

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there are large, rectangular agricultural fields, some green and some brown. A road runs diagonally across the middle of the image. To the right of the road, there is a village with several houses and buildings. A line of trees runs along the top of the road. The overall scene is a mix of natural and built environments.

Erfinrichting, Achterweg 1a

Sommelsdijk



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

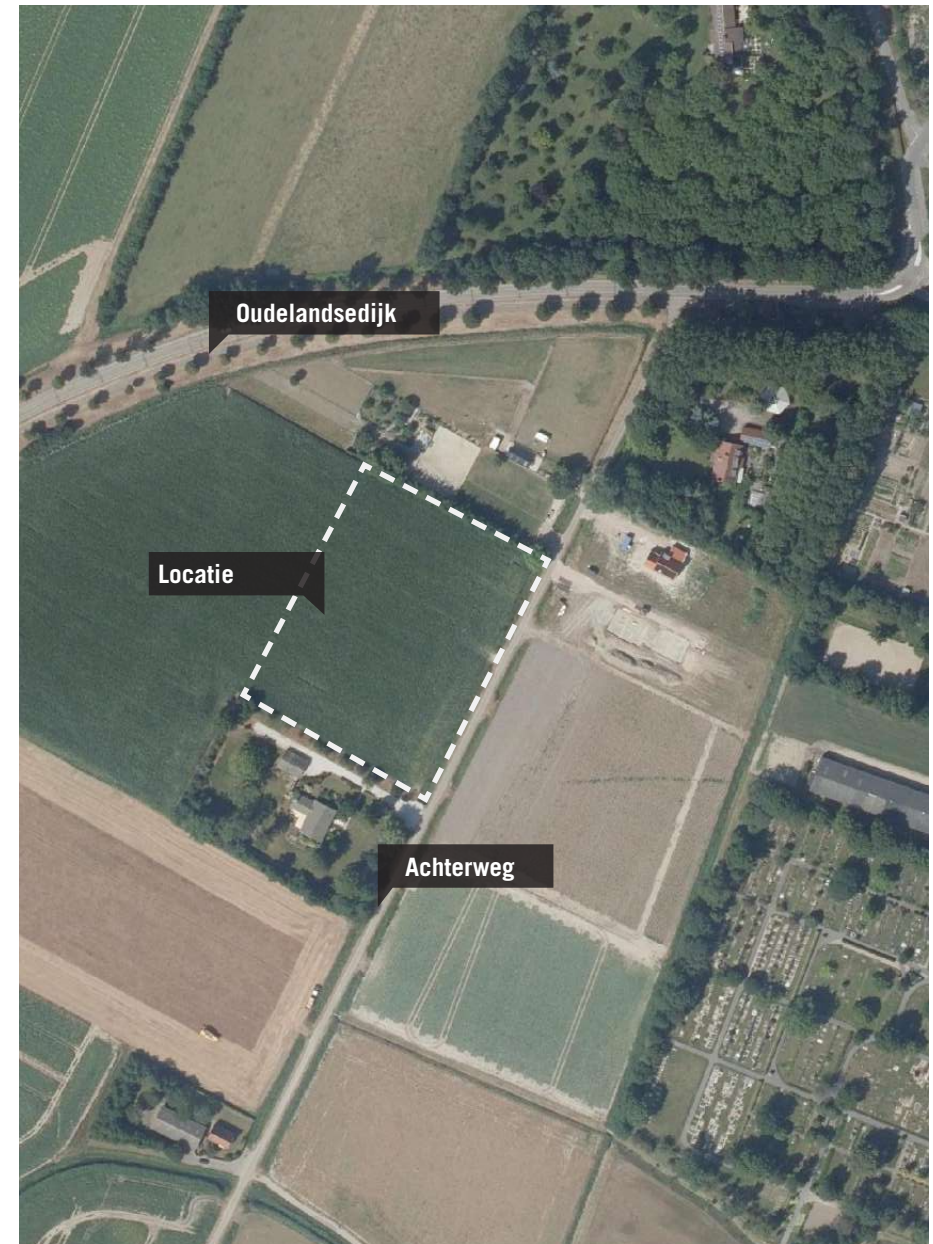
RHO ADVISEURS

Project: Achterweg 1a, Sommeldijk
Projectnummer: 20200122
JUNI 2024

Locatie en initiatief

In Sommelsdijk langs de Achterweg komen twee kavels beschikbaar voor woningen. Een voorwaarde van de gemeente Goeree-Overflakkee om in te stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen, is het voorzien van een goede erfinrichtingsplan op de locaties.

