Rhoon



4. Beeldkwaliteit Landschap

4.1 Landschappelijk raamwerk

De analyse van het landschap en de ontstaansgeschiedenis, zoals beschreven in hoofdstuk 3, leidt tot inzicht in de landschappelijke opbouw. Het landschap in en rondom het plangebied kan ontleed worden in drie eenheden: lijnen, vlakken en punten.

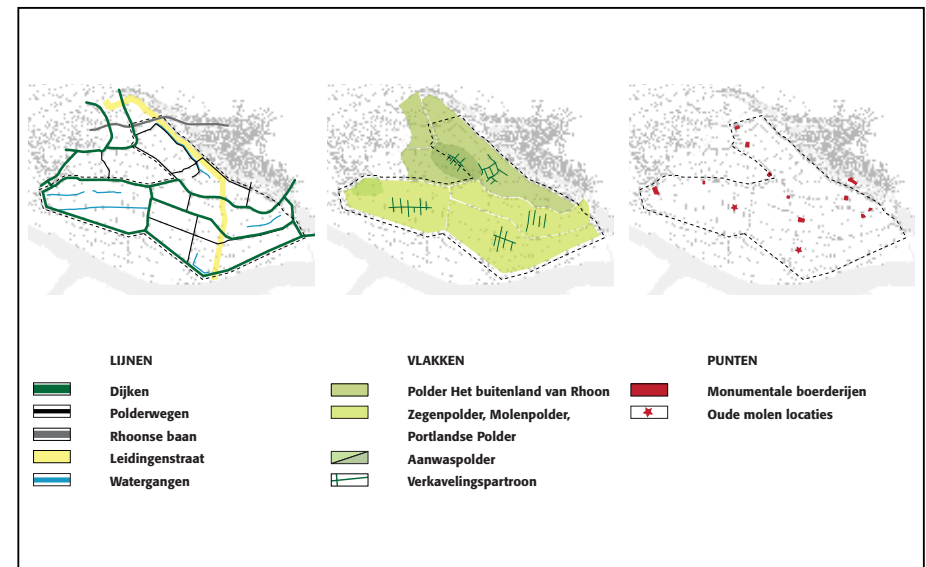
Lineaire landschapselementen zijn de dijken, de polderwegen (waarbij onderscheid gemaakt kan worden tussen de polderwegen ten noorden en ten zuiden van de Essendijk) en vanuit cultuurhistorisch oogpunt interessante watergangen. Maar ook de 'nieuwe lijnen' in het landschap horen hierbij: de Rhoonse baan en de Leidingenstraat.

Vlakkvormige landschapselementen in het plangebied zijn de polders. Qua ruimtelijke verschijningsvorm kan onderscheid gemaakt worden in de polder ten noorden van de Essendijk (het Buitenland van Rhoon) en de polders ten zuiden van de Essendijk (de Zegenpolder, de Molenpolder en de Portlandpolder). Het verkavelingspatroon is mede bepalend voor het onderscheid tussen de noordelijke en de zuidelijke polders.

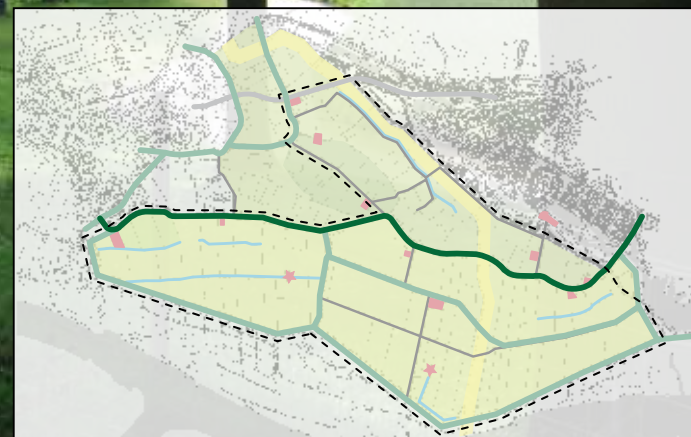
Binnen de huidige poldereenheden is een aantal aanwaspolers aan te wijzen.

Puntsgewijze landschapselementen zijn met name de monumentale boerderijen in het plangebied. Dit zijn gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten. Door de combinatie van architectuur en compositie van hoofd- en bijgebouwen en erfinrichting zijn het de parels en smaakmakers in het gebied. Door hun maat zijn het ook daadwerkelijke landschapselementen. Dat is in potentie ook het geval voor de oude molenlocaties zoals die genoemd zijn in het archeologisch onderzoek.

Bovengenoemde landschapselementen vormen het 'raamwerk' waarbinnen de toekomstige transformatie tot natuur- en recreatiegebied moet worden vormgegeven. De huidige karakteristiek en beeldkwaliteit van deze elementen worden in de volgende paragrafen beschreven. Vervolgens wordt de gewenste beeldkwaliteit omschreven, verbeeld met foto's en referentiebeelden en puntsgewijs benoemd. Op deze manier worden randvoorwaarden gesteld aan de nieuwe ontwikkelingen met als doel de ontwikkelingen aan te laten sluiten bij de gebiedskarakteristiek.



Legenda Beeldkwaliteit Landschap



Essendijk

4.2 Beeldkwaliteit lijnen

4.2.1 Dijken - Essendijk

Huidige beeldkwaliteit: De Essendijk is de drager van het landelijke gebied tussen Rhooen en Portland. De dijk torent hoog uit boven de aanliggende polders en heeft een (secundaire) waterkerende functie. De dijk slingert zich door het landschap. De hoogte in combinatie met het meanderende verloop resulteert in fascinerende zichtrelaties langs en haaks op de dijk. Op de kruin van de dijk ligt een asfalt weg met fietssuggestiestroken. Het intensieve autoverkeer levert overlast voor het recreatieve en langzame verkeer. Aan weerszijden van de dijk bevindt zich een dijksloot. De dijksloot heeft steile oevers. De afstand

van deze sloot tot aan de dijk varieert waardoor op enkele gedeelten een kenmerkende brede 'dijkvoet' aanwezig is. Het gras op de dijkvoet en het dijktalud wordt intensief beheerd door maaien en/of begrazing. De dijk is stevig beplant met bomen (essen), variërend van een dubbele tot een driedubbele bomenrij. Langs en onder aan de Essendijk is verspreid bebouwing gesitueerd met een zekere mate van clustering nabij Rhooen en de nieuwbouwwijk Portland.

Gewenste beeldkwaliteit: Het huidige karakter van de Essendijk moet behouden blijven en/of versterkt worden. Het dijkprofiel blijft gelijk van dijksloot tot dijksloot. De hoeveelheid asfalt op de dijk mag niet toenemen, wel afnemen. Het doorgaande (sluip)verkeer moet

van de Essendijk geweerd worden ten behoeve van de recreatieve verblijfskwaliteiten. De boombeplanting moet gehandhaafd en/of aangevuld worden.

De dijk ontleent z'n waarde aan de eigen intrinsieke kwaliteiten in combinatie met de landschappelijke inbedding. Belangrijke zichtrelaties moeten behouden worden. Belangrijke zichtrelaties zijn met name naar de monumentale boerderijen maar ook langs en haaks op de dijk.

Criteria beeldkwaliteit:

- behoud huidig profiel van dijksloot tot dijksloot
- behoud en aanvullen huidige bomenstructuur
- geen verbreding van asfalt weg op de

- dijk, versmalling wel mogelijk
- doorgaand verkeer weren
- behouden van voldoende mate van openheid langs de Essendijk
- behouden van waardevolle zichtrelaties met monumentale boerderijen en langs en haaks op de dijk



Handhaven profiel van dijksloot tot dijksloot



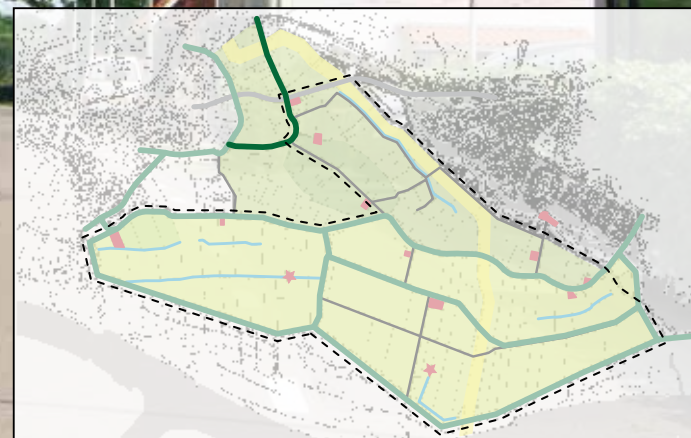
Behoud voldoende openheid langs de dijk waardoor zichtrelaties behouden blijven



Behoud zicht op achterliggende polder



Behouden en aanvullen boombeplanting



Rijsdijk

4.2.2 Dijken - Rijsdijk

Huidige beeldkwaliteit: Alle dijken in en rondom het plangebied hebben een eigen karakter. De Achterdijk en de Rijsdijk zijn intensiever bebouwd dan overige dijken in het buitengebied. De Rijsdijk is op hoogte, waar de Achterdijk vergraven is. De bebouwing aan de Rijsdijk bestaat uit dijkwoningen grenzend aan de kruin van de dijk en woningen onderaan de dijk, in de polder. In de polder staan onder andere enkele monumentale boerderijen als 'parels' aan het snoer. De dijk heeft een stevige laanbeplanting. Ter plekke van de Buytenhof van Rhooen en de Nieuwe Weg is sprake van een parallelstructuur onderaan de dijk. Het dijktafud wordt afwisselende en intensief beheerd.



Handhaven principeprofiel

De beleving op de Rijsdijk is zeer afwisselend. Soms dicht langs de dijkwoning, dan weer zicht op een boerderij of de achterliggende polder. Het resultaat is een zeer karakteristiek landschapselement met veel belevingswaarde.

Naast het bestemmingsverkeer naar de woningen en boerderijen wordt de Rijsdijk ook gebruikt door autoverkeer van en naar de golfbaan. De weg op de dijk is voldoende breed en voorzien van fietssuggestiestroken.

Gewenste beeldkwaliteit: Het huidige afwisselende karakter van de Rijsdijk moet behouden blijven. Het profiel van de dijk wordt gehandhaafd van dijkssloot tot dijkssloot. De bestaande bomenstructuur wordt behouden en zo nodig aan-



Behouden van 'uitzonderingen': parallelstructuur onderaan de Rijsdijk

gevuld. Cruciale zichtrelaties vanaf de dijk met de achterliggende polders en aanliggende monumentale boerderijen worden gehandhaafd.

Criteria beeldkwaliteit:

- behoud huidig profiel van dijkssloot tot dijkssloot
- behouden en aanvullen huidige bomenstructuur
- behouden van waardevolle zichtrelaties, met name met aanliggende monumentale boerderijen en de achterliggende polders



Behouden zichtrelaties met monumentale boerderijen



Schenkeldijk

4.2.3 Dijken - Schenkeldijk

Huidige beeldkwaliteit: De Schenkeldijk is de scheidslijn tussen de zuidelijke polders. De contactpunten met de oostwest-structuren (weteringen, Molenspolderse Zeedijk) zijn accenten in de beleving van de Schenkeldijk. De dijk heeft een 'scherp', smal dijkprofiel en enkele markante meanders. De Schenkeldijk heeft een dubbele bomenrij. Door de overwegend zuidwestenwind hellen de bomen over naar het noordoosten. Paaltjes met schapengas scheiden de smalle weg van de steile taluds.

De gronden naast de Schenkeldijk zijn van oudsher de lager gelegen delen in de polders. In vroeger tijden waren hier dan ook grienden gesitueerd. Ook is op

de historische kaartbeelden een wiel te zien, als resultaat van een dijkdoorbraak.

Gewenste beeldkwaliteit: Het huidige karakter van de Schenkeldijk wordt behouden. Het scherpe profiel blijft gelijk van dijksloot tot dijksloot. De hoeveelheid asfalt blijft ongewijzigd. De boombeplanting wordt gehandhaafd. Wel is het denkbaar dat er een bomenvervangingsplan wordt opgesteld met een nieuwe boomsoort die beter past bij de beoogde natuurdoelen. Ontwerpaandacht moet uitgaan naar de recreatieve en/of visuele aansluitingen op de genoemde oostwest-structuren. Om het cultuurhistorische besef te vergroten worden de grienden langs de dijk teruggebracht en wordt ook een verwijzing gemaakt naar het voormalige wiel.

Criteria beeldkwaliteit:

- behouden van een scherp, smal profiel van dijksloot tot dijksloot
- behouden van huidige bomenstructuur of vervangen door een alternatieve boomsoort
- zorgvuldige (recreatieve en/of visuele) aansluitingen met oostwest-structuren
- terugbrengen van grienden en verwijzing naar voormalig wiel

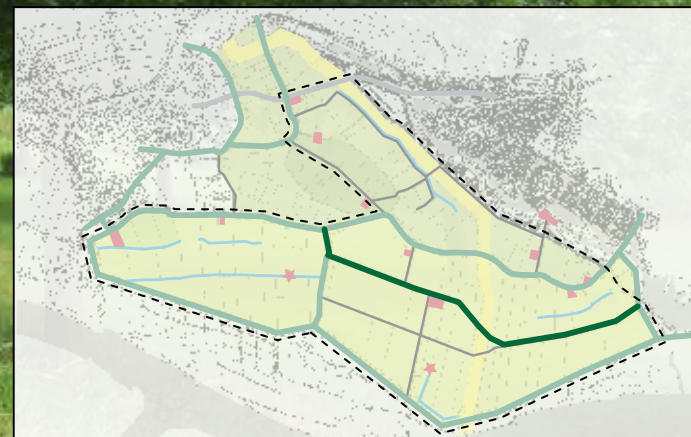


Handhaven principeprofiel



Ontwerpaandacht naar recreatieve en/of visuele aansluitingen met oostwest-structuren



*Molenpolderse Zeedijk*

4.2.4 Dijken - Molenpolderse Zeedijk

Huidige beeldkwaliteit: De Molenpolderse Zeedijk is de enige grasdijk in het plangebied. De dijk is beplant met een dubbele bomenrij. De dijk wordt verpacht en door schapen begraasd. De kruin van de dijk is reeds toegankelijk voor wandelaars, als onderdeel van de ZHL-wandeling het Vossenpad.

