



# werken aan de polders

**HANDBOEK  
KWALITEITSVERBETERING  
BUITENGEBIED  
GEMEENTE WESTVOORNE**

Januari 2017



Gemeente Westvoorne



# werken aan de polders

**HANDBOEK  
KWALITEITSVERBETERING  
BUITENGEBIED  
GEMEENTE WESTVOORNE**

Januari 2017

369.222.01





# Inhoudsopgave

<b>INLEIDING</b>	<b>6</b>
1. Kwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwikkelingen	9
2. Wat is het Handboek Kwaliteitsverbetering?	11
3. Voor wie is dit handboek bedoeld?	15
4. Hoe werkt het handboek?	17
<b>ZANDERIJEN</b>	<b>22</b>
Karakteristieken zanderijen	25
Ambities zanderijen	35
Specifieke aanbevelingen	37
<b>OUDE EN JONGE ZEEKLEIPOLDERS</b>	<b>76</b>
Karakteristieken oude zeekelepolders	79
Karakteristieken jonge zeekelepolders	93
Ambities oude zeekelepolders	101
Ambities jonge zeekelepolders	103
Specifieke aanbevelingen	105
<b>ALLE POLDERS</b>	<b>146</b>
Algemene aanbevelingen	149
Intermezzo: Beleid voor nieuwe landgoederen in Westvoorne	162
Nuttige links	182
Colofon	183





INLEI



An aerial photograph of a rural landscape. The scene is dominated by vibrant green fields and clusters of trees. Scattered throughout are various buildings, including houses with red roofs and larger structures with grey roofs. A prominent feature is a large, circular, light-colored area in the lower-middle section, which appears to be a dry pond or a cleared field. In the bottom left, there's a complex of buildings with dark roofs, possibly a farm or industrial site. The overall impression is of a well-maintained, agricultural or residential area.

DING







# 1. Kwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwikkelingen

Westvoorne is een prachtige gemeente met een grote afwisseling van fraaie landschappen. In onze Omgevingsvisie Westvoorne 2030 “De tuin van de Rijnmond” vormen verschillende deelgebieden het vertrekpunt voor de koers van de gemeente Westvoorne op weg naar 2030. Die deelgebieden verschillen onderling in sfeer en identiteit. Deels heeft dat te maken met de ruimtelijk-landschappelijke karakteristiek van de gebieden (bijvoorbeeld de duinen, de zanderijen en de zeekeipolders) en deels ook met de aanwezige functies (bijvoorbeeld woongebied, natuur en landbouwgrond). In de integrale omgevingsvisie - die we als gemeente samen met de inwoners hebben opgesteld - is steeds per deelgebied op basis van de bestaande kwaliteiten de gewenste koers beschreven. Deze ontwikkelrichtingen gaan uit van het verder verbeteren van de bestaande kwaliteiten. Zo willen we het karakter van Westvoorne behouden en als het even kan onze gemeente nog mooier maken.

Dat betekent niet dat er niets meer mag gebeuren. In tegendeel: verandering is soms nodig om problemen op te lossen of bestaande kwaliteiten te behouden. Dat is bijvoorbeeld het geval als de agrarische functie verdwijnt en gezocht moet worden naar nieuwe beheerders van het landschap. De omgevingsvisie biedt dan ook veel ruimte voor ontwikkelingen als die passen bij de in de omgevingsvisie beschreven ontwikkelrichtingen. Uitgangspunt is dat ze de bestaande kwaliteiten behouden of - beter nog - dat ze die kwaliteiten verder vergroten.

In de praktijk zullen de meeste ontwikkelingen van private initiatiefnemers komen. De gemeente speelt daarbij een faciliterende/regisserende rol. Dat betekent dat we initiatiefnemers ondersteunen bij het opstellen van passende plannen door duidelijk te laten zien wat we concreet bedoelen met de in de omgevingsvisie beschreven ontwikkelrichtingen voor de verschillende deelgebieden. Daarvoor hebben we dit Handboek Kwaliteitsverbetering opgesteld, waarmee we partijen willen verleiden en stimuleren ontwikkelingen te starten waarmee versterking van de kwaliteit van het buitengebied wordt gerealiseerd. Maar daarnaast is het natuurlijk ook bedoeld ter inspiratie voor een ieder die gewoon een bestaand erf of terrein wil verfraaien.





## 2. Wat is het Handboek Kwaliteitsverbetering?

### Handreiking met concrete aanbevelingen

Het Handboek Kwaliteitsverbetering is een handreiking vol met tips. Concrete aanbevelingen met inspiratiebeelden per deelgebied moeten initiatiefnemers helpen om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te verhogen. Zo kan iedereen bijdragen aan de realisatie van de toekomstdroom van Westvoorne! Het handboek is dus geen blauwdruk of ontwikkelingsplan en er staan dan ook geen contouren of bestemmingen in.

### Gericht op de Westvoornse polders

Dit handboek richt zich op de zanderijen en de zeekleipolders in het landelijk gebied. Voor de andere deelgebieden in onze gemeente is recent al separaat beleid vastgesteld of wordt momenteel gewerkt aan de afronding daarvan, namelijk:

- **voor de natuurlijke kust (zee, platen, strand, duinen, heveringen en binnenduinrand):** Toekomstvisie Badstrand Rockanje (2014), (ontwerp)beheerplannen voor de Natura 2000-gebieden 'Voordelta' en 'Voornes Duin';
- **voor de actieve noordrand (Oostvoornse Meer en Brielse Meer en directe omgeving):** Toeristisch-recreatieve impuls Oostvoornse Meer (2015), Visie Noordrand Voorne-Putten (nog in ontwikkeling);
- **voor glastuinbouw(gebied Tinte):** Structuurvisie Glasherstructurering Westvoorne (1e herziening; 2011);

- **voor de dorpen:** Ontwikkelvisie Centrum Rockanje (concept; 2014), Visie Centrum Oostvoorne (concept, 2015), Structuurvisie Tinte 2025 (2013).

De polders zijn onder te verdelen in drie deelgebieden:

- de zanderijen;
- de oude zeekleipolders (exclusief het glastuinbouwgebied en de zuidrand van het Brielse Meer);
- de jonge zeekleipolders.

### Opgesteld samen met burgers en belanghebbenden

In het proces van de omgevingsvisie hebben we gezamenlijk met de bewoners en belanghebbende partijen bepaald wat de karakteristiek is voor de verschillende deelgebieden en wat de (gewenste) ruimtelijke kwaliteit is en aan wat voor soort functies op welke plekken kan worden gedacht. In het kader van dit handboek hebben we deze aspecten verder uitgewerkt voor de zanderijen en voor de oude en de jonge zeekleipolders, ook weer in overleg met inwoners en partijen die in het buitengebied actief zijn.

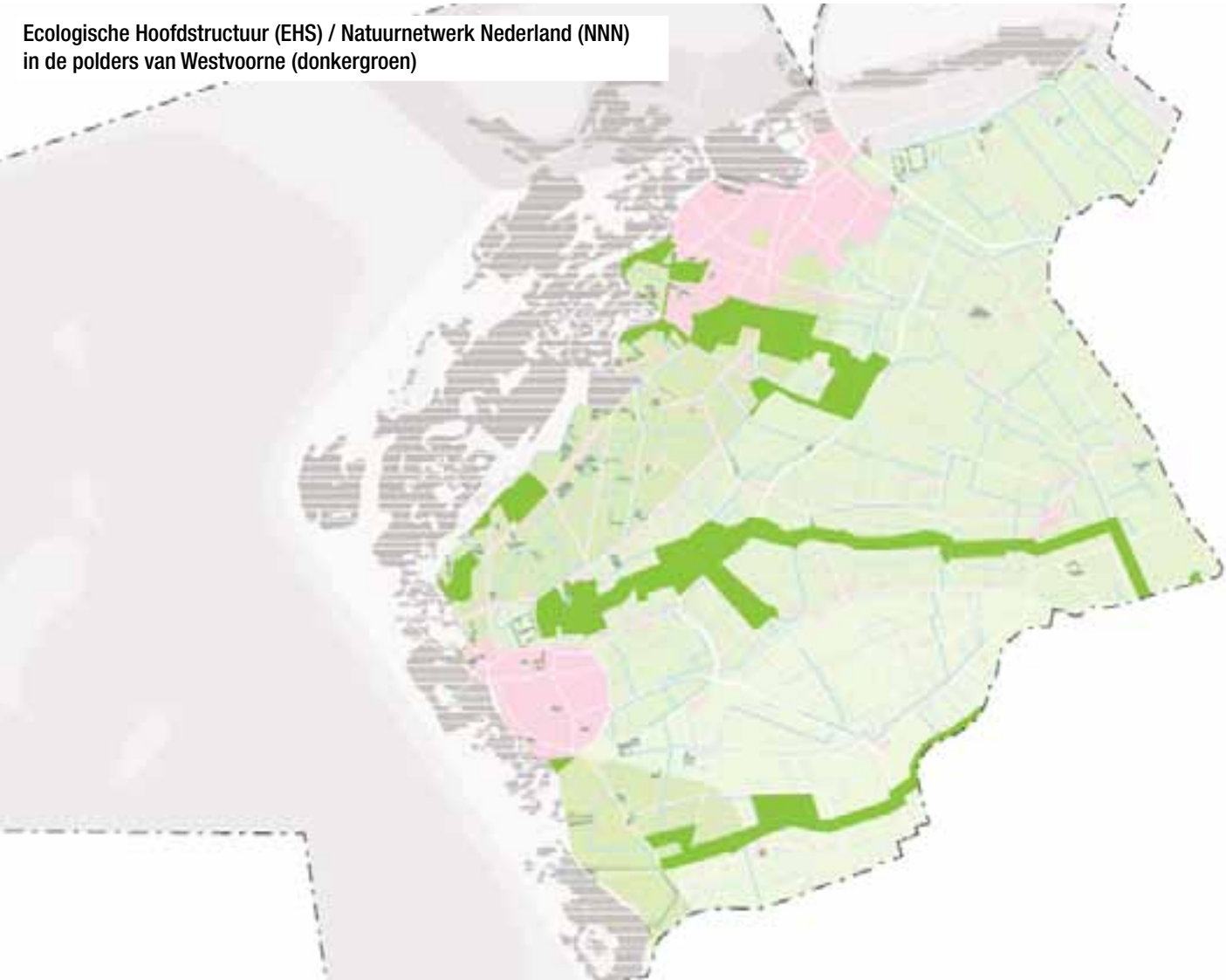
### Uitwerking van provinciaal beleid

Het sturen op kwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwikkelingen sluit goed aan op het beleid van de provincie Zuid-Holland. De provincie geeft in haar 'Visie Ruimte en Mobiliteit' en de bijbehorende

kwaliteitskaart uit de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland



Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / Natuurnetwerk Nederland (NNN) in de polders van Westvoorne (donkergroen)





'Verordening Ruimte' aan dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit van een omgeving moeten verbeteren. Daarbij draait het om belevingswaarde, gebruikswaarde én toekomstwaarde: het moet er dus goed uit zien, goed gebruikt kunnen worden en duurzaam zijn in beheer en onderhoud.

In artikel 2.2.1 van de Verordening Ruimte (vastgesteld door PS op 9 juli 2014) hanteert de provincie de regel dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan die inpasbaar zijn. Bij **inpassing** veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. Dat betekent dat ontwikkelingen passen bij de aard en schaal van het gebied (voorbeelden zijn de uitbreiding van een agrarisch bedrijf of een woning in een lint). Bovendien moeten ontwikkelingen voldoen aan de 'relevante richtpunten' van de kwaliteitskaart uit de Visie Ruimte en Mobiliteit (zie de kaart linksboven). Deze relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn door de provincie uitgewerkt in 16 regionale gebiedsprofielen. Voor Westvoorne is het 'Gebiedsprofiel Voorne-Putten' (vastgesteld door GS op 21 mei 2013) van toepassing. Hierin staan de karakteristieken en ambities voor de deelgebieden op hoofdlijnen beschreven.

Het gebiedsprofiel is echter nog te abstract om een concreet inrichtingsplan voor een ontwikkeling te maken. Voorliggend handboek kan worden gezien als een nadere uitwerking van het gebiedsprofiel, waarin heel concreet met beelden wordt getoond hoe met een ontwikkeling in een bepaald deelgebied kan worden aangesloten bij de aard en schaal van het gebied.

Een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap, resulteert in **aanpassing** van het landschap. Een voorbeeld

is de ontwikkeling van een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied. Een dergelijke ontwikkeling is niet toegestaan binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zie de kaart linksonder. Buiten de EHS is een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling in de polders van Westvoorne wel toegestaan maar dan zijn wel 'ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen' nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. Het gaat dan om:

- duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en/of sierteelt;
- wegnemen van verharding;
- toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- andere maatregelen waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Ook voor dit soort maatregelen doen we in dit handboek per deelgebied concrete aanbevelingen aan de hand van beelden.

Als door een ontwikkeling verandering van een gebied optreedt met een dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat, is sprake van **transformatie**. Omdat bij transformatie per definitie verandering van het karakter van een gebied optreedt, is transformatie onwenselijk binnen de polders van Westvoorne. Dit strookt immers niet met ons uitgangspunt dat ontwikkelingen de bestaande identiteiten in stand moeten laten en waar mogelijk moeten versterken. Transformatie is in de Westvoornse polders in principe alleen aan de orde in het glastuinbouwgebied bij Tinte (in de oude zeekeleipolders) en langs de zuidrand van het Brielse Meer (in de omgevingsvisie onderdeel van het deelgebied Brielse Meer, maar gelegen in een oude zeekeleipolder). Voor deze transformatiegebieden is een integraal ontwerp uitgangspunt om een nieuwe ruimtelijke kwaliteit te creëren. Dit handboek is niet van toepassing op transformaties, al kan het handboek bij het ontwerp natuurlijk wel dienen ter inspiratie.





# 3. Voor wie is dit handboek bedoeld?

## Verleiden, inspireren en ondersteunen

Dit handboek laat met veel beelden de kwaliteiten en karakteristieken van onze polders zien. Het maakt ons trots op ons buitengebied. Bovendien toont het handboek op welke wijze ons landelijk gebied nog mooier kan worden. Wij hopen hiermee initiatiefnemers te verleiden passende ontwikkelingen in gang te zetten en we hopen dat ze bij het opstellen van het plan worden geïnspireerd door de vele aanbevelingen die we doen in dit document! Maar daarnaast kan een ieder die gewoon de kwaliteit van een bestaand erf of terrein wil verhogen ideeën putten uit dit handboek. Overigens gebruiken we het handboek als gemeente zelf ook bij het opstellen van onze plannen.

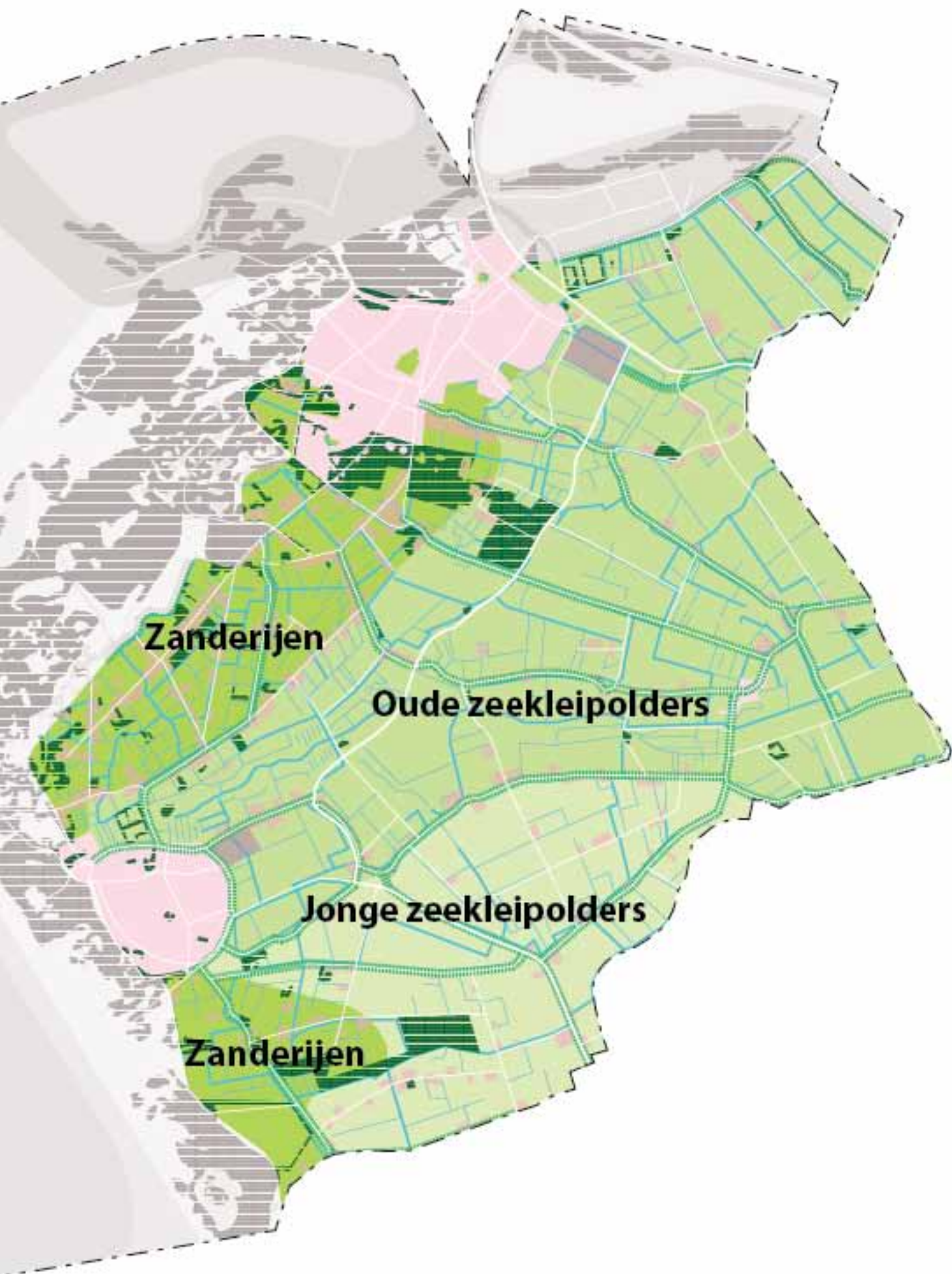
## Kwalitatief toetsingskader voor de gemeente

Momenteel werken we - samen met de gemeente Brielle - aan een nieuw omgevingsplan, dat het huidige bestemmingsplan buitengebied moet gaan vervangen. In beginsel dienen alle ontwikkelingen te voldoen aan het bestemmings-/omgevingsplan. In sommige gevallen kan de gemeente echter ook medewerking verlenen aan initiatieven die niet passen binnen het plan. Kwaliteitsverbetering is dan een voorwaarde. Daarbij gaat het - aansluitend op de ideeën van de nieuwe omgevingswet - niet alleen om ruimtelijke/landschappelijke kwaliteit, maar bijvoorbeeld ook om cultuurhistorische, ecologische en recreatieve kwaliteiten en om toe-

voeging van duurzaamheidsmaatregelen (waaronder waterberging). Bij dergelijke ontwikkelingen zal maatwerk toegepast moeten worden waarbij steeds een kwalitatieve afweging wordt gemaakt. Voor deze situaties heeft de gemeente met dit Handboek Kwaliteitsverbetering een document in handen waarmee op kwalitatieve wijze beoordeeld kan worden of initiatieven bijdragen aan de gewenste kwaliteitsverbetering.

Omgekeerd betekent dit ook dat een initiatiefnemer ervan uit kan gaan dat de gemeente medewerking verleent aan een initiatief als daarin een groot aantal aanbevelingen uit het handboek is overgenomen. Hoe meer aanbevelingen zijn overgenomen, hoe groter de kans is dat de gemeente medewerking verleent. Overigens betekent dit dat een initiatief altijd zal moeten worden voorzien van een inrichtingsplan om te kunnen beoordelen of voldoende aanbevelingen zijn overgenomen en daarmee (per saldo) een kwaliteitsverbetering ontstaat.

Bestemmingsplannen voor het buitengebied (en dorpsranden) moeten een beeldkwaliteitsparagraaf bevatten. Het handboek biedt handvatten voor het opstellen van deze paragraaf.



**Zanderijen**

**Oude zeekelepolders**

**Jonge zeekelepolders**

**Zanderijen**



## 4. Hoe werkt het handboek?

Dit handboek is opgebouwd volgens een aantal eenvoudig te volgen stappen. Aan de hand van deze stappen kun je als initiatiefnemer snel de bouwstenen verzamelen om een passend ontwerp op te kunnen stellen, dat zorgt voor de gewenste kwaliteitsverbetering.

Na deze inleiding begint het feitelijke handboek. Het bestaat uit drie delen, achtereenvolgens:

- een deel dat alleen betrekking heeft op de zanderijen;
- een deel dat alleen betrekking heeft op de zee-  
kleipolders (de oude en jonge zee-  
kleipolders behandelen we in één deel omdat de oude en  
jonge zee-  
kleipolders - naast enkele verschillen - zowel landschappelijk als functioneel veel  
overeenkomsten vertonen);
- een algemeen deel dat betrekking heeft op  
zowel de zanderijen als de (oude en jonge)  
zee-  
kleipolders.

Het handboek werkt als volgt:

### Stap 1 - Ligging

Bepaal eerst op de kaart hiernaast in welk deelgebied u aan de slag gaat. Deze kaart toont de ligging van de deelgebieden, waarop het handboek betrekking heeft: de zanderijen en de (oude en jonge) zee-  
kleipolders.

### Stap 2 - Karakteristieken, ambities en aanbevelingen, specifiek per deelgebied

Ga vervolgens naar het deel van dit handboek dat betrekking heeft op het deelgebied waarin u iets wil ondernemen: ga dus óf naar het deel dat betrekking heeft op de zanderijen óf naar het deel dat betrekking heeft op de zee-  
kleipolders. In beide delen worden achtereenvolgens de huidige karakteristieken, onze ambities voor de toekomst en een reeks aanbevelingen gegeven.

#### **Karakteristieken**

Bestudeer de beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en van de kenmerken/kwaliteiten van het deelgebied waarin uw locatie is gelegen. De verschillende polders binnen de deelgebieden worden ook nog eens apart beschreven. Dit biedt inzicht in de achtergrond en de opbouw van het landschap ter plaatse van de locatie en levert ongetwijfeld inspiratie op.

#### **Ambities**

Bekijk wat de (gewenste) ontwikkelrichting is voor het deelgebied, zoals die ook staat beschreven in de omgevingsvisie. Dit laat zien welke kant we als gemeente op willen in dit deelgebied en waar je als initiatiefnemer bij kan aansluiten met de ontwikkeling.

- In ruil voor het opruimen van kassen en een oude schuur wordt één nieuwe woning op de bestaande kavel teruggebouwd
- De nieuwe woning is vrijstaand, staat op enige afstand van de weg en heeft een landelijke uitstraling
- De identiteit van de zanderijen wordt versterkt door de aanleg van een moestuin
- Grote groene kavel, waarmee de landschappelijke structuur van het gebied wordt versterkt
- De kavel is aan de zijkanten voorzien van robuuste en streekeigen erfbeplanting
- De ecologische waarde wordt vergroot door toevoeging van inheemse beplanting
- De recreatieve aantrekkelijkheid wordt vergroot door ontwikkeling b&b en toegankelijk maken moestuin (pluktuin)
- Er is ruimte voor duurzaamheid en innovatie



Wat kan er op een fictief tuinderserf buiten het glastuinbouwgebied?  
**Voorbeeld 1: ontwikkeling woonerf**





### **Aanbevelingen**

Stel nu een inrichtingsplan op voor de ontwikkeling. Kijk daarbij ook naar de ligging van de locatie in haar omgeving. Kijk welke concrete aanbevelingen/tips (vooral in beelden, begeleid door korte tekstjes) bij de ontwikkeling kunnen worden toegepast, specifiek in dit deelgebied. De aanbevelingen hebben betrekking op het:

- behouden en versterken van de identiteit van het deelgebied;
- verhogen van de natuurwaarden;
- verhogen van de recreatieve waarden;
- bijdragen aan verduurzaming;
- ontwikkelen van de plattelandseconomie.

### **Stap 3 - Algemene aanbevelingen voor alle polders**

Ga ten slotte naar het algemene deel achterin dit handboek, waar aanbevelingen worden gedaan die op alle polders van toepassing zijn (zanderijen én zeekeulpolders). Kijk welke van deze algemene aanbevelingen toepasbaar zijn bij de ontwikkeling.

### **Vraag advies aan een expert**

Het verdient aanbeveling bij het opstellen van het inrichtingsplan een expert in de hand te nemen. Denk daarbij aan een landschapsarchitect en/of een architect.

### **Subsidies**

Het kan de moeite lonen te onderzoeken of voor een ontwikkeling subsidies beschikbaar zijn, bijvoorbeeld voor verduurzaming, natuurontwikkeling of landschapontwikkeling. Achterin dit handboek is een overzicht opgenomen met nuttige links (niet uitputtend), die u wellicht op weg kunnen helpen.

### **Vroegtijdig in overleg treden met de gemeente**

Ten slotte raden we aan in een vroeg stadium van de planontwikkeling met de gemeente in overleg te treden om te bepalen of en hoe de ontwikkeling op medewerking kan rekenen. De gemeente stelt hiervoor een 'coördinator landschap en kwaliteit' aan, die het aanspreekpunt is voor initiatiefnemers. De coördinator landschap en kwaliteit bundelt als het ware alle kennis over het gebied en kan ook de samenhang tussen diverse beleidsvelden, projecten en de kansen die zich voordoen in het buitengebied in het oog houden en daardoor verbindingen maken. Deze coördinator is met andere woorden de 'spin in het web' en heeft een aantal belangrijke taken:

- kansen signaleren en de boer op gaan om initiatiefnemers te stimuleren met passende initiatieven te komen;
- meedenken in projecten, inrichtingsplannen beoordelen en eisen te stellen met betrekking tot kwaliteitsverbetering;
- partijen informeren en enthousiasmeren en personen en organisaties met elkaar verbinden.

