

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @goeree-overflakkee.nl>
Verzonden: maandag 25 maart 2024 11:59
Aan: art 5.1.2.e
Onderwerp: Afspraak inplannen (vervolg)studie woningbouwlocaties Ouddorp Zuid

Dag art
5 1 2

Graag plan ik met art 5.1.2.e een overlegje (via teams óf fysiek) in ter bespreking van een mogelijke vervolgopdracht voor een studie naar potentiële woningbouwlocaties in Ouddorp Zuid (zuid-zuid-west van het centrum).
We verkennen momenteel de mogelijkheden voor een dergelijke opdracht met art 5.1.2.e en hebben inmiddels een offerte van hen ontvangen. Graag stemmen we voorafgaand aan de studie enkele zaken af met de provincie.

Hieronder deel ik een aantal overlegmomenten. Zou jij willen doorgeven welke momenten jou schikken? Indien het wenselijk is dat er collega's van jou aansluiten dan hoor ik dat (en hun beschikbaarheid) natuurlijk graag.

- Di 2 april vóór 12:00 uur;
- Wo 3 april 11:00-12:00 uur en tussen 13:00-15:00 uur;
- Ma 15 april tussen 13:00-15:00 uur;
- Di 16 april vóór 12:00 uur;
- Wo 17 april tussen 10:00-12:00.

Ik hoor het graag en alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



Gemeente Goeree-Overflakkee
Koningin Julianaweg 45
3241 XB Middelharnis

Postbus 1
3240 AA Middelharnis



art 5.1.2.e

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 31 oktober 2023 10:05
Aan: art 5.1.2.e
CC: art 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Duiding landschappelijke situatie Waterweg Ouddorp

Helder kaartje art
 En heldere analyse. 5.1.2.e
 @art 5.1.2.e vanmiddag mail nog mijn advies voor onderdeel kasteelbiotoop
 Groet art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 31 oktober 2023 09:25
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e
 art 5.1.2.e @pzh.nl>
CC: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: Duiding landschappelijke situatie Waterweg Ouddorp

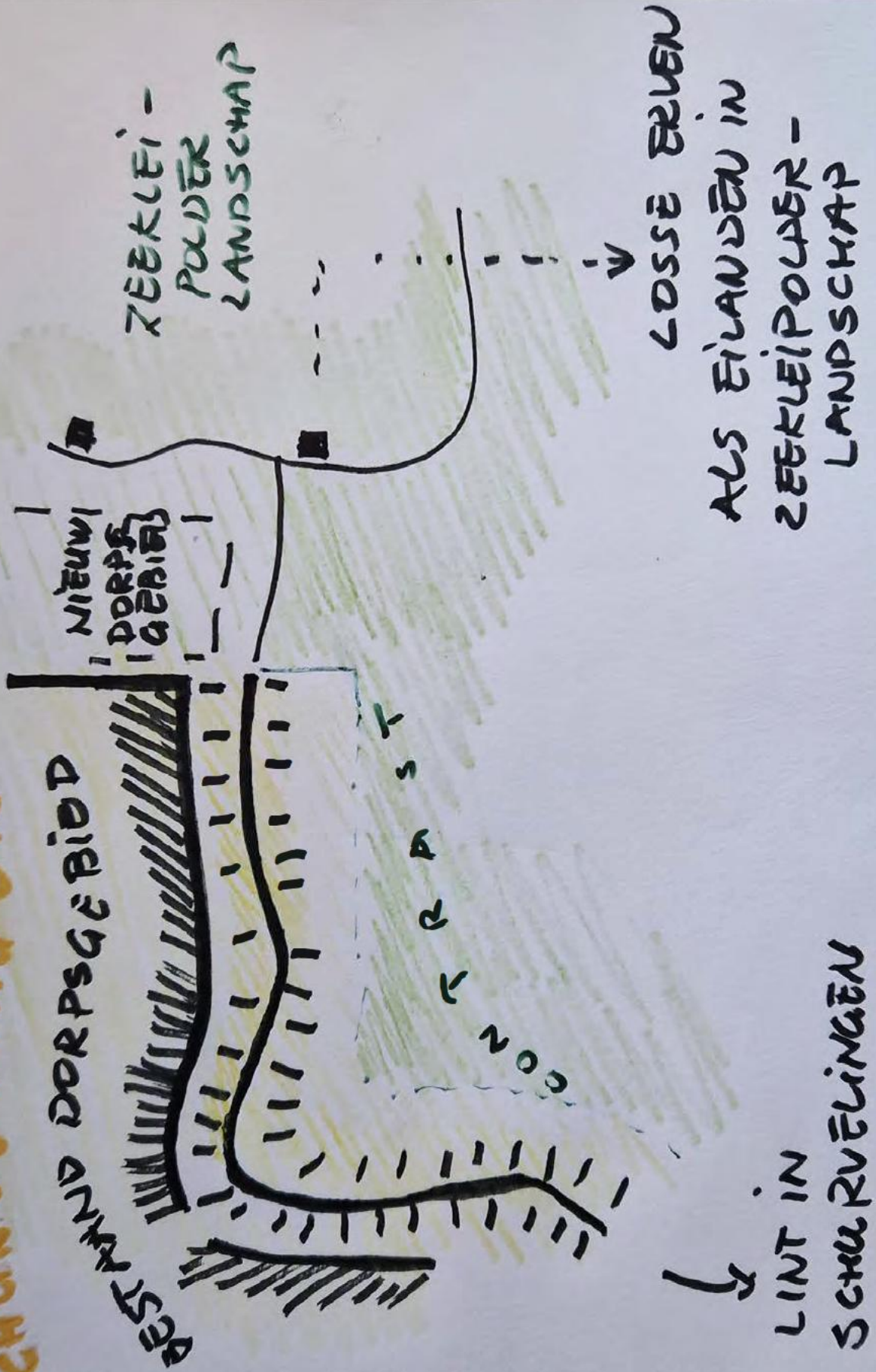
Hoi art 5.1.2.e

Hierbij nog een schetsje om de landschappelijke situatie bij de Waterweg te duiden.
 De Waterweg te westen van Waterweg a vormt een lint in het Schurvelingenlandschap en gaat ter plaatse van Waterweg a in oostelijke richting over in een weg door het zeekleipolderlandschap.
 Langs de wegen in het zeekleipolderlandschap komen geen bebouwingslinten voor. Hier gaat het om verspreide boerenerven, gelegen in een open landschap.
 Voor meer info erover: zie gebiedsprofiel GO over verspreide boerenerven (zie bijlage).

Richtpunt vanuit ruimtelijke kwaliteit is dat het eilandkarakter van erven in het open landschap gehandhaafd wordt en er geen verdichting met bebouwing langs een weg met verspreide boerenerven plaatsvindt.

Duidelijk zo?
 Groet,
 art 5.1.2.e

SCHUURVELINGEN



Verspreide boerenerven

Karakteristiek

Verspreid in de verschillende (ring)polders liggen boerenerven. Deze erven liggen zowel langs de dijken als middenin de polder en hebben een directe en functionele relatie met het landschap. Het zijn groene, helder begrensde eilandjes in het weidse polderlandschap.

De agrarische sector is aan verandering onderhevig. Trends als schaalvergroting, nieuwe teelten, verzilting, innovatie, ruimte-voor-ruimte, vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, biomassa-installaties en kamperen bij de boer zullen gevolgen hebben voor de uitstraling en de betekenis van zowel de erven als het landelijk gebied.



De boerenerven worden omzoomd door beplanting

Ambities

- Behoud van de grote spreiding tussen de verschillende erven, zodat het open en weidse karakter van de polder gehandhaafd blijft. De erven worden landschappelijk ingepast door middel van erfbeplanting, waardoor zij als groene eilandjes in de polder liggen.
- Bij de uitbreiding of transformatie van een boerenerv blijft het agrarische karakter en de karakteristieke erfdeling gehandhaafd. De ontwikkeling ondersteunt de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf door ruimte te bieden aan verbreding en innovatie. Daarnaast is het mogelijk om boerenerven te transformeren naar woonerven, mits de agrarische bedrijvigheid hier geen hinder van ondervindt.
- Verbetering van de beleefbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied door bijvoorbeeld de aanleg van wandelroutes, bloemrijke akkerranden en erfbeplanting.



Het getransformeerde erf 'Huis Te Wiel' door NEXT architects (foto

art
5.1.
2.e

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e
Verzonden: zaterdag 28 oktober 2023 11:48
Aan: art 5.1.2.e
 art 5.1.2.e
Onderwerp: Kaartje toelichting situatie bij Zuidelijke Schil
Bijlagen: Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee _ Kwaliteit van de Dorpsrand.pdf; Gebiedsprofiel Kwaliteit van de dorpsrand_legenda en toelichting.docx

Hoi art
 5 1 2 e

Hierbij de beloofde info. Er zat in het gebiedsprofiel een duidelijk kaartbeeld, voeg ik hierbij toe.
 Heb ook de tekst uit het gebiedsprofiel toegevoegd met de legenda, de beschrijving van de kenmerken van de stadsrand en een toelichting daarop van mijn kant op de situatie ter plaatse.

art 5.2

NB: bebouwing in het buitengebied is niet onze beleidslijn. Uitgangspunt is dat voldoende onderzocht is dat alternatieven binnen BSD onmogelijk zijn. Wij hebben de gemeente geadviseerd alternatieve locaties te verkennen, waarbij we art 5.2

Vraag aan gemeente is: is dit gebeurd en wat zijn de uitkomsten? En is er gekeken op regionaal niveau naar alternatieven in de nabijgelegen kernen?

Zou hier ook graag met account art 5.1.2.e hierover van gedachten willen wisselen.

art 5.2, stel ik voor de casus aan art 5.1.2.e voor te leggen.

Groet,
 art
 5 1 2 e

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

DOS-2023-0006208
PZH-2023-844582021

Uw kenmerk

Visie Zuidelijke Schil Ouddorp

Bijlagen

Burgemeester en Wethouders van Goeree-Overflakkee
Postbus 1
3240 AA Middelharnis

Onderwerp

Provinciale reactie inzake de Visie Zuidelijke Schil Ouddorp

Geacht college,

Inleiding

Op 27 oktober 2023 hebt u bovengenoemde gebiedsvisie toegezonden.

In het najaar 2022 en het eerste kwartaal van 2023 heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de provincie en gemeente over de visie voor de zuidelijke schil Ouddorp. In dit overleg bestaande uit verschillende momenten heeft de provincie haar ambtelijke visie op het gebied gedeeld. Ook hebben we op basis van het provinciaal Omgevingsbeleid een aantal adviezen meegegeven. We merken op dat niet alle adviezen zijn meegenomen in de uiteindelijke visie. Met deze brief brengen wij deze onderdelen uit het provinciaal Omgevingsbeleid bij u onder de aandacht.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma('s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40). In de visie, Programma('s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9. Vanaf station
Den Haag CS is het tien
minuten lopen. De
parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Opmerkingen

De reactie heeft betrekking op de onderwerpen kasteelbiotoop, ruimtelijke kwaliteit en de ladder voor duurzame verstedelijking.

Kasteelbiotoop

Een deel van de woningen in de visie is beoogd binnen de kasteelbiotoop van het Mottekasteel Spreeuwenstein. De kasteelbiotoop is aangeduid op kaart 15 in bijlage II van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Nieuwe ontwikkelingen binnen een kasteelbiotoop zijn alleen mogelijk indien er geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de kasteelbiotoop of de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de kasteelbiotoop (artikel 6.26 van de verordening).



De woningen die zijn voorzien binnen de kasteelbiotoop zijn erf 1 en erf 2 op pagina 13 van de visie. Beide zijn strijdig met de regels in de Omgevingsverordening voor de kasteelbiotoop. Erf 2 is eerder voorgelegd aan de provincie in verschillende vormen (zie onder andere vooroverleg reactie uit 2017, PZH-2017-633593913). De conclusie op basis van ons beleid is niet gewijzigd. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerend provinciaal Omgevingsbeleid. Ook erf 1 is niet mogelijk binnen het provinciaal Omgevingsbeleid. Bebouwen van deze locatie tast het blikveld van de kasteelbiotoop aan. Hierdoor verslechteren de waarden van de kasteelbiotoop. Ik verzoek u deze twee locaties niet te ontwikkelen.

Ruimtelijke kwaliteit

Een ruimtelijke ontwikkeling kan alleen mogelijk gemaakt worden als de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft (artikel 6.9, lid 1). Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen moet rekening worden gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit.

De Havenweg en Waterweg vormen linten langs de dorpsrand van Ouddorp. Voor ontwikkelingen bij linten moet rekening worden gehouden met de richtpunten voor linten uit de beleidskeuze landschap in de Omgevingsvisie. Ontwikkelingen langs linten dienen zeer zorgvuldig ingepast te worden om de kwaliteiten van de linten te beschermen.

Twee belangrijke richtpunten voor deze visie zijn daarbij:

1. Linten behouden hun lineaire karakter. Individuele ontwikkelingen door de tijd heen horen bij linten. Inpassen van nieuwe bebouwing op een onbebouwd perceel, kan in een lint, met vrij staande bebouwing met behoud van doorzichten naar het achterliggende landschap
2. Karakter: ontwikkelingen dienen te passen in het karakter van het lint. Dit betekent dat de ontwikkeling aansluit op het profiel van het lint, de maat en schaal van de bebouwing aan het lint en de inpassing van de percelen in het landschap.

In de visie is hier onvoldoende aandacht aan besteed. Er is sprake van tweedelijns bebouwing (verstoring lineair karakter) en er wordt geen rekening gehouden met belangrijke doorzichten op het landschap. De locatie waar het erf aan de Havenweg (pagina 14) bedacht is niet passend in het landschap. Deze locatie ligt achter het bestaande lint van de Havenweg. Dit past niet bij het karakter van het lint en het landschap. De locatie waar erf 3 en 4 (pagina 13) zijn beoogd, ligt in het verlengde van het lint van de Waterweg. Hier is een ontwikkeling voorstelbaar. Echter, is er nu geen rekening gehouden met het karakter van het lint. De bebouwing is niet aan de weg gelegen en er is sprake van tweedelijns bebouwing.

Ik verzoek u de locatie Havenweg niet op deze locatie ontwikkelen. Ik zie mogelijkheden om op de locatie erf 3 en 4 woningen ontwikkelen, mits in een andere vorm (geen erven, maar) rekening houdend met de structuur en kenmerken van het lint.

