

KAAder stadsadvies

Nadere toelichting

BP ‘t Marktje Woensdrecht

Mei 2024

Inleiding

Voorliggend document behoort bij de ontwikkeling ten oosten van het Marktje in Woensdrecht. Voor deze locatie is een bestemmingsplan opgesteld dat inmiddels als voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen.

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpplan zijn er zienswijzen binnengekomen. Naar aanleiding daarvan is het plan op onderdelen gewijzigd en de onderbouwing uitgebreid. Voorliggend document bevat deze nadere onderbouwing en maakt deel uit van de toelichting van het (gewijzigd) vast te stellen bestemmingsplan. Het document is tevens een nadere inhoudelijke reactie op de ingediende zienswijzen.

Bij dit document horen in ieder geval de volgende stukken:

- ‘Woensdrecht, ‘t Marktje, aardkundige waarden’, 15 december 2022, Jurgen de Kramer, fysisch geograaf, Nijmegen (Bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan);

- ‘t Marktje-Woensdrecht, landschappelijke inpassing’, maart 2018, gewijzigde versie december 2022 en augustus 2023, BoschSlabbers;

- ‘Beeldregieplan ‘t Marktje Woensdrecht’, mei 2024, KAAder stadsadvies.



1.1 Situatieschets - nu

Het plangebied aan ‘t Marktje - afgebeeld op volgende pagina - kenmerkt zich door niet-toegankelijke en braakliggende agrarische grond. Op het plangebied bevinden zich 6 grote en hoge loodsen. Het merendeel hiervan is op dit moment niet in actief gebruik.

De grote schuren bevinden zich zowel aan de westelijke zijde als aan de noordzijde op hoger gelegen delen van het plangebied. Eén van de gebouwen is inmiddels tot op de fundering ingestort.

De verharding op het plangebied bevindt zich met name rondom de centraal gelegen schuur.

De hoogteverschillen en oppervlakten van bebouwing, verharding, groen en water op de planlocatie worden later verder uitgediept.

1.1 Situatie - nu



1.1 Situatieschets - straks

De voorgenomen plannen kenmerken zich door het terugbrengen van meer natuur en openbaar toegankelijk terrein in het plangebied.

Waar de huidige situatie weinig ruimte laat voor natuur en het gebied privé-terrein betreft, zullen de voorgenomen plannen het gebied meer open en natuurlijk maken.

Het gebied voorziet niet alleen in de woonbehoefte van de regio, het sluit qua gebruik en functie in de toekomst ook beter aan bij de bestaande omliggende woonfuncties en tegelijkertijd bij het natuurgebied de Noordpolder.

Let op: naastgelegen tekening geeft een mogelijk eindbeeld weer. Dit is echter niet per definitie de eindsituatie. Het beeldregieplan geeft - binnen strikte kaders - ruimte voor meerdere vormen en invullingen.

1.1 Situatie - straks



1.2 Massa - nu

De huidige situatie kenmerkt zich door een braakliggend terrein met grote voormalige agrarische loodsen. Het terrein zelf is verder relatief kaal, maar wel met ruige begroeiing.

De massa's van de loodsen zijn aanzienlijk en verhouden zich qua schaal slecht tot de omliggende woningen. Zie ook navolgende bladzijde. De kwaliteit van het uitzicht vanuit de omgeving op het plangebied wordt hierdoor sterk verstoord. Ook het uitzicht vanaf 't Marktje (voorzover mogelijk) en vanuit de tuinen van de woningen wordt sterk belemmerd door deze loodsen.

De grootste massa ligt centraal in het plangebied met direct ten noorden daarvan een voormalige loods die reeds is ingestort tot aan de fundering. Aan de noordzijde bevinden zich ook vier loodsen.

Tezamen vormen deze loodsen in hoogte, oppervlakte en materialisering een forse dissonant in de ruime context.

Het zuidelijk deel van het plangebied wordt scherp begrensd door een artificiële haag.

1.2 Massa - nu

Legenda

Massa





1.2 Massa - straks

De wijziging in de massa's geeft een goed beeld van de impact van de voorgenomen plannen op de directe leefomgeving en het omliggende landschap.

In de voorgenomen plannen sluiten de nieuw te bouwen woningen veel beter aan bij de omliggende woningen. Zowel qua schaal, hoogte als materialisering.

De nieuwe woningen zullen langerekt zijn (longhouses) en beperkt zijn tot maximale afmetingen. Het landschap krijgt hierdoor visueel de ruimte tussen de woningen.

Niet alleen de vorm en afmetingen, ook de spreiding van de massa's over het plangebied geeft ruimte voor integratie en een vloeiende overgang van landschap naar bebouwing. Zeker in verhouding tot de huidige situatie, waarbij de schuren zeer sterk geconcentreerd zijn in twee grote clusters.

De nieuwe woningen worden omzoomd door de aan te leggen houtwal. Hierdoor verzacht de overgang tussen landschap en bebouwing. Ook de inrichting van het openbare gebied tussen de houtwal en de beek zal aansluiten op de ruigere natuurlijke inrichting van de Noordpolder.

Let op: naastgelegen tekening geeft een mogelijk eindbeeld weer. Dit is echter niet per definitie de eindsituatie. Het beeldregieplan geeft - binnen strikte kaders - ruimte voor meerdere vormen en invullingen.

1.2 Massa - straks

Legenda

Massa



1.3 Planologische aspecten

De plankaart van het bestemmingsplan is op naastgelegen pagina weergegeven. Voor de verdere onderdelen van het plan verwijzen we naar ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen het plangebied liggen in ieder geval drie waarden die voor voorliggend document van belang zijn:

1. Aardkundig waardevol gebied
2. Cultuurhistorisch waardevol gebied
3. Attentiezone Waterhuishouding

Op navolgende pagina's worden deze - en andere - aspecten nader uitgewerkt.

1.3 Plankaart BP



2.1 Aardkundige waarden

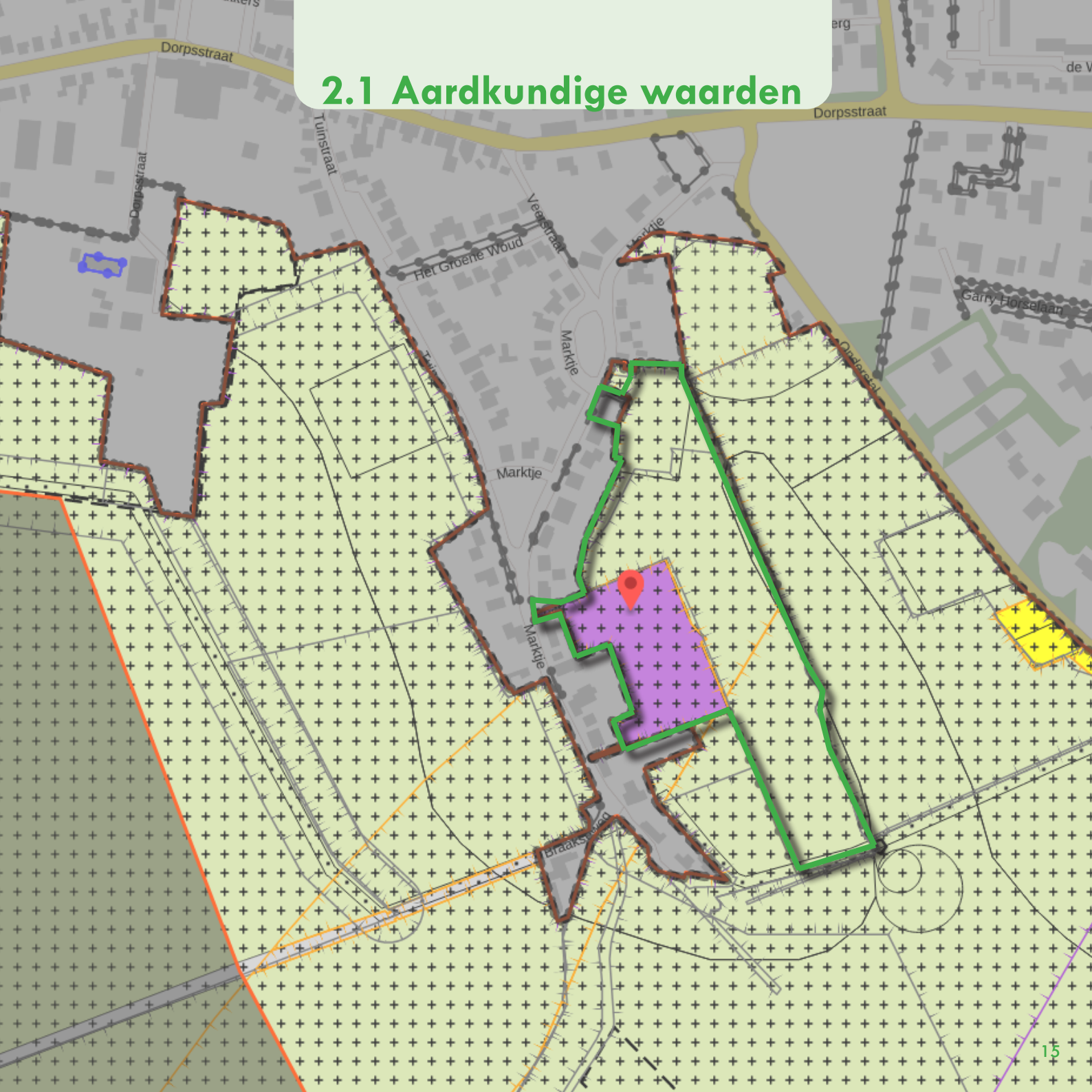
Het plangebied heeft in haar geheel de waarde 'Aardkundig waardevol gebied'. In het vigerend bestemmingsplan (zie naastgelegen afbeelding) is opgenomen dat deze dubbelbestemming bedoeld is voor: '*de bescherming en het behoud van de op en /of in de gronden voorkomende aardkundige waarden*'.

Een nadere uitwerking of omschrijving van de in het geding zijnde waarden ontbreekt. Daarom hebben wij in het kader van de voorgenomen ontwikkeling onderzoek laten doen naar deze waarden. Dat onderzoek is te vinden in een losse bijlage ('Woensdrecht aardkundige waarden', 15 december 2022). Dit is bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Deze notitie aardkundige waarden is opgesteld door Jurgen de Kramer, fysisch geograaf, Nijmegen. In deze notitie is opgenomen wat de aardkundige waarden in de omgeving en specifiek binnen het plangebied zijn.

In die zin vormt het inzicht in deze waarden de basis voor verdere uitwerking. In het document is ook opgenomen welke cultuurhistorische aspecten er in het geding zijn en welke vertaling deze in de planvorming kunnen hebben en hebben gekregen.

2.1 Aardkundige waarden



2.1 Aardkundige waarden

Het plangebied ligt dus binnen de aanduiding Aardkundige waarden op grond van artikel 3.28 IOV / artikel 5.43 OV van de Provincie Noord-Brabant. De in dit kader relevante randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden, zijn opgenomen in artikel 6 van het bestemmingsplan. Daarin wordt tevens verwezen naar Bijlage 1 bij de regels, het Beeldregieplan. Daarin zijn regels opgenomen waaraan moet worden voldaan.