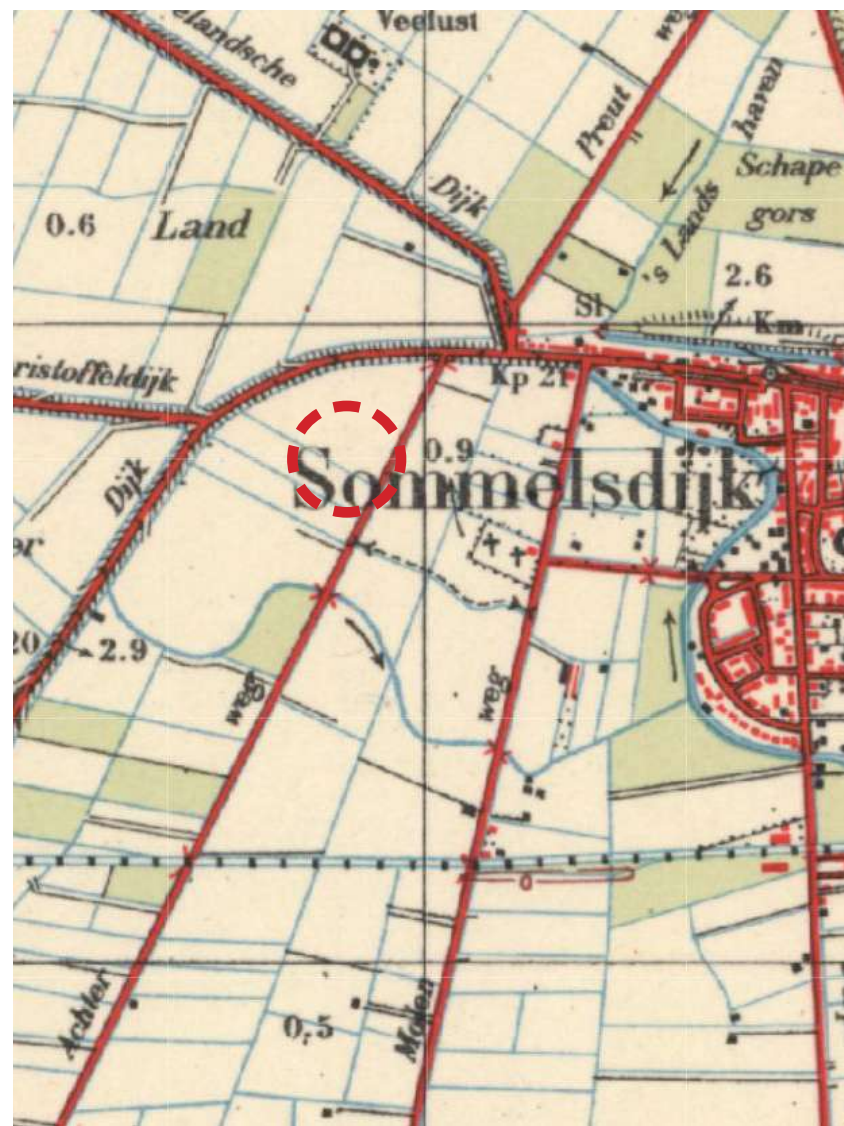
De erfinrichting en de landschappelijke inpassing zijn opgesteld aan de hand van de handreiking 'Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee'. Er is een gebiedsanalyse opgesteld, die uitmondt in een passende inpassing van de beoogde woningbouw aan de Achterweg.



