

Ruimtelijke onderbouwing
'De Akkerranden' Oudendoorn
april 2019



Colofon

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Kokon architectuur & stedenbouw in opdracht van BPD Ontwikkeling.

Rotterdam, april 2019

BPD Ontwikkeling BV
Regio Zuid-West
Postbus 75
2600 AB Delft
T: +31 15 268 08 08
E ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl
W: www.bpd.nl

Kokon architectuur & stedenbouw
Weena 723
Postbus 29137
3001 GC Rotterdam
T 010 411 71 80
E info@kokon.nl
W www.kokon.nl



Inhoud

hoofdstuk	pagina
1 beschrijving initiatief	4
2 analyse huidige situatie	6
3 ontwerpopgave	13
4 type ontwikkeling en beschermingscategorie	15
5 Uitwerking ruimtelijke kwaliteit	16

1. Beschrijving initiatief

Inleiding

Dit stuk is opgesteld door 'Kokon architectuur en stedenbouw' te Rotterdam in opdracht van 'BPD Ontwikkeling' te Delft. Het betreft de ruimtelijke onderbouwing van het plan 'De Akkerranden' in Oudendoorn. Het plan betreft een uitbreiding van het dorp Oudendoorn op het Zuid-Hollandse Voorne-Putten (zie figuur 2). De beleidsmatige onderbouwing wordt buiten de scope van dit stuk gelaten. In het bestemmingsplan wordt ingegaan op de toetsing inzake de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Voor de indeling van deze onderbouwing is het 'werkboek ruimtelijke kwaliteit' (april 2016) van de provincie Zuid-Holland als leidraad genomen.

Wat en waar

Oudendoorn is een kleine kern met circa 1200 inwoners, in de directe nabijheid van Hellevoetsluis. Zowel het Haringvliet als Hellevoetsluis bevinden zich op circa 1,5 kilometer, ofwel 5 minuten fietsen. Er is enige middenstand aanwezig in Oudendoorn en het dorp heeft een bloeiend verenigingsleven, met onder andere een voetbalvereniging en een groot jaarlijks tractorpullingevenement.

Het plan beslaat circa 6 hectare en biedt plaats aan maximaal 180 woningen in verschillende typologieën en prijsklassen. Het plangebied ligt aansluitend aan Oudendoorn, tegen de bestaande kern, ingesloten door De Molenweg, Molendijk, Heullaan en de naastgelegen polder. Deze polder wordt van de locatie afgescheiden door een brede watergang met water op polderniveau. Het grootste deel van de locatie bestaat uit voormalig akkerland met enkele kleinere sloten.

In het plangebied is een tijdelijk bewoond woonhuis met twee schuren gevestigd. Het opgaande groen rond het woonhuis en de schuren is inmiddels gerooid. Het perceel en omliggend grasland hebben hun agrarische functie verloren, het kavel blijkt niet groot genoeg om economisch rendabel te zijn. Het gevaar van invulling door tijdelijke functies en verdere verrommeling ligt hierdoor op de loer. Voor de lange termijn is woningbouw hier een duurzame oplossing om verrommeling van het aanzicht van de rand van Oudendoorn te voorkomen.

Waarom

Uit marktonderzoek blijkt dat er behoefte is aan dorps wonen in het landschap in de buurt van stedelijke en recreatieve voorzieningen. Oudendoorn biedt deze kwaliteiten: Hellevoetsluis bevindt zich op fietsafstand, Rotterdam en Spijkenisse zijn eenvoudig bereikbaar per auto. Er is op heel Voorne-Putten een breed scala aan recreatieve voorzieningen, veelal water(sport) gerelateerd. Oudendoorn is een kleine, landelijk gelegen kern. Het ademt de sfeer van buitenleven, gecombineerd met de intimiteit van het leven in een kleine gemeenschap.

Het realiseren van nieuw woningaanbod in Oudendoorn voorziet in een duidelijke behoefte. Omdat de dorps uitstraling als een belangrijke kwaliteit wordt gezien, zal deze als leidraad dienen bij de stedenbouw, de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de woningen. De inzet is om een streekeigen plan te maken, deze ambitie is omschreven en verbeeld in het Beeldkwaliteitsplan dat voor de locatie is opgesteld.

De gekozen locatie ligt op een plek in Oudendoorn die voor de hand ligt. Ingesloten door straten, bestaande bebouwing en water, vormt de locatie een

goed herkenbare ruimtelijke eenheid. Andere plekken in het dorp liggen niet zo dicht tegen de historische kern als 'De Akkerranden', of worden beperkt door de gewenste minimale afstand tot recreatieve verbindingen.

Uitbreiden van een dorp is een delicate opgave. Van belang is dat de identiteit en herkenbaarheid van het dorp behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. De locatie ligt tegen de historische kern van Oudendoorn en sluit aan op het uitbreidingsbuurtje uit de jaren 70. Door deze locatie te kiezen, blijft de bebouwing van Oudendoorn compact en herkenbaar. Daarnaast biedt het maken van een nieuwe begrenzing aan de polderzijde de kans om deze zodanig vorm te geven, dat het karakter van het dorp wordt versterkt.

Conclusie

Woningbouw is de meest duurzame oplossing voor deze locatie. Verrommeling van het kavel ligt op de loer vanwege het verlies van de agrarische functie. In het ontwerp moet de kwaliteit van het open landschap worden versterkt en samengaan met intiem wonen in een kleine gemeenschap; de kernkwaliteiten van Oudendoorn.



2. Analyse huidige situatie

Geschiedenis en kenmerken

Oudenhoorn ligt in de gemeente Hellevoetsluis op het eiland Voorne-Putten. Het dorp is een ontgonnen nieuwlandpolder, ontstaan uit een aantal schorren (aangeslibde kleibank) van het oude Hellevoetsluis. Het is ruim 650 jaar geleden dat een stuk gors ter bedijking werd uitgegeven, dat later bekend zou komen te staan als de polder Oudenhoorn.

