KAAder stadsadvies

Beeldregieplan

‘t Marktje Woensdrecht

Mei 2024

Vooraf

Voor u ligt het beeldregieplan voor de locatie 't Martktje in Woensdrecht. Dit beeldregieplan hoort bij het bestemmingsplan dat voorziet in het wijzigen van de vigerende bedrijfs- en agrarische bestemming in een woon- en natuurgebied.

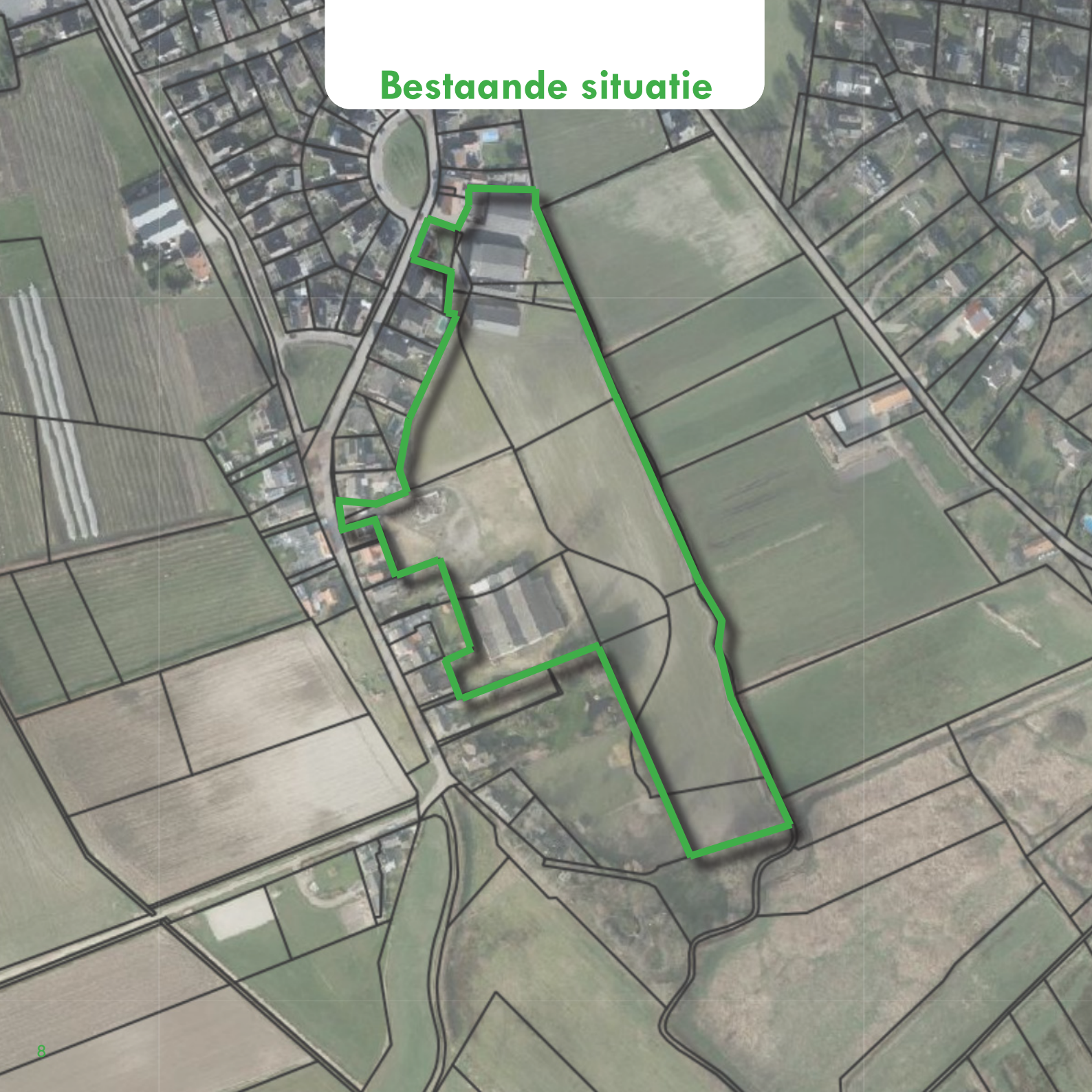
Omdat het plangebied in de directe nabijheid van een fraai en open, maar kwetsbaar landschap ligt, is een zorgvuldige inpassing in het landschap een vereiste.

Dit komt ook de kwaliteit van de leefomgeving ten goede.

Voorliggend plan geeft regels waarbinnen de voorziene woningen moeten worden gerealiseerd. Er is gepoogd om binnen de kaders ook ruimte te bieden. De interpretatie van deze ruimte dient in de geest van het plan te gebeuren. De uiteindelijke toetsing van plannen aan de regels uit dit beeldregieplan gebeurt door een aan te stellen supervisor.

Het beeldregieplan is in samenspraak met de welstands- en monumentencommissie, Waterschap Brabantse Delta, Brabants Landschap en Natuurmonumenten en de gemeente Woensdrecht tot stand gekomen.

Bestaande situatie



Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich ten oosten van de eerstelijnsbebouwing van ‘t Marktje. De bebouwing bestaat uit een aantal bedrijfsloodsen met een zeer grote schaal ten opzichte van de schaal van de bestaande woonbebouwing en het landschap. Daarnaast is het onbebouwde deel van het plangebied in gebruik als landbouwgrond.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de achtertuinen van de bestaande woningen aan ‘t Marktje. Aan de oostzijde vormt de bestaande beekloop de grens. Op het plangebied staat een oude eikenboom.