Aan de voet van de zuidzijde van de dijk is een verhard onderhoudspad (Blinde Weg) gelegen waarover ook gefietst kan worden. Ter plekke van de Leidingenstraat is de dijk vergraven en is er letterlijk een 'gat in de dijk' ontstaan. Op enige afstand van dit gat is, dwars op de Leidingenstraat, juist een grondlichaam

opgeworpen op de plek van een waterverbinding tussen het oostelijk en westelijk deel van de Portlandpolder. Dit grondlichaam in combinatie met het gat in de Molenpolderse Zeedijk geeft een vervreemdend landschappelijk beeld.

Tussen de Korte Weg en de Veerweg is een aantal woningen geclusterd langs de weg aan de voet van de dijk.

Gewenste beeldkwaliteit: Het huidige karakter van de grasdijk blijft behouden. Dat wil zeggen de huidige profilering, de dubbele bomenrij, het verharde pad aan de voet van de zuidzijde van de dijk (Blinde Weg). De dijk blijft toegankelijk voor wandelaars en ook de Blinde Weg blijft toegankelijk voor recreatief wandel- en fietsverkeer. Het (niet toege-

stane) autoverkeer wordt geweerd. Het gat in de dijk verdient verduidelijking; in de toekomstige inrichting dient hieraan ontwerpaandacht uit te gaan.

Criteria beeldkwaliteit:

- behouden huidig profiel
- behouden van 'gras'dijk, geen verharding aanbrengen op kruin dijk
- kruin van de dijk toegankelijk houden voor wandelaars
- Blinde Weg toegankelijk houden voor langzaam verkeer, autoverkeer weren
- ontwerpaandacht voor 'gat in de dijk' ter plekke van de Leidingenstraat



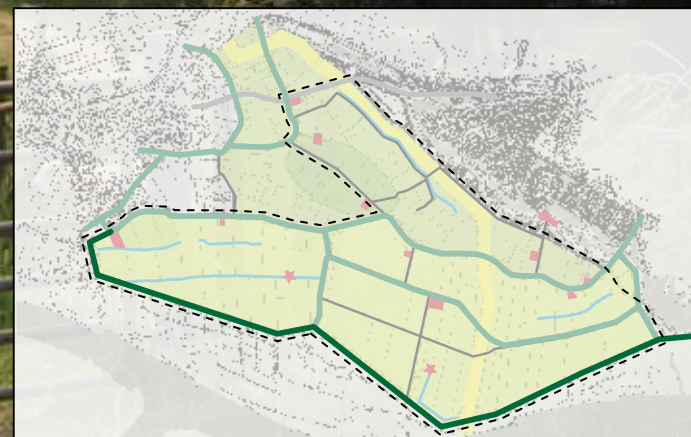
Handhaven principeprofiel dijk en Blinde Weg



Variatie in landschapsbeleving, in dit geval vanaf Blinde Weg onderlangs dijk



Ontwerpopgave: 'gat in de dijk'



Zegenpolderse Dijk en Portlandse Zeedijk

4.2.5 Dijken - Zegenspolderse Dijk/Portlandse Zeedijk

Huidige beeldkwaliteit: De Zegenspolderse Dijk en de Portlandse Zeedijk vormen de primaire waterkering van het plangebied langs de Oude Maas. De dijk is hoog. Ten opzichte van de overige dijken is minder meandering aanwezig. De dijk wordt gekenmerkt door grote rechtstanden in combinatie met enkele krachtige hoekverdraaiingen. Ook is de dijk niet beplant met bomen. De dijk wordt in de huidige situatie beheerd met begrazing door schapen. Op de voet van de dijk aan de polderzijde is een onderhoudspad gelegen.

De zeedijk is een krachtig en rationeel landschapselement. Karakteristiek is het

contrast tussen de beslotenheid aan de zuidzijde (grienden, golfterrein) en de grootschalige openheid aan de noordzijde. Over bijna de gehele lengte van de dijk, met uitzondering van het centrale deel rondom de Veerweg, is een fietspad op of langs de dijk gesitueerd. De ligging van het fietspad is bepalend voor de oriëntatie. Een ligging op de dijk richt de aandacht op de polder; een ligging achter de dijk zoals ter plekke van de Portlandpolder richt de aandacht op de grienden. Het fietspad is onderdeel van enkele doorgaande fietsroutes (regionaal en landelijk) en op piekmomenten zeer druk bereden.

Gewenste beeldkwaliteit: Het intensieve recreatieve gebruik leidt tot een interessante ontwerpogave. Voorgesteld

wordt om te komen tot een herprofilering aan de polderzijde. Binnen het nieuwe profiel kan de dijkvoet verstevigd worden alsmede intensiever recreatief gebruik gefaciliteerd worden. Bijvoorbeeld door de aanleg van meerdere routes zoals een wandel/struinaroute, een ruiterspad) en/of een tweede fietsroute (snelfietspad). De herprofilering moet plaatsvinden binnen de huidige karakteristieken van de dijk. Dat wil zeggen een robuuste en rationele vormgeving met grote rechtstanden en geen boombeplanting. De ligging van de recreatieve route(s) moet inspelen op de contrasten aan weerszijden van de dijk: besloten ten zuiden en open ten noorden. Ontwerppaccen ten zijn de opgangen van de zeedijk voor wandelaars en fietsers en verblijfsplekken.

Criteria beeldkwaliteit:

- herprofilering door dijkversteviging aan de polderzijde
- herprofilering benutten om meerdere recreatieve routes aan te bieden
- behoud van robuuste, rationele vormgeving met grote rechtstanden en krachtige hoekverdraaiingen
- geen boombeplanting toevoegen
- aandacht voor ontwerppaccen bij dijkopgangen en verblijfsplekken



Huidig profiel



Referentie van herprofilering t.b.v. dijkversteviging en nieuwe recreatieve routes



Referentie accentueren opgangen

*Lage Weg**Polderwegen ten noorden van de Essendijk*

4.2.6 Polderwegen – Noordelijk van Essendijk

Huidige beeldkwaliteit: De polderwegen ten noorden van de Essendijk bestaan uit de Oude Weg, de Nieuwe Weg, de Achterweg, de Lage Weg, de Poelweg en het Weegje. Deze wegen zijn relatief smal en daarmee ongeschikt voor grote hoeveelheden doorgaand autoverkeer. Op de Oude Weg zit nu relatief veel verkeer van en naar de golfbaan; de overige wegen worden extensief gebruikt. De wegen zijn zeer geschikt voor bestemmings- en recreatief verkeer. Het wegverloop van de wegen volgt in veel gevallen het onregelmatige verkavelingspatroon. Veelal worden de wegen geflankeerd door watergangen. De Nieuwe Weg, de Achterweg en de

Lageweg geven nog de loop aan van de oude schenkelkades als resultanten van de geleidelijke inpoldering van dit gebied. De Oude Weg is onderdeel van de Napoleonroute (Route Imperiale der IIIe classe no 65) van Antwerpen over Bergen op Zoom, Rotterdam en Den Haag naar Haarlem.

Op de plattegrond is goed te zien dat de Oude Weg midden door een oude aanwasplander loopt. De Achterweg is als begrenzing van een oude aanwasplander beplant met een dubbele bomenrij. De variëteit in het landschap valt goed waar te nemen vanaf de polderwegen. Van grootschalig open (bijvoorbeeld Poelweg, onder andere langs de Leidingenstraat) tot intiem en besloten (bijvoorbeeld Lage Weg).

Gewenste beeldkwaliteit: De huidige verschijningsvorm van de polderwegen is redelijk gaaf gebleven en daarmee kenmerkend voor dit gebied. De polderwegen zijn uitermate geschikt voor recreatief verkeer (fietsen en wandelen). De wegprofielen dienen derhalve gehandhaafd te worden. Doorgaand verkeer en intensief autoverkeer moet geweerd worden. Wegverbredingen ten behoeve van de ontsluiting van recreatief programma zijn niet wenselijk. Ook laanbeplantingen zijn niet wenselijk met uitzondering van de Achterweg. Het aangrenzende landschap zal van kleur verschieten, maar wel met behoud van voldoende afwisseling van openheid en beslotenheid. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ontstaansgeschiedenis (zoals de

aanwasplander en de Napoleonroute) en deze zo mogelijk zichtbaar gemaakt te worden.

Criteria beeldkwaliteit:

- behoud huidige profielen en karakter
- zo mogelijk weren van doorgaand en intensief autoverkeer; aanmoedigen recreatief langzaam verkeer
- geen laanbeplantingen toepassen, met uitzondering van de Achterweg
- rekening houden met en zo mogelijk zichtbaar maken van de ontstaansgeschiedenis



Oude Weg



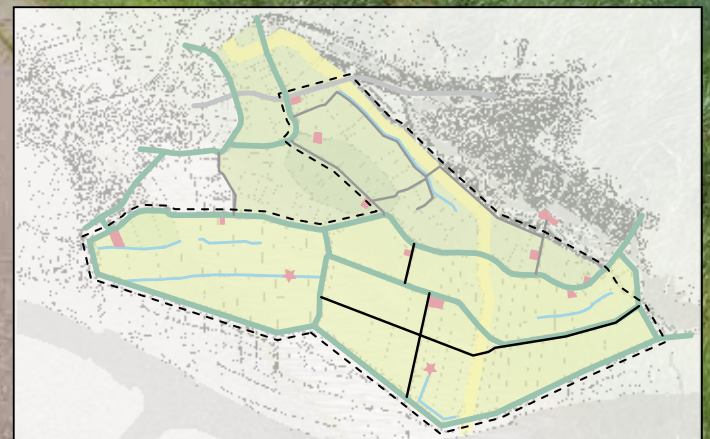
Nieuwe Weg



Achterweg



Veerweg, zicht richting Portlandse Zeedijk



Polderwegen ten zuiden van de Essendijk

4.2.7 Polderwegen – Zuidelijk van Essendijk

Huidige beeldkwaliteit: De polderwegen ten zuiden van de Essendijk (Molenpolderse Zeedijk, Korte Weg, Veerweg en Blinde Weg) zijn kenmerkend voor het gebied: kaarsrecht, smal, begeleid met watergangen en niet beplant met bomen. Vanwege het intensieve autoverkeer naar de golfbaan zijn de bermen van de Veerweg en Korte Weg halfverhard zodat tegemoetkomende auto's elkaar kunnen passeren. De Molenpolderse Zeedijk en de Blinde Weg worden gebruikt als sluiproute naar de golfbaan, maar zijn in principe niet toegankelijk voor autoverkeer (wel mag hier gefietst worden). Langs de Blinde Weg tussen de Leidingenstraat en de Schenkeldijk is

een ondergrondse leiding gesitueerd. De Veerweg en de Korteweg zijn onderdeel van de Napoleonroute (Route Imperiale der IIIe classe no 65) van Antwerpen over Bergen op Zoom, Rotterdam en Den Haag naar Haarlem.

Gewenste beeldkwaliteit: De huidige verschijningsvorm van de Veerweg en Korte Weg als rechte, smalle en onbeplante wegen door de polder blijft behouden. Herprofilering en herinrichting bieden kansen om het historische karakter van de Napoleonroute te versterken, zowel op de Veerweg als op de Korte Weg. Op de weg onderlangs de Molenpolderse Zeedijk moet het autoverkeer geweerd en het langzame verkeer gestimuleerd worden.

Criteria beeldkwaliteit:

- behoud karakter van rechte, smalle en onbeplante wegen
- cultuurhistorisch karakter Korte Weg en Veerweg herstellen
- Weg onderlangs Molenpolderse Zeedijk en Blinde Weg worden fietspad, autoverkeer weren



Veerweg



Korte Weg



Cultuurhistorisch karakter herstellen met verwijzing naar de Napoleonroute



Fotomontage: van Rhoonse Baan naar Rhoonse Laan

Rhoonse Baan

4.2.8 Rhoonse Baan

Huidige beeldkwaliteit: De Rhoonse Baan bestaat uit een fietspad en een weg, van elkaar gescheiden door een groenstrook. Zowel langs het fietspad als langs de weg staat verlichting. Voor de weg geldt in de huidige situatie een 80 km/uur regime. De Leidingenstraat wordt gepasseerd via een viaduct; rijbaan en fietspad zijn hier tegen elkaar gesitueerd. De Rijdsdijk wordt via een tunnel gepasseerd; het fietspad sluit wel aan op de Rijdsdijk. Net buiten de 600 ha is een rotonde gesitueerd, waarop ook de nieuwe fietsverbinding vanuit Rotterdam (Groene verbinding) aantakt.

De Rhoonse Baan ligt als een autonome verkeersmachine in het landschap. Er

is nauwelijks relatie met en inpassing in het omliggende landschap en de weg valt binnen de invloedssfeer van de A15 en de daaraan grenzende bedrijvigheid.

Gewenste beeldkwaliteit: De huidige uitstraling van de Rhoonse Baan is niet representatief voor de ontsluiting van Rhoon, Portland en het Buijtenland van Rhoon. De Rhoonse Baan heeft een kwaliteitsimpuls. De kwaliteitsimpuls betreft een groene begeleiding van de weg zelf, alsmede een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Door de, toenmalige, Rijksadviseur van het landschap Dirk Sijmons is geopperd om de Rhoonse Baan te transformeren tot een Rhoonse Laan (Sijmons, 2007). Dit voorstel wordt gevolgd in dit beeldkwaliteitsplan. Voorgesteld wordt een stevige

laanbeplanting en een representatieve groene inrichting van het maaiveld. Ook de rotonde(s) moeten bijdragen aan een ambitieuzer inrichtingsniveau. De Rhoonse Baan vormt de belangrijkste auto- en fietsentree van het Buijtenland van Rhoon. Deze entreefunctie moet op alle fronten (verkeerstechnisch, ruimtelijk, programmatisch) goed ontworpen worden.

