

Landschapsvisie Ouddorp Kust

Als input voor de Gemeentelijke Recreatievisie

Opgesteld door de Community 'Ouddorp Kust Ruimte Rust'

Versie 6-9-2016

De community Ouddorp Kust Ruimte Rust is mede voortgekomen uit de landelijke campagne "bescherm de kust" en wordt gesteund door:

- Natuurmonumenten,
- stichting Duinbehoud,
- stichting Het Zuid Hollands Landschap ,
- vereniging Natuur en Landschap Goeree Overflakkee
- Zuid Hollandse Milieufederatie,
- Zeeuwse Milieufederatie,

Ook is er goed overleg geweest met de VEERO en zij hebben op diverse punten input gegeven

Wilt u de landschapsvisie ook steunen? Ga dan naar www.OuddorpKustRuimteRust.nl

De community Ouddorp Kust Ruimte Rust ondersteunt de kwaliteitsverbetering¹ van de recreatievoorzieningen die nu gerealiseerd wordt met het nieuwe Ouddorp Duin² en de upgrade van diverse bestaande campings langs de Oud Nieuwlandseweg. Bij hoge kwaliteit recreatievoorzieningen hoort ook een hoge kwaliteit van het omliggende kustlandschap die de kop van het eiland uniek maakt. De community Ouddorp Kust Ruimte Rust wil met deze landschapsvisie aangeven hoe het mooie van dit landschap beschermd zou kunnen worden om zo de unieke waarden als weidsheid, rust, leegheid, stilte, donkerte en ongereptheid te bewaren.

Stand van zaken

De Gemeente Goeree Overflakkee heeft samen met maatschappelijke partijen een groot aantal projecten opgezet om de kwaliteit van de recreatiewoningen en -voorzieningen op Goeree Overflakkee te verbeteren, figuur 1. Voor de kop van het eiland³ gaat het dan vooral om de projecten binnen Ouddorp Bad (rode lijn), met als belangrijkste onderdelen:

Projecten gerealiseerd of in uitvoering

- A. Het gebied Ouddorp Duin (het Landal Park met voorzieningen zoals winkels, zwembad ed.)
- B. Het upgraden van een deel van de Klepperstee (de Ridderstee)
- C. Idem het project Duynhille op de voormalige Groene Weide
- D. Het upgraden van een deel van Toppershoedje

Procedures lopen nog:

- E. Het gebied langs de Lange Dijk achter het Camper kampeerterrein (in de plannen aangeduid als het Verplaatsingsgebied)
- F. Het gebied rond de kruising Westergweg – Oud Nieuwlandseweg (6 woningen)
- G. Idem bij de kruising Koolweg - Oud Nieuwlandseweg (nog onbekend)
- H. Het gebied aan de Oud Nieuwlandseweg bij het Fletcher Hotel (Ouddorp Bad Oost, ongeveer 100 eenheden voor vaste- en deeltijdbewoning en recreatie)

Met deze ontwikkelingen neemt het oppervlak aan recreatie terrein op de kop van het eiland toe met zo'n 50 hectare ofwel 100 voetbalvelden.

¹ Deze kwaliteitsverbetering is onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling Ouddorp West

² Ouddorp Duin = het nieuwe Landal Resort met bijbehorende voorzieningen zoals horeca, zwembad en winkels

³ De ontwikkelingen op de Brouwersdam laten wij in deze visie buiten beschouwing

Buiten Ouddorp Bad zijn er nog twee projecten aan de horizon:

I. Het gebied rond Camping Zonnewende

J. Het gebied bij de toegang tot de Brouwersdam bij Camping Brouwersdam

Een overzicht van alle projecten op de kop van het eiland en hun status staat in Bijlage 1.



Figuur 1: Recente projecten bouw recreatiewoningen en -voorzieningen

Ondertussen is er bij een aantal partijen zorg ontstaan over de “kustbebouwing” en het verloren gaan van de natuur. De Gemeente is niet ongevoelig voor deze geluiden en heeft besloten voorlopig een “time-out” voor nieuwe ontwikkelingen in te lassen om eerst een recreatievisie te laten ontwikkelen. Deze nieuwe recreatievisie zal eind 2016 worden afgerond en biedt onder meer richting waar wel en niet meer gebouwd of ontwikkeld mag worden.