Een aantal punten lichten we er hier expliciet uit:

- de in de jaren '60 van de vorige eeuw kunstmatig aangebrachte verhogingen worden hersteld naar het natuurlijke, cultuurhistorische beekdalverloop;
- de eerder voorziene aan te leggen aarden wal vervalt: er komt geen verhoging ter plaatse. Er komt wel een houtwal ter plaatse;
- het ontsluitingspad wordt aangelegd op maaiveld, niet verhoogd of verlaagd;
- de percelen zullen het natuurlijke hoogteverloop in het beekdal volgen. De hoogte neemt in de richting van de beek en in zuidelijke richting af. Hiermee volgen de kavels het natuurlijke, cultuurhistorische verloop van het beekdal.

Op navolgende pagina's wordt inzichtelijk gemaakt hoe het hoogteverloop is en zal worden.

2.1 Aardkundige waarden?



2.2 Hoogteverloop - 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.

2.2 Hoogteverloop - huidig



2.2 Hoogteverloop - huidig

Kaart 1

Kaart 1 laat de locatie in de huidige situatie zien. In witte lijnen zijn de scherpe hoogteverschillen aangegeven. Het subtiele verloop van het dwarsprofiel over het beekdal is behoorlijk verstoord.

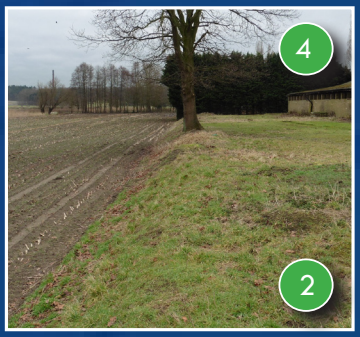
Er is sprake van harde overgangen in hoogte (1 en 2). Deze beide overgangen zijn ook zeer artificieel van vorm.

Het meest noordelijke deel (1) loopt aan de oostzijde zelfs door tot aan de beek. Tussen deel 1 en 2 (3) lijkt er weer een gedeelte te zijn afgegraven ten opzichte van de situatie in 1925.

Aan de zuidzijde van het plangebied loopt de harde begrenzing door (4). Deze is geaccentueerd met een niet-gebiedseigen cultuurbeplanting op de bestaande oostelijke erfgrens.

2.2 2024





1

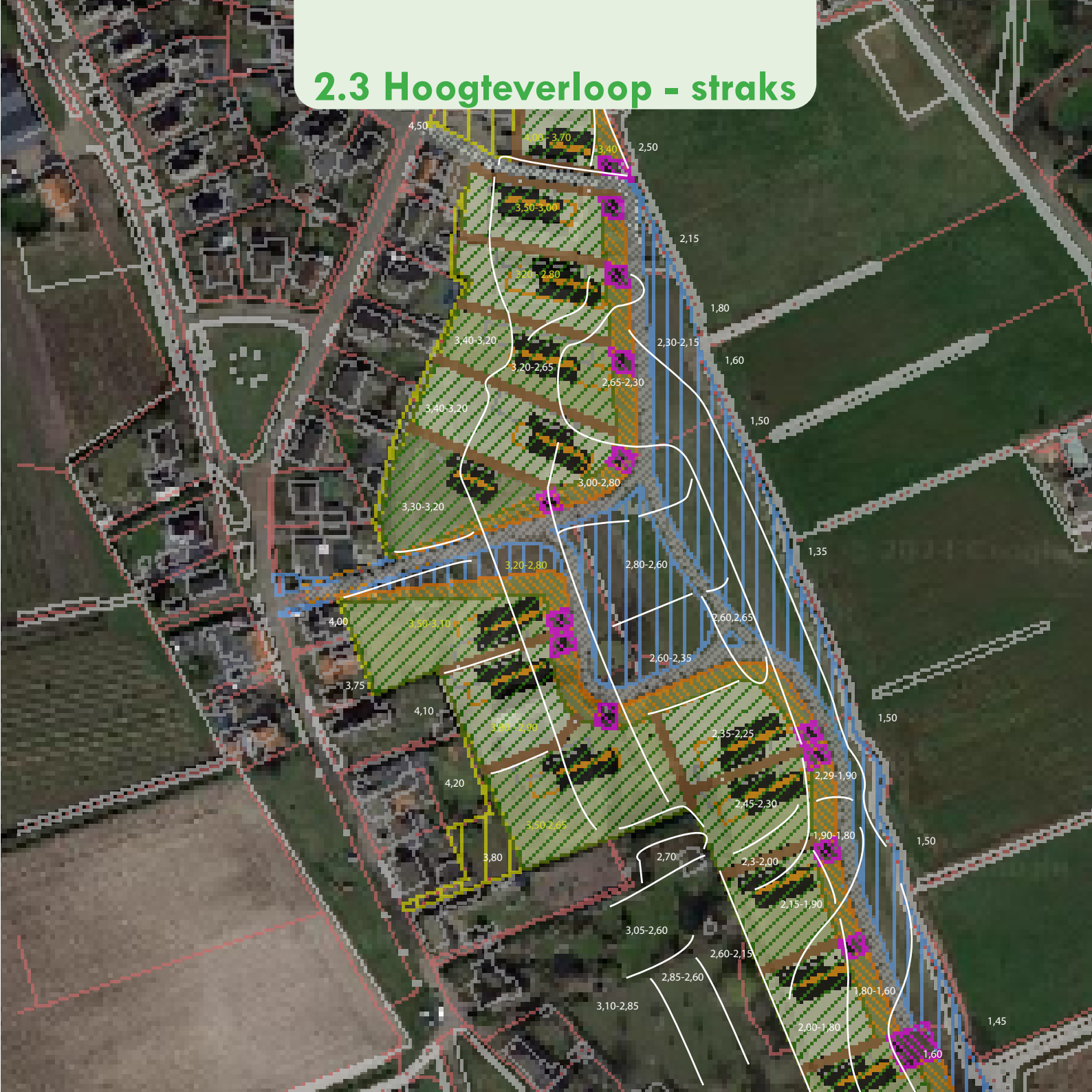
2.3 Hoogteverloop - straks

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. Hierover zijn ook regels opgenomen in het Beeldregieplan. Zie ook naastgelegen afbeelding.

De waterafvoer zal het natuurlijk verloop volgen. Vanaf de percelen zal het hemelwater worden geïnfiltreerd in de bodem en natuurlijk afvoeren richting de beek.

2.3 Hoogteverloop - straks



3.1 Cultuurhistorische waarden

Ter plaatse van delen van het plangebied geldt de waarde 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Hier geldt een provinciaal cultuurhistorisch belang dat is opgenomen in de provinciale verordening (artikel 3.29 lOV / artikel 5.44 OV). Op naastgelegen afbeelding zijn de begrenzingen te zien.

Het gebied valt deels binnen het Cultuurhistorisch Landschap Brabantse Wal.

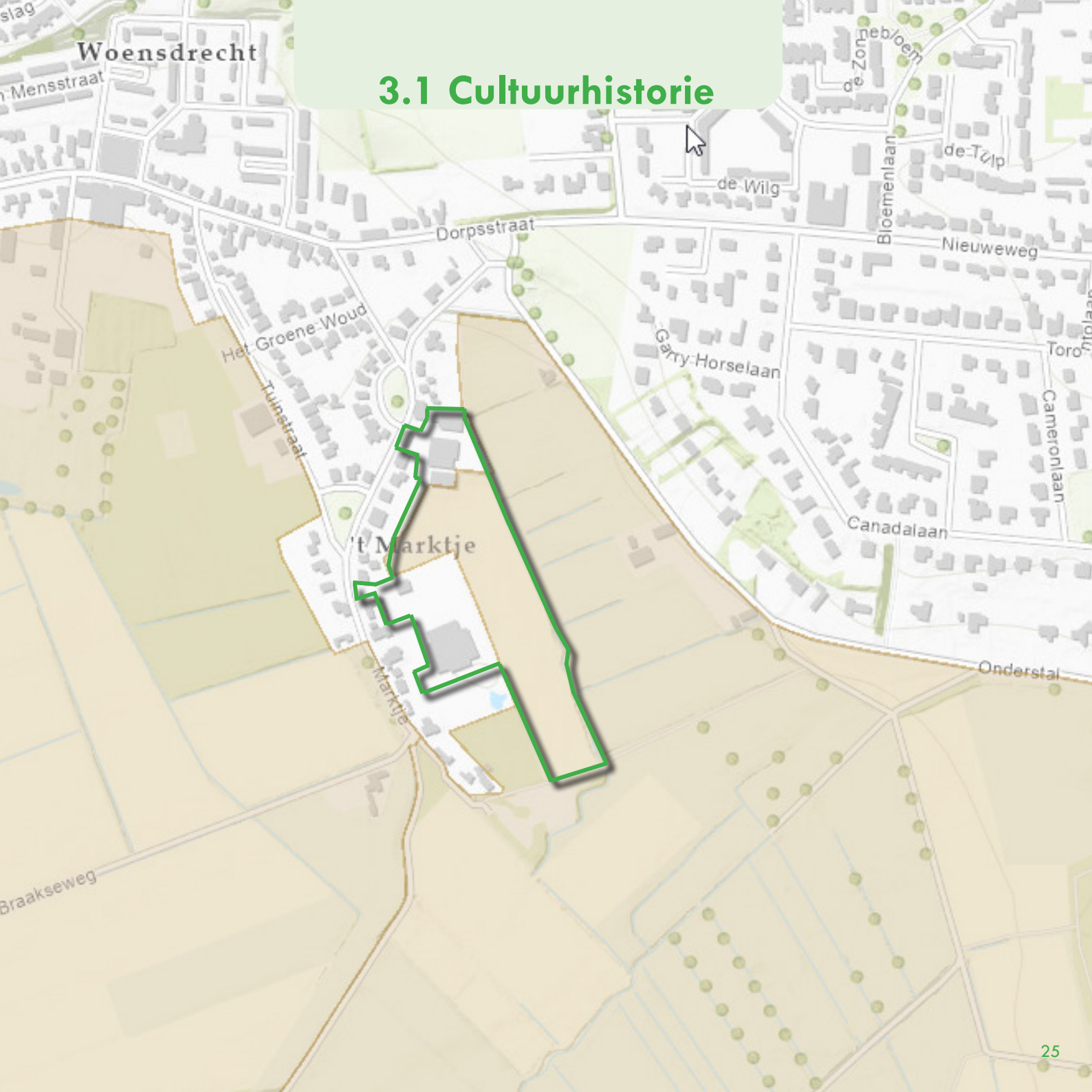
Algemene beschrijving

Het gebied wordt gekenmerkt door hooggelegen gronden van de Brabantse Wal met bossen en akkercomplexen, die via een vrij steile helling overgaan in laaggelegen polderland. Het is één van de plekken waar de hoogteverschillen tussen de Brabantse Wal en het polderland ten westen ervan het meest spectaculair zijn.

De belangrijkste (en relevante) waarden en kenmerken zijn:

1. de visuele relaties: de vergezichten van en naar de Brabantse Wal;
2. de relatie van de terreingesteldheid met de inrichting en het gebruik;
3. de kleinschalige strookvormige percelering aan de voet van de wal.