Vanaf het plangebied is er uitzicht op de overzijde van het beekdal (Onderstal), de kern van Hoogerheide en een beetje richting het natuurgebied de Noordpolder.

Principes schetsplan

bebouwing ingepast in landschap

vloeiende overgang ‘stad-landschap’

uitzicht op en vanuit het landschap

bereikbaar openbaar landschap

Principes schetsplan

Het oorspronkelijke schetsplan is qua principes nog steeds het vertrekpunt. Voor het schetsplan waren de lokale en landschappelijke kwaliteiten maatgevend.

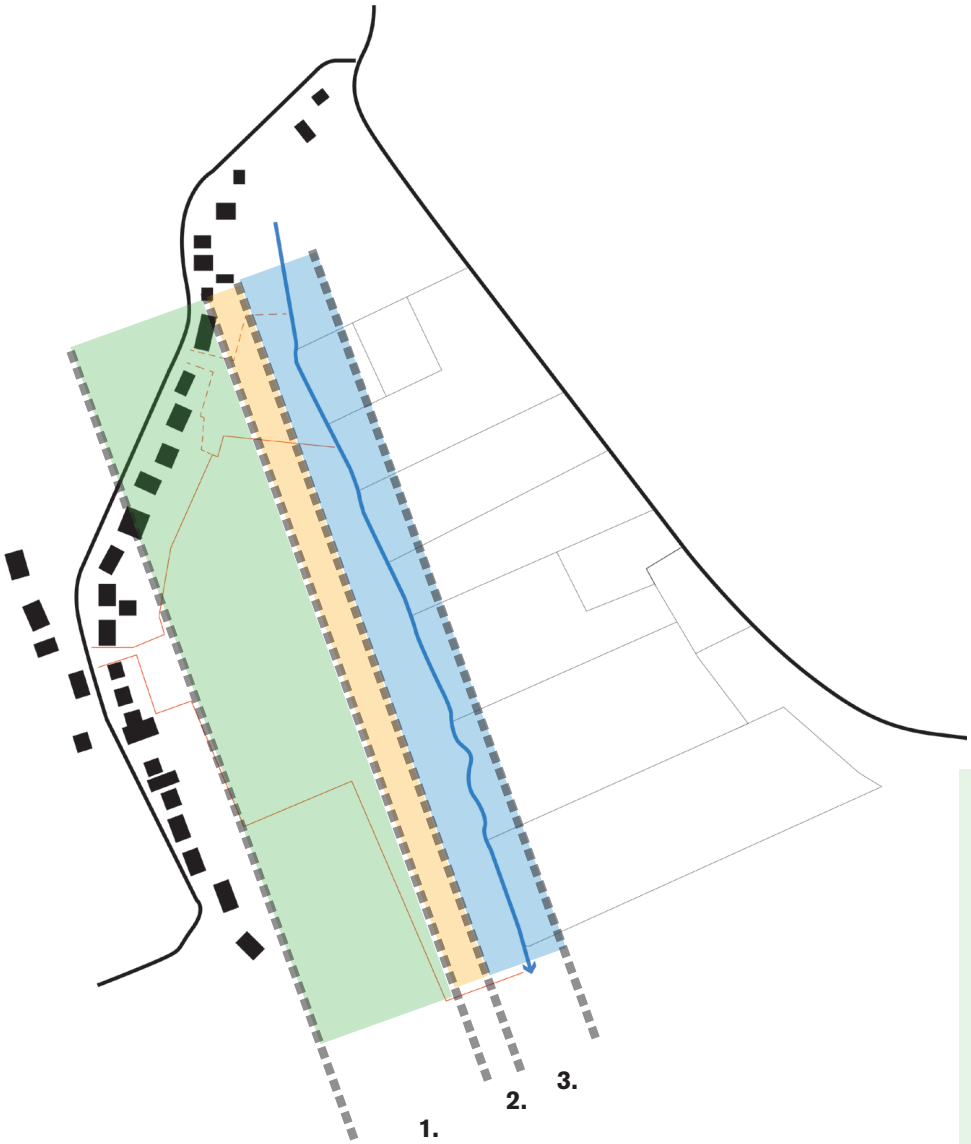
1. Vanuit het plangebied is op openbaar toegankelijke gronden uitzicht over het beekdal en de kern van Hoogerheide.

2. Het landschap wordt visueel maar ook fysiek toegankelijker gemaakt voor voetgangers en verbonden met bestaande netwerken.

3. De nieuwe bebouwing is specifiek ontworpen voor deze locatie en geen ‘gebiedsvreemde’ toevoeging.

4. De overgang tussen de woningen en het landschap is zorgvuldig en past bij de landschappelijke context.

Principes landschappelijke inpassing



Principe landschappelijke inpassing

3 zones:

1. privé kavels

2. ontsluiting kavels en openbare toegang en ontmoeting

3. landschappelijke beekzone

Landschapsontwerp

Ter ondersteuning van de landschappelijke inpassing is - naast de regels voor de bebouwing - ook een ontwerp gemaakt voor de niet bebouwde ruimte, de beplanting en het maaiveld. Dit ontwerp is gemaakt door BoschSlabbers.

Het ontwerp gaat uit van 3 zones:

1. privé-kavels
2. de overgang tussen bebouwing en landschap (ontmoeting, ontsluiting en toegang)
3. de beekzone.

Het landschapsontwerp voorziet in een open en bereikbaar landschap aan de oostzijde. Dit landschap verloopt - conform de aanwezige aardkundige waarden - straks in hoogte langzaam naar de bestaande beekloop.