### **Aan de slag!**

Wij wensen u veel plezier met het gebruik van dit handboek en hopen dat u net zo enthousiast wordt als wij om ons buitengebied nog mooier te maken!

- De oude kassen en de oude schuren worden opgeruimd
- De ontwikkeling verwijst naar de rijke cultuurhistorie van het tuindersgebied: de identiteit van de zanderijen wordt versterkt door de aanleg van pluktuinen, moestuinen, boomgaard en graanakkers
- Er wordt een buitenpad ontwikkeld, dat onderdeel kan worden van een doorgaande recreatieve route
- Het landschap wordt een recreatieve trekker door de komst van pluktuinen, de verkoop van streekproducten en de ontwikkeling van bijzondere, kleinschalige overnachtings-mogelijkheden (b&b / groentehuisjes, slapen in een kas)
- De kleinschalige landschapsstructuur wordt versterkt door het toevoegen van streekeigen beplanting langs de perceelsgrenzen
- De ecologische waarde wordt vergroot met inheemse beplanting, bloemrijke akkerranden en natuurvriendelijke oevers



Wat kan er op een fictief tuinderserf buiten het glastuinbouwgebied?  
**Voorbeeld 2: ontwikkeling recreatieve tuinderij**







- De oude kassen en de oude schuren worden opgeruimd
- De locatie wordt herontwikkeld tot een voor het publiek toegankelijk nieuw landgoed
- Het hoofdgebouw is prominent zichtbaar vanaf de weg met een statige entree, maar op afstand en ingekaderd door opgaande beplanting die de landschapsstructuur versterkt
- De architectuur en de richting van de bebouwing sluit aan bij de omgeving
- De ecologische waarde wordt vergroot met parkstinnenbos, bloemrijke graslanden, natuurvriendelijke oevers en inheemse beplanting
- Er wordt een belevingspad ontwikkeld, dat onderdeel kan worden van een doorgaande recreatieve route
- De recreatieve aantrekkelijkheid wordt ook vergroot door het aanbieden van bijzondere overnachtingsmogelijkheden



**Wat kan er op een fictief tuinderserf buiten het glastuinbouwgebied?  
Voorbeeld 3: ontwikkeling publiek toegankelijk nieuw landgoed**





# ZANDE

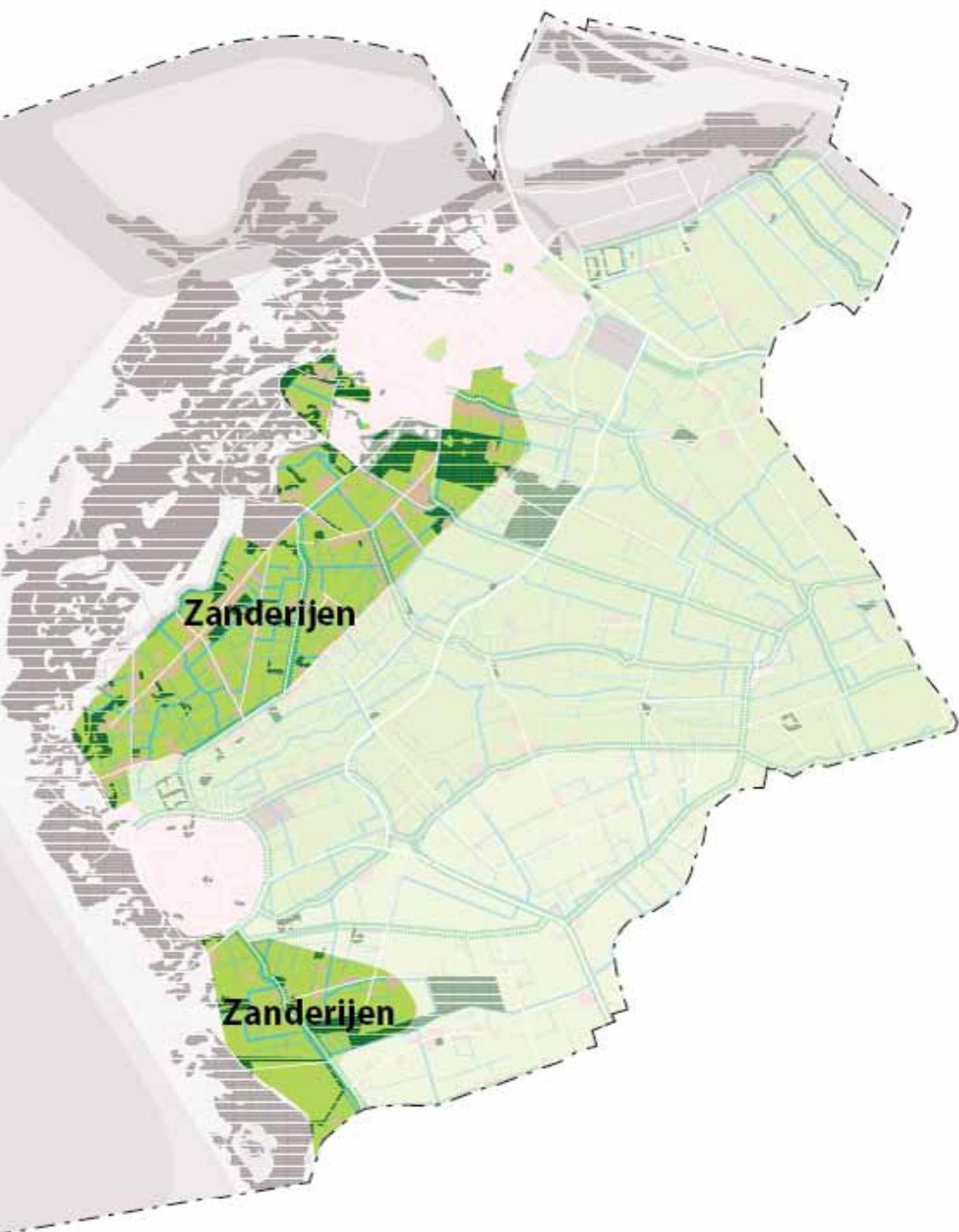




# ERIJEN









# Karakteristieken

## Zanderijen

De zanderijen liggen in het overgangsgebied tussen de besloten/bosrijke binnenduintrand en de open agrarische polders en daarmee op de grens van hoog en laag en van zand en klei. Het gebied tussen Oostvoorne en Rockanje ontleent zijn naam 'Stuifakker' aan zijn ontstaansgeschiedenis. De kleigronden van dit voormalige gorzengebied langs zijkreken van de oude kreek de Strype zijn een paar eeuwen geleden overstoven met duinzand. Later is dat zand deels afgegraven, vooral ten behoeve van de tuinbouw (in de volle grond en vanaf de 20e eeuw in kassen). Ook de Schapengorspolder ten zuiden van Rockanje heeft zich zo ontwikkeld. Het gebied bij Helhoek zijn voormalige duinen afgegraven ten behoeve van bollenteelt. Dit zijn de zogenaamde geestgronden, vergelijkbaar met de afgegraven strandvlaktes in de bollenstreek. Hier ligt ook het landgoed Overbosch. Op de overgang naar de polders Westerland en Lodderland liggen de bosrijke landgoederen Kooysicht en Kranenhout.

In de zanderijen is een zeer divers en kleinschalig, halfopen landschap ontstaan van bebouwingslinten, boomgaarden, kassen, (paarden)weides, akkers, bosjes en houtwallen. Er zijn veel verschillende functies aanwezig: naast diverse kleinschalige agrarische functies ook wonen, verblijfsrecreatie en natuur. De laatste jaren maken kassen steeds meer plaats voor (vaak grote) woonhuizen. Door de ligging direct achter de duinen zijn de zanderijen dan

ook een aantrekkelijk gebied om te wonen en ook om te recreëren. De grote verscheidenheid aan functies is enerzijds een kwaliteit maar maakt het gebied tegelijkertijd kwetsbaar voor 'verrommeling' van het landschap. Oude landschappelijke structuren zijn verdwenen of staan onder druk en de overgang van duin naar open polder wordt steeds minder herkenbaar.

De St.-Annapolder als geheel is eigenlijk een jonge zeekleipolder, maar een klein noordwestelijk deel van deze polder wordt onder de zanderijen geschaard (gebied rondom de Walinxweg, ten noorden van het Annabos). In de ondergrond bevindt zich hier een zandplaat in de bodem. De agrarische activiteiten zijn rond de Walinxweg nagenoeg verdwenen, het landschap is meer verdicht met woningen en er komen kleinschalige verblijfsrecreatie en natuurontwikkeling voor.





## Polders in de zanderijen

- Polder Stuifakker, inclusief de aangrenzende gebieden in de polders Strype, Lodderland, Westerland en Middelland
- Schapengorspolder
- St.-Annapolder (noordwestelijk deel)

## Karakteristieken van de zanderijen

- Overgangsgebied van besloten/bosrijke binnenduinrand naar open zeekleipolders
- Kleinschalig, halfopen landschap met bosjes en houtwallen
- Verscheidenheid aan functies: wonen, verblijfsrecreatie, kleinschalige landbouw (akkertjes, weides, (glas)tuinbouw), paardenweides, ...



Polder Stuifakker



## Karakteristiek Polder Stuifakker (1330), inclusief de aangrenzende gebieden in de polders Strype, Lodderland, Westerland en Middelland

Polder Stuifakker is een polder in het stroomgebied van de Strype, die overstoven is met duinzand. Deze grond is zeer geschikt voor tuinbouw. In de vollegrond en in kassen worden bonen, erwten, spinazie, peen, komkommer, spruiten en fruit verbouwd. De laatste jaren is het belang van het gebied voor de tuinbouw afgenomen doordat het gebied te kleinschalig is voor benodigde schaalvergroting. Kassen worden gesaneerd en ervoor in de plaats komen vaak woningen. Hierdoor is het karakter van het gebied aan verandering onderhevig. Ook zijn er enkele campings/vakantieparken aanwezig.

Stuifakker wordt gekenmerkt door een afwisselend, kleinschalig, halfopen landschap met (paarden)weides, akkertjes, bosjes en houtwallen. De wegen zijn meest lang en recht, met open tot vrij dichte bebouwingslinten. Op sommige plaatsen (zeker langs de Middeloweg) is er door hoge beplanting, hagen en hekwerken langs de weg weinig zicht op de erven en de achterliggende open weides.

De verkaveling is regelmatig en blokvormig, maar duidelijk kleinschaliger dan in de oude en vooral de jonge zeeleipolders. De verkaveling (en het slotenpatroon) volgt meestal de richting van de wegen. De Torenweg loopt recht in de richting van de kerktoren van Rockanje (vandaar ook de naam). De Middeloweg loopt in de richting van de kerktoren van Oostvoorne.

Op een aantal plaatsen lopen kronkelende watergangen door het gebied; dit zijn restanten van smalle en ondiepe duinrellen/-wateringen die water vanuit de duinen afvoerden naar de polders. Hier zijn de kavelranden grilliger van vorm. De duinrellen zijn niet meer overal even goed zichtbaar in

het landschap. Soms zijn ze helemaal verdwenen (bijvoorbeeld ter plaatse van Park Waterbos) of omgelegd (bijvoorbeeld ter plaatse van de natuurontwikkeling tussen de Noorddijk en Middeloweg).

De Noorddijk vormt een opvallende structuur langs de noordrand van Polder Stuifakker: een fraai kronkelend dijkje met een losse beplanting van meidoornstruweel en losse bomen. De slingers in de dijk zijn het gevolg van dijkdoorbraken. De smalle weg loopt onderlangs de dijk en wordt aan de niet-dijkzijde begeleid afwisselend wel en niet begeleid door dichte beplanting. Daar waar geen beplanting aanwezig is, is er een fraai zicht op de bossen in de duinrand. De westrand van Polder Stuifakker wordt gevormd door de beboste duinrand (de voormalige Heindijk waarachter de duinvorming heeft plaatsgevonden, is verdwenen). De Vleerdamsedijk - de leidam waarmee de Strype rond 1220 is afgedamd om de kreek te laten verlanden - vormt de zuidostrand.

De aangrenzende gebieden in Polder Strype (Ziekenwei, ten noorden van de Boomweg) en in de meest westelijke delen van de polders Middelland, Westerland en Lodderland liggen op de overgang met het afgegraven duingebied (de 'heveringen') en zijn zandiger en hoger gelegen dan de andere delen van deze polders. Ze hebben daardoor meer overeenkomsten met Polder Stuifakker dan met de (oude) zeeleipolders: een relatief besloten en kleinschalig landschap met bosjes, houtwallen en met van oudsher relatief veel (glas)tuinbouw en bij Helhoek ook bollenteelt. Hier liggen ook de groene landgoederen Overbosch, Kooyzicht en Kranenhout.



Schapengorspolder



## Karakteristiek Schapengorspolder

De kleine Schapengorspolder ligt meteen achter de duinrand ten zuiden van Rockanje. De Schapengorspolder is ontstaan doordat een gorzengebied in het stroomgebied van de Gote door de vorming van duinen van de zee is afgesloten en vervolgens is verkaveld. Door de ligging pal achter de duinen is de kleipolder (vooral in het westelijk deel langs de Rondeweiweg) overstoven met duinzand. Daarom wordt deze polder tot de zanderijen gerekend.

Het zuidelijk deel van de polder (waar vroeger de loop van de Gote lag die daar in zee uitmondde) was grotendeels te nat voor landbouw. Hier is eerst bos geplant en later is er (in de 20e eeuw) het vakantiepark Rondeweibos ontwikkeld. Alleen in het uiterste zuiden van de polder ligt tussen de Duindijk, de Schapengorsdijk, Park Rondeweibos de groene duinrand bij het Quackjeswater en de opgaande beplanting langs de N57 een smalle strook agrarische grond bestaande uit bouwland, (paarden)weides en enkele moestuinen. Hier liggen enkele kleine (duin)boerderijen.

Het noordelijk deel van de Schapengorspolder is het meest open, vooral aan de oostzijde. Hier liggen open weides en wat bouwland, soms gescheiden door rijen knotwilgen en andere opgaande beplanting. De oostzijde van de polder wordt begrensd door de hoge Schapengorsdijk. Bebouwing ligt in de lengterichting op/aan de dijk of haaks onderaan de dijk. Aan de westzijde ligt het duinlint van de Rondeweiweg, merendeels begeleid door (meidoorn)hagen. Aan de duinzijde van dit lint liggen kleine duinboerderijen van de weg af tegen de beboste binnenduinrand aan, terwijl de bebouwing aan de oostzijde van de weg met een voortuin aan de weg ligt. In het westelijk deel is het grondgebruik kleinschalig, met een afwisseling van onder meer (paarden)weides, tuinbouw en een minicamping, in een kleinschalig landschap met heggen, houtwallen, kleine bosjes en doorzichten naar open deel van de polder (oostzijde van de Rondeweiweg) en de binnenduinrand (westzijde).

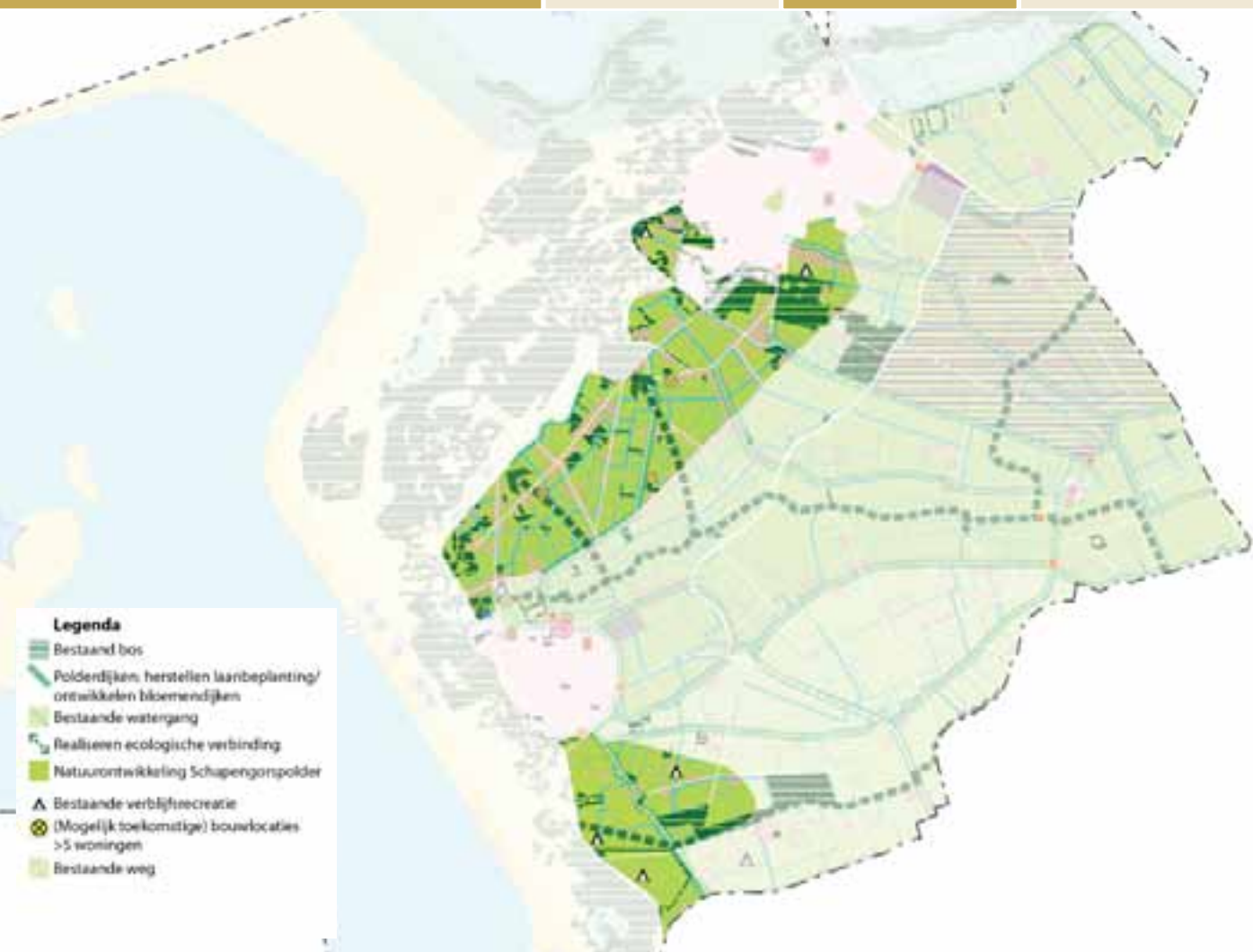




## Karakteristiek St.-Annapolder (noordwestelijk deel)

De St.-Annapolder ten zuidoosten van Rockanje heeft - als voormalige zandplaat te midden van buitendijkse getijdengeulen van de oude kreek de Gote - een andere historische ontwikkeling dan Polder Stuifakker en de Schapengorspolder. Van oudsher hoort het gebied bij de jonge zeekleipolders. Toch heeft het noordwestelijk deel van deze polder zich door de ligging nabij de duinen en door de aanwezigheid op veel plaatsen van zand in de bodem (deels ook een gevolg van overstuiving) ontwikkeld tot een meer verdicht gebied met relatief veel (glas)tuinbouwbedrijven langs de rechte Walinxweg. Naast agrarische functies is hier ook kleinschalige verblijfsrecreatie, vochtig bos en natuur (zilte graslanden) ontwikkeld. Vooral na een ruilverkaveling in de vorige eeuw is rondom het toen (ter hoogte van de oude loop van de Gote) nieuw aangeplante Annabos de combinatie van natuur en recreatie in belang toegenomen. Ten zuiden van het Annabos is een kreekachtige waterstructuur in de polder teruggebracht. Hiermee onderscheidt het noordwestelijk deel van de St.-Annapolder zich van de uitgesproken agrarische delen van de polder en van de overige jonge zeekleipolders en ligt de identiteit (ondanks het wat grootschaliger karakter) dicht bij die van de zanderijen.

De hoge Schapengorsdijk vormt de begrenzing van de polder aan de westzijde. Het noordelijk deel van de dijk is onbeplant, onderlangs het deel tussen de Walinxweg en de Voet- of Kraagweg staan knotwilgen aan de zijde van de St.-Annapolder. In de dijk zitten twee kronkels die een gevolg zijn van vroegere dijkdoorbraken. Hierbij zijn wielen ontstaan, waarvan de Walinxput nog steeds bestaat (de Laurensput is verdwenen). De Walinxput is slecht zichtbaar vanaf de dijk door hoog opgaande beplanting en het natuurlijk karakter is deels verdwenen door de aanleg van kunstmatige vijvers. Aan de noordzijde van de polder ligt de Pancrasgorsdijk die deels is verdwenen; zie onder jonge zeekleipolders: 'Karakteristiek Polder Pancrasgors & St.-Annapolder (noordoostelijk en zuidelijk deel)' op blz. 99.





# Ambities

## Zanderijen

Door schaalvergroting is de agrarische sector op de kleinschalige zanderijen steeds verder onder druk komen te staan. Veel kleine grondgebonden bedrijven zijn de laatste decennia gestopt en de vrijkomende gronden omgezet naar een woonbestemming. Aanvullend hebben we de laatste tien jaar ingezet op sanering of uitplaatsing van de verspreid liggende glastuinbouw naar het glastuinbouwgebied bij Tinte. De zanderijen bevatten nog enkele agrarische bedrijven en ook zijn nog verspreide kavels regulier agrarisch in gebruik. Toch verdwijnt het agrarische karakter steeds meer. Dit maakt het noodzakelijk te zoeken naar nieuwe beheerders van het landschap, waarbij het behoud van de kenmerkende afwisseling in het landschap voorop staat. Tegelijkertijd zijn de zanderijen door de ligging vlak achter de duinen een aantrekkelijke plek om te wonen en te recreëren. De zanderijen kunnen bovendien een belangrijke schakel gaan vormen vanuit recreatief en ecologisch opzicht tussen de duinen en de (kreken en dijken in de) polders. We zetten daarom in op het:

- versterken van het kleinschalige, halfopen landschap met bosjes en houtwallen en afwisselende gebruiksfuncties;
- verhogen van de natuurwaarden (bijvoorbeeld door het herstellen van natuurlijke verbindingen tussen de duinen en de polders, indien mogelijk gekoppeld aan herstel van de duinwateringen);

- vergroten van de belevingswaarde van landschap en natuur voor bewoners en recreanten (bijvoorbeeld door het creëren van / bijdragen aan recreatieve wandelroutes vanuit de dorpen en routes tussen de duinen en de kreken en dijken in de oude zeekeipolders).

Initiatieven van eigenaren die bijdragen aan deze ambities juichen wij dan ook toe. Te denken valt aan kleinschalige verblijfsrecreatie, ateliers, paardenpensions en wonen in het groen (bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe landgoederen). Deze initiatieven kunnen vanzelfsprekend ook komen van agrariërs die hun bedrijfsvoering willen verbreden. Voorwaarde is steeds landschappelijke en natuurlijke kwaliteitsverbetering. Ontwikkelingen moeten passen bij de maat en schaal van het landschap en moeten kwaliteit toevoegen aan het landschap.