Erf Havenweg en Erf 3 en 4 liggen in het gebied aangeduid als beschermingscategorie 3. Het provinciaal Omgevingsbeleid staat ontwikkelingen in beschermingscategorie 3 gebied alleen toe mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast. Ik verzoek u hier in de verdere uitwerking van erf 3 en erf 4 rekening mee te houden en een motivering op te nemen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten raakt aan de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en ik verzoek u daar in de uitvoering van de gebiedsvisie rekening mee te houden.

Hoogachtend,

art 5.1.2.e

Hoofd Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 21 november 2023 18:14
Aan: art 5.1.2.e
CC: art 5.1.2.e
Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit
Bijlagen: Provinciale reactie Visie Zuidelijke Schil Ouddorp_CA.docx

Hoi art
 5 1 2 e

Prima opgesteld. Ik heb nog een paar kleine aanscherpingen gedaan in de tekst.

art 5.2

art 5.2

Groet,
 art
 5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 21 november 2023 14:49
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>
CC: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art en art
 5 1 2 e 5 1 2 e

In de bijlage het concept voor de reactie. Kunnen jullie je hierin vinden?
 Specifiek nog aandacht voor het stuk onder ladder voor duurzame verstedelijking.

art 5.2

Dit was het advies van art
 5 1 2 e
 aan de gemeente. Het zou dan gaan om de percelen tussen art 5.2 .

art 5.1.2.e ter info mocht je art 5.1.2.e niet meer gesproken hebben, hij heeft zich teruggetrokken als adviseur voor dit plan en het adviseren overgedragen aan art 5.1.2.e .

Ik hoor graag jullie reactie. Lukt het uiterlijk eind van de week te reageren? De gemeente wacht al twee weken langer dan ik heb toegezegd.

Groeten

art
5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Verzonden: zaterdag 4 november 2023 15:50

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>

CC: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Onderwerp: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art
5.1.2

Artikel 6.9a. is van toepassing op planonderdeel veld 3 en 4. Zie mijn opmerkingen bij de diverse punten.

Groet,
art
5.1.2

Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied

1

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied waarvan de plaats geometrisch is verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.

Opmerking vanuit ruimtelijke kwaliteit: de openheid van de locatie en het groene karakter wordt aangetast op locatie veld 3 en 4. De landschappelijke kenmerken van de locatie worden niet aangegeven en er wordt niet gemotiveerd waarom de openheid ter plaatse kan worden aangetast.

Belangrijke kenmerken van de locatie zijn: open zeeleipolderlandschap met grote afstand tussen de aanwezige verspreide bebouwing. Voor verspreide bebouwing hanteert de provincie het uitgangspunt dat de openheid en de ruimte tussen de bebouwing behouden moet blijven, zodat de bebouwing inclusief erfbepanting ver van elkaar blijft liggen in de open ruimte en niet aan elkaar groeit.

Daarnaast is ter plaatse een zichtlijn/open venster aanwezig tussen de dorps bebouwing en de open zeeleipolder. Deze wordt aangetast.

Verder grenst de locatie aan het schurvelingenlandschap art 5.1.2.e waarbij het contrast tussen schurvelingenlandschap en de open zeeleipolder kenmerkend en waarbij de ontstaansgeschiedenis nog afleesbaar is (deze is gebaseerd op verschillen in de ondergrond en het daarmee samenhangende menselijk gebruik in het verleden). Het contrast tussen beide landschappen wordt aangetast.

En: Een motivering voor de keuze van de locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied ontbreekt.

2

In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin; *> is niet beschreven en wordt aangetast, zie boven*
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen; *> is niet beschreven en wordt aangetast, zie boven*
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap; *> is niet beschreven en wordt aangetast, zie boven*
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap *> is niet beschreven en wordt aangetast, zie boven*



Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum links onder

Ons kenmerk
ntb
ntb

Uw kenmerk
ntb

Bijlagen

Burgemeester en Wethouders van Goeree-Overflakkee
Postbus 1
3240 AA Middelharnis

Onderwerp
Provinciale reactie inzake de Visie Zuidelijke Schil Ouddorp

Geacht college,

Inleiding

Op 27 oktober 2023 hebt u bovengenoemde gebiedsvisie toegezonden.

In het najaar 2022 en het eerste kwartaal van 2023 heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de provincie en gemeente over de visie voor de zuidelijke schil Ouddorp. In dit overleg bestaande uit verschillende momenten heeft de provincie haar ambtelijke visie op het gebied gedeeld. Ook hebben we op basis van het provinciaal Omgevingsbeleid een aantal adviezen meegegeven. We merken op dat niet alle adviezen zijn meegenomen in de uiteindelijke visie. Met deze brief brengen wij deze onderdelen uit het provinciaal Omgevingsbeleid bij u onder de aandacht.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40). In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Opmerkingen

De reactie heeft betrekking op de onderwerpen kasteelbiotoop, ruimtelijke kwaliteit en de ladder voor duurzame verstedelijking.

Kasteelbiotoop

Een deel van de woningen in de visie is bedacht binnen de kasteelbiotoop van het Mottekasteel Spreeuwenstein. De kasteelbiotoop is aangeduid op kaart 15 in bijlage II van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Nieuwe ontwikkelingen binnen een kasteelbiotoop zijn alleen mogelijk indien er geen aantasting plaatsvindt van de waarden

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9. Vanaf station
Den Haag CS is het tien
minuten lopen. De
parkeerruimte voor
auto's is beperkt.





van de landgoed- en kasteelbiotoop of de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop.

De woningen die zijn voorzien binnen de kasteelbiotoop zijn erf 1 en erf 2 op pagina 13 van de visie. Beide zijn strijdig met de regels in de Omgevingsverordening voor de kasteelbiotoop. Erf 2 is eerder voorgelegd aan de provincie in verschillende vormen (zie onder andere vooroverleg reactie uit 2017, PZH-2017-633593913). De conclusie op basis van ons beleid is niet gewijzigd. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerend provinciaal Omgevingsbeleid. Ook erf 1 is niet mogelijk binnen het provinciaal Omgevingsbeleid. Bebouwen van deze locatie tast het blikveld van de kasteelbiotoop aan. Hierdoor verslechteren de waarde van de kasteelbiotoop. Ik verzoek u deze twee locaties niet te ontwikkelen.

Ruimtelijk kwaliteit

Een ruimtelijke ontwikkeling kan alleen mogelijk gemaakt worden als de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft (artikel 6.9, lid 1). Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen moet rekening worden gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit.

De Havenweg en Waterweg vormen linten langs de dorpsrand van Ouddorp. Voor ontwikkelingen bij linten moet rekening worden gehouden met de richtpunten voor linten uit de beleidskeuze landschap. Ontwikkelingen langs linten dienen zeer zorgvuldig ingepast te worden om de kwaliteiten van de linten te beschermen.

Twee belangrijke richtpunten voor deze visie zijn daarbij:

1. Linten behouden hun lineaire karakter. Individuele ontwikkelingen door de tijd heen horen bij linten. Inpassen van nieuwe bebouwing op een onbebouwd perceel, kan in een lint, met vrij staande bebouwing met behoud van doorzichten naar het achterliggende landschap
2. Karakter: ontwikkelingen dienen te passen in het karakter van het lint. Dit betekent dat de ontwikkeling aansluit op het profiel van het lint, de maat en schaal van de bebouwing aan het lint en de inpassing van de percelen in het landschap.

In de visie is hier onvoldoende aandacht aan besteed. Er is sprake van tweedelijs bebouwing (verstoring lineair karakter) en er wordt geen rekening gehouden met belangrijke doorzichten op het landschap. De locatie waar het erf aan de Havenweg (pagina 14) bedacht is niet passend in het landschap. Deze locatie ligt achter het bestaande lint van de Havenweg. Dit past niet bij het karakter van het lint en het landschap. De locatie waar erf 3 en 4 (pagina 13) zijn bedacht ligt in het verlengde van het lint van de Waterweg. Hier is een ontwikkeling voorstelbaar. Echter, is er nu geen rekening gehouden met het karakter van het lint. De bebouwing is niet aan de weg gelegen en er is sprake van tweedelijs bebouwing.

Ik verzoek u de locatie Havenweg niet op deze locatie ontwikkelen. Ik zie mogelijkheden om op de locatie erf 3 en 4 woningen ontwikkelen, mits in een andere vorm (geen erven, maar) rekening houdend met de structuur en kenmerken van het lint.

Met opmerkingen de gebiedstype wel het goede woord? Het gaat toch om 'het type ontwikkeling' (inpassen transformeren) of de impact van de ontwikkeling. Hoe staat dit in de verordening?

Erf Havenweg en Erf 3 en 4 liggen in het gebied aangeduid als beschermingscategorie 3. Het provinciaal Omgevingsbeleid staat ontwikkelingen in beschermingscategorie 3 gebied alleen toe mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast. Ik verzoek u hier in de verdere uitwerking van erf 3 en erf 4 rekening mee te houden en een motivering op te nemen in het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie heeft in haar beleidskeuze verstedelijking in de Omgevingsvisie vastgelegd hoe de provincie omgaat met nieuwe ontwikkelingen. Het uitgangspunt is dat er primair gebouwd wordt binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Door binnenstedelijk te bouwen kan het open landschap behouden blijven. Dit geldt ook voor de openheid van de zuidelijke schil van Ouddorp. We verzoeken in lijn met de ladder voor duurzame verstedelijking te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied te voorzien in de genoemde behoefte aan woningen in de visie.

Indien ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is gaat de provincie uit dat er een zorgvuldige afweging wordt gemaakt over de locatiekeuze. In het ambtelijk vooroverleg heeft de provincie een aantal alternatieve locaties genoemd waar mogelijk gebouwd kan worden met minder impact op het landschap. Het gaat hierbij om het gebied bij de Hazersweg (nabij de Aldi) en het gebied bij de Stoofweg (nabij industrieterrein en wonen). Ook denken wij hierbij aan dichtere bebouwing langs Smalle Einde. Deze laatste locatie wordt ook genoemd in de visie (in het paars op kaart 8) maar niet verder uitgewerkt. Mogelijk bieden deze locaties ruimte voor ontwikkeling van woningen als alternatief voor de woningen in de kasteelbiotoop (erf 1 en 2) en de woningen in de open dorpsrand (erf 3 en 4 en erf Havenweg). Ik adviseer u deze alternatieve locaties te verkennen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten raakt aan de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en ik verzoek u daar in de uitvoering van de gebiedsvisie rekening mee te houden.

Hoogachtend,

art 5.1.2.e

Hoofd Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 14 november 2023 14:39
Aan: art 5.1.2.e
Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art 5.1.2.e
 Is aan art 5.1.2.e Je kunt ook art 5.1.2.e erbij betrekken. Zij zit samen met art 5.1.2.e en art 5.1.2.e in het kwaliteitsteam. Ze kan het ook voorleggen aan de art 5.1.2.e

Je kunt ze mijn bevindingen aan hen doormailen. Ook graag het proces toelichten, want we hebben intensief en goed overleg gehad met de gemeente, art 5.2
 art 5.2

Draag het bij deze over aan het kwaliteitsteam.

Groet,
 art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 14 november 2023 11:12
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art 5.1.2.e
 Conclusie? Moet ik het voorleggen aan art 5.1.2.e en art 5.1.2.e
 Nadeel is dan wel dat jij niet je eigen standpunt en bevindingen toelicht.

Groeten,

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 14 november 2023 10:11
Aan: art 5.1.2.e pzh.nl>
Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art 5.1.2.e
 Kan, maar zie daar het nut niet van in. Ik twijfel zelf niet over het advies. Maar als je een second opinion wil, prima, soms is het goed om het door een ander met een frisse blik te laten bekijken.

Groet,
 art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: maandag 13 november 2023 15:42
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art 5.1.2.e

Dank daarvoor. Ik verwacht hier veel tegengas van de gemeente en mogelijk ook bestuurlijk overleg, vandaar dat ik hier graag een stevig advies voor wil waar geen twijfel in zit.

Ik vind het niet aan mij om dit met de ontwerpers af te stemmen, dat zou toch juist vanuit jullie moeten komen om met elkaar adviezen af te stemmen?

Groeten,

art
5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Verzonden: maandag 13 november 2023 14:31

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art

5 1 2 e
Ik ga er niet mee verder, heb zo goed mogelijk je proberen te adviseren, maar merk dat je er niet mee verder kunt. Het is aan jou om op basis van de adviezen een eigenstandige reactie te geven aan de gemeente. Betrek daar zelf andere ontwerpers bij als je wilt.

Groet,

art
5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Verzonden: maandag 13 november 2023 12:48

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>

CC: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e

art 5.1.2.e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art

5 1 2 e

Goed om het gesprek te intern te voeren en ik denk dat deze casus daar een goed voorbeeld voor kan zijn.

Voor nu moeten we echter wel iets reageren richting de gemeente. We kunnen het niet open laten, dan gaan initiatiefnemers aan de slag met plannen maken. Ik wil jou vragen de casus met art 5 1 2 e en art 5 1 2 e te bespreken. Dan heeft het advies in ieder geval breed draagvlak. Breder bespreking helpt ook om toe te werken naar meer eenduidig advies vanuit de provincie.

Wat jou betreft ook een goede stap om dat te doen?

Groeten,

art
5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Verzonden: maandag 13 november 2023 11:50

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>

CC: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art

5 1 2 e
Ja, ik merk ook dat ruimtelijk kwaliteit verschillend wordt geïnterpreteerd binnen de provincie.

De oorzaak zit denk in de onduidelijkheid vanuit provinciaal beleid als het gaat om hoeveelheden woningen (programma) en het ontbreken van een integrale visie op (boven)regionaal/provinciaal niveau over verstedelijking- en landschapsontwikkeling. Ofwel: de juiste functie op de juiste plek.

Ik merk ook dat landschapsarchitecten ook anders kijken naar dit thema dan stedenbouwkundigen. Verder hebben planadviseurs ook vaak een andere insteek en wegen ze de diverse beleidsopgaven op een verschillende manier.

Ik zou vanuit ruimtelijke kwaliteit ervoor willen pleiten hier als provincie veel professioneler mee om te gaan. Wat mij open discussies intern en met onze partners. Ook een helder beleid zodat wij en onze partners weten waar we aan toe zijn.

Mijn voorstel zou zijn: gebruik deze casus en andere om het gesprek te voeren, eerst intern.

Groet,
art
5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Verzonden: maandag 13 november 2023 11:20

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>

CC: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art
5.1.2.e

Heb je dit advies afgestemd met de andere ontwerpers?

art 5.2

uit te leggen richting de gemeente.

