

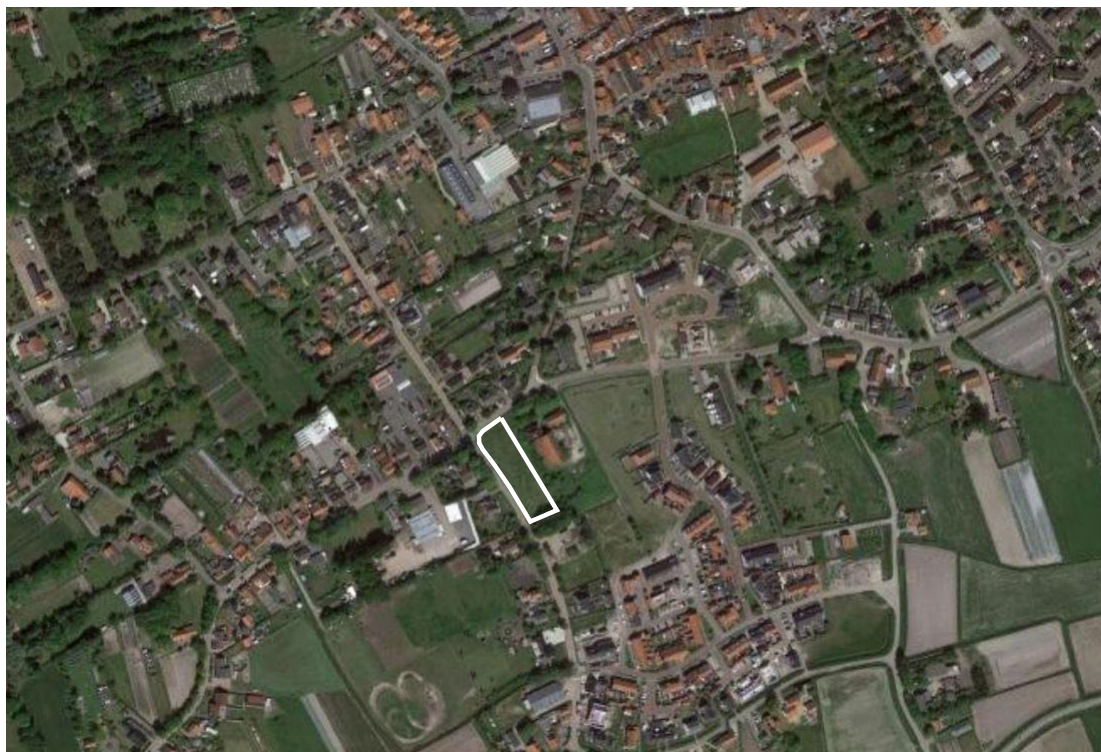
Stedenbouwkundige onderbouwing - ruimtelijke uitgangspunten Woningen aan de Havenweg, Ouddorp

22 maart 2020





Oorspronkelijke plan Hazersweg 25
met zeven woningen: zes tweekappers en een vrijstaande woning



Ligging plangebied

Inleiding

De ontwikkelingslocatie, een voormalig boerenerv, aan de Hazersweg is gelegen ten zuiden van de dorpskern van Ouddorp. Voor de locatie is een samenhangend ruimtelijk plan ontwikkeld waarbij de agrarische locatie met boerderij en schuren wordt omgezet naar een woonlocatie.

In het plan wordt uitgegaan van woningen in de bestaande, historische gebouwen. Daaraan worden nieuwe woningen toegevoegd: levensloopbestandige aan het erf en vrijstaande woningen aan de Havenweg.

Dit document richt zich op de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kap woningen aan de Havenweg. Na een beknopte ruimtelijke en cultuurhistorische analyse en weergave van het nu geldend ruimtelijk beleid worden uitgangspunten benoemd voor de nieuwe woningen aan de Havenweg.

Het gaat dan om ruimtelijke uitgangspunten ten aanzien van aantallen woningen, onderlinge afstanden, opbouw van de volumes en maximale goot- en nokhoogtes.