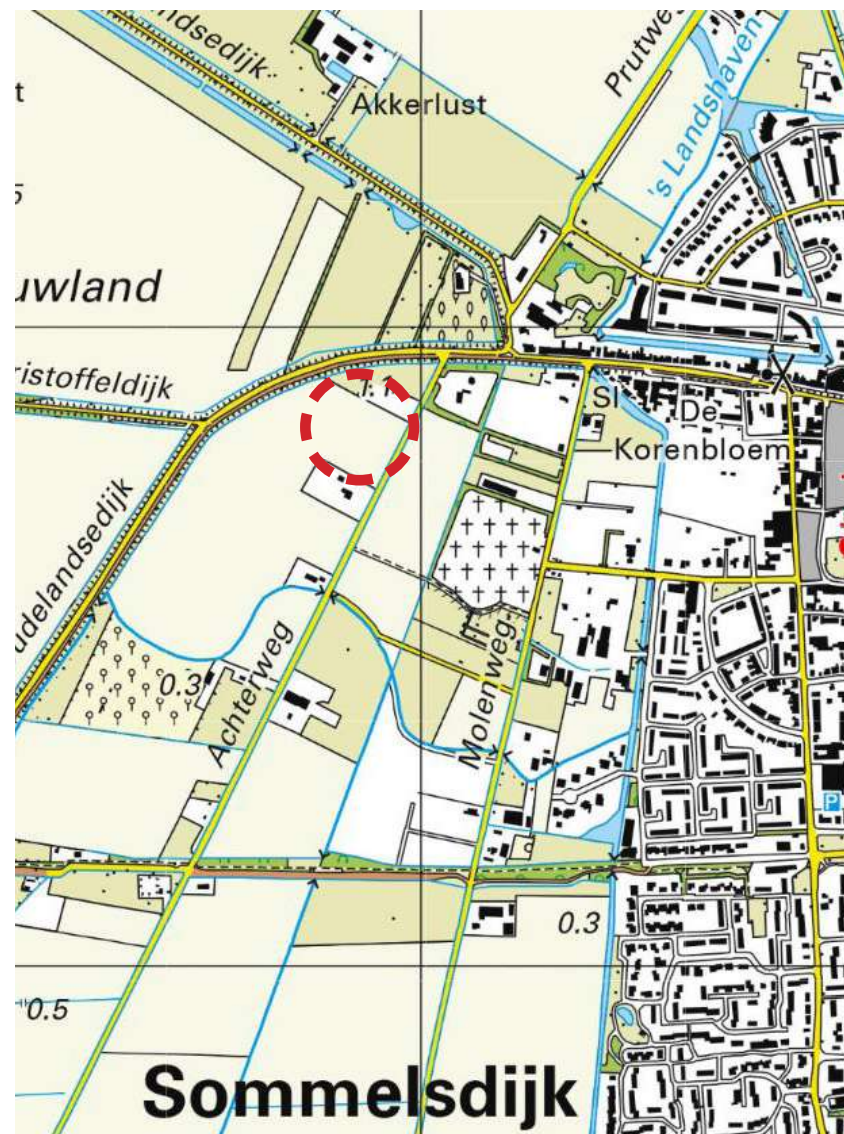
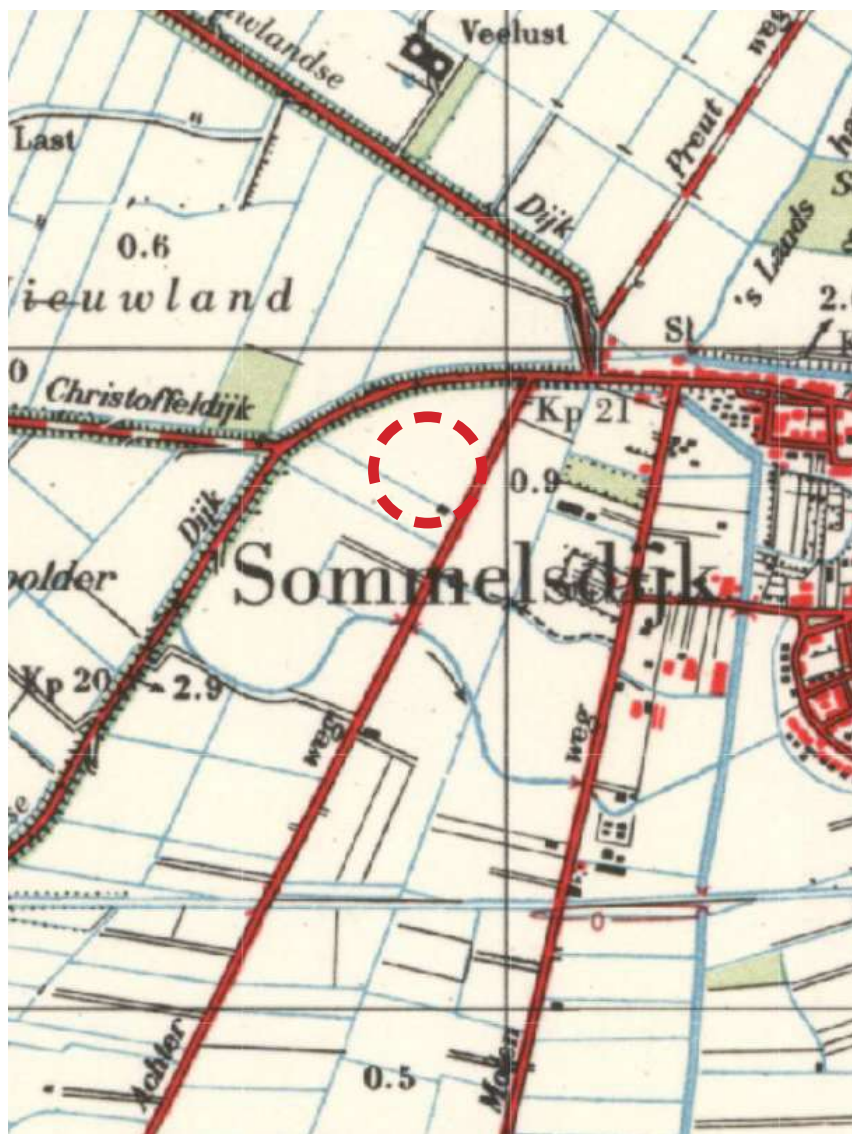
Historie



