



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Achterweg, Sommeldijk

MAART 2021





KuiperCompagnons
Van Nelleweg 3042
3044 BC Rotterdam

Postbus 13042
3004 HA Rotterdam

T +31 10 433 00 99
W www.kuiper.nl

Project Achterweg, Sommelsdijk
Projectnr. 621.107.80

maart 2021

PLANLOCATIE

De gemeente Goeree-Overflakkee is onder voorwaarden akkoord gegaan met het principeverzoek voor het bouwen van een woning aan de Achterweg te Sommelsdijk. Het perceel staat kadastraal bekend als Sectie F nummer 123. Op het perceel is reeds een bouwrecht verkregen op grond van het Ruimte-voor-Ruimte-beleid.

Eén van de voorwaarden voor de ontwikkeling van het perceel is een goede, zorgvuldige landschappelijke inpassing. Door middel van voorliggende analyse en het erfinrichtingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

De erfinrichting en landschappelijke inpassing worden opgesteld aan de hand van de handreiking 'Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee'. De gebiedsanalyse laat zien dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de bestaande structuur.

Dit document maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing voor het perceel.



Afbeelding 1: planlocatie in context

HISTORISCHE ANALYSE

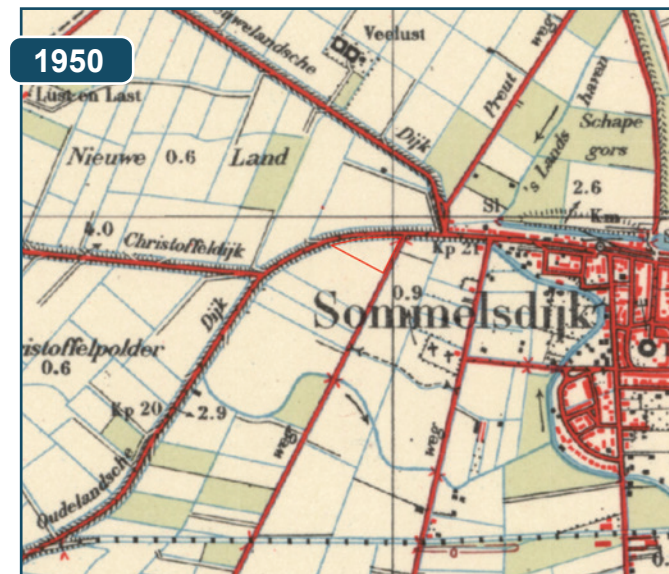
1850



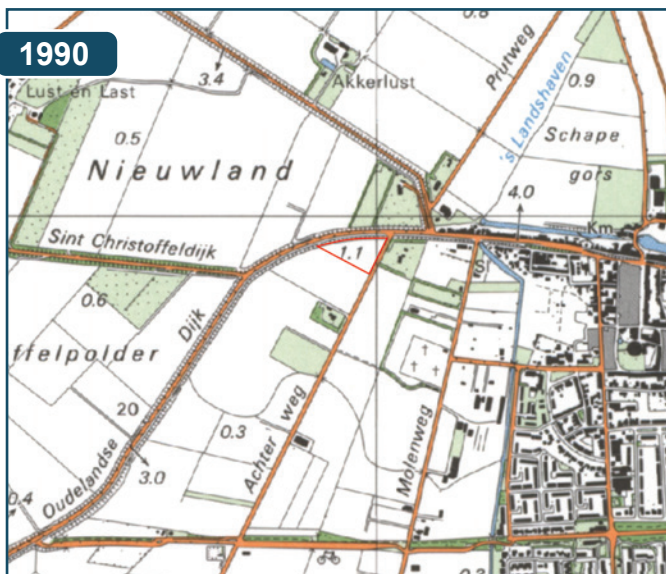
1900



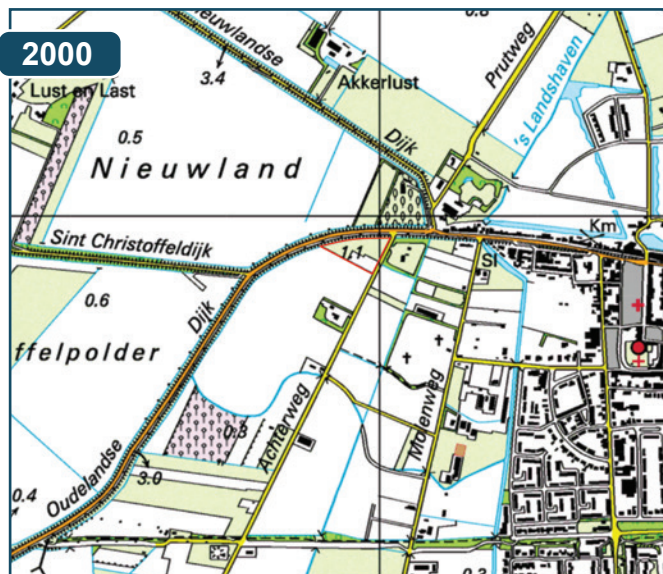
1950



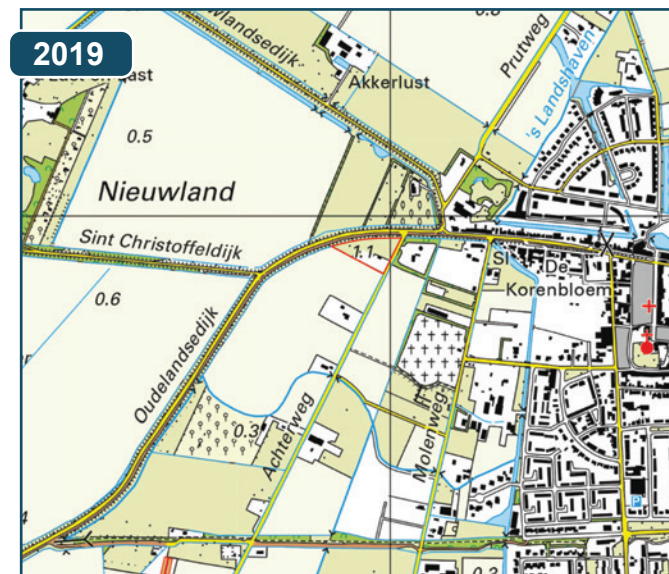
1990



2000



2019



CONTEXT

