



bosch slabbers

‘t Marktje - Woensdrecht

landschappelijke inpassing

COLOFON

OPGESTELD DOOR

Bosch Slabbers Landschapsarchitecten

OPDRACHTGEVER

Kaader stadsadvies; Alwin Kaashoek

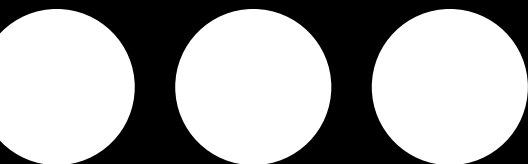
IN SAMENWERKING MET

Kokon architecten; Henk Middelkoop

DATUM

maart 2018

aangepaste versie augustus 2023



't Marktje - Woensdrecht

landschappelijke inpassing

landschapsplan

Op sommige punten bevat voorliggend inpassingsplan verouderd beleid. Dit is - gezien de lange voorgeschiedenis van de planvorming - zo gelaten. De inhoud van het inpassingsplan is echter in de loop van de tijd enkele keren aangepast en vormt de onderbouwing voor de planologische wijzigingen in het gebied.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	07
	situatie	07
	vraagstelling	09
	aanpak	11
2	HISTORISCHE ONTWIKKELING	13
3	VERKENNING RUIMTELIJK KADER	19
4	RUIMTELIJK BEELD - BESTAANDE SITUATIE	31
5	ANALYSE - THEMA'S	41
	hoogteligging	42
	watersysteem	43
	verkeersstructuur	44
	conclusie analyse	45
6	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	47
	ambities	42
	concept	43
	landschapsplan	44
	materialen en beplantingen	45



't Marktje

SITUATIE

Het Marktje heeft een bijzondere locatie. Met zijn nabijheid van Hoogerheide met zijn voorzieningen en de snelweg A4 ligt het goed ontsloten. Tegelijkertijd ligt het lokaal gezien op een doodlopend stukje waardoor het een rustige idylle vormt. Vele recreanten weten Woensdrecht reeds te vinden op hun wekelijkse fietstoer. Het plangebied is bovendien onderdeel van het landschappelijk ensemble van de Brabantse Wal, een landschap met een hoge ruimtelijke kwaliteiten die grotendeels het resultaat zijn van het markante hoogteverschil van om en nabij een 20 meter en de overgang van zand naar klei. De projectlocatie ligt verscholen achter een bebouwingslint, maar is toch markant zichtbaar vanuit het open landschap (rijdend over de weg Onderstal).

Hoogteverschil als kwaliteit

Landschappelijk gezien is het lokaal aanwezige reliëf één van de grote kansen om dit in te zetten als kwaliteit in de planontwikkeling. Het aansluiten op het lokale reliëf kan het karakter bepalen van deze nieuwe ontwikkeling en zich hiermee voegen naar het lokale landschap. Aanleg van houtwallen kunnen ook ingezet worden om het al aanwezige hoogteverschil meer beleefbaar te maken. Het beekdal dient door toepassing van deze hoogteverschillen als

open ruimte in tact te blijven. De landschappelijke opbouw dient herkenbaar te blijven. De ontwikkeling kan dit versterken wanneer dit aspect zorgvuldig uitgewerkt wordt.

Bebouwingslint

Het Marktje bestaat voor een groot deel uit lintbebouwing met een gevarieerde bebouwingstypologie. Woningen wisselen af met grotere eenheden, vaak met agrarische bestemming in de vorm van stallen en loodsen. Deze vallen niet op vanaf het Marktje. Over het beekdal heen (vanaf Onderstal) valt deze grotere schaal van bebouwing meer op. Echter door fragmentarisch voorkomen van deze agrarische eenheden blijft het bebouwingslint zelf herkenbaar als landschappelijke structuur. De ruimtelijke draagkracht van het lint en het valleitje zijn maatgevend voor het aantal eenheden dat op een landschappelijk verantwoorde wijze gerealiseerd kan worden. Dit is onderwerp van studie.

Organische groei

De omgeving van Woensdrecht kenmerkt zich door een organisch gegroeide structuur die sterk geënt is op de landschappelijke opbouw van het reliëf. We zien potentie om ook de volgende ontwikkeling

van Woensdrecht – 't Marktje op deze manier organisch in te passen in het lokale landschap. Er dient voorkomen te worden dat de ontwikkeling herkend wordt als stempel (projectmatige) ontwikkeling.

Geo-hydrografie

Voor de Noordpolder is een ontwikkelingsschets opgesteld waarbij op basis van de geo-hydrografie de natuurwaarden van het gebied vergroot worden. Specifieke kwelstromen met zeer zuiver water treden uit in de polder. Vanuit de hoger gelegen Brabantse wal komt het gezuiverde water in de polder. Op deze plaatsen groeien zeer bijzondere plantensoorten. Herinrichtingen in het gebied mogen deze kwelstromen niet verstoren of het water vermengen met geëutrofeerd landbouwwater.

In de gebiedsschets worden een aantal aanbevelingen gedaan. Gezien de specifieke ligging van het plangebied, het meest noordelijke punt van de polder is goed denkbaar dat specifieke maatregelen nodig zijn en niet alle aanbevelingen vanuit de rapportage 1 op 1 moeten of kunnen worden overgenomen. Aanvullend onderzoek in de vorm van een geohydrologisch rapport zal hierover uitsluitsel geven.



VRAAGSTELLING

Direct achter het bebouwingslint van 't Marktje bevinden zich enkele grotere volumes in de vorm van oude landbouwloodsen. Deze zullen worden afgebroken en vervangen door een 11-13 tal vrijstaande woningen. Deze woningen bevinden zich op ruime kavels en hebben vrij uitzicht over het landschap.

In de eerste gesprekken met de provincie Noord-Brabant is met enige nuance gereageerd op de plannen. De provincie Noord-Brabant benadrukt het belang van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit van dit landschap. Het gaat hier om een landschappelijk waardevol gebied waar de directe nabijheid van de steilrand van de Brabantse Wal en het groene karakter dominant zijn. Aanschouwt men een gemiddeld woningbouwcomplex in de regio dan is deze voorzichtigheid wel begrijpelijk. De vraagstelling is om een ruimtelijk plan op te stellen dat de provincie kan overtuigen dat een dergelijke ontwikkeling ook een ruimtelijke winst kan betekenen voor het landschap. Daarmee is de kernopgave:

“Op welke wijze kan de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie een meerwaarde bieden aan het waardevolle landschap?”

Uit de voorgaande analyse blijkt dat het hier om een waardevol landschap gaat. De belangrijkste onderwerpen voor een visie op een ontwikkeling van woningen in dit landschap zijn:

- Herkenbaarheid van het natuurlijke hoogteverloop behouden/accentueren;
- Herintroduceren van de vanuit de historie aanwezige houtwallen;
- Zicht op het landschap vanaf de woningen.