1880



1945



Huidige situatie





Landschapsanalyse



De locatie aan de Achterweg ligt op het eiland Overflakkee. De ringpolders van Overflakkee hebben een open en weids karakter, zo ook de ringpolder waarin de locatie zich bevindt. De polder is grotendeels in agrarisch gebruik.

De omliggende boerderijen aan de Achterweg kunnen worden gezien als groene eilanden in het open landschap.

Door de erven af te scheiden met beplanting, wordt er een duidelijk contrast gecreëerd tussen de open en gesloten.

Het dorp Sommelsdijk kent een groene dorpsrand, deze is goed zichtbaar vanaf de Oudelandsedijk. De Oudelandsedijk is de dijk van de ringpolder. Vanaf deze dijk ervaart men de openheid van de ringpolder en zie je de groene dorpsrand van Sommelsdijk. De overgang van dorp naar landschap ligt niet vast, door ontwikkelingen kan deze rand verschuiven.

Bebouwing

De meeste woningen aan de Achterweg zijn zo georiënteerd dat deze aansluiten op de polderverkaveling. Deze staan dus haaks op de weg. Een enkele woning wijkt hier van af.

De weg kent weinig verkeersbewegingen en daarnaast zorgen royale voortuinen voor een

ruime afstand tot de weg en ontstaat er een rustig woonmilieu.

De woningen aan Achterweg kennen een goothoogte van maximaal 6 meter. Ook hier is een enkele woning die van deze maximale hoogte afwijkt, deze woning heeft een goothoogte van maximaal 4 meter.

Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee

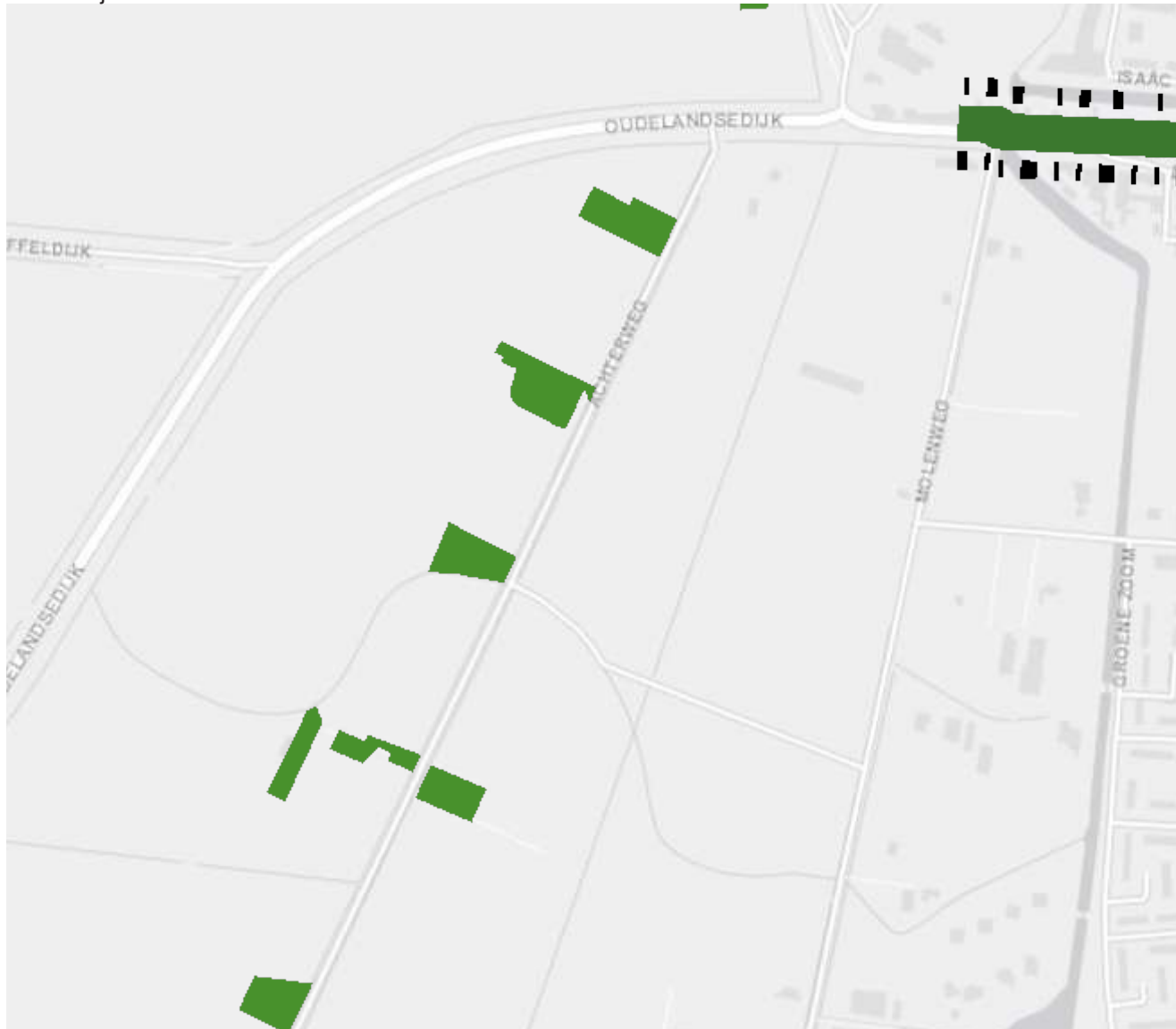
Herkenbaar open zeeleilandschap



De locatie aan de Achterweg ligt in de ringpolder. Ringpolders zijn de oudste polders van het eiland en hebben een grillig verkavelingspatroon. De polders zijn kenmerkend aan hun weids en open karakter. Om versnippering van de polder te voorkomen, zal er geen beplanting aan de dijk gekoppeld worden en de dijk als belangrijk lijnelement zichtbaar houden.