Het lint van de Havenweg - Wittestraat is een historisch lint. Dit vraagt om een samenhangend ruimtelijk plan, waarbij de nieuwe woningen zorgvuldig worden ingebed in het bestaande bebouwingsbeeld.

Historische ontwikkeling

Ouddorp is een van de kernen op het Zuid-Hollandse eiland Goeree-Overflakkee. Het is het oudste dorp van het eiland, de geschiedenis gaat ver terug tot rond het jaar 900.

Kenmerkend voor Ouddorp is de lintenstructuur waarmee het grootste deel van het dorp is opgebouwd. Daarbij ligt deze lintenstructuur deels in het schurvelingenlandschap. De lintenstructuur geeft een afwisselend beeld tussen agrarische kavels, woonkavels en open ruimten, als weiland en tuin. Op een aantal plekken zijn de kavelgrenzen beplant met bomen. Deze kavelbeplanting zorgt in combinatie met de weilanden en de tuinen voor een groen beeld.

De ontwikkelingslocatie aan de Havenweg te Ouddorp ligt aan een historisch lint, de Witjesweg. De Witjesweg (tegenwoordig: Havenweg) was de verbinding tussen de dorpskern en het haventje aan het Springersdiep. De route liep via de Hazersweg.

Aan de historische linten is een aantal (voormalige) agrarische erven gesitueerd. De locatie met de boerderij en schuren bevindt zich op de hoek van Hazersweg en Havenweg.

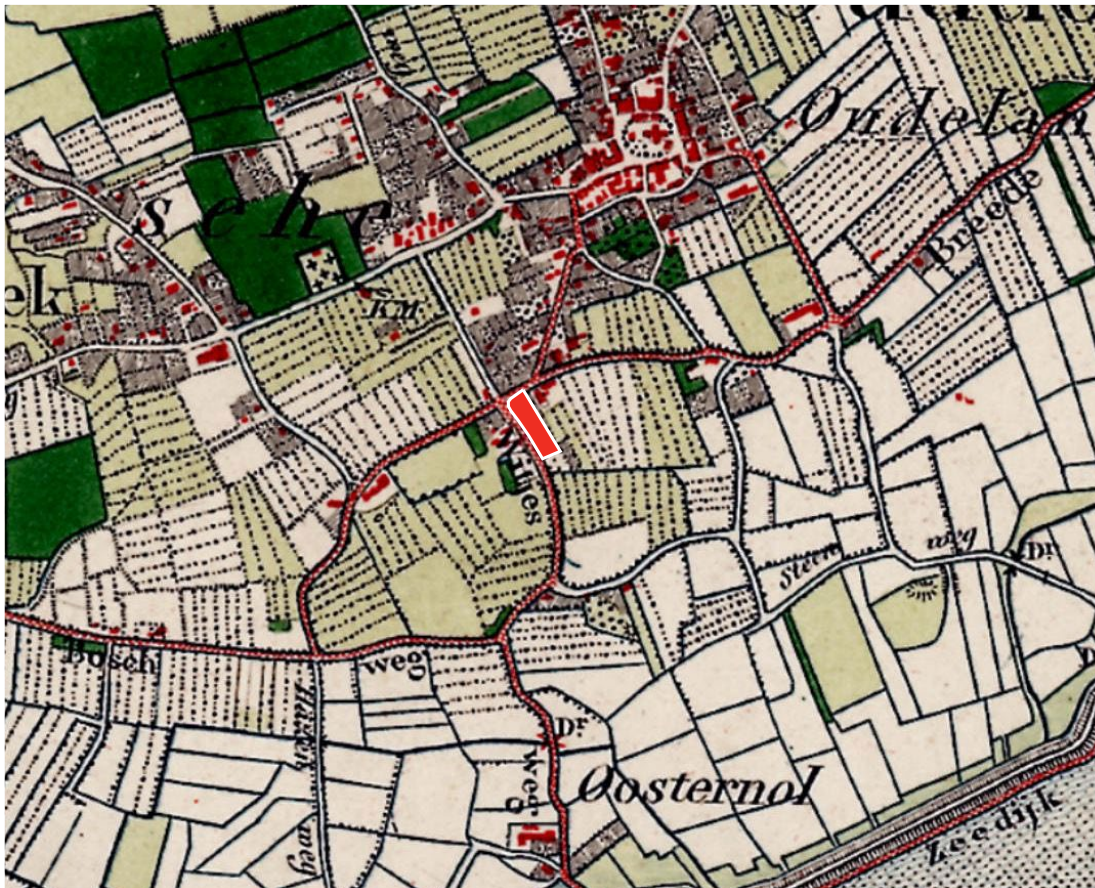
De Hazersweg en ook de Witteweg hebben zich in de loop der tijd ontwikkeld als extensieve bebouwingslinten. Het bebouwingsbeeld wordt overheersd door vrijstaande woningen met ruime voortuinen en een zeer groen karakter door veel erfbeplanting (hagen en bomen).