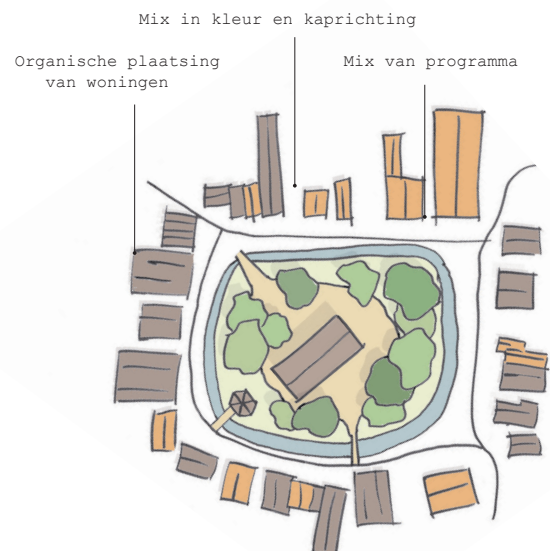


figuur 3. 1450, ontstaan van de kernen in de Delta. Bron: streekarchief Zuid Holland

Het gors was begroeid met riet, biezten, griend, bomen en gras, dat tegen een goede prijs kon worden verhandeld. Omstreeks 1350 was het gors door de overstromingen zodanig opgeslibd dat het land hoog genoeg lag om te worden bedijkt. Het dorp Oudenhoorn ontstond vervolgens op een hoge plek midden in de polder. Dat is vrij bijzonder, want vrijwel alle dorpen op de Zeeuwse en Zuid-Hollandse eilanden werden op of aan een dijk aangelegd. De kerk vormde het middelpunt van de kleine samenleving die met landbouw en veeteelt in haar levensonderhoud voorzag. Vanuit de Molendijk en Molenweg breidde Oudenhoorn zich verder uit. Bebouwing vormde zich organisch met voorkanten rondom de Ring; zo ontstond het middel- en ontmoetingspunt van het dorp. In de jaren 70 is Oudenhoorn flink uitgebreid en meer dan in omvang verdubbeld met non-descripte bebouwing aan de zuidoost- en zuidwestzijde van de Ring.



figuur 4. Oudenhoorn 1832 Bron:www.nissewaardig.nl



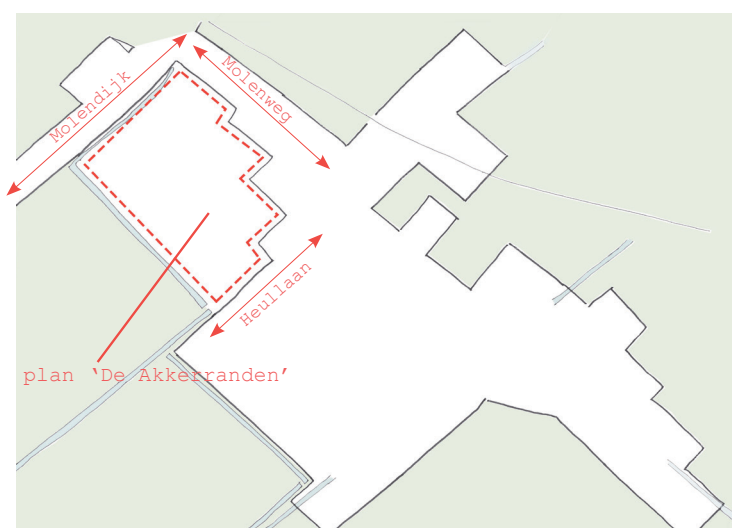
figuur 5. Stedenbouwkundige principes Ringdorp

Voorne-Putten, en daarmee Oudendoorn, bevindt zich op het grensvlak tussen de Randstad en de Zeeuwse delta. Zowel landschappelijke als stedelijke kwaliteiten bevinden zich op korte afstand van het dorp: de stranden van de Noordzee, de watersportvoorzieningen aan het Haringvliet, het open landschap van de Oudendoornse polder en de stedelijke voorzieningen van Hellevoetsluis, Spijkenisse en Rotterdam liggen om de hoek.

De identiteit van Oudendoorn komt grotendeels voort uit haar ligging middenin de polder. De invloed van het landschap, seizoenen en natuurverschijnselen als wind, kenmerkende Hollandse luchten en de geur van de polder bepalen in sterke mate het karakter van Oudendoorn. Het is de combinatie van het dorpse gevoel, de verbondenheid met het landschap en het hoge voorzieningenniveau in de directe omgeving, dat Oudendoorn tot een interessante plek maakt.

De stedenbouwkundig 'dorpse' principes komen voornamelijk terug in de opbouw van de Ring en de diversiteit aan de linten; de twee historische structuren van Oudendoorn. De linten worden gekarakteriseerd door een zeer diverse bebouwing qua grootte, kapvorm, kaprichting en positie aan de weg. Aan de Ring zorgt een mix van zowel programma als kleur, kaprichting en aantal bouwlagen voor een diverse en dorpse uitstraling (zie figuur 5). De Ring vormt de centrale plek van het dorp. De plek is toegankelijk voor iedereen, vervult ook een belangrijke rol in het openbare leven van Oudendoorn, maar roept tegelijk door haar inrichting het gevoel op dat men te gast is. In het gebruik is deze ruimte eerder semi-publiek door de aanwezigheid van de kerk en de barrière die wordt gevormd door het water rondom de kerk. Ondanks de verscheidenheid vormt het totaal een samenhangende ruimte. Zoals Raymond Unwin het beschreef: *the variety of each should be dominated by the harmony of the whole*.

Met het realiseren van plan 'De Akkerranden' wordt, na het ontstaan langs historische structuren en de grote uitbreiding in de jaren 70, een nieuwe stap gezet in de ontwikkeling van Oudendoorn. De plek is zorgvuldig gekozen: het plangebied ligt binnen voor de hand liggende ruimtelijke begrenzingen (Molenweg, Molendijk en Heullaan) waardoor de compacte vorm van Oudendoorn in stand wordt gehouden (zie figuur 6).



figuur 6. 'De Akkerranden' in relatie tot dorpsgrenzen Oudendoorn

Ondergrond, netwerken en structuren uit kwaliteitskaarten

In het gebiedsprofiel Voorne-Putten wordt door de provincie Zuid-Holland een aantal ambities omschreven met betrekking tot diverse thema's. Van de thema's die voor plan 'De Akkerranden' relevant zijn, worden in deze paragraaf de achtergrond en ambitie weergegeven. De titels van de alinea's komen overeen met de titels zoals gebruikt in het gebiedsprofiel. In hoofdstuk 5 'uitwerking ruimtelijke kwaliteit', wordt getoond hoe de ambities in het ontwerp zijn verwerkt.

Nieuwe zeekleipolder

Binnen het polderlandschap van Voorne-Putten is een onderscheid te maken tussen veenpolders, 'oude' zeekleipolders, en 'nieuwe' zeekleipolders. De oudste polders zijn omringd door ringdijken (opwaspolders), de nieuwere polders zijn van daaruit ontgonnen (aanwaspolders). De nieuwe zeekleipolders, waarin ook Oudendoorn ligt (zie figuur 9), ontstonden door een stelselmatige inpoldering van opgeslibde zandplaten. Deze polders hebben overwegend een planmatige, hoekige vorm. De verkaveling en het waterstelsel hebben een rationele opzet, waarin de voormalige kreken onregelmatigheden vormen. De maat en schaal van de nieuwlandpolders verschillen. De zuidelijke zeekleipolders rondom Oudendoorn zijn relatief 'open'; de poldereenheden zijn verhoudingsgewijs groot, met weinig bebouwing en beplanting.