Zou je dit advies eens met de andere ontwerpers kunnen bespreken?

Groeten,

art
5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Verzonden: zaterdag 4 november 2023 15:50

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>

CC: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Onderwerp: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art
5.1.2

Artikel 6.9a. is van toepassing op planonderdeel veld 3 en 4. Zie mijn opmerkingen bij de diverse punten.

Groet,
art
5.1.2

Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied waarvan de plaats geometrisch is verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.

Opmerking vanuit ruimtelijke kwaliteit: de openheid van de locatie en het groene karakter wordt aangetast op locatie veld 3 en 4. De landschappelijke kenmerken van de locatie worden niet aangegeven en er wordt niet gemotiveerd waarom de openheid ter plaatse kan worden aangetast.

Belangrijke kenmerken van de locatie zijn: open zeeleipolderlandschap met grote afstand tussen de aanwezige verspreide bebouwing. Voor verspreide bebouwing hanteert de provincie het uitgangspunt dat de openheid en de ruimte tussen de bebouwing behouden moet blijven, zodat de bebouwing inclusief erfbepanting ver van elkaar blijft liggen in de open ruimte en niet aan elkaar groeit.

Daarnaast is ter plaatse een zichtlijn/open venster aanwezig tussen de dorps bebouwing en de open zeeleipolder. Deze wordt aangetast.

Verder grenst de locatie aan het schurvelingenlandschap (relict aanwezig op kavel van Waterweg 1), waarbij het contrast tussen schurvelingenlandschap en de open zeeleipolder kenmerkend en waarbij de ontstaansgeschiedenis nog afleesbaar is (deze is gebaseerd op verschillen in de ondergrond en het daarmee samenhangende menselijk gebruik in het verleden). Het contrast tussen beide landschappen wordt aangetast.

En: Een motivering voor de keuze van de locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied ontbreekt.

2

In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin; *> is niet beschreven en wordt aangetast, zie boven*
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen; *> is niet beschreven en wordt aangetast, zie boven*
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap; *> is niet beschreven en wordt aangetast, zie boven*
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap *> is niet beschreven en wordt aangetast, zie boven*

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 17 november 2023 13:45
Aan: art 5.1.2.e
CC: art 5.1.2.e
Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Ik kan wel maandag. Ik stuur je ons vergadermoment door, art 5.1.2.e

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: woensdag 15 november 2023 21:44
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>
CC: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi allen,

Ik ben er maandag waarschijnlijk niet bij, ik zit in Rotterdam voor art 4.1.4 BR.

Groeten,
 art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 14 november 2023 16:35
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>
CC: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: FW: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art 5.1.2.e,

Hebben jullie maandag 10 minuten om met mij onderstaande advies te bespreken in jullie wekelijkse adviseringsoverleg?

Het gaat om een visie voor woningbouw aan de zuidzijde van Ouddorp

Het gaat om erf 3 en 4 (zie pagina 13 van de visie). art 5.1.2.e heeft hiervoor een negatief advies gegeven (geen bebouwingmogelijkheden).

De gemeente zal hier echter niet zomaar mee akkoord gaan. art 5.2

Om deze reden is mijn voorstel om het in het ontwerpersoverleg te bespreken. Dit om nog scherper neer te zetten hoe dit plan zich verhoudt tot ons beleid en ook te borgen dat het in lijn is met andere adviezen in vergelijkbare situaties.

In het voortraject hebben we geprobeerd aan te sturen om woningbouw op een andere locatie te realiseren. De gemeente heeft hier geen gehoor aangegeven en is verder gegaan met deze visie en locaties (ons advies niet opgevolgd).

Nu ben ik bezig om een reactie te sturen hoe de woningbouwlocaties zich verhouden tot het provinciaal Omgevingsbeleid. Erf 1 en 2 en erf Havenweg zijn niet passend. Dit ivm ligging in de kasteelbiotoop (erf 1 en 2) en excentrische ligging t.o.v. het lint (Erf Havenweg).

Ik heb art 5.1.2.e gevraagd om het in te brengen maar hij geeft aan geen advisering meer te doen en dit niet op te pakken. Vandaar dat de vraag via mij komt.

Eventueel kan ik ook aansluiten maandag om het e.a. nog wat verder toe te lichten.

Groeten,

art
5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Verzonden: zaterdag 4 november 2023 15:50

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>

CC: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Onderwerp: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art
5.1.2.e

Artikel 6.9a. is van toepassing op planonderdeel veld 3 en 4. Zie mijn opmerkingen bij de diverse punten.

Groet,

art
5.1.2

Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied

1

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied waarvan de plaats geometrisch is verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.

Opmerking vanuit ruimtelijke kwaliteit: de openheid van de locatie en het groene karakter wordt aangetast op locatie veld 3 en 4. De landschappelijke kenmerken van de locatie worden niet aangegeven en er wordt niet gemotiveerd waarom de openheid ter plaatse kan worden aangetast.

Belangrijke kenmerken van de locatie zijn: open zeeleipolderlandschap met grote afstand tussen de aanwezige verspreide bebouwing. Voor verspreide bebouwing hanteert de provincie het uitgangspunt dat de openheid en de ruimte tussen de bebouwing behouden moet blijven, zodat de bebouwing inclusief erfbepanting ver van elkaar blijft liggen in de open ruimte en niet aan elkaar groeit.

Daarnaast is ter plaatse een zichtlijn/open venster aanwezig tussen de dorps bebouwing en de open zeeleipolder. Deze wordt aangetast.

Verder grenst de locatie aan het schurvelingenlandschap (relict aanwezig op kavel van Waterweg 1), waarbij het contrast tussen schurvelingenlandschap en de open zeeleipolder kenmerkend en waarbij de ontstaansgeschiedenis nog afleesbaar is (deze is gebaseerd op verschillen in de ondergrond en het daarmee samenhangende menselijk gebruik in het verleden). Het contrast tussen beide landschappen wordt aangetast.

En: Een motivering voor de keuze van de locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied ontbreekt.

2

In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin; > is niet beschreven en wordt aangetast, zie boven

b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen; > is niet beschreven en wordt aangetast, zie boven

- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap; > *is niet beschreven en wordt aangetast, zie boven*
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap > *is niet beschreven en wordt aangetast, zie boven*

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 23 november 2023 14:55
Aan: art 5.1.2.e
Onderwerp: Re: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit
Bijlagen: Provinciale reactie Visie Zuidelijke Schil Ouddorp.docx

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Sent: Wednesday, November 22, 2023 4:51:41 PM
To: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Subject: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Dank voor het meelezen, nu alleen de bijlage nog bijvoegen? 😊

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: woensdag 22 november 2023 16:42
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art
 5.1.2.e

Ik heb het gelezen en kan het op zich wel volgen. In de bijlage vooral een paar schoonheidsfoutjes en pietluttigheden in de tekst.

art 5.2

We verzoeken u het plan aan te vullen met een zorgvuldig onderbouwde beeldkwaliteitsparagraaf en art 5.2

art 5.2

meer dan bij een gewone uitbreiding aandacht besteed moeten worden aan archeologie en cultuurhistorie. Uitkomsten van het cultuurhistorisch onderzoek moeten ook weer meegenomen worden in een ontwerp voor de plek. Doel is dat door de nieuwe ontwikkeling, de historische waarden meer beleefbaar worden. Dat betekent dat, afhankelijk van het onderzoek, bepaalde zichtlijnen of verkavelingspatronen in stand gehouden kunnen worden of, wanneer archeologisch onderzoek meer duidelijk maakt over art 5.1.2.e ter plaatse, elementen daaruit meegenomen zouden kunnen worden in het ontwerp zodat aanwezige waarden meer 'leesbaar' worden in het landschap. Dit kan ook in samenspraak met de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed en een lokale historische werkgroep.

Houd dus voor een dergelijk gebied rekening met meer kosten en tijd voor onderzoek en ontwerp, maar ook bijvoorbeeld zaken als een lagere dichtheid, etc. Al deze dingen kunnen ertoe leiden dat je de wijk bijv. in een minder grote dichtheid zou kunnen bouwen dan de aangrenzende wijken art 5.2

art 5.2
kwaliteit nu.

de adviezen van ruimtelijke

Groeten,
art
5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 21 november 2023 14:49

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Onderwerp: FW: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Zou jij ook nog mee kunnen lezen? Is het een duidelijke reactie?

Groeten,

art
5.1.2.e

**Postadres Provinciehuis**

Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Zie verzenddatum links onder

Ons kenmerk

ntb
ntb

Uw kenmerk

ntb

Bijlagen

Burgemeester en Wethouders van Goeree-Overflakkee
Postbus 1
3240 AA Middelharnis

Onderwerp

Provinciale reactie inzake de Visie Zuidelijke Schil Ouddorp

Geacht college,

Inleiding

Op 27 oktober 2023 hebt u bovengenoemde gebiedsvisie toegezonden.

In het najaar 2022 en het eerste kwartaal van 2023 heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de provincie en gemeente over de visie voor de zuidelijke schil Ouddorp. In dit overleg bestaande uit verschillende momenten heeft de provincie haar ambtelijke visie op het gebied gedeeld. Ook hebben we op basis van het provinciaal Omgevingsbeleid een aantal adviezen meegegeven. We merken op dat niet alle adviezen zijn meegenomen in de uiteindelijke visie. Met deze brief brengen wij deze onderdelen uit het provinciaal Omgevingsbeleid bij u onder de aandacht.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40). In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Opmerkingen

De reactie heeft betrekking op de onderwerpen kasteelbiotoop, ruimtelijke kwaliteit en de ladder voor duurzame verstedelijking.

Kasteelbiotoop

Een deel van de woningen in de visie is ~~beoogd~~^{oogd} binnen de kasteelbiotoop van het Mottekasteel Spreeuwenstein. De kasteelbiotoop is aangeduid op kaart 15 in bijlage II van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Nieuwe ontwikkelingen binnen een kasteelbiotoop zijn alleen mogelijk indien er geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de ~~landgoed~~^{landgoed} en kasteelbiotoop of de ontwikkeling is gericht op verbetering en

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9. Vanaf station
Den Haag CS is het tien
minuten lopen. De
parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



versterking van de waarden van de ~~landgoed~~-en kasteelbiotoop ([artikel 6.26 van de verordening](#)).

De woningen die zijn voorzien binnen de kasteelbiotoop zijn erf 1 en erf 2 op pagina 13 van de visie. Beide zijn strijdig met de regels in de Omgevingsverordening voor de kasteelbiotoop. Erf 2 is eerder voorgelegd aan de provincie in verschillende vormen (zie onder andere vooroverleg reactie uit 2017, PZH-2017-633593913). De conclusie op basis van ons beleid is niet gewijzigd. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerend provinciaal Omgevingsbeleid. Ook erf 1 is niet mogelijk binnen het provinciaal Omgevingsbeleid. Bebouwen van deze locatie tast het blikveld van de kasteelbiotoop aan. Hierdoor verslechteren de waarden van de kasteelbiotoop. Ik verzoek u deze twee locaties niet te ontwikkelen.

Ruimtelijke kwaliteit

Een ruimtelijke ontwikkeling kan alleen mogelijk gemaakt worden als de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft (artikel 6.9, lid 1). Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen moet rekening worden gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit.

De Havenweg en Waterweg vormen linten langs de dorpsrand van Ouddorp. Voor ontwikkelingen bij linten moet rekening worden gehouden met de richtpunten voor linten uit de beleidskeuze landschap [in de Omgevingsvisie](#). Ontwikkelingen langs linten dienen zeer zorgvuldig ingepast te worden om de kwaliteiten van de linten te beschermen.

Twee belangrijke richtpunten voor deze visie zijn daarbij:

1. Linten behouden hun lineaire karakter. Individuele ontwikkelingen door de tijd heen horen bij linten. Inpassen van nieuwe bebouwing op een onbebouwd perceel, kan in een lint, met vrij staande bebouwing met behoud van doorzichten naar het achterliggende landschap
2. Karakter: ontwikkelingen dienen te passen in het karakter van het lint. Dit betekent dat de ontwikkeling aansluit op het profiel van het lint, de maat en schaal van de bebouwing aan het lint en de inpassing van de percelen in het landschap.

In de visie is hier onvoldoende aandacht aan besteed. Er is sprake van tweedelijns bebouwing (verstoring lineair karakter) en er wordt geen rekening gehouden met belangrijke doorzichten op het landschap. De locatie waar het erf aan de Havenweg (pagina 14) bedacht is niet passend in het landschap. Deze locatie ligt achter het bestaande lint van de Havenweg. Dit past niet bij het karakter van het lint en het landschap. De locatie waar erf 3 en 4 (pagina 13) zijn ~~oogddacht~~, ligt in het verlengde van het lint van de Waterweg. Echter, ~~er~~ is geen rekening gehouden met het karakter van het lint. De bebouwing is niet aan de weg gelegen en er is sprake van tweedelijns bebouwing.

Met opmerkingen lart art 5.2



Datum

Ons kenmerk
ntb

Ik verzoek u de locatie Havenweg niet op deze locatie ontwikkelen. Ik zie mogelijkheden om op de locatie erf 3 en 4 woningen ontwikkelen, mits in een andere vorm rekening houdend met het lint.

Erf Havenweg en Erf 3 en 4 liggen in het gebied aangeduid als beschermingscategorie 3. Het provinciaal Omgevingsbeleid staat ontwikkelingen in beschermingscategorie 3 gebied alleen toe mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast. Ik verzoek u hier in de verdere uitwerking van erf 3 en erf 4 rekening mee te houden en een motivering op te nemen in het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie heeft in haar beleidskeuze verstedelijking in de Omgevingsvisie vastgelegd hoe de provincie omgaat met nieuwe ontwikkelingen. Het uitgangspunt is dat er primair gebouwd wordt binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Door binnenstedelijk te bouwen kan het open landschap behouden blijven. Dit geldt ook voor de openheid van de zuidelijke schil van Ouddorp. We verzoeken in lijn met de ladder voor duurzame verstedelijking te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om binnen **b**Bestaand **s**Stads- en **d**Dorpsgebied te voorzien in de genoemde behoefte aan woningen in de visie.

Indien ontwikkeling binnen bestaand stads-en dorpsgebied niet mogelijk is gaat de provincie **ervan** uit dat er een zorgvuldige afweging wordt gemaakt over de locatiekeuze. In het ambtelijk vooroverleg heeft de provincie een aantal alternatieve locaties genoemd waar mogelijk gebouwd kan worden met minder impact op het landschap.