3.1 Cultuurhistorie



3.1 Cultuurhistorische waarden

Beschrijving specifiek

Gevarieerd complex van bouwlanden, weilanden en bosjes langs de rand van de Brabantse Wal, op de overgang van hoge dekzanden naar de westelijke zeekleipolders. Heel markant is het hoogteverschil, dat hier en daar zo'n twintig meter bedraagt. De gronden van het Brabants Plateau gaan hier abrupt over in de zeekleipolders van Noord-Brabant en Zeeland. Het reliëf is veroorzaakt door de Schelde, die vroeger langs de Brabantse Wal naar het noorden stroomde en de rand van het plateau erodeerde. De steilranden van de Brabantse Wal, met hoogteverschillen tot twintig meter, vormen één van de meest opvallende aardkundige verschijnselen in de provincie Noord Brabant. Op de hogere delen liggen bossen en akkercomplexen, zoals de akkers van Leemberg en Hageland ten zuiden van Ossendrecht en de Peeberg en De Geest tussen Ossendrechte en Hoogerheide. De bossen, zowel loof- als naaldbos, op de hogere delen zijn grotendeels in de negentiende eeuw aangeplant. Aan de onderzijde van de wal liggen oude polders (1685) met natte graslanden die vroeger omzoomd werden door knotbomen en houtsingels. Door de hevige kwel zijn de percelen hier klein en strookvormig. Ten zuiden van buurtschap Calfven ligt de Calfvense kreek. Dit is een kreekrestant met aangepast grondgebruik (rietland, grasland en broekbosjes). De wegenstructuur is vanaf 1840 weinig veranderd en bestaat voor een deel uit holle, door erosie uitgeslepen wegen, begeleid door stroken oud hakhout (eiken). Er zijn belangrijke zichtrelaties vanaf de Brabantse Wal op de polders ten westen ervan, maar vooral ook omgekeerd. Van verre zijn de hoge gronden van de wal zichtbaar, geaccentueerd door blikvangers zoals de kerktorens van Woensdrecht, Hoogerheide en Ossendrecht) en de fabrieksschoorsteen bij Calfven.Van noord naar zuid loopt over het hoge deel van het terrein de oude Trambaan van Antwerpen naar Tholen.In de Eerste Wereldoorlog werd het gebied voorbereid als inundatiegebied. Tijdens de Tweede Wereldoorlog is het gebied daadwerkelijk als zodanig gebruikt.

De waarden die mogelijk in het geding zijn, hebben we als volgt in beeld gebracht en in de plannen opgenomen.


BEZOEKERS
HIER
MELDEN







3.2 Visuele relaties

1. Visuele relaties

De visuele relaties worden in de huidige situatie vanaf het plangebied belemmerd doordat er grootschalige bedrijfsbebouwing op het plangebied staat. Ook is het hele gebied privaat en niet toegankelijk eigendom. Behalve voor enkele bewoners langs het Marktje zijn er dus geen vergezichten. Het zicht op de planlocatie wordt gedomineerd door de grootschalige bedrijfbebouwing.

In het plan worden de vergezichten vanaf de planlocatie hersteld: het gebied wordt (behalve de private kavels) helemaal openbaar toegankelijk. Ook het zicht op de planlocatie wordt zorgvuldig toegespitst op de aanwezige waarden. De grootschalige loodsen zullen verdwijnen. Daarvoor in de plaats komen in zeer lage dichtheid maximaal 14 woningen. Deze woningen zijn gebonden aan minimale onderlinge afstanden en vele bouw- en beeldkwaliteitsregels. Ook is er sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Voor nadere onderbouwing van en inzicht in deze inpassing verwijzen wij naar het Landschapsinpassingsplan, Beeldregieplan en het bestemmingsplan.



3.3 Toegankelijkheid - nu

De toegankelijkheid van het gebied zegt iets over de openheid van het plangebied. Welke delen van het plangebied zijn voor bewoners en passanten vrij toegankelijk en dragen daarmee bij aan het wooncomfort van de direct omgeving.

In de huidige situatie is het plangebied geheel afgesloten voor openbare toegang door willekeurige passanten. De bestaande woningen zijn op aansluitende percelen gebouwd en zijn privé terrein - en daarmee niet openbaar toegankelijk.

De percelen van de bestaande woningen laten enkel aan de noordzijde en halverwege de bocht van 't Marktje ruimte voor doorgang naar het achtergelegen plangebied.

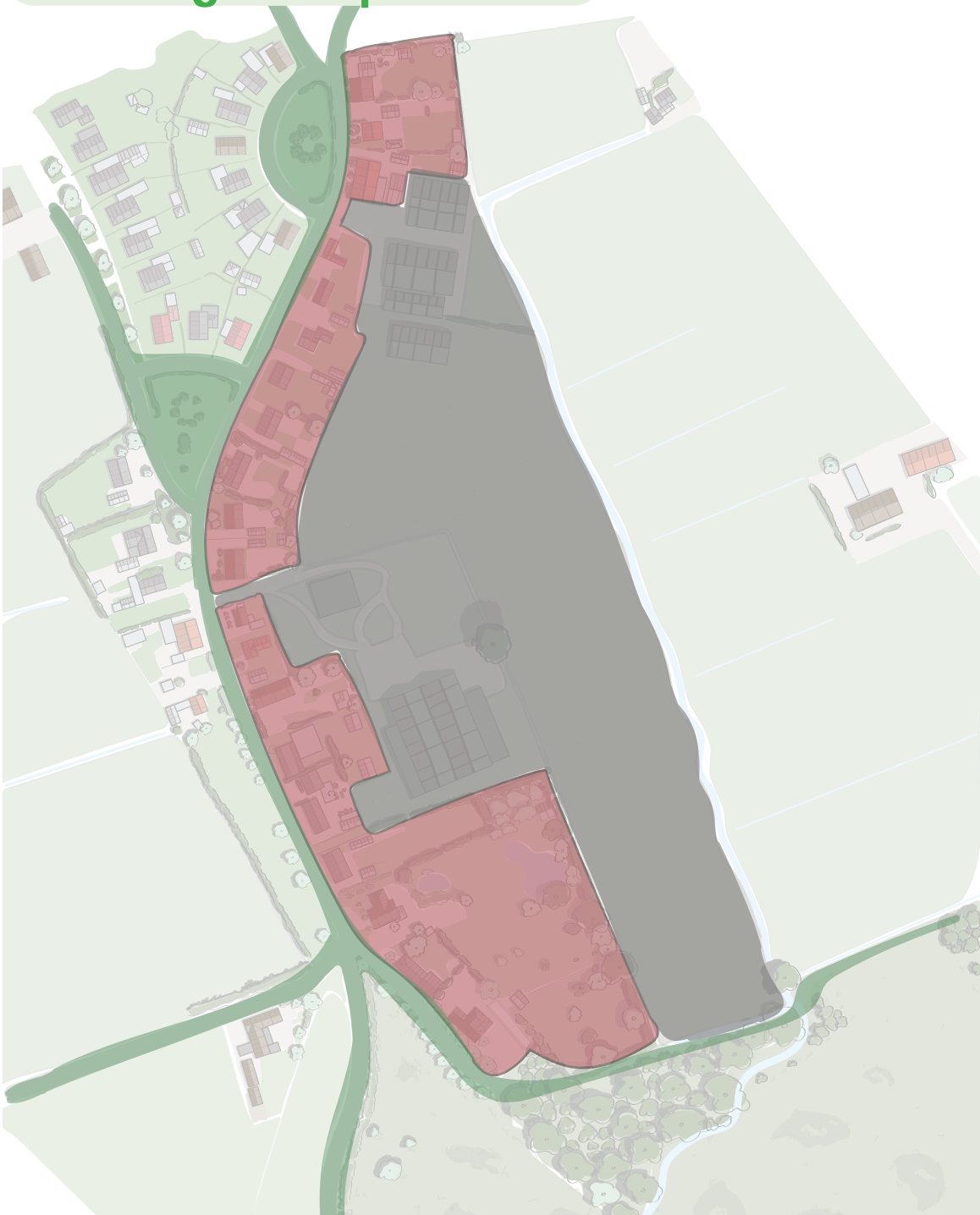
Het plangebied is echter momenteel ook in privaat bezit, wat betekent dat het niet toegankelijk is voor onbevoegden.

Alleen de openbare weg 't Marktje en het Kerkepadje - wat aan de zuidzijde van het plangebied loopt - zijn openbaar toegankelijk.

3.3 Toegankelijkheid - nu

Legenda

- Publiek toegankelijk
- Privé terrein - Bestaande woningen
- Privé terrein - Plangebied



3.3 Toegankelijkheid - straks

In de voorgenomen plannen wil initatiefnemer nieuwe woningen toevoegen aan ‘t Marktje met aansluitende percelen. Deze nieuwe percelen betreffen - net als de bestaande woningen - privéterrein en zijn niet openbaar toegankelijk.

In tegenstelling tot de huidige situatie, wordt echter de toegang tot deze nieuwe woningen - de doorgangen tussen de betaande woningen - straks openbaar toegankelijk.

Voor een goede balans tussen privacy en openbare toegankelijkheid, worden de nieuwe percelen afgescheiden met natuurlijke houtwallen.

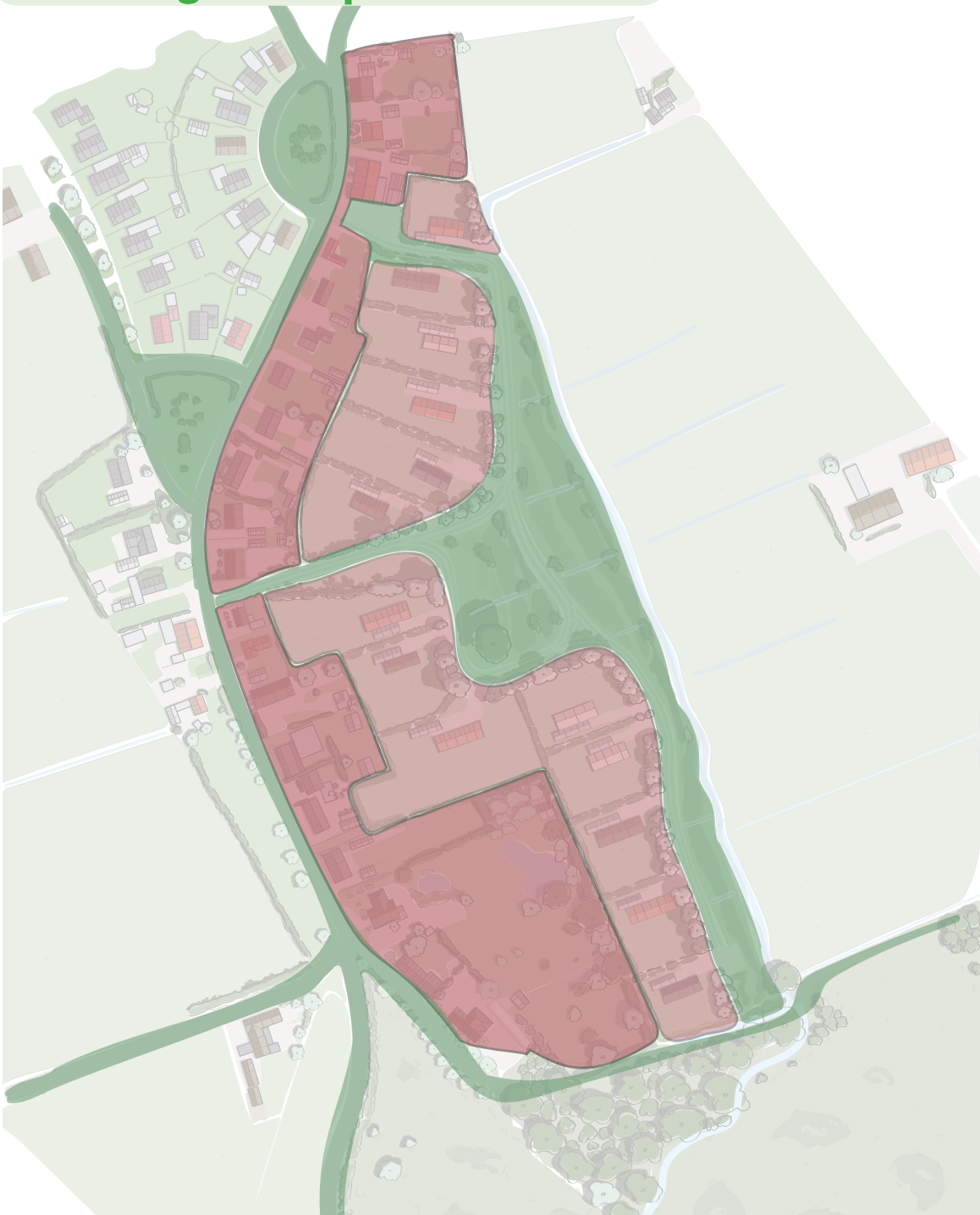
Het lager gelegen oostelijke deel van het plangebied wordt straks landschappelijk ingericht als groen en openbaar toegankelijk terrein.