Als wensbeeld voor de nieuwe zeekleipolders worden in het 'gebiedsprofiel Voorne Putten' van de provincie Zuid Holland (mei 2013) de volgende ambities beschreven:

- Behoud van het regelmatige grootschalige verkavelingspatroon in de polder.
- Behouden van de openheid en uitgestrektheid van de polder.
- Eventuele nieuwe ontwikkelingen doen geen afbreuk aan de openheid en de weidsheid van de polder.

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied

Oudendoorn wordt in het gebiedsprofiel omschreven als een polderdorp van het type 'kerkringdorp' (zie figuur 11). Hierbij wordt de volgende ambitie omschreven:

- Herkenbaar houden van de losse ligging van de dorpen in de polder door voorkomen van 'dichtgroeiende' gebieden tussen dorp en stad.

Kwaliteit van stads- en dorpsrand

Op basis van de kwaliteitskaart komt naar voren dat de landschappelijke structuren als de Molendijk, Molenweg en poldersloot van belang zijn voor de ruimtelijke structuur en identiteit van het gebied (zie figuur 7). Met de ontwikkeling van De Akkerranden wordt de huidige polderrand opgeschoven tot aan de stad- en landverbinding. Hiermee ontstaat de kans om de polderrand opnieuw vorm te geven.

Ambities voor de polderrand zijn:

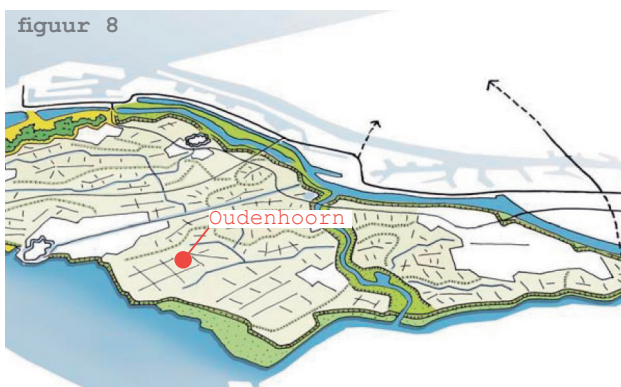
- Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen.



-  Waterfront
-  Polderrand
-  Plangrens
-  Groenrand
-  Bebouwd gebied
-  Stad-land verbinding

figuur 7. Ruimtelijke structuur

Bron: Identiteitsprofiel provincie Zuid Holland



figuur 8

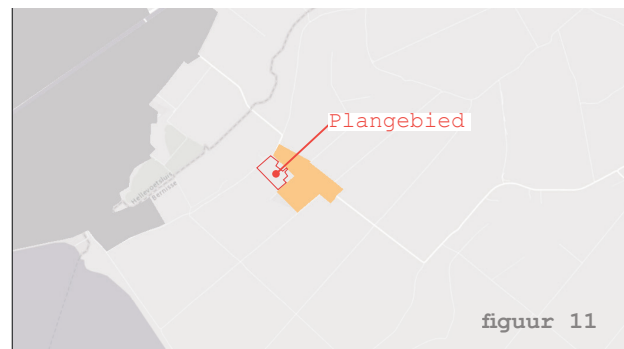


figuur 9

March 27, 2017
 1:18,056
 0 0.15 0.3 0.45 0.6 km



figuur 10



figuur 11

figuur 8. Landschappelijke randen, rustig middeengebied.

figuur 9. Nieuwe zeekleipolder

figuur 10. Molendijk en Molenweg

figuur 11. polderdorp Oudenhoorn

Bron: Identiteitsprofiel provincie Zuid-Holland

- Het bebouwde gebied van stad of dorp heeft een heldere rand ten opzichte van de open polder.
- Gestreefd wordt naar 'zachte' stads- en dorpsranden, door bebouwing aan de rand laag te houden, en ontwikkelingen goed landschappelijk in te passen.

Linten blijven linten

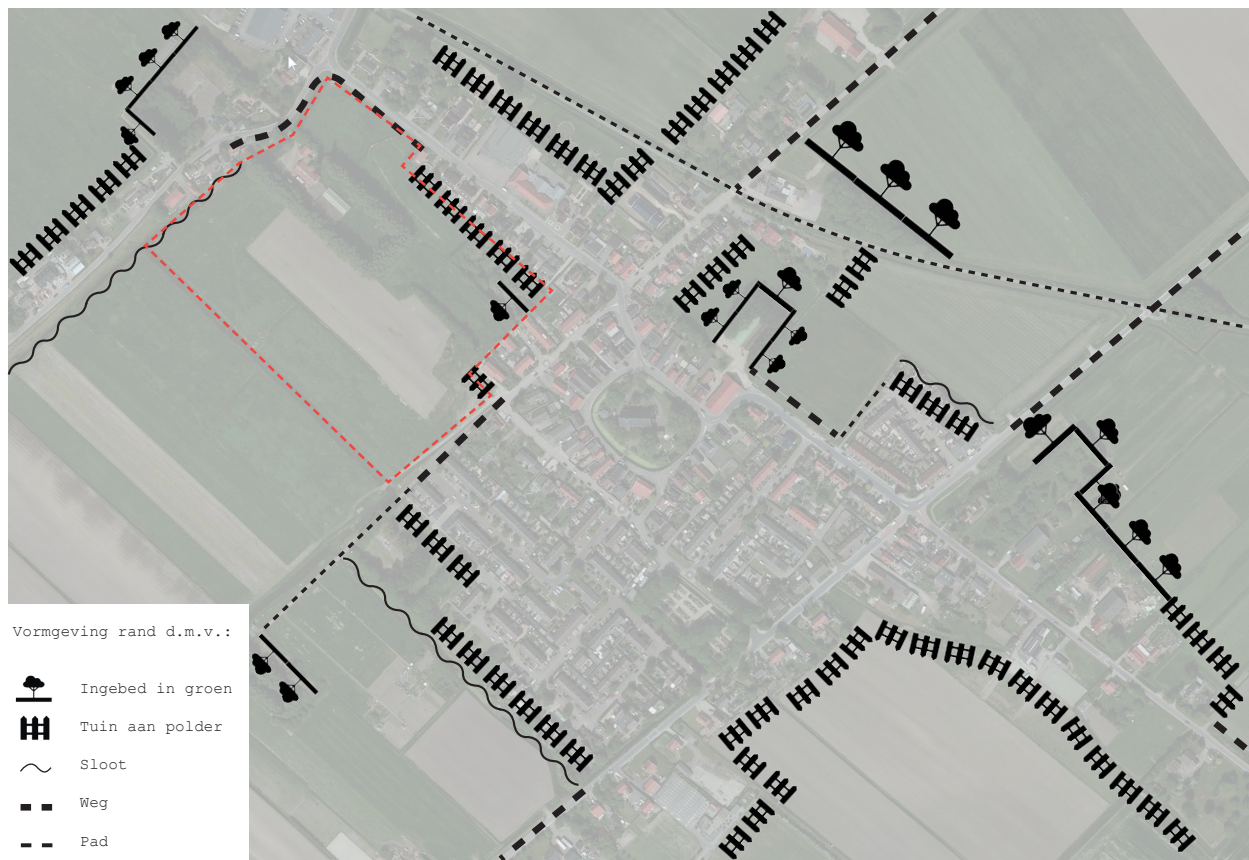
De uitbreiding wordt aan de noordoostzijde begrensd door het lint van de Molenweg, waarlangs Oudendoorn is ontstaan. Aan de noordwestelijke zijde bevindt zich de Molendijk die de beëindiging van de Oudendoornse polder vormt (zie figuur 10). De zuidwestelijke zijde van de uitbreiding wordt begrensd door een van oudsher structuurbepalende poldersloot die door de hele polder loopt. Oostelijk gelegen ligt de bestaande kern van Oudendoorn. De Molendijk grenst aan de planlocatie, de Molenweg valt er deels binnen. Voor de Molenweg en de Molendijk worden in het gebiedsprofiel de volgende ambities benoemd:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat er op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen karakteristiek.