Het gaat hierbij om het gebied bij de Hazersweg (nabij de Aldi) en het gebied bij de Stooftweg (nabij industrieterrein en wonen). Ook denken wij hierbij aan dichtere bebouwing langs Smalle Einde. Deze laatste locatie wordt ook genoemd in de visie (in het paars op kaart 8) maar niet verder uitgewerkt. Mogelijk bieden deze locaties ruimte voor ontwikkeling van woningen als alternatief voor de woningen in de kasteelbiotoop (erf 1 en 2) en de woningen in de open dorpsrand (erf 3 en 4 en erf Havenweg). Ik adviseer u deze alternatieve locaties te verkennen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten raakt aan de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en ik verzoek u daar in de uitvoering van de gebiedsvisie rekening mee te houden.

Hoogachtend,

art 5.1.2.e

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.



Datum

Ons kenmerk
ntb

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 17 oktober 2023 12:03
Aan: art 5.1.2.e
CC: art 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Reactie PZH op vastgestelde visie Zuidzijde Ouddorp

Hoi art

5 1 2 e
 Dank voor je reactie.

Ik zou dan graag onze account ruimte en een collega van de regionale woonafspraken erbij willen hebben om het onderwerp vanuit provinciale belang scherp te krijgen.

art 5.2

art 5.2 ?

Voel je daarvoor?

Ik twijfel anders erg over het nut van het overleg. Vanuit ruimtelijke kwaliteit sec hebben we weinig te bieden aan de gemeente.

Groet,

art

5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 17 oktober 2023 11:41
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Reactie PZH op vastgestelde visie Zuidzijde Ouddorp

Hoi art

art 5.1.2.e
 Is er bij als het goed is.

De ladder onderbouwing zal nog opgesteld moeten worden als daadwerkelijk gebouwd gaat worden en het meer dan 11 woningen betreft.

Het gaat hier om het bouwen van betaalbare woningen voor Ouddorp. Ouddorp heeft geen 3ha locatie.

Groeten,

art

5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: vrijdag 13 oktober 2023 17:20
Aan: art 5.1.2.e pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Reactie PZH op vastgestelde visie Zuidzijde Ouddorp

Hoi art

5 1 2 e
 Prima. Kan art 5.1.2.e erbij zijn?

Kun jij en account ruimte dan iets zeggen over of er voldoende is aangetoond dat er niet gebouwd kan worden binnen BSD? En of gezien het aantal woningen de ladder moet worden doorlopen?

art 5.2

Groet,

art

5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e pzh.nl>
Verzonden: woensdag 11 oktober 2023 14:48

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Reactie PZH op vastgestelde visie Zuidzijde Ouddorp

Ha art
5 1 2 e

Laten we het gesprek dat ik heb ingepland gebruiken om te sparren zoals jij voorstelt.

art 5.2, het is wel een document waar straks concrete aanvragen op gaan binnenkomen. We moeten daarom wel duidelijkheid bieden in onze reactie anders gaan er plannen gemaakt worden die tot niks leiden, dat lijkt mij zonde van iedereens inspanning.

Groeten,

art
5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Verzonden: vrijdag 6 oktober 2023 11:04

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: Reactie PZH op vastgestelde visie Zuidzijde Ouddorp

Hoi art
5 1 2 e

Het stuk heet "verkenning naar mogelijkheden", en wordt in je bericht visie genoemd. Wat is het, en wat betekent dat voor ons, m.a.w. wordt er van ons gevraagd te adviseren hierover of verwachten ze een beoordeling van een visie of planvoorstel?

Wat vreemd is dat er niets/weinig met de gezamenlijke bevindingen is gedaan en dat het provinciaal ruimtelijk beleid niet is aangegeven met de consequenties daarvan. Wel iets over de kasteelbiotoop, maar daar wordt wel iets in gebouwd. Hoe ziet men dat?

Ook wordt er niets vermeld over onze kaartjes en richtpunten uit het gebiedsprofiel m.b.t. de kwaliteit van de dorpsrand en linten blijven linten. Kan de gemeente hier aangeven waarom er op deze manier mee om wordt gegaan?

De landschappelijke visie Kop van GO van art 5.1.2.e wordt wel genoemd met kaartje, maar ook daar worden geen consequenties uit getrokken.

Overigens ook niet met de eigen analyse van het gebied met de aanwezige zichtlijnen. Kunnen die verdwijnen?

art 5.2 ons belangrijkste advies: art 5.2

Conclusie:

Vraag me dus af hoe we hierop moeten reageren. Graag over sparren!

En ik zou het goed vinden als ook iemand vanuit de woonopgave en verstedelijkingsstrategie meekijkt. Wat kunnen we de gemeente meegeven over bouwen voor jongeren en ouderen? in Ouddorp en omstreken?

Groet,
art
5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Verzonden: donderdag 5 oktober 2023 14:39

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>

Onderwerp: Reactie PZH op vastgestelde visie Zuidzijde Ouddorp

Hoi art 5.1.2.e ,

Het college van Goeree-Overflakkee heeft de visie voor de zuidelijke schil Ouddorp vastgesteld (zie bijlage). Het plan is niet in lijn met alle adviezen die wij hebben gegeven. Met jullie wil ik toetsen op welke punten het plan wel/niet binnen ons beleid past.

Dit kunnen we vervolgens per brief delen met de gemeente.

De gemeente geeft zelf het volgende aan:

“De wethouder staat volledig achter deze visie voor de zuidelijke schil. Het plan houdt rekening met de karakteristieken en waarden van het unieke landschap én komt tegemoet aan de sterke wens van de raad om ten minste iets betaalbaar bij te bouwen.

art 5.1.2.e heeft ontworpen vanuit zowel het landschap als stedenbouw, zonder te kijken naar eerder ingediende initiatieven of grondposities van ontwikkelaars. De visie gaat uit van de bijzondere omgeving en respecteert en versterkt deze. Het wil (o.a) de natuurwaarden uitbreiden, de grond rond de waterlopen vernatten (oftewel elementen uit het landschap naar voren halen) en de historie beleefbaar maken door het mottekasteel recreatief en educatief in te zetten. Erfgoed en ruimte worden als kans gezien. Kortom: er wordt niet volledig tegemoet gekomen aan de wens van de raad (zoveel mogelijk betaalbare woningen bijbouwen). Maar er ligt nu wel een weloverwogen plan, waar we van verwachten dat dit over tientallen jaren ook nog op kwaliteit gewaardeerd wordt. Iets om achter te staan.”

Ze geven aan dat ze een weloverwogen afweging hebben gemaakt tussen landschap, erfgoed en wonen. Deze visie is wat daaruit is gekomen. Met jullie wil ik kijken hoe dit plan zich verhoudt tot ons beleid.

Eerder hebben we de vrijheid gehad om te adviseren en mee te denken. Nu aan ons om duidelijk aan te geven of iets wel/niet kan met daarbij een goede onderbouwing.

Ik heb wat ingepland voor 18 oktober waar we dit met elkaar kunnen bespreken. Mochten jullie al eerder jullie advies kunnen sturen via de mail graag, dan kunnen we het de 18^{de} goed bespreken.

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



M art 5.1.2.e

E art @pzh.nl

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Krachtig Zuid-Holland

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 17 oktober 2023 12:00
Aan: art 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Reactie PZH op vastgestelde visie Zuidzijde Ouddorp

Ha art 5.1.2.e,

Ik ben donderdag bij overleg.

Eens met opmerkingen van art 5.1.2.e er is weinig/niets gedaan met ons eerdere commentaar.

Zo zie ik o.a. twee bouwkavels in blikveld van kasteelbiotoop. Die hadden we ontraden (mail art 5.1.2.e dd. 17/3/23).

Vraag is of we vasthouden aan ons eerdere advies, of dat we toch gaan meebewegen 5 1 2 e

Groet art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 17 oktober 2023 11:41
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Reactie PZH op vastgestelde visie Zuidzijde Ouddorp

Hoi art 5.1.2.e

Is er bij als het goed is.

De ladder onderbouwing zal nog opgesteld moeten worden als daadwerkelijk gebouwd gaat worden en het meer dan 11 woningen betreft.

Het gaat hier om het bouwen van betaalbare woningen voor Ouddorp. Ouddorp heeft geen 3ha locatie.

Groeten,

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: vrijdag 13 oktober 2023 17:20
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Reactie PZH op vastgestelde visie Zuidzijde Ouddorp

Hoi art 5.1.2.e

Prima. Kan art 5.1.2.e erbij zijn?

Kun jij en account ruimte dan iets zeggen over of er voldoende is aangetoond dat er niet gebouwd kan worden binnen BSD? En of gezien het aantal woningen de ladder moet worden doorlopen?

art 5.2

Groet,

art 5.1.2.e

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e goeree-overflakkee.nl>
Verzonden: maandag 27 november 2023 13:15
Aan: art 5.1.2.e
Onderwerp: RE: visie zuidelijke schil

Hallo art
 5 1 2

Op 13 november heb ik een mail gestuurd met de vraag om die week nog een bel of Teams afspraak te maken.

Desalniettemin bedankt voor de brief op dit moment. Ik ga hem met aandacht lezen en kom weer in de lucht voor het vervolg.

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



Gemeente Goeree-Overflakkee
 Koningin Julianaweg 45
 3241 XB Middelharnis

Postbus 1
 3240 AA Middelharnis

art 5.1.2.e



Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: maandag 27 november 2023 11:49
Aan: art 5.1.2.e @goeree-overflakkee.nl>
Onderwerp: RE: visie zuidelijke schil

Hallo art
 5 1 2 e,

Ik had geen reactie meer van je ontvangen over het prikken van een moment om af te stemmen. Intussen is de brief rond. Hierbij in de bijlage de provinciale reactie op de visie zuidelijke schil Ouddorp. Deze wordt vandaag ook met de post verzonden. Mochten er nog vragen over zijn, laat het weten.

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



art 5.1.2.e

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Krachtig Zuid-Holland

Van: art 5.1.2.e <[redacted]>@goeree-overflakkee.nl>

Verzonden: maandag 13 november 2023 13:08

Aan: art 5.1.2.e <[redacted]>@pzh.nl>

Onderwerp: RE: visie zuidelijke schil

Hallo art
5.1.2

Dank dat je uit jezelf terugkomt op onze afgesproken uiterste datum van 13 november om te reageren op de visie.

Alvast bellen of een Teams overleg over de drie locaties met een negatief advies lijkt me prettig. Zie jij daartoe nu of bijvoorbeeld woensdagochtend tussen 9 en 10 de mogelijkheid toe?

Wanneer verwacht je de officiële brief?

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



gemeente
Goeree-Overflakkee

Gemeente Goeree-Overflakkee
Koningin Julianaweg 45
3241 XB Middelharnis

Postbus 1
3240 AA Middelharnis



art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e <[redacted]>@pzh.nl>

Verzonden: maandag 13 november 2023 12:50

Aan: art 5.1.2.e <[redacted]>@goeree-overflakkee.nl>

Onderwerp: RE: visie zuidelijke schil

Hallo art
5.1.2.e

Het lukt mij niet om deze week met een provinciale reactie op de visie te komen.
 We zijn nog in overleg over voor één locatie wat de (on)mogelijkheden zijn.
 Voor drie locaties heb ik een negatief advies vanuit de provincie.
 Wat is handig? Wachten jullie gewoon af op de brief?
 Een andere optie is dat ik je alvast kort bijpraat en dat de brief nog volgt.

Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



art 5.1.2.e

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Krachtig Zuid-Holland

Van: art 5.1.2.e [<@goeree-overflakkee.nl>](mailto:@goeree-overflakkee.nl)

Verzonden: donderdag 28 september 2023 09:03

Aan: art 5.1.2.e [<@pzh.nl>](mailto:@pzh.nl)

Onderwerp: RE: visie zuidelijke schil

Hallo art 5.1.2

Wat fijn dat je daar maandag de mogelijkheid toe ziet.

De wethouder staat volledig achter deze visie voor de zuidelijke schil. Het plan houdt rekening met de karakteristieken en waarden van het unieke landschap én komt tegemoet aan de sterke wens van de raad om ten minste iets betaalbaar bij te bouwen.

art 5.1.2.e heeft ontworpen vanuit zowel het landschap als stedenbouw, zonder te kijken naar eerder ingediende initiatieven of grondposities van ontwikkelaars. De visie gaat uit van de bijzondere omgeving en respecteert en versterkt deze. Het wil (o.a) de natuurwaarden uitbreiden, de grond rond de waterlopen vernatten (oftewel elementen uit het landschap naar voren halen) en de historie beleefbaar maken door het mottekasteel recreatief en educatief in te zetten. Erfgoed en ruimte worden als kans gezien. Kortom: er wordt niet volledig tegemoet gekomen aan de wens van de raad (zoveel mogelijk betaalbare woningen bijbouwen). Maar er ligt nu wel een weloverwogen plan, waar we van verwachten dat dit over tientallen jaren ook nog op kwaliteit gewaardeerd wordt. Iets om achter te staan.

Graag praat ik maandag met je verder over de manier van reageren en de te verwachten reactietermijn.

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



gemeente
Goeree-Overflakkee

Gemeente Goeree-Overflakkee
Koningin Julianaweg 45
3241 XB Middelharnis

Postbus 1
3240 AA Middelharnis



art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Verzonden: woensdag 27 september 2023 14:50

Aan: art 5.1.2.e @goeree-overflakkee.nl>

Onderwerp: RE: visie zuidelijke schil

Hallo art
5.1.2.e

Goed alvast kennis te maken via de mail.

art 5.1.2.e en ik hebben inderdaad vaker overleg gehad over de visie op de zuidelijk schil.

Lijkt mij goed om maandag kennis te maken en ik zou ook graag inhoudelijk ingaan op de visie als dat kan.

Ik ben vooral benieuwd hoe de wethouder aankijkt tegen het verschil van inzicht met de provincie. Kun je hier iets over vertellen?

Dan kan ik ook kijken wat vanuit ons de handigste weg is om te reageren en of daar nog eventuele overleggen voorafgaand/achteraf voor nodig zijn.

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



provincie
Zuid-Holland

M art 5.1.2.e

art 5.1.2.e

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Krachtig Zuid-Holland

Van: art 5.1.2.e @goeree-overflakkee.nl>

Verzonden: dinsdag 26 september 2023 16:31

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>

CC: art 5.1.2.e @goeree-overflakkee.nl>

Onderwerp: visie zuidelijke schil

Hallo art
5.1.2

Graag stel ik mijzelf voor: ik volg art 5.1.2.e op. Van art heb ik begrepen dat jullie eerder (vaker) overleg hebben gehad over de visie op de zuidelijke schil. Deze is vandaag door het college vastgesteld.