Waarom deze visie

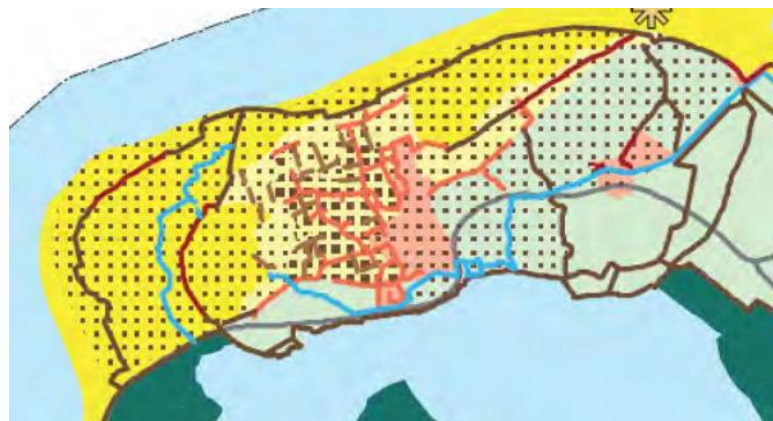
De community Ouddorp Kust Ruimte Rust wil graag meedenken over deze recreatievisie. Onze input betreft daarbij vooral het behoud van de unieke landschappelijke waarden van de kop van het eiland met zijn open karakter achter de duinen en daarnaast het zandwallengebied met open lintbebouwing centraler op de kop. Onze visie is een landschapvisie die naar onze mening prevaleert boven de recreatievisie: éérst wat willen we aan landschap beschermen en dán waar is ruimte voor verdere bebouwing.

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Goedereede 2014

Onze landschapsvisie is gebaseerd op de structuurvisie en de cultuurhistorische waardenkaart zoals die opgenomen zijn in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Goedereede, Gemeente Goeree Overflakkee 2014⁴. Ook de Provincie kent bijzondere waarden toe aan de kop van het eiland zie bijlage 3.

De structuurvisie.

In de kwaliteitskaart Structuurvisie staat dat een groot deel van de kop van het eiland is aangewezen als topgebied cultureel erfgoed: "In het gebied komen cultuurhistorische



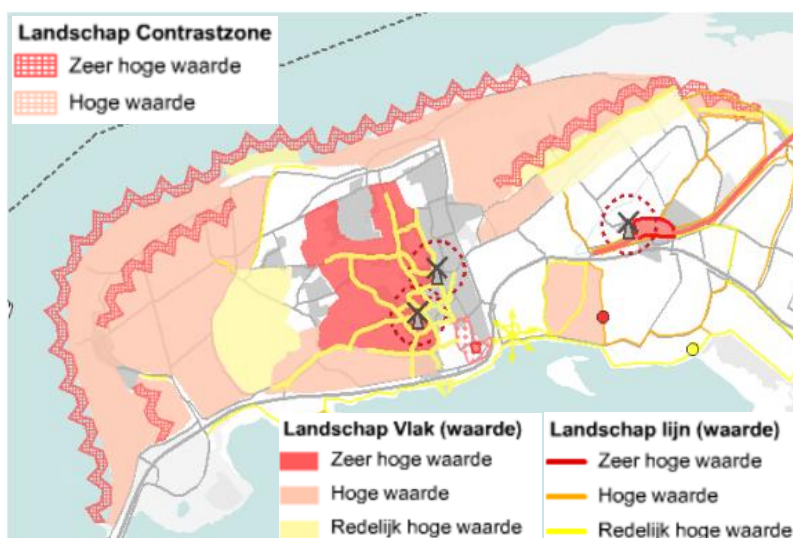
Figuur 2: Uitsnede kwaliteitskaart Structuurvisie Zuid-Holland

en landschappelijke waarden in bijzondere mate en in onderlinge samenhang voor. Het cultureel erfgoed is hier nog in grote mate bepalend voor het karakter en de ruimtelijke kwaliteit. Het gebied ten westen van Ouddorp is aanwezen als kroonjuweel cultureel erfgoed. In dit gebied zijn de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in zeer sterke mate en in onderlinge samenhang bepalend voor de identiteit en herkenbaarheid van een plek".

De Cultuurhistorische waardenkaart

De kenmerkende structuren en elementen van het topgebied Kop van Goeree zijn:

- duinlandschap met een gelaagde opbouw. Aan de oostkant liggen lage, beweidde 'oudere jonge duinen'. Deze westduinen, middelduinen en oostduinen zijn tot 7 m hoog. Dan komen de strandpolders (West- Nieuwland e.o.): strandvlaktes opgevuld met klei en zand, en uiteindelijk de 'jongere jonge duinen', die tot zo'n 18 m hoog zijn;
- schurvelingen en zandwallen, een vorm van perceelscheiding en veekering die in Zuid-Holland alleen voorkomt op de Kop van Goeree;
- binnenduintrandzone, contrastrijk gebied waar open polders en beboste binnenduintrand aan elkaar grenzen;
- duinvoet benadrukt door bebouwingslinten direct tegen de duinen, zoals de Oostdijkseweg, West Nieuwlandseweg en de Groenedijk;