De planlocatie bevindt zich op de hoek van de Oudelandsedijk en de Achterweg, ten westen van de kern Sommelsdijk. De gronden maken deel uit van het buitengebied van Sommelsdijk.

De Oudelandsedijk is een kenmerkende structuur. De doorgaande weg verbindt het centrum van Sommelsdijk met de N215. Vanaf de weg is de groene dorpsrand van Sommelsdijk goed zichtbaar. Het wegprofiel is ruim opgezet, met groene bermen, een vrijliggend fietspad en aan weerszijden een doorgaande bomenrij. De weg (dijk van de ringpolder) ligt circa 2 meter hoger dan de naastgelegen polder. Evenwijdig aan de Oudelandsedijk, onder aan het talud, loopt een doorgaande sloot.

Het gebied wordt gekenmerkt door lange zichtlijnen in noord-zuid richting, onder meer over de Achterweg. Deze polderweg wordt primair gebruikt voor bestemmingsverkeer van de aangrenzende woningen en (toeristisch) langzaam verkeer. Evenwijdig aan de Achterweg loopt een watergang.



Afbeelding 2: planlocatie (rood) in context (bron: Stedenbouwkundig kader Sommelsdijk West, Stichting Dorp, Stad & Land, 9 maart 2020)

HUIDIGE SITUATIE

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat is vastgesteld op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Goeree-Overflakkee. Op basis van het vigerende bestemmingsplan vigeert de bestemming 'Recreatie - paardenweide'. Het projectgebied is momenteel als zodanig ingericht. Op het perceel is een kleine schuur / paardenstal aanwezig. Deze paardenstal- en weide blijven behouden.