Door de doorgangen naar de planlocatie openbaar toegankelijk te maken, krijgen de zowel de huidige bewoners als nieuwe bewoners van ‘t Marktje directe toegang tot en zicht op een landschappelijk gebied wat aansluit op het Kerkepadje en de achtergelegen Noordpolder.

3.3 Toegankelijkheid - straks

Legenda

- Publiek toegankelijk
- Privé terrein - Bestaande woningen
- Privé terrein - nieuwe woningen



3.4 Zichtlijnen - nu

Zichtlijnen bepalen het open en ruimtelijk gevoel van een omgeving. Van zowel passanten op de openbare weg (openbare zichtlijnen) als de huidige bewoners van ‘t Marktje (private zichtlijnen) is het belangrijk om de zichtlijnen op waarde te schatten en waar mogelijk te behouden of liefst te vergroten.

In de huidige situatie biedt ‘t Marktje beperkte zichtlijnen vanaf de openbare weg op het achterliggende landschap. Slechts op enkele locaties vanaf ‘t Marktje kan tussen huizen en bijgebouwen door gekeken worden naar de achtergelegen planlocatie. Ook de twee eerder genoemde doorgangen van ‘t Marktje naar de planlocatie bieden weinig ruimtelijke zichtlijnen - met groene pijlen afgebeeld op volgende pagina. Deze worden namelijk direct geblokkeerd door de bestaande loodsen op de planlocatie.

De private zichtlijnen in de huidige situatie zijn beperkt tot enkele woningen aan de noordzijde van ‘t Marktje, te weten nummer 23 tot en met 19 en in mindere mate nummer 11. Deze woningen hebben vanuit de woning doorzicht op de planlocatie door enkele openingen in de tuin of ramen in bijgebouwen - aangegeven met rode pijlen.

De overige bestaande woningen zijn voorzien van afrastering richting het plangebied in de vorm van hoge begroeiing of beschutting (zwarte lijnen).

3.4 Zichtlijnen - nu

Legenda

Openbare zichtlijnen

Private zichtlijnen



3.4 Zichtlijnen - straks

In de voorgenomen situatie worden - zoals hiervoor beschreven - grote delen van de planlocatie opengesteld en publiek toegankelijk terrein.

Het plangebied krijgt als geheel nieuwe en ruime zichtlijnen voor passanten en buurtbewoners vanaf het openbare groene gebied aan de gehele oostzijde van het plangebied.

De hoogteverschillen zorgen voor ruime doorzichten richting het oosten en het zuidelijk gelegen natuurgebied van de Noordpolder en de kern van Hoogerheide.

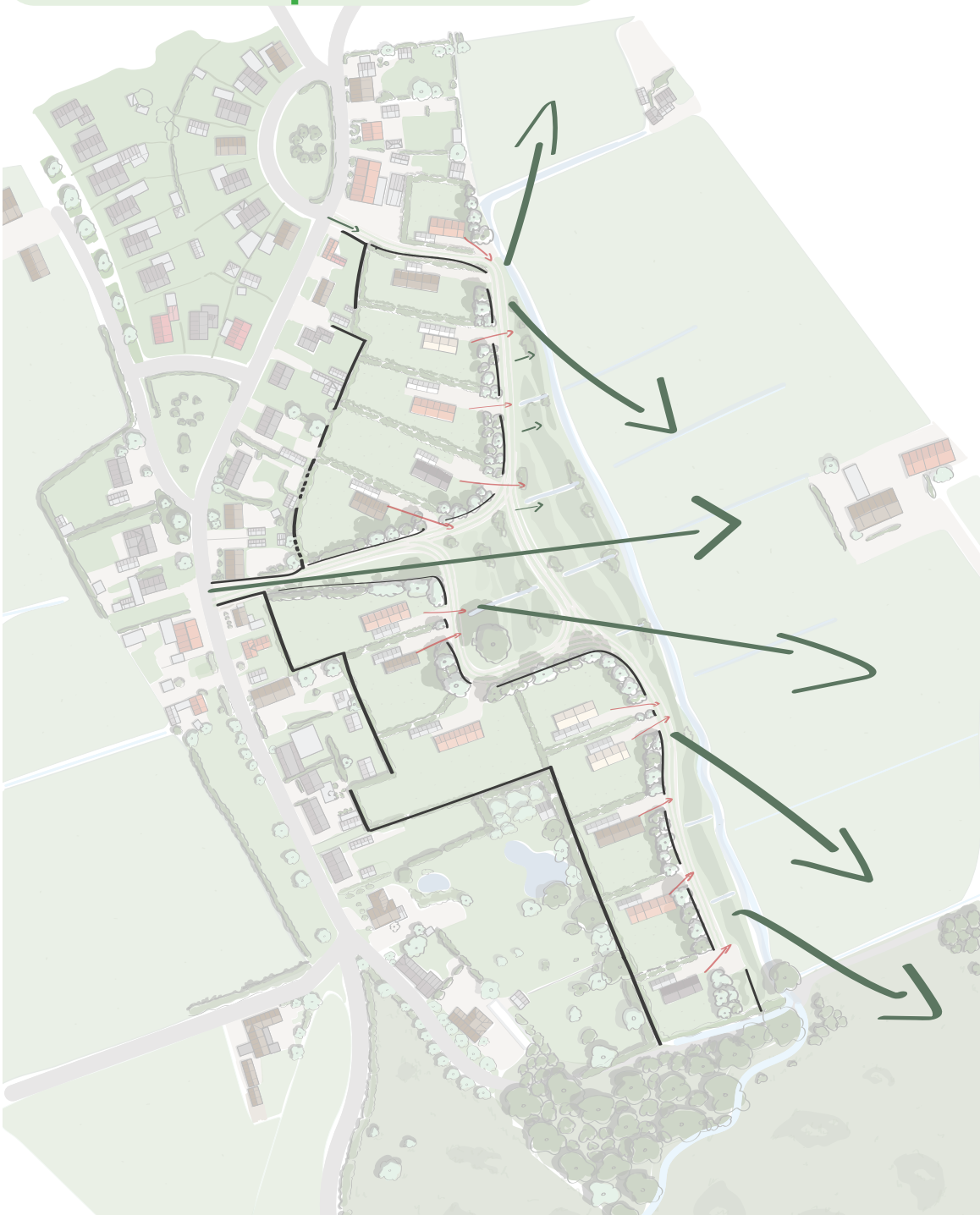
Ook de nieuwe private zichtlijnen krijgen wijdse zichtlijnen richting het oosten, waarbij toch de privacy en toegankelijkheid gewaarborgd blijft met de houtwallen langs de percelen.

3.4 Zichtlijnen - straks

Legenda

Openbare zichtlijnen

Private zichtlijnen



3.5 Terrein en gebruik

2. Relatie van de terreingesteldheid met inrichting en gebruik

Deze relatie is eigenlijk de relatie tussen de aardkundige waarden, de cultuurhistorische waarden en het huidige / toekomstige gebruik. Het blijkt dat aan het gebied door de jaren heen iedere keer een gebruikslaag is toegevoegd. Daarbij is de afleesbaarheid van de cultuurhistorische waarden steeds verder onderop geraakt. Het plan beoogt deze meer zichtbaar en herkenbaar te maken:

- beleving en leesbaarheid van de zandrug in het westen ('t Marktje);
- beleving en leesbaarheid van de laagte in het oostelijke deel en de klif ten oosten van het plangebied;
- zichtbaar maken en houden van de hoogte en laagte in het plangebied, ongeacht toevoeging van elementen;
- inspelen met inheemse beplantingsssoorten op reliëf en vochtigheid.

Nadere onderbouwing hiervan is te vinden in de notitie Aardkundige waarden, het Landschapsinpassingsplan.

Ook in navolgende paragrafen is de historische situatie geanlyseerd en aangegeven hoe het plan zich hiertoe verhoudt.



3.6 Verkaveling

3. Kleinschalige strookvormige percelering aan de voet van de wal

In de huidige situatie zijn deze strookvormige percelen aan de oostkant van de beek nog enigszins te herkennen. In het plangebied zelf is hier echter geen sprake van. Hier zijn grootschalige ophogingen (zonder relatie met het onderliggende landschap) en voornamelijk functionele grootschalige verkavelingen te vinden.

In de nieuwe situatie zal de relatie van de inrichting met het onderliggende landschap worden hersteld. De opbouw van het dwarsprofiel over het beekdal over het gehele plangebied zal aansluiten bij de cultuurhistorische landschapswaarden. Ook zal het laaggelegen deel ten westen van de beek weer op een natuurlijke wijze dwars op de beek haar afwatering krijgen en daarmee, gecombineerd met de in noord-zuid richting verlopende hoogtelijnen de schaal en inrichting krijgen die past bij de oorspronkelijke cultuurhistorische waarden.

Op navolgende pagina's is het plan ingepast in een aantal historische situaties. Hiermee wordt - mede ter ondersteuning van het rapport over de aardkundige en cultuurhistorische waarden - inzicht gegeven in het verloop en de zichtbaarheid van deze waarden van gebruik en verkaveling door de tijden heen.

3.6 Verkaveling



3.7 Locatie door de eeuwen heen

Op de historische kaarten is het ‘t Marktje een herkenbare uitstulping onder Woensdrecht aan de noordzijde van de Schenkeldijk en de Noordpolder.

Door de tijd heen wordt ‘t Marktje getypeerd door een lange wijde bocht aan de westzijde, een plateauvorming midden en de herkbare kronkelende beek van noord naar zuid aan de oostzijde.

Door de jaren heen blijven deze kenmerken zichtbaar op de historische kaarten, waarbij enige veranderingen plaatsvinden in begroeiing, veranderend gebruik van gronden en een toename van bebouwing.