-  Kreekbedding
-  Ringpolder 1400-1500
-  Aanwaspolder 1400-1500
-  Aanwaspolder 1500-1750

Linten blijven linten

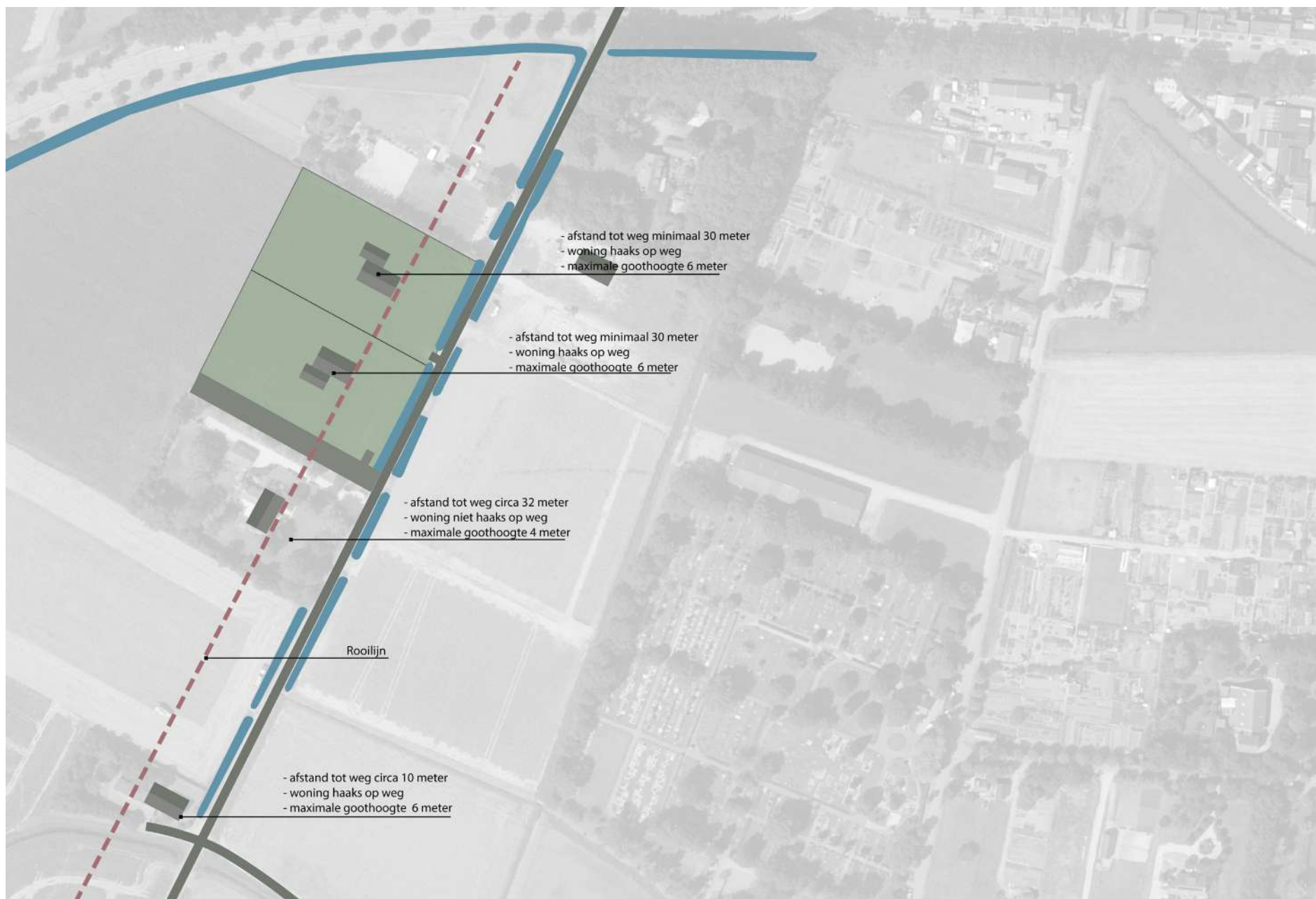


De erven langs de Achterweg zijn groene eilandjes in het open polderlandschap. De door groen omsingelde erven hebben een directe verbinding met het landschap. Om deze karakteristieke eigenschappen te behouden is het belangrijk dat er enige afstand bewaard blijft tussen de boerenerven. Het open en weidse landschap van de polder blijft beleefbaar door voldoende doorzichten.