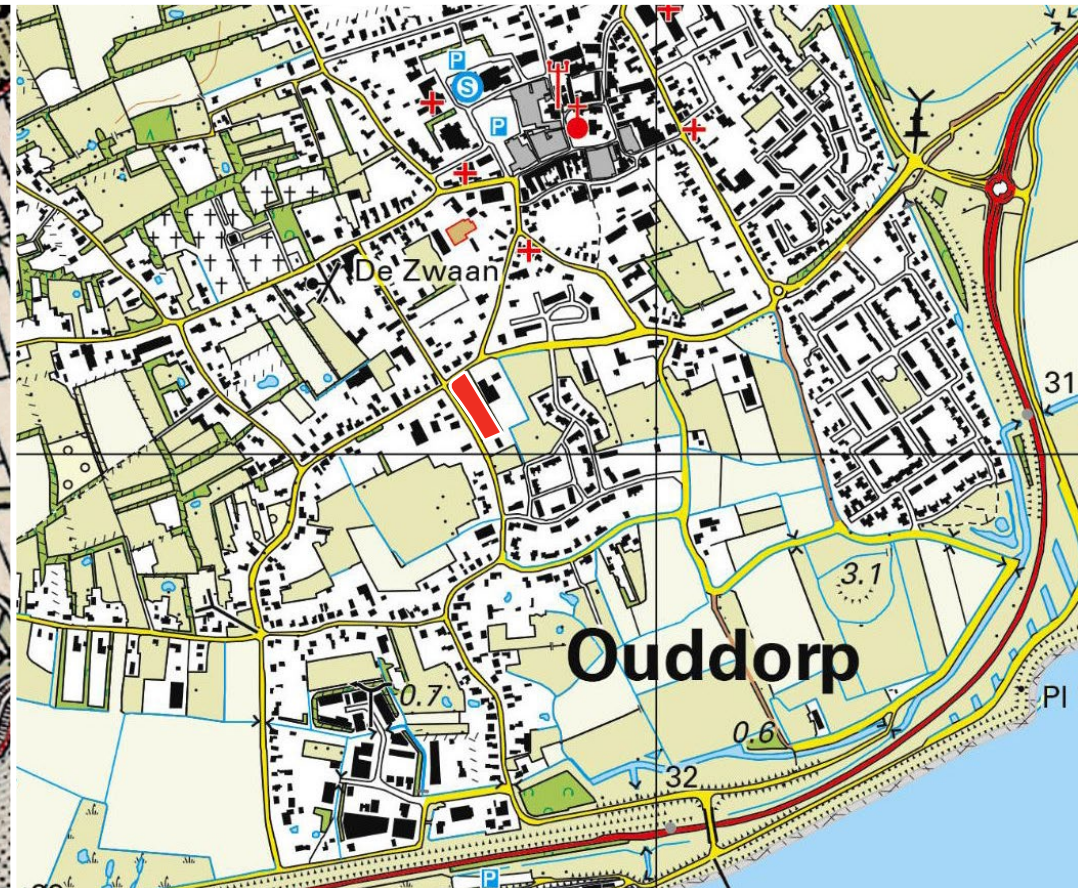
Topografische kaart anno 1900, situering van de locatie aan de route tussen dorpskern en haven