Zo toont de historische kaart van 1741 - op volgende pagina - een rijke begroeiing op de noordelijke helft van het plangebied, weergegeven als bos of boomgaard. De begroeiing heeft in de loop van de tijd steeds meer plaatsgemaakt voor weiland, akkerbouw en een toenemend aantal gebouwen.

3.7 Rond 1741



Legenda

- Weiland/Grasland
- Begroeiing/bomen
- Akkerbouw
- Water
- Bebouwing
- Dijk

3.7 Van 1810 tot 1965

Op de kaart van 1810 lijkt voor het eerst een duidelijke plateauvormige uitstulping / verhoging getekend in het midden van de planlocatie. Deze verhoging zorgt voor een tweedeling in het plangebied. Aan de westelijke zijde de hoger gelegen gronden en aan oostelijke zijde de lagergelegen gronden.

Op de historische kaarten is steeds meer te zien dat deze tweedeling zorgt voor een meer noord-zuidgerichte oriëntatie van de planlocatie, min of meer parallel aan de beek. Het gebruik wordt hier op afgestemd. Het oostelijke, lager gelegen, nattere deel wordt als weide / grasland gebruikt en de westelijk, hoger gelegen gronden dienen voor akkerbouw en voor bebouwing.

Zo is rond 1863 te zien dat het gehele westelijke deel in gebuik is als boomgaard / bos met diverse schuren.

Rond 1900 is zichtbaar dat er een sterker hoogteverschil is tussen beide gebieden. Het westelijke deel is zelf omzoomd met een windsingel. Ook kruipt dit gebied steeds dichter naar de lager gelegen beek.

Rond 1935 is de windsingel (en daarmee het omzoomde gebruiksland) in het zuidelijk deel van het plangebied zelfs helemaal doorgetrokken tot aan de beek!

Ook ontstaat de eerste bebouwing in de lager gelegen delen direct naast de beek.

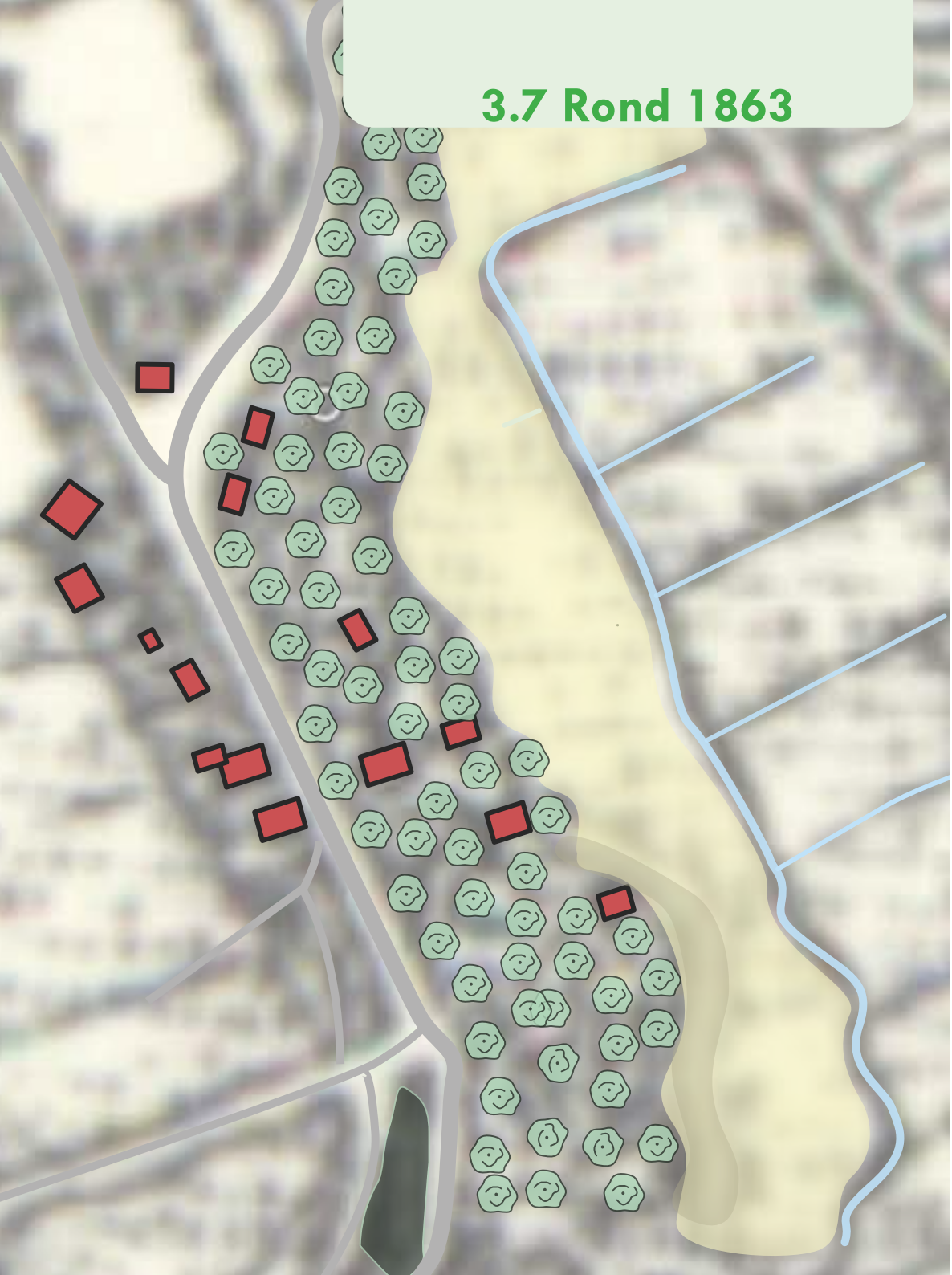
3.7 Rond 1810



Legenda

- Weiland/Grasland
- Begroeiing/bomen
- Akkerbouw
- Water
- Bebouwing
- Dijk

3.7 Rond 1863



Legenda

- Weiland/Grasland
- Begroeiing/bomen
- Akkerbouw
- Water
- Bebouwing
- Dijk

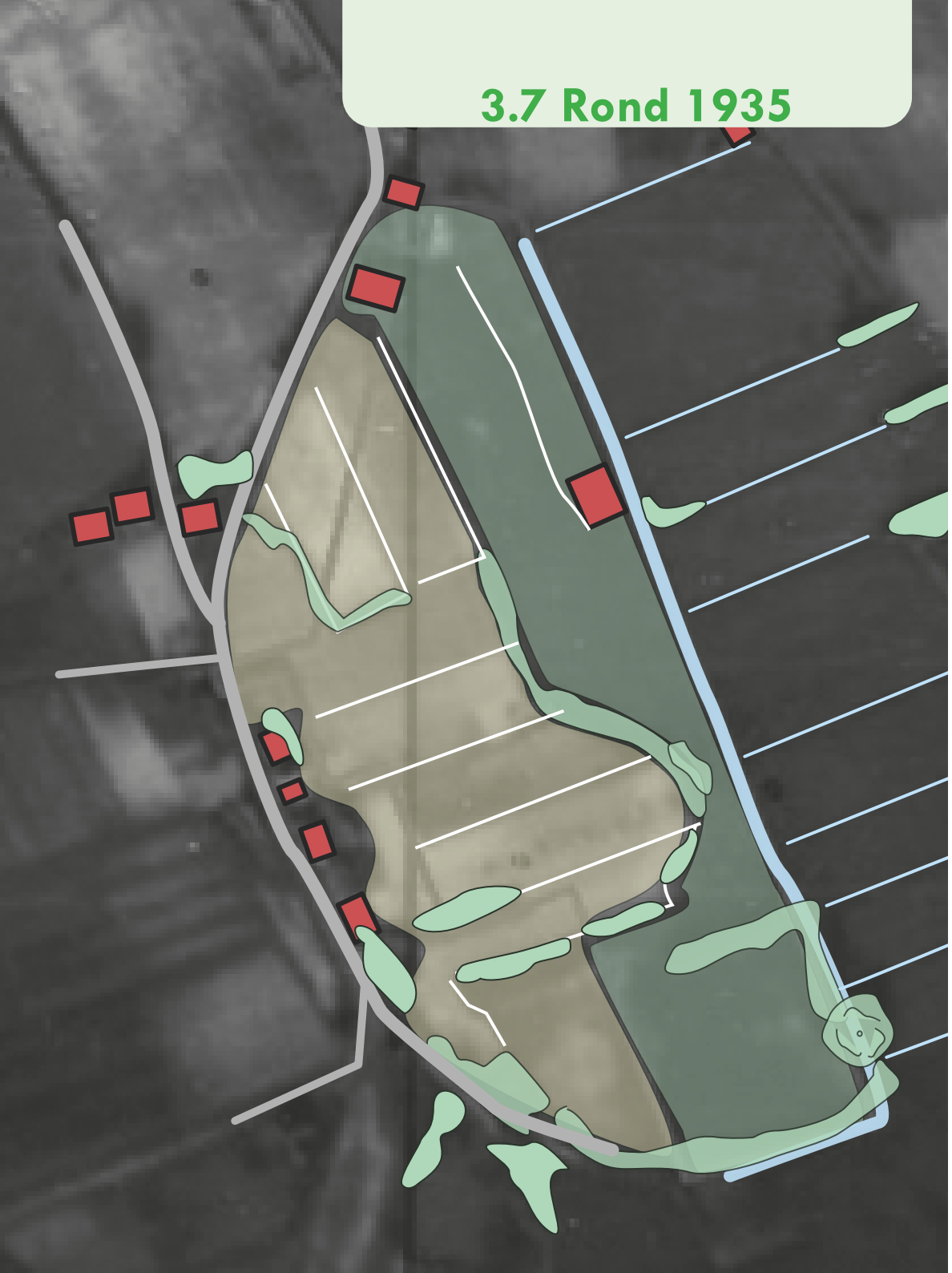
3.7 Rond 1900



Legenda

- Weiland/Grasland
- Begroeiing/bomen
- Akkerbouw
- Water
- Bebouwing
- Dijk

3.7 Rond 1935



Legenda

- Weiland/Grasland
- Begroeiing/bomen
- Akkerbouw
- Water
- Bebouwing
- Dijk



3.7 Rond 1935

3.7 Windsingels

De historische kaarten laten zien dat aan met name de zuidzijde van het plangebied steeds duidelijker het open landschap wordt weggedrukt tot tegen de beek. Zowel qua gebruik als qua ruimte. De gronden zijn namelijk allemaal omzoomd door een windsingel.

De ruimtelijk-visuele relatie met de zuidelijker gelegen Noordpolder is hiermee nagenoeg geheel verdwenen.

Rond 1962 lijkt een deel van de zuidelijke windsingels weer verdwenen. Aan de zuidzijde lijkt het gebruiksgebied weer iets te zijn teruggetrokken. Daarentegen is het aan de noordzijde nu bijna helemaal opgetrokken tot tegen de beek.

