

Stedenbouwkundig advies
Zandweg Kruiningen

Ruimtelijk Advies Bureau Zweistra & Van Gulp
Polderweg 6
4444 AA 's -Heer Abtskerke

9 april 2018

Inleiding

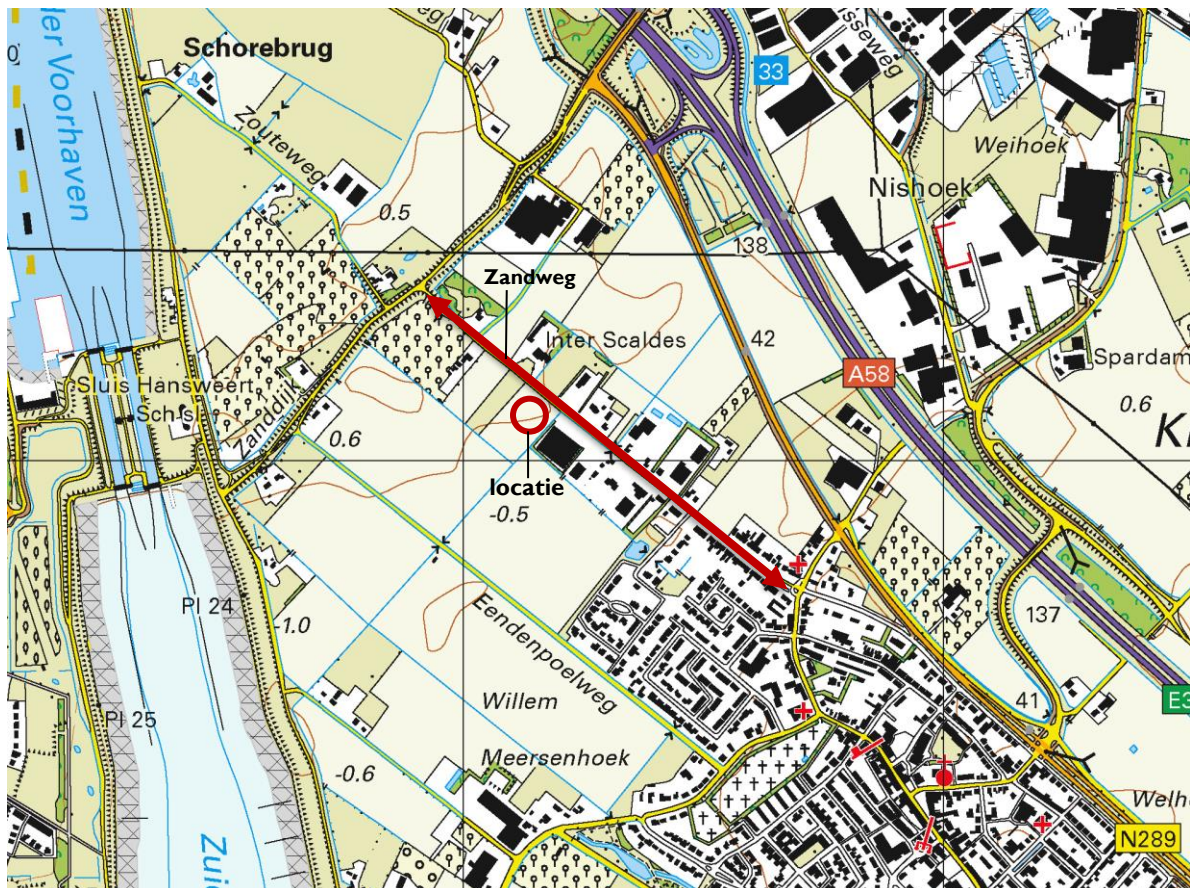
Aan de noordwestzijde van de kern Kruiningen in de gemeente Reimerswaal is de Zandweg gelegen. De Zandweg is een van de noordwestelijke toegangswegen van Kruiningen en is daardoor gedeeltelijk in de kern Kruiningen en gedeeltelijk in het buitengebied gelegen. Momenteel bestaat er de wens om aan de zuidzijde van de Zandweg, westelijke van de woonwinkel TMC, een woning te realiseren.