# Specifieke aanbevelingen

## Behoud en versterk de identiteit

- Versterk de cultuurhistorische identiteit
- Versterk de cultuurhistorische lijnen en elementen
- Versterk de polderdijken
- Versterk de kleinschalige landschapsstructuur
- Behoud open doorzichten naar het landschap
- Behoud en versterk het kleinschalige kavelpatroon
- Maak de waterstructuur zichtbaar
- Pas gebiedseigen kavelscheidingen toe
- Sluit aan bij de karakteristiek van het lint
- Sluit aan op de positionering van de bestaande bebouwing
- Sluit aan op de streekeigen erfcompositie
- Sluit aan op de streekeigen bebouwingskarakteristiek

## Verbind de natuur

- Maak gebiedseigen natuur
- Pas inheemse beplanting toe

## Maak het landschap beleefbaar

- Draag bij aan doorgaande recreatieve routes
- Ontwikkel het landschap als recreatieve trekker
- Ontwikkel bijzondere, kleinschalige overnachtingsmogelijkheden
- Maak recreatieterreinen aantrekkelijker en pas ze in het landschap in

## Draag bij aan verduurzaming

- Draag bij aan opwekking van duurzame energie

## Ontwikkel de plattelandseconomie

- Ontwikkel nieuwe economische (neven)activiteiten





**behoud  
en  
versterk  
de  
identiteit**

## Versterk de cultuurhistorische identiteit

- De zanderijen zijn de tuinen van Westvoorne!  
Maak verwijzingen naar de historische tuintuinen in het gebied door het (zichtbaar/herkenbaar maken van het) verbouwen en verkopen van streekeigen producten:
  - \* vollegrondstuinbouw
  - \* bollenkweek (op de geestgronden bij Helhoek)
  - \* pluktuinen / moestuinen
  - \* natuurakkertjes / -weides
- \* in kassen kleinschalig nieuwe functies toestaan: kwekerij voor kruiden, vergeten groenten en eetbare bloemen, exclusieve verblijfsaccommodatie (slapen in de kas), horeca, verkooppunt biologische streekproducten, educatie, ontmoetingsplek, vlinderkas, kruiden- en groentekweek, atelier en galerie voor kunstenaars die iets met natuur of duurzaamheid willen, binnenspeeltuin, kinderopvang, etc.



vers van het land



landerij



verbouw en verkoop van streekproducten



eetbare tuinen



tuinderij: aanleg van pluktuinen, moestuinen, boomgaarden, graanakkers



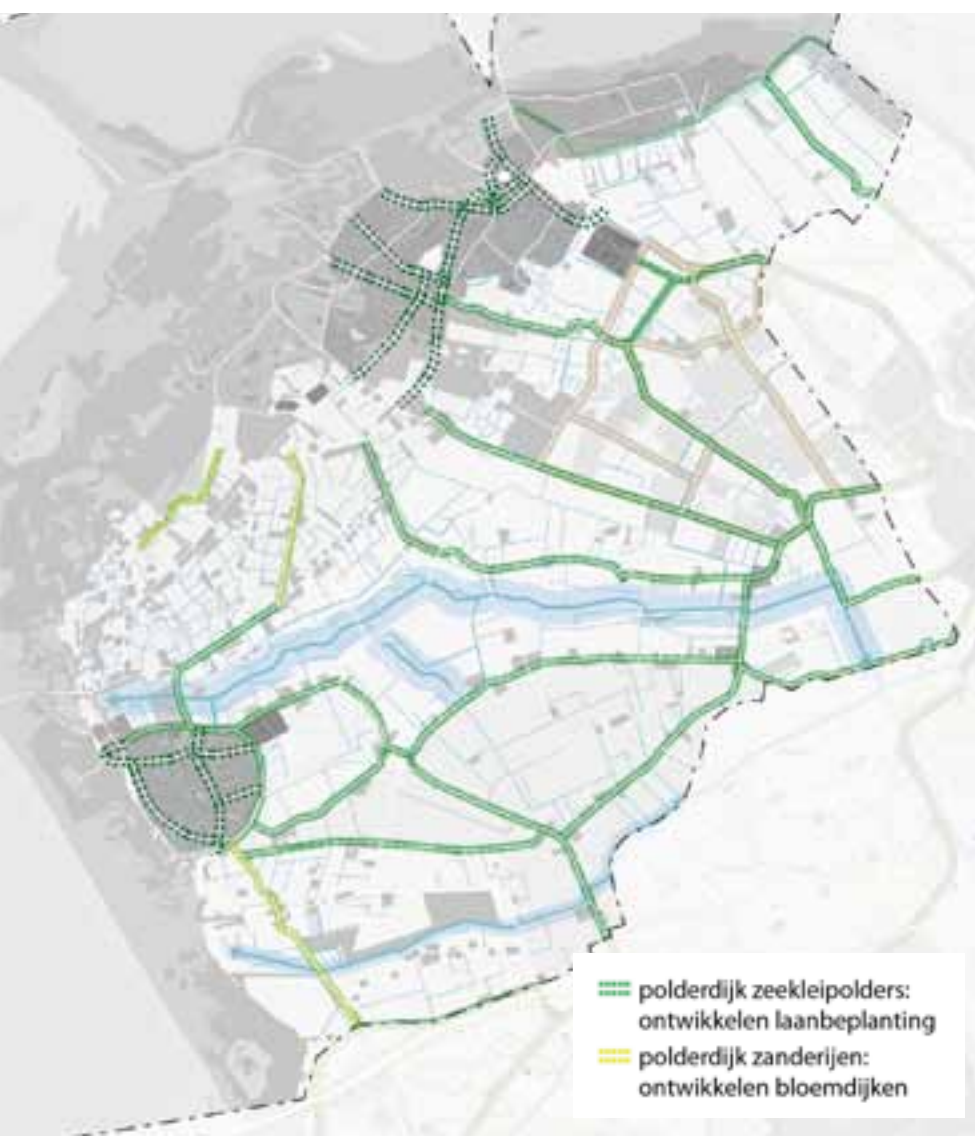
## Versterk de cultuurhistorische lijnen en elementen

- Respecteer de historische linten, routes, dijken, duinrellen en watergangen als lange doorgaande lijnen in het landschap
- Behoud cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals bijzondere bebouwing (waaronder historische boerderijen en schuren)
- Draag - bijvoorbeeld met zichtlijnen - bij aan het herkenbaar, zichtbaar en beleefbaar maken van cultuurhistorische lijnen en elementen (bijvoorbeeld molens en kerktorens), die vaak als oriëntatiepunten in het landschap fungeren



## Versterk de polderdijken

- De dijken vormen belangrijke structurerende elementen in het landschap. Ze begrenzen de polders en ze vormen de oorspronkelijke grens tussen de polder en de zee.
- Geef de dijken in de zanderijen een natuurlijke uitstraling door ze in te zaaien met bloemenmengsels zodat 'bloemdijken' ontstaan met kruidenrijke vegetaties (slechts eenmaal per jaar maaien, eind juli of begin augustus). Met de kruidenvegetaties wordt het netwerk aan dijken ontwikkeld tot een ecologisch netwerk
- Beplant de Schapengorsedijk, Noorddijk, Molendijk en het noordelijk deel van de Vleerdamsdijk (tussen de Boomweg en de Middeweg) niet met laanbomen om ze te onderscheiden van de dijken in de zanderijen; een losse beplanting met bijvoorbeeld meidoorns is wenselijk, zoals op delen van de Noorddijk
- Benut de dijken voor het ontwikkelen van een samenhangend recreatief netwerk door deze toegankelijk te maken met uitkijpunten en zitplekken



bloemdijk met een kruidenrijke vegetatie



Noorddijk (westelijk deel, onbeplant)





## Versterk de kleinschalige landschapsstructuur

- Laat nieuwe initiatieven aansluiten bij de aanwezige landschappelijke polderstructuur en cultuurhistorische elementen van de verschillende polders. Zie onder stap 1 voor een beschrijving van de afzonderlijke polders
- Kijk of verdwenen landschapsstructuren en -elementen aangrijpingspunten of inspiratiebronnen kunnen zijn voor nieuwe ontwikkelingen (raadpleeg bijvoorbeeld [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl) om historische kaarten van het gebied te bekijken, zoals die op bladzijde 14)
- Herstel kenmerkende landschapselementen of voeg ze toe: plant parkachtige bosjes aan of een boomgaard, maak een houtwal langs een paardenweitje, zaai een akkertje of een bloemenweide in, ontwikkel een kleinschalige tuinderij, plant solitaire bomen of graaf een natuurvriendelijke poel
- Bouw aan het landschap door de erven te versterken met erfbeplanting die zorgt voor een karakteristieke groene uitstraling

toevoegen van beplanting en bosjes



(bloemrijke) weides



houtwal rond paardenweitje



boomgaarden



solitaire bomen



bloemrijke akkerrand



tuinderijen en kwekerijen



## Behoud open doorzichten naar het landschap

- Behoud het zicht op de binnenduinrand
- Behoud bij nieuwe ontwikkelingen het zicht tussen de kavels door naar het achterliggende landschap
- Behoud het zicht op het landschap vanaf de dijken



zicht op de binnenduinrand





## Behoud en versterk het kleinschalige kavelpatroon

- Laat nieuwe initiatieven aansluiten bij het kleinschalige en blokvormige kavelpatroon. De verkaveling richt zich vooral naar de ligging en richting van de dijken en wegen
- Scheidt kavels met watergangen, (meidoorn) hagen, houtwallen
- Poets bij natuurontwikkeling of andere (wat meer grootschalige) ontwikkelingen de oude cultuurhistorische structuur van het landschap niet weg maar gebruik het kleinschalige kavelpatroon als onderlegger en inspiratie



## Maak de waterstructuur zichtbaar

- Het watersysteem bestaat uit verschillende watertypen: vanuit de duinen lopen duinrellen de zanderijen in, waar ze aansluiten op poldersloten. Deze poldersloten zijn onderverdeeld in brede hoofdwatgangen en smalle overige watgangen (slootjes). Vanuit de zanderijen wordt het water afgevoerd naar de kreek de Strype in de oude zeeleipolders, het restant van een oude zeearm. Houd rekening met de hiërarchie door hoofdwatgangen breed en overige sloten smal te houden (zoom voor de ligging van de verschillende soorten watgangen in op de digitale leggerkaart van het waterschap, zie de links op blz. 182)
- Laat de waterstructuur zoveel mogelijk aansluiten op de verkavelingsstructuren van het landschap, gebruik hiervoor eventueel de historische kaarten zoals die op bladzijde 14 als inspiratie (zie bijvoorbeeld ook [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)). Loopt er een oude kreekstructuur door of langs het terrein? Probeer deze dan weer zichtbaar te maken. Hetzelfde kan gedaan worden met duinrellen (houd duinrellen ondiep en voorkom bladinvall door bomen en struiken).
- Maak het water zichtbaar vanaf paden of wegen, bijvoorbeeld vanaf bruggen





## Pas gebiedseigen kavelscheidingen toe

- Kleed de kavel groen aan, zodat bebouwing niet kaal in het landschap staat maar bijdraagt aan het kleinschalige landschap
- De erfbeplanting vormt een integraal onderdeel van het erf en is geen camouflagebeplanting! Laat erfrandbeplanting (houtsingel of haag) bestaan uit gebiedseigen soorten: geen conifeer of den, wel meidoorn, beuk, eik, haagbeuk en/of es als omlijsting van het erf
- Plaats geen hoge hagen en hekken aan de voorzijde/wegzijde van het erf, maar plaats een lage haag (maximaal een meter hoog). Dat zorgt voor een uitnodigend en gastvrij landschap
- Meer aan de achterzijde en de zijranden van het erf kan een natuurlijke windsingel of een haag van losse inheemse struiken en bomen worden geplant
- Gebouwde erfafscheidingen horen van oudsher niet in een buitengebied. Pas zoveel mogelijk 'natuurlijk' erfafscheidingen toe, zoals een haag of houtwal. Als je dan toch een hek wil, plaats het in de haag en niet ervoor
- Een watergang is ook een uitstekende erfafscheiding, al of niet in combinatie met een haag of windsingel

### LIEVER NIET ZÓ ...



verscholen en ongestvrij



gebiedsvreemde boomsoorten



verstoppertje spelen



achter hoge hekwerken

### MAAR ZÓ ...



water als erfafscheiding



fraai erf tegen binnenduinrand ingepast in het landschap



houtwal/windsingel



meer besloten erfbeplanting



prachtige erfbeplanting



lage haag als omlijsting erf



grote bomen, duinrand als decor

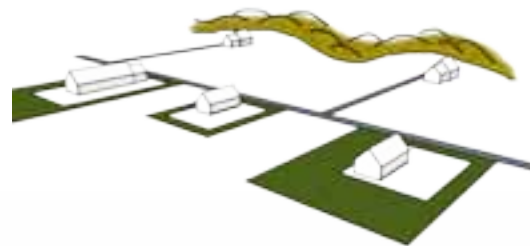
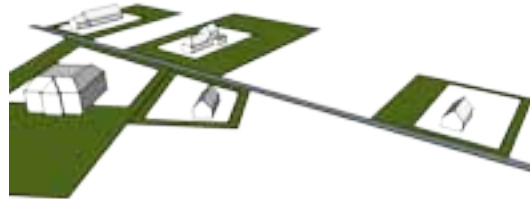
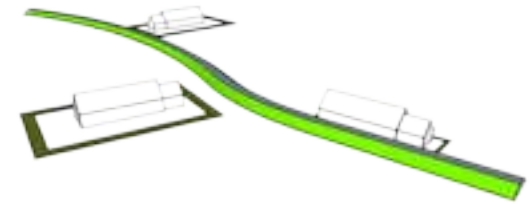


fraaie compositie van haag en bomen

## Sluit aan bij de karakteristiek van het lint

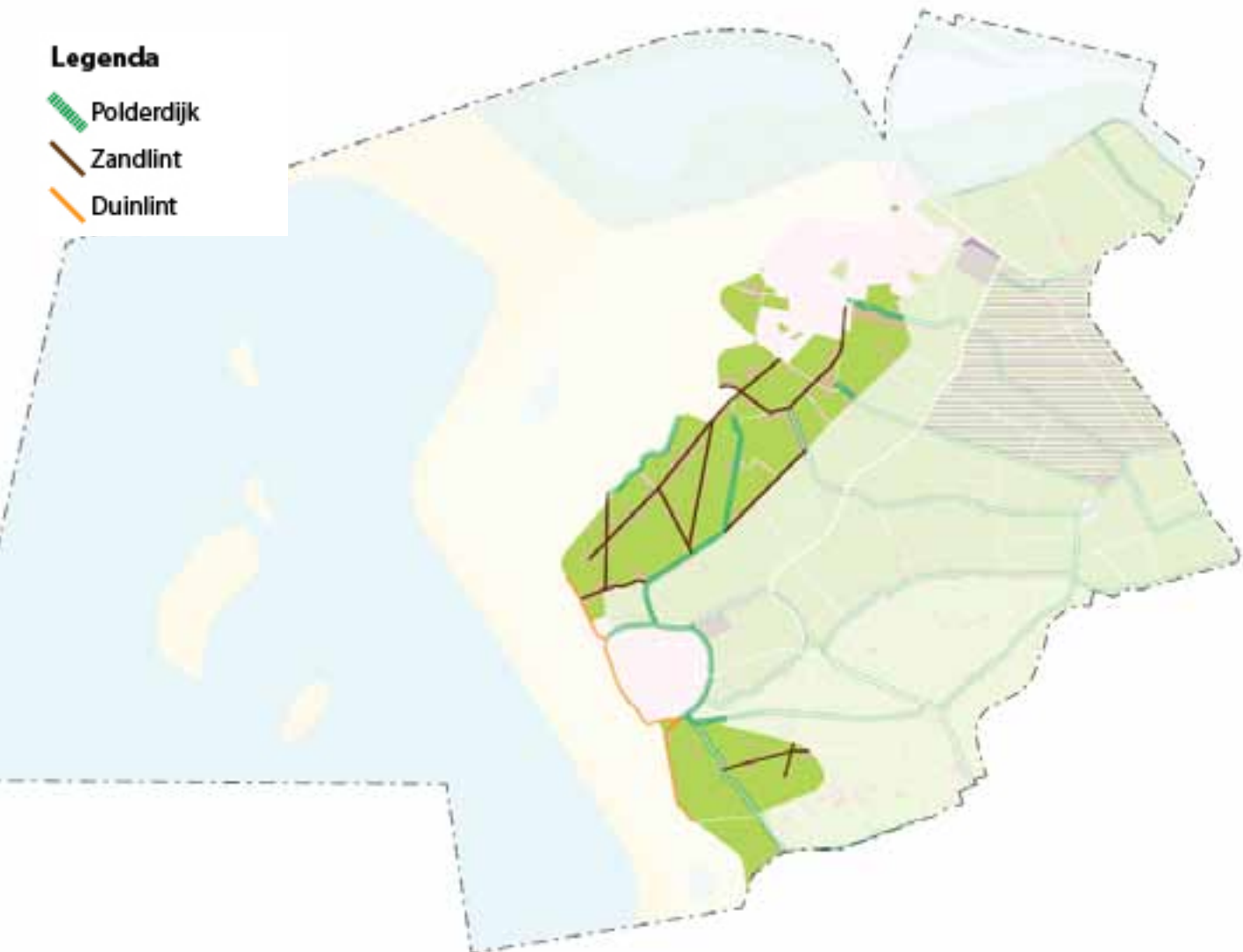
Er zijn drie typen bebouwingslinten te onderscheiden in de zanderijen:

- **dijklinten:** meer of minder slingerende wegen bovenop de dijken (Schapengorsedijk, Molendijk, zuidelijk deel Vleerдамsedijk) of onderlangs de dijken (Noorddijk, noordelijk deel Vleerдамsedijk), langs de randen van de polders
- **zandlinten:** rechte wegen, halfopen met doorzichten naar het achterliggende landschap
- **duinlinten:** licht slingerende wegen met aan één zijde (zicht op) de binnenduinrand en aan de andere zijde (doorzichten naar) de polder



### Legenda

- Polderdijk
- Zandlint
- Duinlint

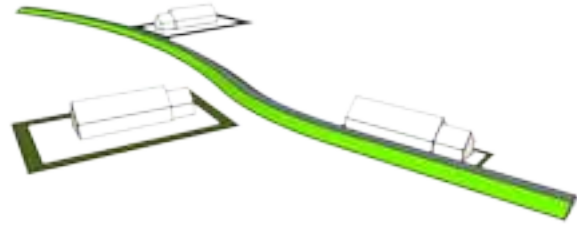




## Sluit aan bij de karakteristiek van het lint

### Dijklinten

De positie van de boerderijen en de dijkwoningen zijn vaak historisch gegroeid (door de strijd tegen het water, de ontginning van de woeste gronden en de ontwikkeling van de land-/tuinbouw) en bepaald door de bodemgesteldheid. Elke dijk heeft zijn eigen karakteristiek (zie ook de beschrijving van de afzonderlijke polders in stap 1).



- Sluit aan bij de plaatsingsrichting / oriëntatie van bestaande bebouwing. Zorg er voor dat nieuw- en verbouw compact en geconcentreerd aan het dijklint plaatsvindt. Plaats bebouwing in de lengterichting op de dijk(voet) of parallel aan de kavelrichting (min of meer haaks) naast de dijk
- Behoud open doorzichten naar het landschap
- Behoud het karakteristieke profiel van het dijklichaam en tast het niet aan door de dijk(voet) te verbreden en in te richten als tuin of parkeerplaats



slingerende weg



weg onderlangs de dijk



bebouwing op dijkhoogte, parallel aan de lengterichting van de dijk



dijk zichtbaar



weg op de dijk



bebouwing onderaan de dijk, met oprit haaks op de dijk



bebouwing op dijkhoogte, parallel aan de dijk



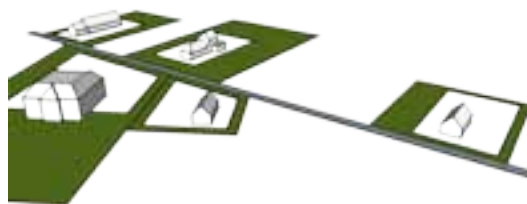
bebouwing parallel aan de dijk



## Sluit aan bij de karakteristiek van het lint

### Zandlinten

- De zandlinten zijn lange rechte wegen met daarlangs overwegend vrijstaande, landelijke bebouwing in verschillende dichtheden, omgeven door grote groene tuinen. Zorg ervoor dat (ook bij nieuw- en verbouw van) bebouwing altijd compact op een groen, landelijk erf staat.
- Koppel het erf aan het lint en niet van de weg af
- Sluit aan bij de plaatsingsrichting / oriëntatie van bestaande bebouwing. De richting van de bebouwing heeft overwegend dezelfde richting als de verkavelingsrichting van de polders
- Plaats geen laanbeplanting langs de zandlinten
- Het lint wordt gekarakteriseerd door een afwisseling van open doorzichten naar weides/ akkertjes (begrensd door haaks op de weg staande hagen en houtwallen) en meer besloten groene tuinen en bosjes. Behoud open doorzichten vanaf de weg tussen de erven door naar het landschap (laat gaten in het lint, bebouw niet alles)

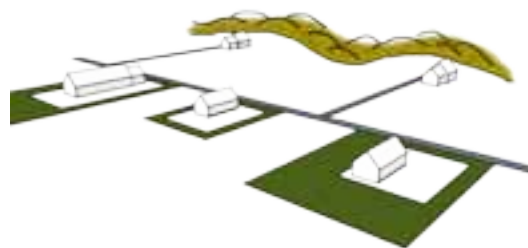




## Sluit aan bij de karakteristiek van het lint

### Duinlinten

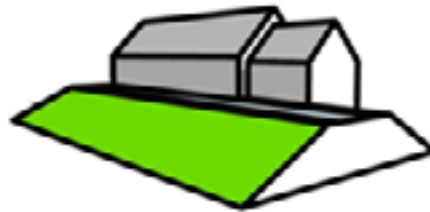
- Het lint (vooral dat van de Rondeweiweg in de Schapengorspolder) wordt gekarakteriseerd door een afwisseling van open doorzichten (naar de beboste binnenduinrand aan de ene zijde en de halfopen polder aan de andere zijde) tussen meer besloten groene erven en kleine bosjes door. Behoud open doorzichten vanaf de weg tussen de erven door naar het landschap (laat gaten in het lint, bebouw niet alles)
- Koppel erven aan de polderzijde aan het lint en aan de duinzijde tegen de binnenduinrand aan, iets van de weg af
- Plaats geen laanbeplanting langs de duinlinten, maar lage meidoornhagen
- Nieuw- en verbouw dient compact en geconcentreerd plaats te vinden op een groen erf



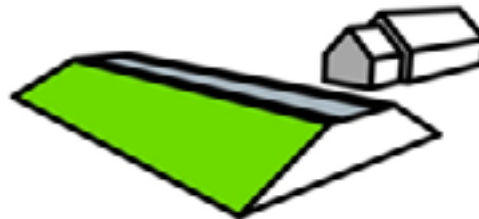
## Sluit aan op de positionering van de bestaande bebouwing

Er zijn vier typen positionering van bebouwing in de zanderijen:

erf op de dijk



erf naast de dijk



erf aan het zandlint en aan de polderzijde van het duinlint



erf aan de duinzijde van het duinlint





## Sluit aan op de streekeigen erfcompositie

### Erf op de dijk

- Plaats bebouwing (op dijkniveau, in het talud of op de dijkvoet) met de lengterichting parallel aan de lengterichting van de dijk
- Plaats bebouwing met de voorzijde (en de voortuin) aan de kopse kant, op een langgerekt erf
- Houd bebouwing vrijstaand
- Plaats eventuele bijgebouwen (liefst zo min mogelijk) niet aan de dijk aan de voorzijde van de woning
- Begrens de voortuinen langs de dijkweg met hagen en begrens de kavel aan de polderzijde (onderaan de dijk) met dijksloten en bomen / groene erfsingels als natuurlijke begrenzing
- Sluit qua bebouwingstypologie aan op de karakteristieke boerderijen in het gebied. Maak in het hoofdgebouw een tweedeling die verwijst naar de kenmerkende opbouw van woonhuis en schuur. Er is daarnaast ruimte voor een bijzonder 'buitenhuis' met een hoge architectonische kwaliteit, dat qua bebouwingstypologie afwijkt van de traditionele bebouwing



## Sluit aan op de streekeigen erfcompositie

### Erf naast de dijk

- Plaats bebouwing op een compact erf onderaan de dijk of op enige afstand ervan, aan het einde van een korte oprijlaan
- Plaats bebouwing parallel aan de kavelrichting (min of meer haaks op de lengterichting van de dijk), met de voorzijde (en de voortuin) aan de zijde van de dijk
- Houd bebouwing vrijstaand
- Maak één duidelijke hoofdentree voorzien van een inrijhek
- Plaats ook eventuele bijgebouwen (liefst zo min mogelijk) parallel aan de kavelrichting (min of meer haaks op de lengterichting van de dijk) en niet aan de voorzijde/dijkzijde van de woning, maar:
  - \* naast het woonhuis, met de voorzijde naar de dijk gericht
  - \* achteraan op het erf, schuin of recht achter de woning/boerderij
- Houd het erf compact en plaats gebouwen geclusterd rond een gemeenschappelijke ruimte op het erf, zodat de hoeveelheid verharding op het erf beperkt wordt
- Zorg altijd voor een groene singel met hoogopgaande beplanting rond de drie zijden van het erf die niet aan de dijk liggen
- Maak een verdeling in voor- en achtererf: voor of naast het woongedeelte een siertuin - eventueel met leilindes voor de gevel - en achter het werkgedeelte een moestuin en/of een boomgaard met fruitbomen
- Sluit aan bij de aanwezige bebouwingstypologieën: boerderij, tuinderswoning, buitenhuis en (alleen op een landgoed) landhuis





## Sluit aan op de streekeigen erfcompositie

### Erf aan het zandlint & aan de polderzijde van het duinlint



- Koppel het erf aan het lint en niet van de weg af. Plaats bebouwing met de voorzijde (en de voortuin) naar de weg gericht
- Sluit aan bij de plaatsingsrichting / oriëntatie van bestaande bebouwing. De richting van de bebouwing heeft overwegend dezelfde richting als de verkavelingsrichting van de polders
- Houd bebouwing vrijstaand
- Maak één duidelijke hoofdentree voorzien van een inrijhek
- Plaats ook eventuele bijgebouwen (liefst zo min mogelijk) in dezelfde richting als de verkavelingsrichting van de polder en niet aan de voorzijde/wegzijde van de woning, maar:
  - \* naast het woonhuis, met de voorzijde naar de weg gericht
  - \* achteraan op het erf, schuin of recht achter de woning/boerderij
- Houd het erf compact en plaats gebouwen geclusterd rond een gemeenschappelijke ruimte op het erf, zodat de hoeveelheid verharding op het erf beperkt wordt
- Voorkom dat de voorzijde van de erf 'dichtgezet' wordt met hoge hagen, schuttingen, muren en hekwerken (zoals langs delen van de Middelweg is gebeurd). Hanteer voor erfafscheidingen aan de wegzijde een maximale hoogte van een meter, zodat het zicht vanaf de weg op de woning niet door beplanting wordt beperkt. Maar aan de achterzijde en de zijranden van het erf kan een natuurlijke windsingel of een haag van losse inheemse struiken worden geplant
- Pas zoveel mogelijk 'natuurlijke' erfafscheidingen toe, zoals een haag of houtwal. Als je toch een hek wil, plaats het in de haag en niet ervoor langs de weg
- Maak een verdeling in voor- en achtererf: voor of naast het woongedeelte een siertuin - eventueel met leilindes voor de gevel - en achter het werkgedeelte een moestuin en/of een boomgaard met fruitbomen
- Sluit aan bij de aanwezige bebouwingstypologieën: boerderij, tuinderswoning, buitenhuis en (alleen op een landgoed) landhuis