1962



Legenda

- Weiland/Grasland
- Begroeiing/bomen
- Akkerbouw
- Water
- Bebouwing
- Dijk

3.7 Rond 1965

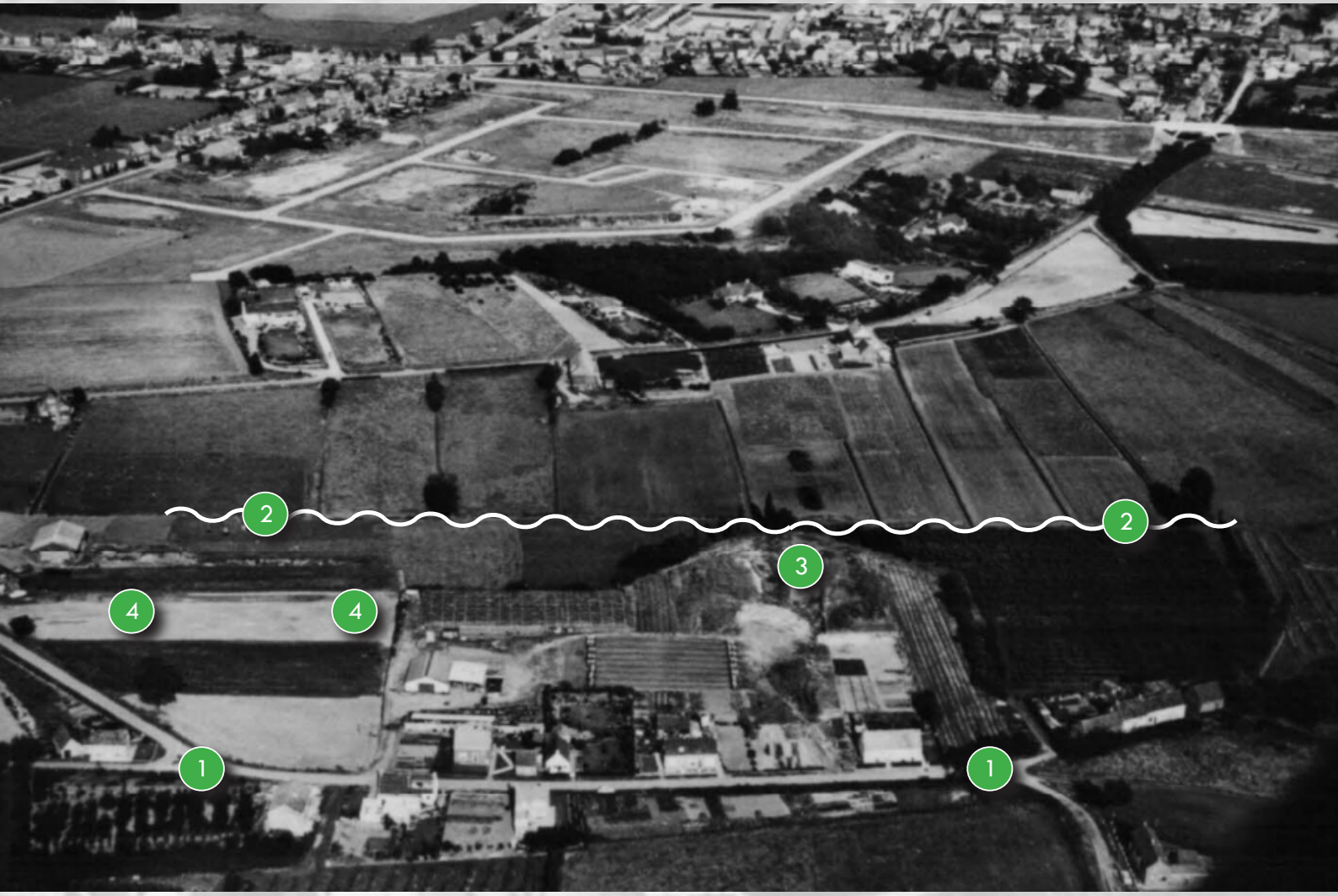
Dit is ook goed zichtbaar op naastgelegen luchtfoto uit 1965. De foto is vanuit het westen richting het oosten genomen. Het plangebied is hier zeer rommelig, ongedifferentieerd en artificieel. De beide begrenzingen zijn nog wel goed herkenbaar: 't Marktje (1) en de beek (2). Het hogere deel (3) lijkt bijna direct tegen de beek aan te liggen. Ook het noordelijke deel van het plangebied is helemaal opgehoogd en in gebruik, tot ver richting de beek (4).

Op navolgende pagina's is voor de situaties van 1865 en 1925 het plan ingepast in de historische kaart.

Concluderend:

De positie van de overgang tussen het hoger gelegen deel en het lager gelegen grasland wisselt dus sterk. Soms ligt deze dicht op de beek, soms wat verder weg richting het Marktje. Ook is er gedurende de historie regelmatig sprake geweest van bebouwing en ook windsingels en cultuurgebruik van de gronden direct ten westen van de beek.

3.7 Rond1965



3.7 1865 en plan





3.7 1925 en plan





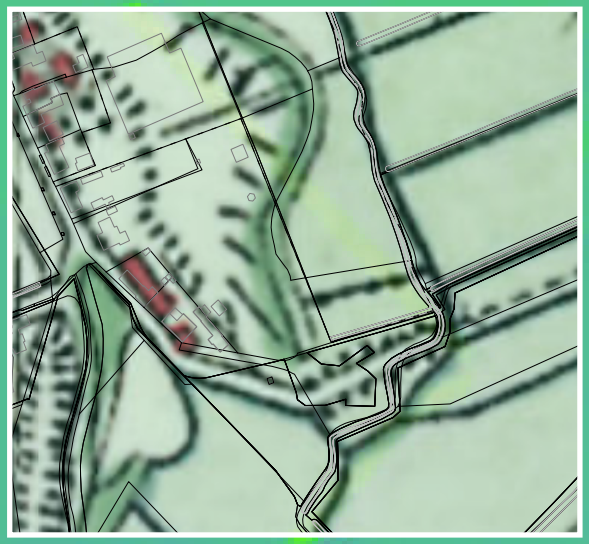
4.1 Ruimtelijke aspecten

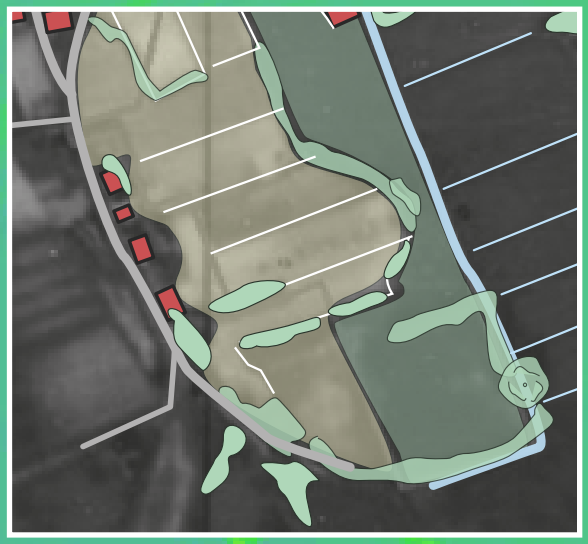
Eén van de zienswijzen gaat in op de ruimtelijke aspecten van het plan in relatie tot het omliggende landschap. Zoals al in de vorige paragrafen is onderbouwd, is er zeker geen sprake van een nieuwe situatie of een ruimtelijke verslechtering (lees: dichtslibben van de open ruimte). Over het gehele plangebied is de grens tussen open en dicht, cultuurlandschap en natuur en gebruik wisselend geweest. Aan de zuidzijde is de ruimte zelfs tot direct naast de beek omzoomd geweest met een windsingel en daarmee afgescheiden van het open landschap van de Noordpolder.

In deze paragraaf gaan we verder in op de huidige situatie vanuit ruimtelijke perspectief. Net buiten het plangebied ligt een bosje (1) op naastgelegen kaart). met daarlangs het Kerkepadje (2). In 1925 (zie kaartinzet links) is er sprake van laanachtige beplanting aan weerszijden van het Kerkepadje. Rond 1935 (zie kaartinzet rechts) is er sprake van een flinke windsingel (zie vorige paragraaf).

Ten opzichte van de situatie in 1925 is in 2024 deze beplanting uitgegroeid tot een flink bosje. Dit bosje is - als bouwsteen van landschappelijke elementen - ook van cultuurhistorisch belang. Dit bosje zal worden gerespecteerd. Het naastgelegen Kerkepadje en de Mariakapel (3) zijn ook zeker van cultuurhistorisch belang. Deze zullen ook worden gerespecteerd. Vanaf het ontstaan van het Kerkepadje is er sprake van beplanting op deze locatie. Ruimtelijk gezien ligt de planlocatie dus eigenlijk al meer dan een eeuw verscholen achter deze groenstructuur. Vanuit het zuiden gezien wordt de breedte van de uitloper van het beekdal richting de kern van Woensdrecht dus bepaald door deze structuur.

4.1 Ruimtelijk



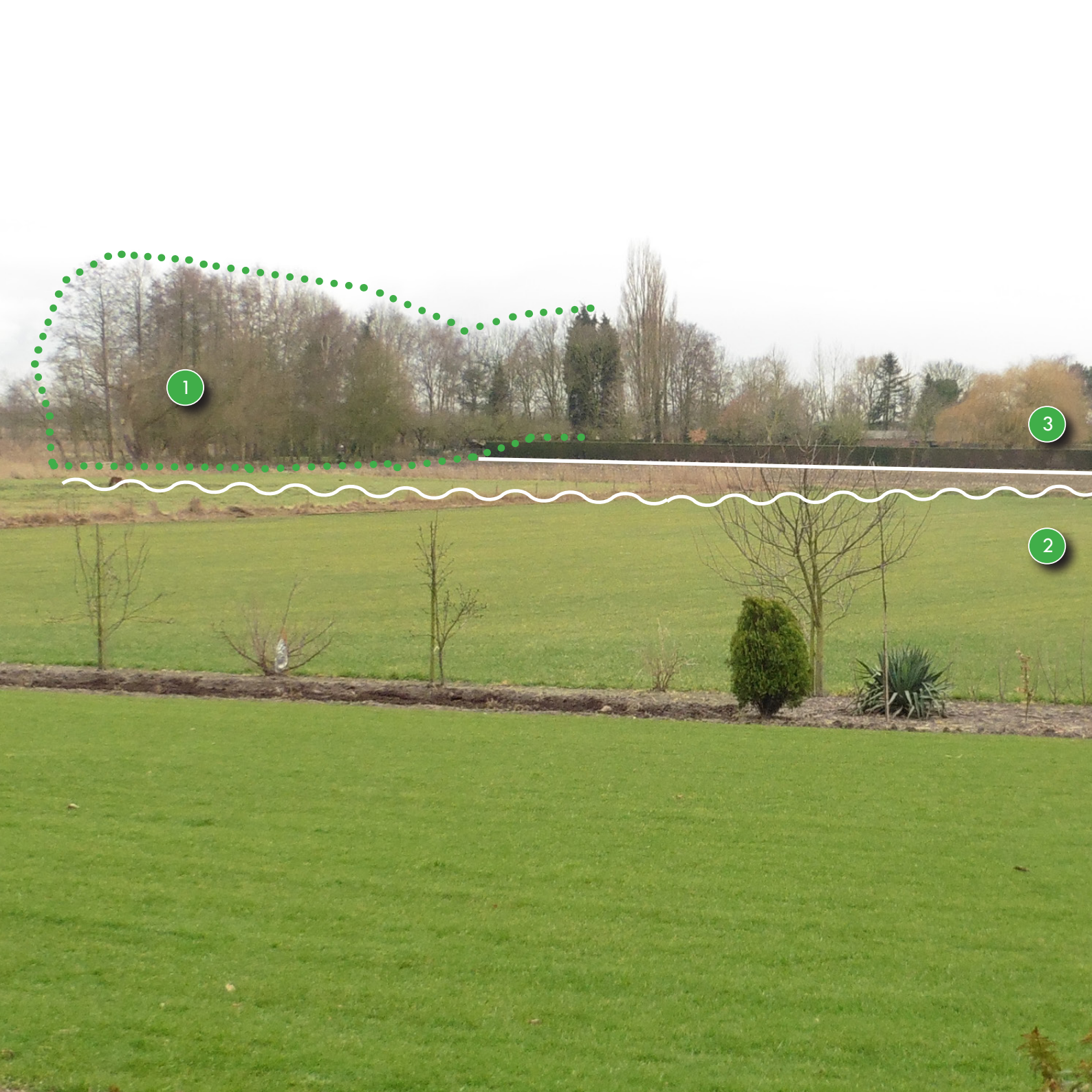


4.1 Ruimtelijke aspecten

Op naastgelegen afbeelding is zichtbaar hoe het bosje (1) zich dwars op het beekdal invoegt. Daarbij steekt zij ver vooruit ten opzichte van het huidige woongebied (lijn 3), namelijk tot aan het verloop van de beek (lijn 2). Het woongebied van het nieuwe plan - en zeker het private deel van het perceel - valt ruim binnen / achter de positie van het bosje. Zie hiervoor ook kaart op de vorige bladzijde en op pagina 60 en 61.