Hierbij stuur ik de visie op de zuidelijke schil toe. Ik heb begrepen dat jij hierop terug zou komen met een reactie vanuit de provincie.

Ik zie dat je aanstaande maandag op het gemeentekantoor van Goeree bent. Zullen we even een half uurtje inplannen of bij elkaar aankloppen om kennis te maken? Ook praat ik graag inhoudelijk kort door. Fijn om meer gevoel te krijgen bij de kijk van de provincie.

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



gemeente
Goeree-Overflakkee

Gemeente Goeree-Overflakkee
Koningin Julianaweg 45
3241 XB Middelharnis

Postbus 1
3240 AA Middelharnis



art 5.1.2.e

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @goeree-overflakkee.nl>
Verzonden: dinsdag 16 januari 2024 17:45
Aan: art 5.1.2.e
Onderwerp: RE: visie zuidelijke schil

Hallo art
 5 1 2

Hartelijk dank voor je snelle en open reactie.

Mijn werkdagen voor Goeree zijn van ma-wo. Kan je ook op één van de volgende momenten?

- 23^e tussen 13 en 15
- 24^e tussen 11 en 12
- 24^e tussen 13 en 14

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



Gemeente Goeree-Overflakkee
 Koningin Julianaweg 45
 3241 XB Middelharnis

Postbus 1
 3240 AA Middelharnis



art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: dinsdag 16 januari 2024 14:08
Aan: art 5.1.2.e art 5.1.2.e @goeree-overflakkee.nl>
Onderwerp: RE: visie zuidelijke schil

Dag art
 5 1 2 e

Dankje, jij ook nog de beste wensen!

- Betaalbare woningen bouwen is ook een provinciaal belang. Het lijkt mij zinnig om hier met een stedenbouwkundigen van de provincie en gemeente over in gesprek te gaan.
- art 5.2

- Bestuurlijkoverleg lijkt mij niet heel zinvol op dit moment. Het is goed om eerst de mogelijkheden die er wel zijn te verkennen.
- Over welk gebied wil de RCE in gesprek?

Ik zou donderdagmiddag na 14:00 kunnen overleggen om hier nog over door te praten. Heb jij dan een moment?

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



art 5.1.2.e

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Krachtig Zuid-Holland

Van: art 5.1.2.e @goeree-overflakkee.nl>

Verzonden: dinsdag 16 januari 2024 10:37

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Onderwerp: FW: visie zuidelijke schil

Hallo art
512

In aanvulling op onderstaande mail:

De RCE heeft ooit eens geopperd een workshopsessie te organiseren met de provincie, gemeente, RCE (en al dan niet met initiatiefnemers).

Ook dit is een vraag van mij; in hoeverre acht jij een dergelijke sessie zinvol?

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



gemeente
Goeree-Overflakkee

Gemeente Goeree-Overflakkee

art 5.1.2.e

Koningin Julianaweg 45
3241 XB Middelharnis

Postbus 1
3240 AA Middelharnis



art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @goeree-overflakkee.nl>

Verzonden: dinsdag 16 januari 2024 09:39

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Onderwerp: visie zuidelijke schil

Hallo art
5 1 2

Nog de beste wensen voor het nieuwe jaar.

Graag zou ik met jou een afspraak maken om door te praten over de visie zuidelijke schil.

Ik heb met name de volgende vragen:

- De provinciale reactie geeft kaders. Juist deze kaders, bijvoorbeeld voor erf 3 en erf 4 (vrijstaande bebouwing zodat doorzichten behouden blijven, geen tweedelijns bebouwing) zorgen ervoor dat we niet kunnen bouwen voor de doelgroep (starters) waar de raad een motie voor heeft ingediend. Zien jullie hier zelf nog mogelijkheden in?
- Over erf Havenweg wordt geschreven dat de locatie van het erf niet passend is voor het landschap en er wordt verzocht deze niet op deze plek te ontwikkelen. Zien jullie een andere locatie waar het wel passend kan zijn voor het landschap?
- In hoeverre schat jij een bestuurlijk overleg zinvol in?

Wanneer zie jij de gelegenheid hierover door te praten?

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



Gemeente Goeree-Overflakkee
Koningin Julianaweg 45
3241 XB Middelharnis

Postbus 1
3240 AA Middelharnis



art 5.1.2.e

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 26 januari 2024 16:59
Aan: art 5.1.2.e
Onderwerp: RE: visie zuidelijke schil

Hoi art 5.1.2.e

Ja, ik wil die casus wel op me nemen.

Fijn weekend!

art
5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: vrijdag 26 januari 2024 10:34
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: FW: visie zuidelijke schil

Ha art 5.1.2.e

Zie jij dat zitten?

Groeten,

art
5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: woensdag 24 januari 2024 15:50
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: visie zuidelijke schil

Hoi,
Dit zegt mij inderdaad niets, kan jij deze doen art 5.1.2.e

Groeten,

art
5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e pzh.nl>
Verzonden: woensdag 24 januari 2024 15:42
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: FW: visie zuidelijke schil

Dag art 5.1.2.e en art
5 1 2 e

Eerder was art 5.1.2.e betrokken bij dit traject. art 5.1.2.e heeft zich teruggetrokken en art 5.1.2.e heeft de advisering toen overgenomen.

Nu wil de gemeente verder in gesprek om te kijken hoe de lintbebouwing op art 5.2 mogelijk te maken met betaalbare woningen (in bijv. erfconstructie) i.p.v. vrijstaande woningen.

Dit omdat er behoefte is aan betaalbaar. Ook wil de gemeente nog een aantal alternatieve locaties verkennen.

Wie van jullie kan ik hierbij betrekken? In principe adviseert art 5.1.2.e voor Goeree-Overflakkee maar art 5.1.2.e heeft eerder advisering kort overgenomen van art 5.1.2.e Als jullie dit met elkaar af kunnen stemmen hoor ik het graag.

Groeten,

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e

Verzonden: maandag 27 november 2023 11:49

Aan: art 5.1.2.e @goeree-overflakkee.nl>

Onderwerp: RE: visie zuidelijke schil

Hallo art 5.1.2.e

Ik had geen reactie meer van je ontvangen over het prikken van een moment om af te stemmen. Intussen is de brief rond. Hierbij in de bijlage de provinciale reactie op de visie zuidelijke schil Ouddorp. Deze wordt vandaag ook met de post verzonden. Mochten er nog vragen over zijn, laat het weten.

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



art 5.1.2.e

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Krachtig Zuid-Holland

Van: art 5.1.2.e goeree-overflakkee.nl>

Verzonden: maandag 13 november 2023 13:08

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: visie zuidelijke schil

Hallo art 5.1.2

Dank dat je uit jezelf terugkomt op onze afgesproken uiterste datum van 13 november om te reageren op de visie.

Alvast bellen of een Teams overleg over de drie locaties met een negatief advies lijkt me prettig. Zie jij daartoe nu of bijvoorbeeld woensdagochtend tussen 9 en 10 de mogelijkheid toe?

Wanneer verwacht je de officiële brief?

Met vriendelijke groet,



Gemeente Goeree-Overflakkee
Koningin Julianaweg 45
3241 XB Middelharnis

Postbus 1
3240 AA Middelharnis



art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e <[redacted]> @pzh.nl>

Verzonden: maandag 13 november 2023 12:50

Aan: art 5.1.2.e <[redacted]> @goeree-overflakkee.nl>

Onderwerp: RE: visie zuidelijke schil

Hallo art
5 1 2 e

Het lukt mij niet om deze week met een provinciale reactie op de visie te komen.
We zijn nog in overleg over voor één locatie wat de (on)mogelijkheden zijn.
Voor drie locaties heb ik een negatief advies vanuit de provincie.
Wat is handig? Wachten jullie gewoon af op de brief?
Een andere optie is dat ik je alvast kort bijpraat en dat de brief nog volgt.

Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



art 5.1.2.e

Krachtig Zuid-Holland

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 24 november 2023 11:38
Aan: art 5.1.2.e
CC: art 5.1.2.e
Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit / aanvulling kasteelbiotoop
Bijlagen: Provinciale reactie Visie Zuidelijke Schil Ouddorp.opm.art 5.1.2.e .2023.docx

Hoi art
5.1.2.e

Goed dat art 5.2 er uit haalt.

T.a.v. herkenbaar maken kasteelmotte

We hebben in overleg met gemeente aangegeven dat we in beginsel positief staan tegenover beter herkenbaar maken het kasteelterrein (motte en voorburcht). Dat kan mogelijk met passende bebouwing op de voorburcht. Hiervoor is wel een goed beeldkwaliteitsplan vereist, dat gebaseerd is op uitgevoerde archeologisch onderzoek en een analyse van de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten en waarden. Ik heb daarover eerder een tekstsuggestie naar jou gemaild (mijn mail van 31 okt. 2023). Lijkt me goed om die ook in deze brief op te nemen. Zie ook bijlage.

Groet art
5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: vrijdag 24 november 2023 10:06
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art 5.1.2.e

Dan haal ik deze weer uit de brief. art 5.2. Heb dit n.a.v. de opmerkingen van art 5.1.2.e en art 5.1.2.e erin gezet art 5.2.

Groeten,

art
5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: donderdag 23 november 2023 18:45
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>
CC: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art
5.1.2.e

Eens met hoofdlijn van je advies.

Helder hoe je aangeeft dat we voor locaties van erven 1 en 2 (ad Bosweg) geen woningbouw willen omdat die in kasteelbiotoop liggen.

art 5.2

[Redacted]

Groet art
5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 21 november 2023 18:14

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>

CC: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art
5 1 2 e

Prima opgesteld. Ik heb nog een paar kleine aanscherpingen gedaan in de tekst.

art 5.2

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

De voorgestelde ontwikkelingslocaties (behalve dan die we afkeuren) kunnen ook een kans zijn voor een wat groenere zachtere rand, mits dat goed geborgd wordt.

Groet,
art
5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Verzonden: dinsdag 21 november 2023 14:49

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>

CC: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>

Onderwerp: RE: advies Zuidelijke Schil Ouddorp en art 6.9a ruimtelijke kwaliteit

Hoi art en art
5 1 2 e 5 1 2 e

In de bijlage het concept voor de reactie. Kunnen jullie je hierin vinden?
Specifiek nog aandacht voor het stuk onder ladder voor duurzame verstedelijking.

Hier geven we aan te adviseren art 5.2

[Redacted]



Burgemeester en Wethouders van Goeree-Overflakkee
Postbus 1
3240 AA Middelharnis

Onderwerp

Provinciale reactie inzake de Visie Zuidelijke Schil Ouddorp

Geacht college,

Inleiding

Op 27 oktober 2023 hebt u bovengenoemde gebiedsvisie toegezonden.

In het najaar 2022 en het eerste kwartaal van 2023 heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de provincie en gemeente over de visie voor de zuidelijke schil Ouddorp. In dit overleg bestaande uit verschillende momenten heeft de provincie haar ambtelijke visie op het gebied gedeeld. Ook hebben we op basis van het provinciaal Omgevingsbeleid een aantal adviezen meegegeven. We merken op dat niet alle adviezen zijn meegenomen in de uiteindelijke visie. Met deze brief brengen wij deze onderdelen uit het provinciaal Omgevingsbeleid bij u onder de aandacht.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40). In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9. Vanaf station
Den Haag CS is het tien
minuten lopen. De
parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Opmerkingen

De reactie heeft betrekking op de onderwerpen kasteelbiotoop, ruimtelijke kwaliteit en de ladder voor duurzame verstedelijking.

Kasteelbiotoop

Een deel van de woningen in de visie is bedacht binnen de kasteelbiotoop van het Mottekasteel Spreeuwenstein. De kasteelbiotoop is aangeduid op kaart 15 in bijlage II van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Nieuwe ontwikkelingen binnen een kasteelbiotoop zijn alleen mogelijk indien er geen aantasting plaatsvindt van de waarden



14A

van de landgoed- en kasteelbiotoop of de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop.

De woningen die zijn voorzien binnen de kasteelbiotoop zijn erf 1 en erf 2 op pagina 13 van de visie. Beide zijn strijdig met de regels in de Omgevingsverordening voor de kasteelbiotoop. Erf 2 is eerder voorgelegd aan de provincie in verschillende vormen (zie onder andere vooroverleg reactie uit 2017, PZH-2017-633593913). De conclusie op basis van ons beleid is niet gewijzigd. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerend provinciaal Omgevingsbeleid. Ook erf 1 is niet mogelijk binnen het provinciaal Omgevingsbeleid. Bebouwen van deze locatie tast het blikveld van de kasteelbiotoop aan. Hierdoor verslechteren de waarde van de kasteelbiotoop. Ik verzoek u deze twee locaties niet te ontwikkelen.

Overigens staan wij in beginsel positief tegenover het beter herkenbaar maken van het kasteelterrein zelf (motte en voorburcht). Dat kan mogelijk met passende bebouwing op de voorburcht. Hiervoor is wel een goed beeldkwaliteitsplan vereist, dat gebaseerd is op archeologisch onderzoek en een analyse van de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten en waarden. Met inzet van een specialist op gebied van ontwerp, landschap en archeologie, en in goed overleg met de provincie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Hiermee moet inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze de ontwikkeling bestaande kwaliteiten en waarden versterkt of beschermt.

Ruimtelijk kwaliteit

Een ruimtelijke ontwikkeling kan alleen mogelijk gemaakt worden als de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft (artikel 6.9, lid 1). Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen moet rekening worden gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit.

De Havenweg en Waterweg vormen linten langs de dorpsrand van Ouddorp. Voor ontwikkelingen bij linten moet rekening worden gehouden met de richtpunten voor linten uit de beleidskeuze landschap. Ontwikkelingen langs linten dienen zeer zorgvuldig ingepast te worden om de kwaliteiten van de linten te beschermen.

Twee belangrijke richtpunten voor deze visie zijn daarbij:

1. Linten behouden hun lineaire karakter. Individuele ontwikkelingen door de tijd heen horen bij linten. Inpassen van nieuwe bebouwing op een onbebouwd perceel, kan in een lint, met vrij staande bebouwing met behoud van doorzichten naar het achterliggende landschap
2. Karakter: ontwikkelingen dienen te passen in het karakter van het lint. Dit betekent dat de ontwikkeling aansluit op het profiel van het lint, de maat en schaal van de bebouwing aan het lint en de inpassing van de percelen in het landschap.