Dorpsranden

Het dorp Oudendoorn is, evenals veel van de overige omringende dorpen in het nieuwe zeeleilandschap, van een afstand duidelijk herkenbaar. De weidsheid van de polder vormt een contrast met de rand van het dorp. Het dorp kondigt zich aan door een verdichting van woningen en schuren, boomwallen en achtertuinen. Steeds in diverse samenstelling, altijd herkenbaar in het landschap. De uitbreidingslocatie wordt op dit moment met name vanaf de Molendijk ervaren, komend vanuit de richting Hellevoetsluis. Aan oostelijke zijde bevindt zich de kern Oudendoorn, aan noordelijke zijde schermt bestaande bebouwing langs de Dorpsweg de locatie af en ook ter hoogte van het plangebied is de Molendijk grotendeels bebouwd.

Oudendoorn kent een vijftal variaties aan typen randen. Het dorp scheidt zich van de polder door middel van paden, wegen, sloten, tuinen aan de polder of een inbedding in groen. Combinaties van deze randen komen ook voor. Uit figuur 12 blijkt dat de overgang tussen dorp en polder een grote variatie kent, daarnaast vertrapen de randen van het dorp; de dorpsrand is geen continue lijn. Op het schaalniveau van het kavel is de variatie groot. Aan de zuidwestelijke kant van de bestaande kern



figuur 12. Randen Oudenoorn

foto's: randen Oudenoorn



Langs de Eeweg: achterkanten aan het water



Oudenoorn: Vanaf Hollandseweg



Zicht op locatie vanaf Molendijk



Oudenoorn: gelegen in groen, knotwilgen als afscheiding

van Oudendoorn (waarnaast de uitbreiding plaatsvindt) is momenteel een afscheiding door middel van achtertuinen aan water.

Dorpsranden worden ervaren vanuit het dorp richting het landschap en vice versa. Vanuit het dorp richting het landschap kan worden geconcludeerd dat er vanaf het publieke domein momenteel weinig tot geen openheid is richting landschap. Veel van de openheid van het landschap wordt genoten vanaf het private kavel. Enkel langs de linten waarlangs men het dorp uitrijdt zijn zichtlijnen naar het landschap aanwezig.

Conclusie

Oudendoorn heeft zich organisch rondom de Ring gevormd en is van daar uitgegroeid tot het dorp dat het nu is. De uitbreiding van Oudendoorn in de jaren 70 bestaat uit non-descripte bebouwing. Oudendoorn ligt in een nieuwe zeekleipolder die gekenmerkt wordt door de openheid van het landschap. In het ontwerp is het belangrijk dat de openheid behouden blijft en dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de herkenbaarheid van het polderdorp Oudendoorn. Door de ontwikkeling wordt een deel van de rand van Oudendoorn opgeschoven. Belangrijk is dat een heldere nieuwe overgang wordt gecreëerd van dorp naar het landschap passend in het huidige beeld van de dorpsranden.

3. Ontwerpopgave

Komen bestaande kwaliteiten in de knel

De locatie transformeert van een agrarisch naar bebouwd, hiermee verandert de identiteit van het gebied. De dorpsgrens schuift op, waardoor woningen die nu aan de rand van het dorp liggen dat in de toekomst niet meer doen. Er ontstaat een nieuwe dorpsrand, die aan de zijde van de polder kansen biedt voor een inrichting die de identiteit van het dorp versterkt. Er is onderzoek gedaan naar de kwaliteit van het bestaande groen op de locatie. Hieruit is naar voren gekomen dat die niet zodanig is, dat deze in het nieuwe plan voor meerwaarde zou kunnen zorgen. Daarom is er voor gekozen in het nieuwe plan een nieuwe toekomstgerichte groenstructuur op te zetten, overwegend gebruik makend van inheemse soorten.

De bestaande bebouwing op de locatie is niet van een zodanige kwaliteit, zowel architectonisch als bouwkundig, dat handhaving en inpassing in het plan aan de orde is. Voor het overige zijn er geen locatie-eigen kenmerken in het gebied aanwezig die als bestaande kwaliteit aangemerkt kunnen worden en als handvat voor planontwikkeling kunnen dienen. Op grotere schaal komt de kwaliteit van het open polderlandschap niet in het geding. Het project ligt op een plek die duidelijk aansluit op de contouren van het bestaande dorp. Op de schaal van Oudendoorn is de ingreep substantieel, bekeken op de immense schaal van de polder is de impact van de ingreep op het open polderlandschap minimaal. De uitbreiding doet dan ook geen afbreuk aan de ervaring van het open polderlandschap.

Consequenties voor gebruikers van de omgeving

Het toevoegen van woonruimte voor ca. 400 inwoners, levert voor Oudendoorn een aanzienlijke vergroting op voor het draagvlak van de aanwezige voorzieningen, zowel voor middenstand als voor verenigingen. De leefbaarheid van het dorp wordt hiermee positief beïnvloed. Het plan is een substantiële toevoeging op het woningaanbod in Oudendoorn. Daarmee ontstaat ook een verantwoordelijkheid voor het realiseren van een goede aansluiting op de bestaande ruimtelijke structuur van Oudendoorn. Het nieuwe plan is een toevoeging van een dusdanige grootte, dat er nieuwe openbare ruimtes nodig zijn. De Ring fungeert als de ontmoetingsplek van Oudendoorn waar alle activiteiten van het dorp plaatsvinden. De nieuwe openbare ruimtes dienen een aanvulling te zijn op de Ring en de mogelijkheid van ontmoeting en activiteiten te stimuleren.

