

TOELICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT



Juli 2019

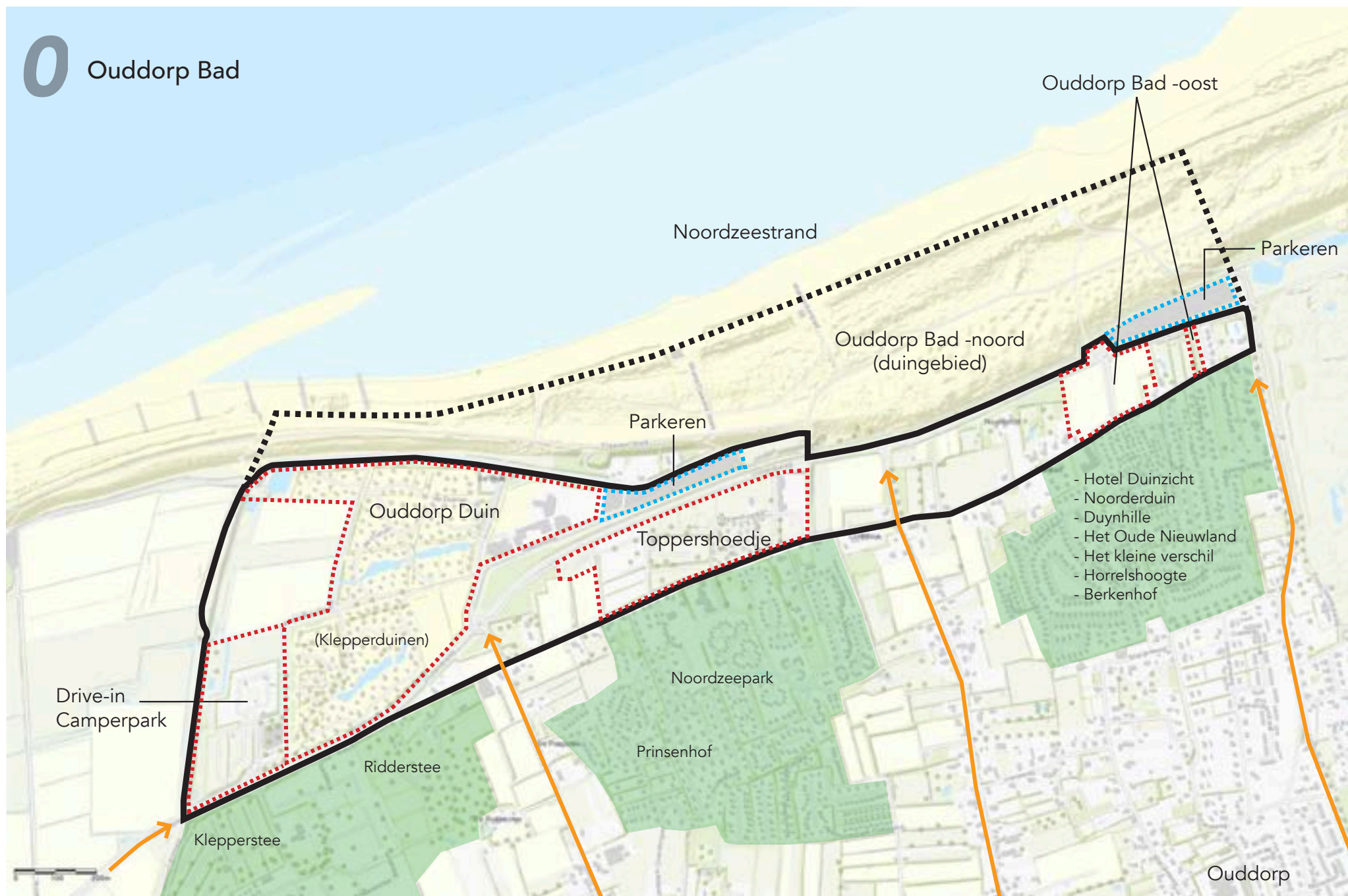
Versie 1 | Juli 2019

Toelichting ruimtelijke kwaliteit Ouddorp Bad Oost

Inhoudsopgave

0	Inleiding	pagina 02 - 03
1	Planlagen	pagina 04 - 17
2	Stedenbouwkundig plan	pagina 18 - 19

0 Ouddorp Bad



Inleiding.

Het bestemmingsplan Ouddorp Bad Oost betreft een onderdeel van de gehele ontwikkeling van het gebied Ouddorp Bad. De ontwikkeling van Ouddorp Bad sluit aan op de gebiedsidentiteit, echter worden er aanvullingen c.q. aanpassingen aangebracht in de structuur van het gebied. Derhalve valt de ontwikkeling dan ook te kwalificeren als zijnde "Aanpassen" in de zin van artikel 2.2.1 lid 1 onder b van de Verordening Ruimte. De provinciale ambities omtrent het gebied Ouddorp Bad zijn vastgelegd in het Provinciale Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee, alwaar Ouddorp Bad als concrete casus is opgenomen. Voorts bevat de casus bouwstenen welke worden aangereikt om de ambities te bewerkstelligen.