Het historisch landschap en bebouwingspatroon is in de huidige situatie nog zeer goed herkenbaar. Linten hebben zich verder verdicht en er zijn nieuwe woonbuurten ontwikkeld. Deze zijn vooral gerealiseerd aan de oostzijde van Ouddorp. De gebieden ten zuiden en ten westen van de dorpskern zijn daarmee redelijk gaaf gebleven.

Wel zijn er op locatie Hazersweg 23 (ten noorden van Smalle Einde) en aan de Hoofdlandseweg (ten zuiden van Smalle Einde) nieuwbouwplannen ontwikkeld in open ruimtes tussen de linten



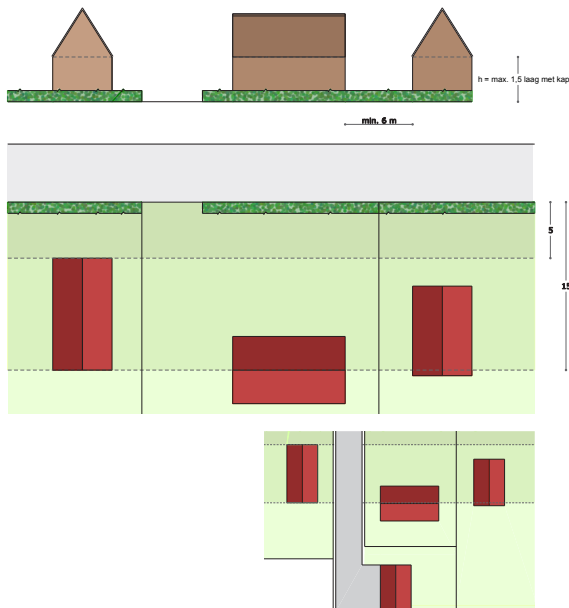
Topografische kaart anno 1900



Huidig kaartbeeld



Entiteit historische linten
Locatie aan de Havenweg wit omlijnd
Uit: Visie Zuidelijke Schil Ouddorp (2011)



Ruimtelijke uitgangspunten historische linten

Ruimtelijk beleid

Visie Zuidelijke Schil Ouddorp

In 2011 is door de gemeente Goedereede de 'Visie Zuidelijke Schil Ouddorp' ontwikkeld. Hoewel deze visie geen formeel beleidskader meer is vanwege de gemeentelijke herindeling, kan inhoudelijk wel worden verwezen naar dit document. In de plantoelichting van het geldende bestemmingsplan voor de locatie is ook op de Visie Zuidelijke schil ingegaan.

De locatie aan de Havenweg maakt onderdeel uit van de entiteit 'historische linten'. In de Visie is verwoord dat de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande historisch linten behouden moet blijven en waar mogelijk versterkt dient te worden door het ontwikkelen van nieuwe kavels langs deze linten. Daarbij moet worden aangesloten op het karakter en de korrelgrootte van de bestaande lintbebouwing. De diversiteit aan bebouwing en het groene karakter van de linten zijn hierbij uitgangspunt.

De belangrijkste punten uit de visie ten aanzien van situering, massa en vorm van nieuwe bebouwing aan de historische linten kunnen als volgt worden samengevat:

- de bebouwing is individueel herkenbaar
- de bebouwing kan als vrijstaande woning, twee-aaneengebouwde woningen, of als rijwoning van maximaal 3 aaneengesloten woningen worden uitgevoerd
- de openheid tussen bebouwing dient gehandhaafd te worden, de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens is 3 meter is. De minimale afstand tussen de bebouwing is 6 meter
- de woning is georiënteerd op de openbare weg
- de bebouwing kent een voortuin met een haag als erfafscheiding
- de voorgevelrooilijn van de woning is gelegen op minimaal 5 meter en maximaal 15 meter afstand van de openbare weg
- het maximale bebouwingspercentage van het perceel is 35%
- de bebouwing is maximaal 1,5 bouwlaag met een kap (zadeldak)
- de afmetingen van de percelen, de lengte en breedte, kan verschillen, op deze manier kan een klein en ondiep kavel grenzen aan een groot en diep kavel.