## Sluit aan op de streekeigen erfcompositie

### Erf aan de duinzijde van het duinlint

- Het erf ligt van de weg af, tegen de binnen-duinrand aan. Plaats bebouwing met de voorzijde (en de voortuin) naar de weg gericht
- Houd bebouwing vrijstaand
- Maak een oprijlaan als hoofdentree, voorzien van een inrijhek
- Plaats eventuele bijgebouwen (liefst zo min mogelijk) in dezelfde richting als de woning en niet aan de voorzijde/wegzijde van de woning, maar:
  - \* naast het woonhuis, met de voorzijde naar de weg gericht
  - \* achteraan op het erf, schuin of recht achter de woning/boerderij
- Houd het erf compact en plaats gebouwen geclusterd rond een gemeenschappelijke ruimte op het erf, zodat de hoeveelheid verharding op het erf beperkt wordt
- Voorkom dat de voorzijde van het erf 'dichtgezet' wordt met hoge hagen, schuttingen, muren en hekwerken
- Pas zoveel mogelijk 'natuurlijke' erfafscheidingen toe, trek het achterliggende duinlandschap (typen beplanting, reliëf) door in de tuin
- Sluit aan bij de aanwezige bebouwingstypologieën: duinboerderij, buitenhuis en (alleen op een landgoed) landhuis





## Sluit aan op de streekeigen bebouwingskarakteristiek

Er zijn vijf typen woonbebouwing in de zanderijen:

- Van oudsher komen in de zanderijen vrijwel uitsluitend vrijstaande boerderijen voor met een karakteristieke tweedeling van woonhuis (voor) en schuur (achter). Langs de duinlinten in de binnenduinrand waren de boerderijen kleiner, de zogenaamde duinboerderijen. Later - na de opkomst van de tuinbouw - zijn daarnaast veel tuinderswoningen gebouwd. Sluit bij nieuwbouw in de zanderijen aan op één van deze drie bebouwingstypologieën, afhankelijk van het type bebouwingslint. Zie voor de bebouwingstypologieën de algemene aanbevelingen in het laatste deel van dit handboek (blz. 152 en verder)
- Vooral door de komst van stedelingen die naar het platteland trokken, zijn de laatste decennia in de zanderijen ook grote buitenhuizen en landhuizen gebouwd. Ook in de toekomst blijft het in bepaalde gevallen mogelijk om dergelijke bijzondere woningen te realiseren. Voorwaarde is dan wel een hoogwaardige architectuur en een goede integratie met de omgeving. Op bladzijde 158 en 159 van dit handboek gaan we nader in op wat we bedoelen met een buitenhuis of een landhuis dat aan deze voorwaarden voldoet
- Betrek een architect bij het ontwerp van de woning

boerderij



duinboerderij



tuinderswoning



buitenhuis



landhuis (op een landgoed)







**verbind  
de  
natuur**

## Maak gebiedseigen natuur

- Behoud reeds aanwezige natuurwaarden
- Houd bij natuurontwikkeling de kleinschalige verkaveling zichtbaar
- Ontwikkel natuurtypen die van nature in het gebied thuishoren, zoals:
  - \* kruiden- en faunarijk grasland
  - \* kruidenrijke akker(rand)
  - \* droog hakhout (bosje of houtwal)
  - \* park- of stinzebos (vooral kenmerkend voor landgoederen)
  - \* poel (met natuurlijke, begroeide oevers)
  - \* vochtig hooiland (op de vochtiger delen binnen de zanderijen)
  - \* vochtig bos (op vochtiger delen, met bijvoorbeeld haagbeuk, gewone es en gladde iep)
- \* duinbos (op droge plaatsen, op de overgang met de duinen)
- \* bloemdijken (kruidenrijke vegetaties op dijken die slechts eenmaal per jaar worden gemaaid, eind juli of begin augustus)
- \* Hiervan profiteren veel kleine zoogdieren (zoals egel), vogels, amfibieën en insecten
- Raadpleeg voor natuurontwikkeling het Natuurbeheerplan van de provincie (zie de links op blz. 182). Ook het Handboek Natuurdoeltypen (Bal et al. 2001) en de websites <https://www.portaalnatuurenlandschap.nl> en <http://www.natuurkennis.nl> geven veel informatie. Vraag Natuurmonumenten of het Zuid-Hollands Landschap om advies.



poel



bloemdijk



kruidenrijke akker(rand)



droog hakhout



vochtig hooiland



duinbos



kruiden- en faunarijk grasland



park- of stinzebos



vochtig bos



## Pas inheemse beplanting toe

- Plant bomen en struiken die van nature in het gebied van de zanderijen voorkomen om zo het karakter van het gebied te versterken. Inheemse bomen en struiken zijn ook vanuit ecologisch oogpunt interessanter dan niet-inheemse soorten:
  - \* inheemse/gebiedseigen heesters (struiken) zijn bijvoorbeeld meidoorn, duindoorn, wegedoorn, egelantier, hondsroos en gewone vlier
  - \* inheemse/gebiedseigen bomen zijn bijvoorbeeld ruwe berk, zomereik, beuk (op droge, zandige plaatsen) en haagbeuk, gewone es, gladde iep (op wat vochtiger plaatsen)



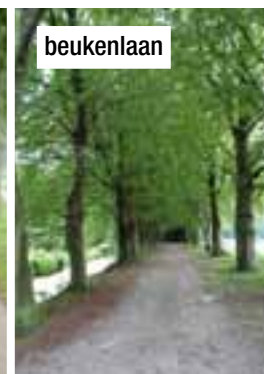
zomereik



berk



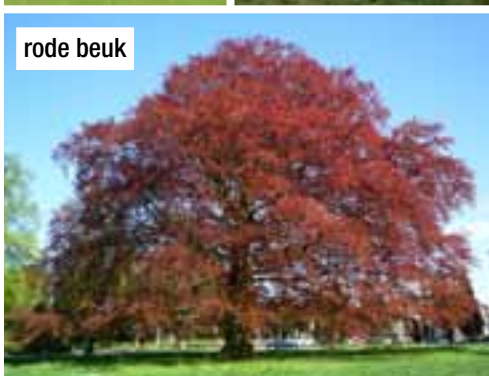
essenlaan



beukenlaan



haagbeuk



rode beuk



meidoornstruweel



zomereik



vlier



hondsroos





**maak  
het  
landschap  
beleefbaar**

## Draag bij aan doorgaande recreatieve routes

- Maak het landschap recreatief toegankelijk voor wandelaars, ruiters en/of fietsers. Dit kan vaak al met minimale ingrepen, zoals akkerpaden, een plank over een sloot, een opstap over een afrastering, etc.
- Draag bij aan doorgaande recreatieve routes:
  - \* vanuit de dorpen (ommetjes)
  - \* tussen de duinen en de oude zeekeleipolders, bijvoorbeeld langs belangrijke waterstructuren, over akkers, langs een houtsingel, ...

Routes kunnen informeel zijn (schelpenpaadjes, karrensporen, ...)



ruiterpad



wandelroute



informele route



karrenspoor



laarzenpad



schelpenpaadje



## Ontwikkel het landschap als recreatieve trekker

- Verhoog de recreatieve waarde door recreatieve functies op te nemen, zoals een theetuin, pluktuin/moestuin, ...
- Maak aanleidingen voor passanten om even te stoppen en te kijken. Voorkom dat het terrein onzichtbaar wordt vanaf wegen en paden; zorg voor doorzichten en maak (uit)kijpunten
- Plaats informatieborden over de geschiedenis van het gebied, monumenten, natuurwaarden, agrarische bedrijvigheid, duurzaamheidsmaatregelen of andere wetenswaardigheden, bijvoorbeeld nabij een uitkijkpunt of een picknickplaats





## Ontwikkel bijzondere, kleinschalige overnachtingsmogelijkheden

- Verhoog de verblijfsmogelijkheden in het landschap, bijvoorbeeld met een minicamping, kamperen bij de boer, enkele recreatiehuisjes, overnachtingen in een kas, een bed & breakfast, enz.
- Zorg dat de voorzieningen kleinschalig blijven en zich voegen in het landschap, zodat het gebied attractief blijft
- Houd geparkeerde auto's uit het zicht, bijvoorbeeld tussen hagen of houtwallen; gebruik geen verharding of halfverharding, houd het informeel



kamperen in de boomgaard



kamperen in de natuur



kamperen bij de boer



Klein recreatiehuisje



bed & breakfast



slapen in een kas



## Maak recreatieterreinen aantrekkelijk en pas ze in het landschap in

- Upgrade bestaande recreatievoorzieningen en voeg nieuwe kleinschalige en bijzondere recreatievoorzieningen toe
- Beperk clustering en herhaling van recreatievoorzieningen, maar zorg voor kleinschaligheid en individualiteit
- Plaats recreatievoorzieningen logisch in het landschap en zorg dat ze niet te veel opvallen
- Haal het landschap naar binnen: behoud de aanwezige landschapselementen zoals, bosjes, houtwallen, weiden en leg nieuwe gebiedseigen landschapselementen aan. Door de terreinen landschappelijk in te richten sluiten ze aan op de omgeving en leveren ze een bijdrage aan het versterken van het landschap en van natuurwaarden en aan de natuurbeleving van de recreanten
- Zorg voor landschappelijke begrenzingen en streekeigen erfafscheidingen. Maak een groenzone om het terrein die is ingericht met gebiedseigen landschapselementen zoals hagen en houtwallen. Gebouwde erfafscheidingen horen van oudsher niet in een buitengebied. Als je dan toch een hek wil, plaats het in de haag of houtwal en niet ervoor
- Creëer een doorlopend routenetwerk: verbind de paden op het terrein met de paden in de omgeving, zodat een aaneengesloten recreatief routenetwerk ontstaat
- Pas hoogwaardige, duurzame en natuurlijke materialen toe, zoals hout en glas
- Voorkom wateroverlast, verwijder zoveel mogelijk verharding of pas waterdoorlatende (half) verharding toe; dit geeft vaak ook een meer landelijke uitstraling!



landschappelijke begrenzing



parkeren in het groen



slapen in een kas



eetbaar groentehuisje



kamperen in de natuur







**draag  
bij aan  
verduur-  
zaming**

## Draag bij aan opwekking van duurzame energie

- Ontwikkel 'nul-op-de-meter-woningen', waarbij alle in- en uitgaande energiestromen op jaarbasis in balans zijn. Dat wil zeggen dat de woning op jaarbasis voldoende energie oplevert voor ruimteverwarming, warm tapwatergebruik, ventileren, het gebruik van alle huishoudelijke en overige elektrische apparatuur inclusief verlichting. De som van opwekking en verbruik is op jaarbasis dus nul. Een nul-op-de-meter zorgt bovendien voor een gezond en comfortabel binnenmilieu
- Houd bij het plaatsen van bebouwing rekening met de oriëntatie van de kap ten opzichte van de zon (het zuiden), zodat deze maximaal geschikt is voor het plaatsen van zonnepanelen
- Plaats zonnepanelen en betrek ze tijdig in het ontwerp: integreer ze in de architectuur van daken, luifels, gevels. Sluit aan op de kleur en materialen van het dak
- Realiseer een kleinschalige zonneweide/-akker; dit is in de zanderijen toegestaan als ze ondergeschikt blijven aan het landschap (onder ooghoogte blijven zodat je er overheen kijkt of tussen opgaande groenstructuren zoals hagen of houtwallen). Zet in op dubbel ruimtegebruik, bijvoorbeeld met begrazing door schapen en/of met ontwikkeling van natuurwaarden zoals kruidenrijke vegetaties aan de voet van de zonnepanelen
- Pas een koude-warmte-opslagsysteem toe / maak gebruik van aardwarmte











# ontwikkel de plattelands- economie

## Ontwikkel nieuwe economische (neven)activiteiten

- Het gebied van de zanderijen is kleinschalig, waardoor de agrarische functie onder druk staat. Ontwikkel nieuwe (neven)activiteiten die passen bij de kleinschaligheid van het landschap. Ze mogen het landschap niet gaan domineren, maar moeten wegvallen in het groen. Te denken valt bijvoorbeeld aan de volgende (kleinschalige) activiteiten/functies: een zorgboerderij, een minicamping, kleinschalige verblijfsaccommodaties, een paardenpension, verbouw en verkoop van streekproducten, een kleinschalige tuinderij, een atelier, enzovoort. Dit soort initiatieven kunnen komen van agrariërs die hun bedrijfsvoering willen verbreden, maar ook van andere initiatiefnemers in de zanderijen



kamperen in de boomgaard



klein recreatiehuisje



verkoop, vers van het land



paardenpension



weide bij een paardenpension



kamperen bij de boer



bed & breakfast



verbouw/verkoop van streekproducten







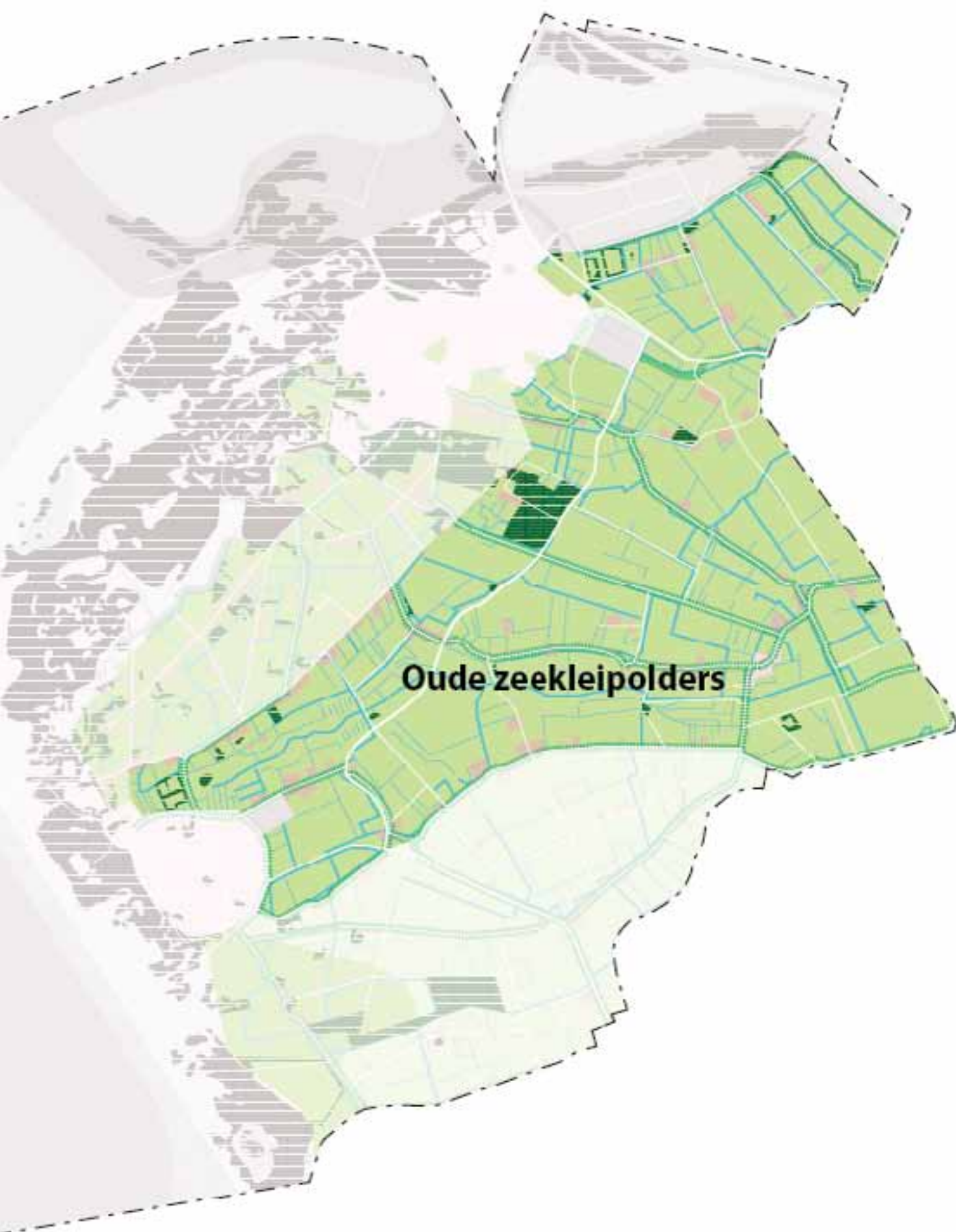


# OUDE EN ZEEKLEIN



An aerial photograph of a polder landscape. The image shows a complex network of canals and dikes. In the center, there is a large rectangular area covered with solar panels. The surrounding fields are a mix of green and brown, indicating different stages of agricultural use or soil types. A few small clusters of buildings and trees are scattered throughout the landscape.

# N JONGE POLDERS





# Karakteristieken

## Oude zeeleipolders

De oudste polders van de huidige gemeente Westvoorne zijn ontstaan uit oude opwassen (gorzen) uit de tijd dat het gebied nog onder invloed van de zee stond. Nadat deze eilandjes ruim 800 jaar geleden werden ingepolderd, ontstonden ringvormige polders: zo zijn eerst Polder Oud-Rockanje - waarin later Rockanje is gebouwd - en later (in 1300) Polder Rugge ontstaan. De Strype was toen nog een kreek die in open verbinding stond met de zee, met een doorbraak door de duinenrij. In de 14e eeuw verlandde de monding van de Strype en werden de kreek en de zijkreken ingepolderd. De Waal vormt een restant van de voormalige zeearm. Naast uit de ringpolders, bestaan de 'oude zeeleipolders' ook uit inpolderingen van aanwassen die tegen de dijken van de ringpolders aanslibden en al snel na de opwasppolders zijn ingedijkt.

De oude zeeleipolders zijn van oudsher kleinschaliger en onregelmatiger verkaveld dan de jongere zeeleipolders. Door ruilverkavelingen in de vorige eeuw is het verschil echter wel minder duidelijk geworden, vooral doordat de onregelmatige verkaveling in veel gebieden is verdwenen. Kenmerkend is echter de openheid tussen de slingerende ringdijken.

De oude zeeleipolders hebben hoofdzakelijk een agrarische functie. Het gebied bestaat vooral uit open weides en akkers tussen de dijken. Bebouwing is meestal onderlangs de dijken gelegen. Door de polders lopen de laaggelegen kronkelende kreekrestanten van de Strype, die van grote

waarde zijn voor flora en fauna (in het bijzonder zoutminnende planten en broedvogels van riet- en moeraslanden en vochtige graslanden). De laatste jaren is de Strype weer beter zichtbaar gemaakt als aaneengesloten brede kreekstructuur, door ontwikkeling van nieuwe natuur en waterberging. Hierdoor zijn de ecologische en de recreatieve waarden van het gebied sterk vergroot. Ook de dijken hebben - naast een landschappelijke, recreatieve en verkeerskundige waarde - een ecologische waarde, voor veel verschillende plantensoorten en daardoor ook voor zoogdieren, vogels en insecten.

Het gebied van de oude zeeleipolders is met de ruilverkaveling, die midden jaren 80 van de 20e eeuw is afgerond, sterk van karakter veranderd. Door de grootschalige herinrichting, waaronder ook de herinrichting van de weg- en waterstructuur, zijn veel historische patronen en ook hoogteverschillen verloren gegaan. Met oog voor het landschap zijn deze echter vaak nog wel te herkennen en kunnen ze soms dienen als kader voor nieuwe ontwikkelingen.

De oostelijke delen (ten oosten van de N496) van Polder Rugge en Polder Westerland zijn geleidelijk getransformeerd tot concentratiegebied voor glastuinbouw.





## Oude zeekleipolders

- Polder Middelland
- Polder Rugges
- Polder Oostvoorne
- Polder Klein-Oosterland
- Polder Westerland
- Polder Lodderland
- Polder Zuurland
- Polder Collinsland en 't Woud
- Polder Nieuw-Rockanje
- Polder Strype

## Karakteristieken van de oude zeekleipolders

- Oudste polders, bestaande uit een patroon van opwaspolders en aanwaspolders
- Open agrarisch gebied tussen slingerende dijken
- Relatief kleinschalige en onregelmatige verdeling
- Laaggelegen kronkelende kreekrestanten (Strypsche Wetering), waardevol voor flora en fauna
- Informele recreatieve routes over dijken en langs kreken
- Glastuinbouwgebied als besloten enclave





## Karakteristiek Polder Middelland (voor 1220), Polder Rugge (1300), Polder Oostvoorne & Polder Klein-Oosterland (1321)

De ringpolder Rugge is een oude opwaspolder. De polders Middelland, Oostvoorne en Klein-Oosterland zijn oude aanwaspolders. Het noordelijke deel van de ringdijk van Polder Rugge, de Schrijversdijk, is afgegraven en onderdeel van de Groene Kruisweg (het fietspad erlangs loopt over de baan van de voormalige stoomtram naar Oostvoorne). Ook andere dijken - zoals de Bollaarsdijk tussen Polder Oostvoorne en Polder Klein-Oosterland - tussen de polders zijn afgegraven. Hierdoor vormen Polder Rugge, Polder Middelland, Polder Oostvoorne en Polder Klein-Oosterland samen een ruimtelijke eenheid.

De polders zijn overwegend in gebruik als bouwland en zijn afwisselend open en halfopen. De beplante erven liggen als eilanden in de open ruimte. Twee hoogspanningsleidingen doorkruisen de ruimte. Het beeld wordt aan de noord- en oostzijde bepaald door de dichte beplanting van het Kruiningergors - die boven de hoge Heindijk uitsteekt - en langs het Brielse Meer, de Stenen Baak (voormalige vuurtoren), de windturbines en schoorstenen van de Rotterdamse Haven en het stadsgezicht van Brielle met de bolwerken, de watertoren en de Catharinekerk. Aan de westzijde wordt het beeld bepaald door de bebouwing van Oostvoorne en de kerktoren. Opvallende elementen en structuren in Polder Middelland zijn de korenmolen van Oostvoorne (een rijksmonument, gebouwd in 1821) en de gesloten lintbebouwing langs en op de Molendijk. In het grootste deel van Polder Rugge is het landschap verdicht door kascomplexen en gesloten lintbebouwing (onderdeel van het glastuinbouwgebied Tinte).

De polders hebben overwegend een regelmatige blokverkaveling, met uitzondering van het deel van Polder Middelland langs de bebouwingsrand van Oostvoorne en het westelijk deel van Polder Rugge. De polderwegen volgen hier de slingerende (voormalige) kreekbeddingen. De overige wegen lopen parallel aan de dijken en zijn recht en langgerekt



Polder Westerland

Polder Lodderland



## Karakteristiek Polder Westerland (1300) & Polder Lodderland (1350)

De polders Westerland en Lodderland zijn achtereenvolgens bedijkt in aansluiting op de ringpolders Gouthoek (met daarin het oude centrum van Oostvoorne) en Rugge en de aanwaspolder Middelland. Westerland en Lodderland zijn aanwaspolders met een typische langgerekte opbouw. De polders kennen een onregelmatige blokvormige verkaveling.

De polders worden aan de westzijde begrensd door de landgoederen Koosicht en Kranenhout, op de rand van de hevingen (het meest westelijk deel van de beide polders wordt gerekend tot de zanderijen en sluit qua karakteristiek het meest aan bij die van Polder Stuifakker). Aan de andere zijden worden de polders begrensd door dijken met soms vrij dichte lintbebouwing, zoals de Molen-dijk, Ruigendijk en Lodderlandschedijk. De dijken zijn deels afgegraven (Rietdijk, Lodderlandsedijk), waardoor ze niet meer verhoogd in het landschap liggen. Onregelmatigheden in de dijk zijn een gevolg van vroegere dijkdoorbraken.

Polder Westerland is veel minder open dan Polder Lodderland: het oostelijk deel van Polder Westerland is onderdeel van het glastuinbouwgebied Tinte en er zijn ook boomgaarden met hoge hagen eromheen, terwijl het westelijke deel gedeeltelijk uit een jong landgoedbos bestaat. Polder Lodderland daarentegen heeft nog veel meer een open agrarisch karakter. De invloed van een ruilverkaveling uit de vorige eeuw is zichtbaar: een deel van de polderwegen is verwijderd/gewijzigd, dwars door de polder is de Westvoorneweg aangelegd en er zijn nieuwe waterlopen gegraven.

Bebouwing is gelegen deels op en deels langs de oude dijkvoet (dijkzate). Erfbeplanting met heggen scheidt het erf van de weg.



Polder Zuurland

Polder Collinland en 't Woud



## Karakteristiek Polder Zuurland (1300) & Polder Collinsland en 't Woud (ca. 1350 - 1360)

Doordat de Zuurlandsdijk is afgegraven, vormen Polder Zuurland en Polder Collinsland en 't Woud samen één open ruimtelijke eenheid. Het gebied bestaat uit drie opeenvolgende bedijkingen - be- zien vanuit de ringdijk van Polder Rugge - van aan- wassen in het stroomgebied van de oude kreek Gote en Strype: achtereenvolgens zijn zo Polder Zuurland, Polder Collinsland en Polder 't Woud (de laatste twee zijn later samengevoegd) ingepolderd. De Pansersdijk ligt nog wel verhoogd in het land- schap waardoor het noordelijk deel van het gebied nog wel in tweeën is gedeeld.

De randen zijn voor een groot deel verdicht door bebouwing en beplanting van Tinte in het wes- ten en langs De Rik in het noorden en door de groene stadsrand van Brielle in het oosten. Aan de zuidzijde wordt Polder Collinsland en 't Woud begrensd door de Peltersdijk. Oriëntatiepunten in de polders zijn de Catharintoren en de witte watertoren in Brielle, alsmede de twee hoogspan- ningsleidingen. De verkaveling is vrij onregelmatig en blokvormig. De Strypsche Wetering loopt met een rechte hoek dwars door Polder Collinsland en 't Woud en verlaat de polder zuidwaarts (door de Peltersdijk) richting Sluiswetering. Dit deel van de oude kreek Strype is genormaliseerd; hier is de kreek (nog) niet hersteld als natuurlijke structuur.