In de visie is hier onvoldoende aandacht aan besteed. Er is sprake van tweedelijns bebouwing (verstoring lineair karakter) en er wordt geen rekening gehouden met belangrijke doorzichten op het landschap. De locatie waar het erf aan de Havenweg

14A

(pagina 14) bedacht is niet passend in het landschap. Deze locatie ligt achter het bestaande lint van de Havenweg. Dit past niet bij het karakter van het lint en het landschap. De locatie waar erf 3 en 4 (pagina 13) zijn bedacht ligt in het verlengde van het lint van de Waterweg. Echter, is geen rekening gehouden met het karakter van het lint. De bebouwing is niet aan de weg gelegen en er is sprake van tweedelijns bebouwing.

Ik verzoek u de locatie Havenweg niet op deze locatie ontwikkelen. Ik zie mogelijkheden om op de locatie erf 3 en 4 woningen ontwikkelen, mits in een andere vorm rekening houdend met het lint.

Erf Havenweg en Erf 3 en 4 liggen in het gebied aangeduid als beschermingscategorie 3. Het provinciaal Omgevingsbeleid staat ontwikkelingen in beschermingscategorie 3 gebied alleen toe mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast. Ik verzoek u hier in de verdere uitwerking van erf 3 en erf 4 rekening mee te houden en een motivering op te nemen in het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie heeft in haar beleidskeuze verstedelijking in de Omgevingsvisie vastgelegd hoe de provincie omgaat met nieuwe ontwikkelingen. Het uitgangspunt is dat er primair gebouwd wordt binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Door binnenstedelijk te bouwen kan het open landschap behouden blijven. Dit geldt ook voor de openheid van de zuidelijke schil van Ouddorp. We verzoeken in lijn met de ladder voor duurzame verstedelijking te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied te voorzien in de genoemde behoefte aan woningen in de visie.

Indien ontwikkeling binnen bestaand stads-en dorpsgebied niet mogelijk is gaat de provincie uit dat er een zorgvuldige afweging wordt gemaakt over de locatiekeuze. In het ambtelijk vooroverleg heeft de provincie een aantal alternatieve locaties genoemd waar mogelijk gebouwd kan worden met minder impact op het landschap.

Het gaat hierbij om ~~het gebied bij de Hazersweg (nabij de Aldi)~~ en het gebied bij de Stoofweg (nabij industrieterrein en wonen). Ook denken wij hierbij aan dichtere bebouwing langs Smalle Einde. Deze laatste locatie wordt ook genoemd in de visie (in het paars op kaart 8) maar niet verder uitgewerkt. Mogelijk bieden deze locaties ruimte voor ontwikkeling van woningen als alternatief voor de woningen in de kasteelbiotoop (erf 1 en 2) en de woningen in de open dorpsrand (erf 3 en 4 en erf Havenweg). Ik adviseer u deze alternatieve locaties te verkennen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten raakt aan de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en ik verzoek u daar in de uitvoering van de gebiedsvisie rekening mee te houden.

Hoogachtend,



14A

art 5.1.2.e

Hoofd Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 3 november 2023 15:11
Aan: art 5.1.2.e
Onderwerp: Re: Duiding landschappelijke situatie Waterweg Ouddorp

Hoi art
 5 1 2 e

Er zijn landschappelijke kenmerken waar we als provincie vanuit ons beleid rekening mee willen houden. En dat vragen we ook aan gemeenten.

Daar hanteren we richtpunten bij, die van toepassing zijn op dit categorie 3 gebied.

Groet, art
 5 1 2 e

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Sent: Friday, November 3, 2023 2:03:38 PM
To: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>
Subject: RE: Duiding landschappelijke situatie Waterweg Ouddorp

Hoi art
 5 1 2 e

Wij hebben in ons beleid echter geen aanduiding voor het kroonjuweel opgenomen op die locatie. art
 5.2

. Zou je opbouwend vanuit artikel 6.9 nog eens duidelijk kunnen toelichten hoe dit zit?

Groeten,

art
 5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: vrijdag 3 november 2023 13:56
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: Re: Duiding landschappelijke situatie Waterweg Ouddorp

Hoi art
 5 1 2 e

Het lijkt me dat het kaartje niet helemaal klopt. Lijkt me dan belangrijk om uit te zoeken hoe ver het lint doorloopt. art
 5 1 2 e en ik hebben eerder al de verschillende kaartjes uit de cultuurhistorische atlas bekeken, en kwamen tot de conclusie dat het schurvelingen landschap eindigt bij Waterweg a en het zeekleilandschap direct daaraan grenst. Misschien kan art
 5 1 2 e nog een uitsnede maken van die kaartjes?

Let wel: het gebiedsprofiel is niet bindend. Het beleid is vastgelegd in beschreven richtpunten, die zijn voor ons richtinggevend.

Groet, art
 5 1 2 e

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: art 5.1.2.e [@pzh.nl](#)>

Sent: Friday, November 3, 2023 1:40:43 PM

To: art 5.1.2.e [@pzh.nl](#)>; art 5.1.2.e [@pzh.nl](#)>

Subject: RE: Duiding landschappelijke situatie Waterweg Ouddorp

Hoi art
5 1 2 e

Dank voor je schetsje geeft een mooi beeld van het contrast tussen het landschap en het lint.
Jouw conclusie vanuit ons beleid t.a.v. verspreide boerenerven volg ik alleen niet. Als ik in het gebiedsprofiel kijk loopt het lint van de waterweg helemaal door tot aan de Bosweg (zie onderstaande screenshot).
Op de kaart staat het lint duidelijk aangegeven. Lijkt mij dan art 5.2



Groeten,

art
5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e [@pzh.nl](#)

Verzonden: dinsdag 31 oktober 2023 09:25

Aan: art 5.1.2.e [@pzh.nl](#)>; art 5.1.2.e [@pzh.nl](#)>; art 5.1.2.e

art [@pzh.nl](#)>

CC: art 5.1.2.e [@pzh.nl](#)>

Onderwerp: Duiding landschappelijke situatie Waterweg Ouddorp

Hoi art en art 5.1.2.e
5 1 2 e

Hierbij nog een schetsje om de landschappelijke situatie bij de Waterweg te duiden.
De Waterweg te westen van Waterweg a vormt een lint in het Schurvelingenlandschap en gaat ter plaatse van Waterweg a in oostelijke richting over in een weg door het zeeleipolderlandschap.
Langs de wegen in het zeeleipolderlandschap komen geen bebouwingslinten voor. Hier gaat het om verspreide boerenerven, gelegen in een open landschap.

Voor meer info erover: zie gebiedsprofiel GO over verspreide boerenerven (zie bijlage).

Richtpunt vanuit ruimtelijke kwaliteit is dat het eilandkarakter van erven in het open landschap gehandhaafd wordt en er geen verdichting met bebouwing langs een weg met verspreide boerenerven plaatsvindt.

Duidelijk zo?

Groet,

art

5 1 2 e

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 31 oktober 2023 17:01
Aan: art 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Kaartje toelichting situatie bij Zuidelijke Schil - erfgoedadvies m.b.t. kasteelbiotoop Spreeuwenstein

Hoi art
 5 1 2 e

Hierbij mijn erfgoedadvies over ontwikkeling van erf 1 (p. 13 Visie Zuidelijke Schil Ouddorp) die ligt binnen de beschermde kasteelbiotoop.

Basis voor dit advies is Omgevingsverordening, artikel 6.26 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop, waarin staat dat binnen een kasteelbiotoop, alleen een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is als:

- er geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop, of
- de ontwikkeling gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop

T.a.v. erf 1 (bovenste groene erf op kaartje)

Dit erf ligt binnen het beschermde blikveld van de kasteelbiotoop. Als je dit erf zou bouwen vermindert de waarde van het blikveld. Want het open landschap binnen het blikveld en het zicht op de kasteelmotte neemt af, door bebouwing met groene omzoming. Dit erf draagt dus niet bij aan de versterking of verbetering van de waarden van de kasteelbiotoop.

Vanuit erfgoed/kasteelbiotoop zodoende een negatief advies.



T.a.v. van erf nr. 2 geldt dit nog sterker, want deze locatie ligt nog dichterbij de kasteelmotte. Over deze locatie hebben we al vaker een negatief advies gegeven.

T.a.v. herkenbaar maken kasteelmotte

We zijn in beginsel positief over beter herkenbaar maken kasteelterrein (motte en voorburcht). Dat kan mogelijk met passende bebouwing op de voorburcht. NB. Geen bebouwing in open blikveld, en rekening houden met zichtlijnen naar/van de kasteelmotte. Hiervoor is wel een goed beeldkwaliteitsplan vereist, dat gebaseerd is op uitgevoerde archeologisch onderzoek en een analyse van de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten en waarden. Met inzet van een specialist op gebied van ontwerp, landschap en archeologie (overleg RCE). Hiermee moet inzichtelijke worden gemaakt op welke wijze de ontwikkeling bestaande kwaliteiten en waarden versterkt of beschermt.

Groet art
 5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>

Verzonden: maandag 30 oktober 2023 11:32

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>
CC: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: FW: Kaartje toelichting situatie bij Zuidelijke Schil

Hoi art 5.1.2.e

Zou jij nog op de mail kunnen zetten hoe ontwikkeling art 5.2 de waarden van de kasteelbiotoop aantast?

Van art 5.1.2 hebben we dit natuurlijk al vaker besproken maar art 5.1.2 niet.
 Dan neem ik dit mee in de brief richting de gemeente.

Groeten,

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e
Verzonden: maandag 30 oktober 2023 09:43
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>
CC: art 5.1.2.e @pzh.nl> art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: RE: Kaartje toelichting situatie bij Zuidelijke Schil

Hoi art 5.1.2.e

Dank voor je aanvullingen. art 5.2

?

Wat betreft de bebouwingsmogelijkheden binnen art 5.1 neem ik dit mee in onze reactie dat dit onderbouwd moeten worden. art 5.2
 zijn omsloten met bebouwing.

Als we vanuit de regels in de Omgevingsverordening heel duidelijk kunnen onderbouwen dat bebouwing hier niet mogelijk is lijkt het mij niet nodig naar art 5.1.2 te gaan, dan kunnen we een negatieve reactie naar de gemeente sturen. Als het twijfelachtig blijft hoe strak dit in ons beleid staat moeten even kijken hoe we daarmee omgaan. Ik zal het in ieder geval alvast met art 5.1.2 en art 5.1.2.e bespreken hoe zij hiertegen aan kijken.

Groeten,

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: zaterdag 28 oktober 2023 11:48
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>
CC: art 5.1.2.e @pzh.nl> art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: Kaartje toelichting situatie bij Zuidelijke Schil

Hoi art 5.1.2.e

Hierbij de beloofde info. Er zat in het gebiedsprofiel een duidelijk kaartbeeld, voeg ik hierbij toe.

Heb ook de tekst uit het gebiedsprofiel toegevoegd met de legenda, de beschrijving van de kenmerken van de stadsrand en een toelichting daarop van mijn kant op de situatie ter plaatse.

Op basis van het gebiedsprofiel zie ik vanuit ruimtelijke kwaliteit geen mogelijkheden art 5.2

NB: bebouwing in het buitengebied is niet onze beleidslijn. Uitgangspunt is dat voldoende onderzocht is dat alternatieven binnen art 5.1 onmogelijk zijn. Wij hebben de gemeente geadviseerd alternatieve locaties te verkennen, waarbij we ook mogelijkheden zien om het schurvelingenlandschap en de toegankelijkheid ervan te versterken. Vraag aan gemeente is: is dit gebeurd en wat zijn de uitkomsten? En is er gekeken op regionaal niveau naar alternatieven in de nabijgelegen kernen?

Zou hier ook graag met account art 5.1.2.e hierover van gedachten willen wisselen.

NB: gezien de manier waarop de gemeente met onze adviezen omgaat, stel ik voor de casus aan art 5.1.2.e voor te leggen.

Groet,
art
5.1.2.e

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 27 oktober 2023 09:20
Aan: art 5.1.2.e
CC: art 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Reactie PZH op vastgestelde visie Zuidzijde Ouddorp

Hoi art
 5 1 2 e

Voor het gesprek dadelijk mijn punten:

Positief zijn:

1. Ecologische zone aan zuidrand en bij kasteel: goed idee, mooi dat het landschap zo beleefbaar wordt dankzij de graspaden > wel aangeven hoe dit gerealiseerd wordt en op welke manier (aankoop, inrichting, beheer). Geen natte plassen, maar wel voortbouwen op verkaveling en instellen hoger waterpeil.
2. Voorstel voor kasteelberg: mooie invulling van de hoogte, de plek wordt echt een plek om naar toe te gaan en te genieten van het panorama > voor de voorburcht niet kiezen voor losse bebouwing, zorgen voor eenheid met kasteelberg, bouwwerk moet ondergeschikt zijn aan de kasteelberg > referentie van bouwwerk met hellend grasvlak past daar goed bij, de losse bebouwing niet
3. Bebouwing/afronding veld A en B is positief, logische plek om te bebouwen, het gaat om afronden van dorp. > advies is om compacter te bouwen en brede groenzone aan oost- en zuidrand aan te leggen. Deze groenzone openbaar houden en laten aansluiten op groenzone door dorp. Parkeren ondergeschikt maken, anders oplossen.

Negatief zijn:

1. Erf 1 en 2 liggen in beschermde kasteelbiotoop, richting zou moeten zijn: landschappelijke openheid en zichtlijnen behouden, dus geen verdere verdichting met bebouwing of beplanting aan de randen. Hier is uitgebreid over gesproken met gemeente en bureau...
2. Erf 3: hier moet richting zijn: behoud zichtlijn op plek waar diverse landschappen bij elkaar komen. Wat wel bespreekbaar is, is om erf 3 op te schuiven naar westen en de zone van erf 3 open te laten.
3. Erf 4 is in strijd met het richtpunt linten blijven linten. In feite wordt een wijkje aan het bestaande lint toegevoegd. Niet doen. Kijk of verdichting langs het bestaande lint mogelijk is, met behoud van een zichtlijn.
4. Voor Erf Havenweg geldt hetzelfde: dit is in feite een verdubbeling van het lint ter plaatse. Niet doen, beter is om bebouwing in bestaande lint toe te staan.

Advies is om ook andere locaties te betrekken bij de visie: art 5.2

Groet,
 art
 5 1 2 e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl
Verzonden: donderdag 5 oktober 2023 14:39
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl; art 5.1.2.e @pzh.nl
Onderwerp: Reactie PZH op vastgestelde visie Zuidzijde Ouddorp

Hoi art en art 5.1.2.e
 5 1 2 e

Het college van Goeree-Overflakkee heeft de visie voor de zuidelijke schil Ouddorp vastgesteld (zie bijlage).