AANPAK

Kaader Stadsadvies heeft allereerst een verkennend gesprek met de provincie gevoerd. De belangrijkste aspecten die voor de provincie van belang zijn vastgelegd, en toegevoegd aan het hoofdstuk: *ruimtelijk kader* in de analyse.

Analyse

Een gedegen analyse biedt inzicht in aanwezige kwaliteiten. Het kennen en herkennen van deze kwaliteiten is essentieel voor de planvorming en de overtuigingskracht ten aanzien van de provincie. De analyse is weergegeven in de hoofdstukken 2 tot en met 4 en is opgesteld aan de hand van de volgende thema's:

- historisch-functionele ontwikkeling
- (beleids)kaders
- ruimtelijke opbouw, o.a. hoogteligging
- watersysteem
- recreatie en ecologie

Opstellen scenarios en modellen

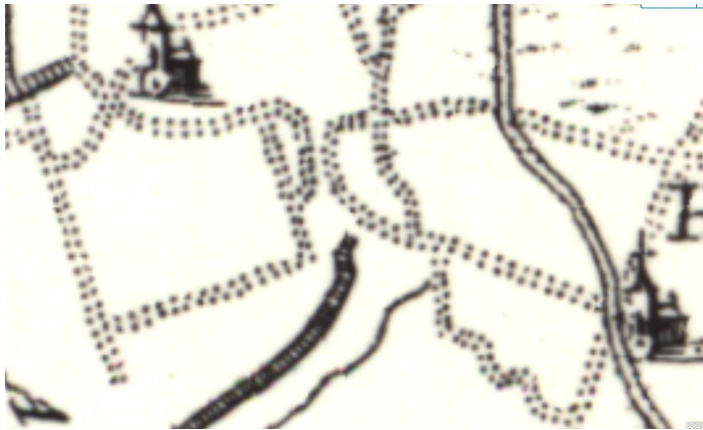
Met de kennis en het inzicht van de analyse scherp op het netvlies wordt een plan opgesteld die een invulling geven aan de opgave. Daarbij wordt de ruimtelijke indeling, ontsluiting, verkaveling en positionering van de bebouwing op de kavels meegenomen. Uiteraard wordt bij het inrichtingsplan ook gezocht naar landschappelijke meerwaarde voor het gebied. Belangrijke vraag die daarbij beantwoord moet worden is welke mate deze ontwikkeling kan bijdragen aan een kwalitatieve natuur- en recreatiewereld bij het landschap van de Brabantse Wal.

Vastleggen beeldkwaliteit terreininrichting

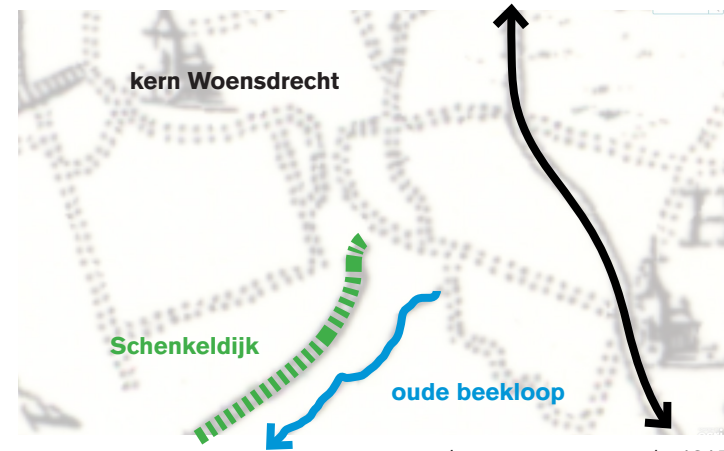
In de paragraaf landschappelijke inpassing geven we naast het plan ook inzicht in de wijze waarop de woningen in het landschap geïntegreerd worden. Materiaalgebruik en hoogtes worden eveneens aangeduid, bijvoorbeeld het gebruik van een groene ontsluitingsweg en de (re)constructie van hakhoutsingels.

2

HISTORISCHE ONTWIKKELING - 'T MARKTJE, WOENSDRECHT



historische kaart omstreek 1815



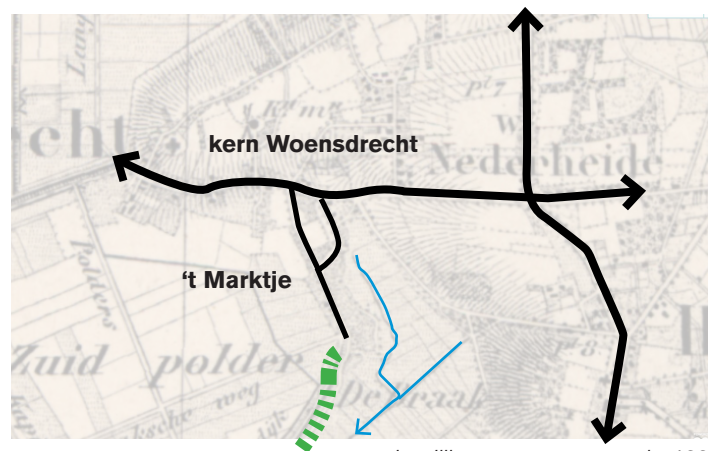
aanwezige structuren omstreeks 1815

OMSTREEKS 1815

- De kern Woensdrecht is gelegen op een hooggelegen uitloper van de Brabantse Wal in de nabijheid van de oude Napoleaanse route tussen Antwerpen en Bergen op Zoom.
- De Schenkeldijk is als oude structuur aanwezig en vormt een historische verbinding tussen de Scheldehaven en Ossendrecht.
- De oude beekloop is ook herkenbaar op deze kaart, al dan niet exact in zijn huidige vorm.



historische kaart omstreeks 1885



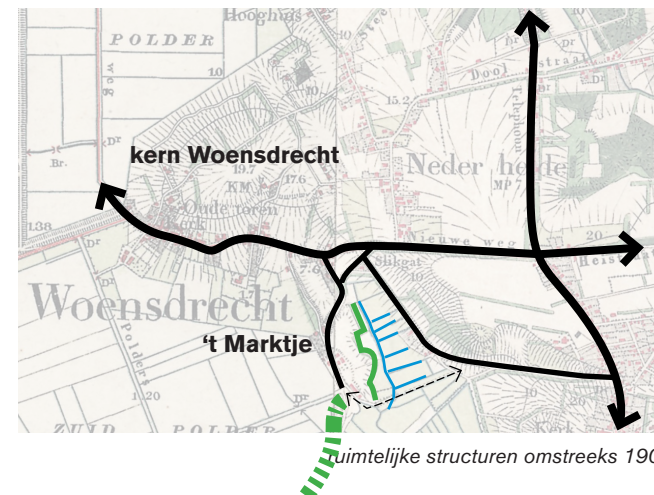
ruimtelijke structuren omstreeks 1885

OMSTREEKS 1885

- De verbinding van 't Marktje is op deze kaart herkenbaar aanwezig.
- Ook ontstaat er in deze tijd de eerste bebouwing langs dit lint.
- De beekloop is herkenbaar aanwezig grotendeels zoals in zijn huidige vorm.