Criteria beeldkwaliteit:

- kwaliteitsimpuls nodig langs en ten noorden van de Rhoonse Baan
- Rhoonse Baan voorzien van laanbeplanting en landschappelijke inpassing, inclusief rotonde(s)
- ambitieus representatieve entree maken naar het Buijtenland van Rhoon voor fietser en automobilist



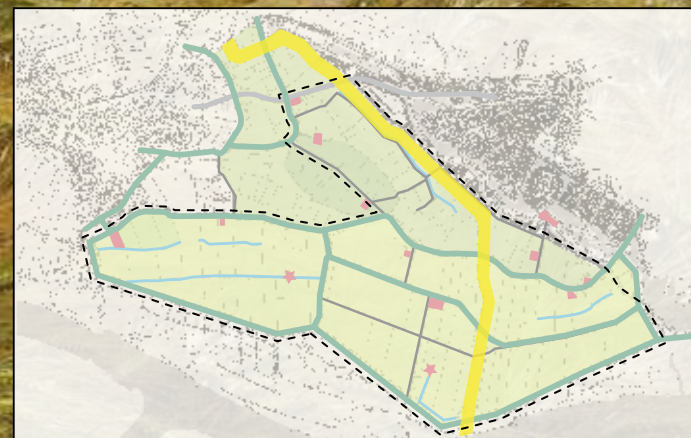
Huidig profiel



Referentie voor stevige laanbeplanting



Rotonde als ontwerpogave



Leidingenstraat

4.2.9 Leidingenstraat

Huidige beeldkwaliteit: De Leidingenstraat is een ruimtereservering voor ondergrondse kabels en leidingen. De 'straat' is circa 100 m breed en opgespannen tussen Rotterdam en Antwerpen. Ten allen tijde moeten de kabels en leidingen bereikbaar zijn. Er zijn derhalve beperkingen opgelegd aan de waterhuishouding (laag grondwaterpeil), de inrichting (geen bebouwing, geen diepwortelende beplanting, minimale verharding) en het beheer. In het plangebied zijn de gronden veelal verpacht aan boeren en ingericht als akker of weide. Mede hierdoor, maar ook vanwege het relatief open karakter van de omgeving, tekent de Leidingenstraat zich slechts op een subtiele wijze

af in het landschap. Uitzondering is het raakvlak met de Koedoodzone. De Leidingenstraat en de Koedoodzone zijn als twee verschillende werelden naast elkaar gelegen. De nieuwbouw van Portland is dominant aanwezig en bepaalt de kwaliteit van de openheid. Over grote lengtes van de Leidingenstraat is een asfalt onderhoudspad gelegen, dat voor fietsers toegankelijk is wanneer geen werkzaamheden worden verricht.

Gewenste beeldkwaliteit: De Koedoodzone, de Leidingenstraat en het Buitenland van Rhon zullen altijd van karakter verschillen ten opzichte van elkaar. Om tot zo groot mogelijke landschappelijke eenheden te komen wordt er naar gestreefd om de Leidingenstraat typologisch zo veel als mogelijk onder-

deel uit te laten maken van het nieuwe Buitenland van Rhon. Hiertoe moet de Leidingenstraat een gelijke uitstraling en beheer hebben als de aangrenzende open plekken in het Buitenland.

Ten noorden van de Essendijk is de Leidingenstraat een open onderdeel in het afwisselend open en besloten landschap. De fijnkorrelige, onregelmatige verkaveling en de variatie in grondgebruik wordt zo mogelijk ook op de Leidingenstraat gecontinueerd. Enerzijds wordt de Leidingenstraat opgenomen in het landschap, anderzijds is het een zeer markant landschapselement waarvan de kwaliteiten geaccentueerd mogen worden. Zo kan ter plekke van de Koedoodzone een vormgegeven groene begrenzing de kwaliteit van de openheid doen verhogen en het zicht in de lengterichting begeleiden. De uiteinden van de 'assen' van de Leidingenstraat kunnen geaccentueerd worden.

Ten zuiden van de Essendijk is de Leidingenstraat onderdeel van het open landschap en neemt hij zo veel als mogelijk de verschijningsvorm (inrichting en beheer) aan van de naastgelegen gebieden.

Criteria beeldkwaliteit:

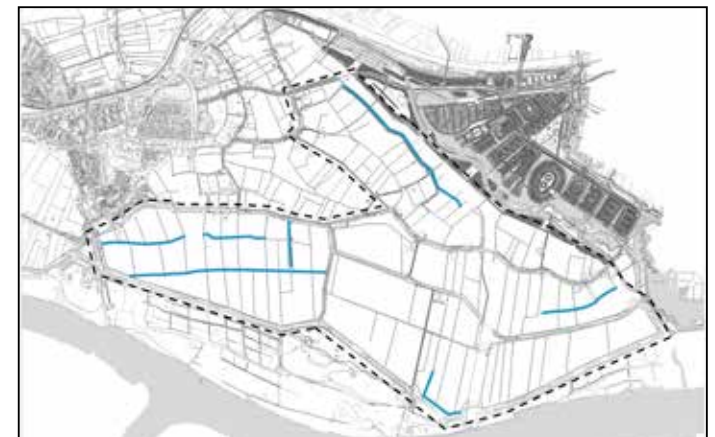
- inrichting en beheer Leidingenstraat aansluiten bij omgeving
- ten noorden van Essendijk inpassen in afwisselend open en besloten karakter en het onregelmatige verkavelingspatroon
- markante groene rand ter plekke van Koedoodzone en de nieuwbouw van Portland
- ten zuiden van Essendijk onderdeel van open landschap en inrichting en beheer gelijk aan aangrenzende gebieden



Huidige situatie: nieuwbouw is bepalend voor kwaliteit van openheid



Referentie voor markante groene wand ter plekke van nieuwbouw/Koedoodzone



4.2.10 Watergangen

Huidige beeldkwaliteit: Een aantal watergangen in het plangebied vormen een sterke verwijzing naar de ontstaansgeschiedenis. In de polder Buitenland van Rhooen is de watergang langs de Achterweg nog een restant van de ontwatering van een oude aanwas­polder. Ditzelfde geldt voor de oostwest-watergangen in de Zegenpolder en de Molenpolder. In de huidige situatie zijn de watergangen soms onderbroken. Ook zijn karakteristieke meanders geleidelijk verdwenen. In de Zegenpolder en de Portlandpolder zijn de voormalige boezemvaarten naar de voormalige molens nog als kavelsloot herkenbaar.



Watergang langs de Achterweg

Gewenste beeldkwaliteit: In het algemeen dienen de watergangen in het plangebied behouden te blijven. Ten eerste vanwege de afwatering en ten tweede voor de beleving van het verkavelingspatroon. De cultuurhistorisch waardevolle watergangen worden bij voorkeur beter beleefbaar gemaakt. Onderbrekingen worden hersteld en meanders worden gereconstrueerd. Onderzoek moet uitwijzen welke functie de molen in de Zegenpolder kan hebben in de waterhuishouding. En op welke wijze voormalige boezemvaarten beter beleefbaar gemaakt kunnen worden in het landschap.



Oostwest watergang in Zegenpolder

Criteria beeldkwaliteit:

- handhaven en beleefbaar maken van cultuurhistorisch waardevolle watergangen
- reconstrueren van de oorspronkelijke loop door onderbrekingen te helen en meanders te realiseren en accentueren
- verhogen van de beleefbaarheid van de voormalige boezemvaarten



Polder Het Buitenland van Rhoon

4.3 Beeldkwaliteit vlakken

4.3.1 Polder het Buitenland van Rhooon

Huidige beeldkwaliteit: De Polder het Buitenland van Rhooon heeft in de huidige situatie een agrarische bestemming en gebruik. De polder wordt gekenmerkt door een onregelmatige blokverdeling. De polder is afwisselend open en besloten en daarmee minder open dan de polders ten zuiden van de Essendijk. De beslotenheid wordt gevormd door houtsingels en boomgaarden. Relicten van oude (aanwas)polders zijn nog zichtbaar in de vorm van de Nieuwe Weg en de Achterweg (voormalige dijken) en de aanwas polder rondom de Oude Weg. Manifest aanwezig in de

polder is de zorgboerderij de Buytenhof, via een oprijlaantje aangetakt op de Rijdsdijk. De polder valt grotendeels binnen de invloedssfeer van de A15 en de daaraan grenzende bedrijvigheid. Het landelijke karakter wordt hierdoor aangetast alsmede door de nieuwbouw van Portland.

Gewenste beeldkwaliteit: Het grondgebruik in de polder zal wijzigen als gevolg van een nieuwe balans tussen landbouw, recreatie en natuur. Een grotere mate van beslotenheid is mogelijk door een verdere ontwikkeling van het afwisselend open en besloten karakter van de polder tot een krachtig coulissenlandschap. Op deze manier wordt de negatieve invloedssfeer van de randen (Rhooon Baan, A15, Portland/Carnisse-

lande) op een vanzelfsprekende manier verzacht. De beslotenheid wordt met inachtneming van het huidige verkavelingspatroon vormgegeven met lijnen (houtsingels, struweel, elzenhagen), vlakken (bijvoorbeeld hoogstam boomgaard) en punten (erfbeplanting). Wel moet voldoende openheid behouden blijven. In het coulissenlandschap worden 'cruciale' zichtrelaties behouden. Het zicht op de randen (A15, Portland) wordt onderbroken om het authentieke landelijke karakter van het gebied te versterken. Zichtrelaties met 'het landschap' (bijv. Essendijk en monumentale boerderijen) blijven behouden en worden geaccentueerd. Landschappelijke relict, zoals bijvoorbeeld de aanwas polder, de voormalige dijken en cultuurhistorisch waardevolle watergangen,

mogen in het landschap geaccentueerd worden.

Criteria beeldkwaliteit:

- ontwikkelen coulissenlandschap door middel van een grotere mate van beslotenheid
- voldoende openheid behouden
- zichtrelaties met randen (A15, Portland) worden met groen onderbroken
- cruciale zichtrelaties, met bijv. landschap en monumentale boerderijen, behouden en ontwerpen
- landschappelijke relict accentueren



Onregelmatige blokverdeling



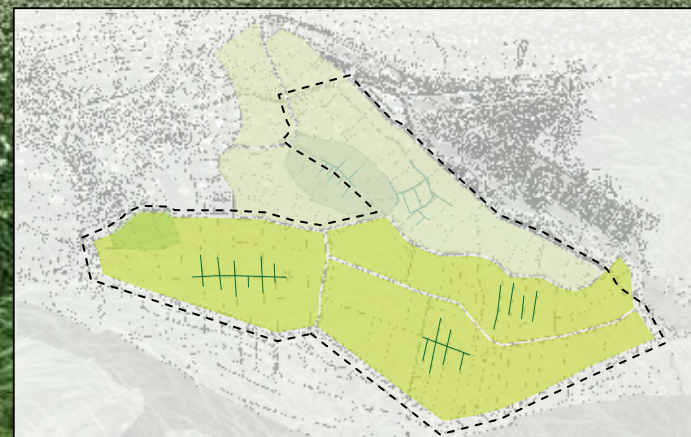
Referentie voor coulissenlandschap



Referentie voor afwisselend natuurakkerlandschap



Houtsingels van bomenschermen of bredere bosstroken



Zegenspolder, Molenpolder en Portlandpolder

4.3.2 Zegenpolder, Molenpolder en Portlandpolder

Huidig beeldkwaliteit: De polders ten zuiden van de Essendijk (Zegenpolder, Molenpolder en Portlandpolder) zijn in de huidige situatie relatief eenduidig qua grondgebruik (akkerbouw) en verschijningsvorm. De polders zijn rationeel orthogonaal verkaveld via smalle watergangen met steile taluds. Met name de Zegenpolder en de Portlandpolder zijn grootschalig open. Vanwege de ligging op de kreekrug is de Molenpolder van oudsher iets amorfer verkaveld. Met name aan de Essendijk is bebouwing aan of in de polder gesitueerd. Kenmerkend is de oostwest-oriëntatie van de dijken en de polders met als gevolg dat ook de waterhuishouding

via een centrale wetering in oostwest-richting georganiseerd is. De verkaveling staat hier weer loodrecht op, in noordzuid-richting. De polders worden in noordzuid-richting doorsneden via de Schenkeldijk, de Korte Weg en de Veerweg en (het onderhoudspad langs) de Leidingenstraat. De Molenpolderse Zeedeijk en de Blinde Weg vormen een uitzondering als oostwest-ontsluiting door de Portlandpolder.

Gewenste beeldkwaliteit: Het grondgebruik in de polders zal deels veranderen als gevolg van een nieuwe balans tussen landbouw, natuur en recreatie. De agrarische bedrijfsvoering blijft beeldbepalend. Door natuurlijke watergangen, akkerranden en meer variatie in het grondgebruik zal het verkave-

lingspatroon zich meer gaan tekenen. De mate van openheid blijft behouden. Het verkavelingspatroon wordt versterkt door de watergangen te verbreden en te voorzien van flauwe, natuurvriendelijke oevers. De huidige oostwest-weteringen blijven ook in de toekomst de drager van het watersysteem en worden worden als krachtige natuurlijke aders ingericht. Landschappelijke relictten als watergangen, de oude molens en de aanwaspolder in de Zegenpolder, worden geaccentueerd.

De Essendijk is de landschappelijke en recreatieve drager van het gebied. Om landschap en cultuurhistorie maximaal leesbaar te houden vanaf de Essendijk moet het verkavelingspatroon langs de Essendijk zichtbaar blijven, alsmede de

grootschalige openheid. Bosschages of ander opgaand groen moeten voorkomen worden langs de zuidzijde van de Essendijk en langs de Molenpolderse Zeedeijk.