De tweeledige vraag die bij deze bebouwingswens gesteld kan worden is:

*“Is het ruimtelijk verantwoord om aan de zuidzijde van de Zandweg, naast het perceel Zandweg IB (woonwinkel TMC) een nieuwe woning te realiseren?
In een ruimer perspectief: is de Zandweg aan de zuidzijde als ‘lint’ aan te merken?”*

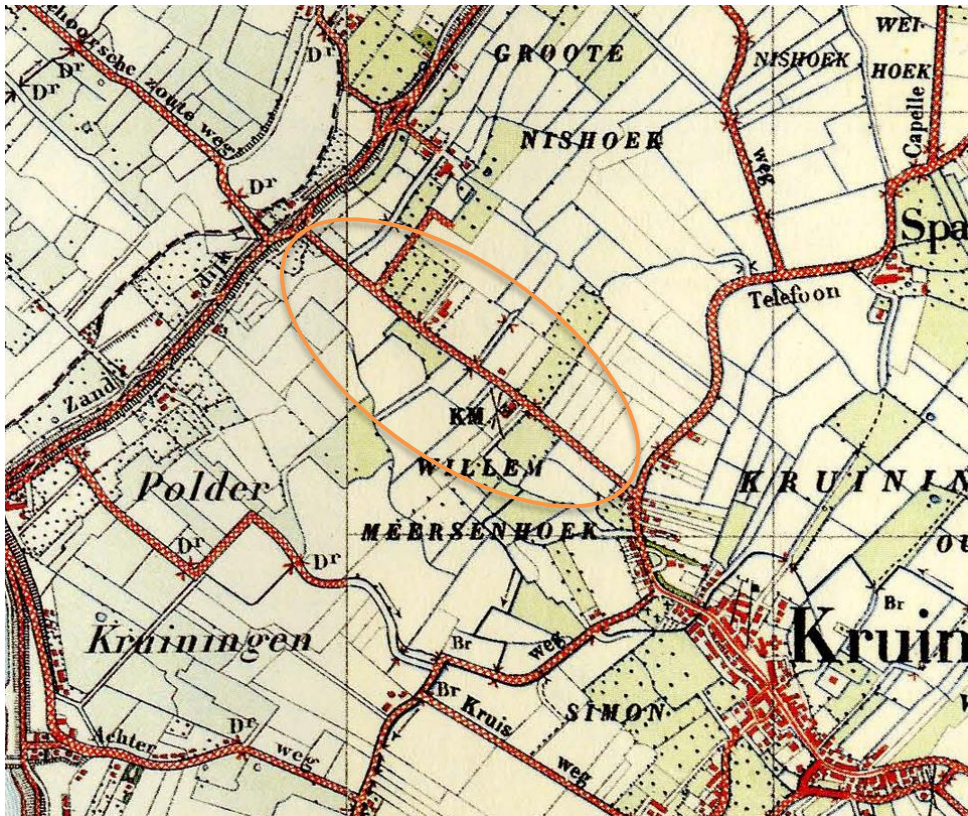
Stedenbouwkundige bespiegeling

De Zandweg start in de kern Kruiningen ter plaatse van de kruising met de Stationsweg, Rijksweg en de Hoofdstraat. De weg vervolgt zijn route in noordwestelijke richting naar de Zanddijk. Hier wordt de Zandweg duidelijk beëindigd doordat de Zanddijk nog altijd als dijklichaam in het landschap aanwezig is. Waar de Zandweg in de polder ligt, verandert de beleving van de omgeving bij het oprijden van de Zanddijk omdat er vanaf de dijk een breder zicht op de omgeving aanwezig is. Andersom geldt ook dat bij het verlaten van de Zanddijk en het inrijden van de Zandweg een sterke visuele relatie aanwezig is met de kern Kruiningen door het rechtlijnige karakter van de weg. Hierdoor is er al van verre een zicht op de kerktoeren in de kern.



Topografische kaart (2017) met de aanduiding van de Zandweg en de beoogde locatie om een nieuwe woning te realiseren.