De nieuwe woningen worden afgezoomd door een houtwal. Tussen deze wal door is er vanuit de woningen uitzicht op het landschap. Tergelijkertijd neemt de houtwal de woningen op in het landschap.

Landschapsontwerp

Plankaart landschap

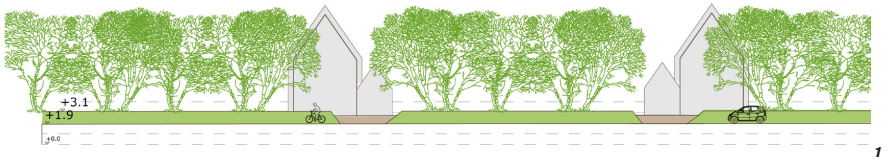
Houtwal

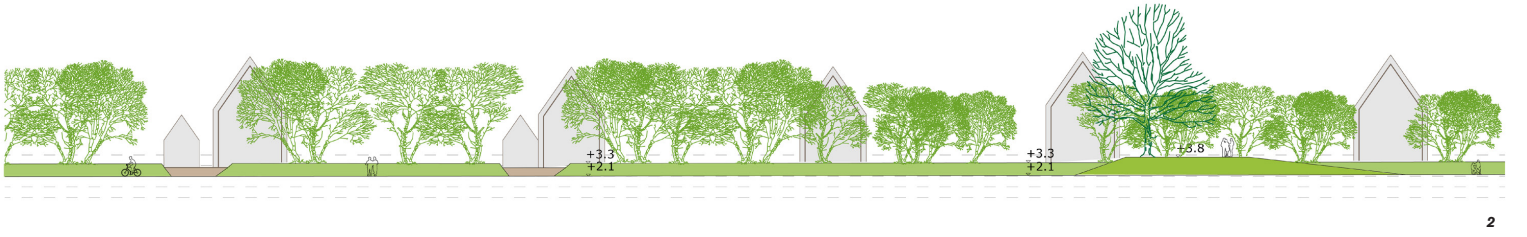
Erfafscheiding

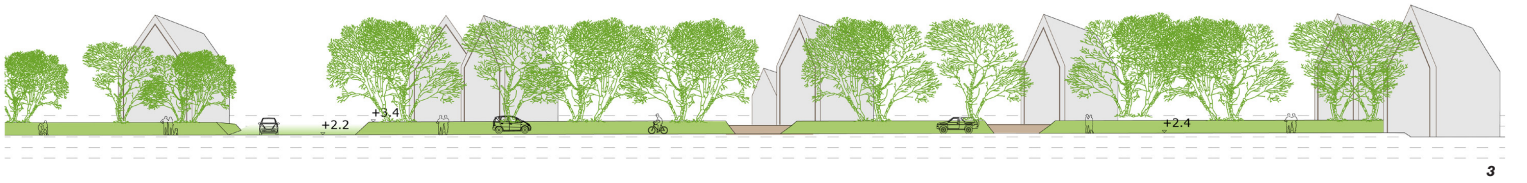
Positionering

Referentie houtwal

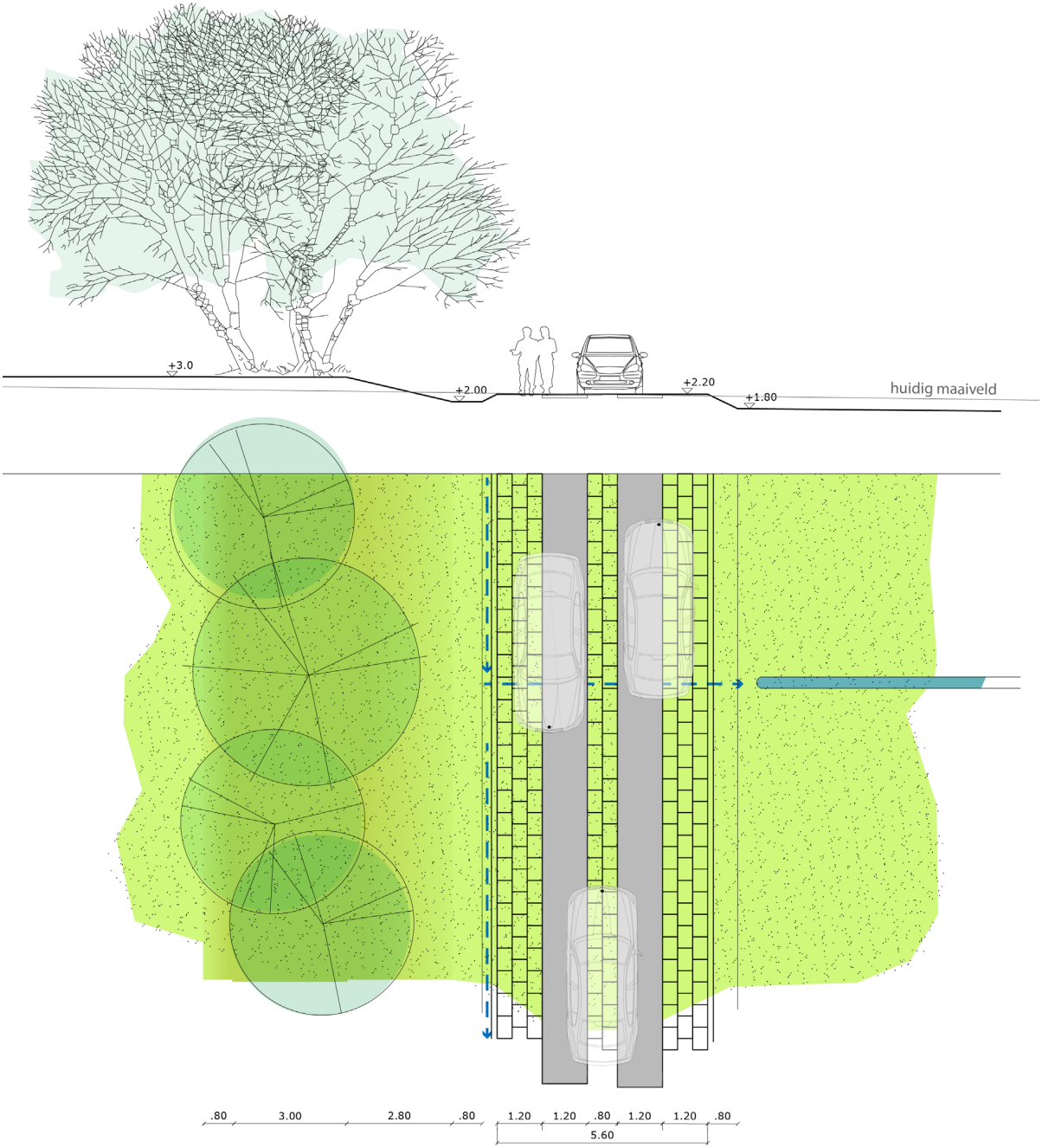
Principe-aanzichten





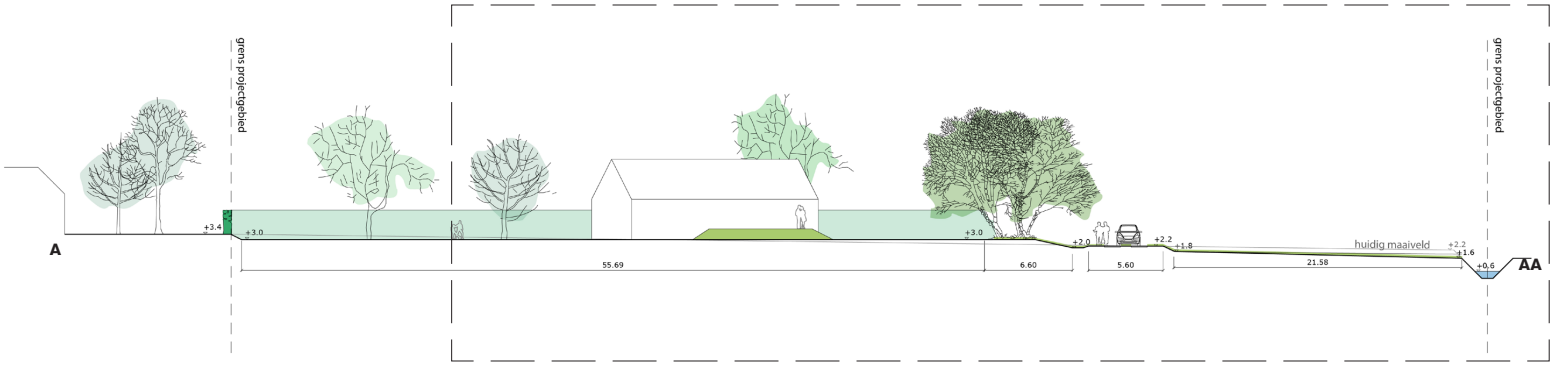


Houtwal en ontsluiting



Referentie ontsluitingspad

Principedoorsneden