Het grondgebruik in de polders bestaat hoofdza- kelijk uit bouwland. Kenmerkend (van de middel- eeuwen tot de 19e eeuw) was de verbouw van het traditionele gewas meekrap voor de winning van rode verfstof. De naam van Tinte zou zijn afge- leid van de Latijnse naam voor meekrap: *Rubia tinctorum*. Aan de Peltersdijk zijn ook een grote boomgaard en enkele kassen aanwezig, behorend bij de opvallende boerderij 'De Windhoek'. Een ander opvallend element aan de Peltersdijk is het Fort Pansersdijk, onderdeel van de Maas-Haringv- liet Stelling (van rond 1900) die was bedoeld om te voorkomen dat de Vesting Holland via Voorne-Put- ten kon worden binnengevallen (aanvullend op de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Ter verdediging kon een groot, laag gelegen gebied ten westen van de Rijksstraatweg tussen de vestingen van Brielle en Hellevoetsluis onder water worden gezet (geinun- deerd), waaronder polders Zuurland en Collinsland en 't Woud. Het Fort Pansersdijk diende ter verde- diging van het acces via de Peltersdijk naar Tinte. Het gebied rondom het fort behoort tot de open schootsvelden.



◆ Polder Nieuw Rockanje



## Karakteristiek Polder Nieuw-Rockanje (1342)

Polder Nieuw-Rockanje is een kleine, ringvormige aanwaspolder, met een open maar kleinschalig karakter. De polder wordt begrensd door de bebouwde kom van Rockanje, de lintbebouwing van de Molendijk en de transparante beplanting van de Nieuw-Rockanjese Dijk. Aan de oostrand van de polder loopt de N496 (Westvoorneweg) langs de binnen-/westzijde van de Molendijk. Oriëntatiepunten zijn de korenmolen (uit 1718) en het kerkje van Rockanje, alsmede - op ruime afstand - de windturbines en schoorstenen van de Rotterdamse Haven. Karakteristiek zijn de positie van de korenmolen midden op de Molendijk, de erf- en/of (gefragmenteerde) laanbeplanting langs de dijken en de zware beplanting rond oude buitenhuizen aan de Molendijk. Polder Nieuw-Rockanje is daarvoor een besloten eenheid.

Vroeger lagen er twee polderwegen zuidwest-noordoost door de open polder: de Kerkweg en de Achterweg. Vandaag de dag is de Achterweg verbreed en (deels verbogen) tot Nieuwe Achterweg die de hoofdverbinding vormt tussen Rockanje en de N57. De Kerkweg is deels verdwenen; de weg loopt alleen nog - in gewijzigde vorm - door de noordwesthoek van de polder, door het bedrijventerrein Moolhoek (onderdeel van de bebouwde kom van Rockanje). Hierdoor zijn deze polderwegen niet langer als rechte lijnen door de polder aanwezig.



Polder Strype





## Karakteristiek Polder Strype (1355)

Halverwege de 14e eeuw is de voormalige kreek Strype (vroeger een belangrijke vaarverbinding voor Brielle) inclusief een aantal zijarmen ingepolderd. De zo ontstane Polder Strype ontleent hieraan zijn karakteristieke langgerekte vorm, hoewel de polder breder is ter hoogte van de oude zijkreek de Merrevliet, die nog als natuurlijk kreekrestant zichtbaar is in het landschap (aan de noordoostzijde van / parallel aan de Merrevlietseweg). Feitelijk loopt Polder Strype ten noorden van de Boomweg door (tussen de Vleerdamsedijk en de Lodderlandsedijk), maar hier is de bodem zandiger en het landschap veel kleinschaliger (met van oudsher veel tuinbouw), reden waarom dit deel (Ziekenwei) bij het deelgebied van de zanderijen is opgenomen.

Verschillende namen in het gebied - zoals die van boerderij Kloosterstee - herinneren aan de bedding, waaraan Cisterciënzer monniken van de abdij Ter Doest in het Vlaamse plaatsje Lissewege nabij Brugge hebben meegewerkt. De Moordijkseweg verwijst naar de moer- en selnering (brandstof- en zoutwinning) door de monniken.

Kenmerkend voor Polder Strype is vanzelfsprekend de aanwezigheid van de oude kreek, de tegenwoordige Strypsche Wetering. Vooral het meertje De Waal (in eigendom van Natuurmomenten) met zijn rietkragen en wilgenstruweel vormt een fraaie herinnering aan het verleden. Ooit werd aan de modder van De Waal geneeskundige krachten toegeschreven en lag hier het kuuroord Bad Walenstein. In het kader van het project Kreekherstel Strypsche Wetering is de Strype de laatste jaren weer als natuurlijke, doorlopende kreekstructuur zichtbaar gemaakt in het landschap. Met het project is bovendien veel ruimte voor waterberging gecreëerd en is een groot deel van de Ecologische Hoofdstructuur gerealiseerd. Door de natuurontwikkeling en het aanleggen van fiets- en wandel-/struinpaden is tegelijk de recreatieve waarde van de polder verhoogd. Voor de agrarische sector is een zo optimaal mogelijke verkaveling gerealiseerd zodat het agrarische grondgebruik zoveel mogelijk kan worden voortgezet. Ten oosten van de vergraven Dwarsdijk (een vroegere leidam in de stroomgeul van de Strype) is de Strypsche

Wetering nog niet hersteld als natuurlijke kreek, maar ook hier streven we naar kreekherstel en de ontwikkeling van natuur- en recreatieve waarden. Ook de Kade bij Tinte is een vroegere leidam, bedoeld om de opslibbing te bevorderen om vervolgens over te kunnen gaan op de inpoldering van de Strype.

Het agrarisch grondgebruik in Polder Strype bestaat overwegend uit grasland en enkele stroken bouwland. Langs de Boomweg en Lodderlandsedijk is her en der ook vollegrondstuinbouw aanwezig en er staan nog enkele kassencomplexen, maar de meeste zijn inmiddels gesaneerd. De verkavelingsrichting is sterk georiënteerd op de Strypsche Wetering.

Aan de zuidwestzijde vormt de bebouwing langs de Molendijk een dichte rand. Een deel van de bebouwing bestaat uit buitenhuizen die aan de voet van de dijk staan en met zware erfbeplanting de polder insteken. Het bebouwingslint van de Vleerdamsedijk is veel losser/opener, met doorzichten naar de polder. Langs de Boomdijk zijn juist weinig doorzichten aanwezig door de aanwezigheid van bebouwing, hoge hagen en de nog aanwezige kassen. De Lodderlandsedijk heeft een asymmetrisch profiel, vooral in het westelijk deel: de bebouwing staat hoofdzakelijk (en merendeels op dijkhoogte) als dijkwoningen aan de noordzijde van de dijk, terwijl aan de zuidzijde veel minder bebouwing aanwezig is. Hier is op veel plaatsen nog een vrij zicht aanwezig over Polder Strype. Tussen de Strypsche Wetering en de Strypsedijk is het landschap het meest open. De dijk vormt een heldere en fraaie begrenzing van de polder, met aan weerszijden een open bebouwingslint van verspreid liggende boerderijen en enkele woonhuizen. De bebouwing ligt deels op dijkhoogte en deels onderaan de dijk. De dijk is momenteel onbeplant.

Belangrijke oriëntatiepunten in Polder Strype zijn de molen en het kerkje van Rockanje en het kerkje van Tinte. De Westvoorneweg (N496) doorsnijdt Polder Strype noordoost-zuidwest. De weg is onbeplant en er staat geen bebouwing langs waardoor de landschappelijke impact minimaal is.





## Jonge zeekleipolders

Toen rond 1400 de eerste (oude) zeekleipolders waren ingepolderd, inclusief de Strype, vormden deze feitelijk samen een aaneengesloten eiland. Ten zuidoosten van deze oude zeekleipolders liep in 1400 nog de kreek de Gote, van Brielle tot aan Rockanje. De Gote is een belangrijke route over het water tussen Brielle en de Noordzee geweest. Pas na 1400 werd dit dynamische getijdengebied stapsgewijs ingepolderd. Tegen de dijken van de oude zeekleipolders slibden kleiplaten op en deze 'aanwassen' werden ingepolderd, waarna tegen de nieuwe dijken weer nieuwe klei opslibde. Zo zijn één voor één de jonge zeekleipolders ontstaan. De Sluiswetering is een overblijfsel van het vroegere krekensstelsel. Dit restant van de Gote is echter smal en onopvallend gelegen in het agrarisch gebied en grotendeels rechtgetrokken. De natuurlijke uitstraling en de landschappelijke en ecologische waarden zijn momenteel laag.

Kenmerkend voor de jonge zeekleipolders is dat ze planmatig zijn verkaveld, met hoekige vormen en met rechte polderwegen die als lange lijnen door de open polders lopen. De jonge zeekleipolders zijn grootschalig van opzet en bestaan - tussen de dijken - uit zeer open agrarische gebieden, die vooral gebruikt worden voor akkerbouw. De agrarische bebouwing ligt onderaan de dijken maar ook langs de polderwegen.

Hoewel slechts een relatief klein deel van de gemeente Westvoorne uit jonge zeekleipolders bestaat, beslaan ze een groot deel van de zuidkant van Voorne-Putten (bij Nieuwenhoorn, Hellevoetsluis, Oudenhorn, Zuidland en Hekelingen).

Ook het (noord)oostelijke en het zuidelijke deel van de St.-Annapolder zijn als jonge zeekleipolder aangemerkt. De St.-Annapolder is door de aanleg van de N57, met het bijbehorende wegtalud en de begeleidende beplanting, ruimtelijk afgesneden van de bijbehorende delen van de jonge zeekleipolders in de gemeente Hellevoetsluis (Quackpolder, Polder Nieuw Hellevoet). Ook de aanleg van het Annabos eind jaren tachtig van de vorige eeuw heeft het aanzicht van de polder sterk veranderd. Naast verspreide woonbebouwing bevinden zich in het gebied echter diverse agrarische bedrijven, terwijl het merendeel van de grond regulier agrarisch in gebruik is. Qua functies sluit het gebied dus goed aan bij de jonge zeekleipolders.





## Jonge zeekleipolders

- Polder Naters
- Polder Nieuwe Gote
- Polder Pancrasgors
- St.-Annapolder (noordoostelijk en zuidelijk deel)

## Karakteristieken van de oude zeekleipolders

- Patroon van aanwasolders
- Zeer open agrarisch gebied tussen langgerekte dijken
- Grootschalige en planmatige verkaveling, met rechte polderwegen / lange lijnen
- Onopvallende laaggelegen kronkelende kreekrestanten (Sluiswetering)





## Karakteristiek Polder Naters (1412) & Polder Nieuwe Gote

De polders Naters en Nieuwe Gote vormen in de huidige situatie samen een ruimtelijke eenheid doordat de Natersdijk slechts iets verhoogd licht en onbeplant is. Bebouwing is verspreid op maar meestal onderaan de dijk aanwezig. De Oudedijk en de Zwartedijk vormen de heldere rand van beide polders aan de zuidwestzijde, met een stevige rij-/laanbeplanting van populieren. Met de Zwartedijk is in het begin van de 15e eeuw de dichtslibbende geul van de Gote afgesloten. Tegenwoordig loopt de N496 over de Zwartedijk en de Oudedijk. Aan de noordzijde wordt Polder Naters begrensd door de veel transparantere Strypsedijk met zijn open bebouwingslint, zonder laanbeplanting. De bebouwing ligt deels op dijkhoogte en deels onderaan de dijk. Er staan enkele fraaie boerderijen onderaan de dijk in Polder Naters. Naar het zuidoosten toe strekt Polder Nieuwe Gote zich (ver) uit over de gemeentegrens.

In tegenstelling tot de dijken die licht slingeren, zijn de polderwegen kaarsrecht, met slechts een enkele scherpe bocht of flauwe knik. De polders zijn zeer open met regelmatig verspreide boerderijen met hoog opgaande erfbeplanting als groene eilandjes in de openheid. Daar waar de erfsingel ontbreekt, doet dit afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. De polders hebben een grootschalige opzet met veelal rechthoekige/blokvormige kavels. Alleen langs de dijken en de Sluiswetering zijn de kavelhoeken minder scherp. Het grondgebruik bestaat voornamelijk uit akkerbouw, maar daarnaast ook uit grasland. Oriëntatiepunt is vooral de bebouwing van Tinte met het kerkje. Ook de windturbines en industrie van de Rotterdamse haven zijn op de (verre) achtergrond zichtbaar.



Polder Pancrasgors

St-Annapolder



## Karakteristiek Polder Pancrasgors & St.-Annapolder (noordoostelijk en zuidelijk deel)

Na Polder Naters en Polder Nieuwe Gote zijn de Polder Pancrasgors en de Sint Annapolder - als twee van de laatste delen van het voormalige stroomgebied van de Gote - ingepolderd. Het noordwestelijk deel van de St.-Annapolder is in landschappelijke en functionele zin enigszins afwijkend van de overige delen van de jonge aanwas-polders en wordt daarom bij de zanderijen behandeld. Het noordoostelijk en zuidelijk deel van de St.-Annapolder en de Polder Pancrasgors hebben wel de kenmerkende grootschalige openheid van het agrarische landschap van de jonge zeeleipolders. De Pancrasgorsedijk deelt de beide polders in tweeën. De dijk heeft een losse beplanting van wilgen, essen, populieren en meidoorns. Het westelijk deel van de dijk is vergraven en een deel is zelfs geheel verdwenen en daarmee de scheiding tussen de beide polders.

De beide polders hebben aan de (noord)oostzijde een duidelijk begrenzing door de stevige beplanting van populieren op de Oudedijk en de Zwartedijk. De Nieuw Rockanjesedijk vormt - samen met het Kortedijkje, de Schapengorsedijk en de achterliggende bebouwing van Rockanje - de groene noordwestrand van Polder Pancrasgors. De Nieuw Rockanjesedijk is een slingerend dijkje met deels een fraaie laanbeplanting van essen en populieren. De hoge Schapengorsedijk (en de achterliggende beplanting in de duinrand en langs Park Ronde-weibos) vormt de begrenzing van de St.-Annapolder aan de westzijde. Langs het deel tussen de Walinxweg en de Voet- of Kraagweg staan knotwilgen aan de zijde van de St.-Annapolder en er staat een lage meidoornhaag op een deel van de dijk tussen weg en fietspad. De zuidrand van de St.-Annapolder wordt gevormd door de Quacksedijk (waarlangs de gemeentegrens loopt), maar vooral door de hoog opgaande dubbele laanbeplanting langs de N57 ten zuiden van de dijk.

In Polder Pancrasgors is de weinige bebouwing steeds gekoppeld aan de dijken. Het middengebied (met de rechte polderweg Pancrasgorsweg er dwars doorheen) is geheel open; alleen in de westpunt is een bosje aanwezig. In de St.-Annapolder ligt de bebouwing slechts deels langs de randen: woningen aan de zuidzijde van de Pancrasgorsedijk en op of onderaan de noordzijde van de Quacksedijk. In deze polder liggen daarnaast verschillende boerderijen en burgerwoningen op vierkante erven met soms een stevige opgaande erfbeplanting aan de Voet- of Kraagweg, Hippelseweg en onderaan de Zwartedijk. De groene erven liggen als groene eilanden in het open landschap. Daar waar de erfsingel ontbreekt, gaat dit ten koste van de landschappelijke kwaliteit.

De verkaveling is regelmatig en blokvormig. Het land is vooral in gebruik voor akkerbouw maar er zijn ook enkele graslanden (onder meer paardenweides in Polder Pancrasgors, waar een grote manege aanwezig is). In de St.-Annapolder ligt het Annabos, dat ontstaan is na een ruilverkaveling in de vorige eeuw (ter hoogte van de oude loop van de Gote). Ten zuiden van het Annabos loopt vandaag de dag de Sluiswetering die in dit deelgebied een rechte watergang is zonder natuurlijke oevers.





# Ambities

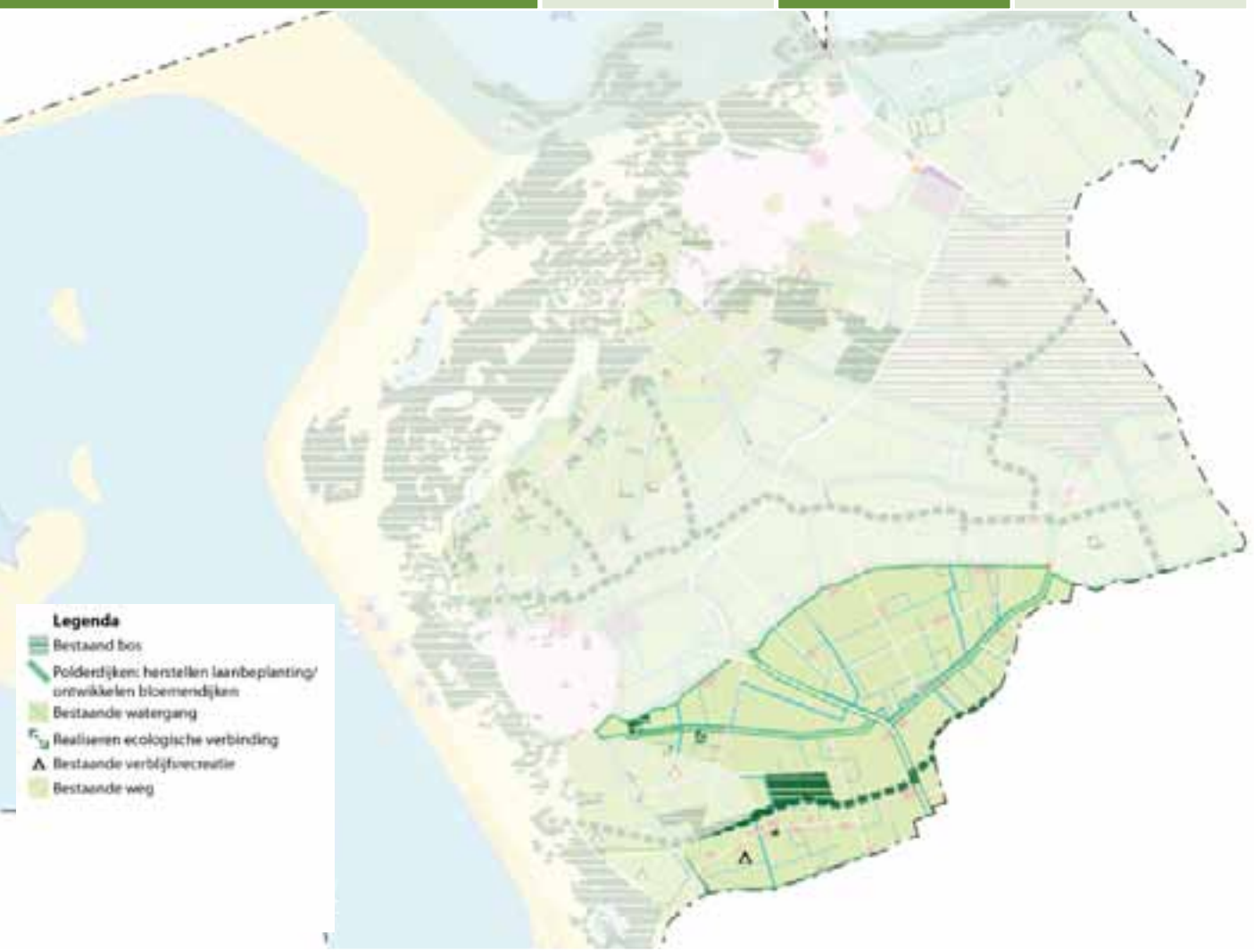
## Oude zeekelepolders

In de oude zeekelepolders zetten we in op het behouden en waar mogelijk versterken van het relatief kleinschalige agrarische karakter en de karakteristieke openheid tussen de dijken. De oude dijkstructuren (ook waar deze niet meer verhoogd in het landschap liggen) willen we beplanten met laanbeplanting, zodat de begrenzingen van de polders beter ruimtelijk zichtbaar wordt en nog aantrekkelijker worden als recreatieve routes. Binnen de beplante dijken koesteren we de openheid. We stimuleren daarnaast het toepassen van gebiedseigen erfbeplanting. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt dit als voorwaarde gesteld.

Ook in de oude zeekelepolders vindt schaalvergroting in de agrarische sector plaats. Forse uitbreiding van bedrijfskavels vinden we hier echter niet wenselijk omdat dit niet past bij onze ambitie om het kleinschalige karakter te behouden. Onder voorwaarden kan medewerking worden verleend aan maatwerk, toekomstbestendige agrarische bedrijven horen immers wel in dit gebied thuis. Verbreding van de bedrijfsvoering is daarbij ook mogelijk. Gezien de hoge landschappelijke kwaliteiten - met de fraaie dijken en de natuurlijke Strype - en de ligging nabij Oostvoorne en Rockanje en de kust, heeft het gebied recreatieve potenties. Agrariërs kunnen hier met verbreding (nevenfuncties naast de agrarische bedrijfsvoering) op in spelen, bijvoorbeeld door een minicamping, een theehuis of de verkoop van streekproducten. Van belang daarbij is dat ontwikkelingen op of aansluitend op de bestaande erven worden gerealiseerd en ingepast worden binnen gebiedseigen

erfbeplanting. We hanteren hierbij het standpunt dat agrarische activiteiten niet onzichtbaar achter beplanting hoeven plaats te vinden. Ook kunnen er functionele argumenten zijn om een bepaalde openheid rond de bedrijfskavels te behouden, denk bijvoorbeeld aan de noodzaak voor natuurlijke ventilatie of beleving van het landschap. In die gevallen vragen we wel extra aandacht voor optische of architectonische oplossingen die bijdragen aan een goede inpassing in de omgeving.

De oude zeekelepolders herbergen met kreek de Strype bijzondere natuurwaarden. De kreek is bovendien vanuit het oogpunt van waterberging en vanuit recreatief oogpunt waardevol. Daarom streven we ernaar de Strype als brede natuurlijke zone verder te ontwikkelen in zuidoostelijke richting tot aan het Spui (buiten de gemeentegrens), ten zuidoosten van Tinte. In het kader van het Kreekenproject bekijken we – onder andere samen met de gemeente Brielle en met het waterschap – de mogelijkheden. Ook particuliere ontwikkelingen kunnen bijdragen. Te denken valt aan nieuwe landgoederen waarvan de huiskavel gekoppeld is aan een weg of dijk en het landgoed ingericht wordt als open (waterrijk) natuurgebied dat toegankelijk is voor recreanten. Ook agrarisch natuurbeheer juichen wij toe, zeker langs de Strype en andere kreeken. Een andere mogelijk interessante vorm van agrarisch natuurbeheer is gericht op ecologisch beheer van graslanden. In overleg met initiatiefnemende partijen zoals de agrarische natuurvereniging Natuurlijk Voorne-Putten verkennen we de mogelijkheden hiervoor.





## Jonge zeekleipolders

In de jonge zeekleipolders blijft het primaat bij de agrarische sector als belangrijkste grondgebruiker. Andere functies zijn in beginsel niet wenselijk, tenzij (onder voorwaarden) op bestaande en vrijkomende agrarische bedrijfskavels wanneer daarvoor geen agrarisch vervolgebruik is. De agrarische sector heeft in dit gebied de mogelijkheid zich verder te ontwikkelen. Er is dan ook ruimte voor schaalvergroting. Vergroting van de (agrarische) bedrijfskavels is mogelijk op voorwaarde dat:

- de uitbreiding past bij de maat/schaal van het landschap;
- de (uitgebreide) bedrijfskavel wordt omkaderd met streekeigen erfbeplanting, afgestemd op de bedrijfsvoering.

We hanteren ook hier het standpunt dat agrarische activiteiten niet onzichtbaar achter beplanting hoeven plaats te vinden en houden rekening met mogelijke functionele argumenten die een (dichte) beplantingszoom verhinderen. In die gevallen vragen we wel extra aandacht voor optische of architectonische oplossingen die bijdragen aan een goede inpassing in de omgeving. Verder is relevant dat in het provinciale beleid een maximale omvang van twee hectare voor agrarische bedrijfskavels is opgenomen. Verdere uitbreiding is alleen mogelijk bij verbreding van bedrijfsactiviteiten. Vooral nog zal een omvang van maximaal twee hectare in Westvoorne voor de meeste bedrijven voldoende zijn.

Zo blijft tegelijk het karakteristieke grootschalige open landschap behouden. De oude dijkstructuren die de polders begrenzen, worden beplant met streekeigen laanbeplanting. Daarnaast streven we naar verbreding en het meer natuurlijk maken van de (oevers langs de) Sluiswetering, vanaf het Annabos tot aan het Spui (buiten de gemeente). Natuurlijke (riet)oevers maken de voormalige kreek beter herkenbaar in het landschap en vergroten de natuurwaarde van het agrarisch gebied.