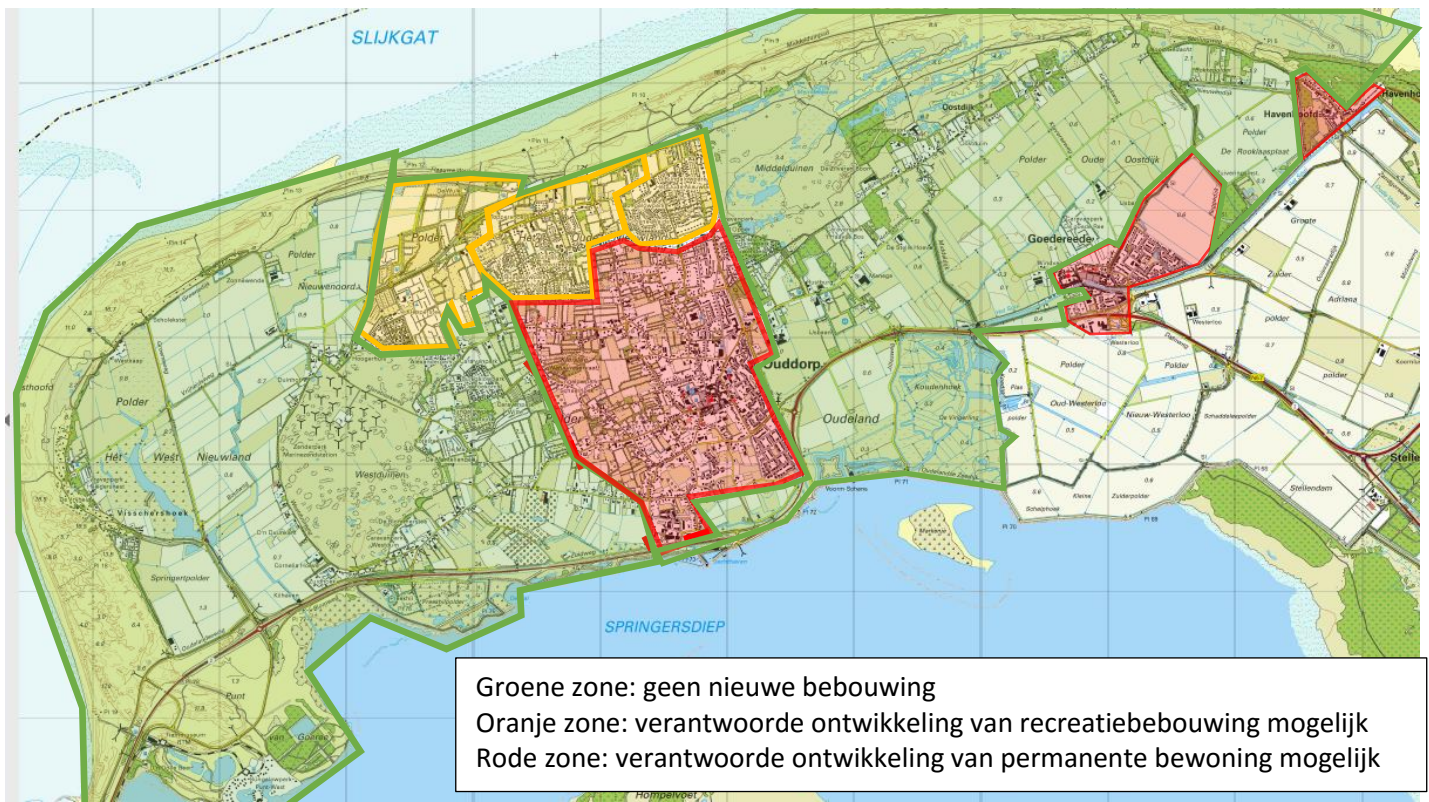
Figuur 3 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Het bestemmingsplan beschrijft vervolgens waarmee rekening gehouden moet worden als er gebouwd wordt in deze waardevolle gebieden, zie bijlage 2 voor deze tekst.

⁴www.ruimtelijkeplannen.nl. Hoofdstuk 2.4 en paragraaf 6.6.1 uit dit bestemmingsplan

Onze Landschapsvisie⁵

De community Ouddorp Kust Ruimte Rust wil op basis van deze beschrijving in het bestemmingsplan drie zones instellen, een groene, oranje en rode zone⁶.



Figuur 5: Landschapsvisie kop van Goeree met 3 zones

1. Groene zone op de kop van het eiland en langs de Grevelingen maar ook rond de Koudenhoek, Goedereede en de Oostdijk tot aan Havenhoofd. Aan de westzijde eindigt het gebied op de Brouwersdam waar het strand ophoudt, bij de beide havenkommen. Hier staat het behoud van de kwaliteiten zoals beschreven onder topgebied en kroonjuweel centraal. Niet meer bouwen in dit gebied is het uitgangspunt.