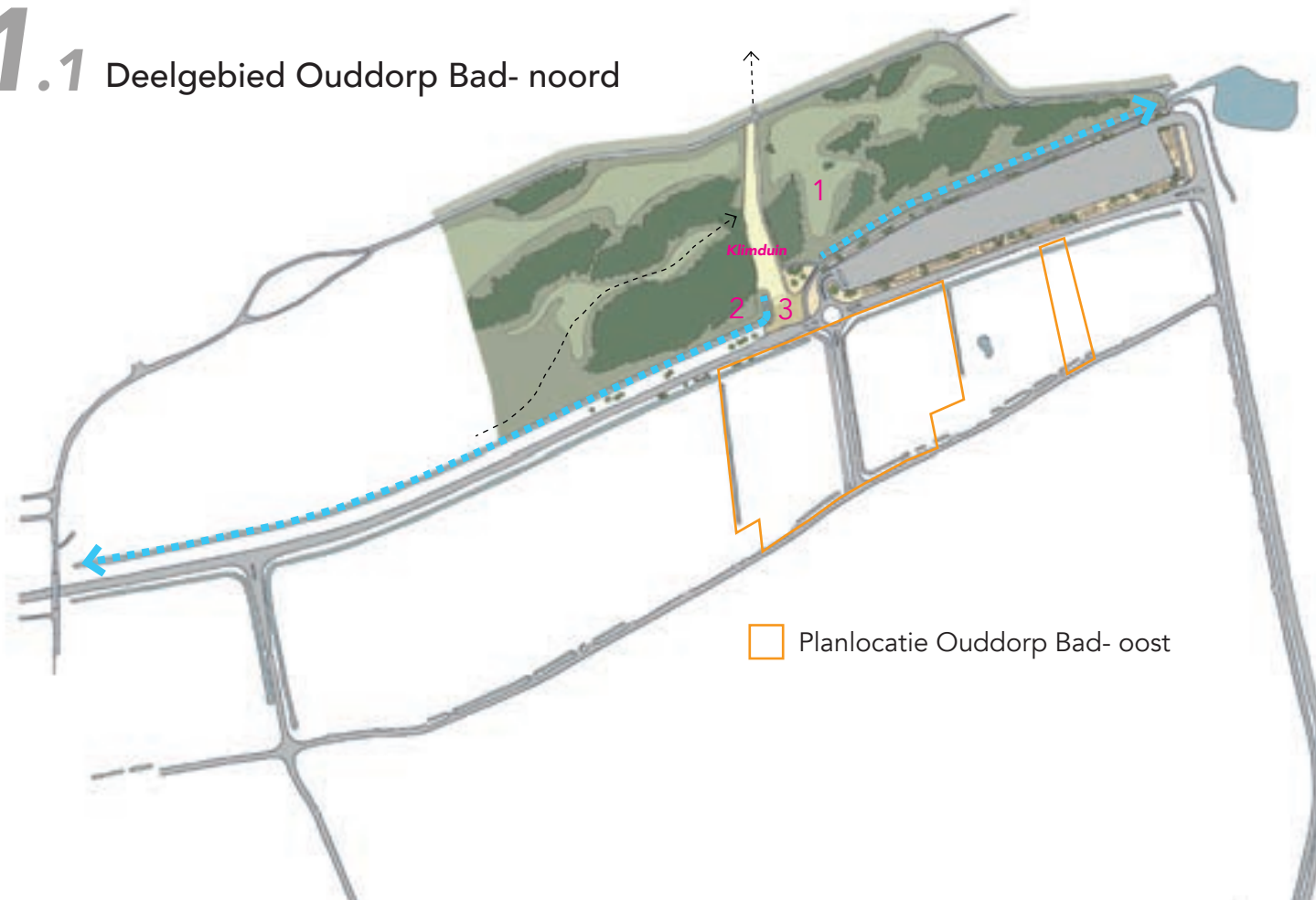
Aan de hand van het provinciale gebiedsprofiel heeft de gemeente Goeree-Overflakkee het raamplan Ouddorp Bad opgesteld. Middels een zevental planlagen is in dit raamplan een nadere uitwerking c.q. verfijning van het gebiedsprofiel en de daarin gestelde ambities en aangereikte bouwstenen opgenomen.

Dit document is een verduidelijking van de wijze waarop er binnen het plangebied Ouddorp Bad Oost invulling wordt gegeven aan het Raamplan Ouddorp Bad en daarmee tevens aan het provinciale gebiedsprofiel.