Sinds de jaren '70 heeft Oudendoorn geen substantiële nieuwbouw gekend. Plan 'De Akkerranden' zorgt ervoor dat de doorstroming in Oudendoorn weer op gang kan komen. Zowel wat betreft woningtypologie als prijscategorie wordt een divers woningaanbod gerealiseerd, voor elke doelgroep. Dit biedt zowel gelegenheid voor 'nieuwkomers' als ook voor de bestaande bewoners van Oudendoorn om een hedendaagse woning te betrekken die voldoet aan alle eisen van deze tijd.

Door de toevoeging van maximaal 180 woningen, zal het aantal verkeersbewegingen op de Molenweg en Molendijk toenemen. Om het nieuwe verkeer zo min mogelijk de bestaande infrastructuur te laten belasten wordt de toegang tot het plan aan de westzijde van de Molenweg gerealiseerd. Een tweede aansluiting voor autoverkeer bevindt zich aan de zuidzijde van de Heullaan. Om sluipverkeer te voorkomen, wordt een deel

van de Heullaan afgesloten voor autoverkeer. Voor langzaam verkeer worden er meerdere doorsteken gemaakt, aansluitend op de bestaande fijnmazige structuur van Oudendoorn.

Voor direct omwonenden aan de Molendijk, Molenweg en de Heullaan verandert het zicht op het polderlandschap. Omdat deze verandering mogelijk als ongewenst wordt ervaren, is met een deel van de omwonenden in overleg getreden. Dit is gebeurd door middel van een informatiemiddag in het kader van de bestemmingsplanprocedure, en door het voeren van individuele gesprekken met een vijftal bewoners van de Molenweg en de Molendijk. Deze laatste gesprekken hebben geleid tot een planaanpassing waarbij een strook openbaar groen is opgenomen tussen bestaande en nieuwe tuinen.

Het plan zal gefaseerd worden gerealiseerd, waardoor het mogelijk is om het plan programmatisch bij te stellen, al naar gelang de ervaringen in de eerdere fases. Bovendien geeft het gelegenheid aan de bewoners in Oudendoorn om te wennen aan de uitbreiding van het dorp.

Versterken bestaande kwaliteiten

Als belangrijkste bestaande kwaliteit kan het aanwezige omringende polderlandschap en de relatie hiermee worden aangemerkt. Deze relatie is wederkerig: het zicht op het landschap vanuit het dorp en het zicht op het dorp vanaf het landschap. Het zicht vanaf het dorp op het landschap zal veranderen. Vanaf de Molenweg, de Molendijk en de Heullaan wordt het zicht op het landschap deels door het plan ontnomen. Overigens liggen momenteel aan deze straten ook al woningen die het zicht op het landschap wegnemen. Daar staat tegenover dat er vanuit het nieuw te realiseren plan, waar een kwart van de inwoners van Oudendoorn zal komen te wonen en waar een belangrijke openbare ruimte voor het dorp zal worden gerealiseerd, een nieuw zicht op de polder wordt gecreëerd. Ook zullen er door het toevoegen van nieuwe woningen, in totaliteit meer woningen zijn die van de relatie met het omliggende polderlandschap kunnen profiteren. Vanaf het openbaar toegankelijke pad aan de zuidzijde van het plangebied kan het omliggende polderlandschap worden ervaren, meer dan nu het geval is.

Andersom bekeken zal ook het zicht op Oudendoorn verbeteren. Door de zorgvuldig vormgegeven dorpsrand met een rietkraag, openbaar pad en groene erfscheiding ontstaat de gewenste heldere overgang tussen dorp en landschap.

Conclusie

Op grote schaal komt de kwaliteit van het open polderlandschap door de uitbreiding niet in het geding. De toevoeging van inwoners levert een vergroting op voor het draagvlak van de aanwezige voorzieningen en de leefbaarheid van het dorp. De aansluiting op de bestaande infrastructuur wordt zorgvuldig vormgegeven, zodat er zo min mogelijk overlast ontstaat voor bestaande inwoners. De openbare ruimte in 'De Akkerranden' vormt een belangrijke toevoeging voor Oudendoorn als geheel. De belangrijkste bestaande kwaliteit wordt gevormd door het polderlandschap. Vanuit het plan dient de polder dan ook als zodanig ervaren te worden. Andersom vormt de nieuwe dorpsrand een fraaie nieuwe beëindiging van het dorp. Bewoners van Oudendoorn zullen tijdens het planproces betrokken worden bij de planvorming.

4. Type ontwikkeling en beschermingscategorie

Het type ontwikkeling valt onder 'transformatie' omdat de grootte van de uitbreiding van dusdanige omvang is, dat het de structuur van Oudenhoorn verandert: het gebied transformeert van kleipolder naar woningbouw.

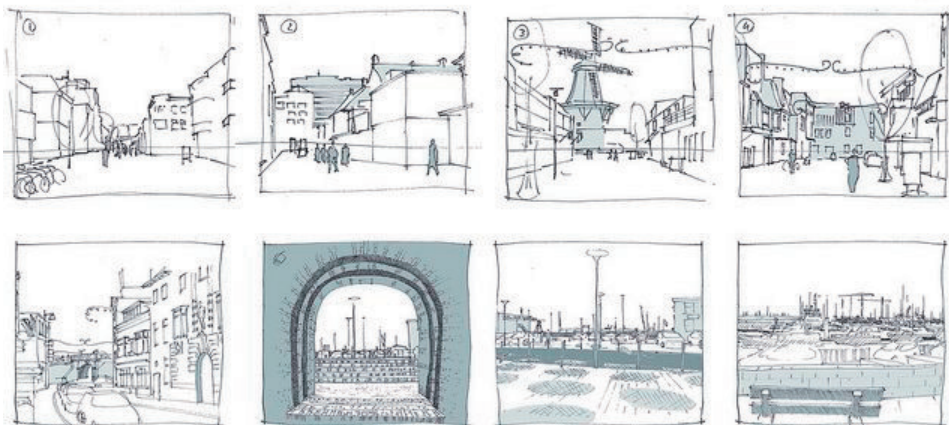
Grootschalige landschappelijke structuren (dijk, lint, poldersloot) worden niet aangetast; de rand van Oudenhoorn wordt enkel verlegd tot aan de poldersloot. Van een niet beleefbare ruimte waar verrommeling dreigt, wordt het plangebied getransformeerd naar een plek met nieuwe kwaliteiten. Er wordt een Brink toegevoegd, er wordt een duidelijke nieuwe rand van het dorp gemaakt en er wordt een pad langs het water en zichtlijnen vanuit het plan op het landschap toegevoegd. Binnen de transformatie-opgave worden zorgvuldige ruimtelijke inpassingen gedaan die aansluiten op bestaande structuren. Zowel wat betreft aansluiting van het stratenpatroon op de bestaande structuur als wat betreft de aansluiting op de Molendijk en Molenweg past het plan naadloos in de directe omgeving. Ook de rand is vormgegeven op basis van bestaande oplossingen in het dorp (en omliggende dorpen). Geconcludeerd wordt daarmee dat bestaande kwaliteiten niet worden aangetast, eerder worden versterkt.