Wat betekent dit voor de bestaande en toekomstige plannen binnen de groene zone?

- a) Geen verdere uitbreiding van bebouwing voor permanente of deeltijdbewoning, recreatieterreinen, campings of voorzieningen. Niet meer eenheden en ook geen extra oppervlak.
- b) Als bestaande campings worden opgewaardeerd (vervanging van vaste stacaravans door recreatiewoningen) dan een maximale bouwhoogte van 1 bouwlaag eventueel met kap.
- c) Geen versterking op terreinen van agrariërs met een ontheffing voor recreatie eenheden. Handhaven van het maximale aantal van 25 eenheden voor deze ontheffing.

⁵ De zondagsrust is een belangrijk onderwerp voor veel inwoners van de kop van het eiland. Voor hen moet deze zondagsrust ook meegenomen worden in de recreatievisie en zij hebben ons verzocht dit onderwerp op te nemen in onze landschapsvisie. Wij denken dat het onderwerp vraagt om een eigen visie/beleid. Wij zouden het goed vinden als er een groep opstaat die deze zondagsrustvisie gaat opstellen als input voor de recreatievisie.

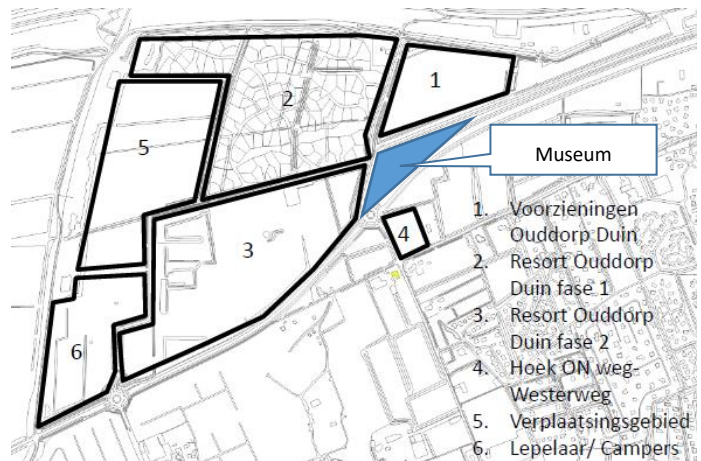
⁶ Het Kroonjuweel Zandwallengebied en de Bebouwingslinten strekt zich uit over alle drie de kleuren. Hiervoor geldt een apart Gemeentelijk beleid dat in december 2015 in samenspraak met NLGO tot stand is gekomen. Zie Figuur 2 en ook Bijlage 2 voor de contouren van dit Kroonjuweel.

- d) Geen verdere bebouwing op het strand of in de duinen, dus geen strandhuisjes, strandhotels of extra strandpaviljoens. Ook geen vergroting van bestaande strandpaviljoens, waarbij we voor strandpaviljoens uitgaan van een maximale goothoogte van 3m en bouwhoogte van 5m.
2. Oranje zone: het gebied Ouddorp Bad. Verantwoord ontwikkelen van recreatie is hier op beperkte schaal toegestaan. Zo veel mogelijk behoud en zelfs versterking van de openheid en doorkijk. Koesteren van de onbebouwde kavels tussen de bebouwing. Een oriëntatie van het landschap noord-zuid waardoor deze doorkijk versterkt wordt. Voor zover mogelijk verwijderen van bossages die de doorkijk verhinderen. Vergroting van de relatie met de duinen.

Wat betekent dit voor de bestaande en toekomstige plannen?

Voor Ouddorp Bad West

- a) Het zogenaamde verplaatsingsgebied, zie figuur 5, deelgebied 5. Dit gebied was oorspronkelijk bedoeld voor het uitplaatsen van stacaravans vanuit bestaande recreatieterreinen. Voor deze gronden zijn nog geen plannen ingediend bij de gemeente. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid deze gronden voor recreatie te ontwikkelen. Wij willen dit gebied behouden als groen gebied: geen nieuwe recreatie eenheden.



Figuur 5: Plan Ouddorp Bad West

- b) Mogelijk wordt het plan Ouddorp Duin nog iets uitgebreid omdat er in de hoek Westerweg – Vrijheidsweg nog een stuk niet is ingevuld. Hiervoor zijn nog geen plannen ingediend. Wij willen dit gebied onbebouwd houden, koester deze onbebouwde kavels.
- c) Het gebied waar eerder een beeldenmuseum was gepland (valt niet onder Bestemmingsplan Ouddorp Bad West). Ook dit bosje willen wij graag onbebouwd houden.