# Specifieke aanbevelingen

## Behoud en versterk de identiteit

- Versterk de cultuurhistorische identiteit
- Versterk de cultuurhistorische lijnen en elementen
- Versterk de polderdijken
- Versterk de landschapsstructuur
- Behoud de openheid
- Herstel en ontwikkel de karakteristieke groene erfsingels
- Behoud en versterk het kavelpatroon
- Maak de kreken zichtbaar en herkenbaar
- Maak het slotenpatroon zichtbaar
- Pas gebiedseigen kavelscheidingen toe
- Sluit aan bij de karakteristiek van het lint
- Sluit aan op de positionering van de bestaande bebouwing
- Sluit aan op de streekeigen erfcompositie
- Sluit aan op de streekeigen bebouwingskarakteristiek

## Verbind de natuur

- Maak gebiedseigen natuur
- Pas inheemse beplanting toe

## Maak het landschap beleefbaar

- Draag bij aan doorgaande recreatieve routes
- Ontwikkel het landschap als recreatieve trekker
- Ontwikkel bijzondere, kleinschalige overnachtingsmogelijkheden

## Draag bij aan verduurzaming

- Draag bij aan opwekking van duurzame energie

## Ontwikkel de plattelandseconomie

- Behoud de agrarische economie
- Ontwikkel nieuwe economische (neven-)activiteiten





**behoud  
en  
versterk  
de  
identiteit**

## Versterk de cultuurhistorische identiteit

- Laat nieuwe initiatieven aansluiten bij het agrarische en open karakter van de verschillende zeeleipolders, grootschalig in de jonge zeeleipolders en kleinschaliger in de oude zeeleipolders. Haal hiervoor inspiratie uit de kenmerken van de afzonderlijke polders (zie onder stap 1)
  - Maak de oude kreekstructuren van de Strype (Strypsche Wetering) en Gote (Sluiswetering) weer zichtbaar, door de krekken breder en natuurlijker te maken, als contrast met het agrarische polderland
  - Behoud en herstel de karakteristieke groene erfsingels rond de erven met inheemse erfbeplanting. Ze zorgen voor de typische 'groene eilanden' in het open agrarisch gebied
- Laat je inspireren door het verleden, zoals:
    - \* de bijzondere Hoeve Walenstein, een voormalig kuuroord)
    - \* het meertje De Waal, aan de modder waarvan ooit geneeskundige krachten werden toegeschreven
    - \* boerderij De Kloosterstee die herinnert aan de monniken van abdij Ter Doest die hebben meegewerkt aan de bedijking van het gebied
    - \* de verbouw van traditionele gewassen zoals meekrap, dat van de middeleeuwen tot de 19e eeuw) werd verbouwd voor de winning van rode verfstof





## Versterk de cultuurhistorische lijnen en elementen

- Respecteer de historische linten, routes, dijken, krekken en watergangen als lange doorgaande lijnen in het landschap
- Behoud cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals bijzondere bebouwing (waaronder historische boerderijen en schuren)
- Draag - bijvoorbeeld met zichtlijnen - bij aan het herkenbaar, zichtbaar en beleefbaar maken van cultuurhistorische lijnen en elementen (molens, Stenen Baak, Fort Pensersdijk), die als oriëntatiepunten in het landschap fungeren



Fort Pensersdijk



Stenen Baak

## Versterk de polderdijken

- De dijken vormen belangrijke structurerende elementen in het landschap: ze begrenzen de openheid van de polders. De dijken vormen de oorspronkelijke grens tussen de polder en de zee. Er zijn verschillende typen dijken: de ronde dijken van de ringpolders en de langgerekte dijken van de aanwaspolders. De verscheidenheid aan dijken vormt een interessante achtergrond en versterkt de identiteit van elke afzonderlijke polders. Accentueer de polderdijken in de zeekleipolders met laanbeplanting (bij voorkeur essen of iepen), ook als ze inmiddels afgegraven zijn en niet meer verhoogd in het landschap liggen
- Geef de dijken in de oude zeekleipolders een natuurlijke uitstraling door ze in te zaaien met bloemenmengsels zodat 'bloemdijken' ontstaan met kruidenrijke vegetaties (slechts eenmaal per jaar maaien, eind juli of begin augustus). Met de kruidenvegetaties en laanbomen wordt het netwerk aan dijken ontwikkeld tot een ecologisch netwerk
- De dijken bieden een panorama op de open polders. Benut de dijken voor het ontwikkelen van een samenhangend recreatief netwerk door deze toegankelijk te maken met uitkijkpunten en zitplekken



Nieuw Rockanjesedijk:  
fraaie met essen beplante dijk



symmetrische laanbeplanting





## Versterk de landschapsstructuur

- Laat nieuwe initiatieven aansluiten bij de aanwezige landschappelijke polderstructuur en cultuurhistorische elementen van de verschillende polders. Zie onder stap 1 voor een beschrijving van de afzonderlijke polders
- Kijk of verdwenen landschapsstructuren en -elementen aangrijpingspunten of inspiratiebronnen kunnen zijn voor nieuwe ontwikkelingen (raadpleeg bijvoorbeeld [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl) om historische kaarten van het gebied te bekijken, zoals die op bladzijde 14)



## Behoud de openheid

- Behoud de openheid van de polders tussen de (beplante) dijken
- Behoud bij nieuwe ontwikkelingen het weidse zicht vanaf de dijken op het open polderlandschap





## Herstel en ontwikkel de karakteristieke groene erfsingels

Dit is misschien wel de belangrijkste aanbeveling voor de erven onderaan dijken en aan polderwegen in de zeekleipolders!

- Zorg altijd voor een groene brede singel met hoogopgaande beplanting rond de drie zijden van het erf die niet aan de weg liggen. De erfsingels zorgen voor de typische 'groene eilanden' in het open agrarisch gebied. Ze zorgen voor een 'menselijke maat' van de openheid en verbeteren daarmee de leefbaarheid van het landelijk gebied. Bovendien voorkomen ze dat de bebouwing open en bloot in het open landschap van grote afstand zichtbaar is
- Bij erfuitbreiding moet in één keer de stap worden gemaakt naar de aanleg van een nieuwe forse beplantingssingel rond de toekomstige (maximale) contour. Er ontstaat dan een erf waar de ondernemer voldoende ruimte heeft voor groei binnen de singel, waar plaats is voor nieuwe schuren en aanverwante voorzieningen. Bovendien krijgt de erfsingel zo tijd om te groeien
- Een erfsingel dient robuust te zijn: minimaal 6 meter breed (maar liever 9 tot 12 meter), bij voorkeur met aan de binnenzijde een bebouwingsvrije ruimte van nog eens 6 meter

- De erfsingel bestaat uit een rijke variatie aan inheemse struiken en bomen, zoals:

- \* heesters (struiken): meidoorn, sleedoorn, gewone vlier, wilde lijsterbes, gewone braam, hazelaar, wilgen
- \* bomen: gewone es, zomereik, gladde iep, beuk, haagbeuk, wilgen, zwarte els

Als dat uit het oogpunt van de bedrijfsvoering noodzakelijk is (bijvoorbeeld in verband met de ventilatie van stallen) kan gekozen worden voor een singel bestaande uit bomen zonder ondergroei van heesters, zodat de wind onder de boomkruinen door kan waaien



## Behoud en versterk het kavelpatroon

- Laat nieuwe initiatieven aansluiten bij het vaak onregelmatige en blokvormige kavelpatroon van de oude zeekleipolders dan wel bij het regelmatige grootschalige verkavelingspatroon van de jonge zeekleipolders. Het verkavelingspatroon varieert per polder, afhankelijk van het jaar van aandijking, de bodemgesteldheid, waterhuishouding en aanwezige kreken. De verkaveling richt zich vooral naar de ligging en richting van de dijken en wegen of naar voormalige kreekstructuren zoals in Polder Strype
- Scheidt kavels met watergangen, niet met hekwerken
- Laat bij kreekherstel de kreek weer zijn natuurlijke en kronkelende vorm krijgen die zich niets aantrekt van het strakke kavelpatroon, waardoor een sterk contrast ontstaat met het agrarische land
- Gebruik bij andersoortige natuurontwikkeling of andere grootschalige ontwikkelingen juist wel het oude kavelpatroon als onderlegger

Oude zeekleipolders: kleinschalig en onregelmatig blokverkaveling



Jonge zeekleipolders: grootschalig en regelmatig verkavelingspatroon





## Maak de krekken zichtbaar en herkenbaar

- Geef oude kreekrestanten (bijvoorbeeld de Sluiswetering) weer een natuurlijke uitstraling, zoals al gedaan is met een deel van de Strypsche Wetering
- Benadruk het kronkelige patroon van de krekken met natuurlijke (riet)oevers en op beperkte schaal met kleine (wilgen)bosjes en enkele losse bomen
- Creëer extensieve recreatieve routes langs de krekken, zoals een laarzenpad (aandacht broedseizoen)



Aanleg van paden langs de krekken



Aanleg van paden langs de krekken



Kreek met natuurlijke oevers



Kreekherstel: het terugbrengen van een natuurlijke waterloop zorgt voor een toename in waterberging en voor verhoging van de landschappelijke, natuur- en recreatieve waarden

## Maak het slotenpatroon zichtbaar

- Houd rekening met de hiërarchie van de waterstructuur: maak hoofdwatervgangen breed en overige sloten smal (zoom voor de ligging in op de digitale kaart van het waterschap, zie de links op blz. 182)
- Herstel oude slotenpatronen in de oude zeeleipolders om de kleinschaligheid te versterken; laat de waterstructuur waar mogelijk aansluiten op de historische verkavelingsstructuren van het landschap, gebruik hiervoor eventueel historische kaarten zoals die op bladzijde 14 ter inspiratie (zie bijvoorbeeld ook [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))
- Maak het water zichtbaar vanaf paden of wegen, bijvoorbeeld vanaf bruggen





## Pas gebiedseigen kavelscheidingen toe

- De bebouwingslinten met bebouwing en erfbeplanting vormen een contrast met de openheid van de polder. De erfbeplanting is van grote landschappelijke waarde en zorgt vanaf de dijken en linten voor een afwisselend open en gesloten beeld
- Plaats geen hoge hagen en hekken aan de voorzijde/wegzijde van het erf, maar plaats een lage haag (maximaal een meter hoog). Dat zorgt voor een uitnodigend en gastvrij landschap. Hagen zorgen voor een duidelijke ruimtelijke begrenzing en afscherming van het erf en geven het een groen karakter
- Kleed de kavel groen aan, zodat bebouwing niet kaal in het landschap staat, en zorg ervoor dat het erf omkaderd/ingelijst is met beplanting. Begrens de voortuinen met hagen en de zijkanten en achterzijde met de karakteristieke groene erfsingels (polderlinten) / met sloten en bomen (dijklinten) als natuurlijke begrenzing

### LIEVER NIET ZÓ ...



kaal in het landschap



dijk begrensd door hekken



open en bloot

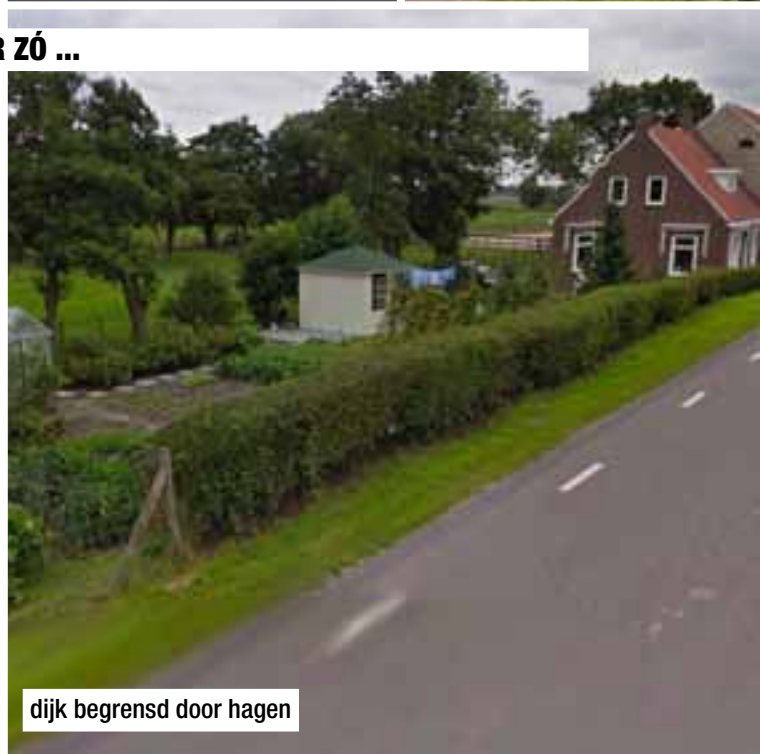


achter hoge hekwerken

### MAAR ZÓ ...



dijk begrensd door hagen en water en bomen aan de achterzijde



dijk begrensd door hagen

## Pas gebiedseigen kavelscheidingen toe

- Gebouwde erfafscheidingen horen van oudsher niet in een buitengebied. Pas zoveel mogelijk 'natuurlijke' erfafscheidingen toe, zoals een haag of houtwal. Als je dan toch een hek wil, plaats het in de haag en niet ervoor
- De erfbeplanting vormt een integraal onderdeel van het erf en is geen camouflagebeplanting! Laat erfsingels bestaan uit gebiedseigen soorten: geen conifeer of den, maar wel gewone es, zomereik, gladde iep, beuk, haagbeuk (kan ook als haag) en/of veldesdoorn / Spaanse aak (kan ook als haag)

mooi representatief groen erf



erfsingelbeplanting als omlijsting erf



mooi beplant erf



lage haag voorzijde



natuurlijke windsingel



fraaie compositie van haag en bomen

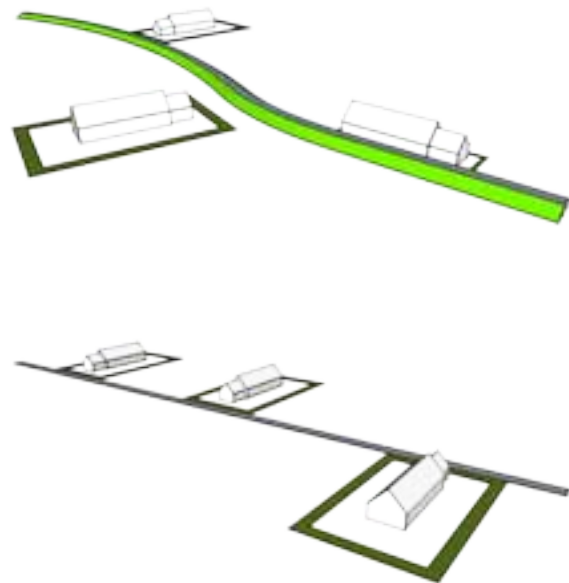




## Sluit aan bij de karakteristiek van het lint

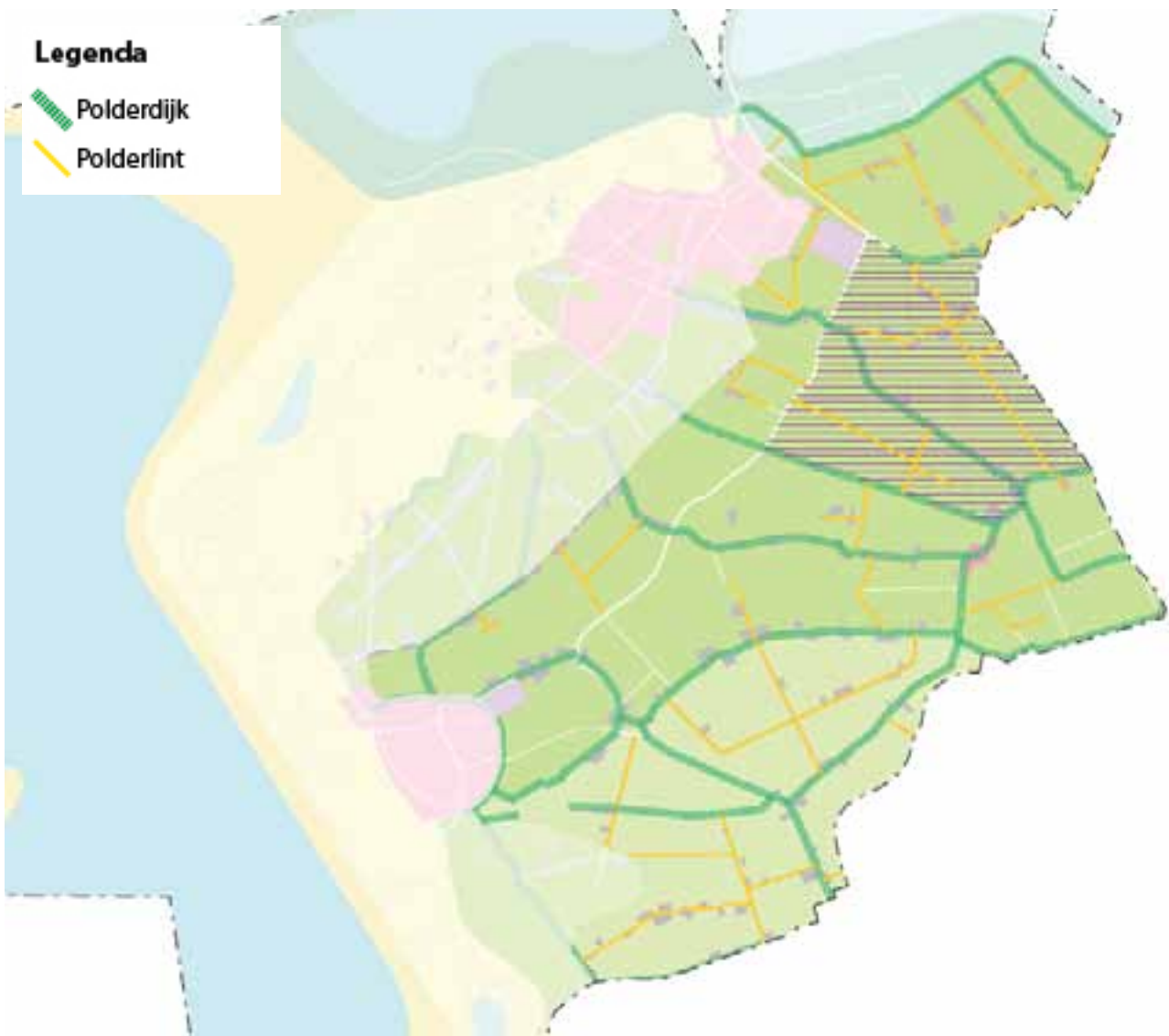
Er zijn twee typen bebouwingslinten te onderscheiden in de zeekleipolders:

- **dijklinten:** meer of minder slingerende wegen bovenop de dijken, langs de randen van de polders
- **polderlinten:** rechte polderwegen op maai-veld, dwars door de polders



### Legenda

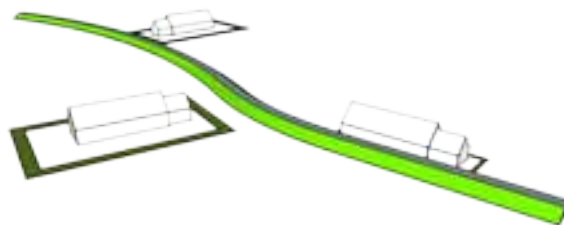
-  Polderdijk
-  Polderlint



## Sluit aan bij de karakteristiek van het lint

### Dijklinten

De positie van de boerderijen is vaak historisch gegroeid (door de strijd tegen het water, de ontginning van de woeste gronden en de ontwikkeling van de landbouw) en bepaald door de bodemgesteldheid. Elke dijk heeft zijn eigen karakteristiek (zie ook de beschrijving van de afzonderlijke polders in stap 1).



- Sluit aan bij de plaatsingsrichting / oriëntatie van bestaande bebouwing. Zorg er voor dat nieuw- en verbouw compact en geconcentreerd aan het dijklint plaatsvindt. Plaats bebouwing in de lengterichting op de dijk(voet) of parallel aan de kavelrichting (min of meer haaks op de lengterichting van de dijk)
- Behoud open doorzichten naar het landschap
- Behoud het karakteristieke profiel van het dijklichaam en tast het niet aan door de dijk(voet) te verbreden en in te richten als tuin of parkeerplaats



slingerende weg op de dijk



bebouwing onderaan de dijk, met oprit haaks op de dijk



bebouwing op dijkhoopte



bebouwing op dijkhoopte, parallel aan dijk



weg op de dijk



bebouwing parallel aan dijk



situering in een kromming van de dijk



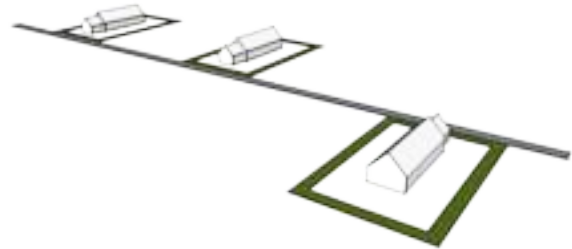
naar de dijk gekeerd front



## Sluit aan bij de karakteristiek van het lint

### Polderlinten

- Houd de polderwegen recht
- Houd de polderwegen onbeplant
- In de openheid van de polder liggen verspreid aan de polderwegen enkele grotere en kleinere boerderijen/polderwoningen, doorgaans haaks op de weg, omgeven door erfbeplanting. Zorg ervoor dat (ook bij nieuw- en verbouw van) agrarische bedrijven en andere bebouwing altijd compact binnen groene erfsingels aan het lint liggen
- Laat voldoende ruimte tussen verschillende erven zodat open doorzichten naar het landschap behouden blijven



karakteristieke rechte polderwegen met losse erven



rechte polderweg; houd de polderwegen bij voorkeur onbeplant



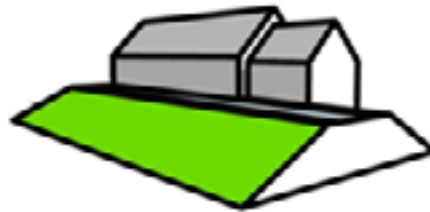
bebouwing haaks op de polderweg; zorg voor groene erfsingels



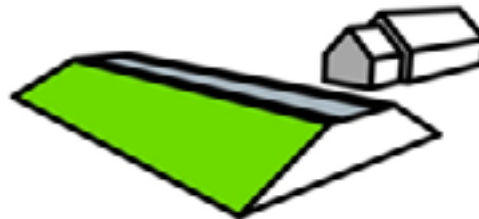
## Sluit aan op de positionering van de bestaande bebouwing

Er zijn drie typen positionering van bebouwing in de zeeleipolders:

erf op de dijk



erf naast de dijk



erf aan de polderweg





## Sluit aan op de streekeigen erfcompositie

### Erf op de dijk

- Plaats bebouwing (op dijkniveau, in het talud of op de dijkvoet) met de lengterichting parallel aan de lengterichting van de dijk
- Plaats bebouwing met de voorzijde (en de voortuin) aan de kopse kant, op een langgerekt erf
- Houd bebouwing vrijstaand
- Plaats eventuele bijgebouwen (liefst zo min mogelijk) niet aan de dijk aan de voorzijde van de woning
- Begrens de voortuinen langs de dijkweg met hagen en begrens de kavel aan de polderzijde (onderaan de dijk) met dijksloten en bomen / groene erfsingels als natuurlijke begrenzing
- Sluit qua bebouwingstypologie aan op de karakteristieke boerderijen in het gebied. Maak in het hoofdgebouw een tweedeling die verwijst naar de kenmerkende opbouw van woonhuis en schuur. Er is daarnaast ruimte voor een bijzonder 'buitenhuis' met een hoge architectonische kwaliteit, dat qua bebouwingstypologie afwijkt van de traditionele bebouwing



erf begrensd door hagen aan de wegzijde en met een kavelsloot en bomen aan de polderzijde



mooi voorbeeld van een voortuin langs de dijkweg begrensd met hagen



## Sluit aan op de streekeigen erfcompositie

### Erf naast de dijk

- Plaats bebouwing op een compact erf onderaan de dijk of op enige afstand ervan, aan het einde van een korte oprijlaan
- Plaats bebouwing parallel aan de kavelrichting (min of meer haaks op de lengterichting van de dijk), met de voorzijde (en de voortuin) aan de zijde van de dijk
- Houd bebouwing vrijstaand
- Maak één duidelijke hoofdentree voorzien van een inrijhek
- Plaats ook nieuwe stallen, loodsen, schuren of andere bijgebouwen parallel aan de kavelrichting (min of meer haaks op de lengterichting van de dijk)
- Plaats ook bijgebouwen niet aan de voorzijde/dijkzijde van de woning, maar:
  - \* naast het woonhuis met schuur, met de voorzijde naar de dijk gericht
  - \* achteraan op het erf, schuin of recht achter de woning/boerderij
- Houd het erf compact en plaats gebouwen geclusterd rond een gemeenschappelijke ruimte op het erf, zodat de hoeveelheid verharding op het erf beperkt wordt
- Zorg altijd voor een brede groene erfsingel met hoog opgaande beplanting rond de drie zijden van het erf die niet aan de dijk liggen. Groene erfsingels voorkomen dat de bebouwing open en bloot in het open landschap van grote afstand zichtbaar is
- Maak een verdeling in voor- en achtererf: voor of naast het woongedeelte een siertuin - eventueel met leilindes voor de gevel - en achter het werkgedeelte met een moestuin en/of een boomgaard met fruitbomen
- Sluit qua bebouwingstypologie aan op de karakteristieke boerderijen in het gebied. Maak in het hoofdgebouw een tweedeling die verwijst naar de kenmerkende opbouw van woonhuis en schuur. Er is daarnaast ruimte voor een bijzonder 'buitenhuis' met een hoge architectonische kwaliteit, dat qua bebouwingstypologie afwijkt van de traditionele bebouwing