> Het verloop van het dwarsprofiel over het beekdal door de tijden heen wordt in navolgende paragraaf in doorsneden nog eens duidelijk gemaakt.

Let op: de hoogtes zijn in deze doorsneden met een factor 2 ten opzichte van de overige maten 'overdreven' ten behoeve van de zichtbaarheid.


1
2
3

4.1 Ruimtelijke aspecten



Op bovenstaande afbeelding is een beeld opgenomen dat is gemaakt vanuit de Noordpolder, ten zuiden van het plangebied. Bij benadering zijn hier een aantal lijnen aangegeven.

1. Ligging ‘t Marktje.

2. Oostelijke erfgrens bestaande woningen aan ‘t Marktje.

De zone tussen 1 en 2 bevat dus de prive-tuinen van de bestaande woningen.

3. Oostelijke erfgrens nieuwe woningen.

De zone tussen 2 en 3 bevat de prive-tuinen van



de nieuwe woningen.

4. Ligging beek (huidig en toekomst) en begrenzing bosje.

De zone tussen 3 en 4 bevat de aan te leggen landschappelijke zone.

5. Begrenzing los bosje.

6. Ruimtelijke begrenzing beekdal oostzijde.

De zone tussen 5 (4?) en 6 is dus het open beekdal.

Concluderend: de nieuwe woningen liggen dus ruim in de luwte van de ruimtelijke begrenzing van het open beekdal.

4.1 Ruimte Noordpolder

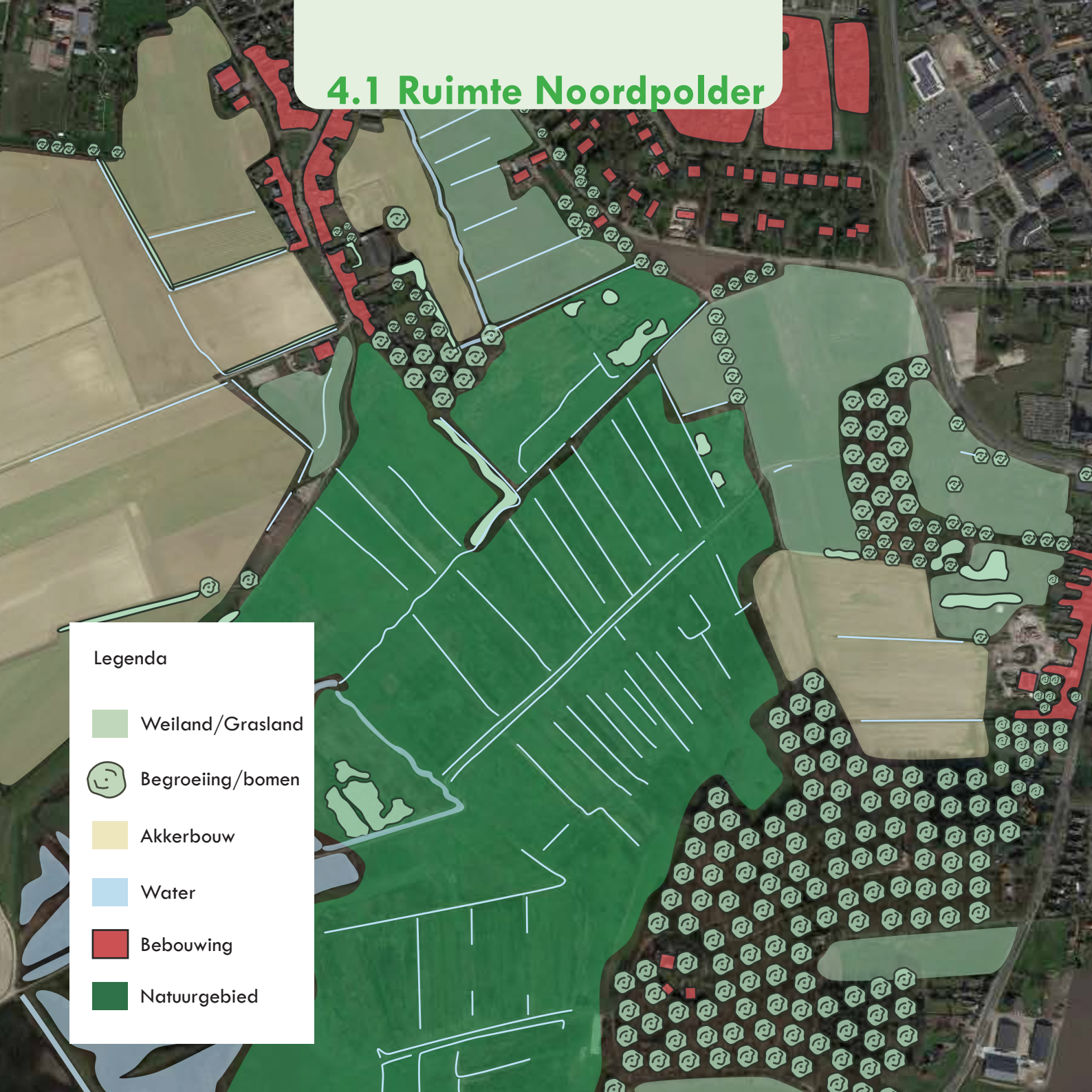
Op grotere schaal (zie naastgelegen afbeelding) is zichtbaar hoe de ruimte in het beekdal zich verhoudt tot de ruimte van de Noordpolder.

Het bestaande bosje aan de zuidzijde van het plangebied zorgt - vanuit de Noordpolder gezien - voor een begrenzing van de Noordpolder. Het gebied ten noorden hiervan (het beekdal) vormt als het ware een schiereiland wat ruimtelijk net aan vast zit aan de Noordpolder.

Hier verandert het voorgenomen plan niets aan. Wel zorgt het plan ervoor dat de routes vanuit de Noordpolder, het Kerkenpadje en 't Marktje verbonden worden met de beek en het beekdal. Het beekdal wordt daarmee toegankelijk en ervaarbaar als uitloper van de Noordpolder.
Tevens zorgt het bosje - zeker samen met de te realiseren houtwal - voor een duidelijke en natuurlijke afscherming van de nieuwe woningen ten opzichte van de Noordpolder.

De inrichting van het oostelijke deel van het plangebied (direct naast de beek) zal qua ruigheid en beplanting aansluiten bij de bestaande begroeing van de Noordpolder.