woningen op ruime kavels

hakhoutsingel op steilrand

toegang/ ontsluiting

natte natuur / beemden

beekloop

Plankaart | hoofdopzet

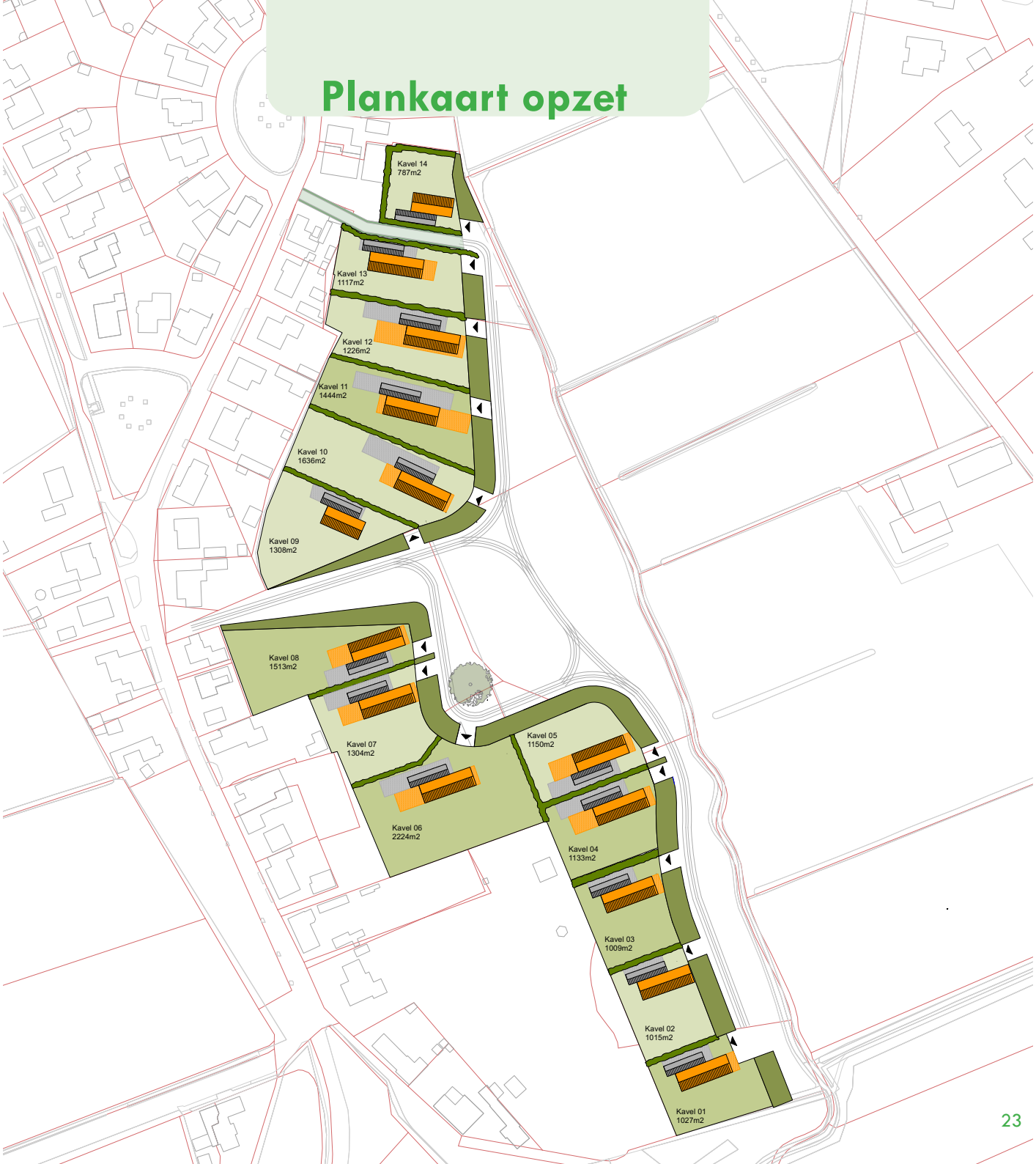
Bij de verdere uitwerking van het schetsplan tot een stedenbouwkundig plan zijn de principes van het landschapsontwerp maatgevend geweest. Daarnaast hebben het uitzicht op het landschap, de bezonning van de buitenruimte en de afstand tot belendende bestaande en nieuwe percelen een belangrijke rol gespeeld.

Het gaat om 14 kavels met 1 vrijstaande woning per kavel in totaal. De kavelgroottes varieren van ca. 1.000 m2 tot ca. 2.200 m2. De kavels zijn alle georiënteerd op het landschap en daarmee in oost-west-richting gelegen.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf ‘t Marktje, centraal in het plan. Vervolgens is er een openbaar toegankelijke groene zone waarlangs de ontsluiting twee kanten op loopt. Beide uitlopen zijn alleen bestemd voor bestemmingsverkeer. Aan het einde ervan komt een mogeljikheid tot keren voor personenauto’s en ook voor calamiteitenvoertuigen en vrachtwagens.

Aan de noordzijde van het plan is nog een extra calamiteitenuitgang. Deze wordt niet voor reguliere verkeersdoeleinden gebruikt.