- d) Hoek ON weg Westerweg: Geen bouw van 6 woningen op deze hoek, zie figuur 6. In het concept bestemmingsplan voor dit gebied (30-01-2015 voorontwerp) wordt aangegeven dat de huidige bestemming "Tuin en Natuur – Zandwallen" is. Volgens dit concept bestemmingsplan mag deze bestemming worden gewijzigd in "wonen" mits de woningen op een natuurlijke manier worden ingepast. Volgens deze redenering is het mogelijk om ieder natuurgebied om te vormen tot woongebied mits de woningen natuurlijk worden ingepast.



Figuur 6: Plan voor 6 woningen hoek Oud Nieuwlandseweg Westerweg

Voor Ouddorp Bad Oost zie figuur 7:

- a) Wel uitvoeren van de plannen om de openheid en zichtlijnen noord-zuid te versterken zoals genoemd bij de cijfers 1 Entreegebied, 2 Vrijheidsweg en 3 Klimduin en entree strandopgang (plein). Wel uitvoeren van de plannen voor versterking van de noord-zuid oriëntatie van het landschap en de bijbehorende schurvelingen.
- b) Wel toestaan van recreatie bebouwing, geen woningen voor permanente en deeltijd bewoning.
- c) Geen bebouwing van de twee percelen aan de oostzijde van het gebied. Koesteren van deze onbebouwde kavels.
- d) Geen bebouwing die het open karakter blokkeert. In ieder geval geen aaneengesloten bebouwing van 3 hoog plus kap (zie cijfers 4 in figuur 7). Dit is net zo hoog als de flat bij de rotonde bij de Vliedberg! Wat ons betreft wordt hier de “continuïteit van karakter” zoals die in het Bestemmingsplan Buitengebied staat niet gehandhaafd.
- e) Alleen recreatie woningen toestaan met 1 bouwlaag (eventueel met kap) zoals bijvoorbeeld recent bij Toppershoedje zijn gerealiseerd.



Figuur 7: Plan Ouddorp Bad Oost



Type bebouwing dat bij cijfer 4 wordt voorgesteld

Voor Ouddorp Bad Midden:

- a) Voor nieuwbouw op de hoek Koolweg – Oud Nieuwlandseweg zijn gronden aangekocht door projectontwikkelaars. Concrete plannen zijn er nog niet. Wij vinden dat ook hier geen verdere versterking moet plaatsvinden. Koester deze onbebouwde kavels!
3. Rode zone: de dorpskernen. Het gebied binnen de 30/50 km/uur bordjes. Hier is verantwoord bouwen van woningen voor permanente bewoning toegestaan.



Figuur 8: Grens
Bebouwde kom

Borging

Wij willen de status van de Groene en Oranje zones op laten nemen in de nationale en provinciale kustvisie. Tevens willen wij deze gebieden als “beschermd landschap” via de Provincie vastleggen middels de nieuwe omgevingswet zodat ook op lange termijn voorkomen wordt dat de status aangetast wordt. Ook zou dan het gemeentelijke Bestemmingsplan geactualiseerd moeten worden. De precieze status en grenzen zullen samen met diverse stakeholders (zoals Gemeente, Natuurmonumenten, grondeigenaren, NLGO, VEERO) moeten worden getrokken.

Bijlage 1: Overzicht recreatieprojecten Kop van het Eiland

Opgave gemeente Goeree Overflakkee Martijn Hoogmoed Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
1-9-2016

1. Projecten gerealiseerd of in uitvoering

1.1 Punt West Beach Resort

Project is volledig gerealiseerd. Bestemmingsplan Ecohotel De Punt

1.2 Jachthaven Punt West Beach Resort

Hier is een vergunning verleend voor een aanlegsteiger van beperkte omvang.

1.3 Ouddorp Duin

Ouddorp Duin maakt onderdeel uit van het Verplaatsingsgebied. Hiervoor is in 2010 het bestemmingsplan Verplaatsingsgebied vastgesteld. Het camperpark (50 plaatsen) en het stacaravan park (40 plaatsen) zijn gerealiseerd. Voor een deel van het Verplaatsingsgebied is in 2013 het bestemmingsplan Klepperduinen vastgesteld. In dit plangebied wordt het huisjespark Ouddorp Duin gerealiseerd. Dit plan wordt in 4 fases gerealiseerd. De eerste fase is gerealiseerd. De tweede fase is in aanbouw en de derde fase is in voorbereiding. Alle woningen zijn vergund. Mogelijk wordt het plan nog iets uitgebreid omdat er in de hoek Westeweg – Vrijheidsweg nog een stuk niet is ingevuld. Hiervoor zijn nog geen plannen ingediend.

