



JUUST
daarom!

B E E L D K W A L I T E I T S P L A N

Duinkerkerweg 3 Ouddorp

Colofon

Teksten
Juust B.V.
Floris Bin

Beeld en illustraties
Juust B.V.
m.u.v. beelden met bronvermelding

Uitgave gemeente Goeree Overflakkee, februari 2020



gemeente
Goeree-Overflakkee



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Analyse	6
3. Beeldkwaliteit	12



1. Inleiding

Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit voor het bouwkegel Duinkerkerweg 3 te Ouddorp. Dit kavel is door de sloop van het voormalige postkantoor vrijgekomen voor herontwikkeling. Het plangebied grenst aan het parkeerterrein en het bijbehorende zaal-sportcomplex 'Dorpsstenden'. De gemeente heeft de wens het parkeerterrein en het omliggende gebied op te waarderen. Omdat het plangebied aan de entree van het parkeerterrein ligt, is de gewenste kwaliteit op het kavel onlosmakend verbonden met deze opwaardering. Dit beeldkwaliteitsplan is een leidraad om deze gewenste beeldkwaliteit te waarborgen.

Plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Duinkerkerweg en de in-/uitweg van het parkeerterrein 'Dorpsstenden' in het centrum van de kustplaats Ouddorp (zie figuur 1 en 2). Het betreft de voormalige locatie van het postkantoor welke reeds is gesloopt. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door de Duinkerkerweg. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrenst door het perceel Duinkerkerweg 1. Aan de zuidzijde begrenst een groenstrook het plangebied welke tevens als scheiding tussen het parkeerterrein 'Dorpsstenden' fungeert. Aan de westzijde wordt het plangebied begrenst door de in-/uitweg naar het parkeerterrein. In de huidige situatie ligt het plangebied braak (zie figuur 3). Het bouwpreceel is circa 870 m² groot. De aangrenzende in-/uitweg richting Dorpsstenden is circa 6 meter breed met aan één zijde een groenstrook met bomen.

Opgave

Door de sloop van het oude postkantoor is een bouwkegel vrij gekomen. De grond is in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft de wens de grond te verkopen ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning of één twee-onder-één-kapwoning. In het geldende bestemmingsplan heeft het kavel de bestemming 'Maatschappelijk'. de uitgangspunten voor de gewenste beeldkwaliteit zijn:

- Typische Ouddorpse bebouwing qua vorm, materialisatie en oriëntatie.
- Eén vrijstaande woning of één twee-onder-één-kapwoning.
- De insteek naar de parkeerplaats behoud een open karakter.
- De doorsteek te laten ervaren als een volwaardige weg.

Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit nog 2 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 staat in het teken van de analyse en hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste beeldkwaliteit van zowel het gebouw als de buitenruimte.



Figuur 1 | Locatie plangebied (bron: www.zeeland.nl, bewerking Juust BV)



Figuur 2 | Locatie plangebied (bron: www.zeeland.nl, bewerking Juust BV)



Figuur 3 | Huidige situatie



2. Analyse

Om tot de gewenste beeldkwaliteit voor het kavel Duinkerkerweg 3 te komen is een analyse van het gebied belangrijk om de context te kunnen begrijpen. Een analyse biedt bouwstenen om de gewenste beeldkwaliteit toe te passen die past op de locatie. De analyse bestaat uit de volgende onderdelen:

- Historie en landschap
- Stedenbouw
- Typologie

Historie en landschap

Over het ontstaan van Ouddorp is weinig bekend. Waarschijnlijk is het dorp ontstaan rond het jaar 900 en is daarmee het oudste dorp van Goeree-Overflakkee. Het dorp is rondom de oude dorpskerk uitgebreid waar ook het oude raadshuis is te vinden. Aan de westzijde van het centrum zijn veel (kleine) boerderijen te vinden. Uitbreiding heeft vooral aan de oostzijde plaatsgevonden. Richting de kust is Ouddorp vooral uitgebreid met vakantieparken. Het landschap rond Ouddorp is uniek. Het betreft een schurvelingenlandschap die in deze schaal en vorm alleen rond Ouddorp voorkomt. Schurvelingen zijn aarden wallen die zijn aangelegd door boeren als perceelafscheiding rondom akkers en om stuivend zand tegen te houden.

De Duinkerkerweg (zie figuur 5) is in de huidige vorm een relatief jonge weg en verbindt de Dirkdoensweg en Molenblok. Voorheen was de Duinkerkerweg ook agrarisch land (zie figuur 4) De meeste bebouwing langs de Duinkerkerweg is nog jong, vrijwel alle woningen zijn gebouwd in de tweede helft van de 20ste eeuw. Aan de oostzijde van de Duinkerkerweg, op de hoek van Molenblok, staat een boerderij uit begin 19e eeuw. Dit is de vroegst aanwezige bebouwing.