4.1 Ruimte Noordpolder




Kerkepadje

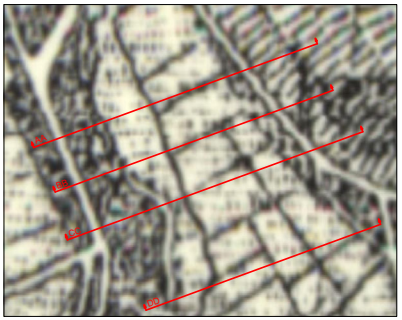


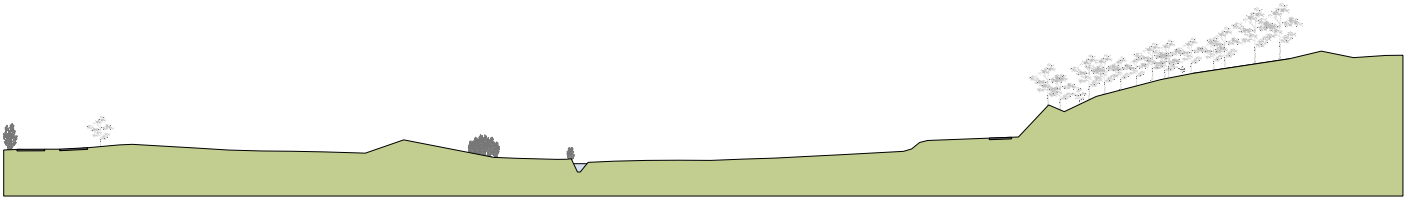

Maria in 't Groen



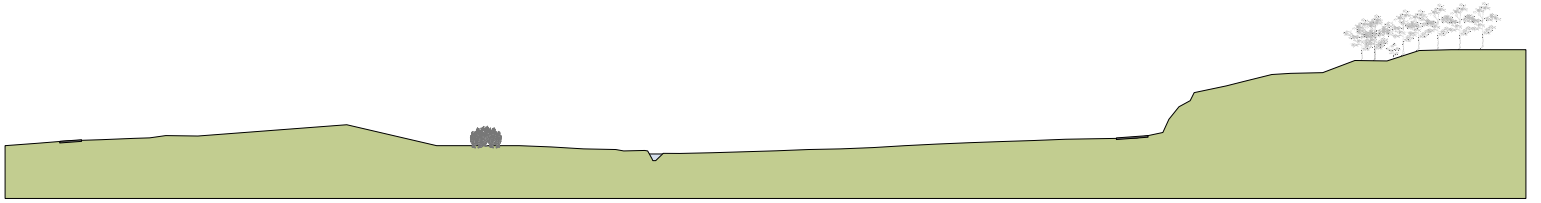

A
K

4.1 Situatie 1865

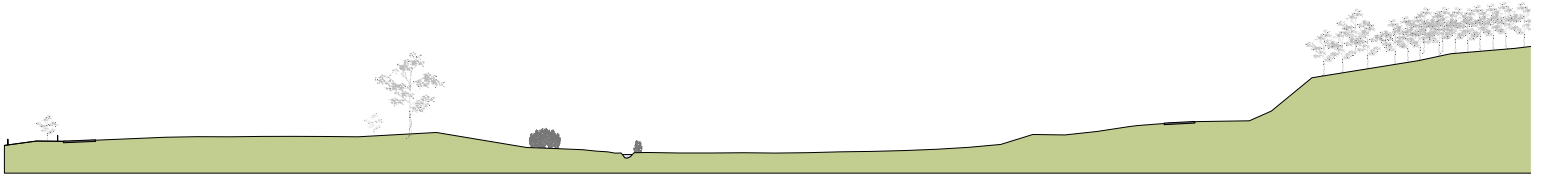




AA



BB

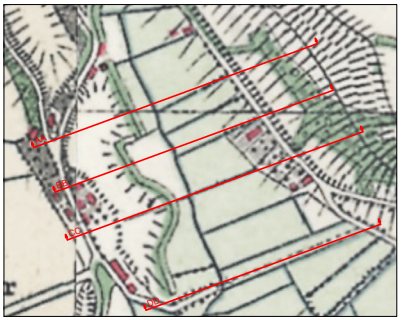


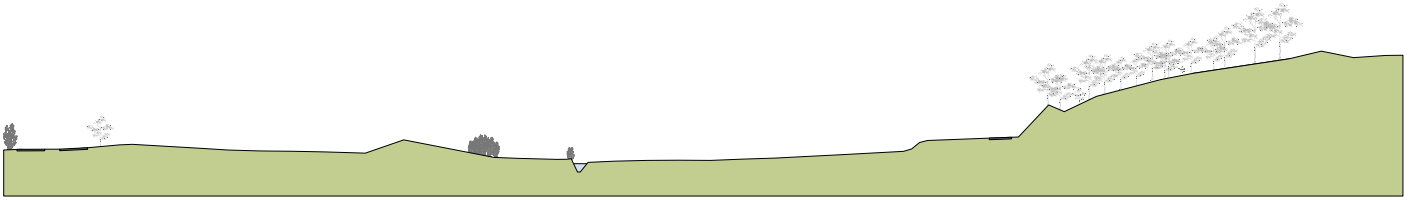
CC



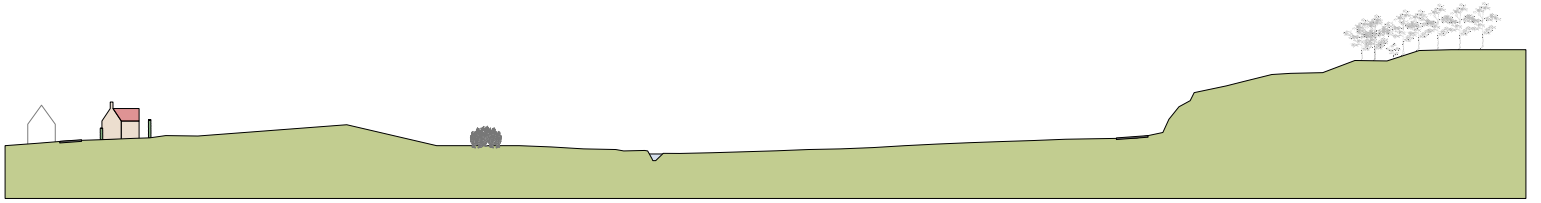
DD

4.1 Situatie 1925

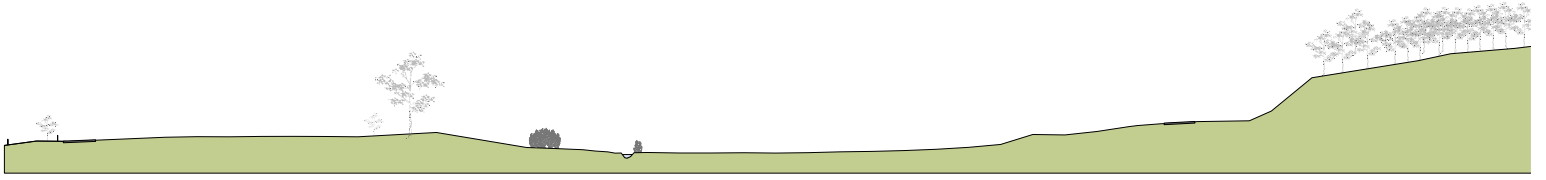




AA



BB

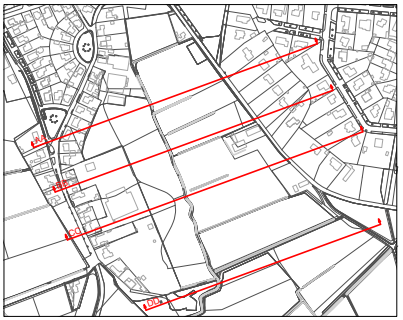


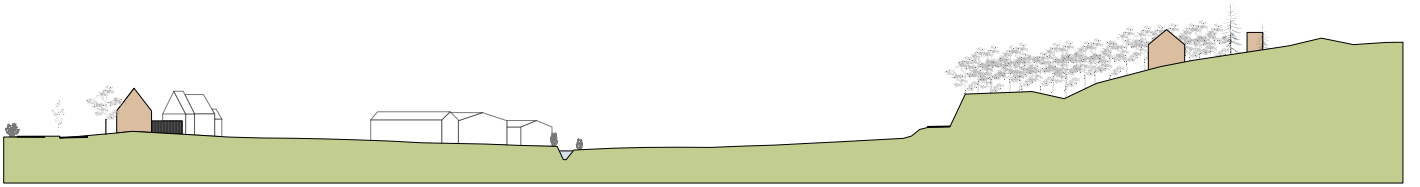
CC



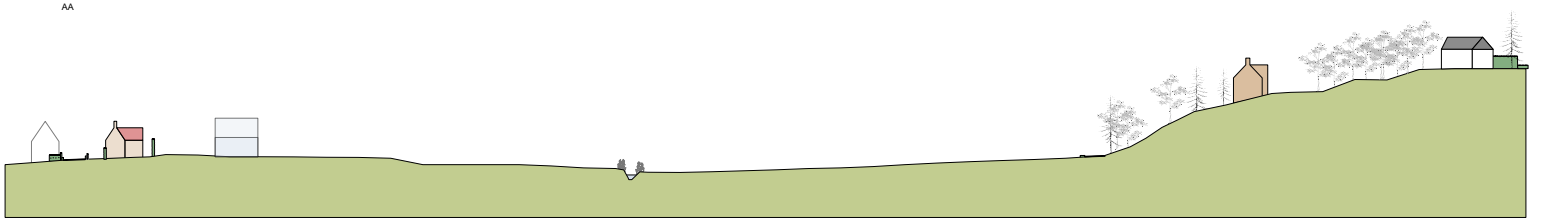
DD

4.1 Situatie 2024





AA



BB



CC



DD

4.1 Concluderend

Huidig

Door de jaren heen is het natuurlijke karakter van het dwarsprofiel over het beekdal ter plaatse van de planlocatie steeds verder geoptimaliseerd en heeft een steeds meer artificieel karakter gekregen.
Dit wordt nog verder versterkt door de grootschalige bedrijfsgebouwen en de weinige beplanting. De herkenbaarheid van de aardkundige en cultuurhistorische waarden is hiermee nagenoeg verloren gegaan.

Plan

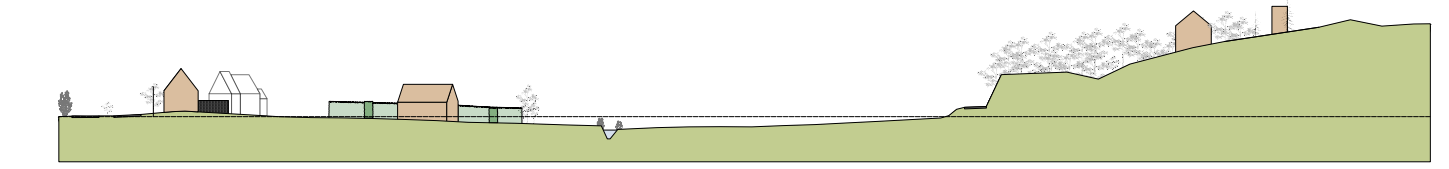
In het nieuwe plan is er sprake van het terugbrengen van de herkenbaarheid van de verloren gegane aardkundige en cultuurhistorische waarden en het terugbrengen van de oorspronkelijke subtiliteit.

De natuurlijke hoogteverschillen worden teruggebracht en afleesbaar gemaakt. Gebieds- en biotoopeigen beplanting wordt aangeplant ter ondersteuning van dit dwarsprofiel.
Bebouwing wordt afgewisseld met open ruimte. De bebouwing wordt afgeschermd door middel van een houtwal met daarop gebiedseigen beplanting.

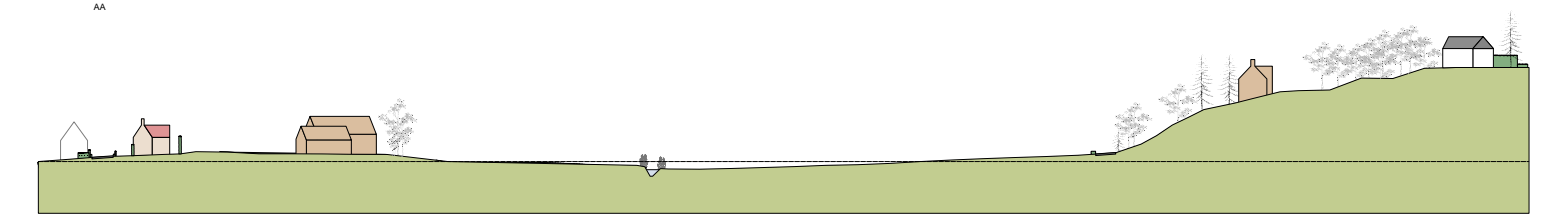
Het plan voegt zich ruimtelijk zorgvuldig in de context op de grens van het gesloten landschap en de open polder, met een subtiele overgang tussenbeide. Daarmee is er sprake van een duurzame afronding van het stedelijke gebied conform IOV artikel 3.43 / OV artikel 5.56.

4.1 Plan

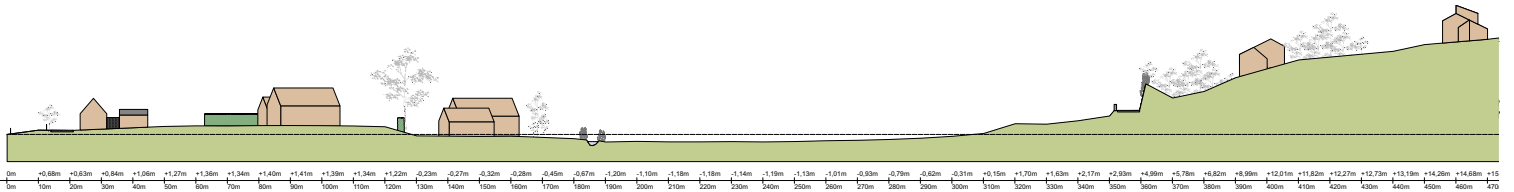




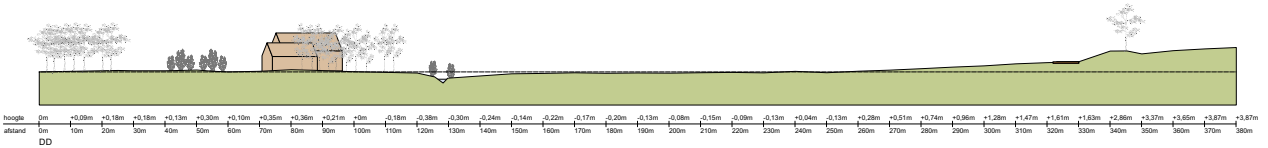
AA



BB



CC



DD

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