historische kaart omstreeks 1905

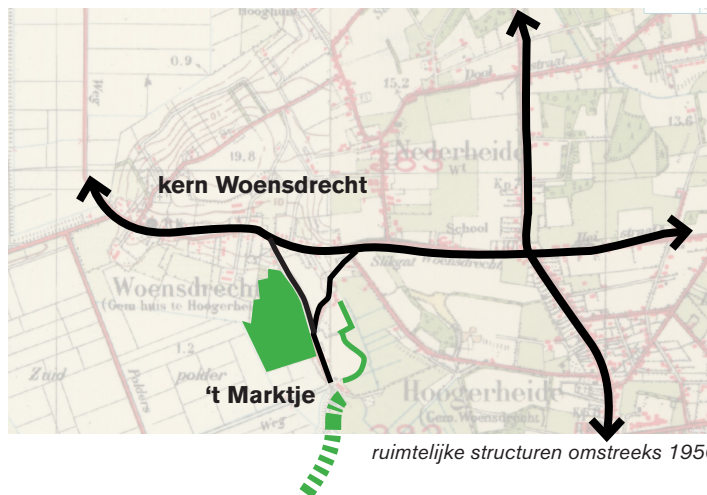


OMSTREEKS 1905

- De kern Woensdrecht ontwikkelt zich verder en volgt hierbij de hogere gronden. Ook het bebouwingslint het Marktje krijgt zo zijn vorm.
- In en rond Woensdrecht is er veel kleinschalige beplanting aanwezig in de vorm van houtwallen en boomgaarden.
- Het projectgebied wordt gekenmerkt door een aanwezige houtwal, waarschijnlijk om het hoger gelegen deel geschikt te maken voor kleinschalige akkerbouw.
- De lagere delen worden gekenmerkt door een fijnmazig slotenpatroon wat duidt op natte gronden die vaak in gebruik waren als hooilanden.
- Ten zuiden van de projectlocatie is een route herkenbaar - oud kerkepad.



topografische kaart omstreeks 1950



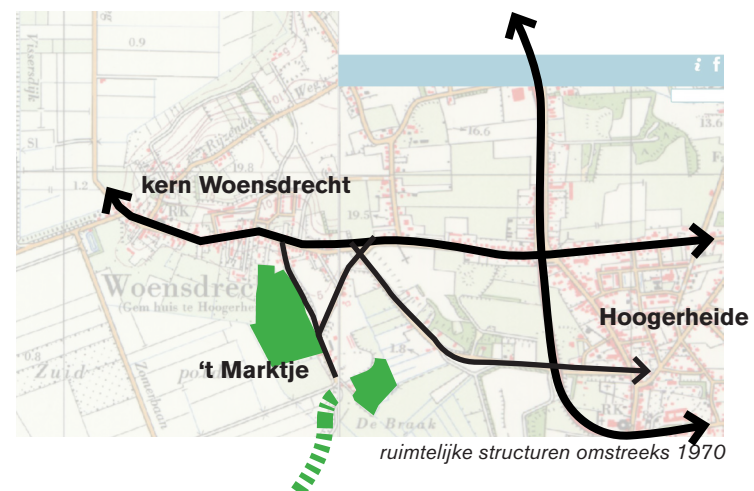
ruimtelijke structuren omstreeks 1950

OMSTREEKS 1950

- Rond deze tijd zijn er in de directe omgeving veel boomgaarden aanwezig, welke wat grootschaliger van aard zijn.
- Daarnaast zijn er vele steilranden danwel houtwallen aanwezig, waaronder ook binnen het projectgebied.
- Daarnaast begint men met het plaatsen van bebouwing direct achter de bestaande bebouwing waardoor het primaire bebouwingslint (Dorpsstraat) als zodanig minder herkenbaar wordt.



topografische kaart omstreeks 1970



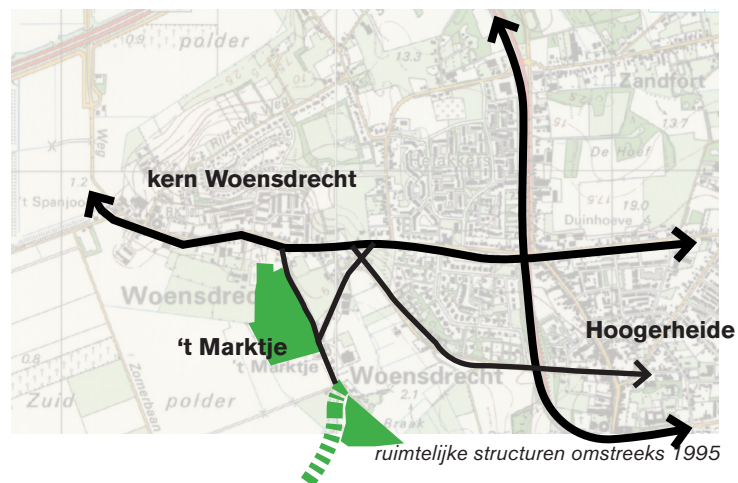
ruimtelijke structuren omstreeks 1970

OMSTREEKS 1970

- Vooral Hoogerheide ontwikkelt zich snel, Daarnaast zien we een wat kleinschaligere ontwikkeling van de kern van Woensdrecht.
- Ook het bebouwingslint van 't Marktje wordt iets verder aangevuld met bebouwing,
- Opvallend is verder de aanwezigheid van een boomgaard binnen het projectgebied.