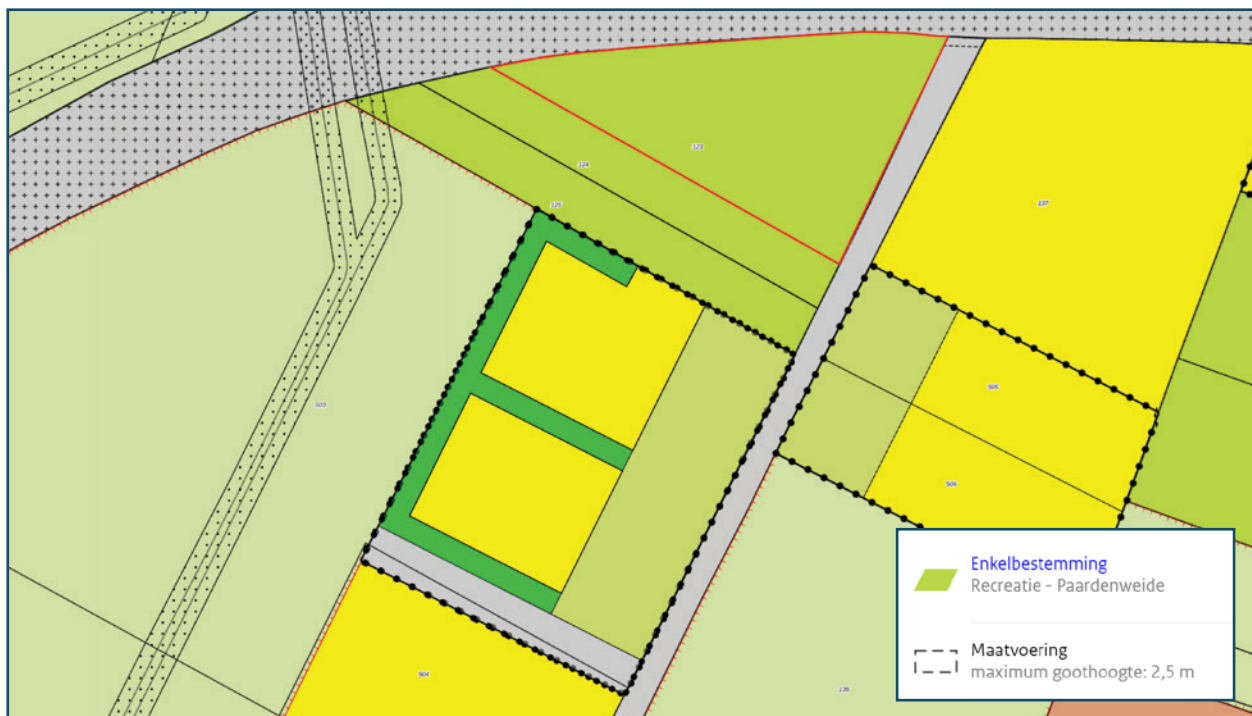
Aan de overzijde van de Achterweg is een vrijstaande woning aanwezig. Direct ten zuiden hiervan zijn recent twee woningen gebouwd, waarvan één met bed en breakfast.

Ook direct ten zuiden van het projectgebied zijn plannen in ontwikkeling voor de bouw van twee vrijstaande woningen. De kavels zijn elk circa 4.706 m² groot. De woningen krijgen een goothoogte van maximaal 6 meter en een inhoud van maximaal 750 m³, zoals gebruikelijk in het buitengebied van Sommelsdijk.

Kenmerkend voor de woningen langs de Achterweg is de oriëntatie: de woningen staan over het algemeen haaks op de weg, en hebben royale voortuinen.