5. Uitwerking ruimtelijke kwaliteit

Gebiedsidentiteit

Met het plan 'De Akkerranden' wordt gestreefd wordt naar een voortzetting van het dorpse karakter van Oudendoorn. Een plan dat streekeigen is, naadloos aansluit op de structuur van het bestaande dorp, voorziet in een woningbehoefte en de identiteit van Oudendoorn versterkt. Belangrijke middelen hiertoe zijn de ruimtelijke structuur en programmatische invulling van het plan. De ambities zoals verwoord in de gebiedsprofielen zijn vertaald in een ruimtelijk ontwerp. Hierbij is bijzondere aandacht uitgegaan naar het in stand houden van de linten, aansluiten op het bestaande dorp en het creëren van een goede dorpsrand.

Het stedenbouwkundig plan heeft een organische structuur. Door perspectieven af te wisselen, ontstaat een kleinschalig, dorps gevoel. Dit ontwerpmiddel wordt 'serial vision' genoemd (figuur 13). Lange lijnen worden vermeden, bebouwing is kleinschalig, en het plan sluit op de verschillende structuurniveaus op vanzelfsprekende wijze aan op Oudendoorn. Er is gezorgd voor een grote differentiatie in het programma om een divers beeld en gebruik te creëren. Deze differentiatie in programma zorgt tevens automatisch voor een gevarieerd beeld in kleur, vorm en grootte van de bebouwing.



figuur 13. Serial vision. Bron: Gordon Cullen, Townscape

Bij het wonen in een dorp spelen de sociale interactie en het buitenleven een belangrijke rol. Plan 'De Akkerranden' scheidt op meerdere schaalniveaus mogelijkheden voor interactie en ontmoeting (figuur 14). Alle woningen krijgen een ruime tuin die door de goede zon-oriëntatie uitnodigt tot buitenzijn. Op de schaal van de straat worden er meerdere kleinschalige plekken gemaakt die uitnodigen tot verblijf en ontmoeting.

De nieuwe Brink speelt een rol op de schaal van het dorp als geheel. De Brink is een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, waar kinderen kunnen spelen, het is de plek waar op Koningsdag evenementen worden georganiseerd. De ruimtelijke opzet van de nieuwe Brink refereert aan die van de bestaande Ring, het oude dorpshart. De Brink is goed bereikbaar en wordt door een aantal nieuw te realiseren paden en autowegen op een vanzelfsprekende wijze ingebed in de ruimtelijke structuur van Oudendoorn.



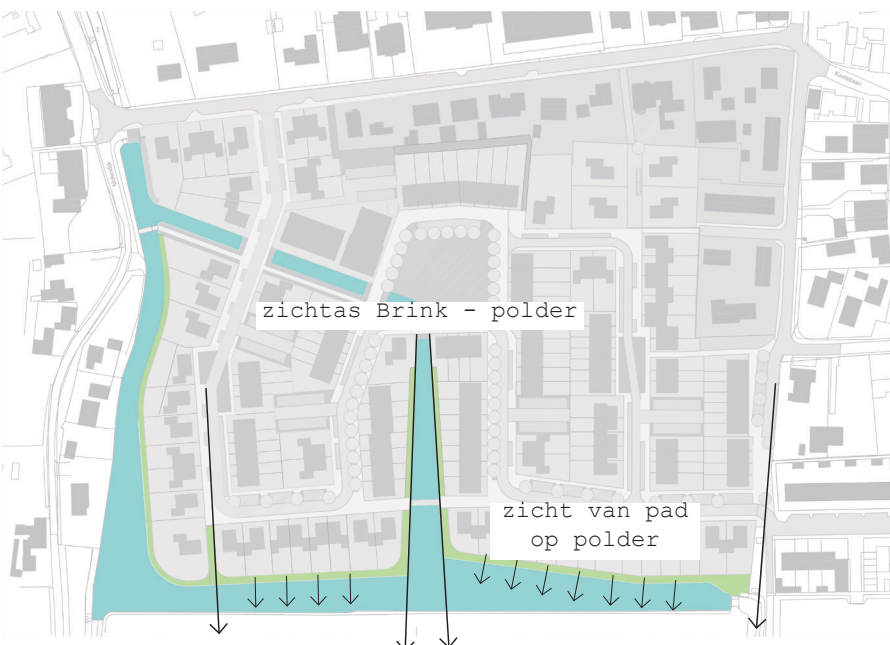
- 1: tuin van woning
- 2: pleintje op straatniveau
- 3: brink voor de wijk/dorp
- 4: polderlandschap voor dorp/omgeving

figuur 14. ontmoeting/
interactie



- langzaamverkeersverbinding
- hoofdverbinding

figuur 15. aansluiting
structuur



figuur 16. Landschappelijke
inpassing

Programma

De opbouw van het te realiseren programma is variabel, mede afhankelijk van de vraag uit de lokale markt. Het aantal te bouwen woningen is gemaximeerd op 180. Doelstelling is met de te realiseren woningen verschillende doelgroepen aan te spreken, van starters tot senioren, van alleenstaanden tot gezinnen. Hiertoe wordt een zeer divers en gemengd programma aangeboden variërend van vrijstaande woningen, tweekappers, rijtjeswoningen en patio-woningen tot een kleinschalig appartementengebouw aan de nieuwe Brink.

Inpassing

De inpassing van de uitbreiding in het bestaande netwerk van Oudendoorn is zorgvuldig vormgegeven door middel van meerdere aansluitingen, zowel op het niveau van de auto (2 stuks) als voor langzaam verkeer (5 stuks). Er is gekozen voor een fijnmazige aansluiting om een zo natuurlijk mogelijke aansluiting met het bestaande dorp te maken. Op kavelniveau sluiten nieuwe woningen op een vanzelfsprekende wijze aan op naastgelegen bestaande woningen.