Criteria beeldkwaliteit:

- behoud grootschalige openheid
- behouden en versterken van verkavelingspatroon door verbreden en natuurvriendelijk inrichten van de watergangen
- accentueren landschappelijke relictten



Rationeel orthogonale verkaveling



Huidige oostwest-watergang door Zegenpolder

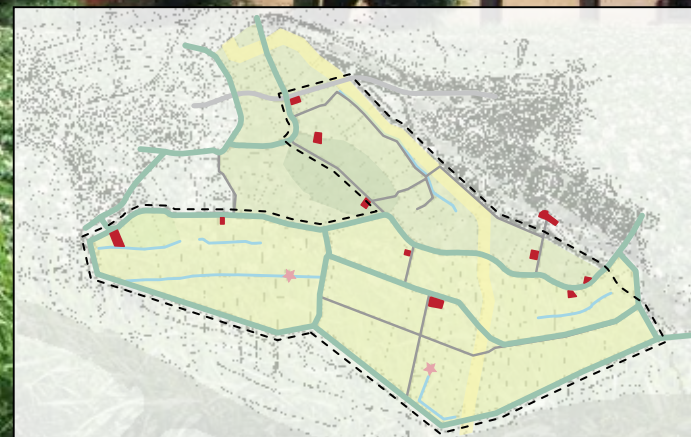


Referenties voor verbreden en natuurvriendelijke inrichting watergangen





Veerweg 3, Portland hoeve



Monumentale boerderijen

4.4 Beeldkwaliteit punten

4.4.1 Monumentale boerderijen

Huidige beeldkwaliteit: In en rondom het plangebied zijn verschillende monumentale boerderijen aanwezig. De oudste zijn te vinden in de noordelijkste polder Buitenland van Rhoon: Reesteijn (1470), Heuvelsteijn (17e eeuw/1906), Johannahoeve (1790) en Buytenhof (1600/1905). Ook de zuidelijke polders zijn markante boerderijen aanwezig zoals de Portlandhoeve (1803) en de Zegenhoeve (1890). In het plangebied van de 600 ha zijn twee boerderijen aangemerkt als rijksmonumenten: Veerweg 3 (Portland hoeve) en Rijsdijk 104. De boerderijen zijn karakteristiek voor de streek en de periode waarin ze

gebouwd zijn. Zie hoofdstuk 5 voor een omschrijving van de architectonische beeldkwaliteit. De boerderijen zijn in enkele gevallen nog onderdeel van de zittende agrarische bedrijven. Op landschappelijk niveau zijn de monumentale boerderijen de 'parels' en smaakmakers in het plangebied. Het zijn qua architectuur en erfinrichting grotere eenheden dan de woonbebouwing in het plangebied. Door de volwassen beplanting op de erven zijn de boerderijen groene en waardevolle ankerpunten in het landschap. De erfinrichting verschilt, maar is over het algemeen sober, functioneel en groen. De voorzijde van het erf had veelal een groene inrichting, enerzijds vanuit representativiteit en anderzijds vanuit nutsdoeleinden (moestuin, leibomen als natuurlijk zonnescherm, boom-

gaard). De achterzijde van het erf was meer verhard en functioneel toegespitst op de agrarische bedrijfsvoering.

Gewenste beeldkwaliteit: De monumentale boerderijen moeten ankerpunten blijven in het landschap. De boerderijen staan, net als in het huidige landschap, (deels) vrij in de ruimte. Een voldoende mate van landschappelijke inbedding moet gehandhaafd worden. Wenselijk is om de boerderijen binnen de nieuwe context van de toekomstige inrichting een passende invulling te geven, zowel programmatisch als ruimtelijk. Bij een eventuele herinrichting moeten de monumentale boerderijen zo veel mogelijk in originele staat gehandhaafd of teruggebracht worden. Wat overigens niet wil zeggen dat geen

ruimtelijke en programmatische aanpassingen mogen plaatsvinden. Aandachtspunten zijn de ruimtelijke compositie van hoofd- en bijgebouwen, de maat van de kavel ten opzichte van de bebouwing en de inrichting en beplanting van het erf.

Criteria beeldkwaliteit:

- ontwerpen als ankerpunten in het landschap
- situering (deels) vrij in de ruimte door voldoende mate van landschappelijke inbedding
- behoud van cruciale zichtrelaties
- passende ruimtelijke en programmatische invulling
- handhaven of terugbrengen in originele staat



Essendijk 4



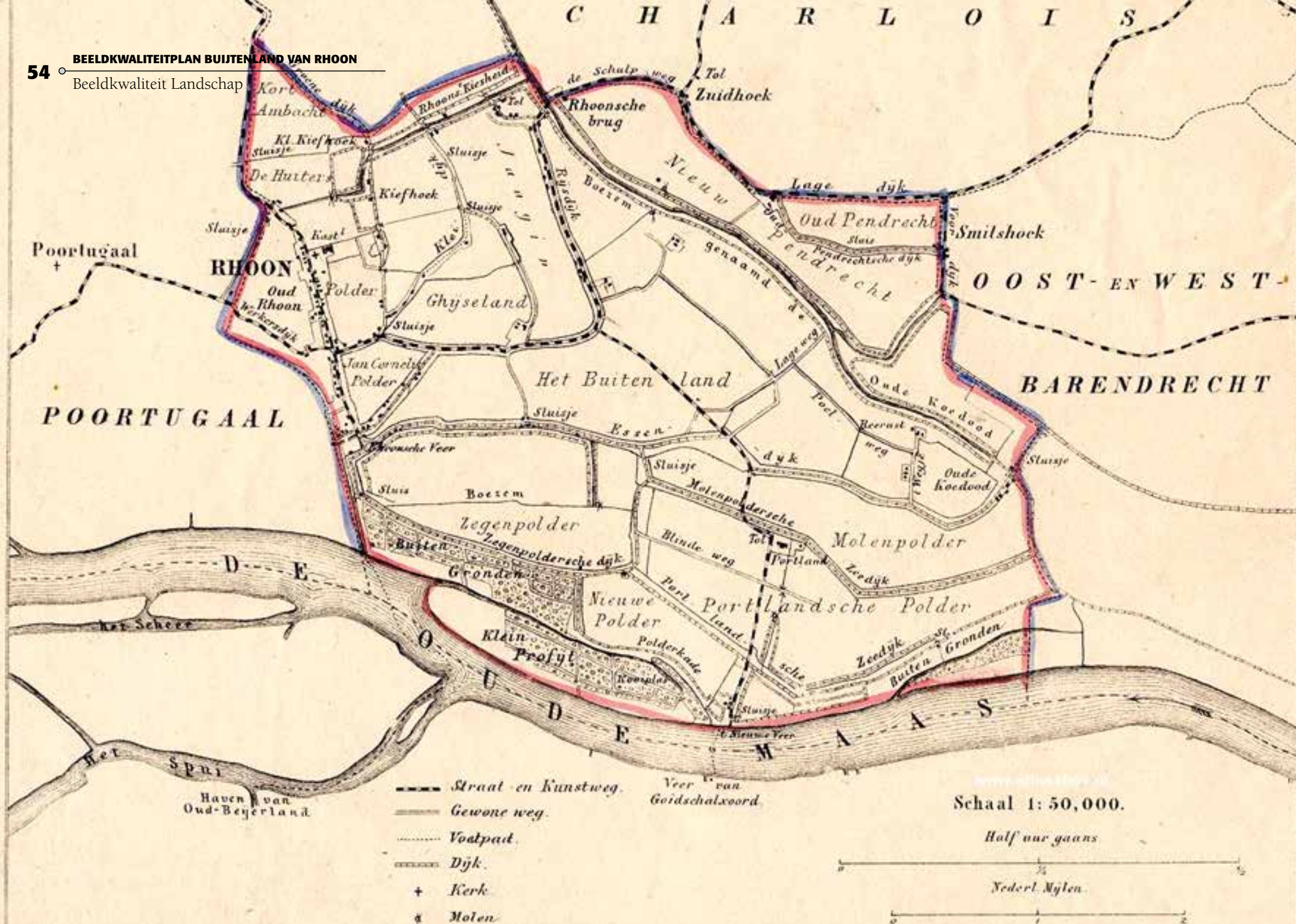
Rijsdijk 96, Buytenhof van Rhoon



Het Weegje 3



Korte Weg 4



4.4.2 Oude molenlocaties

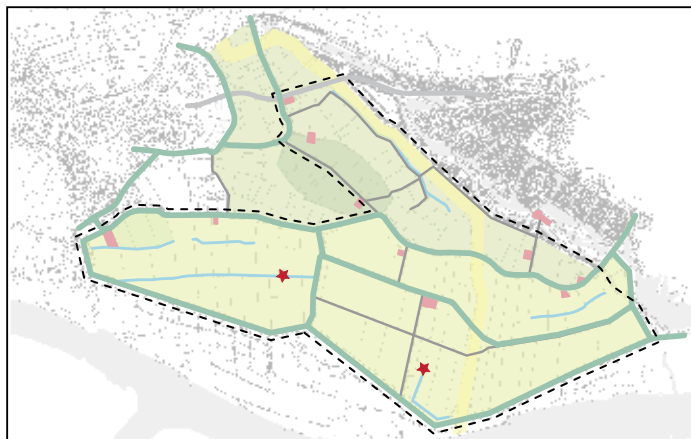
Huidige beeldkwaliteit: In de huidige situatie zijn de molens niet zichtbaar. Wel is de locatie in de Zegenpolder te rug te vinden in het landschap.

Gewenste beeldkwaliteit: De oude molens vertellen het verhaal van de landschappelijke ontstaansgeschiedenis. Daarmee hebben ze betekenis voor het Buitenland van Rhon. Wenselijk is om op de betreffende locaties de molens te reconstrueren dan wel te verwijzen naar het oorspronkelijke bestaan. Er ligt een initiatief om de houten wipmolen in de Zegenpolder te reconstrueren. Voor de Portlandpolder wordt gedacht om de molen op een passende manier te ac-

centueren en landschappelijk en functioneel in te passen.

Criteria beeldkwaliteit:

- zo mogelijk reconstrueren van molens
- molenplaatsen accentueren en landschappelijk en functioneel inpassen



Oude molenlocaties



Houten wipmolen



Stenen grondzeiler



4.5 Beeldkwaliteit overig

Naast bovengenoemde landschapseenheden zijn ook andere aspecten van belang voor de beeldkwaliteit van het landschap. Gedacht kan worden aan:

- verhardingen (weg, fietspad, wandel/struinp pad, parkeerterreinen)
- meubilair (banken, picknick sets, afvalbakken, routepaaltjes, informatieborden, hekwerken, sluis- en klaphekken)
- waterpassages (bruggen, duikers en dammen)
- beplantingen

Huidige beeldkwaliteit: Voor zover deze elementen al voorkomen in de huidige situatie wordt de beeldkwaliteit het best getypeerd door termen als lan-

delijk, agrarisch, sober, robuust en ingetogen. Wegen en fietspaden zijn in asfalt uitgevoerd. Bruggen en duikers zijn veelal basale en eenvoudige constructies over het water. Beplantingen zijn veelal inheems en gedijen goed op de kleiige ondergrond. In het algemeen kan gesteld worden dat vormgeving, kleurgebruik, soortenkeuze en dergelijke ondergeschikt zijn aan het functioneren en daarmee onopvallend zijn ingepast in het landschap.

Gewenste beeldkwaliteit: In dit beeldkwaliteitplan wordt slechts op hoofdlijnen gestuurd op de beeldkwaliteit van verhardingen, meubilair, waterpassages en beplantingen. Hierbij worden twee uitgangspunten gehanteerd. Het eerste uitgangspunt is dat de vormgeving

ondergeschikt is aan het functioneren en dat materiaal- en kleurgebruik past binnen de landelijke context. De vormgeving is ingetogen, degelijk en robuust. Het kleurgebruik is niet schreeuwerig en voegt zich in het landschap. Voor materiaalgebruik en soortenkeuze wordt inspiratie gezocht in het plangebied.

Het tweede uitgangspunt is dat voor het gehele plangebied een familie aan producten en materialen wordt toegepast. Dit verhoogt de herkenbaarheid. Tevens wordt op deze manier samenhang gerealiseerd tussen de verschillende onderdelen van het Buitenland van Rhon en wordt het geheel meer dan de som der delen.

Criteria beeldkwaliteit:

- vormgeving is ondergeschikt aan het functioneren
- materiaal- en kleurgebruik passen binnen de landelijke context
- een familie aan producten en materialen vergroot de herkenbaarheid van en samenhang in het Buitenland van Rhon



Linker- en rechterpagina: referenties van ingetogen vormgeving en materiaal- en kleurgebruik passend binnen de landelijke context

Als er geen beperkingen worden opgelegd, ontstaan niet als vanzelf herkenbaarheid en samenhang, zoals deze verzameling beelden aantoont ...



bedrijvigheid



5. Beeldkwaliteit Bebouwing

5.1 Doel beeldkwaliteitplan

Deze paragraaf, waarin de behoefte tot sturing op beeldkwaliteit van de bebouwing wordt toegelicht, bevat overeenkomsten en dubbels met hoofdstuk 2. Hiertoe is gekozen om een maximale volledigheid na te streven van dit architectonische deel van het beeldkwaliteitplan.

Het vigerende bestemmingsplan maakt woningbouw volgens de ruimte-voor-ruimte-regeling mogelijk evenals de ontwikkeling van recreatie en bedrijvigheid. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid voor vervangende nieuwbouw ter plaatse van bestaande bebouwing. Een bestemmingsplan garandeert echter geenszins dat er ruimtelijke en/of architectonische samenhang ontstaat. Samenhang tussen bestaande en nieuwe bebouwing, samenhang tussen woningbouw en bedrijfsmatige objecten, samenhang tussen nieuwe woningbouw onderling of tussen bedrijfsobjecten onderling.