## Sluit aan op de streekeigen erfcompositie

### Erf aan de polderweg

- Plaats bebouwing parallel aan de kavelrichting (min of meer haaks op de lengterichting van de dijk), met de voorzijde (en de voortuin) naar de weg gericht
- Houd bebouwing vrijstaand en maak in het hoofdgebouw een tweedeling die verwijst naar de voor de boerderijen in het gebied kenmerkende tweeledige opbouw van woonhuis en schuur
- Maak één duidelijke hoofdentree voorzien van een inrijhek
- Plaats ook nieuwe stallen, loodsen, schuren of andere bijgebouwen parallel aan de kavelrichting (min of meer haaks op de lengterichting van de dijk)
- Plaats ook bijgebouwen niet aan de voorzijde/wegzijde van de woning, maar:
  - \* naast het woonhuis met schuur, met de voorzijde naar de weg gericht
  - \* achteraan op het erf, schuin of recht achter de woning/boerderij
- Houd het erf compact en plaats gebouwen geclusterd rond een gemeenschappelijke ruimte op het erf, zodat de hoeveelheid verharding op het erf beperkt wordt
- Zorg altijd voor een brede groene erfsingel met hoog opgaande beplanting rond de drie zijden van het erf die niet aan de weg liggen. De erfsingels zorgen voor de typische 'groene eilanden' in het open agrarisch gebied. Ze zorgen voor een menselijke maat in de open polders en verbeteren daarmee de leefbaarheid. Bovendien voorkomen ze dat de bebouwing open en bloot in het open landschap van grote afstand zichtbaar is
- Maak een verdeling in voor- en achtererf: voor of naast het woongedeelte een siertuin - eventueel met leilindes voor de gevel - en achter het werkgedeelte een moestuin en/of een boomgaard met fruitbomen
- Sluit qua bebouwingstypologie aan op de karakteristieke boerderijen in het gebied. Maak in het hoofdgebouw een tweedeling die verwijst naar de kenmerkende opbouw van woonhuis en schuur. Er is daarnaast ruimte voor een bijzonder 'buitenhuis' met een hoge architectonische kwaliteit, dat qua bebouwingstypologie afwijkt van de traditionele bebouwing



## Sluit aan op de streekeigen bebouingskarakteristiek

Er zijn twee typen woonbebouwing in de zeeleipolders:

- Van oudsher komen in het buitengebied van de zeeleipolders vrijwel uitsluitend vrijstaande boerderijen voor met een karakteristieke tweedeling van woonhuis (voor) en schuur (achter). Laat nieuwe woonbebouwing qua vorm aansluiten op deze streekeigen bebouingskarakteristiek. Nieuwe bebouwing in de zeeleipolders wordt zo een eigentijdse vertaling van de historische boerderijen uit het gebied. Zie voor een beschrijving van het bebouwingstypologie de 'boerderij' de algemene aanbevelingen in het laatste deel van dit handboek (blz. 153 en verder)
- In afwijking van het karakteristieke boerderijtype is in de zeeleipolders ruimte voor het onverwachte, iets bijzonders: een landelijk 'buitenhuis', een bijzonder gebouw/bebouingscluster dat afwijkt in architectuur, bebouingsconfiguratie en massa. Een buitenhuis kan bijvoorbeeld op een landgoed staan. Voorwaarde voor het realiseren van een buitenhuis is altijd een hoge architectonische kwaliteit en een sterke integratie tussen de bebouwing, de tuin en de omgeving. Op bladzijde 158 van dit handboek gaan we nader in op wat we bedoelen met een buitenhuis dat aan deze voorwaarden voldoet
- Betrek een architect bij het ontwerp van de woning

boerderij



buitenhuis











**verbind  
de  
natuur**

## Maak gebiedseigen natuur

- Behoud reeds aanwezige natuurwaarden
- Ontwikkel (bijvoorbeeld langs de Strypse Wetering en de Sluiswetering) natuurtypen die van nature in het gebied thuis horen en de openheid in stand houden, zoals:
  - \* kruiden- en faunarijk grasland
  - \* vochtig hooiland
  - \* zilt- en overstromingsgrasland
  - \* veenmosrietland en moerasheide
  - \* zoete plas
  - \* (riet)moeras
  - \* bloemdijken (kruidenrijke vegetaties op dijken die slechts eenmaal per jaar worden gemaaid, eind juli of begin augustus)
 Hiervan profiteren veel vogels, kleine zoogdieren, amfibieën en insecten (vlinders, libellen, ...)
- Raadpleeg voor natuurontwikkeling het Natuurbeheerplan van de provincie (zie de links op blz. 182). Ook het Handboek Natuurdoeltypen (Bal et al. 2001) en de websites <https://www.portaalnatuurenlandschap.nl> en <http://www.natuurkennis.nl> geven veel informatie. Vraag Natuurmonumenten of het Zuid-Hollands Landschap om advies



moerasheide



overstromingsgrasland



vochtig hooiland



zoete plas (kreek)



bloemdijk



kruiden- en faunarijk grasland



rietmoeras



## Pas inheemse beplanting toe

- Plant bomen en struiken die van nature in de zeekelepolders voorkomen om zo het karakter van het gebied te versterken. Inheemse bomen en struiken zijn ook vanuit ecologisch oogpunt interessanter dan niet-inheemse soorten
- Inheemse/gebiedseigen heesters (struiken) zijn bijvoorbeeld: meidoorn (ook als haag), slee-doorn, gewone vlier, wilde lijsterbes, gewone braam, hazelaar, wilgen
- Inheemse/gebiedseigen bomen zijn bijvoorbeeld:
  - \* **op droge plaatsen:** gewone es, zomereik, gladde iep, beuk, haagbeuk (ook als haag), veldesdoorn / Spaanse aak (ook als haag)
  - \* **op vochtiger plaatsen:** (knot)wilgen, zwarte els (ook als haag)
- Als alternatief zijn ingeburgerde boomsoorten denkbaar die ook veel te vinden zijn in de zeekelepolders zoals gewone esdoorn en witte paardenkastanje

meidoornhaag



veldesdoornhaag en knotwilgjes



gewone vlier



meidoorn



witte paardenkastanje



essenlaan



knotwilg



gewone es



zomereik



zwarte els







**maak  
het  
landschap  
beleefbaar**

## Draag bij aan doorgaande recreatieve routes

- Maak het landschap recreatief toegankelijk voor wandelaars, ruiters en/of fietsers. Dit kan vaak al met minimale ingrepen, zoals akkerpaden, een plank over een sloot, een opstap over een afrastering, etc.

Routes kunnen informeel zijn (schelpenpaadjes, karrensporen, ...)

- Draag bij aan doorgaande recreatieve routes:
  - \* vanuit de dorpen (ommetjes)
  - \* door de zeekelepolders langs bijvoorbeeld de Strypsche Wetering (krekenpad; broedseizoen?) en/of langs weides en langs akkers

- Kreken/sloten bevaarbaar maken? Kanoroutes? Broedseizoen?



watgangen bevaarbaar maken



informele route



fiets-/wandelpaadje



langs akkers



laarzenpad



karrenspoor



schelpenpaadje



ruiterpad



eenvoudig bruggetje



## Ontwikkel het landschap als recreatieve trekker

- Verhoog de recreatieve waarde door recreatieve functies op te nemen op het erf, zoals een theetuin
- Maak aanleidingen voor passanten om even te stoppen en te kijken. Behoud de openheid van het gebied en maak (uit)kijkpunten
- Plaats informatieborden over de geschiedenis van het gebied, monumenten, natuurwaarden, agrarische bedrijvigheid, duurzaamheidsmaatregelen of andere wetenswaardigheden, bijvoorbeeld nabij een uitkijkpunt of een picknickplaats



## Ontwikkel bijzondere, kleinschalige overnachtingsmogelijkheden

- Verhoog de verblijfsmogelijkheden in het landschap, bijvoorbeeld met een minicamping, kamperen bij de boer, enkele recreatiehuisjes, bed & breakfast, enz. In de jonge zeekleipolders is alleen ruimte voor verblijfsrecreatie op bestaande en vrijkomende (agrarische) bedrijfskavels. In de oude zeekleipolders is daarnaast ruimte voor kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie buiten, maar wel gekoppeld aan het erf.
- Voorwaarde is een goede landschappelijke inpassing. Laat de voorzieningen niet te veel opvallen in het landschap; scherm ze af door een rijke variatie aan gebiedseigen struiken en bomen, zodat het gebied attractief blijft. Het aanhouden van bestaande landschappelijke begrenzingen (beplanting, watergangen) draagt ook bij aan landschappelijke inpassing
- Voorkom clustering en herhaling van één type recreatievoorzieningen, maar zorg voor kleinschaligheid en individualiteit: maak iets bijzonders!
- Houd geparkeerde auto's uit het zicht, bijvoorbeeld tussen hagen of singels; gebruik geen verharding of halfverharding
- Voorkom wateroverlast, verwijder zoveel mogelijk verharding of pas waterdoorlatende (half) verharding toe; dit geeft vaak ook een meer informele, landelijke uitstraling!



buitenbed



kamperen bij de boer



omkaderd door beplanting





- Laat de uitstraling van recreatievoorzieningen aansluiten bij de agrarische sfeer van de zee-  
kleipolders. Laat je voor de architectuur inspi-  
reren door agrarische erfbebouwing, bijvoor-  
beeld schuren. Pas hoogwaardige, duurzame  
en natuurlijke materialen toe die passen bij de  
poldersfeer, zoals hout en baksteen
- Creëer een doorlopend routenetwerk: verbind  
de paden op het terrein met de paden in de  
omgeving, zodat een aaneengesloten recrea-  
tief routenetwerk ontstaat







**draag  
bij aan  
verduur-  
zaming**



## Draag bij aan opwekking van duurzame energie

- Ontwikkel 'nul-op-de-meter-woningen', waarbij alle in- en uitgaande energiestromen op jaarbasis in balans zijn. Dat wil zeggen dat de woning op jaarbasis voldoende energie oplevert voor ruimteverwarming, warm tapwatergebruik, ventileren, het gebruik van alle huishoudelijke en overige elektrische apparatuur inclusief verlichting. De som van opwekking en verbruik is op jaarbasis dus nul. Een nul-op-de-meter zorgt bovendien voor een gezond en comfortabel binnenmilieu
- Plaats zonnepanelen en betrek ze tijdig in het ontwerp: integreer ze in de architectuur van daken, luifels, gevels. Sluit aan op de kleur en materialen van het dak. Zonneweides/-akkers passen niet in het open landschap van de zeeleipolders
- Pas een koude-warmte-opslagsysteem toe / maak gebruik van aardwarmte
- Houd bij het plaatsen van bebouwing rekening met de oriëntatie van de kap ten opzichte van de zon (het zuiden), zodat deze maximaal geschikt is voor het plaatsen van zonnepanelen











# ontwikkel de plattelands- economie

## Behoud de agrarische economie

■ Behoud de agrarische economie in de zeeleipolders. De boeren zijn primair de beheerders van het landschap. In de jonge zeeleipolders willen we het relatief grootschalig agrarisch karakter behouden. Hier bieden we ruimte voor agrarische bedrijfsontwikkeling om de bedrijfsvoering te laten renderen. Een agrarische bouwkaavel kan worden verruimd als dat nodig is. Hierbij dient wel aandacht te worden besteed aan de landschappelijke inpassing (zie hiervoor de aanbevelingen voor groene erfsingels en de erfcompositie. Niet-agrarische functies zijn alleen (onder voorwaarden) toegestaan op bestaande en vrijkomende agrarische erven. Hierbij wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. In de oude zeeleipolders willen we eveneens het agrarisch karakter behouden. Dit gebied is van oorsprong echter wat kleinschaliger van aard

en ligt dichtbij de voor recreatie interessante (binnen) duinrand en kust. Verbreding van de agrarische bedrijfsvoering met alternatieve teelten en innovatieve grondgebonden productiewijzen of met recreatieve voorzieningen kan hier - mits op of gekoppeld aan de bestaande erven - een goed middel zijn om de bedrijfsvoering rendabel te houden en om het gebied voor recreanten aantrekkelijker te maken. Voor bestaande agrarische bedrijven met een goed toekomstperspectief die zich in hoofdzaak blijven focussen op agrarische productie, is via maatwerk uitbreiding van het bedrijf mogelijk. Hierbij wordt aandacht besteed aan de impact op de omgeving





## Ontwikkel nieuwe economische (neven)activiteiten

- Ontwikkel nieuwe (neven)activiteiten die ingepast kunnen worden in het landschap. Ze mogen het landschap niet gaan domineren. Zorg in ieder geval voor een brede, hoog opgaande groene erfsingel van gebiedseigen beplanting (zie hiervoor de aanbevelingen voor groene erfsingels en de erfcompositie). Te denken valt bijvoorbeeld aan de volgende (kleinschalige) functies: een zorgboerderij, een minicamping, kleinschalige verblijfsaccommodaties, een paardenpension, verbouw en verkoop van streekproducten, een atelier, enzovoort. Dit soort initiatieven kunnen komen van agrariërs die hun bedrijfsvoering willen verbreden, maar ook van andere initiatiefnemers in de zeekleipolders
- Zorg ervoor dat nieuwe (neven)activiteiten ingepast worden in het landschap. Ze mogen het landschap niet gaan domineren. Realiseer in ieder geval een brede, hoog opgaande groene erfsingel van gebiedseigen beplanting (zie hiervoor de aanbevelingen voor groene erfsingels en de erfcompositie)







ALLE PO



An aerial photograph of a rural landscape. The scene is dominated by a patchwork of green fields, some of which are plowed and appear brown. There are several large farm buildings with grey roofs scattered throughout the landscape. In the foreground, there are more green fields, a small pond, and a few houses. The background shows a dense line of trees and a small town or village. The overall scene is a typical rural agricultural landscape.

OLDERS







# Algemene aanbevelingen

In de delen hiervoor hebben we achtereenvolgens voor de zanderijen en voor de (oude en jonge) zeekleipolders aanbevelingen gegeven die specifiek van toepassing zijn op ontwikkelingen in die deelgebieden. Sommige aanbevelingen zijn echter algemeen toepasbaar, in alle Westvoornse polders. Deze aanbevelingen beschrijven we in dit laatste deel van het handboek. Kijk welke van deze algemene aanbevelingen toepasbaar zijn bij de ontwikkeling.

## Behoud en versterk de identiteit

- Sluit aan op de streekeigen bebouwingskarakteristiek
- Ontwikkel een nieuw landgoed
- Ruim op wat niet in het landschap past
- (Her)gebruik wat mooi en karakteristiek is
- Maak een streekeigen erfopbouw
- Verbeter de overgangen naar de dorpen

## Verbind de natuur

- Geef watergangen natuurvriendelijke oevers
- Maak erven aantrekkelijk voor dieren
- Hef ecologische barrières op

## Draag bij aan verduurzaming

- Maak het erf duurzaam





**behoud  
en  
versterk  
de  
identiteit**

## Sluit aan op de streekeigen bebouingskarakteristiek

- Zowel in het deel over de zanderijen als in het deel over de (oude en jonge) zeekleipolders hebben we per type bebouingslint aangegeven welke bebouwingstypologieën bij voorkeur toegepast worden. Sommige bebouwingstypologieën komen zowel aan bebouingslinten in de zanderijen als aan bebouingslinten in de oude en jonge zeekleipolders voor. Daarom worden deze streekeigen woningtypes in dit deel met algemene aanbevelingen: de boerderij, duinboerderij en tuinderswoning. Sluit bij nieuw-/verbouw aan op één van deze bebouwingstypologieën, afhankelijk van het deelgebied en het type bebouingslint

- Zorg ervoor dat nieuwe gebouwen een eigentijdse vertaling zijn van het traditionele bouwtype zodat de continuïteit in ontwikkeling afleesbaar blijft

- In afwijking van bovengenoemde bebouwingstypologieën die van oudsher in het gebied voorkomen, is er ruimte voor het onverwachte, iets bijzonders: een landelijk 'buitenhuis' of een meer statig 'landhuis', een bijzonder gebouw/bebouingscluster dat afwijkt in architectuur, bebouingsconfiguratie en massa. Een buitenhuis kan bijvoorbeeld op een landgoed staan in de zeekleipolders of de zanderijen, terwijl een landhuis uitsluitend wenselijk is op een landgoed in de zanderijen. Voorwaarde voor het realiseren van een buitenhuis of landhuis is altijd een hoge architectonische kwaliteit en een sterke integratie tussen de bebouwing, de tuin en de omgeving. Op bladzijde 158 en 159 van dit handboek gaan we nader in op wat we bedoelen met een buitenhuis of een landhuis dat aan deze voorwaarden voldoet

- Betrek een architect bij het ontwerp van de woning

boerderij



duinboerderij



tuinderswoning



buitenhuis



landhuis (op een landgoed)



## Sluit aan op de streekeigen bebouingskarakteristiek

**Boerderij** (meest voorkomende bebouwingstype)



- De boerderij is het hoofdgebouw op het erf. Zorg ervoor dat bijgebouwen ondergeschikt zijn aan de boerderij
- De boerderij kenmerkt zich door een tweedeling van het volume: woonhuis en schuur. Breng de traditionele tweedeling tot uitdrukking in de vorm van nieuwe (woon)bebouwing
- Ga uit van een robuust lang hoofdvolume, met een bouwhoogte van één laag met een hoge kap
- De kap en kapvorm zijn gezichtsbepalend; zorg ervoor dat toevoegingen zoals schoorstenen ondergeschikt zijn
- Gebruik overwegend natuurlijke materialen, zoals baksteen, riet en hout
- Gebruik staal, glas en hout om bebouwing een eigentijdse uitstraling te geven





## Sluit aan op de streekeigen bebouwingskarakteristiek

### Duinboerderij

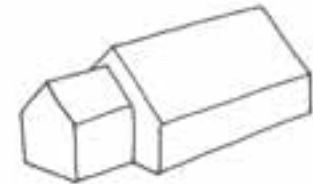
- De duinboerderij is het hoofdgebouw op het erf. Zorg ervoor dat bijgebouwen ondergeschikt zijn aan de duinboerderij
- Een duinboerderij is een kleinere versie van de 'boerderij' (zie hiervoor) en komt vooral voor op de grens van de zanderijen met de binnenduinrand. Breng de traditionele tweedeling van vierkante woning en rechthoekige schuur tot uitdrukking in de vorm van nieuwe (woon) bebouwing
- Ga uit van een opbouw van één laag met een hoge kap
- De kap en kapvorm zijn gezichtsbepalend; zorg ervoor dat toevoegingen zoals schoorstenen ondergeschikt zijn
- Gebruik overwegend natuurlijke materialen, zoals baksteen, riet en hout
- Gebruik staal, glas en hout om bebouwing een eigentijdse uitstraling te geven



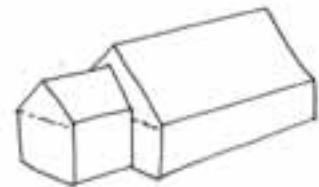
## Sluit aan op de streekeigen bebouingskarakteristiek

### Boerderij/duinboerderij

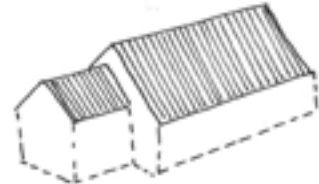
- Gebruik de traditionele boerderij/duinboerderij als inspiratie voor nieuwbouw & restauratie



twee samengesmolten volumes



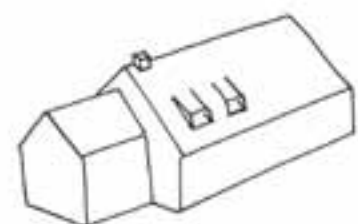
één laag plus kap



kap is gezichtsbepalend



daklijn accentueren



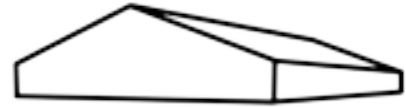
toevoegingen ondergeschikt



## Sluit aan op de streekeigen bebouwingskarakteristiek

### Boerderij/duinboerderij: bijgebouwen

- Schuren, loodsen en stallen zijn de meest voorkomende bijgebouwen op de erven bij (duin)boerderijen. Het volume van deze bijgebouwen neemt de laatste jaren toe door de noodzaak tot schaalvergroting. Zorg er bij schaalvergroting en ook bij functieverandering voor dat de bijgebouwen een goede landschappelijke inpassing krijgen (zie hiervoor de aanbevelingen voor groene erfsingels en de erfcompositie)
- Laat de bijgebouwen ruimtelijk gezien ondergeschikt zijn aan de boerderij (bijvoorbeeld door een lagere goothoogte, flauwere dakhelling, lagere nokhoogte, ingetogen kleuren en materialen).



- Zorg dat boerderij en bijgebouwen samen een ensemble vormen. Stem de nokrichting van bijgebouwen af op de nokrichting van de boerderij (zie ook de aanbevelingen voor de erfcompositie)
- Zorg ervoor dat bijgebouwen niet te groot-schalig overkomen door ze te 'geleden' en de bouwmassa 'visueel te verkleinen' (kleiner te laten overkomen), bijvoorbeeld door brede gebouwen meerdere kappen te geven of door verschillende materialen toe te passen





## Sluit aan op de streekeigen bebouwingskarakteristiek

### Tuinderswoning

- Voorkom clusters van twee of meer van dezelfde woningen bij elkaar: zorg ervoor dat woningen altijd uniek zijn
- Houd de bebouwingsmassa kleinschalig, ook bij uitbouwen / aanbouwen
- Ga uit van een bouwhoogte van 1 à 1,5 laag met een kap
- Pas natuurlijke materialen toe, zoals baksteen, hout en glas
- Laat je inspireren door de materialen, accenten en kleuren van historische landelijke bebouwing uit de omgeving (bijvoorbeeld boerenschuren, kassen)
- Houd bijgebouwen als een garage of schuur gescheiden van de woning (aparte bebouwing op het erf)



## Sluit aan op de streekeigen bebouwingskarakteristiek

### Buithuis

- Het buithuis is een bijzondere landelijke villa met een grote tuin of op een landgoed. Zorg voor een sterke integratie van het buithuis met de tuin en omgeving of met het landgoed
- Geef het buithuis een landelijke uitstraling, met allure (maar niet zo zeer statig) en een hoge architectonische waarde. Laat het buithuis uniek en uitgesproken zijn in zijn architectuur
- Geef het buithuis een kap met grote overstekken. Platte daken zijn ook denkbaar, mits deze een sterk onderdeel vormen van de architectonische eenheid
- Pas duurzame en ambachtelijk materialen toe en zorg voor een rijke detaillering





## Sluit aan op de streekeigen bebouwingskarakteristiek

### Landhuis (alleen op een landgoed in de zanderijen)

- Onder een landhuis verstaan we hier een groot, statig huis met een formele uitstraling, dat altijd onderdeel is van een landgoed. Een landhuis kan één object zijn, maar kan ook bestaan uit meerdere bebouwingsonderdelen, bestaande uit appartementen of (een) grondgebonden woning(en). Zorg voor een sterke integratie van het landhuis met het landgoed
- Geef het landhuis allure door een statige, uitgesproken uitstraling, met een hoge architectonische waarde. Maak het landhuis uniek en uitgesproken in zijn architectuur



- Laat het landhuis zich onderscheiden in massa en schaal van overige woningen in het gebied (twee lagen met een kap)
- Laat eventuele bijgebouwen ondergeschikt zijn aan het woonhuis
- Zorg dat woonhuis en bijgebouwen samen een ensemble vormen









## Ontwikkel een nieuw landgoed

- Ontwikkel een 'nieuw landgoed' op de zanderijen en langs het oostelijk deel van de oude kreekstructuur van de Strypsche Wetering (in de oude zeekleipolders). Hier bieden we in de aangewezen zones ruimte aan particuliere ontwikkeling van nieuwe landgoederen om natuur te kunnen ontwikkelen (zie de kaart op blz. 162). De term 'nieuw landgoed' kan enige verwarring opwekken, omdat het woord 'landgoed' refereert aan de traditionele, bosrijke landgoederen zoals we die in de binnenduinrand vinden, bijvoorbeeld in de romantische stijl van de Engelse landschapstuin. In werkelijkheid gaat het bij '**nieuwe** landgoederen' om een zogenaamde 'rood-voor-groenconstructie': alleen in ruil voor natuurontwikkeling, recreatieve toegankelijkheid en een verhoging van de bestaande landschappelijke kwaliteit is

de ontwikkeling van een nieuw landgoed mogelijk en mag eventueel een nieuw woonhuis worden gebouwd op een plek waar dat anders niet zou mogen.

- Raadpleeg het gemeentelijk beleid voor nieuwe landgoederen om inzicht te krijgen in de voorwaarden waaraan de ontwikkeling van een nieuw landgoed in de gemeente Westvoorne moet voldoen. Deze voorwaarden zijn te vinden op de volgende bladzijdes van dit handboek.





# Beleid voor nieuwe landgoederen in Westvoorne

## Afstemming met provinciaal beleid

De kaders voor nieuwe landgoederen waren voorheen vastgelegd in provinciale regelgeving. Dit provinciale beleid is inmiddels niet meer in die vorm aanwezig. Het voorliggende landgoederenbeleid van Westvoorne borduurt weliswaar voort op dit vroegere provinciale beleid maar voegt daar ook nieuwe aspecten aan toe, onder andere ingegeven door de algemene beleidslijn zoals die in de Omgevingsvisie Westvoorne 2030 is weergegeven.

## Doel: natuurontwikkeling die past in het landschap

De ontwikkeling van 'nieuwe landgoederen' betreft een zogenaamde 'rood-voor-groenconstructie'. Het doel is met private middelen natuur te ontwikkelen die bovendien voor het publiek toegankelijk is. Alleen in ruil voor natuurontwikkeling, recreatieve toegankelijkheid en een verhoging van de bestaande landschappelijke kwaliteit is de ontwikkeling van een nieuw landgoed mogelijk en mag eventueel een nieuw woonhuis worden gebouwd op een plek in het buitengebied waar dat anders niet zou mogen.

### LEGENDA NATUUR en WATER

- Bestaand**
- Hoortbos
  - Oostvoornse Meer
  - Brijde Maer
  - Oostmeer
  - kreek / watergang
  - bos
  - landgoed
- Beleid, opgeven en ontwikkelingen**
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS)
  - strategische natuur
  - realiseren ecologische verbinding
  - polderdijken zeelospolder: ontwikkelen tuangebplanting
  - polderdijken zanddijken: ontwikkelen bloembuizen
  - zone nieuwe landgoederen



De voorwaarde van versterking van de bestaande landschappelijke kwaliteit betekent dat in open landschappen - zoals langs de Strype, maar bijvoorbeeld ook in de Schapengorspolder - het landgoed moet worden ingericht met open natuurtypen, zodat de openheid behouden blijft. Te denken valt aan een inrichting met vochtig hooiland, kruiden- en faunarijk grasland, wateren (kreekherstel) en rietmoeras (zie per deelgebied de aanbeveling 'Maak gebiedseigen natuur'). Feitelijk bedoelen we hier dus met de ontwikkeling van een 'nieuw landgoed': de realisatie van een groot en aaneengesloten natuurgebied met daarin eventueel één woonhuis.