Ouddorp Bad conform het raamplan, oktober 2013



1.1 Deelgebied Ouddorp Bad- noord



1. Hoge en vegetatie worden verwijders om de duinrand zichtbaar te maken.



2. De oud Nieuwlandse Wetering herinrichten tot natte duinvoet en rand van het duin. De oevers van de Wetering worden verflauwd.

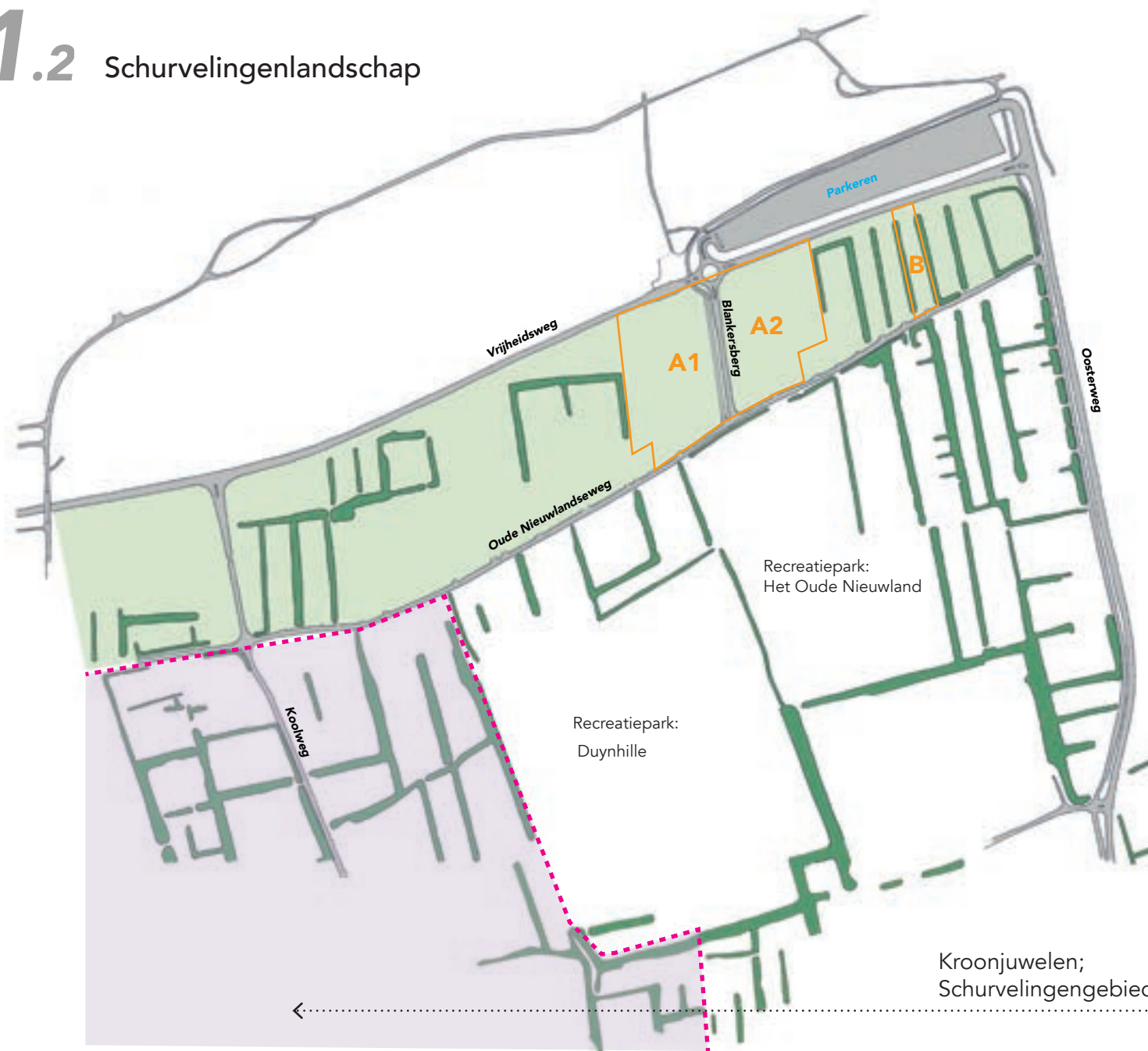
3. De inrichting van de parkeerterreinen en de strandopgangen worden verbeterd. De strandopgangen worden duidelijke entrees naar het strand met een entreeplein met fietsenstalling, zit-elementen en informatievoorzieningen.



Planlaag 1. Verbreed het duin en leg een natte duinvoet aan

Deelgebied Ouddorp Bad- noord is recentelijk gerealiseerd en grenst direct aan Ouddorp Bad- Oost. De wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in het bestemmingsplan Ouddorp Bad- oost, is gelegen binnen het deelgebied Ouddorp Bad - Noord. Deze twee deelgebieden zijn dan ook met elkaar verweven en onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dit bevestigt ook de stellingname dat Ouddorp Bad in het kader van de ruimtelijke kwaliteit als één geheel te worden beschouwd.