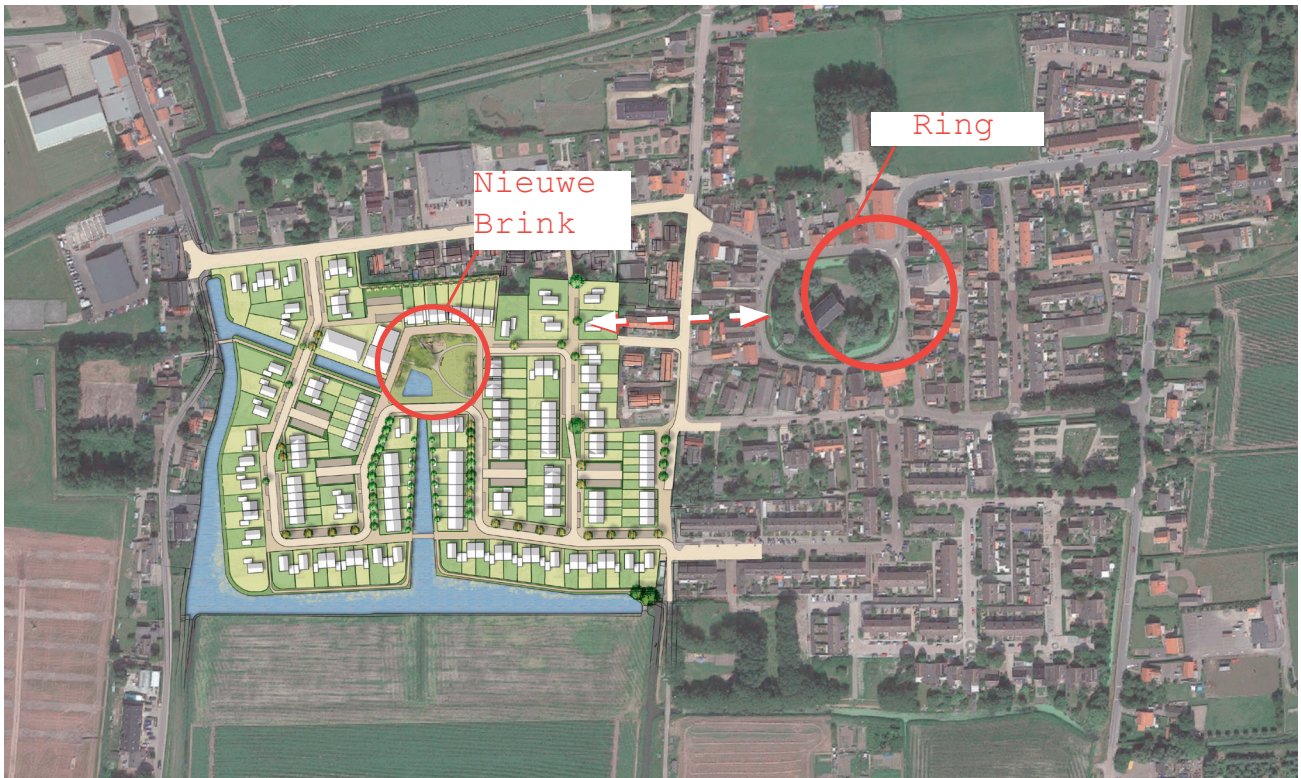
De uitbreiding strekt zich uit van de huidige westelijke rand van Oudendoorn tot de Molendijk. De dijk is van oudsher een structuurbepalende drager van het gebied. Om deze reden wordt er ruimte gegeven aan de bestaande dijkwoningen aan de Molendijk door het verbreden van de poldersloot. Het plan beoogt geen onderdeel uit te maken van het lint Molendijk.

Aan de Molenweg, waarlangs Oudendoorn is ontstaan, wordt op een passende wijze het laatste stukje van het lint bebouwd. Dit wordt gedaan door middel van ruim opgezette tweekappers en een vrijstaande woning op de hoek die passen in het beeld en woningtypologieën van de Molenweg.

Landschap als drager

De bestaande poldersloot aan de zuidwestzijde van het plan wordt het plan ingetrokken tot de nieuwe Brink. Net als bij de bestaande Ring vormt water een essentieel onderdeel vormt in de vormgeving van de openbare ruimte. Echter niet in de vorm van een ringsloot, zoals bij de bestaande Ring, maar in de vorm van een vijver. Van de Brink, de belangrijkste openbare ruimte in het plan, loopt er een prominente zichtlijn, over het water, naar het polderlandschap. Het water loopt vanaf de Brink in westelijke richting door om aan de dijk weer aan te sluiten op het watersysteem van de Oudendoornse polder.

Op de plek waar de polder en de nieuwbouw elkaar ontmoeten, aan de noordzijde van de bestaande poldersloot, wordt een openbaar pad opgenomen. Dit pad sluit aan de oostzijde aan op het bestaande dorp. Het pad nodigt uit tot het maken van een wandeling en wordt begeleid door een groen talud, lage hagen en wilgen. Zo ontstaat een groen beeld van de nieuwe dorpsrand, passend bij de sfeer en uitstraling van het dorp.



figuur 17. Stedenbouwkundig plan (mogelijke verkaveling)

Inrichting en beeldkwaliteit

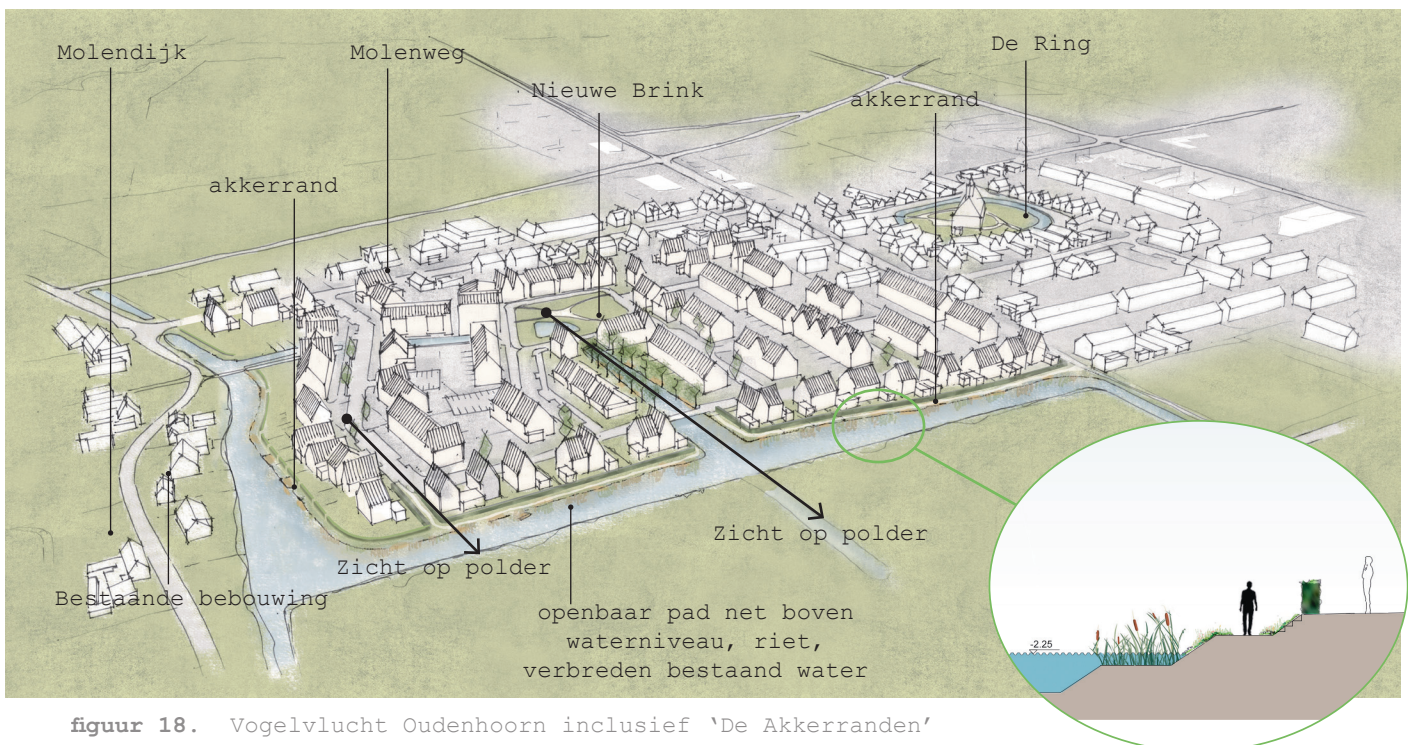
Doelstelling is een uitbreiding te realiseren die niet alleen wat betreft programma en ruimtelijke structuur aansluit bij de omgeving, maar ook op het vlak van beeldkwaliteit. Het plan krijgt een streekeigen architectuur en inrichting van de openbare ruimte. De uitgangspunten hiervoor zijn verankerd in het beeldkwaliteitsplan, als bijlage bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