Het plan is niet in lijn met alle adviezen die wij hebben gegeven. Met jullie wil ik toetsen op welke punten het plan wel/niet binnen ons beleid past.

Dit kunnen we vervolgens per brief delen met de gemeente.

De gemeente geeft zelf het volgende aan:

“De wethouder staat volledig achter deze visie voor de zuidelijke schil. Het plan houdt rekening met de karakteristieken en waarden van het unieke landschap én komt tegemoet aan de sterke wens van de raad om ten minste iets betaalbaar bij te bouwen.

NieuwBlauw heeft ontworpen vanuit zowel het landschap als stedenbouw, zonder te kijken naar eerder ingediende initiatieven of grondposities van ontwikkelaars. De visie gaat uit van de bijzondere omgeving en respecteert en versterkt deze. Het wil (o.a) de natuurwaarden uitbreiden, de grond rond de waterlopen vernatten (oftewel elementen uit het landschap naar voren halen) en de historie beleefbaar maken door het mottekasteel recreatief en educatief in te zetten. Erfgoed en ruimte worden als kans gezien. Kortom: er wordt niet volledig tegemoet gekomen aan de wens van de raad (zoveel mogelijk betaalbare woningen bijbouwen). Maar er ligt nu wel een weloverwogen plan, waar we van verwachten dat dit over tientallen jaren ook nog op kwaliteit gewaardeerd wordt. Iets om achter te staan.”

Ze geven aan dat ze een weloverwogen afweging hebben gemaakt tussen landschap, erfgoed en wonen. Deze visie is wat daaruit is gekomen. Met jullie wil ik kijken hoe dit plan zich verhoudt tot ons beleid.

Eerder hebben we de vrijheid gehad om te adviseren en mee te denken. Nu aan ons om duidelijk aan te geven of iets wel/niet kan met daarbij een goede onderbouwing.

Ik heb wat ingepland voor 18 oktober waar we dit met elkaar kunnen bespreken. Mochten jullie al eerder jullie advies kunnen sturen via de mail graag, dan kunnen we het de 18^{de} goed bespreken.

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



art 5.1.2.e

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Krachtig Zuid-Holland

art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @goeree-overflakkee.nl>
Verzonden: maandag 4 maart 2024 17:53
Aan: art 5.1.2.e
Onderwerp: RE: visie zuidelijke schil

Hoi art 5.1.2 Ik had net een vraag aan je gestuurd over dit onderwerp. Die kun je dus als niet verzonden beschouwen.

Vr groet, art 5.1.2

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



Gemeente Goeree-Overflakkee
 Koningin Julianaweg 45
 3241 XB Middelhamnis

Postbus 1
 3240 AA Middelhamnis



art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: maandag 4 maart 2024 16:16
Aan: art 5.1.2.e @goeree-overflakkee.nl>; art 5.1.2.e @goeree-overflakkee.nl>
CC: art 5.1.2.e @goeree-overflakkee.nl>
Onderwerp: RE: visie zuidelijke schil

Dag art 5.1.2.e art 5.1 en art 5.1.2.e

N.a.v. ons gesprek over de visie zou ik nog bij jullie terugkomen over erf 1 en 2 gelegen in de kasteelbiotoop. We hebben deze intern nog besproken. We hebben er nog kritisch naar gekeken. Zien wij nog mogelijkheden om hier een ontwikkeling mogelijk te maken zonder aantasting van de kasteelbiotoop? De conclusie is dat wij deze mogelijkheden niet zien. Toevoeging van bebouwing in dit gebied tast de waarden van de kasteelbiotoop aan. De provinciale reactie was hier natuurlijk al vrij duidelijk over. Het realiseren van de woningen zal dan ook op een andere locatie moeten plaatsvinden dan de kasteelbiotoop. We blijven over alternatieve locaties natuurlijk graag in contact met jullie.

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



art 5.1.2.e

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Krachtig Zuid-Holland

Van: art 5.1.2.e <[redacted]> @goeree-overflakkee.nl>

Verzonden: maandag 12 februari 2024 12:17

Aan: art 5.1.2.e <[redacted]> @pzh.nl>; art 5.1.2.e <[redacted]> @goeree-overflakkee.nl>

CC: art 5.1.2.e <[redacted]> @goeree-overflakkee.nl>

Onderwerp: RE: visie zuidelijke schil

Hallo art 5.1.2

Het lukt ons niet om een moment te vinden waarop zijn allemaal kunnen maar art 5.1.2.e en ik zouden kunnen op donderdag 15 februari tussen 14:30-16:00. Dus als dat moment kan, graag.

Plannen jij of jullie het overleg in de agenda's?

Alvast dank,

art 5.1.2

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



gemeente
Goeree-Overflakkee

Gemeente Goeree-Overflakkee
Koningin Julianaweg 45
3241 XB Middelharnis

Postbus 1
3240 AA Middelharnis



art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e <[redacted]> @pzh.nl>

Verzonden: vrijdag 9 februari 2024 10:14

Aan: art 5.1.2.e <[redacted]> @goeree-overflakkee.nl>

CC: art 5.1.2.e @goeree-overflakkee.nl>

Onderwerp: RE: visie zuidelijke schil

Dag art 5.1.2.e

Dit is art 5.1.2.e. Excuus voor mij wat late reactie, ik was 1,5 week met verlof.

Volgende opties:

- Woensdag 14 februari tussen 14:00-16:00
- Donderdag 15 februari tussen 14:30-16:00
- Vrijdag 16 februari
- Woensdag 28 februari tussen 09:30 en 13:00
- Donderdag 19 februari tussen 13:00-14:00
- Vrijdag 20 februari

Zit hier iets tussen dat voor jullie ook past? Digitaal zou dit overleg dan zijn.

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



art 5.1.2.e

Krachtig Zuid-Holland

Van: art 5.1.2.e goeree-overflakkee.nl>

Verzonden: woensdag 7 februari 2024 20:32

Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>

CC: art 5.1.2.e @goeree-overflakkee.nl>

Onderwerp: visie zuidelijke schil

Hallo art 5.1.2

Weet je inmiddels al met welke stedenbouwkundige we een afspraak kunnen inplannen om door te praten over de visie zuidelijke schil, en ook een voorstel wanneer we dat kunnen doen?

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



Gemeente Goeree-Overflakkee
Koningin Julianaweg 45
3241 XB Middelharnis

Postbus 1
3240 AA Middelharnis



art 5.1.2.e



art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @goeree-overflakkee.nl>
Verzonden: dinsdag 26 september 2023 16:31
Aan: art 5.1.2.e
Onderwerp: visie zuidelijke schil
Bijlagen: visiedefinitief14-9-23.pdf

Hallo art
5 1 2

Graag stel ik mijzelf voor: art 5.1.2.e op. Van art heb ik begrepen dat jullie eerder (vaker) overleg hebben gehad over de visie op de zuidelijke schil. Deze is vandaag door het college vastgesteld.

Hierbij stuur ik de visie op de zuidelijke schil toe. Ik heb begrepen dat jij hierop terug zou komen met een reactie vanuit de provincie.

Ik zie dat je aanstaande maandag op het gemeentekantoor van Goeree bent. Zullen we even een half uurtje inplannen of bij elkaar aankloppen om kennis te maken? Ook praat ik graag inhoudelijk kort door. Fijn om meer gevoel te krijgen bij de kijk van de provincie.

Met vriendelijke groet,

art 5.1.2.e



gemeente
Goeree-Overflakkee

Gemeente Goeree-Overflakkee
Koningin Julianaweg 45
3241 XB Middelharnis

Postbus 1
3240 AA Middelharnis



art 5.1.2.e





VISIE ZUIDELIJKE SCHIL OUDDORP

ONDERZOEK NAAR WONINGBOUWMOGELIJKHEDEN

12 SEPTEMBER 2023



gemeente
Goeree-Overflakkee



Sfeerimpressie rondom Bosweg

Voor u ligt de visie Zuidelijke schil Ouddorp. Een visie die zich richt op het gebied aan de zuidzijde van Ouddorp dat grofweg wordt begrensd door Smalle Einde, Havenweg en Steenweg.

In Ouddorp is er grote behoefte aan locaties voor sociale woningen. Deze visie onderzoekt in hoeverre nieuwe woningbouw met de nadruk op dit segment en het goedkope koop segment ingepast kan worden. Op een manier waarbij we de huidige kwaliteiten van deze zuidelijke rand respecteren en versterken.

Voor dit gebied worden regelmatig verzoeken ingediend bij de gemeente Goeree-Overflakkee voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. De gemeente heeft behoefte aan een ruimtelijk kader om te kunnen beoordelen of een initiatief binnen het gewenste toekomstbeeld past of niet. Deze visie geeft daarvoor een kader.

In het gebied ligt het cultuurhistorisch waardevolle object Mottenkasteel Spreeuwesteijn. Nu beperkt herkenbaar door de verhoging in het landschap. In deze visie krijgt het object een prominente plek en worden voorstellen gedaan het herkenbaar en beleefbaar te maken.

Dit is een ruimtelijke visie waarbij zowel stedenbouwkundige- als landschappelijke aspecten aan bod komen. De visie geeft op hoofdlijnen de kaders voor de verschillende ruimtelijke thema's. Het geeft de richting weer voor de afronding van het dorp en dient als input voor de uitwerking van deelthema's en concrete initiatieven in het vervolgtraject.

PLANGEBIED



Luchtfoto met onderzoeksgebied, bron P-dok



Zicht vanaf Bosweg op de nieuwbouwontwikkeling Welgelegen. Concentratie van bebouwing naar landschap



Zicht op karakteristieke en waardevolle dorpsrand historisch lint Waterweg - Gezien vanaf de Bosweg



Oude Cichoreifabriek Ceres



Zicht op landschapszone met oude en nieuwe schuurgebouwen aan Smalle Einde



Vanuit het landschap zicht op archeologisch monument kasteel Spreeuwesteijn en de uitbreidingswijk aan de noordoostzijde van het plangebied



Zicht op fietsroute Steenweg.



Dijk, watergang en groenzone langs N57



Zuidelijk deel plangebied



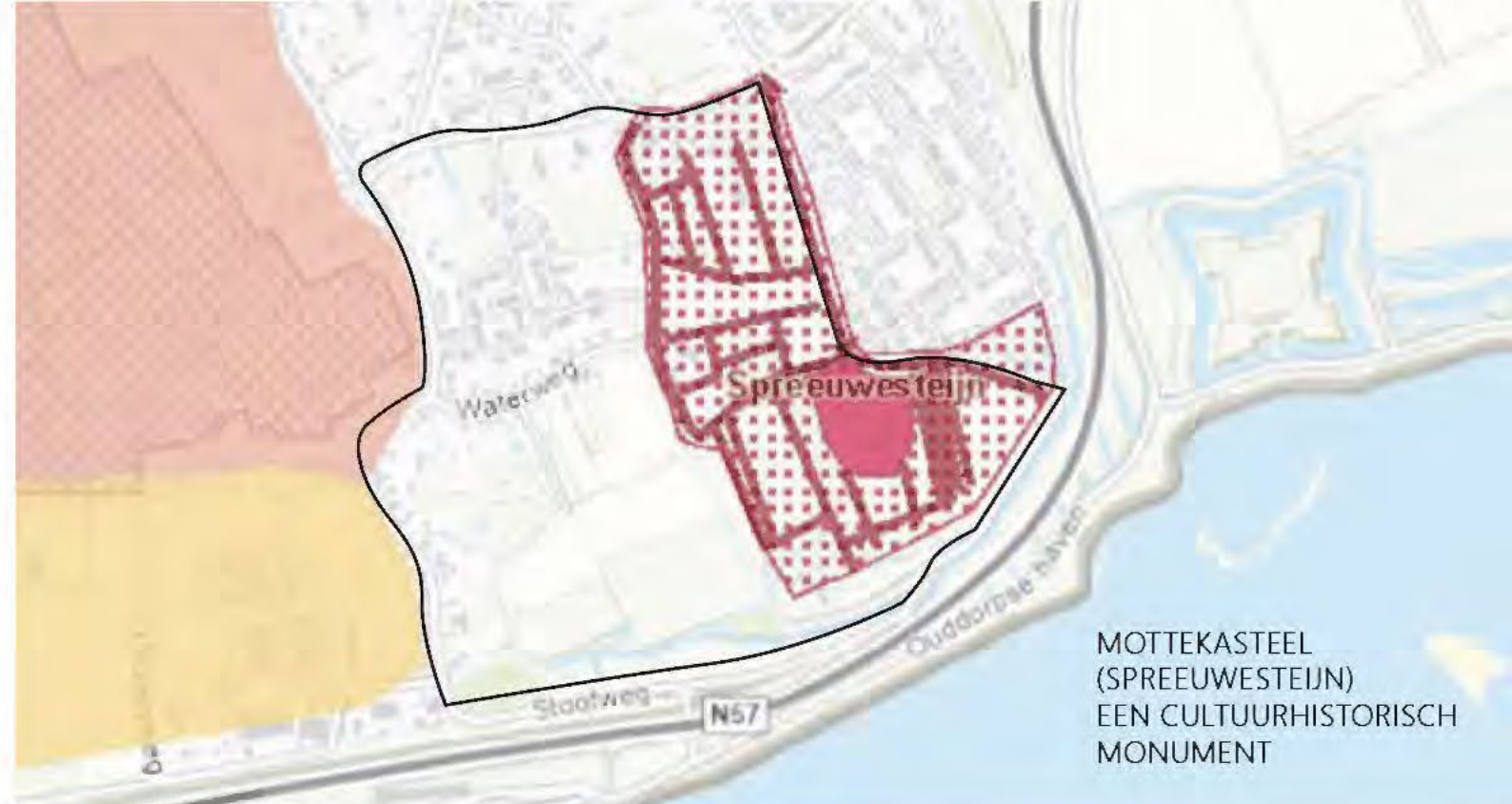
1910
Historische wegen en fijnmazige akkerpercelen.