Op het perceel direct grenzend aan het parkeerterrein Flauwe Werk is een voorzieningengebied voorzien. Dit is in eerste instantie in het bestemmingsplan Verplaatsingsgebied mogelijk gemaakt. In 2016 is het bestemmingsplan Ouddorp Duin vastgesteld voor dit gebied. De eerste fase van het voorzieningengebied is inmiddels uitgevoerd, winkels, overdekte speelplaats etc. Voor de 2e fase is er een schetsplan ingediend. Beoordeeld is dat het plan past in het bestemmingsplan en aan de redelijke eisen van welstand.

Binnen het Verplaatsingsgebied resteren nog een aantal gronden waar nog geen plannen voor zijn. Deze zijn gelegen ten noorden van het stacaravanpark. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid deze gronden voor recreatie te ontwikkelen.

1.4 Kwaliteitsverbetering RCN Toppershoedje

In 2011 heeft RCN Toppershoedje een kwaliteit verbeterplan ingediend. Het plan ging uit van verdunning van eenheden op het bestaande terrein, verbetering van de infrastructuur op het park en de entree en verbetering van de landschappelijke inpassing van het terrein. Ook mochten er op het overloopveld 10 chalets geplaatst worden. Dit is inmiddels gedaan. Onderdeel van het plan is ook dat er een beperkte uitbreiding aan de westkant mogelijk wordt gemaakt. Hiervoor zijn nog geen concrete plannen ingediend. De ontwikkeling is mogelijk gemaakt in bestemmingsplan Toppershoedje.

2. Planologisch geregelde projecten, nog niet in uitvoering

2.1 Ridderstee

Onderdeel van een kwaliteitsverbeterplan van de Klepperstee was dat het terrein Ridderstee ontruimd zou worden waardoor er ruimte komt voor de bouw van maximaal 104 recreatiewoningen. Dit is geregeld in bestemmingsplan Ridderstee. Er zijn nog geen concrete plannen voor uitbreiding ingediend.

2.9 Ouddorp Bad, deelgebied noord

Voor het dungebied en de directe omgeving tussen het Flauwe Werk en strand noord is een inrichtingsplan opgesteld met als doel om de landschappelijke kwaliteit te vergroten, recreatieve verbindingen te verbeteren en betere natuur te realiseren. Het inrichtingsplan is vastgesteld door het

college van B&W. Momenteel wordt gewerkt aan de benodigde vergunningen en de aanbesteding. De planning is dat het project in 2017 wordt uitgevoerd.

3. Plannen waarvoor de planologische procedure is opgestart

3.1 Hoek Westerveg – Oude Nieuwlandseweg (Ouddorp Bad)

Plan gaat uit van 6 (recreatie)woningen op de hoek van de Westerveg en de Oude Nieuwlandseweg. Om dit plan mogelijk te maken loopt er een bestemmingsplanprocedure. De verwachting is dat het plan in het najaar van 2016 ter vaststelling aan de gemeenteraad kan worden voor gelegd. Voor dit plan is het bestemmingsplan Woningen hoek Oude Nieuwlandseweg – Westerveg in voor bereiding.

3.2 Ouddorp Bad, deelgebied oost

Plan gaat uit van een gemengd gebied waar diverse vormen van wonen, recreatie en voorzieningen zijn toegestaan. Hiervoor loopt momenteel een bestemmingsplanprocedure (bestemmingsplan Ouddorp Bad, deelgebied oost). De verwachting is dat het bestemmingsplan in het najaar van 2016 aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt voorgelegd.

3.3 Strandtent Iloon

Voor het vervangen van het bestaande strandpaviljoen is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Omdat het nieuwe paviljoen hoger wordt dan het bestemmingsplan toelaat is er een uitgebreide procedure nodig om het plan te kunnen vergunnen. Deze procedure loopt momenteel.

4. Projecten waarvoor geen planologische procedure loopt, maar die wel in beleidsstukken worden genoemd

4.1 Koolweg

Voor dit deelgebied binnen Ouddorp Bad zijn er nog geen concrete plannen. Vanuit het Raamplan Ouddorp Bad is er de wens om een verbinding te maken tussen de Koolweg en het Westerduinpad. Wel zijn enkele gronden aangekocht door een projectontwikkelaar.

4.2 Project Vuurtoren Bed & Breakfast

Er is een principeverzoek ingediend om de vuurtoren open te mogen stellen voor publiek en daarnaast in de bestaande opstallen bij de vuurtoren twee ruimtes in te richten voor recreatief nachtverblijf. Het college van B&W heeft ingestemd met dit principeverzoek. Verdere plannen zijn nog niet ingediend. Van een (mini-)golfbaan is in het verzoek geen sprake.

4.3 Project Zonnewende

In 2014 is er een principeverzoek ingediend om de minicamping te mogen uitbreiden tot 50 eenheden. Dit verzoek is afgewezen door het college van B&W. Recent is aangegeven dat er een nieuw plan is dat uitgaat van uitbreiding van de camping. Omdat het plan niet in het huidige beleid past is in overleg afgesproken dat het verzoek pas beoordeeld wordt nadat de gemeenteraad een nieuwe recreatievisie heeft vastgesteld.