Afbeelding 3: luchtfoto planlocatie, ingericht als paardenweide, inclusief schuur



Afbeelding 4: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'

HUIDIGE SITUATIE

nr. 1



nr. 2



nr. 3



nr. 4



Afbeelding 5: overzichtskaart foto's van het plangebied, genummerd naar afbeelding

GEBIEDSPROFIEL

Het gebiedsprofiel is een regionale uitwerking van de provinciale kwaliteitskaart. Een gebiedsprofiel beschrijft en visualiseert kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. De gebiedsprofielen geven een overzicht van de landschappelijke waarden, waarmee bij ruimtelijke ingrepen rekening moet worden gehouden. Maar ze beschrijven ook ambities die richting geven aan de ontwikkeling van de kenmerken.

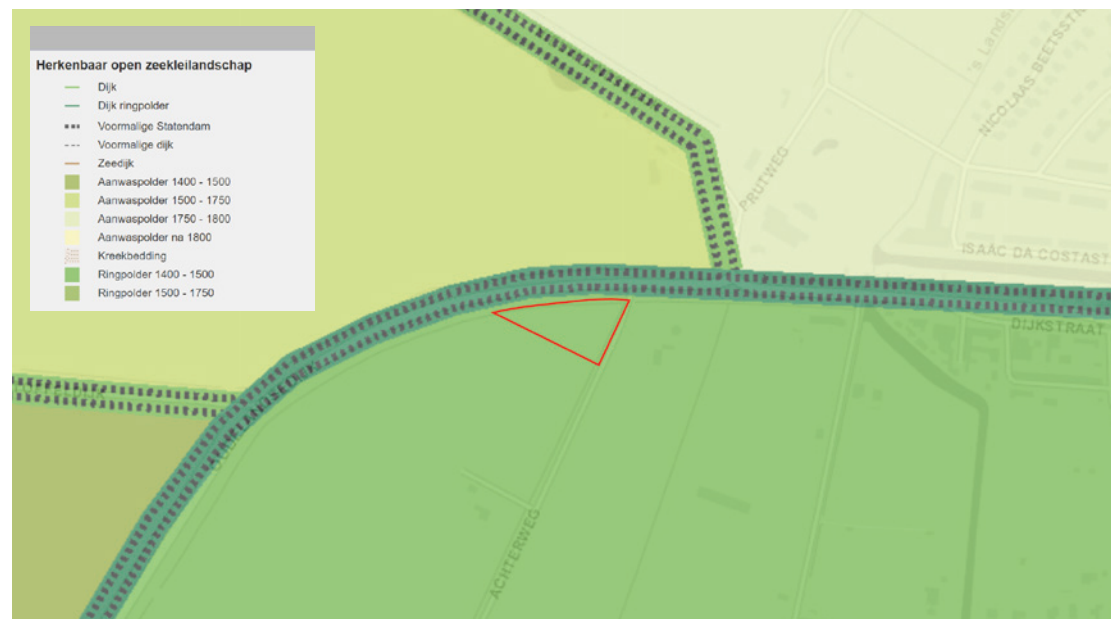
Op de projectlocatie aan de Achterweg zijn de volgende thema-kaarten van toepassing:

1) Herkenbaar open zeeleilandschap

De locatie is gelegen in de ringpolder. Ringpolders zijn de oudste polders van het eiland en hebben een grillig verkavelingspatroon. De polders hebben een ronde vorm, een open en weids karakter en zijn vaak voor het overgrote deel in agrarisch gebruik. Om versnippering van de polder te voorkomen, moet beplanting niet worden gekoppeld aan de dijk. De erven en ontwikkelingen worden ingezet voor afronding van de dorspkern. Met voorliggend plan wordt op de bestaande kavel één woning toegevoegd. Er wordt geen beplanting langs de dijk geplaatst. Dit zorgt ervoor dat de dijk als structuur- en lijnelement zichtbaar blijft.

2) Linten blijven linten

De erven langs de Achterweg vormen 'eilandjes' in het open polderlandschap. De erven hebben een groene omkadering en directe verbinding met het landschap. Het uitgangspunt is om de grote spreiding tussen de verschillende erven te behouden, zodat het



Afbeelding 6: gebiedsprofiel Goeree Overflakkee: themakaart 'Herkenbaar open zeeleilandschap'



Afbeelding 7: gebiedsprofiel Goeree Overflakkee: themakaart 'Linten blijven linten'

open en weidse karakter van de polder gehandhaafd blijft. De erven worden landschappelijk ingepast door middel van erfbeplanting.