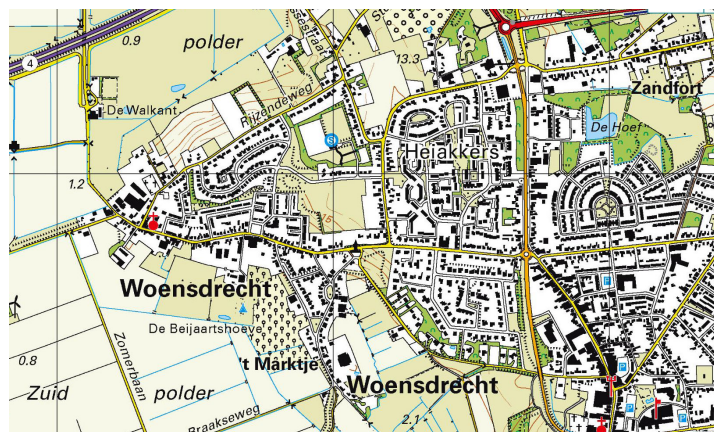
topografische kaart omstreeks 1995



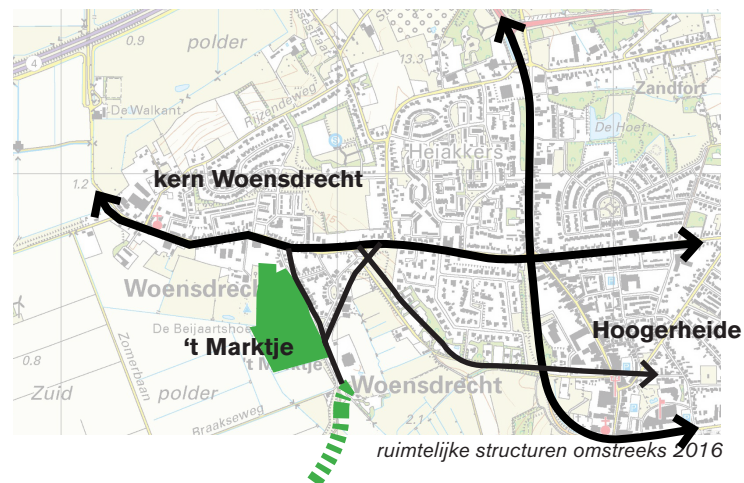
ruimtelijke structuren omstreeks 1995

OMSTREEKS 1995

- Bovenop de Brabantse Wal vindt zich een grootschaligere stedelijke ontwikkeling plaats. Woensdrecht en Hoogerheide ontwikkelen in elkaars richting.
- Het bebouwingslint van 't Marktje is vrijwel volledig aaneengesloten. Daarnaast zijn er enkele grotere eenheden achter het bebouwingslint ontstaan.
- De aanwezige boomgaard in het projectgebied is verder naar het zuiden verschoven en gelegen aan de Schenkeldijk.



topografische kaart omstreeks 2016



ruimtelijke structuren omstreeks 2016

OMSTREEKS 2016

- Het bebouwingslint 't Marktje wordt minder herkenbaar door het deels opgaan in een planmatige ontwikkeling van de kern Woensdrecht.
- De Schenkeldijk is nog altijd een herkenbaar landschapselement.
- Beplantingsstructuren als boomgaarden en houtwallen zijn hier en daar nog aanwezig.

conclusies historische ontwikkeling

- de 'stedelijke' ontwikkeling van **de kern Woensdrecht** volgt de aanwezige topografie
- **'t Marktje**: een historisch verbinding tussen Dorpsstraat en Schenkeldijk, en bestaat uit een organisch gegroeid bebouwingslint op de hogere gronden
- **het beekdal**: een historische structuur, waarbij de beekloop al gedurende lange tijd zijn huidige vorm kent: het bestond uit een hoger gelegen deel geschikt gemaakt voor kleinschalige landbouw, en lagere natte delen waar kwel naar boven kwam
- **boomgaarden en houtwallen** waren in en rondom het plangebied in grote getale aanwezig

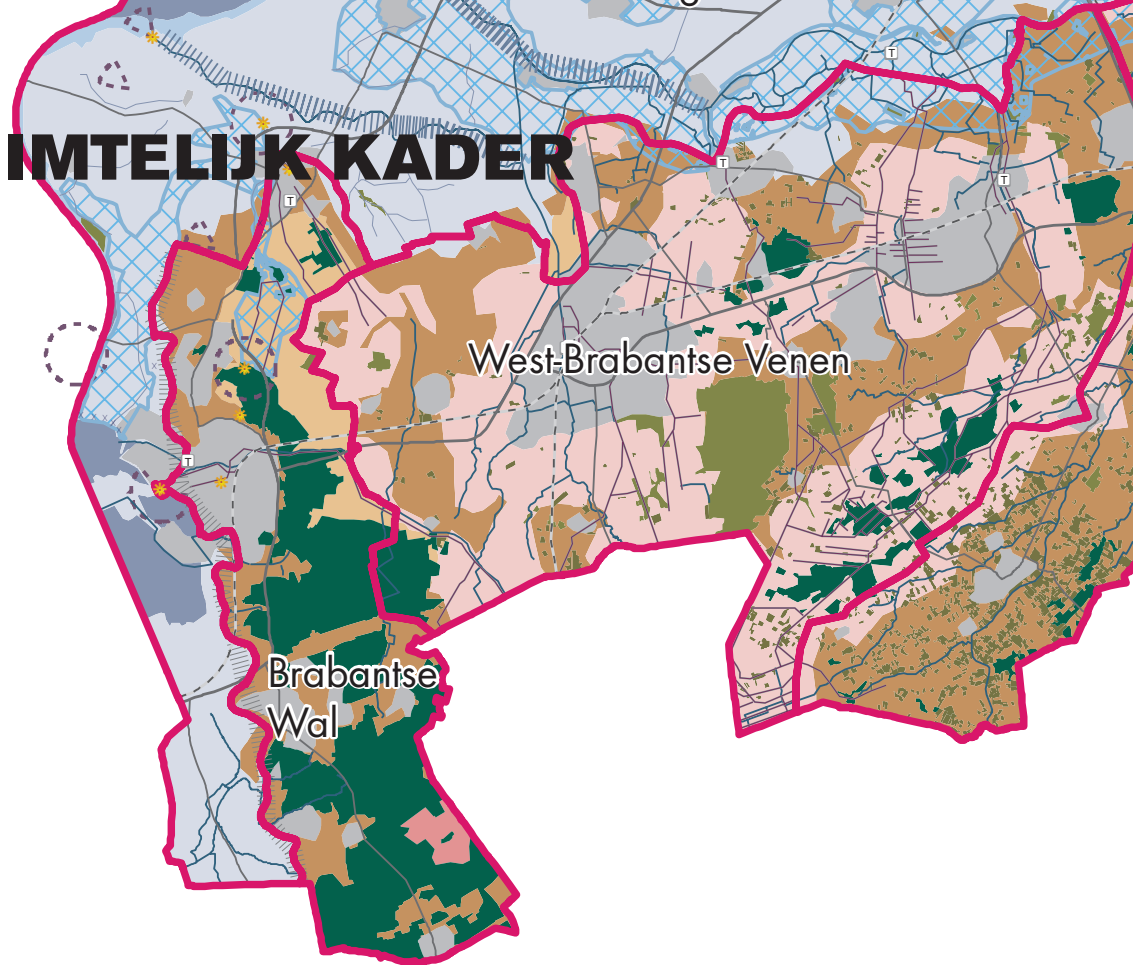
3

VERKENNING RUIMTELIJK KADER

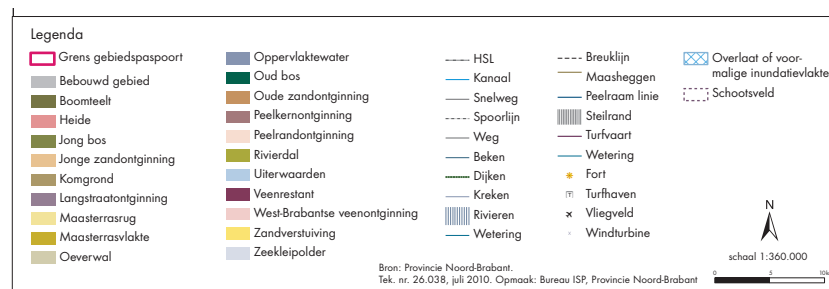
Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd in de *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening* en vervolgens uitgewerkt in zogenaamde *Gebiedspaspoorten*. Het gebiedspaspoort voor het plangebied is dat van de Brabantse Wal.