Figuur 4 | Historische kaart Ouddorp 1925 (bron: www.zeeland.nl, bewerking Juust BV)



Figuur 5 | Historische kaart Ouddorp 1925 (bron: www.zeeland.nl, bewerking Juust BV)

Stedenbouwkundige analyse

De morfologische analyse op de pagina hiernaast (zie figuur 7) laat de stedenbouwkundige structuur van Ouddorp zien. Rondom de kerk en het raadhuis is een duidelijke centrumstructuur te zien met een hoge concentratie bebouwing. Deze bebouwing bestaat uit bebouwing met gevels die typerend zijn voor een historisch centrum. De type bebouwing beperkt zich enkel tot de straten rondom de kerk en het raadhuis en gaat snel over op een open structuur.

Net buiten het centrum zijn veel historische boerderijen te vinden welke in een lint langs de wegen zijn gebouwd. De nieuwe uitbreidingswijken van Ouddorp zijn aan de oostzijde van Ouddorp gebouwd waardoor de van oudsher aanwezige structuur aan de westzijde nog voor een groot deel intact is. De Duinkerkerweg, een relatief jonge straat, is ook in de opzet gerealiseerd met aan weerskanten vrijstaande woningen op ruimte kavels.

In figuur 8 is de oriëntatie van de bebouwing rond de Duinkerkerweg weergegeven (rode lijn = oriëntatie). Hier is te zien dat vrijwel alle bebouwing met de voorgevel richting de straat is georiënteerd.

Openbaar groen in de Duinkerkerweg is voor aan de oostzijde van de Duinkerkerweg gesitueerd in de vorm van een rij met bomen aan beide zijden van de weg. Daarnaast staat er een bomenrij aan de in-/uitweg van Dorpstienden. Bij Duinkerkerweg 6a staat een grote Paardenkastanje in een particuliere voortuin.



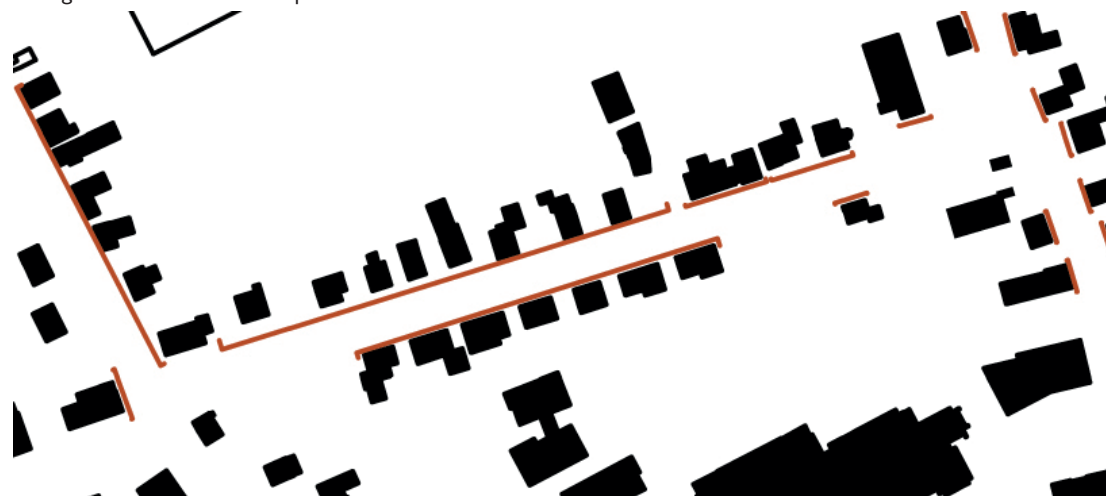
Figuur 6 | Historische gevels in centrum Ouddorp



Figuur 7 | Boerderij op hoek Duinkerkerweg/Molenblok



Figuur 8 | Historische gevels in centrum Ouddorp



Figuur 9 | Oriëntatie voorgevels

Typologie

Eén van de uitgangspunten voor de gewenste beeldkwaliteit is het toepassen van typisch Ouddorpse bebouwing. Uit de stedenbouwkundige analyse blijkt dat aan de westzijde van het centrum van oudsher veel boerderijen voorkomen. Een groot deel van deze boerderijen hebben overeenkomsten:

- Woonhuis is geschakeld aan schuur.
- Bekleding woonhuis is van zichtbaar baksteen of gepleisterd
- Schuur is gepotdekseld
- Dakbekleding bestaat uit pannen.
- Schuur staat versprongen ten opzichte van het woonhuis.
- Schuur heeft een groter volume dan het woonhuis en heeft een hogere nog dan het woonhuis.
- (Voor)tuin/erf
- Doorgetrokken kopgevel (geen overstekken/winveren)
- Natuursteen afdekkers
- Voordeur in de zijgevel



Figuur 10 | Woonhuizen met schuur

In figuur 12 zijn deze typische kenmerken geïllustreerd.

Ook bij nieuwe bebouwing in Ouddorp wordt deze stijl toegepast (zie figuur 10). Daarmee wordt deze bouwstijl al van oudsher toegepast waarbij het schuur gedeelte met de kenmerkende gepotdekselde gevel ook wordt gebruikt als woonhuis.