1.2 Schurvelingenlandschap



plangebied Ouddorp Bad- oost, gelegen buiten het als kroonjuweel aangemerkt gebied.

B

Percelen plangebied Ouddorp Bad. Percelen A betreffen agrarische percelen zonder landschappelijke waarden.

Alleen perceel B is gelegen binnen een schurvelingengebied. Door het verwijderen van de aanwezige begroeiing, ontstaat weer zicht op de aanwezige schurvelingen.

 Zandwallen, schurvelingen



Planlaag 2. Koester het schurvelingenlandschap

Kenmerkend voor het schurvelingenlandschap zijn de open kamers. Perceel B is volledig begroeid waarbij er geen sprake meer is van een open kamer. Door het wegnemen van de bebossing ontstaat meer zicht op de kamer, alsmede de schurveling zelf. Toevoeging van woningen binnen deze ruimte, op gepaste afstand van de schurvelingen waarborgt de openheid van de kamer.



Max. twee woningen binnen perceel B op minimaal 3 m¹ afstand van de zandwallen.



1.3 Intensiveringsgebied



Het verdichten en uitbreiden van het bestaande raamwerk van gebiedseigen beplanting en het aanplanten van lanen op toegangswegen wordt de sfeer van de binnenduinrand versterkt. In het inrichtingsplan wordt gezorgd voor een nieuw raamwerk van zandwallen, houtsingels en voldoende bomen op de nu open agrarische percelen A. Hiermee worden de kwaliteiten van de binnenduinrand versterkt.

Verder worden door het optisch versmallen van de Blankersberg, door aanbrengen van brede grasbermen en het planten van voldoende bomen, deze toegangsweg omgevormd tot een laan.

In de kamers, welke ontstaan door toevoeging van een nieuw groen raamwerk, is ruimte voor een mix van o.a. wonen en toeristisch recreatieve voorzieningen.

Planlaag 3. Tussenzone krijgt eigen identiteit

Met het toevoegen van de groenstructuren wordt bewerkstelligd dat de identiteit van het gebied wordt versterkt, daar het thans open en kaal is, zonder enige belevingswaarde. Met de intensivering wordt de gebruikswaarde vergroot en tevens gehoor gegeven aan de ambities en doelstellingen van zowel het gebieds-profiel als het raamplan.

De zone tussen de Oud Nieuwlandse Wetering en Oude Nieuwlandseweg vormt hiermee de verbindende schakel tussen de kern van Ouddorp, het duinland-schap, de stranden en Noordzee.

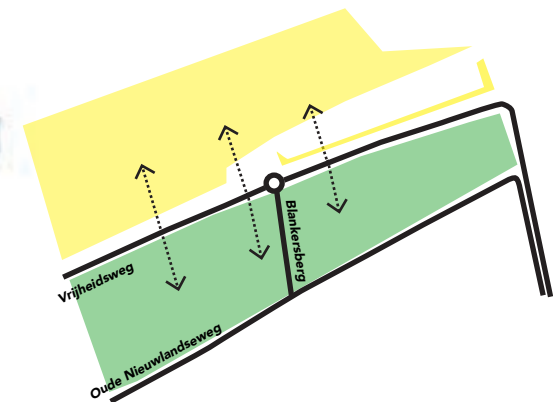
Huidige Blankersberg; open en kaal



Toegangsweg met laanbeplanting



1.4 Vrijheidsweg



Vanaf de Vrijheidsweg, wordt het duinlandschap enerzijds en het schurvelingenlandschap (de binnen-duinrand) anderzijds weer zichtbaar gemaakt. De geasfalteerde berm langs de Vrijheidsweg zijn inmiddels vervangen door grasbermen en de landschappelijke inpassing van het parkeerterrein is aangepast tot duinrand.