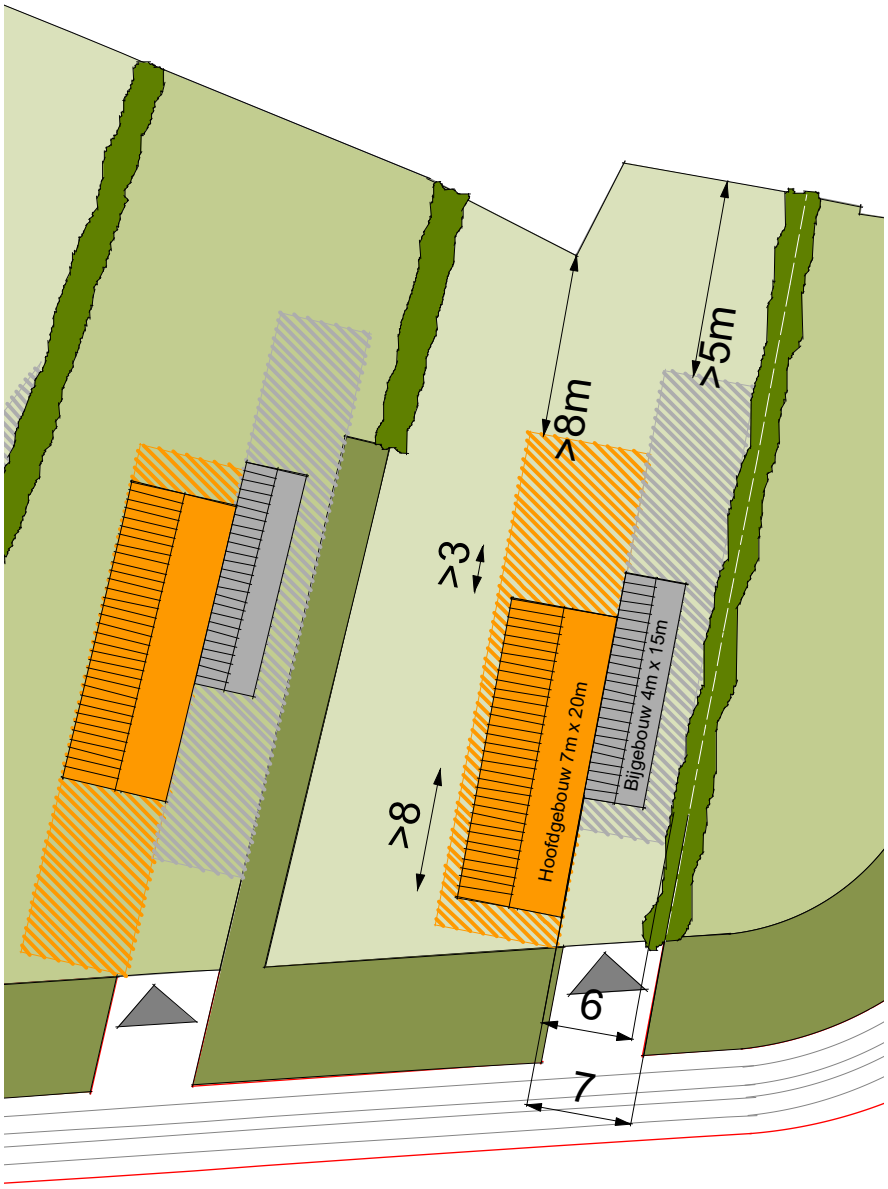
Plankaart opzet



Plankaart noord

Plankaart zuid

Principe kavel



Principe kavel | voorbeeld

Kavelgrootte: 1226 m2

Hoofdgebouw getekend: 140 m2
Hoofdgebouw zone: 263 m2

Bijgebouw getekend: 60 m2
Bijgebouw zone: 185 m2

Principes kavels

De principes waarmee de indeling van het perceel is bepaald zijn als volgt. Per kavel geldt uiteraard een specifieke toepassing van dit principe.

Voor zowel het hoofdgebouw als het bijgebouw zijn zones getekend waarbinnen het gebouw kan komen te staan. Deze zones bevinden zich aan de noordzijde van het perceel. Hierdoor blijft er een zonnige tuin over en kan de woning zich op de zonnige zijde richten en op die manier duurzaam en passief warmte opwekken.

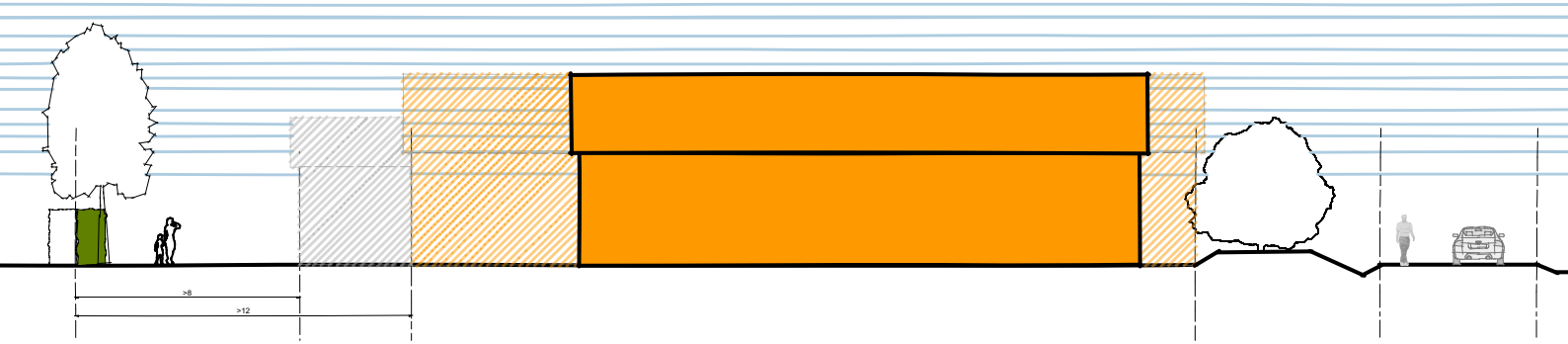
De bebouwing is langgerekt en in hoofdopzet georiënteerd op het landschap.

Het bijgebouw vormt de overgang naar het buurperceel en staat te allen tijde minimaal 1 meter vanaf de erfgrens. Het bijgebouw staat altijd minimaal 8 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

In de landschappelijke zone (de houtwal) mag niet worden gebouwd. Ook mogen hier geen erfafscheidingen worden geplaatst. Hier geldt het profiel uit dit beeldregieplan. Dat zal in mandeligheid worden aangelegd.

De erfafscheidingen tussen de percelen zijn groen van karakter (2 x 1 meter breed).

Principe doorsneden



Langsdoorsnede

Dwarsdoorsnede

Principe doorsneden

Hoofdgebouw minimaal 7 m vanaf zijdelingse erfgrens.

Hoofdgebouw minmaal 8 - 12 m vanaf achtererfgrens.

Bijgebouw minimaal 8 m achter voorgevel hoofdgebouw.

Bijgebouw minimaal 1 m vanaf zijdelingse erfgrens.

Eigendomsstructuur

Eigendomsstructuur

Privé-kavel (groen)

Mandelig groen (oranje)

Mandelig en openbaar toegankelijk (blauw)

Eigendom

Het gehele plangebied blijft in privaat eigendom. Dit betekent echter niet dat het niet publiek toegankelijk is.

De kavels zijn in volledig privaat bezit.

De houtwal wordt mandelig verwege de gewenste eenduidige uitstaling en inpassing in de landschappelijke context. De aanleg en instandhouding hiervan is in het bestemmingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting.

De overige ruimten (ontsluiting, groen plateau en de 'uiterwaarden' van de beekloop) worden uitgegeven in mandeligheid. Hierdoor is er de beste garantie op behoud van de voorziene specifieke landschappelijke vormgeving en materialisering.