4.4 Project Westhoeve / camping Brouwersdam

Bij de gemeente is bekend dat er plannen zijn om de bestaande minicamping uit te breiden dan wel met een geheel nieuwe recreatieve invulling te komen. Het huidige beleid staat deze uitbreiding niet toe. Er is daarom nooit een verzoek voor een nieuwe invulling ingediend bij de gemeente. In de nieuwe recreatievisie zal een standpunt worden ingenomen over het al dan niet toestaan van nieuwe recreatieve ontwikkelingen in dit gebied.

4.5 Een extra strandtent tussen C-Side en ILOON

Hiervoor zijn geen concrete plannen bij de gemeente bekend.

Bijlage 2: Bestemmingsplan landelijk gebied Goedereede, Gemeente Goeree Overflakkee 2014 paragraaf 6.6.1 pagina 3 en 4

Actuele ontwikkelingen

Los van de gebruikelijke transformatiedruk (functieverandering, verdichting van de bebouwing), kent het topgebied Kop van Goeree vooral een ontwikkeling op het gebied van recreatie. Vitaliteit en de leefbaarheid in de kernen staat onder druk door bevolkingskrimp. Kansen voor de Kop van Goeree liggen met name in uitbreiding en versterking van het aanbod op het gebied van recreatie en toerisme. Opgave is om deze ontwikkeling goed af te stemmen op de kernkwaliteiten van het cultuurlandschap, in het bijzonder het schurvelingsgebied.

Richtlijnen

Voor het gebied Kop van Goeree zijn twee richtlijnen van toepassing. Naast de algemene richtlijn Continuïteit van karakter, geldt voor het kroonjuweel de richtlijn Behoud uitzonderlijke kwaliteit.



Zuid-Holland regioprofielen: sturing cultuurhistorie



Figuur 9 Regioprofiel Cultuurhistorie

Continuïteit van karakter

De algemene richtlijn voor dit topgebied is continuïteit van karakter. De richtlijnen voor gebiedseenheden worden op onderdelen van gebieden (bebouwingslinten, landschappelijke elementen en zichtlijnen) aangevuld met specifieke richtlijnen. De specifieke richtlijnen zijn in de praktijk altijd leidend.

De richtlijn continuïteit van karakter betekent voor de gebiedseenheid Kop van Goeree het:

- zichtbaar houden van de gelaagde opbouw van het duinlandschap;
- bewaren van het contrast tussen open polders en de binnenduinrandzone;
- koesteren van de open zichtrelatie tussen duinvoet en Goedereede.

De typologie van de linten in dit topgebied is de zandnederzetting. Op de kaart Kenmerken Cultuurhistorie (zie figuur 6.5) zijn de linten aangegeven met een gele kleur. Zandnederzettingen zijn karakteristieke nederzettingvormen, die elders in de provincie weinig voorkomen. De zandnederzettingen zijn ontstaan op de evenwijdig aan de kust lopende strandwallen. De zandnederzettingen die in het hooggewaardeerde 'paarse' ensemble liggen (zie figuur 6.6) worden behandeld onder Behoud van uitzonderlijke kwaliteit.

De richtlijn continuïteit van karakter betekent voor de zandnederzettingen het:

- vasthouden aan de ijle tot verspreide bebouwingsstructuur van de linten;
- in stand houden van de relatie met het landschap door het koesteren van de onbebouwde kavels tussen de bebouwing;
- bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande kavelopbouw als uitgangspunt nemen: bebouwing voor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrenzen;
- doorzetten van de oorspronkelijke maat en schaal van de bebouwing;
- continueren van het overwegend agrarisch karakter van de bebouwing;
- herkenbaar houden van het historische lint aan Oostdijkseweg, fraai gelegen op de contrastrijke overgang van de binnenduinrandzone naar het polderland;
- doorzetten van de forse erfbepanting.

Behoud van uitzonderlijke kwaliteit

In topgebied Kop van Goeree bevindt zich het kroonjuweel van het schurvelingenlandschap rond Ouddorp. Ten westen en noorden van Ouddorp bepalen de schurvelingen het landschap. Het gebied is uitermate karakteristiek: een patroon van kronkelige wegen met lintbebouwing die vanuit Ouddorp het achterland in waaieren, ingevuld met een lappendeken van onregelmatige akkers omzoomd door schurvelingen. Schurvelingen en strandwallen zijn beeldbepalende elementen in het landschap van de Kop van Goeree. De oorsprong van dit landschap is middeleeuws. Boeren legden in de binnenduinrand kleine akkers aan, de zogenaamde haaimeten, omgeven door een aarden wal van ongeveer 1 m hoog beplant met stekelige struiken (bramen en meidoorns). Rondom de haaimet lag een greppel. De combinatie van wal en greppel heet een schurveling en diende als perceelsscheiding en veekering. In de 19e eeuw werden de haaimeten afgegraven om dichterbij het grondwater te komen. Het overtollige zand werd rondom het perceel opgeworpen: een 'hoagte'. Vaak werden hoagtes op oude schurvelingen gelegd.