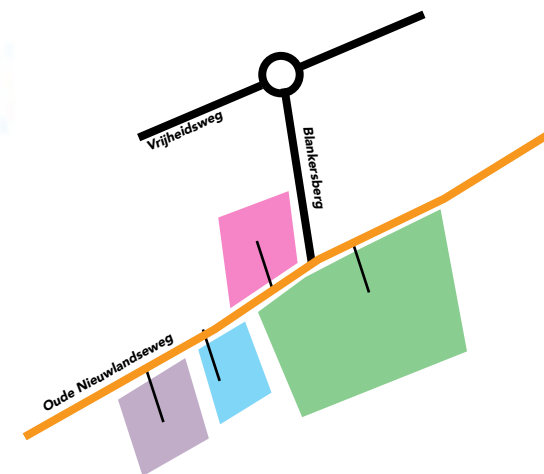
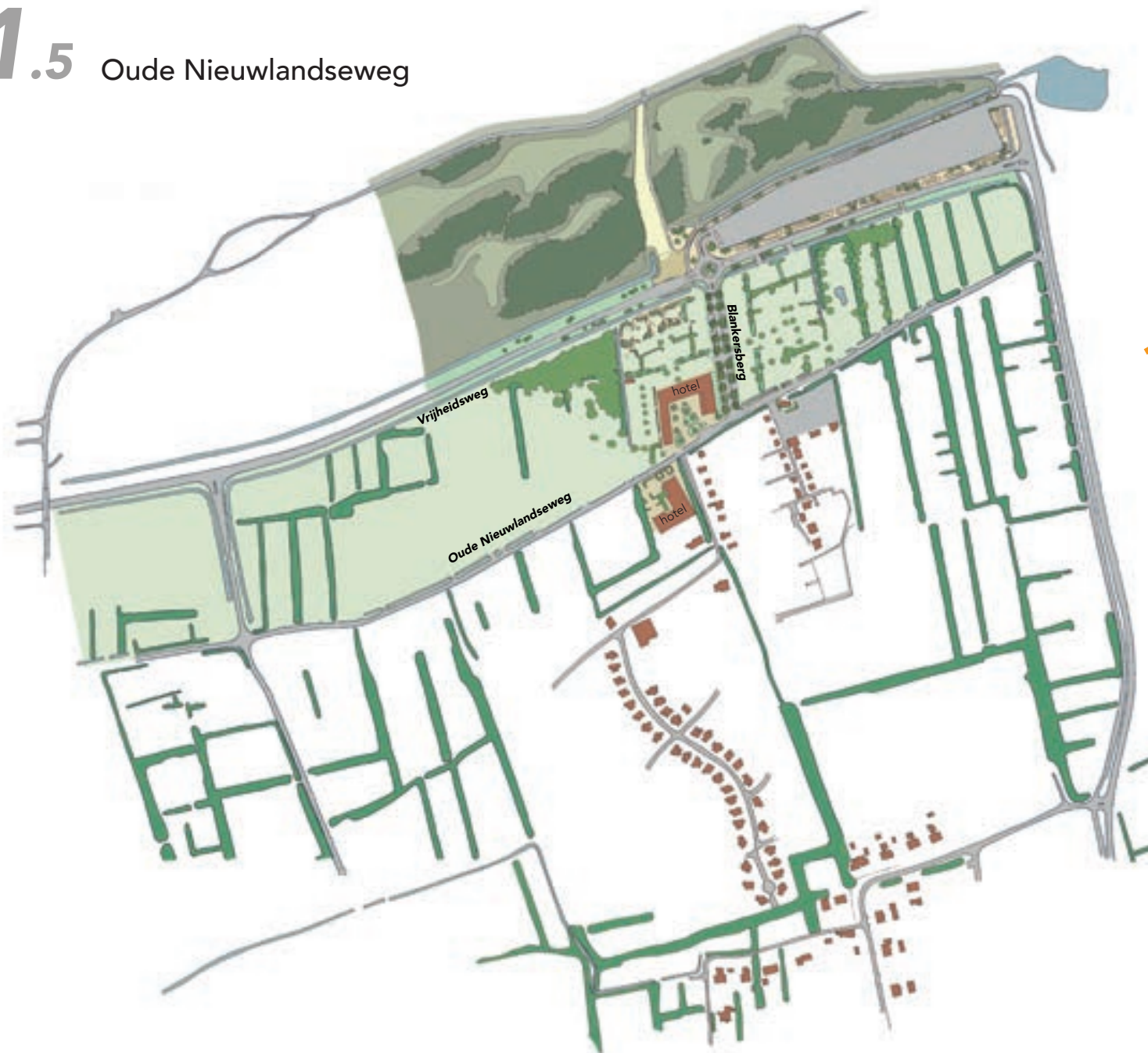


Planlaag 4. Vrijheidsweg door het landschap

Als gevolg van de herprofilering van de Vrijheidsweg, de intensivering en kwaliteitsverbetering van de bos- en duinrijke identiteit van de binnenduinrand zal het landschappelijke karakter van het gebied meer worden benadrukt en beleefd. Al deze zaken dragen er aan bij dat er meer ruimtelijke samenhang tussen het duingebied aan de noordzijde en het binnenduingebied/schurvelingenlandschap aan de zuidzijde ontstaat.

De toevoeging van enkele verblijfsfuncties, waaronder wonen met bijbehorende opritten c.q. ontsluitingen langs de Vrijheidsweg veranderen eveneens het karakter van de weg waardoor de Vrijheidsweg wordt beleefd als dorpsweg langs de duinen in plaats van een gebiedsdoorsnijdende randweg.

1.5 Oude Nieuwlandseweg



De oude Nieuwlandseweg wordt de boulevard van Ouddorp Bad. Aan deze weg liggen de toegangen tot de recreatieterreinen en de voorzieningen.