Architectuur

De architectuur binnen het plan is ingegeven door de lokale context en de opzet van het plan. De overgang van het dorp naar het landschap wordt vormgegeven en verzacht door deze specifieke verkaveling en bijbehorende architectuur. De kavels zijn georiënteerd op het landschap. De woningen ook.

Tussen de woningen is veel vrije / open ruimte, zodat tussen de woningen door ruimte blijft voor groen / tuin en doorzicht.

De architectuur van de woningen komt hier uit voort. Het principe is daarom dat van een zgn. 'longhouse'. Het oertype is een al zeer oude vorm van architectuur. In de loop van de eeuwen zijn hier - regiospecieke - varianten op gemaakt. Op navolgende pagina's zijn hier enkele voorbeelden van te zien.

Afgeleid van oertype

Huidige situatie

Longhouse

1 **Maten:**

- Nokhoogte maximaal 8 meter.
- Goothoogte kan varieren tussen 1 en 5 meter.
- Verhouding lengte - breedte: minimaal 2,2 : 1.
- Maximaal bebouwd: 225 m2
- bijgebouw maximaal: 100 m2:
- verhouding minimaal 2,2 : 1 (hoofdgebouw dus altijd minimaal 2,2x zo groot qua oppervlakte.
- kelders zijn niet toegestaan;
- geen soutterrain (geen duidelijk opgetilde massa);
- maximaal begane grond met 1 verdieping;

2 **Massa:**

- Heldere hoofdvorm, rechthoekig;
- Kap verplicht;
- Kaprichting tussen 35 en 50 graden hellingshoek;
- hellingshoek bijgebouw identiek aan hoofdgebouw;
- Topgevel aan de zijde van de straat;
- Uitstekende dakterrassen, overdekte terrassen, verandas en dakkappelen niet toegestaan voorzover uitstekend uit de hoofdmassa;
- gebouwde vlonders en terrassen (onoverdekt) vrij toe te passen, met restricties qua hoogte ten opzichte van het maaiveld (zie paragraaf ‘Landschap’).

Eigentijdse interpretatie

3 **Kap:**

- Kap dominant over gevel
- doorlopende noklijn (geen verspringingen) (mag als 'deken')
- gootlijn variabel, zonder sprongen
- kapvorm zadel, schild (alleen aan tuinzijde):
- niet: lessenaarskap, mansardekap, gebogen kap)
- evt. over gevel doorlopende vertikale kap
- geen wolfseinden
- geen dwarsstukken in de kap
- richting loodrecht op de straat
- geen accenten
- geen doorlopende gevels door de kap
- openingen beperkt toegestaan; kap blijft dominant en 'in tact';
- geen overstekken aan de lange zijden.

4 **Materiaal:**

- kap: riet, gras / sedum of plaatmateriaal (koper, zink, geprofileerde metalen plaat)
- niet: bitumen of EPDM
- pannen alleen in zeer vlakke uitvoering
- 1 materiaal voor de gehele kap, liefst hetzelfde als de gevel
- gevel: vrij, mits kwaliteitsvol, mooie metalen, gebakken materialen, riet, stuc, glas, hout
- geen kunststof

5 **Details:**

- geen betimmerde goot of daklijn
- eenvoudig gedetailleerd

6 **Optie:**

- aan tuinzijde 1 dakkapel oid toegestaan,
- max. 2 m' en 1/10 van lengte van kap
- 1 bescheiden accent bij de entree.

Bijbehorend bouwwerk

1 **Maten:**
- verbonden aan hoofdgebouw / koud tegen elkaar of opgenomen in hoofdgebouw
- hoogte goot maximaal 3,5 meter en nok maximaal 5 meter

2 **Massa:**
- Heldere hoofdvorm, rechthoekig
- Kap verplicht.
- Uitstekende delen niet toegestaan
- dakhelling en -type en - vorm gelijk aan hoofdmassa
- of duidelijke relatie met kap hoofdmassa (aangekapt, zelfstandig, aangebouwd)

3 **Kap:**
- Kap dominant over gevel of gelijkwaardig
- doorlopende noklijn (geen verspringingen)-
- richting loodrecht op de straat
- geen accenten
- geen doorlopende gevels door de kap

4 **Materiaal:**
- 1 materiaal voor de kap
- liefst hetzelfde als de gevel

5 **Details:**
- geen betimmerde goot of daklijn
- eenvoudig gedetailleerd

Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de regels.

Beeld: Kokon Architectuur en Stedenbouw.

Architectuur

Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de regels.

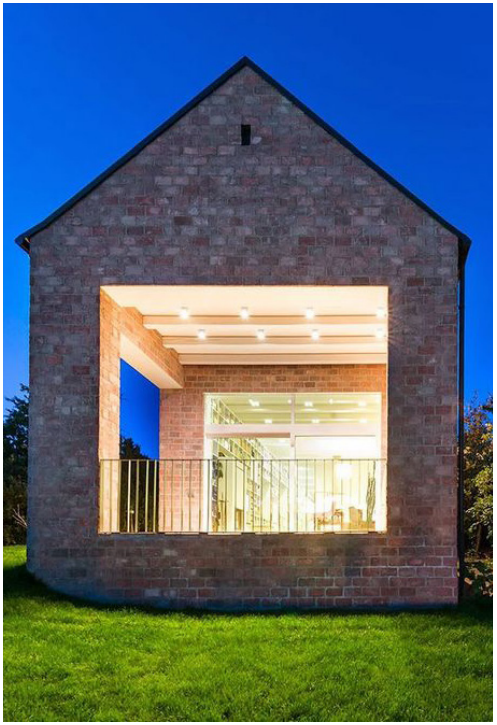
Beeld: Kokon Architectuur en Stedenbouw.