Figuur 11 | Jong woonhuis in typisch Ouddorpse stijl



Figuur 12 | Kenmerken van de bebouwing



4. Beeldkwaliteit

Het uitgangspunt voor de locatie Duinkerkerweg 3 is het toepassen van typisch Ouddorpse bebouwing. Uit de analyse blijkt dat de locatie buiten het centrum bevindt en dan van oudsher dicht bij het centrum veel boerderijen staan. Een boerderij met de specifieke kenmerken die genoemd zijn in het onderdeel 'typologie' komt van oudsher veelvuldig in Ouddorp voor en wordt ook bij nieuwe bebouwing toegepast. Daarmee kan het als kenmerkend voor Ouddorp worden aangeduid en passend aan de Duinkerkerweg. In dit hoofdstuk wordt een leidraad van stijlkenmerken, zoals vorm en materiaalgebruik, gegeven die als uitgangspunt dienen bij het ontwerp voor bebouwing op deze locatie.

Vorm bebouwing

Met de bebouwing moet aangesloten worden bij een voor Ouddorp typisch boerderij-achtige opzet ongeacht of er één vrijstaande of een twee-onder-één-kapwoning wordt gerealiseerd. Dit betekent dat:

Er is een duidelijk onderscheid tussen twee segmenten zoals bij een boerderij met een woonhuis en geschakelde schuur. Dit betekent dat het bij het realiseren van een twee-onder-één kapwoning één woning in de 'schuur' gerealiseerd kan worden. Het onderscheid tussen de segmenten is herkenbaar door verschillend volume, positie, en materiaal gebruik. Het woonhuis wordt altijd aan de zijde van de Duinkerkerweg gesitueerd.

Het dak betreft een zadeldak waarbij gebruik wordt gemaakt van gebakken dakpannen.

Oriëntatie

Op het kavel is ruimte voor één vrijstaande woning of één twee-onder-één kapwoning. Omdat de woning langs de Duinkerkerweg in het lint wordt gebouwd wordt de voor-gevel richting de Duinkerkerweg georiënteerd. In het geval van één twee-onder-één kapwoning wordt ten minste één woning richting de Duinkerkerweg gebouwd, de tweede woning is in de 'schuur' richting de insteek van het parkeerterrein georiënteerd (zie figuur 13). Met de voorgevelrooilijn wordt aangesloten bij de naastgelegen woningen.



Figuur 13 | Voorbeeld positionering bebouwing twee-onder-één kapwoning of vrijstaand

Materiaalgebruik

Met het materiaalgebruik wordt rekening gehouden met het karakter van een typisch Ouddorpse boerderij (zie figuur 14, 15, 16 en 17). Dit betekent dat het woonhuis bestaat uit baksteen of pleisterwerk. De aangebouwde schuur is gebouwd met hetzelfde materiaal of met gepotdekselde delen uitgevoerd in zwart. De kozijnen zijn gemaakt van hout of imitatiehout van kunststof (met doorlopende dorpels en hout profiel). Materialen als trespas en pvc voor regenafvoer is niet toegestaan.

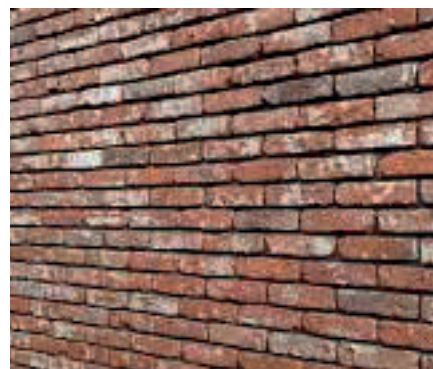
Buitenruimte

Ook de buitenruimte is een belangrijk aspect voor de uiteindelijke gewenste beeldkwaliteit (zie figuur 16). Omdat het plangebied langs de insteek naar het parkeerterrein ligt moet de buitenruimte een uitnodigende groene uitstraling hebben. Daarom moet voorkomen worden dat het plangebied aan de zijde van de in-/uitweg wordt dichtgezet waardoor de in-/uitweg optisch wordt versmald en dat het een onaantrekkelijke straat wordt. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd bij de buitenruimte (zie figuur 14).

- De perceelafscheiding wordt uitgevoerd in een haag of andere beplanting.
- Schuttingen of andere dichte afscheidingen zijn niet toegestaan.
- Langs de gevels welke zijn geörienteerd naar de straat wordt geen afscheiding geplaatst.
- Leilinde aan voorzijde.
- Sobere vormgeving (geen rijke detaillering).



Figuur 14 | Referentie Ouddorpse boerderij haaks en evenwijdig aan weg



Figuur 15 | Baksteen



Figuur 16 | Pleisterwerk



Figuur 17 | Gepotdekselde gevel



Figuur 18 | Gepotdekselde gevel