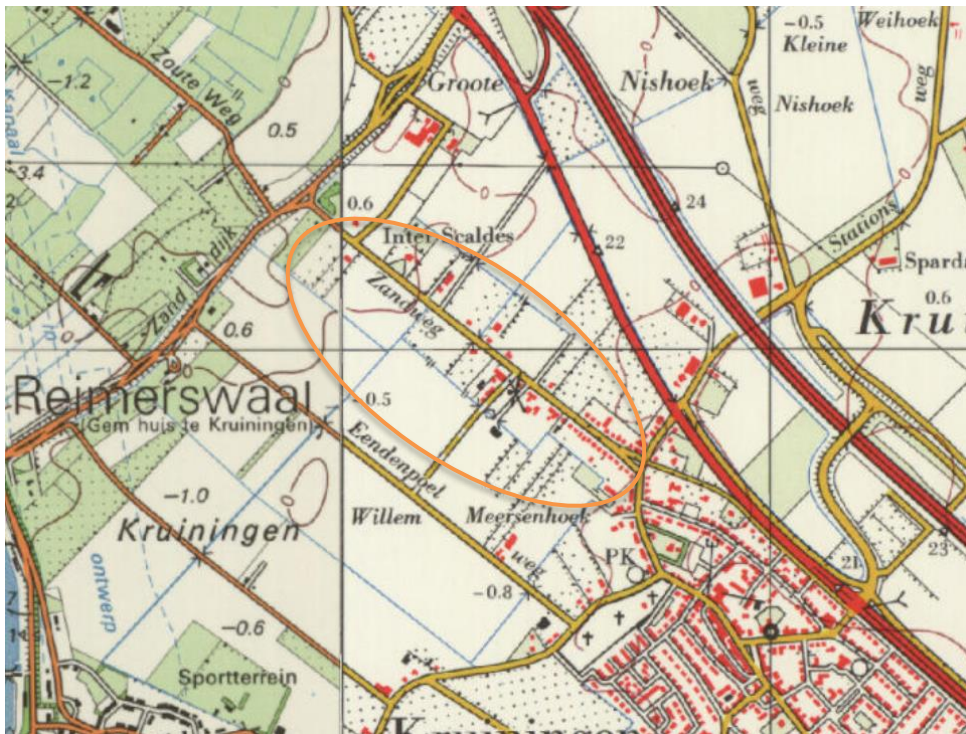
Op de historische kaart uit 1909 is te zien dat de kern gegroeid is rondom de Hoofdstraat. De Zandweg is reeds als verbindingsweg richting de Zanddijk aanwezig, maar langs de weg is nog maar weinig bebouwing aanwezig.



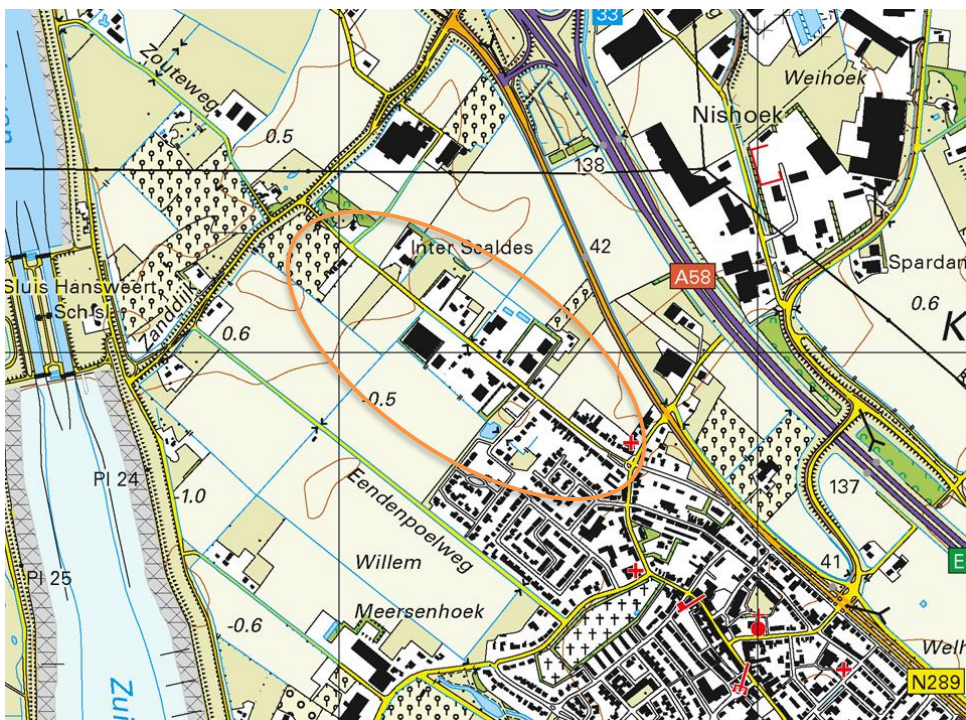
Op de kaart van 1985 zien we dat de kern gegroeid is en dat de bebouwing langs de Zandweg sterk is toegenomen. We zien aan beide zijden van de weg een enkele rij bebouwing, georiënteerd op de Zandweg waarbij de gronden achter deze bebouwing openblijft. We kunnen dus spreken over lintbebouwing. Hier is reeds te zien dat nabij de kern het lint sterker verdicht is met kleinere woningen op smalle kavels, dan dat dit het geval is bij het lint uitlopend richting de Zanddijk. Hier zien we ruimere kavels met grootschaligere bebouwing en grotere tussenruimtes tussen de kavels.

omna®
ontwerpers van de buitenruimte

Gesteld kan worden dat de Zandweg als één ruimtelijk element sterk afgebakend wordt door de Zanddijk en de Hoofdstraat. Binnen de Zandweg zien we een ruimtelijke verschuiving van een gesloten lintbebouwing, met kleine woningen op smalle kavels passend bij de kern, naar een meer open lintbebouwing met grotere kavels en tussenruimtes die doorzichten op het achterliggende landschap mogelijk maken. Belangrijk element hierbij is de aanwezige beplanting op de kavels. Deze benadrukken de ligging van de kavels in de omgeving en vormen als het ware zichtkaders op het achterliggende landschap.