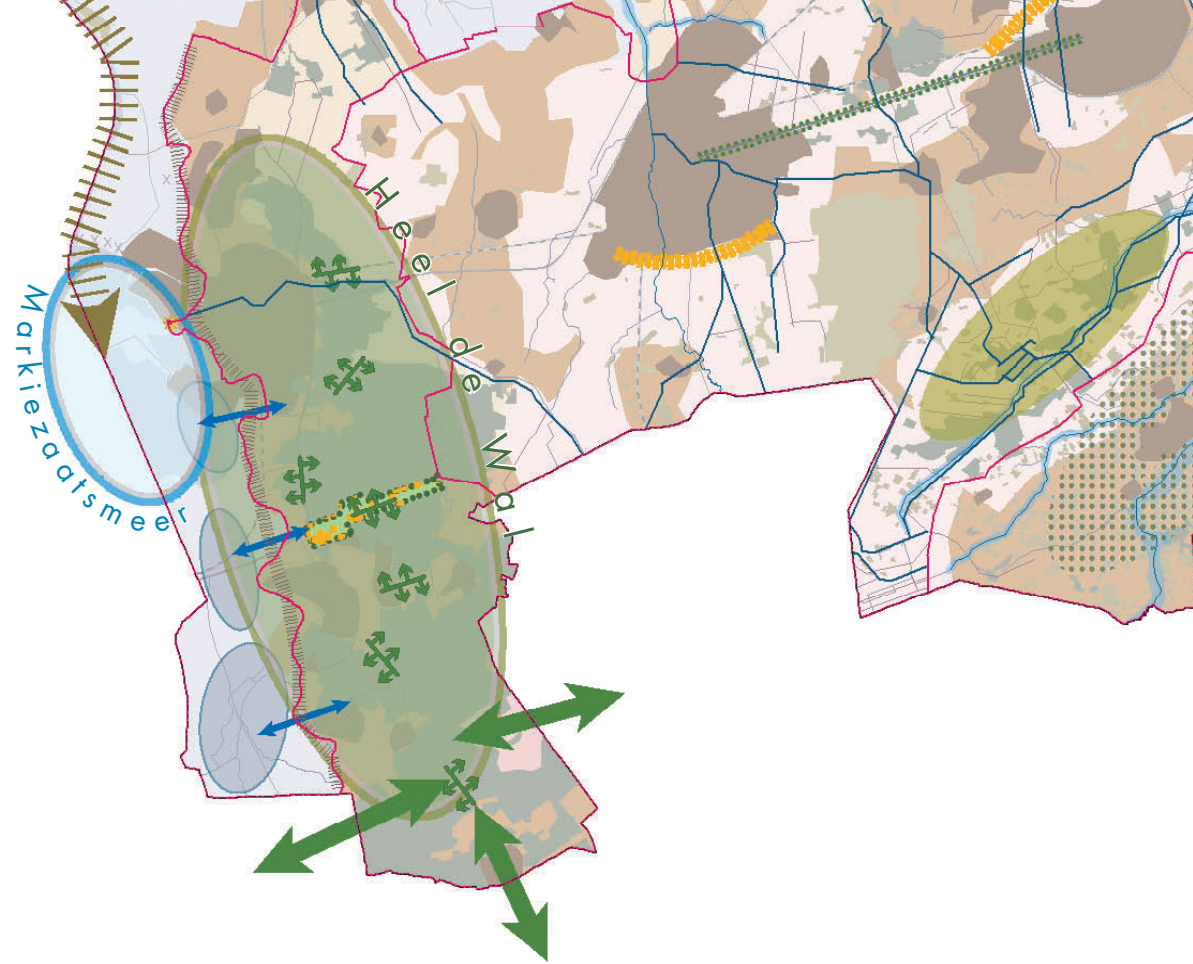
Gebiedspaspoort Brabantse Wal

De gebiedskenmerken worden bepaald door de natuurlijke basis: de hoge zandrug, waar ten oosten van de wal zeekleigronden op het ingeklonken veenmoeras zijn afgezet. Het markante hoogteverschil aan de westzijde van de wal is een belangrijk ruimtelijk kenmerk. Op de overgang naar de zeeklei liggen nederzettingen met oude akkercomplexen (Woensdrecht - 't Marktje). Op de steile westflank van de wal is het stedelijk gebied sterk gegroeid en zijn Hoogerheide en Woensdrecht bijna aan elkaar vast gegroeid. Het kleinschalige besloten landschap bovenop de Wal is van belang voor de natuurwaarden.