Vigerend bestemmingsplan met rood omljnd de locatie

- Maximaal 6 woningen (twee-aaneen en vrijstaand mogelijk)
- Goot- en bouwhoogtes met 6 en 11 meter
- In de omgeving zijn maximale goothoogtes vastgelegd op overwegend 4 meter

Bestemmingsplan

Voor de locatie aan de Havenweg geldt het bestemmingsplan 'Hazersweg 25 Ouddorp'. Voor de bebouwing aan het lint van de Havenweg is het volgende vastgelegd:

- Op de hoek van de Hazersweg en de Havenweg geldt de bestemming 'Groen'
- Voor het lint langs de Havenweg is bepaald dat hier maximaal 6 woningen mogen worden gerealiseerd
- Het gaat dan om vrijstaande woningen of woningen twee-aaneen
- De voortuinen hebben de bestemming Tuin en zijn minimaal 5 meter diep
- Hoofdgebouwen moeten in het bouwvlak worden gerealiseerd. Het bouwvlak is ruim bemeten met een diepte van circa 18 meter
- De afstand van hoofdgebouwen tot de zij-erfgrens is vastgelegd op 2 meter
- De maximale goot- en nokhoogte is bepaald op 6 respectievelijk 11 meter.
- De oppervlakte van al dan niet aangebouwde bijgebouwen bedraagt per woning ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m².

De bouw mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan zijn, met goot- en nokhoogtes van 6 en 11 meter (2 lagen met kap) en een bouwvlak van 18 meter diep, ruim te noemen.

In de Visie Zuidelijke Schil Ouddorp is uitgegaan van bebouwing van 1,5 laag met kap.

Vanuit het oogpunt van kwaliteit en een zorgvuldige aansluiting op het historisch lint van de Wittestraat - Havenweg is het raadzaam niet de volledige bebouwingsruimte, zoals aangegeven in het bestemmingsplan, te benutten.

Bebouwingsbeeld aan de linten

Kleinschalig en groen karakter met voor de woningen beperkte bouwhoogtes





Ruimtelijke uitgangspunten

Om aan te sluiten op de het bebouwingsbeeld aan de linten is het van belang niet de volwaardige twee lagen met kap te realiseren die in het bestemmingsplan nu is bepaald. Anderhalve laag met kap is het uitgangspunt, dit zijn hoogtes die je overwegend aan de historische linten terug vindt.

Samengevat kunnen de volgende ruimtelijke uitgangspunten worden benoemd:

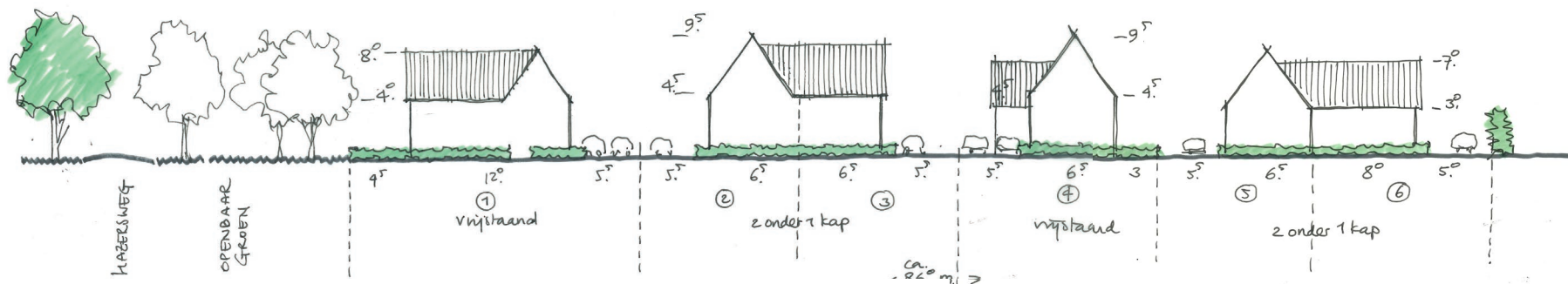
Verkaveling

- Realisatie van maximaal 6 woningen
- Daarvan mogen maximaal vier woningen als twee-onder-een-kap worden uitgevoerd
- Op de hoek Hazerweg-Havenweg starten met een vrijstaande woning
- Ruime openingen tussen de hoofdvolumes door:
 1. Bij vrijstaande woningen aan een zijde 5,5 m. en aan de andere zijde minimaal 3 m. afstand van hoofdgebouw tot zij-erfgrens aan te houden
 2. Bij twee-onder-een kapwoningen aan een zijde 5,5 m. afstand van hoofdgebouw tot zij-erfgrens aan te houden

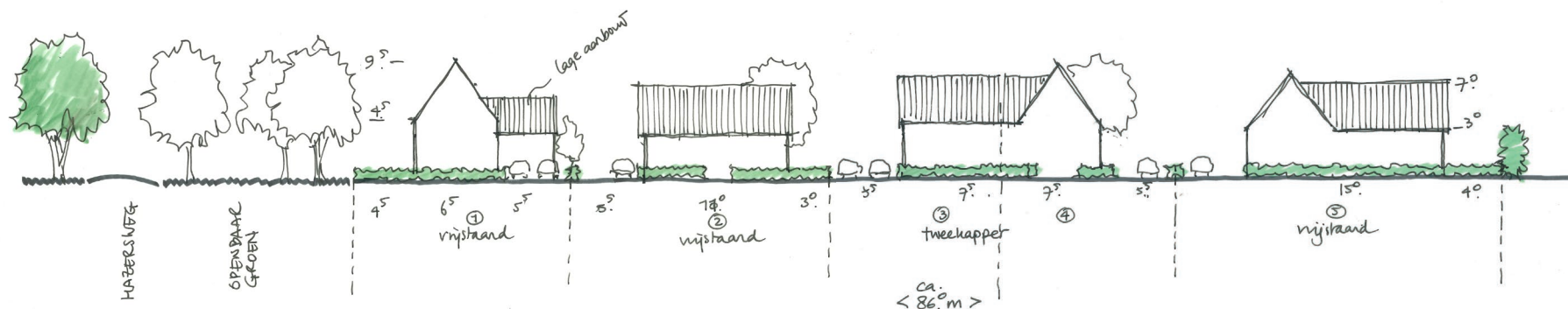
Parkeren

- Parkeren op eigen terrein, ruimte voor twee parkeerplaatsen
- Opritbreedte zo smal mogelijk met een maximale breedte van 5 meter
- Parkeren zo veel mogelijk achter de voorgevelrooilijn, dus aangebouwde bijgebouwen minimaal 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw aan de zijde van de oprit

Mogelijk bebouwingsbeeld aan de Havenweg Twee voorbeelden (schaallos)



Mogelijk straatbeeld met 6 woningen
goot- en bouwhoogtes max. 4,5 en 9,5 meter



Mogelijk straatbeeld met 5 woningen
goot- en bouwhoogtes max. 4,5 en 9,5 meter

Volume-opbouw van de woningen

- Toepassing van een kap (langskap of dwarskap) is verplicht
- Eventueel kan ook een een franse kap worden toegepast
- Goothoogte maximaal 4,5 meter
- Nokhoogte maximaal 9,5 meter

Voortuinen en erfafscheidingen

- Voortuindiepte minimaal 5 meter voor een dorps en groen beeld
- Streven naar een zo groen mogelijke inrichting van voortuinen
- Bij het dorpsse beeld passen hagen als erfafscheidingen, lage hagen aan de voorzijde en hoge hagen bij de hoekkavels