Architectuur

Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de regels.

Beeld: Kokon Architectuur en Stedenbouw.

Architectuur



Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de regels.

Beeld: Kokon Architectuur en Stedenbouw.

Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de regels.

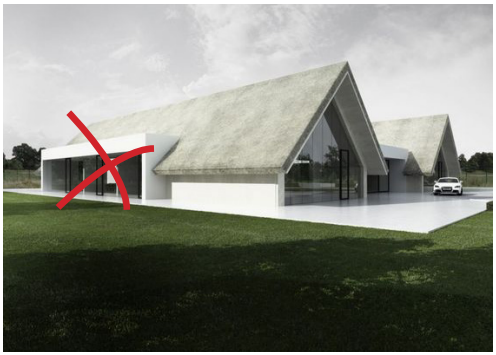
Beeld: Kokon Architectuur en Stedenbouw.

Architectuur

Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de regels.

Beeld: Kokon Architectuur en Stedenbouw.

Architectuur



Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de regels.

Beeld: Kokon Architectuur en Stedenbouw.

Landschap & kavel | regels

Met betrekking tot het landschap zijn diverse regels opgenomen in de eerste paragrafen van dit document. Ook het bestemminsplan heeft verschillende randvoorwaarden.

Specifiek met betrekking tot de kavels zijn er echter nog een aantal aanvullende regels.

De kavels worden in hoogte aangelegd conform de cultuurhistorische, aardkundige en landschappelijke waarden. De hoogtes gaan daarbij uit van een natuurlijk hoogteverloop zoals dat past bij een beekdal ter plaatse.

Op navolgende pagina's is de huidige situatie qua hoogte weergegeven. Daarop zullen aanpassingen plaatsvinden. Een indicatie van de nieuwe perceelshoogte is weergegeven. De exacte hoogte zal in het werk moeten worden bepaald, maar deze maten zijn richtinggevend.

Aanleghoogtes

Landschap & kavel | huidig

Het plangebied kermerkt zich in totaliteit door een verloop in hoogte van circa 3 meter, zoals is weergegeven op de volgende pagina. Het gebied loopt af van de hoger gelegen noordwestelijke zijde (variërend van ca. 4.50 meter boven NAP) richting de gronden naast de beek in het zuidoostelijke deel (tot 1.60 meter boven NAP).

Over het algemeen is het hoogteverloop parallel aan 't Marktje. De straat ligt hier op een zandrug en dus hoger. Richting de beek (dwars op het dal dus) neemt de hoogte af. De woningen en tuinen die direct aan 't Marktje grenzen zijn over het algemeen aangevuld tot deze straathoogte.

Zowel de straat 't Marktje als het plangebied neemt in maaiveldhoogte af in zuidelijke richting.

Het plangebied bevat in de huidige situatie twee onnatuurlijke verhogingen, ofwel plateaus. Zo zijn de schuren aan de noordzijde gesitueerd op een verhoogd stuk grond op circa 4.25 meter boven NAP. De schuren in midden van de planlocatie bevinden zich op een rechthoekig plateau op circa 3.95 meter boven NAP. Op navolgende pagina's wordt dit nog iets verder uitgelicht.

Huidige maaiveldhoogtes

Landschap & kavel | toekomst en regels

De voorgenomen plannen gaan uit van het herstel van het cultuurhistorisch / aardkundig verantwoord maaiveldverloop.

De beide verhogingen worden verwijderd. Het openbaar toegankelijke gebied verloopt straks in een natuurlijke lijn van 't Marktje naar de beek. De percelen worden aangelegd op de aanwezige of herstelde natuurlijke maaiveldhoogte. De percelen verschillen dus onderling in hoogte, maar ook op het perceel zelf is sprake van hoogteverloop. Zie naastgelegen afbeelding.

Aanvullende regels:

Het hoogteverschil van het maaiveld op het perceel zelf moet zoveel als mogelijk in stand worden gehouden.

1. Per perceel mag er niet meer dan 30 centimeter per vlak worden uitgevlakt.

2. Een hoogteverschil van meer dan 15 centimeter mag alleen via natuurlijk verloop worden gerealiseerd. Grondkeringen van steen of metaal of anderszins zijn boven de 15 centimeter niet toegestaan.

3. Grenzend aan het hoofd- of bijgebouw mag maximaal 30% van de lengte van de gevel worden uitgevlakt.

Toekomstige maaiveldhoogtes

Landschap & verlichting | regels

Verlichting in het openbaar toegankelijke gebied moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De verlichtingsarmatuur heeft een zo beperkt mogelijke hoogte, in ieder geval minder dan 4 meter.

- De lichtbron dient 'gericht' te zijn, er mag geen sprake zijn van strooilicht.

- De armatuur en lichtbron dient van het NNB-gebied af te zijn gericht (westelijk dus).

- Het type licht moet wit zijn, met weinig blauwtonen.

- De lichtbron dient een scherpe cut-off te hebben.

Opdrachtgever:

AVV beheer bv

AVV Beheer B.V. | MIddelburg
T 0118 678937
E info@avvbeheer.nl | I www.avvbeheer.nl

KAAder stadsadvies

Rotterdam | Kampen | T 06 24491848
E info@kaader.nl | I www.kaader.nl