Randen

De huidige dorpsrand van Oudendoorn verspringt continu. Plan 'De Akkerranden' bevindt zich op een natuurlijke plek in de structuur van Oudendoorn, aan drie zijden omsloten door bebouwing. Zoals uit de analyse blijkt, is er geen sprake van beperking van de weidsheid van de polder. Het zicht op Oudendoorn bestaat voor wat betreft de planlocatie momenteel uit achterkanten. Deze leveren een rafelrand op, die geen bijzondere landschappelijke waarde heeft. Bovendien ligt verdere verrommeling op de loer door gebrek aan mogelijkheden voor agrarisch gebruik. In het plan voor 'De Akkerranden' wordt de dorpsrand opnieuw vormgegeven, zodanig dat er een natuurlijke overgang tussen dorp en polderlandschap ontstaat. Voor de overgang is een oplossing gekozen met een openbaar pad langs de watergang (zie figuur 18).

De oever aan de zijde van het polderlandschap blijft onveranderd. Het plan zorgt echter voor een belangrijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aan de noordelijke zijde aan de watergang. Hier grenst momenteel een niet rendabel en verrommeld kavel aan de watergang. In plan 'De Akkerranden' bestaat de dorpsrand uit een openbaar halfverhard pad dat enigszins boven waterniveau ligt. De private tuinen die hier aan grenzen liggen hoger dan het pad en krijgen een erfscheiding met een halfhoge haag. Het niveauverschil tussen het pad en de tuin wordt overbrugd door een talud waarin wilgen zijn opgenomen. Deze ingrepen resulteren in een landschappelijke inbedding die een duidelijke en tegelijk natuurlijke overgang vormen tussen dorp en polder (figuur 18).

Het pad langs het water zorgt voor nieuwe aantrekkelijke mogelijkheden om een wandeling te maken. Vanaf het pad kan van het uitzicht over de polder worden genoten. Omgekeerd is het zicht op de nieuwe dorpsrand door het toevoegen van een openbare ruimte blijvend geconditioneerd.



figuur 18. Vogelvucht Oudendoorn inclusief 'De Akkerranden'

Conclusie

De verschillende ambities, zoals gesteld door de provincie Zuid Holland in het 'gebiedsprofiel Voorne Putten' worden waargemaakt.

De planlocatie is op een compacte wijze vormgegeven, passend binnen voor de hand liggende ruimtelijke begrenzingen van Oudendoorn. De bestaande rommelige situatie, wordt vervangen door een plan waarin een duidelijke relatie met de polder wordt aangegaan. De schaal van de uitbreiding is zodanig klein ten opzichte van de uitgestrektheid van het open polderlandschap, dat van een nadelige impact op het polderlandschap geen sprake is.

Het plan komt tegemoet aan een behoefte van dorps wonen in het landschap met de nabijheid van stedelijke en recreatieve voorzieningen. Het plan zorgt voor doorstromingsmogelijkheden van de huidige bewoners van Oudendoorn en draagt het bij aan de vergroting van het draagvlak voor voorzieningen in Oudendoorn.

De ligging in het open polderlandschap is een van de kernkwaliteiten van het project. De dorpse uitstraling en intieme sfeer zijn belangrijke uitgangspunten in het ontwerp van de Akkerranden en bepalen in grote mate de nieuwe gebiedsidentiteit. De dorpse kenmerken zijn terug te vinden in zowel ruimtelijke structuur, programma, als in de beeldkwaliteit. Met het toevoegen van een nieuwe Brink wordt een openbare ruimte gemaakt die een rol van betekenis speelt op de schaal van het gehele dorp. Vanaf de Brink wordt tevens een zichtrelatie gelegd met de kerktoren op de bestaande Ring. Oud en nieuw wordt zo ook visueel met elkaar verbonden. Het lint Molenweg wordt aangeheeld met bebouwing die past binnen de maat en schaal van het lint. Het plan vormt geen ruimtelijk onderdeel van het lint Molendijk en blijft op gepaste afstand tot dit lint.

Project De Akkerranden is zo ontworpen, dat het naadloos aansluit op de bestaande structuur van Oudendoorn. Wisselende perspectieven, korte rijen woningen en informele openbare ruimtes, dragen bij aan het dorps karakter. Daarnaast worden er elementen aan die structuur toegevoegd die de beleving van het landschap en van het wonen in dorp versterken. De Brink is een belangrijk nieuw structurerend element en er wordt vanaf de Brink een zichtlijn gerealiseerd naar het polderlandschap. Aan de noordzijde van de bestaande poldersloot wordt een openbaar pad aangelegd dat wandel- en verblijfsmogelijkheden biedt en zicht op het naastgelegen polderlandschap mogelijk maakt. In het Beeldkwaliteitsplan zijn alle randvoorwaarden die bijdragen aan de gewenste sfeer en beleving vastgelegd.

Op het niveau van de dorpsranden past de gekozen oplossing in het bestaande patroon zoals Oudendoorn dat kent. Zowel het zicht vanuit het dorp op het open polderlandschap, als de kwaliteit van het zicht vanuit dit landschap op de nieuwe dorpsrand is gewaarborgd. Het nieuwe pad aan de noordzijde van de bestaande poldersloot zorgt voor nieuwe mogelijkheden om het polderlandschap te beleven. Door dit openbare pad aan te leggen wordt het beeld op de dorpsrand blijvend geconditioneerd. Het natuurlijke beeld wordt versterkt door het bestaande water te verbreden en te voorzien van een rietkraag, een akkerrand aan te leggen, en een haag aan te brengen als erfscheiding.