Kaartbeeld gebiedspaspoort Brabantse Wal - kenmerken, Provincie Noord Brabant





Kaartbeeld gebiedspaspoort Brabantse Wal - Ambitie, Provincie Noord Brabant



GEBIEDSPASPOORT BRABANTSE WAL

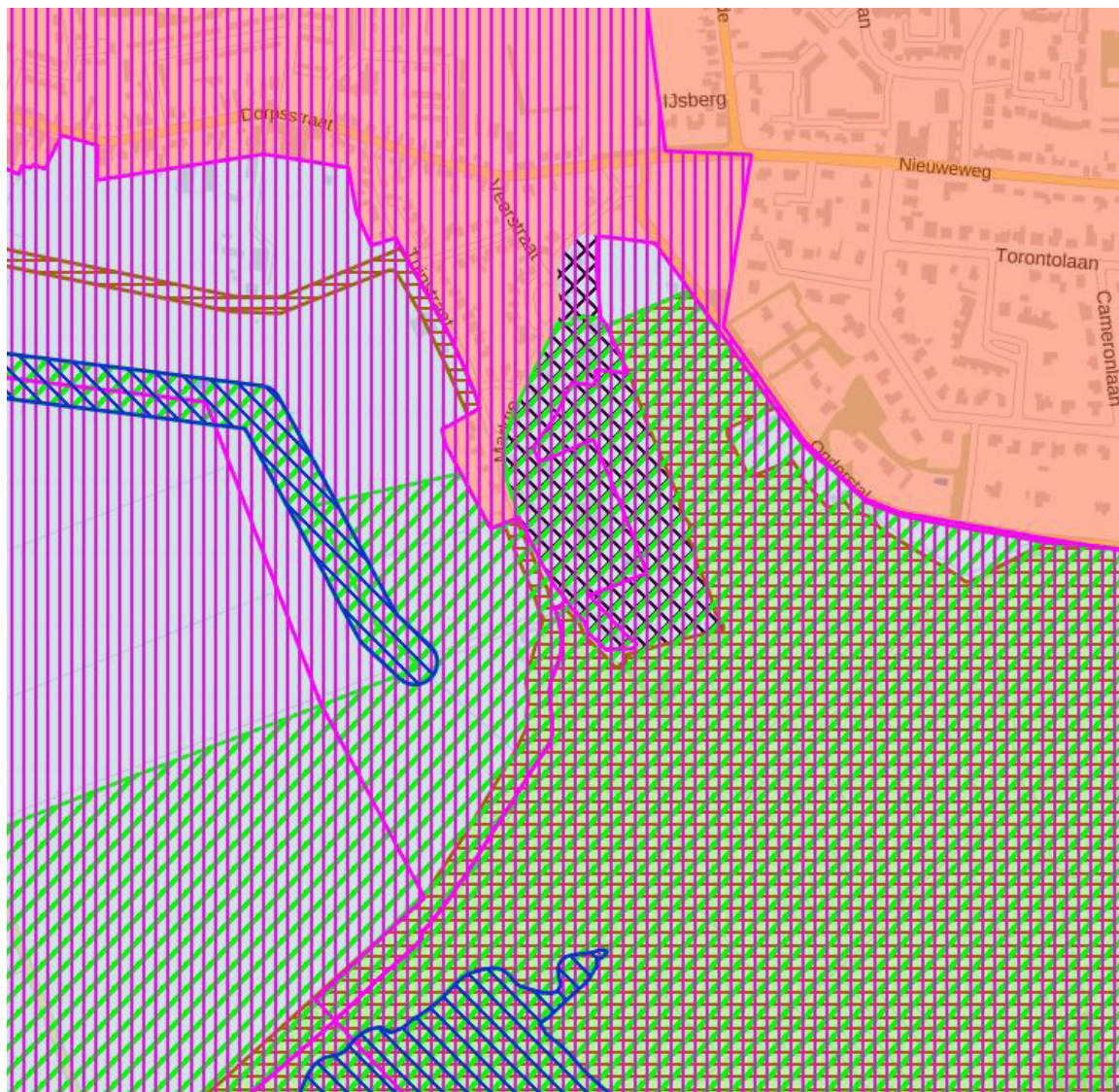
Ambities:

De ambities voor de Brabantse Wal zijn:

- "Héél de Wal": ontwikkeling tot een samenhangend natuurgebied (provinciaal landschap en nationaal park) Dit kan door middel van ontwikkeling natte natuur, vergroting recreatieve mogelijkheden
- Versterking van het kleinschalige karakter van het oude zandontginningenlandschap. Dit kan door mogelijkheden te bieden voor de ontwikkeling van vormen van wonen waarbij wordt bijgedragen aan natuur- en landschapsverbetering en het tegengaan van verstening en verdroging, afstemming van stedelijke ontwikkelingen op de landschapskwaliteiten van de wal.
- Versterking van de kwaliteit en beleving van de steilrand van de Brabantse Wal. Dit kan door versterking van de gradiënten: ontwikkeling van de gradiënten: ontwikkeling natte open gebieden grenzend onderaan de steilrand en versterking boskarakter op de steilrand zelf, geen ruimte reserveren voor grootschalige verstedelijking aan de voet van de steilrand.
- Cultuurhistorische waarden van de Brabantse Wal in hun samenhang verder ontwikkelen.
- Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap.

Vertaling naar opgave plangebied:

Binnen het plangebied onstaat een kans om de kwaliteit en beleving van de steilrand te betrekken bij de planvorming en deze verder te versterken. Ook zijn er volop kansen aan te sluiten bij de cultuurhistorische waarden van het gebied en deze middels het ontwerp weer tastbaar te maken.



Kaartbeeld Verordening Ruimte, Provincie Noord Brabant

VERORDENING RUIMTE 2014

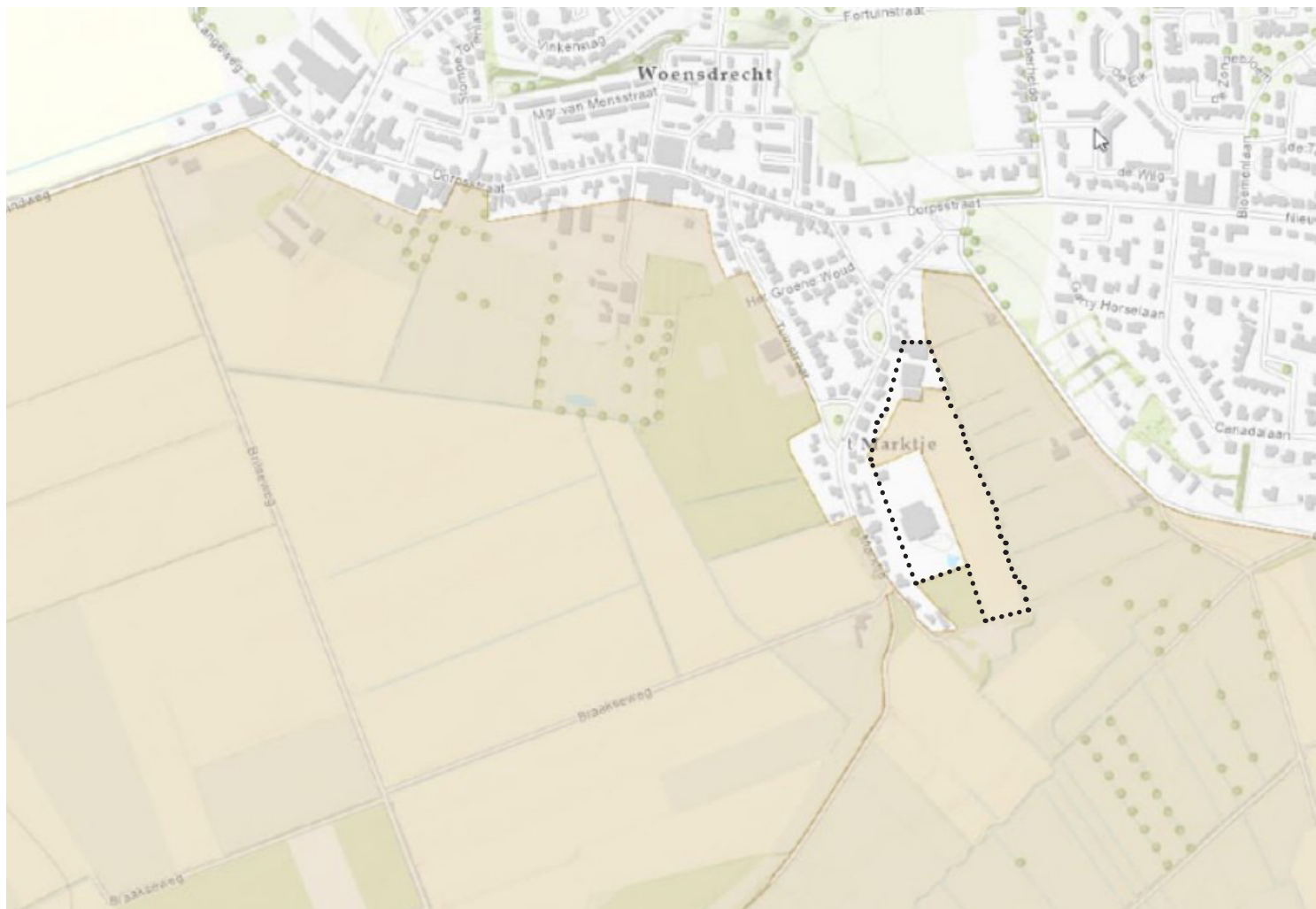
artikel 3: bevordering ruimtelijke kwaliteit

- Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid; toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik
- Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.
- Een bestemmingsplan kan in een specifiek geval, vanwege bijzondere omstandigheden, een ondergeschikte afwijking bevatten van de maten zoals in deze verordening genoemd, mits

hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de algemene regel.

Vertaling naar opgave plangebied:

De ruimtelijke ontwikkeling zal gepaard gaan met een fysieke verbetering van aanwezige en potentiële kwaliteiten van het gebied met betrekking tot het aanwezige landschap, natuur en water.



Cultuurhistorische waardekaart : Polders bij Calfsven

AARDKUNDIGE WAARDE EN CULTUURHISTORIE

De cultuurhistorische waarde van de polders bij Calfsven kenmerken zich in verschillende waarden. Voor het projectgebied relevante waarden zijn:

- De kleinschalige strookvormige percelering aan de voet van de wal;
- De visuele relaties: de vergezichten van en naar de Brabantse Wal;
- De relatie van de terreingesteldheid met de inrichting en het gebruik;

Een deel van het projectgebied is cultuurhistorisch waardevol gebied (Provinciaal cultuurhistorisch belang). Deze waarden komen voort uit onderliggende aardkundige waarden. Om hier beter grip op te krijgen is door dhr. Jurgen de Kramer een nota opgesteld. Onderstaand een beknopte samenvatting en vervolgens voor het plangebied relevante aanbevelingen.

Het plangebied ligt even ten zuiden van de kern van Woensdrecht en aan de voet van de Brabantse Wal. Dit is een steilwand tot circa 20 meter hoog, die de holocene gronden in het westen scheidt van de pleistocene gronden van het Brabants zandplateau in het oosten. In en bij het plangebied is er al een sterke relatie tussen de opbouw van de ondergrond en gebruik van de grond, dus met de cultuurhistorische waarden en het landgebruik.

Een belangrijk landschapsvormend proces in het Laatglaciaal waren verstuingen van zand, vooral aan het einde van die periode, in het zeer koude Jonge Dryas periode (circa 13,0 tot 11,7 duizend jaar geleden). Ook op de nog koude overgang naar het Holoceen hadden nog verstuingen plaats. Het weggeblazen materiaal kwam uit de brede vlechtende riviervlakte van de Schelde. Bij de verstuingen zijn rivierduinen ontstaan die op het hoge deel op enige afstand van de rand de vorm van paraboolduinen hebben

Binnen het plangebied ligt een rivierduin, een van de vele duinen die op de Brabantse Wal die onder koude en droge omstandigheden in het allerlaatste stadium van de laatste ijstijd zijn gevormd door uitblazing van zand uit de vlechtende riviervlakte van de Schelde. Die duinen zijn rivierduinen.

In en bij het plangebied is er al een sterke relatie tussen de opbouw van de ondergrond en gebruik van de grond, dus met de cultuurhistorische waarden en het landgebruik. De bodem is plaatselijk opgehoogd en/of geroerd. De mate waarin verschilt. Zo staat in het hoge westelijke deel de bebouwing aan 't Marktje. Ook is dat de zone waar bouwland voorkomt. Het is ook de hoogte waar de 17e eeuwse dijk op uitkomt. Nabij het plangebied sluit de zandrug waar 't Marktje op ligt aan op de dijk uit 1685. Het lage oostelijke deel wordt vooral als grasland gebruikt. In het plangebied vallen bochten op in de laagte gelegen watergang die de oostgrens van het plangebied vormt. De watergang wordt gevoed met kwelwater vanuit de hoger gelegen gronden in het oosten.

De bodem is plaatselijk opgehoogd en/of geroerd. De mate waarin verschilt Relevant voor de aanwezige aardkundige waarde in en rondom het plangebied zijn:

- Beleving en leesbaarheid van de zandrug in het westen;
- 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 beplantingssoorten op reliëf en vochtigheid (in de laagte waterminnende soorten, hagen en hardhoutsoorten op de zandrug)

INTEGRAAL DORPSONTWIKKELINGSPLAN WOENSDRECHT 2012

Wensbeeld:

- In het wensbeeld is Woensdrecht een rustig en ontspannen woondorp. Binnen het dorp wenst Woensdrecht een sterke sociale samenhang te behouden. De ruimtelijke inrichting van het dorp, de accommodaties en het verenigingsleven zijn daarom volop gericht op spontane ontmoetingen.
- Herkenbaar dorp met een eigen identiteit. Voorkomen van het ruimtelijk vastgroeien aan Hoogerheide. Een andere belangrijke factor zijn de hoogteverschillen, deze dienen beter zichtbaar gemaakt te worden.
- Versterken lint als drager van het dorp. Primair gaat het hierbij om de Dorpsstraat als drager van het dorp. Maar secundair is ook het Marktje als lintbebouwing aan te wijzen.
- Toegankelijk buitengebied. Wens is om het buitengebied beter toegankelijk te maken vanuit het dorp en makkelijker een ommetje te kunnen maken.
- Landelijk wonen met een uitzicht. Bestaande kwaliteit, het vrije wonen met uitzicht op het landelijk gebied, behouden en beter benutten. Buitengebied meer zichtbaar maken door meer met deze plekken te doen, denk aan inrichting als ontmoetingsplekken of entrees naar het buitengebied.

Vertaling naar opgave plangebied:

Het bebouwingslint het Marktje kan gezien worden als één van de landschappelijke dragers van het dorp Woensdrecht. Hier dient het plan op voort te bouwen. Daarnaast zal zorg worden gedragen voor een - beter - toegankelijk buitengebied. Er is mogelijk ruimte voor meer recreatieve routes. Daarnaast is de unieke kwaliteit van deze plek het fraaie uitzicht op de steilrand en deze zal ten volste benut worden binnen de planvorming.