## Voorwaarden ten aanzien van situering, inrichting, beheer en gebruik

Zoals gezegd moet de ontwikkeling van een nieuw landgoed aan verschillende voorwaarden voldoen. Deze staan hieronder benoemd.

### Locatie en oppervlaktes van het landgoed

- De ontwikkeling van een nieuw landgoed is alleen mogelijk binnen de in de Omgevingsvisie Westvoorne 2030 aangegeven zones (zie ook de kaart hiernaast).
- Het nieuwe landgoed moet minimaal 5 hectare groot zijn en een aaneengesloten gebied vormen (niet opgedeeld door doorgaande wegen).
- Ten minste 90% van het nieuwe landgoed dient te worden ingericht met droge en/of natte natuur. Deze 90% vormt het natuurdeel van het landgoed.
- Maximaal 10% van het nieuwe landgoed mag tot het niet-publiek-toegankelijke deel behoren: dit is de huiskavel. De huiskavel dient een aaneengesloten vlak te vormen waarop de bebouwing wordt geconcentreerd.

- De huiskavel moet altijd buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen bekend als de ecologische hoofdstructuur; zie ook de kaart hiernaast) liggen. Het natuurdeel mag wel binnen het NNN zijn gelegen indien deze delen niet reeds zijn ingericht als natuur en de landgoedeigenaar deze delen zelf inricht als natuur. Van belang daarbij is wel dat de provincie akkoord gaat met de ontwikkeling.

### Natuurontwikkeling en -beheer

- Het natuurdeel dient ingericht te worden met gebiedseigen natuurtypen (zie per deelgebied de aanbeveling 'Maak gebiedseigen natuur'). Dit houdt in open gebieden (de zeekeleipolders en de Schapengorspolder in de zanderijen) in dat de landgoedontwikkeling de openheid niet mag aantasten en dat bosaanleg niet gewenst is; in plaats daarvan kan het landgoed ingericht worden met kreken/wateren met natuurlijke water-/riet-/moeras-/oevervegetaties, bloemrijke graslanden en kruidenrijke graan- of hakvruchtakkertjes. Hooguit een (beperkt) deel kan worden ingericht met hoogstamboomgaarden. Op de overige delen van de zanderijen kan het landgoed meer de uitstraling krijgen van een traditioneel landgoed met bijvoorbeeld park- of stinzebos, eiken- of beukenlanen, hakhoutbosjes en houtwallen. Het nieuwe landgoed moet daarbij zo mogelijk wel de karakteristieke afwisseling in het landschap versterken. Raadpleeg voor natuurontwikkeling het Natuurbeheerplan van de provincie (<http://pzh.b3p.nl/viewer/app/Natuurbeheerplan>). Ook het Handboek Natuurdoeltypen (Bal et al. 2001) geeft veel informatie.
- Bij aanplant van beplanting in het natuurdeel mogen uitsluitend inheemse boom- en struiksoorten worden toegepast.
- Landbouwkundig gebruik is alleen toegestaan als beheermaatregel voor ontwikkeling en



instandhouding van natuurdoeltypen (bijvoorbeeld zeer extensieve beweiding van bloemrijke graslanden en verbouwen van graan of hakvruchten op kruidenrijke akkertjes).

- Het natuurdeel dient in principe ingericht te zijn op het moment dat het woonhuis wordt afgebouwd en voor bewoning wordt opgeleverd.

### Publieke toegankelijkheid

- Per hectare landgoed dient ten minste 50 meter aan vrij toegankelijke en begaanbare wegen en paden voor wandelaars en eventueel fietsers te worden aangelegd. Deze wegen en paden lopen over de 90% van het landgoed met een natuurinrichting en moeten zijn opengesteld van zonsopkomst tot zonsondergang. Ze mogen eventueel bestaan uit gemarkeerde beloopbare groenstroken en perceelsranden (waar nodig met draadoverstapjes).
- Het landgoed dient ten minste twee toegangen voor recreanten te hebben die met elkaar zijn verbonden door paden over het landgoed. Routes over het landgoed dienen waar mogelijk aan te sluiten op recreatieve routes in de omgeving en zorgen er bij voorkeur voor dat een ommetje kan worden gemaakt.
- De openstelling moet duidelijk voor het publiek waarneembaar te worden aangegeven met borden bij de toegangspaden tot het landgoed. Onder publieke toegankelijkheid wordt verstaan: toegankelijk voor het publiek op wegen en paden. Hierbij is toegankelijkheid niet hetzelfde als algehele openstelling; het is mogelijk aanvullende voorwaarden aan de toegankelijkheid te stellen. Delen kunnen tijdelijk of permanent voor het publiek zijn afgesloten in verband met specifieke natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden ervan (bijvoorbeeld tijdens het broedseizoen van (weide)vogels). Dit dient dan al in de planvormingsfase met de gemeente te worden besproken. De voorwaar-

den waaronder de toegankelijkheid plaatsvindt, dienen te zijn opgenomen in een privaatrechtelijke overeenkomst (zie hieronder).

- Recreatieve functies op het landgoed mogen alleen een extensief karakter hebben en niet conflicteren met de te ontwikkelen natuurwaarden. Bij 'extensief' valt te denken aan wandelen en eventueel fietsen op paden die zo zijn gezoneerd dat er een minimaal effect optreedt op natuurwaarden in en rondom het landgoed.
- De automobilititeit (als gevolg van de extensieve recreatieve functie) naar en op de landgoederen mag niet in onevenredige mate toenemen.
- Er dient te worden voorzien in enkele (groene) parkeerplaatsen / parkeermogelijkheid bij ten minste één van de toegangen, ingepast in het landschap.

### Water

- Er dient voldoende waterberging op het landgoed te worden gerealiseerd om de toename aan verharding te compenseren: ten minste 10% van het plangebied dient uit oppervlaktewater te bestaan, tenzij het waterschap vindt dat minder acceptabel is.

### Bebouwing en gebruik

- Bebouwing moet geconcentreerd worden op de huiskavel. Op de huiskavel mag één woonhuis worden opgericht, plus bijgebouwen die horen bij het woonhuis en niet als afzonderlijke wooneenheden kunnen worden beschouwd. De oppervlakte van alle bebouwing tezamen beslaat niet meer dan 15% van de huiskavel, tot een maximum van 1.000 m<sup>2</sup>. Op een landgoed van 5 hectare is daarmee maximaal 750 m<sup>2</sup> bebouwing (inclusief bijgebouwen) toegestaan, op een landgoed van 10 hectare maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.
- Voorzieningen zoals een zwembad, tennisbaan

- of buitenbak voor paarden moeten deel uitmaken van de huiskavel, maar worden niet tot het bebouwd oppervlak gerekend.
- Bedrijfsmatig gebruik van de woning of bijgebouwen of de voorwaarden voor het uitoefenen van een beroep aan huis, zijn gelijk aan die voor reguliere woningen in het buitengebied van Westvoorne. Enige nuance is dat ook het beheer en onderhoud van het landgoed als bedrijfsmatige activiteit is toegestaan. Het bedrijfsmatige gebruik blijft echter ondergeschikt aan de functie wonen. Bijgebouwen dienen ten dienste te staan van de functies van het woonhuis.
  - Het woonhuis (een landelijk buitenhuis of in de zanderijen eventueel een statig landhuis; zie de aanbeveling 'Sluit aan op de streekeigen bebouwingskarakteristiek' op blz. 158 en 159) op het landgoed dient allure en uniciteit te hebben. Als richtlijn voor de bouwhoogte van het woonhuis geldt 10 meter.
  - Woonhuis en bijgebouwen vormen een ensemble en vertonen eenheid in architectuur en kleurstelling. De bijgebouwen zijn in oppervlakte, volume en architectuur duidelijk ondergeschikt aan het woonhuis.
  - De huiskavel moet aan een bestaande dijk of weg zijn gelegen, maar de bebouwing dient op ten minste 30 meter van de weg te liggen.
  - Er dient een duidelijke begrenzing te zijn tussen het privédeel rondom het huis (de huiskavel) en het publiek toegankelijke natuurdeel van het landgoed, bijvoorbeeld door middel van een watergang en/of opgaande (singel-/boom-) beplanting of een hoogstamboomgaardje.
  - Het natuurdeel van het landgoed dient te worden begrensd met kavelsloten, een openbaar pad of (alleen in de zanderijen) opgaande laan-/singelbeplanting.
  - De bebouwing/huiskavel dient - zeker in de zeekleipolders - te worden omzoomd door een stevige, hoog opgaande singelbeplanting of boombeplanting (vooral aan de zijanten en achterzijde van de huiskavel), die echter landschappelijk gezien ondergeschikt is aan eventuele laanbeplanting langs de dijk of weg. Maak in de zeekleipolders gebruik van iepen, essen of eventueel populieren, op de zanderijen van bijvoorbeeld zomereiken of beuken. Alternatief is dat - in plaats van een omzoming - de huiskavel beplant wordt met meerdere grote markante bomen (zoals zomereik, beuk of witte paardenkastanje), een boomweide, een hoogstamboomgaard of een bomenlaantje langs de toegangsweg haaks op de dijk of weg. Hoe meer terughoudend de architectuur van de bebouwing, hoe minder opgaande beplanting noodzakelijk is op de huiskavel.
  - Vanaf de openbare weg moeten brede doorzichten op het natuurdeel worden gecreëerd of behouden.
  - De huiskavel moet in beginsel worden ontsloten middels een toegangsweg die parallel loopt aan de verkavelingsrichting (doorgaans is dit min of meer haaks op de openbare weg of dijk).

## Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

- De ontwikkeling dient te resulteren in een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij de karakteristieke landschappelijke waarden worden versterkt (zie hiervoor ook de aanbevelingen onder 'behoud en versterk de identiteit', zowel die per deelgebied als die voor alle polders).
- Er dient een sterke en blijvende integratie te zijn tussen de bebouwing, de tuin op de huiskavel, het natuurdeel van het landgoed en de omgeving van het landgoed.





## Inrichtingsplan

Het is verplicht een inrichtingsplan op te stellen voor zowel het natuurdeel als de bebouwing, waarbij het belangrijk is dat bebouwing en landschap een blijvende eenheid vormen. Het verdient daarom aanbeveling bij het inrichtingsplan een landschapsarchitect, ecoloog en architect te betrekken die de plannen met elkaar afstemmen. Het inrichtingsplan voor de natuur op het landgoed en het architectonische ontwerp van het woonhuis en de bijgebouwen worden voorgelegd aan de gemeente, die beoordeelt of het plan een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert en voldoet aan de andere hierboven genoemde voorwaarden. Het inrichtingsplan dient ook een paragraaf te bevatten over uitvoering en beheer, waarmee de continuïteit van het beheer in de beoogde vorm wordt gegarandeerd. In voorkomende gevallen kan afstemming over het inrichtingsplan met andere overheden, zoals de provincie of het waterschap, nodig zijn. Dergelijke partijen worden in een vroeg stadium van de planvorming betrokken bij de uitwerking.

De gemeente hecht waarde aan draagvlak voor de ontwikkeling bij bewoners en gebruikers van gronden in de omgeving. Het is daarom belangrijk vroegtijdig in de planvorming met omwonenden in gesprek te gaan en eventuele wensen of aandachtspunten in het plan te betrekken.

## Privaatrechtelijke overeenkomst

De gemeente maakt het vestigen van een nieuw landgoed - na goedkeuring van het inrichtingsplan - mogelijk door een herziening van het omgevingsplan of door toepassing van een reeds in het omgevingsplan opgenomen flexibiliteitsbepaling. De precieze planologische uitwerking hiervan vindt plaats op het moment dat zich een initiatief voordoet. Om de daadwerkelijke ontwikkeling van het natuurdeel bij realisering van het woonhuis en de duurzame instandhouding van het gehele landgoed - met inachtneming van bovengenoemde voorwaarden - met voldoende zekerheid te borgen, wordt bovendien een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten tussen het gemeentebestuur en de landgoedeigenaar. In deze overeenkomst worden ook de overige relevante afspraken vastgelegd, zoals vergoeding van door de gemeente te maken plankosten, vergoeding van een eventuele planschade of het vastleggen van andere relevante rechten of verplichtingen.



## Ruim op wat niet in het landschap past

- Kijk altijd of het mogelijk is bij een ontwikkeling elementen te verwijderen die niet in het landschap passen. Zo kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd. Te denken valt aan het verwijderen van:
  - \* grootschalige kassencomplexen (behalve in het glastuinbouwgebied bij Tinte)
  - \* vervallen (kleinschalige) kassen
  - \* vervallen bebouwing, waaronder vervallen schuren, loodsen, stallen en andere bijgebouwen
  - \* onnodige verharding (eventueel te vervangen door halfverharding)
  - \* hekwerken
  - \* 'rommel' op erven



## (Her)gebruik wat mooi en karakteristiek is

- Maar ruim niet alles op! Oude schuren, kassen, loodsen en silo's die (in potentie) een cultuurhistorische en/of ruimtelijke kwaliteit in zich hebben kunnen wellicht getransformeerd worden en een nieuwe functie krijgen. Het streekeigen karakter wordt dan juist verbijzonderd door hergebruik. Zoek een nieuwe functie voor gebouwen die hun functie verliezen maar karakteristiek zijn voor het gebied (bijvoorbeeld een kleine kas in de zanderijen of een oude landbouwschuur in de zeeleipolders), zodat ze niet afgebroken hoeven te worden. Zo kan een oude kas bijvoorbeeld worden omgevormd tot verkooppunt van eigen oogst, een oude schuur kan een zorgboerderij worden (zoals gebeurd is met De Bollaarshoeve), enzovoort.



'Insulindehoeve' omgebouwd tot zorgboerderij 'De Bollaarshoeve'

schuur wordt verkooppunt eigen oogst

exclusieve verblijfsaccommodatie slapen in de kas

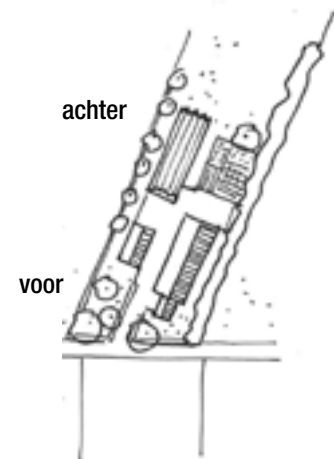
tuin, kas, keuken, restaurant en kwekerij





## Maak een streekeigen erfopbouw

- Zorg ervoor dat de kenmerkende verdeling in voor- en achtererf herkenbaar blijft op het erf: voor het woongedeelte en achter het werkgedeelte
- Zorg dat er naast bebouwing voldoende ruimte is voor groenelementen op het erf. Groene elementen op het erf kunnen zijn: leilindes voor de gevel, moestuinen, siertuinen, (hoogstam) boomgaarden, hagen, windsingels, oprijlanen en een grote solitaire boom
- Houd parkeerplaatsen uit het zicht en pas ze zorgvuldig in het groen in
- Pas streekeigen erfelementen toe, zoals een sierlijk inrijhek als entree, kleinschalige kassen (zanderijen), bak/zomerhuisje, etc.
- Plaats paardenbakken niet op het voorerf maar aansluitend aan het erf aan de achterzijde. Gebruik voor het hekwerk natuurlijke materialen en kleuren, bij voorkeur omgeven met een haag. Indien verlichting noodzakelijk is, plaats deze dan zo laag mogelijk bij de grond en denk ook aan nieuwe technieken zoals LED-verlichting



## Verbeter de overgangen naar de dorpen

- De dorpsranden vormen het gezicht van het dorp. De uitstraling van de dorpsranden wordt vooral bepaald door bebouwing en beplanting. Voorkom harde bebouwingsranden, zorg voor een geleidelijke landschappelijke overgang tussen dorp en landschap, met een verweving van bebouwing en groen. Zo worden dorp en buitengebied met elkaar verknoopt
- Maak het landschap toegankelijk vanuit het dorp: maak een ommetje vanuit het dorp om het landschap te kunnen beleven
- Creëer ontmoetingsplekken





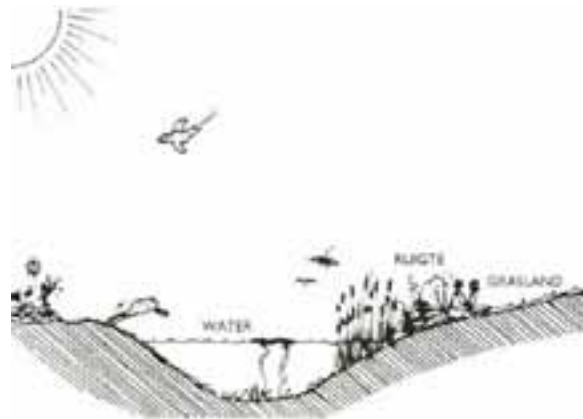


**verbind  
de  
natuur**



## Geef watergangen natuurvriendelijke oevers

- Ontwikkel natuurvriendelijke oevers met flauwe taluds (bij voorkeur 1:10 of flauwer) waarop een grote variatie aan plantensoorten kan groeien, op de overgang van nat naar droog. Vooral bij de noordoever - die immers gericht zijn op het zuiden - is dit interessant
- Stem het beheer van oevers/slootkanten af op de natuurwaarden door slechts eenmaal per jaar in de zomer te maaien, bij voorkeur gezoneerd in tijd en plaats: dus niet alles in één keer maaien zodat dieren altijd een plek hebben om zich te verschuilen



flauwe taluds

de kleine karekiet zit in het riet



## Maak erven aantrekkelijk voor dieren

- Plant besdragende struiken - zoals meidoorn, lijsterbes en gewone vlier - en plant (inheemse) fruitbomen zoals appel, peer of zoete kers. Deze heesters en bomen voorzien veel vogel- en andere diersoorten van voedsel
- Zaai inheemse vlinderbloemen-/bloemenweidemengsels in. Veel vlinders, bijen en andere insecten profiteren van de bloemen
- Hang nestkasten op voor zangvogels, uilen, roofvogels, huiszwaluwen, gierzwaluwen en/of vleermuizen
- Maak bebouwing geschikt voor vleermuizen:
  - \* met een plank of plexiglasplaat net onder de dankrand, met 1,5 tot 2 centimeter ruimte tot aan de muur
  - \* plaats luiken voor de ramen op 2,5 tot 1,5 centimeter afstand van de muur (met de lamellen dicht)
  - \* plaats behalve normale dakpannen ook 'spreeuwen-pannen': dit soort pannen zijn in combinatie met een ruimte onder de pannen ook heel geschikt voor vleermuizen; de 'vleermuis-pan' wordt door middel van een smalle kruipplank verbonden met een vleermuis kast aan de binnenzijde van het dak
  - \* huizen met een overstekende dakrand bieden ook een uitstekend alternatief voor een vleermuisverblijfplaats. Onder deze dakrand kan een plank gemonteerd worden met inkruipspalten voor vleermuizen
- Plaats een vogelhuisje of voederplank waarop vogels extra gevoerd kunnen worden in de winter





## Hef ecologische barrières op

- Maak wegen passeerbaar voor kleine zoogdieren en amfibieën:
  - \* looprichels langs een duiker
  - \* buizen of kleine tunneltjes
  - \* amfibieëntunneltje met rooster voor lichtinval
- Zorg voor een natuurlijke geleiding (met beplanting) naar de faunapassage of anders door middel van een raster
- Maak een vistrap langs een stuw zodat vissen erlangs kunnen

ecoduiker met looprichels



vistrap in de Strype



amfibieëntunneltje met rooster voor lichtinval



faunabuis met geleidend raster











**draag  
bij  
aan  
verduur-  
zaming**

## Maak het erf duurzaam

- Voorkom wateroverlast, verwijder zoveel mogelijk verharding of pas waterdoorlatende (half) verharding toe; dit geeft vaak ook een meer landelijke uitstraling dan asfalt!
- Maak waterberging zichtbaar, bijvoorbeeld door het plaatsen van een waterton, de aanleg van een poel of het verbreden van een sloot
- Pas duurzame materialen toe, zoals baksteen, hout en glas
- Zoek naar duurzame oplossingen zoals groene daken (sedum- of grasdaken); duurzame oplossingen worden bij voorkeur integraal opgenomen in het ontwerp zodat ze deel uitmaken van het totaalontwerp
- Wees terughoudend met (buiten)verlichting en pas zoveel mogelijk duurzame verlichting toe zoals LED-lampen
- Houd ook in de uitvoering rekening met duurzaamheid; zorg bijvoorbeeld voor een gesloten grondbalans







## Nuttige links

### Historische kaarten

- [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)

### Beleid en regelgeving

- Gemeente Westvoorne (algemeen): <http://www.westvoorne.nl/>
- Gemeente Westvoorne (bestemmingsplannen en structuur-/omgevingsvisie): <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/>
- Provincie Zuid-Holland (algemeen): [www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)
- Provincie Zuid-Holland (Visie ruimte en mobiliteit + Verordening ruimte): <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/visie-ruimte/> en <http://www.ruimtelijkeplannenzuidholland.nl/VRM>
- Provincie Zuid-Holland (Gebiedsprofiel Voorne-Putten): <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijkekwaliteit/gebiedsprofilen/>
- Waterschap Hollandse Delta (algemeen): [www.waterschaphollandsedelta.nl](http://www.waterschaphollandsedelta.nl)
- Waterschap Hollandse Delta (leggerkaarten oppervlaktewateren): <http://www.wshd.nl/common/organisatie-en-bestuur/legger/legger-oppervlaktewaterlichamen-en-kunstwerken-vigerend-vanaf-15-12-2014.html>

### Boerderijen/erven en welstand

- [www.erfgoedhuis-zh.nl](http://www.erfgoedhuis-zh.nl)
- [www.bouwenbijboerderijen.nl](http://www.bouwenbijboerderijen.nl)
- [www.dorpstadenland.nl](http://www.dorpstadenland.nl)

### (Landschaps)architecten

- [www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)
- [www.landschapsarchitectuur.net](http://www.landschapsarchitectuur.net)
- [www.nvtl.nl](http://www.nvtl.nl)
- [www.zoekenarchitect.nl](http://www.zoekenarchitect.nl)

### Natuur

- Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland, Natuurbeheerplan Provincie Zuid-Holland: <https://www.zuid-holland.nl/overons/feiten-cijfers/interactieve/>
- Natuurtypen: <https://www.portaalnatuurenlanschap.nl/>
- Natuurboerenlandschap: <http://www.natuurboerenlandschap.nl/>
- Kennisnetwerk Ontwikkeling en Beheer Natuurkwaliteit: <http://www.natuurkennis.nl/>

### Nieuwe landgoederen

- [www.landgoederen.net](http://www.landgoederen.net)

### Subsidies

- Subsidie Archeologie, publieksbereik Zuid-Holland: <https://www.zuid-holland.nl/loket/subsidies/>
- Subsidie Asbest eraf, zonnepanelen erop: <https://www.zuid-holland.nl/loket/subsidies/>
- Subsidieregeling Groen, Zuid-Holland (Srg): <https://www.zuid-holland.nl/loket/subsidies/>
- Subsidie Kwaliteitsimpuls natuur en landschap (SKNL): <https://www.zuid-holland.nl/loket/subsidies/>
- Subsidie Molens: <https://www.zuid-holland.nl/loket/subsidies/>
- Subsidie Natuurbeheer en Subsidie Agrarisch Natuurbeheer: <https://www.portaalnatuurenlanschap.nl/>
- Plattelandsontwikkelingsprogramma (POP3) voor het ontwikkelen, verduurzamen en innoveren van de agrarische sector in Nederland: <https://mijn.rvo.nl/pop3-subsidies-zuid-holland> en <https://www.zuid-holland.nl/loket/subsidies/>
- Subsidie Rijksmonumenten restauratie en herbestemming: <https://www.zuid-holland.nl/loket/subsidies/>



## Colofon

Het 'Handboek kwaliteitsverbetering buitengebied Westvoorne – Werken aan de polders' is opgesteld door advies- en ontwerpbureau KuiperCompagnons, in opdracht van en in samenwerking met de gemeente Westvoorne. De visie is tot stand gekomen in overleg met een klankbordgroep - bestaande uit afgevaardigden van diverse maatschappelijke organisaties - en met de inwoners van Westvoorne.

### KuiperCompagnons

Maarten van Vuurde	projectleider / landschapsarchitect
Marjan van Capelle	landschapsontwerper
Stefan Klingens	digitaal tekenaar / digitaal vormgever

### Gemeente Westvoorne

Bert van der Meij	wethouder ruimtelijke ordening
Henk Jan Solle	projectleider / beleidsmedewerker ruimtelijke ordening
Ellen Eijs	beleidsmedewerker stedenbouw

### Klankbordgroep

Ton Wassink	DCMR Milieudienst Rijnmond
Nancy Arkema	Dorp, stad en land
Maarten Raaijmakers	Dorp, stad en land
Ton Jansen	Dorp, stad en land
Jan Varekamp	LTO Noord, afdeling Voorne-Putten
Jaco den Bakker	LTO Noord, afdeling Voorne-Putten
Bernadet Keijsper	Provincie Zuid-Holland
Niek Koppelaar	Stichting Het Zuid-Hollands Landschap
Matthijs Broere	Vereniging Natuurmonumenten
Jaap Korevaar	Vereniging Verontruste Burgers Voorne
Regina Muilenburg	Waterschap Hollandse Delta