De richtlijn behoud van uitzonderlijke kwaliteit betekent voor dit ensemble het:

- behouden en versterken van de samenhang tussen de onderdelen van dit typische landschap: kronkelige wegen met lintbebouwing en onregelmatige akkers omzoomd door schurvelingen;
- zichtbaar houden van de kamerstructuur van het schurvelingenlandschap door het openhouden van de weilanden en akkers in het gebied en het onderhouden van de perceelsscheidingen;
- beperken van verdere invulling van de akkers met recreatieve functies als campings en recreatiewoningen.
- In het schurvelingenlandschap komen bebouwingslinten voor met de typologie 'zandnederzetting' (Dijkstelweg, Koolweg, Marijkeweg, Kolderweg, Dorpsstraat, Hazersweg).

De richtlijn behoud van uitzonderlijke kwaliteit betekent voor deze linten het:

- volgen van de punten bij de richtlijn A. continuïteit van karakter voor zandnederzettingen, met aanvullend het;
- behouden van de bestaande breedte, de opbouw van het profiel en de beplanting van wegen en waterlopen;
- behouden van monumentale bebouwing;
- openhouden van de bestaande spaties.

Bijlage 3: Provinciaal Gebiedsprofiel Kop van Goeree 2016

In feite zijn de structuurvisie en de cultuurhistorische waardenkaart zoals die zijn opgenomen in het Bestemmingsplan Landelijk Gebied Goedereede 2014 achterhaald en heeft de Provincie in 2016 een Gebiedsprofiel voor de kop van het eiland opgesteld. Dit Gebiedsprofiel komt voort uit de

Verordening

Ruimte en

Mobiliteit. Ook in

deze documenten

staan de waarden

van de kop van het

eiland genoemd

met daarbij hoe

deze waarden

behouden of

versterkt zouden

moeten worden.

Wij vinden dat het

Bestemmingsplan

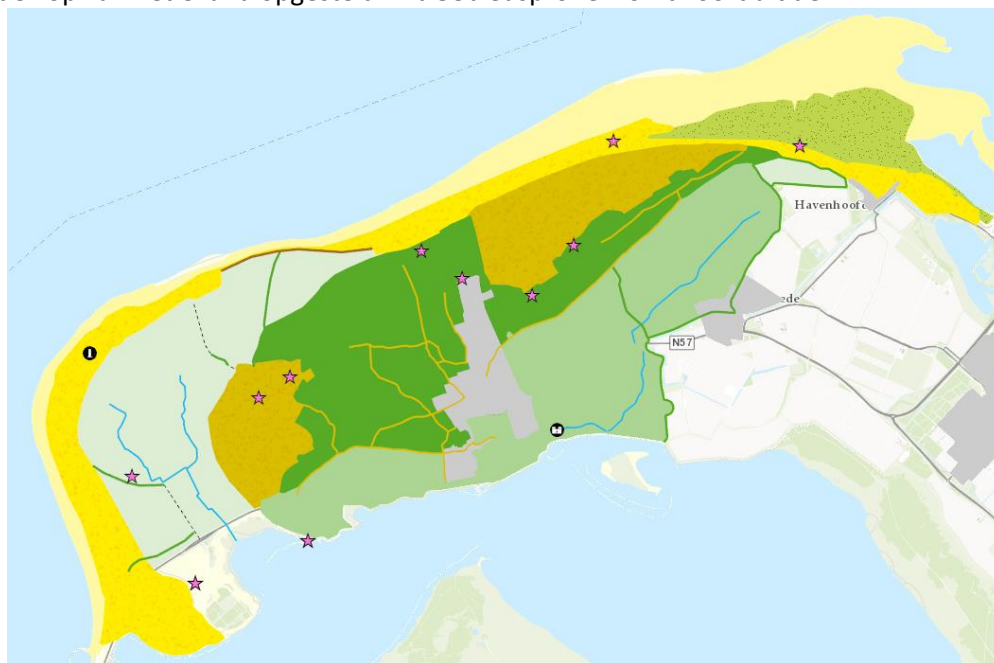
van de gemeente

geactualiseerd zou

moeten worden

op basis van dit

gebiedsprofiel.



Figuur10: Gebiedsprofiel Provincie ZH 2016