Historische topografische kaart (1985) met aanduiding Zandweg. (Kaart website Kadaster Tijdreis)



Topografische kaart (2017) met aanduiding Zandweg.

Deze gradatie van een gesloten naar een open lint past bij de ligging van de Zandweg, startend in de kern Kruiningen en eindigend in het buitengebied. De open ruimtes tussen de kavels zijn dan ook belangrijk voor de beleving van het omliggende landschap. Aan de noordzijde van de Zandweg zien we een grotere afwisseling van kavels en zichten op het achterliggende landschap. Aan de zuidzijde zien we één grote tussenruimte, gelegen tussen de grote bedrijfsbebouwing op Zandweg 1 B en de woning met de boomgaard nabij de Zanddijk. Hoewel het hierbij slechts om één woning gaat, wordt het beeld op het achterliggende landschap toch ontnomen door de aanwezige boomgaard met de wintergroene haag als buffer. De tussenliggende ruimte vormt een zichtkader op het open agrarische gebied met landschapswaarden met op de achtergrond de dijk die de Zuidervoorhaven begrenst.

Indien er op de voorgestelde locatie een kavel met een nieuwe woning wordt voorzien dan versmalt het doorzicht op het omliggende landschap. De huidige breedte is echter ruim voldoende en zal ook bij het realiseren van een nieuwe woning voldoende ruimte bieden om de relatie met het achterliggende agrarische gebied met landschapswaarden te behouden. Het is daarbij echter wel van belang dat de kavel op een goede landschappelijke wijze wordt ingepast en de beplanting een kader vormt voor het doorzicht.

Opgemerkt zij dat dit geen vrijbrief vormt om ongelimiteerd woningen aan het lint te blijven toevoegen. Telkens zal opnieuw moeten worden bekeken of de balans tussen de bebouwing en tussenliggende open ruimtes overeenstemt om de beleving van het omliggende landschap vanaf de Zandweg in stand te houden.



Luchtfoto (2017) met aanduiding van de aanwezige bebouwing en belangrijkste doorzichten aan de Zandweg. (Luchtfoto Geoweb Provincie Zeeland)



Bebouwingslint aan de Zandweg nabij de kern.



Verder van de kern weg zien we ruimere kavels in het bebouwingslint aan de Zandweg.



De Zanddijk is goed herkenbaar als dijklichaam in het landschap en vormt een duidelijke beëindiging van de Zandweg.



De Zandweg verbindt de Zanddijk en de kern Kruiningen in één rechte lijn.



Doorzicht aan de noordzijde van de Zandweg ingekaderd door het aanwezige groen op de naastgelegen kavel.



Open ruimte langs het lint aan de zuidzijde van de Zandweg met ruim zicht op het achterliggende landschap.

Conclusie

De Zandweg is een van de noordwestelijke toegangswegen van Kruiningen en is daardoor gedeeltelijk in de kern Kruiningen en gedeeltelijk in het buitengebied gelegen. De Zandweg is gelegen tussen de Zanddijk en de kruising Stationsweg, Rijksweg en Hoofdstraat. De Zandweg is als één ruimtelijk element sterk afgebakend met een gesloten lintbebouwing aan de zijde van de kern Kruiningen en een meer open lintbebouwing in het buitengebied. De Zandweg is in zijn geheel als lint aan te merken.

Het toevoegen van een woning aan de zuidzijde van de Zanddijk, ter plaatse van het perceel gelegen ten westen van de woonwinkel TMC, behoort, gelet op het bovenstaande, tot de mogelijkheden. Het woonkavel zal wel op een juiste wijze landschappelijk dienen te worden ingepast.

Ondanks dat de Zandweg een lint is en daaraan lintbebouwing kan worden toegevoegd, zal telkens opnieuw beoordeeld dienen te worden of de balans tussen bebouwing en tussenliggende open ruimtes niet verstoord wordt en in overeenstemming is met de beleving van het omliggende landschap.