Voorzieningen zoals een hotel, horeca en kleinschalige detailhandel, worden binnen Ouddorp Bad- oost eveneens ontsloten via de Oude Nieuwlandseweg.



Oude Nieuwlandseweg t.p.v. hotel Duinzicht

Planlaag 5. Kwaliteitsverbetering Oude Nieuwlandseweg

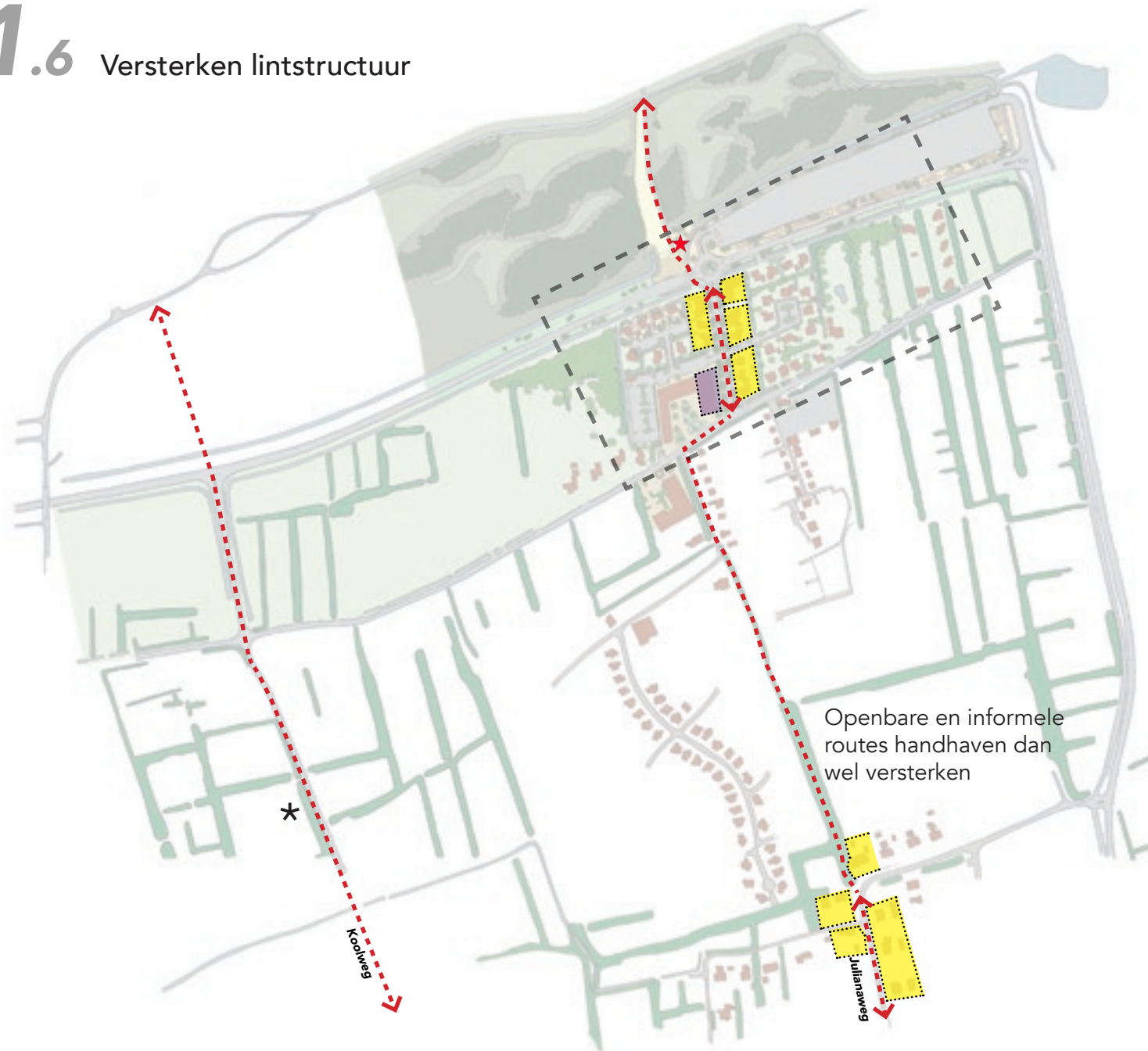
Eén van de belangrijke pijlers binnen Ouddorp Bad Oost is de realisatie van het openbare plein. Dit plein en de aangelegene voorzieningen versterken het toeristisch/recreatieve karakter van het gebied. Thans zijn dergelijke voorzieningen niet aanwezig in het openbare gebied.

De inrichting van de openbare ruimte en de Oude Nieuwlandse weg is gericht op voetgangers en fietsers. Dit mede door voldoende ruimte te reserveren voor trottoirs en fietssuggestiestroken en de rijbaan te versmallen.