1970
Verdichting lintbebouwing.



2021
Open ruimte wordt in lintstructuur ontwikkeld. Wijk aan oostkant wordt verder verdicht.



Cultuur historische atlas - Provincie Zuid-Holland

Kasteel biotoop
 Landschapswaarden zeer hoog
 Landschapswaarden hoog
 Kroonjuweel: Schurvelingengebied

Juridische status:

Waarde:
 Zeer hoge waarde Blikveld landgoed/kasteel

Kasteelbiotoop details

Kenmerk:
 Kasteelterrein

Waarde:
 Zeer hoge waarde

Kasteelbiotoop

Naam Spreeuwesteijn

Beschrijving:

Terrein met overblijfselen van de heuvel van het mottekasteel Spreeuwesteijn. Van dit kasteel is relatief weinig bekend, maar gezien het kasteeltype zal de aanleg hebben plaats gevonden in de periode tussen circa 1175 en 1275. In de 13de eeuw was het kasteel eigendom van een Voorns geslacht, de Heren van Somerland. In 1680 werd nog slechts gesproken over een berg waarop vee kon worden ondergebracht bij overstromingen, van het kasteel was toen blijkbaar niets of niet veel meer over. De motteheuvel is in de 19e eeuw grotendeels afgegraven, waarbij muurwerk van baksteen is opgeruimd. Bij opgravingen in 1968 werden 13e-eeuwse scherven gevonden en ook een ruw soort baksteen. Mogelijk bevinden zich nog funderingsresten in de huidige kasteelberg. De sloten langshet terrein geven het verloop van de vroegere kasteelgracht aan. Op het perceel ten noorden van de kasteelberg heeft vermoedelijk een voorburcht gestaan.

De kasteelbiotoop bestaat uit:

- Het kasteel/kasteelterrein zelf, in de vorm van ruïne, muurrestanten, een of meer bijgebouwen, omgracht terrein e.d.;
- Het blikveld, de benodigde ruimte om het kasteel/kasteelterrein te kunnen ervaren;
- De basisstructuur waar het kasteel/kasteelterrein aan gekoppeld is: waterloop, weg, of beide;
- Het eventuele koppelstuk en eventuele open ruimte tussen de kasteellocatie en de basisstructuur (bv. laan, grasveld);
- De hoofdlijnen van de oorspronkelijke landschappelijke context;
- De restanten van een eventuele buitenplaatsperiode, voor zo ver ruimtelijk gerelateerd aan de kasteellocatie.

Landschapsprofiel Kop van Goeree



Bron: Landschapsprofiel Kop van Goeree- bureau Marlies van Diest Ontwerp

Ambities:

- * Voorkom bij complexmatige nieuwbouw teveel uniformiteit.
- * Houd de 4-eenheid weg-berm-voortuinbebouwing intact.
- * Naast monumenten ook karakteristieke en authentieke panden handhaven en hergebruiken. Variatie in volumeopbouw in lint handhaven (grote schuren en loodsen als typologie handhaven).
- * Benut cultuurhistorische elementen en vertel het verhaal.



Bron: Landschapsprofiel Kop van Goeree- bureau Marlies van Diest Ontwerp

3 landschappen en een dorp

- Duinen
- Polders
- Schurvelingenlandschap en elzenmeten
- Ouddorp (dorpgebied)
- kroonjuweel (provincie)
- Contrast kustlijn (provincie) water - duinen
- Contrast binnenduintrand (provincie) polder - duinen
- Contrast duin/polder - duin/bebouwingslint
- dorpsrand aan open landschap
- belevingsplek waar contrast is te ervaren
- Openheid
- kleinschalige openheid Schurvelingen (kantwerk)
- vlakke openheid polder | golvende openheid duinen
- gekaderde openheid
- Openheid water

Stille, rust en beweging

- Hoofdwegen
- Inprikkers
- strandtoegang P auto's
- Langzaam verkeer - bestemmingsverkeer
- Voetpaden
- wandelroutes (knooppuntennetwerk)
- Dorpslinten
- Binnenduintrand linten
- Polderlint
- stiltegebieden (rijk)
- tradities en bestaande verhalen
- Archeologie
- Archeologische Monumenten
- Kasteelbiotoop
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Karakteristiek pand
- landmarks: molen/vuurtoren/kerktoren
- bunkers/ bunkerroute

Watersstructuur en Natuurnetwerk



Beschermingszones, bron Waterschap Hollandse Delta



NatuurNetwerk Nederland

- NatuurNetwerk Nederland**
- NatuurNetwerk Nederland: bestaande en nieuwe natuur
 - NatuurNetwerk Nederland: blijvend agrarisch gebied binnen Natura2000-gebied
 - NatuurNetwerk Nederland: ecologische verbinding
 - NatuurNetwerk Nederland: waternatuurgebied
 - NatuurNetwerk Nederland: zoekgebied natuur



Watersysteem, bron Waterschap Hollandse Delta



- Waterlopen**
- Uitmonding
 - Boezemwater
 - Hoofdwaterloop
 - Dijkslot
 - Wegslot
 - Spoorslot
 - Sloop

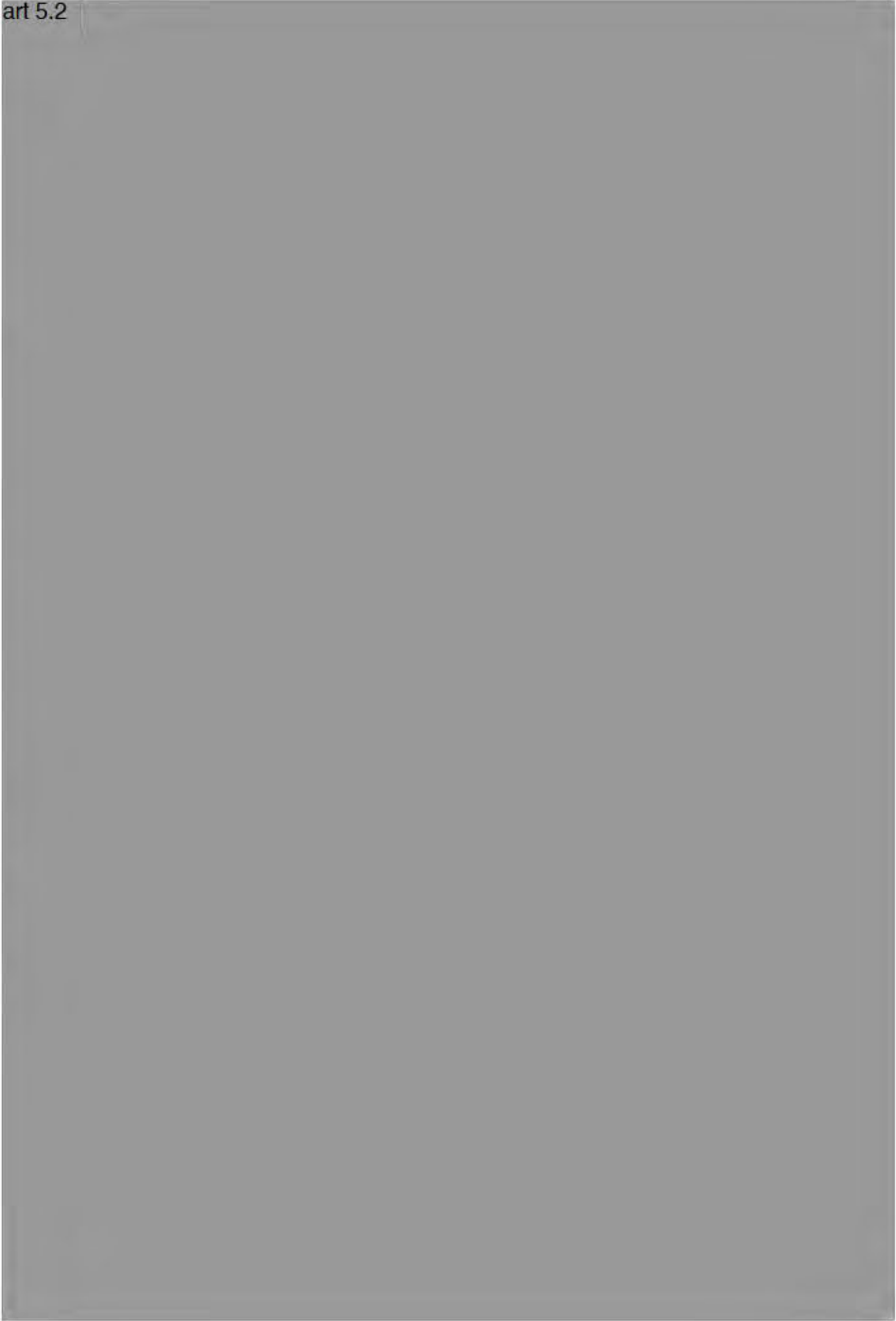
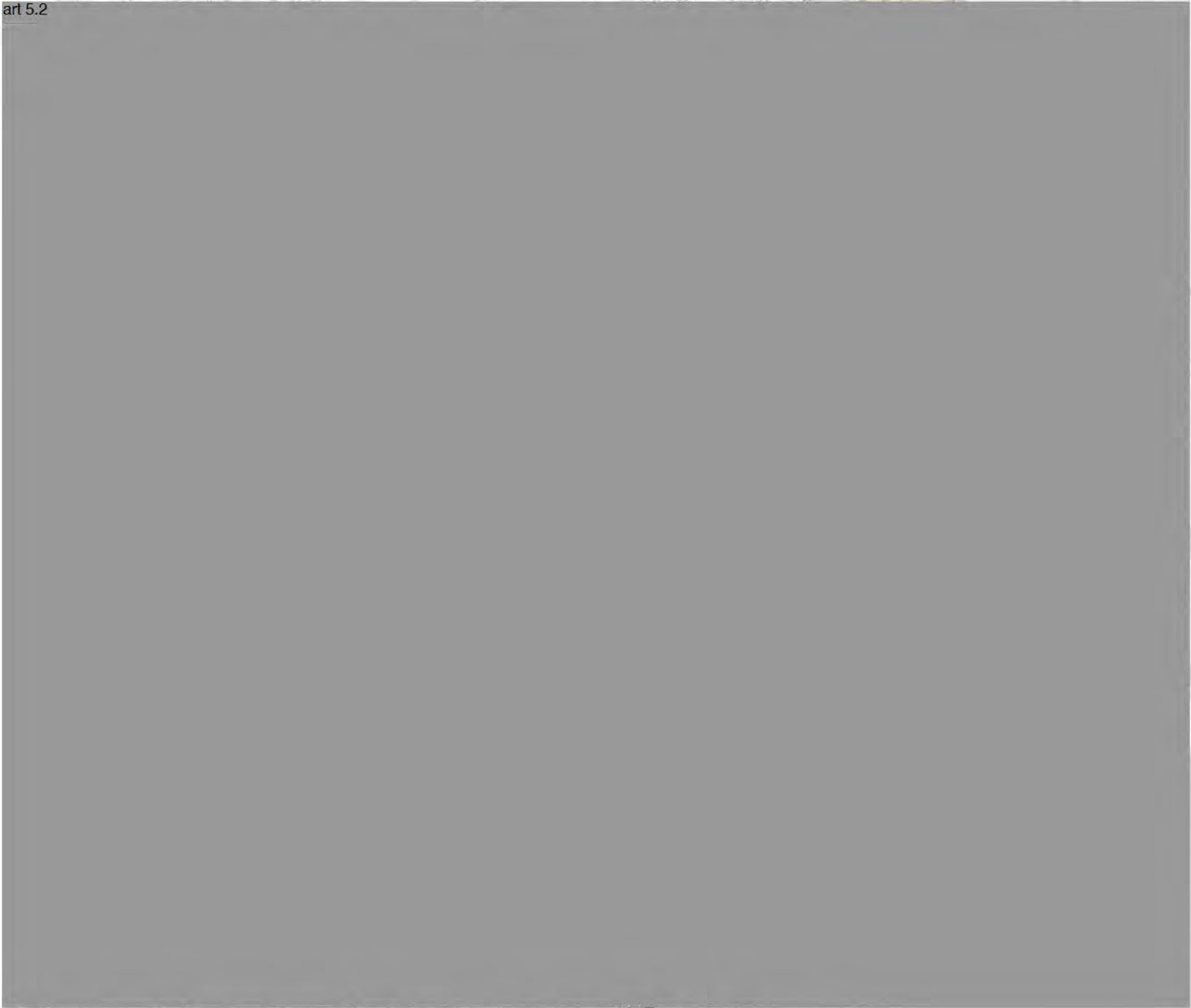
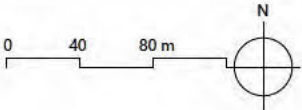


Watersystemen in het plangebied

Ruimtelijke analyse



Analysekaart





art 5.2

art 5.1.2.e



art 5.2

art 5.2

art 5.1.2.e



art 5.2

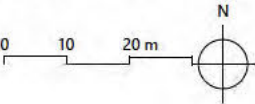
art 5.2

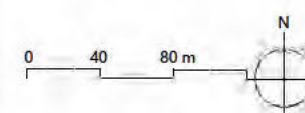
art 5.2

art 5.2

art 5.1.2.e

Ruimtelijke opbouw ontwikkeling





art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 4 april 2024 11:18
Aan: art 5.1.2.e
CC: art 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Korte update vervolg zuidelijke schil oudorp

Dag art 5.1.2.e

Klinkt verstandig van de gemeente. Ik ben benieuwd wat er uit gaat komen.
 Bedankt voor de update.

Groet,
 art 5.1.2.e

Van: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 11:59
Aan: art 5.1.2.e @pzh.nl>; art 5.1.2.e @pzh.nl>
CC: art 5.1.2.e @pzh.nl>
Onderwerp: Korte update vervolg zuidelijke schil oudorp

Dag art 5.1.2.e en art 5.1.2.e

Eerder hebben we gereageerd op de visie voor de zuidelijke schil Ouddorp. De gemeente heeft voor nu besloten de visie te laten rusten en een verkenning te starten naar een aantal andere locaties.

art 5.2 (eerdere suggestie art 5.1.2.e en art 5.2

Het bureau dat de verkenning gaat doen zal eerst een bureaustudie doen van het bestaand beleid en een eerste aanzet voor mogelijkheden. Dit willen zij vervolgens met ons bespreken.

Het traject loopt parallel aan/vooruit op de handreiking Schurvelingen. Het zou mooi zijn als de trajecten elkaar kruislings kunnen voeden met informatie.

Dat dit traject wat voorloopt is naar mijn idee geen probleem. De handreiking is geen verandering van het staand beleid. De studie naar deze locaties kan dan ook prima verkennen wat de mogelijkheden zijn binnen het staand beleid.

De gemeente komt weer bij ons terug als ze zover zijn om het gesprek met ons aan te gaan. Het leek mij goed jullie alvast kort te informeren.

Met vriendelijke groet,
 art 5.1.2.e



art 5.1.2.e

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr