

An aerial photograph of a rural landscape. In the center-left, there is a small village with many houses and streets. Surrounding the village are large green fields, some of which are divided into smaller plots. A dark pond is visible in the lower-middle part of the image. The overall scene is a mix of built-up areas and open land.

STEDENBOUWKUNDIGE STUDIE WONIGBOUW DÛNOARDSWEI, HOUTIGE HAGE

9 oktober 2023

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: 9 oktober 2023

PROJECT: Stedenbouwkundige studie
Wonigbouw Dûnoardswei, Houtigehage

OPDRACHTGEVER: Harns Invest Projects BV

PROJECTNUMMER: 20220916

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)
verdieping 36
3013 AL
Rotterdam

info@rho.nl
010 2018555

HARNIS
INVEST

INHOUD

1 INLEIDING	4
2 ANALYSE	6
3 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	10
4 SCHETSONTWERP	11
5 BEELDKWALITEIT	12

1 INLEIDING

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om het perceel naast Dûnoardswei 10 in drie vrijstaande woningen te ontwikkelen. Het betreffen koopwoningen bestaande uit één bouwlaag met kap. Het huidige gebied met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Besloten gebied' krijgt de bestemming 'Wonen'.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de geldende planologische regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied omdat de huidige agrarische bestemming geen mogelijkheid biedt tot wonen.

Ligging

Het plangebied ligt naast Dûnoardswei 10, ten oosten van de dorpskern van Houtigehage en bevindt zich in het buitengebied. De ligging van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.

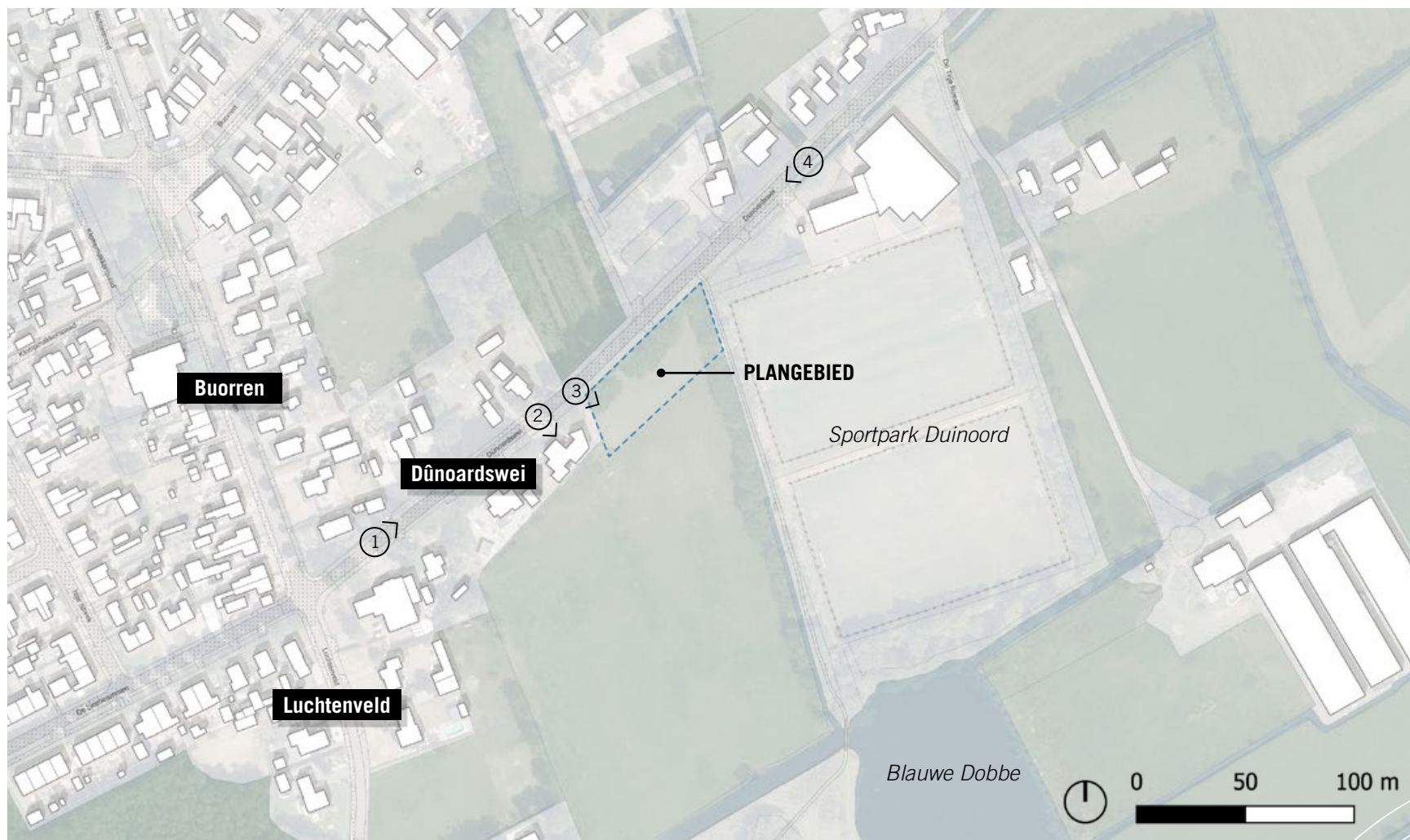
Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beknopte analyse van het plangebied en de context beschreven en verbeeld. In hoofdstuk 3 worden uitgangspunten beschreven die moeten bijdragen aan een ontwikkeling die past in de omliggende context. Op basis van de analyse en de uitgangspunten wordt in hoofdstuk 4 een schets opgezet voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van het plangebied. Tenslotte zijn in hoofdstuk 5 beeldkwaliteitseisen meegegeven die zorgen voor een passende architectonische uitwerking.



Afbeelding 1: Plangebied aan de Dûnoardswei, bron: <https://streetsmart.cyclomedia.com>.

PLANGEBIED



Afbeelding 2: Tekening plangebied.

2 ANALYSE

HET PLANGEBIED

Het plangebied heeft de kadastrale aanduiding Rottevalle A 2361 en bevindt zich ten oosten van het dorp Houtigehage. Momenteel is het perceel in gebruik als grasland en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Besloten gebied'. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat de locatie niet eerder bebouwd is geweest. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.100 m².

Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de Dûnoardswei. Ten westen van het plangebied zijn woningen gelegen. Aan de noord-oostkant bevindt zich een sport- en recreatielocatie met een parkeerplaats. Naast het plangebied (aan de oostkant) ligt een sportveld. Aan de zuidzijde bevinden zich weilanden.

De directe omgeving van het plangebied is een gebied met meerdere functies en heeft vooral de woonfunctie. Het plangebied is gelegen in een 30km/uur-gebied.



Afbeelding 3: Geldende bestemmingsplan.

RUIMTELIJKE IMPRESSIE DÛNOARDSWEI



Kleinschalig dorps lint

De Dûnoardswei kenmerkt zich als dorps lint met vrijstaande woningen, enkele onbebouwde kavels en sporpark Duinoord. Achter het lint ligt het open agrarische landschap, dit is voornamelijk te zien t.h.v. de planlocatie. Het profiel van de Dûnoardswei heeft een besloten karakter en kenmerkt zich als een smalle verharde klinkerweg voor fiets- en autoverkeer. De Dûnoardswei wordt begeleidt door smalle gras bermen met aan weerszijden een bomenrij. De woonkavels zelf hebben een open karakter, met een fraaie open voortuinen.

** Zie Afbeelding 3 voor de locatie van de foto's.*

Afbeelding 4: Impressie van de Dûnoardswei aan de hand van streetview beelden: 1). Profiel t.h.v. entree Dûnoardswei aan de westzijde, 2). Woonkavel ten westen van het plangebied, 3). Plangebied, 4). Profiel t.h.v. entree Dûnoardswei aan de oostzijde. Bron: <https://www.google.nl/maps>.



Afbeelding 5: Ruimtelijke structuur Houtigehage.

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Houtigehage is goed herkenbaar aan zijn 'vlinderachtige' tweedeling. De hoofdontsluitingsroute is gelegen langs de Dûnoardswei en splitst in oost- en noordrichting uit naar het omliggende gebied. Deze uitlopers met woonstraten strekken zich van daar uit het open landschap in. Het plangebied ligt aan het doorgaande lint, direct naast Sportpark Duinoord.

BEBOUWINGSSTRUCTUUR

In samenhang met zijn ruimtelijke tweedeling kent Houtigehage ook twee verschillende bebouwingsstructuren. Aan de westzijde van de Buorren vind je kleinschalige woonstraten. Aan de oostzijde vind je voornamelijk lintbebouwing met vrijstaande woningen. De woningen zijn hier met de voorzijde georiënteerd aan de ontsluitingsroutes en met achterzijde aan het landschap. De woningen zijn vrij informeel gepositioneerd en kennen geen strenge rooilijnen. Het plangebied ligt aan deze zijde. Wat opvalt aan de bebouwingsstructuur aan de oostzijde van de Buorren is dat de bebouwing hier een ring vormt rond de open agrarische kavels. De bebouwing kent hier slechts enkele onderbrekingen, voornamelijk t.h.v. het plangebied. Door de bebouwing op deze onderbreking door te zetten kan de lintbebouwing aan de Dûnoardswei herkenbaarder worden.

VERKEERSSTRUCTUUR

De hoofdontsluitingsroute is gelegen langs de Dûnoardswei en splitst in oost- en noordrichting uit naar het omliggende gebied. Het plangebied wordt vanuit het zuiden ontsloten vanaf de Luchtenveld. Vanaf de Dûnoardswei zijn de omringende dorpen en de andere ontsluitingsroutes goed bereikbaar. Ten oosten van het plangebied ligt tevens een recreatieve route die via de Blauwe Dobbe naar de Luchtenveld loopt. Het plangebied heeft door zijn ligging aan de Dûnoardswei een belangrijke rol in de uitstraling van het entree van Houtigehage.

GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

Het landschap rond Houtigehage kenmerkt zich door open agrarische kavels omzoomd door fraaie houtwallen met hoge volwassen bomen. De Dûnoardswei wordt begeleidt door een dubbele bomenlaan met hoge volwassen bomen. Zuidelijk van het plangebied ligt tenslotte de Blauwe Dobbe, een waterplas die een overblijfsel vormt uit de IJstijd.

3 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN



Het studiegebied ligt aan de entree van Houtigehage en ligt in de voorgrond van het open landschap. Met een ontwikkeling die de bouwstructuur aan de Dûnoardswei afrond, kan er een nieuw representatief gezicht voor deze entree route gemaakt worden. Daarbij wordt er ook gezocht naar een meerwaarde vanuit landschappelijk en recreatief oogpunt. De volgende ruimtelijke uitgangspunten moeten bijdragen aan een nieuwe representatieve entree:

1. Accent in de architectuur die entree markeert;
2. Landschappelijke inpassing aan de oostzijde om de beleefbaarheid te vergroten;
3. Zichtlijnen naar het open landschap toelaten;
4. Minimaal 6 meter ruimte tussen de bebouwing in t.b.v. de zichtlijnen het open landschap in;
5. Bomen zoveel mogelijk handhaven, indien nodig maximaal 1 boom kappen t.b.v. inritten;
6. Boom handhaven Dûnoardswei i.v.m. vleermuis;
7. Rooilijn aan de noordzijde, om een relatie te zoeken met bestaande bebouwing;
8. Maximaal 3 kavels van c.a. 700 m²;
9. Geen schuttingen tussen de woningen, maar beplanting, heesters, etc;
10. Maximaal 30% verharding op de woonkavels i.v.m. infiltratie van regenwater in de bodem;
11. Minimaal 105 m² aan watercompensatie opnemen.

Afbeelding 6: Stedenbouwkundige uitgangspunten schets.

4 SCHETSONTWERP

Afbeelding 7: Schetsontwerp voor plangebied aan de Dûnoardswei.



Schaal 1:1000

DOORZETTEN VAN HET LINT

Het concept van het schetsontwerp is het doorzetten van het lint aan de Dûnoardswei, met woningen in een dorpse setting. Er wordt uitgegaan van 3 woningen op kavels van c.a. 700 m², elke woning heeft zijn eigen oprit. De opritten zijn zo gepositioneerd dat er geen bomen gekapt hoeven te worden.

Het doel van het ontwerp is een connectie maken met het achterliggende open landschap. Bovendien doet het met zijn landschappelijke inpassing aan de oostzijde een bijdrage aan de recreatieve route aan de oostzijde.

Door voldoende ruimte tussen de woningen te bewaren worden zichtlijnen naar het achterliggende gebied toegelaten. Aan de oostkant is de woonkavel landschappelijk ingepast met lage beplanting om zichtlijnen vanaf de Dûnoardswei te begeleiden. Ook tussen de kavels wordt lage beplanting toegepast i.p.v. hekken en schuttingen. Aan de achterzijde loopt een greppel/sloot van c.a. 72 meter lang en 1,5 meter breed. Doordat de bodem uit zand en water bestaat, zal hier bij hevige regenval maar kort water in de greppel/sloot staan.



Afbeelding 8: Impressie van de bebouwing in de omgeving, bron: <https://www.google.nl/maps>.

5 BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

In de architectonische uitwerking wordt geprobeerd om zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij uitstraling van de bebouwing uit de omgeving en de welstandscriteria voor Lintbebouwing (G4). Deze kenmerkt zich hoofdzakelijk in zijn de dorps- en ingetogen uitstraling. Door zijn ligging aan de entree van de Dûnoardswei, vraagt de architectuur boven alles om een hoogwaardige afwerking. Om aan te sluiten op de context zijn de volgende beeldkwaliteitseisen opgesteld:

- **Plaatsing:** Hoofdgebouwen moeten in de historisch gegroeide rooilijn staan en is er ruimte voor vrijstaande en half gesloten bebouwing. Gebouwen moeten haaks op de weg staan, met de voorgevel gericht op de openbare ruimte. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten achter de voorgevel van het hoofdgebouw liggen;
- **Massa:** De bebouwing is maximaal 1 laag hoog met een duidelijke kap. De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling;
- **Architectuur:** De bebouwing is kantig opgezet en refereert aan traditionele architectuur. Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur
- **Kapvorm:** Aan de Dûnoardswei en de Linebeammen is er veel variatie in kapvormen en nokrichtingen; Zadeldaken, schilddaken, wolfseinden, of een hieruit samengestelde dakvorm is denkbaar;
- **Materiaal kap:** Daken zijn voorzien van (gebakken) pannen of riet;
- **Gevels:** Er dient een duidelijk evenwicht te zijn tussen gevelopeningen en horizontale accenten, zoals plinten en daklijsten. Dakkapellen en dakoverstekken moeten mee-ontworpen worden met het hoofdgebouw;
- **Materiaal gevel:** Gevels hebben een stenig karakter, en heeft een traditionele kleurstelling in aardse tonen of andere natuurlijke kleuren;
- **Details:** Sobere en zorgvuldige (traditionele) details; nieuwe eigentijdse invullingen zijn mogelijk, mits goed ingepast in het huidige bebouwingsbeeld;
- **Erf scheiding:** Schuttingen tussen de woningen zijn onwenselijk maar niet verboden, erfafscheidingen in de vorm van beplanting, heesters, etc. heeft de voorkeur;
- **Natuurinclusief:** Om natuurinclusief te bouwen worden erfafscheidingen en de landschappelijke randen zoveel als mogelijk vormgegeven uit inheemse soorten. Ook kunnen hier vleermuiskasten, zwaluwkasten en insectenhoeven geplaatst worden om het natuurlijk potentieel uit te breiden;
- **Energie:** Oplossingen in de energieopwekking worden zoveel mogelijk in de architectuur verwerkt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zonnepanelen die integraal in het dakontwerp worden opgenomen.