Met voorliggend plan wordt de bestaande bebouwing op het perceel uitgebreid. De nieuwe woning wordt, samen met de paardenstal, als één compact ensemble vormgegeven. Daarbij wordt gebiedseigen erfbeplanting toegevoegd.

3) Water als structuurdrager

In het polderlandschap ligt een netwerk van kleine watergangen. Zo ook nabij de projectlocatie: aan de noord- en oostzijde zijn sloten aanwezig. Het behoud van het slotenpatroon, de versterking van de ecologische inrichting en het beheer van de slootkanten staat hier voorop. Met voorliggend plan blijven de sloten in tact. Ook blijven de sloten bereikbaar voor onderhoud en beheer.

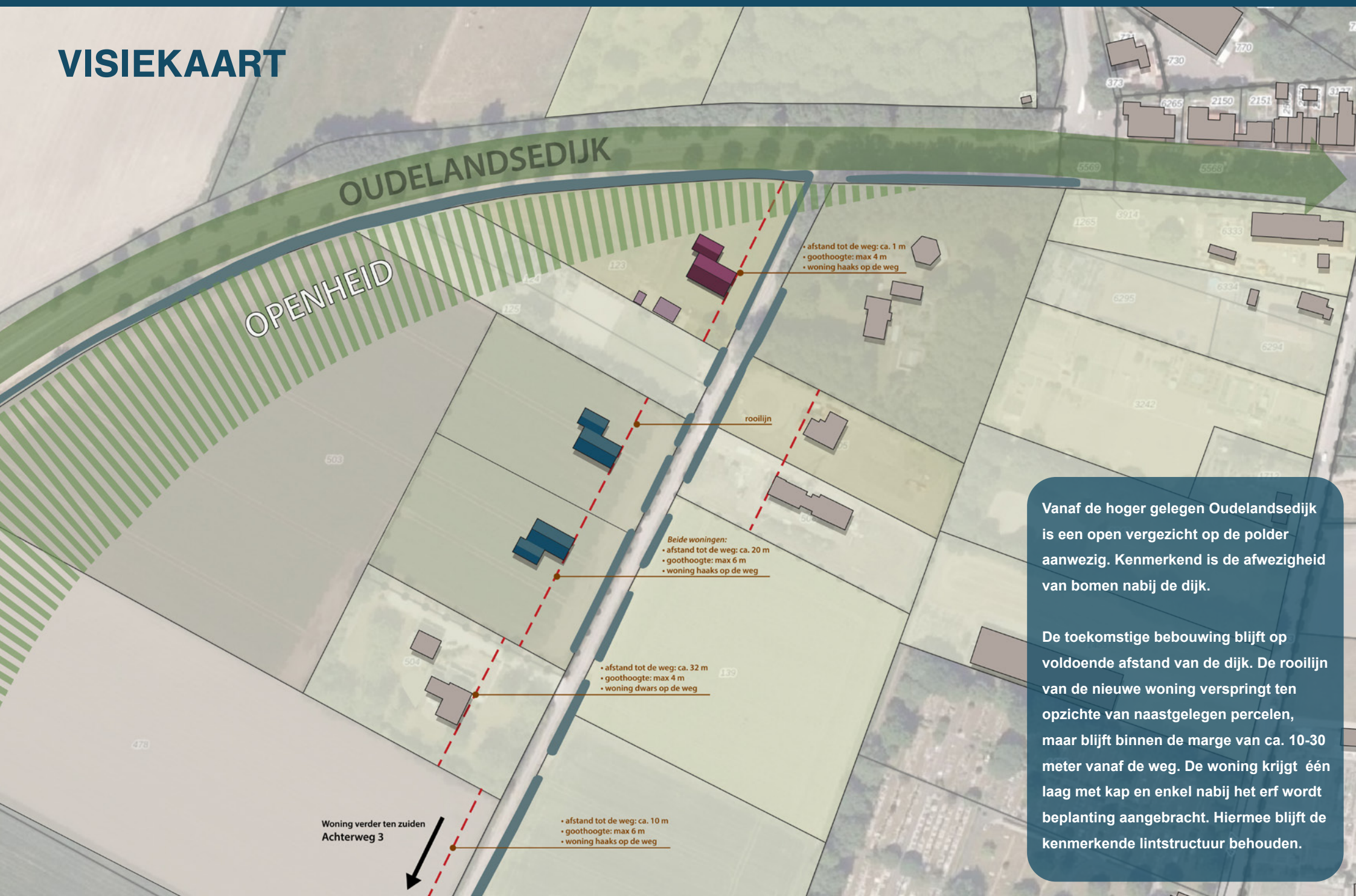


Afbeelding 8: sloot evenwijdig aan de Achterweg, gezien vanaf de projectlocatie richting het zuiden



Afbeelding 9: gebiedsprofiel Goeree Overflakkee: themakaart 'Linten blijven linten'

VISIEKAART



Vanaf de hoger gelegen Oudelandsedijk is een open vergezicht op de polder aanwezig. Kenmerkend is de afwezigheid van bomen nabij de dijk.

De toekomstige bebouwing blijft op voldoende afstand van de dijk. De rooilijn van de nieuwe woning verspringt ten opzichte van naastgelegen percelen, maar blijft binnen de marge van ca. 10-30 meter vanaf de weg. De woning krijgt één laag met kap en enkel nabij het erf wordt beplanting aangebracht. Hiermee blijft de kenmerkende lintstructuur behouden.

INRICHTINGSPLAN



INRICHTINGSEISEN

De ruimtelijke inpassing van de kavel moet voldoen aan een aantal concrete voorwaarden voor de landschappelijke inpassing. Daarbij wordt aangesloten op de 'Nota Ruimtelijke kwaliteit 2016', waarin is bepaald dat moet worden aangesloten op recente bebouwing en ontwikkelingen en bebouwing in de directe nabijheid van het projectgebied.

Erfopbouw