Op de hiernaastliggende bladzijde en deze bladzijde staan twee collages: één van mogelijke invullingen met alerhande bedrijfsobjecten en één met



Hetzelfde geldt voor woningbouw ...

bebouwingstypologie

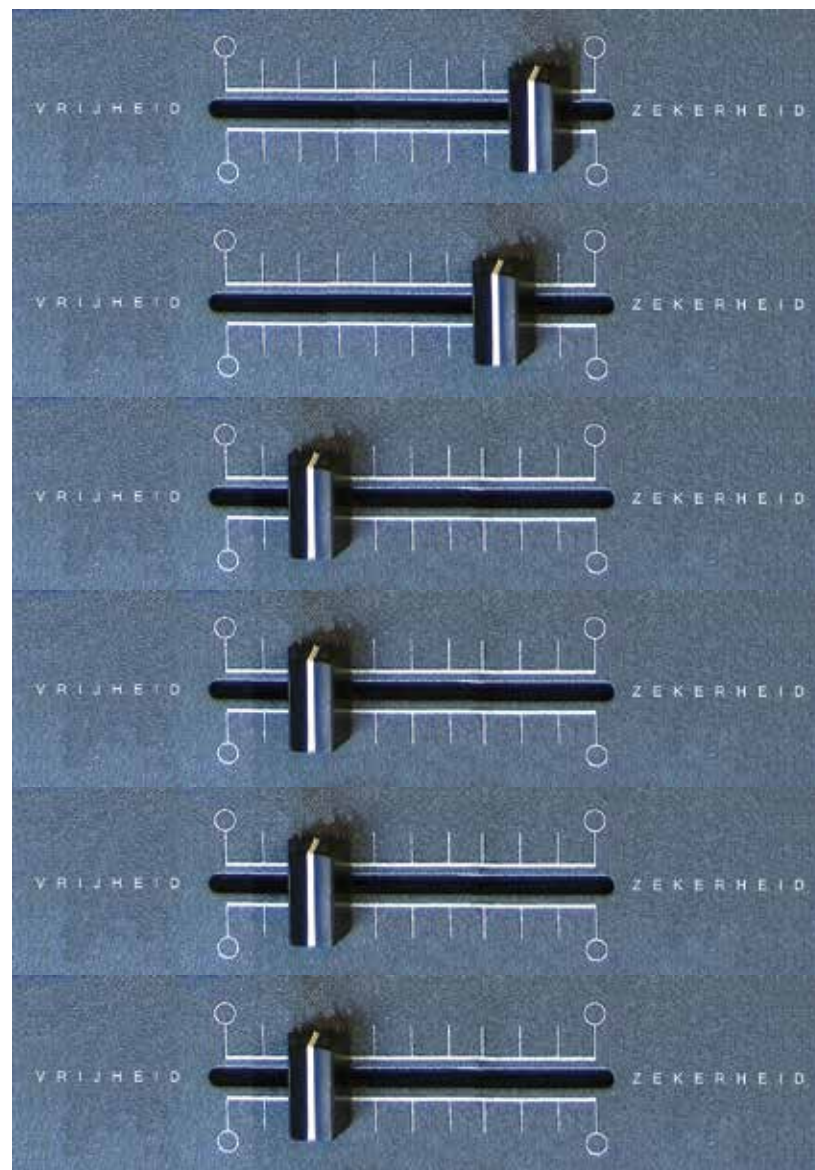
materiaalgebruik

korrelgrootte

detaillering

gevelcompositie

openheid-geslotenheid gevels



vrijstaande woningbouw. De verscheidenheid aan functies en bouwvolumes binnen bijvoorbeeld de recreatiesector is enorm: van observatiehut tot manege en van pannenkoekenhuisje. Als dan ook nog eens de verschijningsvorm alle kanten op kan, dan ontstaat er bijna per definitie een wildgroei aan stijlen, korrelgroottes, materialen en kleuren. Kortom: chaos.

Vandaag de dag zijn de middelen om een gebouw mee op te trekken onbegrensd. En als alles kan, dan komt er waarschijnlijk ook van alles. Dit leidt tot een grote verscheidenheid en diversiteit. Zo divers dat het van alles wat is, maar als totaliteit eigenlijk niets. Verrommeling is vaak niet eens het gevolg van het feit dat er zo veel wordt ontwikkeld, maar het gevolg van het ontbreken van enige architectonische en/of landschappelijke samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen.

Wil men samenhang dan zal er dus onvermijdelijk sturing nodig zijn, bijvoorbeeld via het beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan zorgt voor een bepaalde mate van zekerheid: men weet binnen welke bandbreedte plannen gerealiseerd. Verrommeling wordt tegengegaan en daarmee wordt een zekere waardevastheid gecreëerd. Iedere vorm van vergroten van zekerheid levert een

inperking van vrijheid op. Zekerheid en vrijheid zijn twee uiteinden van een spectrum, net zo goed als verscheidenheid en eenduidigheid, chaos en samenhang, nieuw c.q. onbekendheid en herkenbaarheid, et cetera. Zie hiervoor ook het schema op pagina 8. Niets regelen ofwel veel vrijheid laten, leidt meestal vanzelf tot een resultaat links op het spectrum. Om meer in het midden of rechts van het midden uit te komen moet men zaken regelen. Tegelijkertijd is teveel regelen en sturen niet zaligmakend.

Cultuurhistorie en gebiedseigen kenmerken als leidraad

Door de beperkingen die worden opgelegd in ieder geval aan te laten sluiten bij de aanwezige architectonische karakteristiek, levert die inperking de minste pijn op bij het ontwikkelen van plannen. Het is namelijk goed uit te leggen waarom de beperkingen zijn opgelegd.

Dit beeldkwaliteitplan is niet bedoeld om de huidige architectonische karakteristiek te bevriezen, maar om nieuwe ontwikkelingen een rode draad en een bandbreedte mee te geven, net voldoende om een eigen karakteristiek te laten ontstaan en om verrommeling te voorkomen. Er is hier een keuze gemaakt om juist op een tweetal aspecten, bouwtypologie en materiaalgebruik, tamelijk

dwingend te zijn, zodat op allerlei andere aspecten veel vrijheid kan worden gelaten. Als voorbeeld van aspecten waarin meer vrijheid wordt gelaten kan worden gedacht aan korrelgrootte, detaillering, gevelcompositie, openheid-geslotenheid van de gevels, plasticiteit, geleding, et cetera. Zie hiervoor ook het schema op de linkerpagina. Bovendien worden voor woningbouw en bedrijfsbebouwing nagenoeg dezelfde regels gehanteerd, waardoor een sterke samenhang tussen beide kan ontstaan.



5.2 Analyse huidige bebouwing

De bestaande bebouwing in het plangebied in ogenschouw nemend, ontstaat er een redelijk consistent 'plaatje' van typische kenmerken. Een deel van de nieuwere bouwwerken sluit vrijwel naadloos aan op dit consistente plaatje. Opvallend is desondanks dat de grootste afwijkingen ten opzichte van de gemene delers in grote lijnen de jongere bebouwing betreft. Ofwel, hoe ouder de bebouwing hoe sterker de overeenkomsten. De hieronder beschreven kenmerken vormen dus de gemene deler en dekken dus niet het totaal van alle bestaande bebouwing. De bebouwing die deze kenmerken niet bezit, beschouwen we als de uitzonderingen die de regel bevestigen.

Er zijn enkele boerderijen die ruim 100 jaar geleden zijn gebouwd. Deze zijn van het middenlangsdeeltype. Deze zou men kunnen beschouwen als de archetypes van de bebouwing van het plangebied. De bebouwing bestaat vrijwel altijd uit een begane grondlaag en een kap.

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen dijkbebouwing en overige bebouwing. Ook dijkwoningen hebben een laag plus kap, gezien vanaf dijkniveau.

Gebouwen zonder kap vormen een uitzondering. De kap varieert sterk in grootte. Dit is mede afhankelijk van de functie van het gebouw. In sommige woningen past er meer dan een normale woonlaag in de kap, de extra laag is dan meestal een bergzolder. De kaphelling is in het algemeen redelijk steil: 45 a 50 graden. Minder steile kappen vormen een uitzondering.

De kaprichting van dijkwoningen is vrijwel altijd parallel aan de dijk. Het merendeel van de bebouwing onderaan de dijk in het polderland heeft de kaprichting dwars op de dijk.

Nagenoeg alle bebouwing tot circa 1940 heeft een zuiver zadeldak. Slechts bij enkele schuren is er een klein stukje afgewolfd. Pas vanaf circa 1980 komt het vaker voor dat bouwwerken worden uitgevoerd met een zadeldak met grotere wolfseinden, met een schilddak of met een tentdak. Dit zijn verwijzingen naar de bouwtraditie in z'n algemeenheid, maar niet naar de gebiedseigen bouwtraditie.

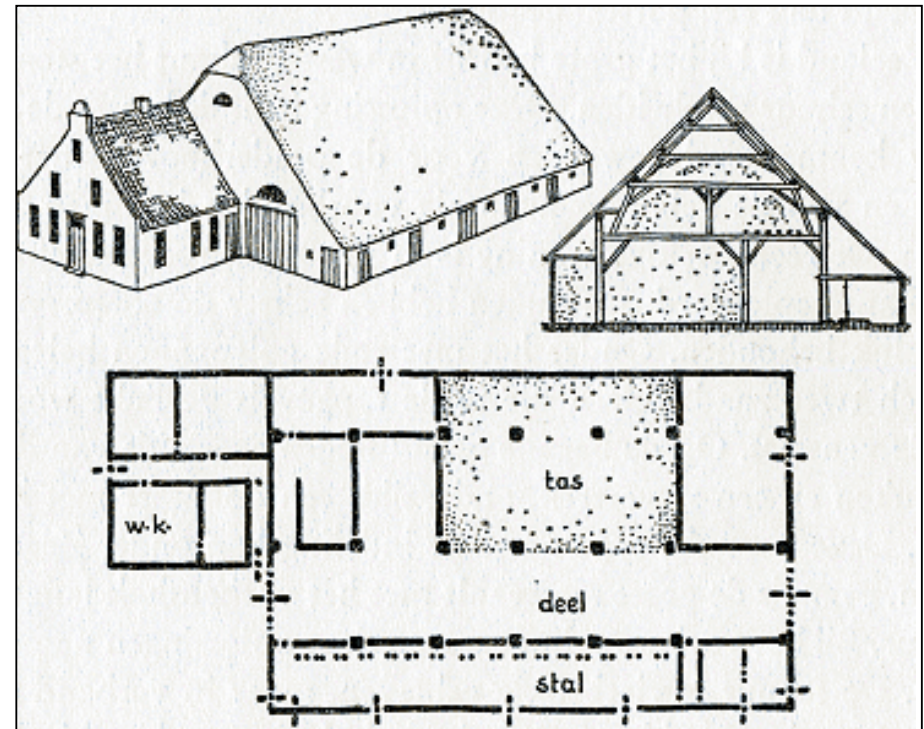
De gevels zijn nagenoeg altijd opgetrokken uit metselwerk. Soms zijn delen van de gevel gepotdekseld met horizontale houten delen (zwart). Ook bijgebouwen of (agrarische) bedrijfsgebouwen zijn soms in hout uitgevoerd, ook hier nagenoeg altijd zwart.

Veel kavels worden begrensd door water. Andere voorkomende afgrenzingen zijn gaas opgespannen op houten palen, hagen of andersoortige lage beplanting. Slechts hier en daar ziet men houten en metalen hekwerken en/of muren. De percelen van veel oude, maar ook enkele nieuwe gebouwen zijn voorzien van opvallende sierlijke toegangshekken.

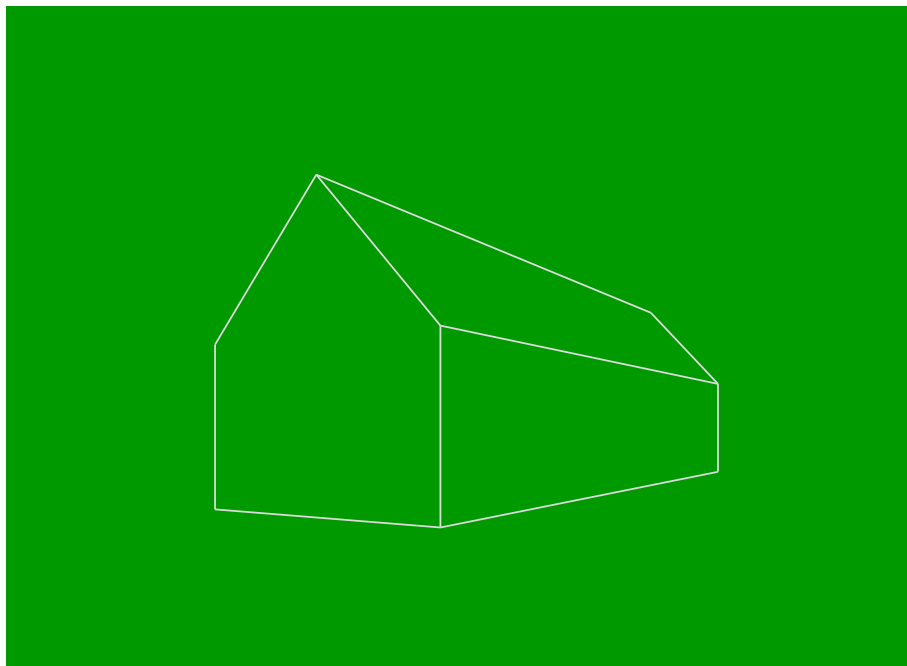
Aanvullend op de omschrijving in pa-

ragraaf 2.4 kan het plangebied met de volgende termen getypeerd worden: klei, aards, landelijk, lokaal, boomrijke dijken, dijkwoningen, kreken, slootjes, openheid, agrarisch, sober, rubuust, ingetogen, gemeenschap, traditie, trots op afkomst en eigen cultuur.

