

5.2.5 Poldergebied

Gebiedsbeschrijving

Het ruimtelijk beeld in het open polderlandschap wordt gekenmerkt door een lappendeken van polders die van elkaar gescheiden zijn door dijken begroeid met populieren, die coullissen in het landschap vormen. De verkavelingsstructuur is rechtlijnige met een daarop afgestemde rationele ontsluitingsstructuur. Deze polders zijn grotendeels ingericht als akkerland afgewisseld met boomgaarden, weidegronden en krekken. Verspreid door de polders zijn dorpen, buurtschappen en boerderijclusters gesitueerd.

Het beeld is open met weidse vergezichten die worden beëindigd door hoog opgaande populieren op de polderdijken, een bebouwingscluster in de vorm van een dorp of boomgaarden die besloten elementen in het landschap vormen. De bebouwing in de polders bestaat uit vrijstaande boerderijen en kleinschalige dijkbebouwing die tegen en op de polderdijken zijn gesitueerd. Positionering en oriëntatie van de bebouwing is gerelateerd aan de dijk, weg of kavelrichting en wordt veelal omgeven door opgaande erfplanting. De veelal kleinschalige dijkbebouwing is hoofdzakelijk opgebouwd uit 1 bouwlaag van aardkleurig metselwerk, soms wit geschilderd, met een zadeldak van rode of donkere dakpannen en zijn soms voorzien van fraaie detailleringen.

Het gehele open agrarische gebied wordt gekenmerkt door cultuurhistorisch waardevolle boerderijen. Deze zijn veelal opgebouwd uit een woonhuis met bijbehorende schuren. Het woonhuis bestaat uit 1 bouwlaag van metselwerk in aardkleurige baksteen of ijsselsteentjes voorzien van een natuurstenen plint, kroonlijst en verticale gevelopeningen eventueel voorzien van rollbogen met sluitstenen en bovenlicht. De kap is vaak een zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de voorgevel, bedekt met (kruis)pannen. De oorspronkelijke schuren zijn opgebouwd uit baksteen of gepotdekseld donker hout met een wolfdak bedekt met riet

of (kruis)pannen. Door schaalvergroting in de landbouw zijn steeds meer eigentijds vormgegeven agrarische bedrijfscomplexen zichtbaar in het open agrarisch gebied. Opvallend zijn universeel vormgegeven loodsen/stallen met een flauw hellend zadeldak opgebouwd uit baksteen en/of donker groen damwandprofiel, lichte silo's en woningen opgebouwd in metselwerk in lichte tinten en dakbedekking van donkere dakpannen.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De bebouwing in het poldergebied is grotendeels geconcentreerd langs polderwegen of –dijken of als solitaire boerderijen in de polders gelegen. De gevoeligheden binnen het poldergebied liggen voornamelijk in de openheid van het landschap en daarmee de zichtbaarheid vanaf grote afstand op bebouwingselementen. Het welstandsbeleid is daarom gericht op handhaving van de oorspronkelijke karakteristiek van de boerderijen en woonbebouwing en op een zorgvuldige inpassing van bebouwingselementen in het omliggende landschap met betrekking tot positionering, massa en vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

Welstandsniveau

Het poldergebied van de gemeente Hulst heeft een landschappelijk en cultuurhistorische waardevol landschapsbeeld. Door de kwaliteiten en kwetsbaarheden van het landschap met betrekking tot de openheid en de daarmee duidelijke waarneembaarheid van de bebouwingselementen, is het poldergebied aangewezen als bijzonder welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Relatie met het omliggende landschap
- Positionering en oriëntatie
- Massa en maatvoering
- Bouwstijl en architectuur
- Materialen en kleuren



Vrijstaande kleinschalige dijkbe-
bouw.



Gevarieerde dijkbebouw van 1
laag en een kap.