Tussen de Molenweg en Groene zoom staan verschillende elementen met een grotere groene omvang.

 Boerenerf met boerderij

Inrichtingsplan



Ten behoeven van een goede ruimtelijke inpassing van het kavels aan de Achterweg zijn hieronder voorwaarden opgenomen voor zowel de erfinrichting en de landschappelijke inpassing.

Om aan te sluiten bij de wensen van de gemeente is gekeken naar de criteria die benoemd staan in de 'Nota Ruimtelijke kwaliteit 2016'. In paragraaf 2.2.2 Dijk- en polderlinten staat benoemd dat er dient te worden aangesloten bij de in de omgeving voorkomende kapvorm en -richting.

Naast de kapvorm en kaprichting, is er in het totaal rekening gehouden met de omliggende kavels.

Erfopbouw

Het erf bestaat zoals traditioneel gezien uit één hoofdgebouw en een bijgebouw. Het hoofdgebouw staat aan de voorzijde van het erf. Het bijgebouw staat achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Situatie en oriëntatie

- De inhoud van de gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) bedraagt maximaal 750 m³;
- De richting van het hoofdgebouw en bijgebouw volgt de richting van de polderverkaveling, haaks op de weg;

- Op elk perceel is een maximaal 1 woning toegestaan;
- De afstand tussen de Achterweg en de woningen bedraagt 30 meter.

Bebouwing

- De dakhelling van het hoofdgebouw is minimaal 40 graden;
- De goothoogte het hoofdgebouw is maximaal 6 meter;
- Op beide kavels komen individuele vrijstaande woningen.

Landschappelijke inpassing

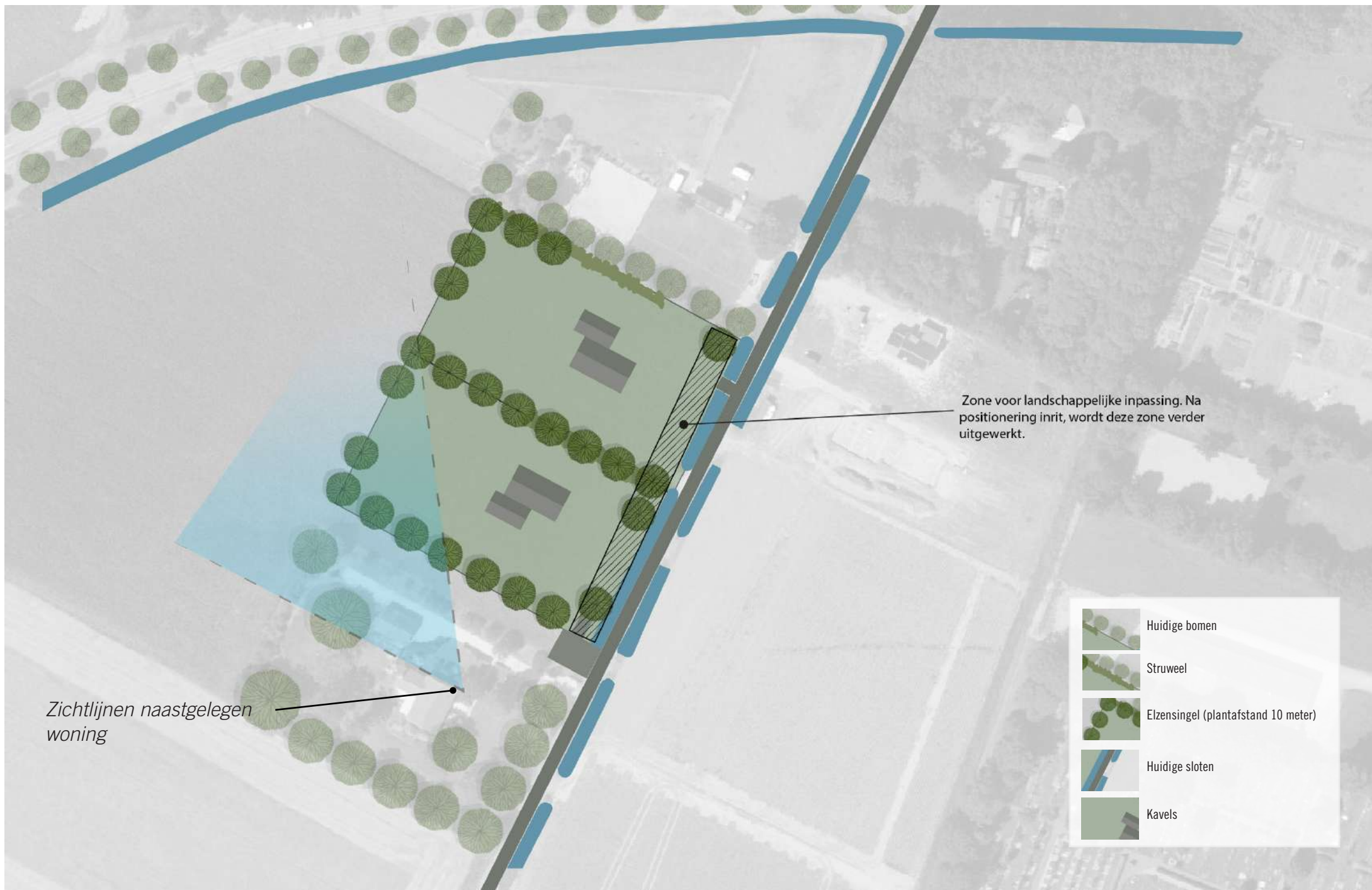
Voor de landschappelijke inpassing is het belangrijk dat rekening gehouden wordt met de karakteristieke kenmerken van de ringpolder.