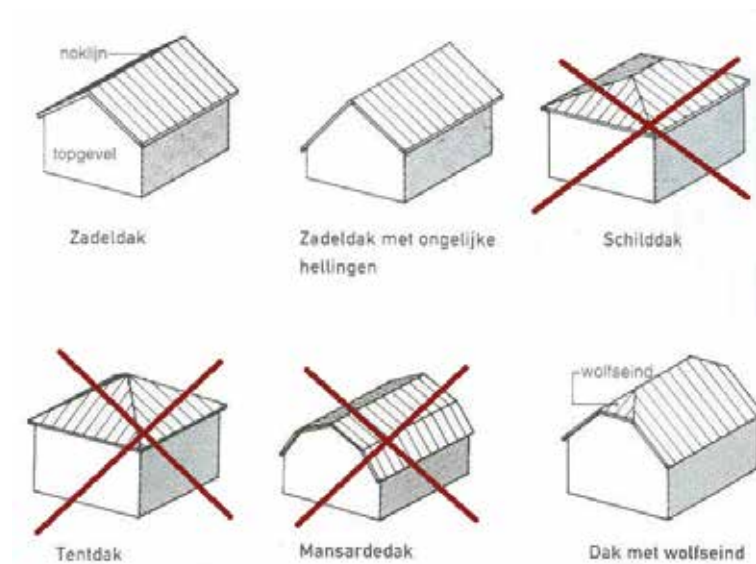
Tezamen met de foto's op de linkerpagina geeft dit een karakterschets van het gebied.



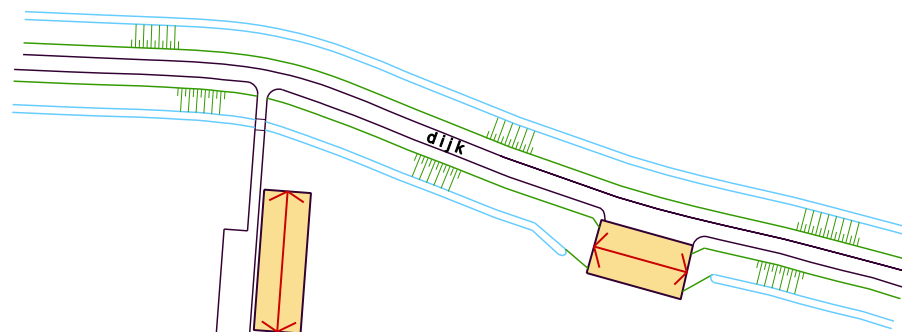
Middenlangsdeeltype



De basis voor alle bebouwing is: een laag met kap.



Het zadeldak kan in verschillende vormen voorkomen, er zijn echter ook kapvormen uitgesloten.



Dijkwoningen krijgen een langskap, woningen onderaan de dijk een dwarskap.

5.3 Bebouwingstypologie en korrelgrootte

De bebouwingstypologie voor de nieuwe bebouwing is gebaseerd op hetgeen nu overwegend voorkomt: één bouwlaag met kap. In principe geldt dit voor alle denkbare functies: woningbouw en alle recreatie- en bedrijfsbebouwing. Deze typologie geeft uitdrukking aan landelijkheid en aan de verbinding met de grond, de aarde.

De voorgeschreven kapvorm is het zadeldak. Deze kan worden uitgevoerd in zijn meest traditionele vorm, maar ook als variaties hierop. Er moet echter altijd sprake zijn van een duidelijke noklijn. Een afgeplat dak is daarmee uitgesloten.

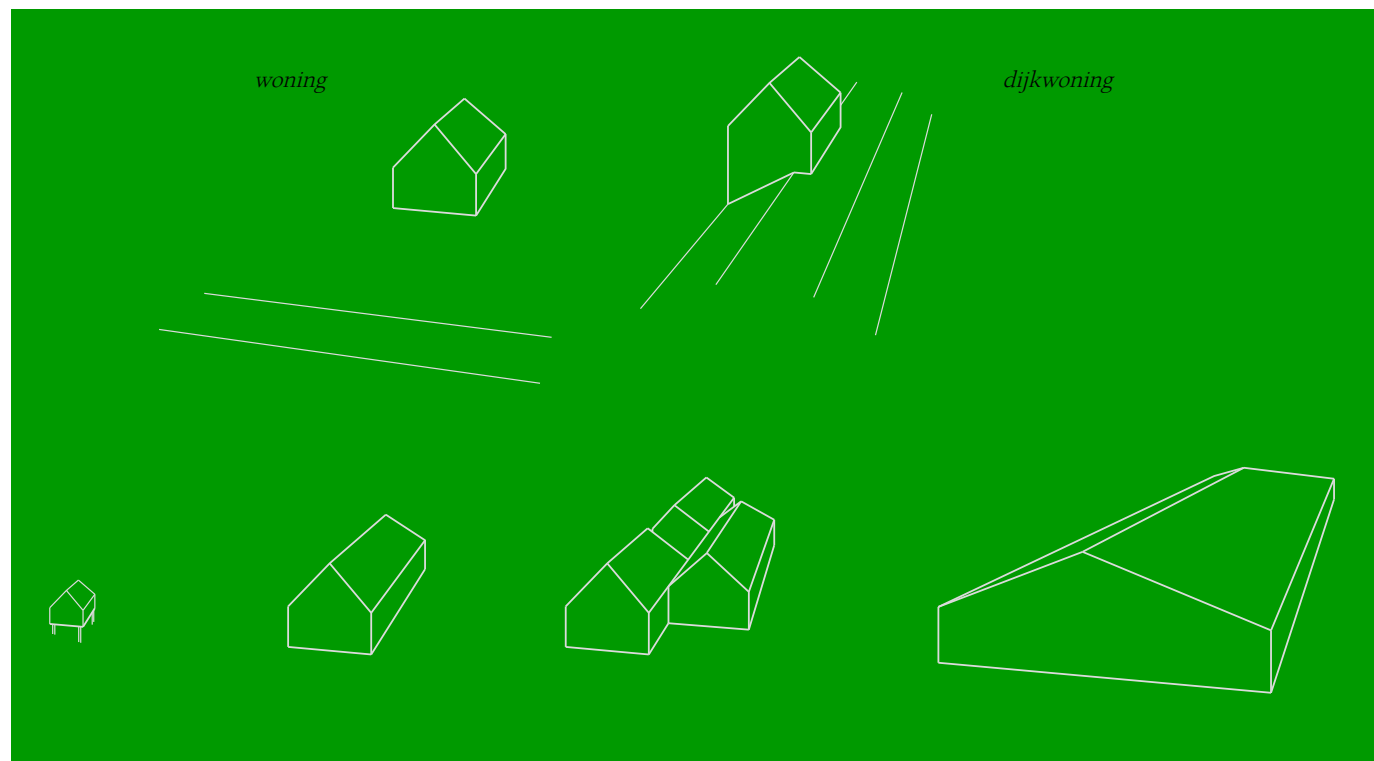
Indien de functie dit vereist, kan de begane grondlaag heel groot worden. Ook dan blijft de kap een vereiste. Indien de begane grondlaag is samengesteld uit meerdere kleine grondvlakken, kan elk volume zijn eigen kap krijgen. Ook de bijgebouwen zijn voorzien van een kap.

Voor woningbouw geldt dat er naast het hoofdgebouw niet meer dan twee bijgebouwen mogen zijn. Allerhande bergings- en opslagmogelijkheden zullen dus in het ontwerp moeten worden meegenomen. Voor recreatie- en bedrijfsbebouwing geldt in principe

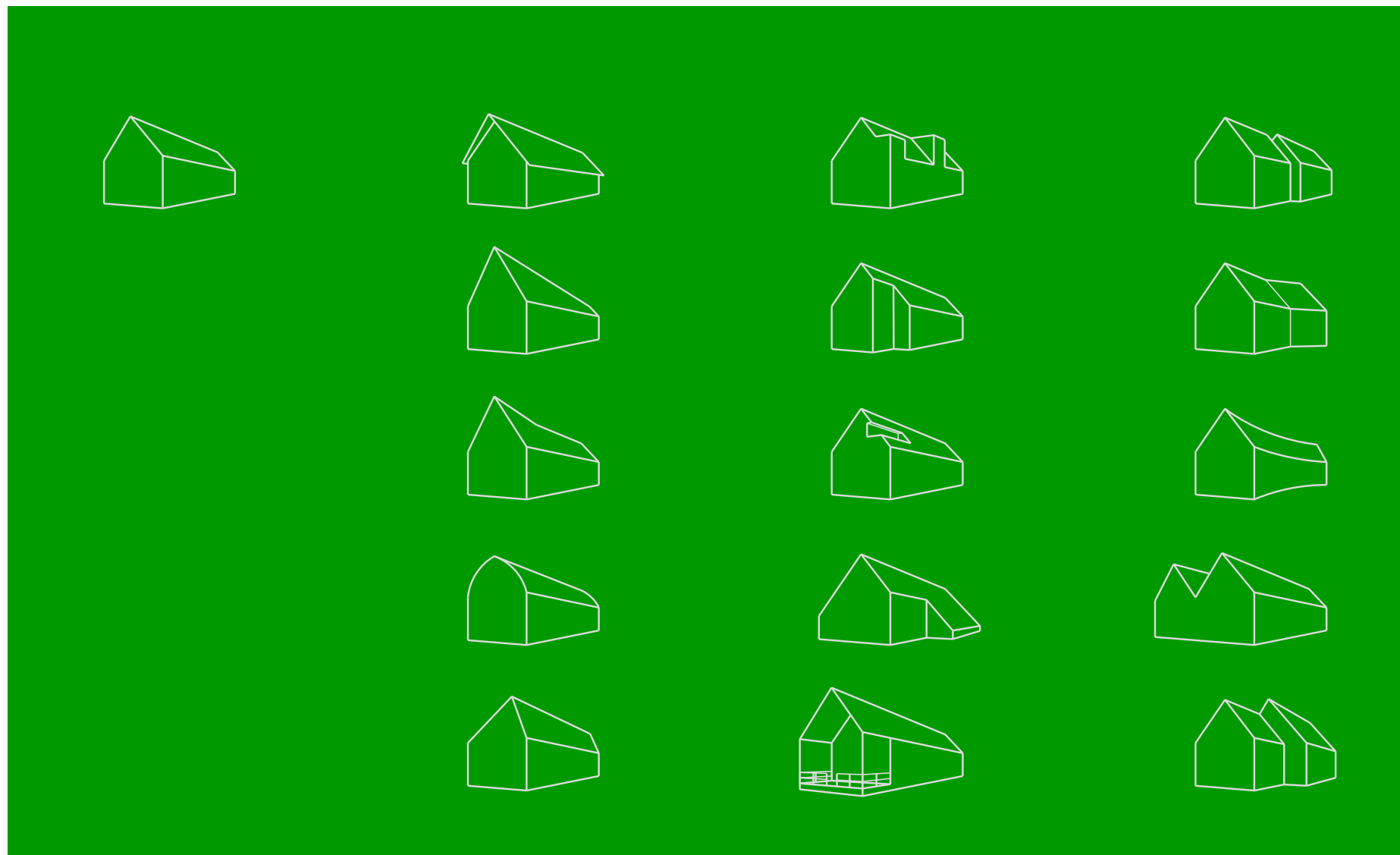
hetzelfde. Indien echter de functionaliteit dwingend vraagt om meerdere losse gebouwen, dan bestaat hiervoor de ruimte. Ook hier geldt echter dat bij voorbaat elke vorm van ruimtebehoefte integraal moet worden meegenomen in het ontwerp.

Alle dijkwoningen krijgen een kap parallel aan de weg. Woningen onderaan

de dijk in het polderland krijgen een kap dwars op de dijk.



De korrelgrootte loopt sterk uiteen, desondanks geldt voor alle bebouwing van klein tot groot dezelfde typologie.



Variatiemogelijkheden op basistype:

door bewerking kap en nok- en gootlijn

door uitbouw en insnijding van het volume

door bewerking van het grondvlak

De bebouwingstypologie is afgeleid van de bebouwing in het gebied zoals men die aantreft en dan met name op consequente toepassing hiervan tot aan de tweede wereldoorlog. Van belang is dat deze typologie weliswaar strikt is, maar tevens kan worden gezien als inspiratiebron. Dit betekent dus ook: vrij associëren op dit archetype en creatief omgaan met de kenmerken.

Zo kan men dus sterk variëren op de wijze waarop men met de kap omgaat: overstekken, oplopende noklijn, geknikte noklijn, gekromde noklijn, een asymmetrische kap.

Men kan variëren door aanbouwen of uitsnijdingen van het hoofdvolume te ontwerpen: dakkapellen, dakuitbouwen, uitsnijding van het deel van het hoofd-

volume, een verticale of horizontale uitsnijding uit de kap (bijvoorbeeld ten behoeve van een loggia), een aanbouw met doorlopende kap, een veranda als onderdeel van het hoofdvolume.

Daarnaast kan worden gevarieerd met het grondvlak van het hoofdvolume: een verschuiving, een knik, een verdraaiing, een verdubbeling, een tordering, een samenstelling van meerdere volumes.