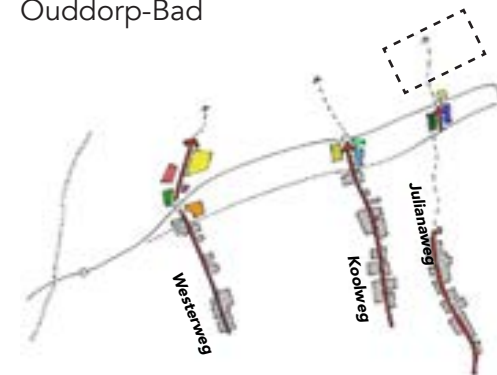
Om een zo groot mogelijke belevingswaarde te creëren op en rond de Oude Nieuwlandseweg worden de benodigde en reeds aanwezige parkeervoorzieningen ingepast in het groene raamwerk en aan het zicht onttrokken. Dit draagt vanzelfsprekend bij aan de verbetering van de ruimtelijk kwaliteit van het gebied.



1.6 Versterken lintstructuur



Lintstructuur conform het raamplan Ouddorp-Bad



locatie Ouddorp Bad- oost



Stedenbouwkundig of architectonisch accent t.p.v. entree standopgang

- Binnen de lintstructuur in het schurvelingenlandschap wordt ingezet op kleinschaligheid en afwisseling.
- Afwisseling tussen agrarische kavels, woonkavels en open ruimten, als weiland en tuin, maar ook tussen bebouwing en landschap.

Openbare en informele routes handhaven dan wel versterken

- Verblijfsrecreatie is in Ouddorp is onderdeel van het dorpslandschap. De kwaliteitsverbetering hiervan wordt aangegrepen voor de versterking van het schurvelingenlandschap en linten. Hierbij is afwisseling in gebruik en openheid het uitgangspunt.
- Aanpassingen binnen dit landschap sluiten aan bij de bestaande korrelgrootte, waarmee het zicht op het achterliggende schurvelingenlandschap behouden blijft, ondanks een verscheidenheid aan functies en bebouwing