- Het contrast met de open polder en de gesloten boerenerven wordt gehandhaafd.
De nieuwe kavels komen als het ware als een groen eiland in aan het lint te liggen. Dit versterkt het oude lint van de Achterweg.
- De zichtlijnen van de naastgelegen woning worden niet ontnomen. In deze zone is het plaatsen van struweel niet toegestaan.
- Door inheemse beplanting (*Alnus glutinosa*) te gebruiken wordt het lint met boerenerven aan de Achterweg versterkt.
- De voortuin van de kavels bestaat uit 75% groen. Zo wordt het landelijke gebied van de Achterweg versterkt.
- Na positionering van de inrit zal de zone aan de voorzijde verder worden uitgewerkt. Hier is ruimte voor groen.

Erftoegang

- Individuele toegang tot de kavel
- Pakeren op eigen terrein

Het land dat achter de desbetreffende kavels ligt, zal agrarisch gebruikt worden. Om dit stuk grond te betreden is een kavelpad vanaf de Achterweg noodzakelijk.



Beplanting

Voor de landschappelijke inpassing is gekozen voor inheemse beplanting. Zo worden de boerenerven langs de Achterweg versterkt en zal de biodiversiteit in de omgeving toenemen.

Langs de perceelsgrenzen zal een bomenrij van *Alnus glutinosa* geplant worden. Aan de zijde van de naastgelegen woning komt hier geen onderbeplanting, zo zal er open zicht zijn op het achterliggende landschap.

Tussen de nieuwe woningen en aan de noordzijde van perceel 1 zal een struweel haag ervoor zorgen dat de privacy op beide kavels gewaarborgd wordt. Naast privacy biedt deze struweelhaag ook voor schuilplaatsen voor kleine vogels en zoogdieren.

Het struweel wat toegepast wordt zal bestaan uit inheemse soorten zoals *Crataegus monogyna* (Meidoorn), *Sambucus nigra* (Gewone vlier) en *Corylus avellana* (Hazelaar).

Het struweel zal 4 meter breed zijn en bestaat uit 5 rijen beplanting met een onderlinge afstand van 1 meter.



Alnus glutinosa (Zwarte els)



Sambucus nigra (Gewone vlier)



Crataegus monogyna
(Meidoorn)



Corylus avellana (Hazelaar)



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rotterdam | Middelburg | Leeuwarden | Eindhoven | Deventer