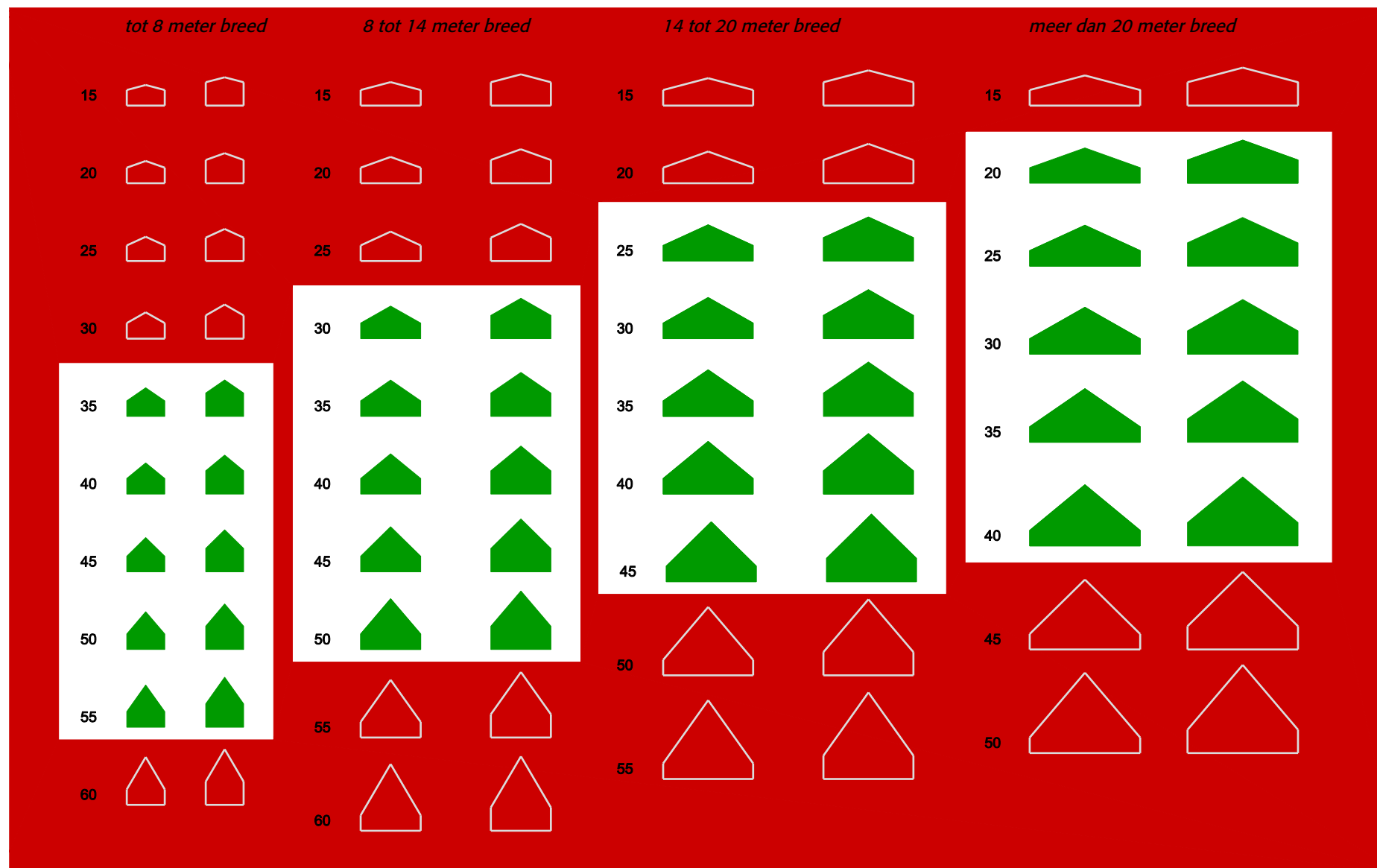
Deze opsomming is niet uitputtend, maar geeft een indruk van de oneindige mogelijkheden binnen de (ogenschijnlijke beperking van de) vastgelegde typologie.



Voorbeeld: traditionele woning met zadeldak



Voorbeelden van afgeleides van de traditionele woning: oplopende nok, asymmetrische kap, gebogen dakvlakken, aanbouwen, grote overstekken, geknikte nok- en gootlijn.



5.4 Bebouwingsregels

Hoewel het niet te bedoeling is om en keurslijf vast te leggen, is het onoverkomelijk toch een bandbreedte vast te leggen om houvast te bieden en zonodig te handhaven.

Voor woonbebouwing geldt voor het hoofdgebouw:

- maximale (nok)hoogte: 10 meter
- maximale goothoogte: 4 meter

Voor het bijgebouw geldt:

- maximale nokhoogte: 6 meter
- maximale goothoogte: 3 meter

Voor bedrijfsmatige bebouwing geldt:

- maximale (nok)hoogte: 11 meter
- maximale goothoogte: 4 meter

Via een vrijstellingsbevoegdheid in het bestemmingsplan wordt voor recreatiebebouwing een goothoogte tot 6 meter toegestaan, indien met een lagere goothoogte de specifieke recreatieactiviteiten niet goed mogelijk zijn.

Afwijking van de maximale goothoogte bedraagt maximaal 33% per goot en maximaal 20% van de totale gootlengte ten behoeve van uitbouw van de kap voor dakkapellen, dakopbouwen en dakuitbouwen.

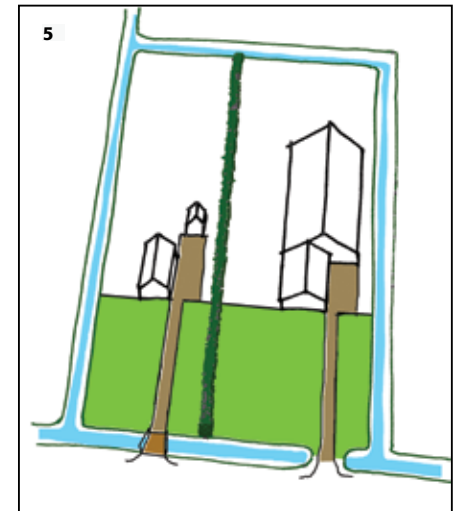
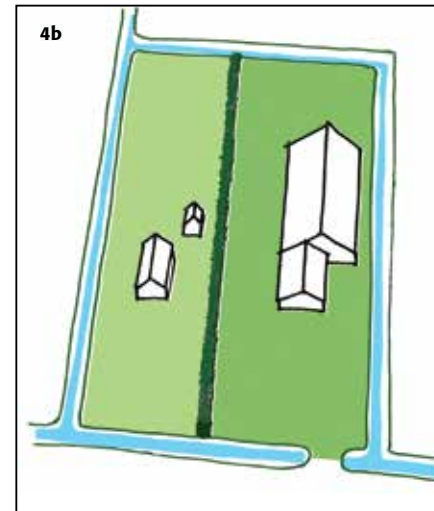
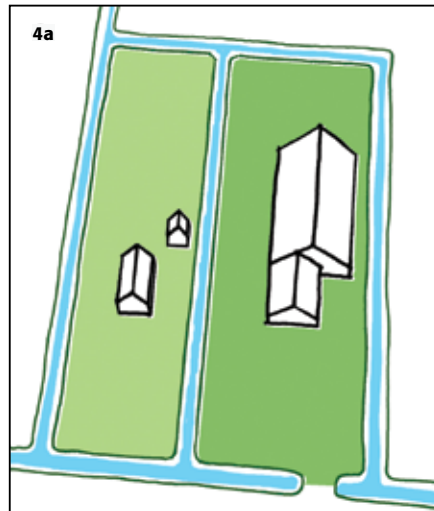
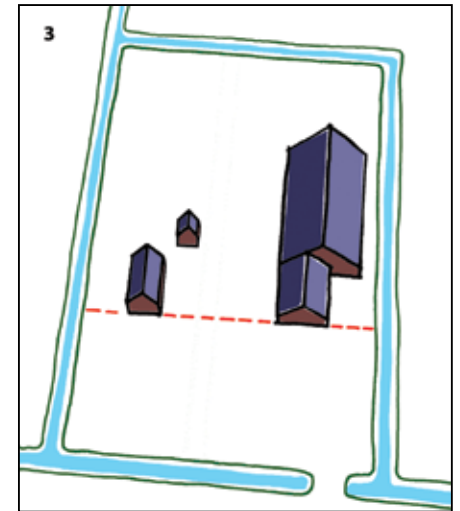
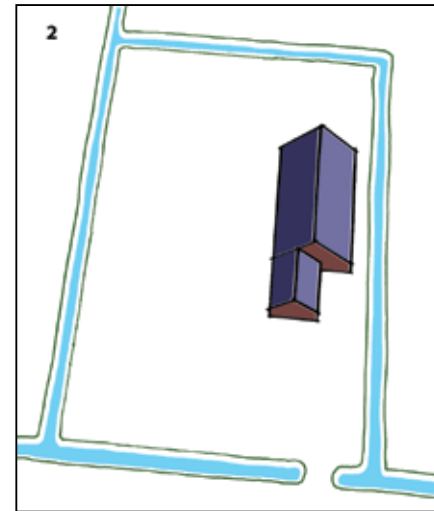
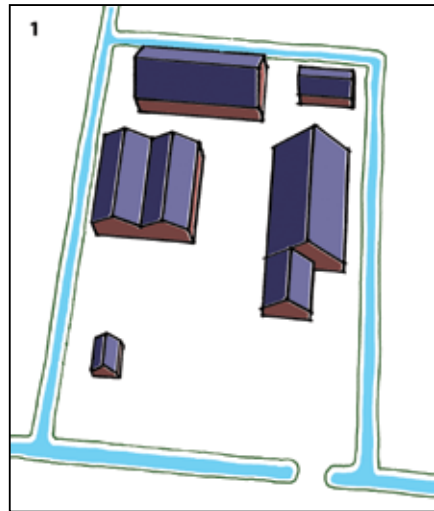
De kaphelling is zeer bepalend voor het karakter en daarom wordt ook hier een bandbreedte voor aangegeven met dien verstande dat ook hier via vrijstellingen ruimte wordt geboden om praktische mogelijkheden te bieden als de functionaliteit van het gebouw in het geding is. Aangezien de korrelgrootte sterk varieert, gelden voor verschillende korrelgroottes verschillende kaphellingen. Zie ook het schema op de bladzijde hiernaast.

Bandbreedte kaphelling:

- gebouw tot 8 m breed*: 35°-55°
- gebouw 8 tot 14 m breed*: 30°-50°
- gebouw 14 tot 20 m breed*: 25°-45°
- gebouw vanaf 20 m breed*: 20°-40°

** De breedte is hier de zijde die haaks op de kaprichting staat.*

De hoofdvorm is zoals gezegd een laag met kap in de vorm van een zadeldak. Additioneel kan een afwijkend volume worden toegevoegd, mits dit een integraal en onmisbaar onderdeel vormt van de totale compositie, een ondergeschikt bouwdeel is en beperkt is in zijn afmetingen. Het gaat hierbij om maximaal 75 m³ voor woningbouw en maximaal 100 m³ voor bedrijfsmatige bebouwing. De regels wat betreft bouwhoogte blijven van toepassing. Hieronder enkele voorbeelden ter illustratie.



5.5 Verkaveling woonbebouwing

De provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling maakt woningbouw in het gebied mogelijk. Hiertoe moet de eigenaar van het perceel z'n agrarische opstallen afbreken, zodat de hoeveelheid bebouwing afneemt en het perceel groener wordt.

Hiernaast wordt dit proces in beeld gebracht. Per stap wordt beschreven welke voorwaarden vanuit beeldkwaliteit worden gesteld.

- 1: bestaande situatie
- 2: perceel na afbraak agrarische opstallen
- 3: nieuwbouw woning met bijgebouw (garage en/of berging)

De nieuwbouw staat in of achter de rooilijn van het reeds bestaande pand.

Bijgebouwen staan minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

4: perceel wordt verdeeld in twee delen over de gehele diepte van het perceel.

4a: de perceelscheiding wordt bij voorkeur gevormd door een watergang.

4b: indien water als erfscheiding om dringende redenen niet mogelijk of gewenst is, kan de erfafscheiding worden gevormd door een haag.

5: de voortuin vormt het representatieve deel van het erf en wordt groen ingericht en wordt alleen doorsneden met verharding door een oprit, die niet veel breder is dan één auto.

Stallings- c.q. parkeerplaatsen voor auto's liggen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

De nieuwe toegang tot het perceel wordt gevormd door een (eenvoudige) brug.

Basismaterialen gevels



Basismaterialen gevels (vervolg)



Materialen kozijnen, ramen en deuren



Basismaterialen daken



5.6 Voorschriften bedrijfsmatige bebouwing

Als er bedrijfsmatige (recreatie) objecten gerealiseerd worden, hebben deze naar alle waarschijnlijkheid een openbare functie en veelal een commercieel oogmerk. Representativiteit, zichtbaarheid en expressiviteit spelen hier een grotere rol dan bij woningbouw. Gekozen wordt hier voor intrinsieke middelen, als onderdeel van de architectuur zelf, die opvallende doch ingetogen resultaten geven en die passend zijn in dit landschap. Dit in tegenstelling tot 'toeters, bellen en vlaggen' die als opsmuk op en om de bebouwing worden geplakt en geplant.

Het belangrijkste middel is een sterke expressiviteit door robuust en uitbundig metselwerk.

De mate van openheid-geslotenheid van de gevels wordt vrijgelaten. Hiermee ontstaat een ander belangrijk middel om uitdrukking te geven aan de openbaarheid.

Gebouwen

Hoofdvorm:

- een laag plus kap (zadeldak), zie ook paragraaf 5.4

Basisgevelmateriaal:

- baksteen
 - handvorm steen
 - diepe, gearticuleerde of grove voeg eventueel bijzondere metselverbanden of vuil metselwerk
 - kleurstelling: aards, donkerbruin tot rood
 - nuancering mogelijk door menging van kleuren, waarbij ook kleuren buiten genoemd spectrum kunnen worden tussengevoegd
- (horizontale gepotdekselde) massieve houtdelen
 - kleurstelling: zwart

Materiaal kozijnen, posten, ramen:

- hout
 - kleurstelling: wit of naturel draaiende delen wit of donker
- staal of aluminium
 - kleurstelling: naturel, wit of donker

Materiaal daken:

- gebakken pannen (mat), riet of hout
- in de plandelen waar hoogwaardige natuur wordt gerealiseerd zijn ook gras- of vegetatiedaken toegestaan.

De hoeveelheid glas is niet aan een maximum onderhevig. Het glas dient echter wel volledig doorzichtig te zijn. Geëmailleerd, getint en spiegelglas zijn niet toegestaan. 'Melkglas' is in beperkte mate toegestaan indien hiervoor functionele argumenten zijn aan te voeren.



Ruime opzet parkeren ingebed in groen



Erfscheiding door water, of door een haag indien water niet mogelijk is



Toegang erf gemarkeerd door luchtig en transparant toegangshek



Erf

De inrichting van erven van boerderijen kende vanuit het gebruik ervan enkele wetmatigheden. Uiteraard zijn deze wetmatigheden bij een andere bestemming niet meer altijd van toepassing. Ze dragen echter wel bij aan de karakteristiek van het gebied en enkele zijn zeer bruikbaar om de kwaliteit van het gebied ook in de toekomst te waarborgen.