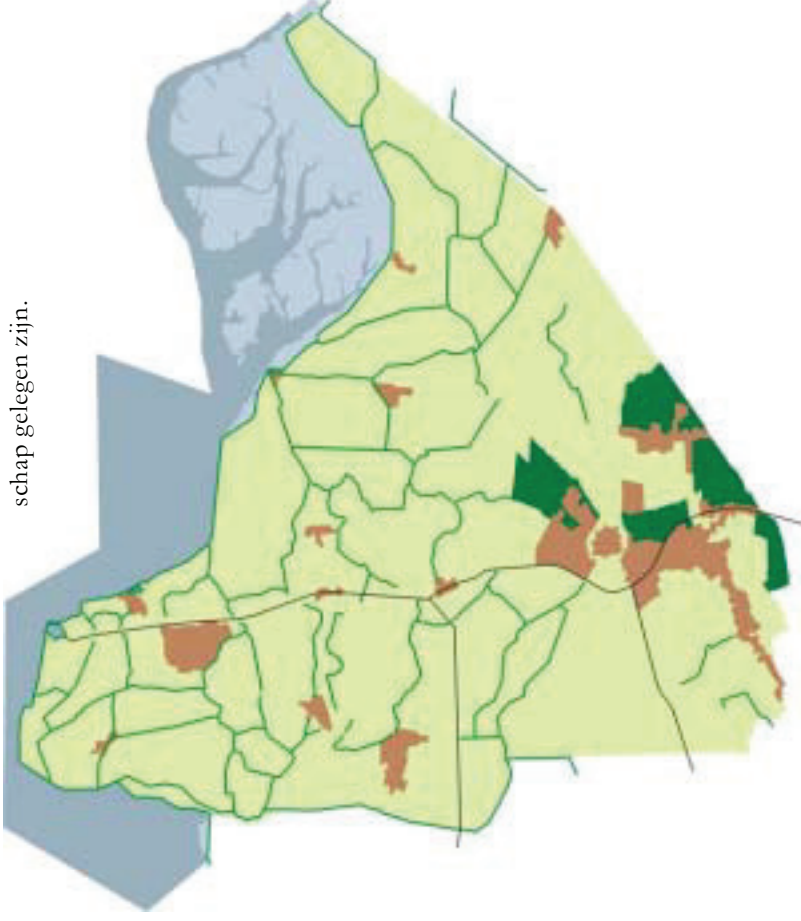
Lichte baksteen en donkere dak-
pannen bij nieuwbouw.



Coulisselandschap met grote mate
aan openheid.

Poldergebied

Het open poldergebied is opgebouwd vol-
gens een lappendeken van polders die van
elkaar gescheiden zijn door polderdijken
met hoog opgaande boombegroeiing. De
bebouwing bestaat uit dijkbebouwing, soli-
taire historische boerderijen en eigentijdse
agrarische bedrijven die in het open land-
schap gelegen zijn.



Inge-
to-
gen
kleuren bij
groot-
schalige stallen.



Wit ge-
schilder-
de gevel opvallend
van grote afstand.



Lichte kleuren zeer opvallend in
open polder-
gebied.



Op-
gaande be-
groeiing ontneemt
zicht op storende elementen.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden van een positionering afgestemd op het ensemble van bebouwingselementen waartoe het bouwwerk behoort.
- Behouden van oorspronkelijke gevarieerde positionering van dijkbebouwing.
- Behouden van waardevolle zichtlijnen en oriëntatiemogelijkheden.
- Alle gevels die een directe visuele relatie hebben met het landschap of openbare ruimte hebben een zelfde welstandsbelang.
- Relatie met open landschappelijke omgeving door natuurlijke vormgegeven erfafscheidingen is wenselijk.

Massa en vorm

- Cultuurhistorische waarden van bebouwing en boerderijen behouden.
- Afstemmen van (vervangende) nieuwbouw op de bebouwingshoogte en –massa en de kapvorm van de omliggende bebouwing of het ensemble van gebouwen als geheel.
- Behouden van een gevarieerd en kleinschalig bebouwingsbeeld aan of op de polderdijken.
- Boogconstructies in het buitengebied zijn niet toegestaan.

Gevelkarakteristiek

- Respecteren van de oorspronkelijke gevelopbouw en karakteristieke gevelindeling bij renovatie of verbouwing.

Kleur en materiaal

- Bedrijfsbebouwing in aardkleurig metselwerk, donker gepotdekseld hout of staalprofiel. Regulier damwandprofiel enkel uitgevoerd in een donkere kleur. Betonnen gevelplaten alleen toepassen in donkere kleur.
- Het dakvlak van woonbebouwing uitvoeren in donkere of rode dakpannen
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren of reflecterende materialen.
- Het dakvlak van bedrijfsbebouwing uitvoeren in donkere kleur en met golfprofiel of damwandprofiel

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke typen bouwwerken in hoofdstuk 6.
- Voor toetsing van bouwvoorvragen die vallen onder zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.