Op het erf dient een hoofd- en bijgebouw te worden gesitueerd. Het hoofdgebouw staat traditioneel aan de voorzijde van het erf. Het bijgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw en staat achter de voorgevellijn. De paardenstal blijft behouden. De nieuwe bebouwing wordt geclusterd en in samenhang met de paardenstal ontworpen.

Situatie en oriëntatie

De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- De inhoud van de gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) bedraagt maximaal 750 m³;
- De richting van het hoofd- en bijgebouw volgt de richting van de polderverkaveling, haaks op de Achterweg;
- Op het perceel is maximaal één woning toegestaan.

Bebouwing

De dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 40 graden;
De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 meter;
De voorgevellijn van de bebouwing staat op ten minste 10 meter van de Achterweg.

Landschappelijke inpassing

De inrichting van het perceel dient aan te sluiten op de karakteristieke kenmerken van de ringpolder. Daarvoor gelden de volgende richtlijnen:

- Het contrast met de open polder en de gesloten boerenerven blijft gehandhaafd.
- Door inheemse beplanting te gebruiken wordt de karakteristiek van het lint versterkt.
- De voortuin van de kavel bestaat voor minimaal 75% uit groen. Zo blijft het landelijke karakter in tact.
- De watergangen rondom het perceel blijven ongemoeid en bereikbaar voor onderhoud en beheer.

Erftoegang

De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- De bestaande toegangsweg van de kavel blijft behouden;
- Er worden geen nieuwe inritten gerealiseerd;
- Parkeren wordt opgelost op eigen terrein.

Het perceel blijft in gebruik als paardenweide. De dieren zijn in bezit van en/of worden verzorgd door de eigenaren van het perceel.

ACHTERWEG - SOMMELSDIJK