De voorzijde van het erf was zeer groen, deels vanwege representativiteit maar vooral ook vanuit het nut: een moestuin, een boomgaard, bloemen, een zonnescherm van leilindes indien de voorgevel op het zuiden lag. Aan de zijkanten van de erven stonden bomen die als gebruikshout konden worden aangewend. De achterzijde had een nutsfunctie, er was een sterke relatie met de achterliggende akkers en weilanden. Hier is meer erfverharding. Hier staan de bijgebouwen, de voertuigen en werktuigen.

De erven werden veelal omringd door water, vanwege de afwatering, maar ook als erfafscheiding.

Regels erfinrichting

Het is van belang dat nieuwe voorzieningen goed passen in het concept van het landschap. Bij de inrichting van het erf dient hiermee sterk rekening te worden gehouden. Dit betekent dat het

erf groen en ruim van opzet moet zijn. Rood en grijs (bebouwing en verharding) moeten in een goede (ondergeschikte) verhouding blijven met groen en blauw (beplanting, gazons en water). Dit geldt ook voor de bijbehorende parkeerplaatsen.

Algemeen:

- erven zo groen mogelijk inrichten, verharding zoveel mogelijk beperken tot oprit, parkeerplaatsen en terras. Bij voorkeur gebakken klinkers en grind als verhardingsmaterialen
- toepassing inheemse boomsoorten

Bijgebouwen en aanbouwen

Aanbouwen komen minimaal 3 meter achter de rooilijn van het hoofdgebouw. Bijgebouwen komen minimaal 5 meter achter de rooilijn.

Afrasteringen van paardenbakken moeten zo natuurlijk en/of agrarisch mogelijk ogen. Een groene afrastering heeft sterk de voorkeur. Een houten afrastering is toegestaan indien deze ongelakt of transparant gelakt is.

Parkeren

Parkeren is niet beeldbepalend en wordt minimaal achter de voorgevelrooilijn van het (hoofd)gebouw opgelost. De verharding van parkeerplaatsen vindt plaats met een open, elementen- of halfverharding. Indien er ook sprake is van

zeer extensief gebruikte parkeerplaatsen, kunnen deze ook in gras worden uitgevoerd gestabiliseerd met stabilisatiestroeters.

Erfafscheiding

In principe wordt het erf met een watergang afgescheiden. Indien er zwaarwegende argumenten zijn om naast of in plaats van een watergang een andere erfafscheiding toe te passen, dan kan dat in de vorm van hagen.

Eventuele hekwerken zijn alleen toegestaan indien deze onzichtbaar zijn opgenomen in deze hagen.

In sommige gevallen, bijvoorbeeld bovenaan een dijk, heeft een lichte eenvoudige erfafscheiding de voorkeur: gaas opgespannen op houten palen.

Erftoegang

De toegang tot het erf wordt in sommige bestaande gevallen gemarkeerd. Meestal is er een eenvoudige vlakke plaatbrug.

Deze wordt soms gecombineerd met een toegangshek. De vooroorlogse erven kenmerken zich door lichte transparante toegangshekken. Bij meer recente ontwikkelingen zijn ze steeds zwaarder uitgevoerd: zware hoge gemetselde elementen of zeer dichte hekken. Dit doet afbreuk aan het landelijke en parkachtige karakter. Opvallende toegangshek-

ken zijn toegestaan, mits deze luchtig en transparant zijn uitgevoerd.



Erfscheiding bovenaan de dijk open, laag en landelijk.



Op de percelen van recreatie objecten overheerst het groene karakter, bijvoorbeeld in de vorm van boomgaarden.



Extensief gebruikte parkeerplaatsen uitvoeren als grasveld, eventueel beschermd door stabilisatiematten



Paardenbakken en weilanden worden afgescheiden met natuurlijke en onopvallende materialen: natuurel hout, dunne linten en/of lage beplanting.



Leilindes vormen vandaag de dag nog steeds een goede zonwering.



Bestratingsmaterialen erven bij voorkeur gebakken klinkers en grind.



Voorbeelden bedrijfsmatige (recreatieve) bebouwing



architect: Onix, Groningen



architect: FARO architecten, Lissbroek



architect: Roos + Ros, Oud-Beijerland



architect: SchipperDouwes Architectuur, Wierden



architect: Drost + van Veen, Rotterdam



architect: Arkitema Architects, Aarhus (DK)



architect: Aequo Architecturals, Assen



architect: MTB arch., Amsterdam/Apeldoorn

Basismaterialen gevels



Materialen kozijnen, ramen en deuren



Basismaterialen daken



5.7 Voorschriften woonbebouwing

Hoofdgebouw

Hoofdvorm:

- een laag plus kap (zadeldak), zie paragraaf 5.4

Basisgevelmateriaal:

- baksteen
 - handvorm steen
 - diepe, gearticuleerde of grove voeg
 - kleurstelling: aards, donkerbruin tot rood
 - nuancering mogelijk door menging van kleuren, waarbij ook kleuren buiten genoemd spectrum kunnen worden tussengevoegd

Delen van de gevel kunnen eventueel worden uitgevoerd als (horizontale gepotdekselde) massieve houtdelen.

- kleurstelling: zwart

Materiaal kozijnen, posten, ramen:

- hout
 - kleurstelling: wit, naturel of donker
- staal of aluminium
 - kleurstelling: naturel, wit of donker

Materiaal daken:

- gebakken pannen (mat), riet of hout
- in de plandelen hoogwaardige natuur met natuurakkers en zoetklei oermoe-ras zijn ook gras- of vegetatiedaken toegestaan.

De hoeveelheid glas is niet aan een maximum onderhevig. Het glas dient echter wel volledig doorzichtig te zijn. Geëmailleerd, getint en spiegelglas zijn niet toegestaan.



architect: Next Architects, Amsterdam



architect: Drijvers architecten, Oisterwijk



architect: Maas Architecten, Lochem



architect: SchipperDouwes Arch., Wierden



architect: Achterbosch Arch., Leeuwarden



architect: Soeters Van Eldonk, Amsterdam



architect: Fokkema Architecten, Delft



architect: Cor Kallsbeek, Paterswolde



Erfscheiding door water



Erfafscheiding door een haag, indien water niet mogelijk is



Toegang erf over het water in de vorm van een eenvoudige brug



Toegang erf gemarkeerd door licht transparant toegangshek



Erf

De inrichting van erven van boerderijen kende vanuit het gebruik ervan enkele wetmatigheden. Uiteraard zijn deze wetmatigheden bij een andere bestemming niet meer altijd van toepassing. Ze dragen echter wel bij aan de karakteristiek van het gebied en enkele zijn zeer bruikbaar om de kwaliteit van het gebied ook in de toekomst te waarborgen.

De voorzijde van het erf was zeer groen, deels vanwege representativiteit maar vooral ook vanuit het nut: een moestuin, een boomgaard, bloemen, een zonnescherm van leilindes indien de voorgevel op het zuiden lag. Aan de zijkanten van de erven stonden bomen die als gebruikshout konden worden aangewend.

De achterzijde had een nutsfunctie, er was een sterke relatie met de achterliggende akkers en weilanden. Hier is meer erfverharding. Hier staan de bijgebouwen, de voertuigen en werktuigen. De erven werden veelal omringd door water, vanwege de afwatering, maar ook als erfafscheiding.

Regels erfinrichting

Algemeen: erven zo groen mogelijk inrichten, verharding zoveel mogelijk beperken tot oprit, parkeerplaatsen en terras. Bij voorkeur worden gebakken klinkers en grind gebruikt als belangrijkste verhardingsmaterialen.

Voortuin: groen inrichten, met uitzondering van een oprit, niet veel breder dan een auto.

Toepassing inheemse boomsoorten.

Bijgebouwen en aanbouwen

Aanbouwen minimaal 3 meter achter de rooilijn van het hoofdgebouw.

Bijgebouwen minimaal 5 meter achter de rooilijn.

Afrasteringen van paardenbakken en -weiden moeten zo natuurlijk en/of agrarisch mogelijk ogen. Een groene afrastering heeft sterk de voorkeur. Een houten afrastering is toegestaan indien deze ongelakt of transparant gelakt is.

Parkeren

Minimaal achter de voorgevelrooilijn van het (hoofd)gebouw.

Verharding parkeerplaatsen met open, elementen- of halfverharding.

Erfafscheiding

In principe wordt het erf met een watergang afgescheiden. Indien er zwaarwegende argumenten zijn om naast of in plaats van een watergang een andere erfafscheiding toe te passen, dan kan dat in de vorm van hagen.

Eventuele hekwerken zijn alleen toegestaan indien deze onzichtbaar zijn opgenomen in deze hagen.

In sommige gevallen, bijvoorbeeld bovenaan een dijk, heeft een lichte eenvoudige erfafscheiding de voorkeur: gaas opgespannen op houten palen.

Erftoegang

De toegang tot het erf wordt in sommige bestaande gevallen gemarkeerd. Meestal is er een eenvoudige vlakke plaatbrug. Deze wordt soms gecombineerd met een toegangshek. De vooroorlogse erven kenmerken zich door lichte transparante toegangshekken. Bij meer recente ontwikkelingen zijn ze steeds zwaarder uitgevoerd: zware hoge gemetselde elementen of zeer dichte hekken. Dit doet afbreuk aan het landelijke en parkachtige karakter. Opvallende toegangshekken zijn toegestaan, mits deze luchtig en transparant zijn uitgevoerd.

6. Handhaving beeldkwaliteit

6.1 Ontwikkelings- en toetsingskader

In hoofdstuk 2 is reeds aangegeven dat het beeldkwaliteitplan een rode draad en een bandbreedte mee wil geven aan ontwikkelingen, met als doel om een te grote mate van diversiteit te voorkomen en voldoende samenhang te realiseren. Het beeldkwaliteitplan is daarmee kaderstellend voor landschappelijke en architectonische ontwikkelingen voor ontwikkelende partijen. Tevens is het beeldkwaliteitplan toetsingskader voor de toetsende partij. Dit wil niet zeggen dat daarmee elke discussie is uitgesloten. Met name de landschappelijke criteria voor beeldkwaliteit zijn moeilijk in meetbare eenheden uit te drukken. En in mindere mate geldt dit ook voor de architectonische beeldkwaliteiteisen.

Ervaring leert dat de toetsende partij te maken krijgt met de volgende situaties:

- een ontwikkeling voldoet aan de beeldkwaliteiteisen en daarover wordt positief geadviseerd;
- een ontwikkeling voldoet niet aan de beeldkwaliteiteisen en daarover wordt negatief geadviseerd;

- een ontwikkeling voldoet niet (geheel) aan de beeldkwaliteiteisen maar past wel binnen de 'toon' van het beeldkwaliteitplan en wordt als gelijkwaardig dan wel een verbetering gezien. Over een dergelijke ontwikkeling kan positief geadviseerd worden mits de afwijkingen voldoende beargumenteerd kunnen worden.

6.2 Kwaliteitsteam

Gezien de aanstaande transformatie van het Buitenland van Rhon zijn er bouw- en inrichtingsplannen te verwachten in de komende jaren. Naast de afzonderlijke beeldkwaliteit dient ook de samenhang tussen bouw- en inrichtingsplannen bewaakt te worden. Het verdient aanbeveling om hiertoe een kwaliteitsteam op te richten en gedurende lange tijd in stand te houden. De voorkeur gaat uit naar een compact kwaliteitsteam waarin de volgende disciplines plaats nemen:

- Stedebouwkundige (voorzitter, verslaglegging);
- Landschapsarchitect;
- Architect (welstandsgedelegeerde);
- Secretaris (organisatie, agendering,

aanspreekpunt binnen gemeentelijke organisatie).

De bouw- en inrichtingsplannen worden in verschillende ontwerpfasen aan het kwaliteitsteam voorgelegd. Gedacht kan worden aan de volgende fasen of een selectie daarvan: het programma van eisen, het schetsontwerp, het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp.

Voorkomen moet worden dat een plan door meerdere instanties wordt getoetst. Vandaar het voorstel om de welstandsgedelegeerde als architect in het kwaliteitsteam op te nemen. Welstandsbehandeling is dan nog een formaliteit.

Evenals de welstandscommissie adviseert het kwaliteitsteam rechtstreeks aan de betreffende wethouder.

Literatuur

Literatuur

Bekius, D. en O. Deunhouwer, 2002. 750 ha natuur en recreatie Deelgebied IJsselmonde, Inventarisatie en waardering van cultuurhistorische elementen en patronen. (RAAP-rapport 791). RAAP Archeologisch Adviesbureau, Amsterdam.

Berendsen, H.J.A., 2000. Landschapelijk Nederland. Van Gorcum, Assen.

Binder, T., 2016. Erfgoed van Rhoon; Rhoon.

Boer, E.J.F de, T.J. Boudewijn, R.J.W. van de Haterd en S.M. Veen, 2002. Hoogwaardige natuur bij IJsselmonde. Analyse van inrichtingsconcepten. Bureau Waardenburg bv, 01-117.

DHV, 2008. Ontwerpboek Landschapspark Buytenland, alternatiefontwikkeling MER.

Kroes, R.A.C., 2009. Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Midden-IJsselmonde. Gemeente Albrandswaard. Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek. (RAAP-rapport 1807). RAAP Archeologisch Adviesbureau, Amsterdam.

Provincie Zuid-Holland, 2007. Cultuurhistorische Hoofdstructuur en de Archeologische Monumenten Kaart.

Schoor, A. van der, 2013. De dorpen van Rotterdam: van ontstaan tot annexatie; Stichting Historische Publicaties Roterodamum, publ. 190; Uitgeverij Ad Donker; Rotterdam.

Sijmons, D.F. (Rijksadviseur voor het Landschap), 29 mei 2007. Advies Buytenland. Atelier Rijksbouwmeester, Den Haag.

Verkade, P en M.W. van Dongen, 2005. Albrandswaardse Variant voor natuur en recreatie uit de PKB+PMR. Lokale agenda voor het landelijke gebied ten oosten van Rhoon. Peter Verkade Landschapsarchitect, Boskoop.

Overige bronnen:

- www.molendatabase.org
- www.polderdag-rhoon.nl
- www.topotijdreis.nl