★ Lintbebouwing; Koolweg

Toelichting ruimtelijke kwaliteit Ouddorp Bad Oost

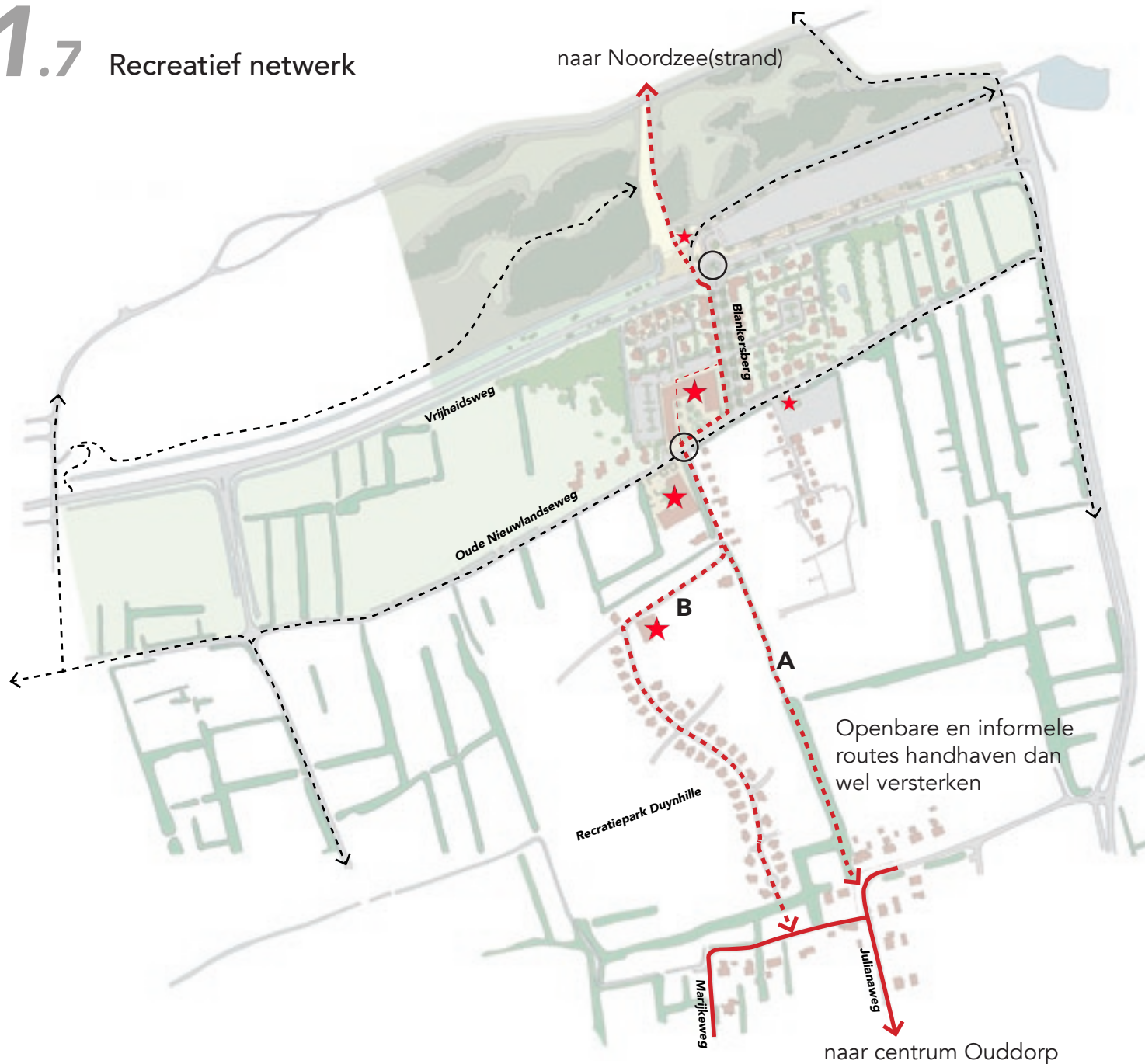
Planlaag 6. Versterken lintstructuur

De wegen van de Oude Nieuwlandseweg naar de verschillende strandopgangen zijn de schakel tussen duin- en schurvelingenlandschap. De structuur van lintbebouwing wordt versterkt door langs deze wegen nieuwe voorzieningen te realiseren. Ook biedt het raamplan ruimte voor het toevoegen van stedenbouwkundige en/of architectonische accenten op de koppen van de linten.

Linten en lanen binnen Ouddorp Bad - Oost worden ingezet als recreatieve routes naar het strand. Door de bebouwingsdichtheid langs deze linten en lanen te beperken wordt gewaarborgd dat er geen aaneengesloten front wordt gecreëerd. Hierdoor wordt er geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteiten, maar juist ruimte wordt geboden voor groen en doorzichten op bestaande en nieuwe zandwallen.

Verder wordt er continuïteit gecreëerd door het door trekken van en opnemen van woonfuncties in de linten, hetgeen passend is bij andere reeds bestaande linten in Ouddorp zoals de Koolweg en Westerweg. Alhoewel de structuur van lintbebouwing veelal een noord-zuid oriëntatie heeft kan ook de Oude Nieuwlandseweg (oost-west oriëntatie) als lintstructuur beschouwd worden. In het inrichtingsplan Ouddorp Bad - Oost wordt hierop aangesloten door aan de Oude Nieuwlandseweg de dichtgegroeide kamer weer open te maken en het bestaande zicht op de schurvelingen en paardenweides, te behouden.

1.7 Recreatief netwerk



A

Bestaand Kerkepad, informele verbinding tussen de Julianaweg en de Oude Nieuwlandseweg. Recreatieve routestructuur conform het gebieds-profiel Goeree-Overflakkee

B

Fiets- en wandelpaden langs en over recreatieterreinen, conform het Raamplan Ouddorp-Bad (niet gerealiseerd) zorgen voor verbindingen tussen Ouddorp en het strand.



Recreatieve knooppunten:

- Duinzicht / Duynhille
- Strandopgang Oosterduinpad

Planlaag 7. Recreatief netwerk

Het creëren van een goed netwerk van wandel- en fietsroutes in de omgeving van Ouddorp, tussen de verblijfsrecreatieterreinen, het centrum, de strandopgangen en het duingebied draagt bij aan een betere beleving van de kop van het eiland Goeree- Overflakkee.

De strandopgangen hebben inmiddels een aantrekkelijk karakter gekregen door middel van de aanpak van de routing en toegang.

Thans zijn de bestaande recreatieterreinen (Duynhille, Klepperduinen, Ouddorp Duin) naar binnen gericht waarbij de aldaar aanwezige voorzieningen hoofdzakelijk zijn gericht op eigen gasten. Deze opzet is in de basis niet bedoelt en nodigt derhalve niet uit om als inwoner of als dagtoerist hiervan gebruikt te maken. Het ontbreekt derhalve binnen de gehele zone Ouddorp Bad aan aantrekkelijk voorzieningen welke voor alle publiek toegankelijk zijn.

Door toevoeging van het openbare plein binnen Ouddorp Bad Oost met aangelegen voorzieningen zoals straatmeubilair, fietslaadpunt(en) en commercieel/recreatieve voorzieningen ontstaat een verblijfsgebied hetgeen voorziet in deze bovenstaande behoefte. Tevens wordt het plein hiermee een belangrijk knooppunt, start- of eindpunt van recreatieve route voor fietsers, wandelaars, maar ook de dagtoeristen en/of badgasten.

2 Stedenbouwkundig plan



Inrichtingsschets Ouddorp Bad-oost