WOONVISIE WOENS DreCHT 2015

Visie:

1. Wij streven naar een goede afstemming tussen vraag en aanbod
2. Kwaliteit staat centraal
3. We gaan uit van de eigen kracht van onze inwoners

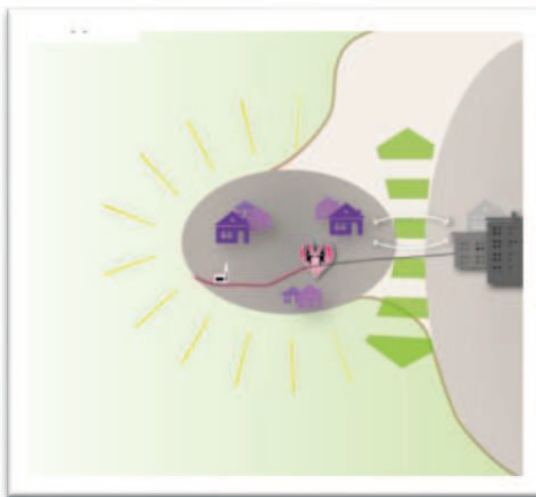
De kwaliteit van de woningmarkt vinden wij belangrijker dan de precieze omvang er van. Immers, er kunnen nog zo veel woningen in onze gemeente staan: als de kwaliteit van de woningen niet aansluit bij de markt, dan zal de woningmarkt nog steeds aan sommige huishoudens geen plaats kunnen bieden. Bij nieuwbouw streven we er naar om als gemeente zo veel mogelijk te sturen op de kwaliteit die gebouwd wordt.

Opgave:

De kwaliteit van wonen houdt niet op bij de woningen zelf. Ook de woonomgeving speelt daarbij een rol. Daarom dient er nadrukkelijk ook aandacht te zijn voor de omgeving en het sociale leven.

Vertaling naar plangebied:

Het projectgebied zal stevig investeren in de kwaliteit van de groene bufferzone die de stedelijke kernen van Woensdrecht en Hoogerheide van elkaar scheidt. Hoogkwalitatieve architectuur met ruime aanwezigheid van een groene component dragen zorg voor kwaliteit.



Kaartbeeld Woonvisie 2015, gemeente Woensdrecht

GROENBELEIDSPLAN 2017

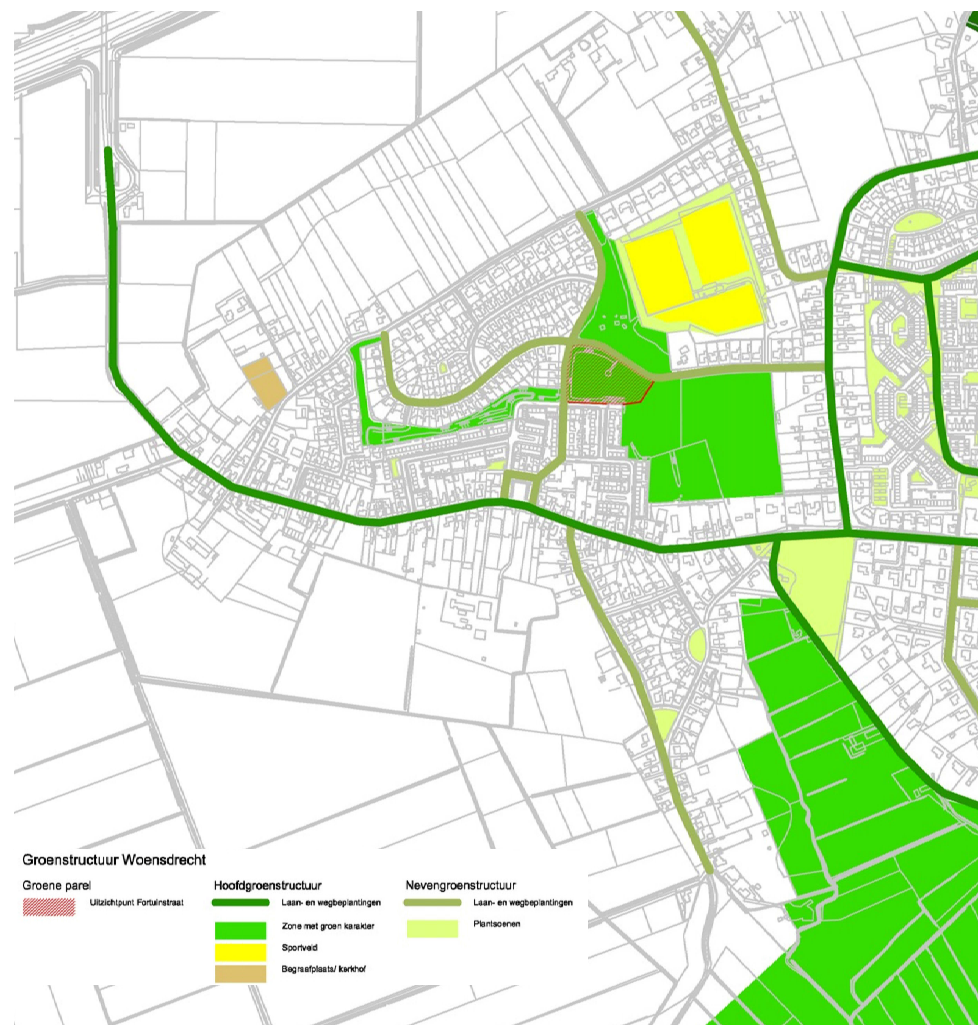
De beplantingstoepassing is afgestemd op de overgang van de kern naar het open polderlandschap, door weinig tot geen opgaande beplanting toe te passen, waardoor vele doorkijkjes naar het landschap aanwezig zijn.

Woensdrecht wordt van Hoogerheide gescheiden door een relatief smalle buffer, die bestaat uit landerijen. Mede door de kenmerkende hoogteverschillen vormt deze groene tussenruimte een waardevolle overgang tussen de kernen Woensdrecht en Hoogerheide.

Visie:

Woensdrecht wordt aan bijna alle zijden ontsloten door het polderlandschap. De combinatie van de hoogteverschillen met een prachtig uitzicht naar het polderlandschap aan de randen van de kern vormen dan ook de belangrijkste kwaliteit van Woensdrecht welke behouden/versterkt dient te worden.

Door de recreatieve waarden in de zone tussen Hoogerheide en Woensdrecht voorop te stellen krijgt deze zone een duidelijke functie en wordt het behoud van deze groene zone voor een lange termijn vastgesteld. Het uitzichtpunt en de oorlogsmonumenten kunnen hierbij de toeristische trekkers worden. De recreatieve functie van deze zone kan door middel van een wandelpad worden doorgezet aan de noordzijde van de kern.



Kaartbeeld Groenstructuurvisie 2017, gemeente Woensdrecht

VISIE BUITENGEBIED 2015

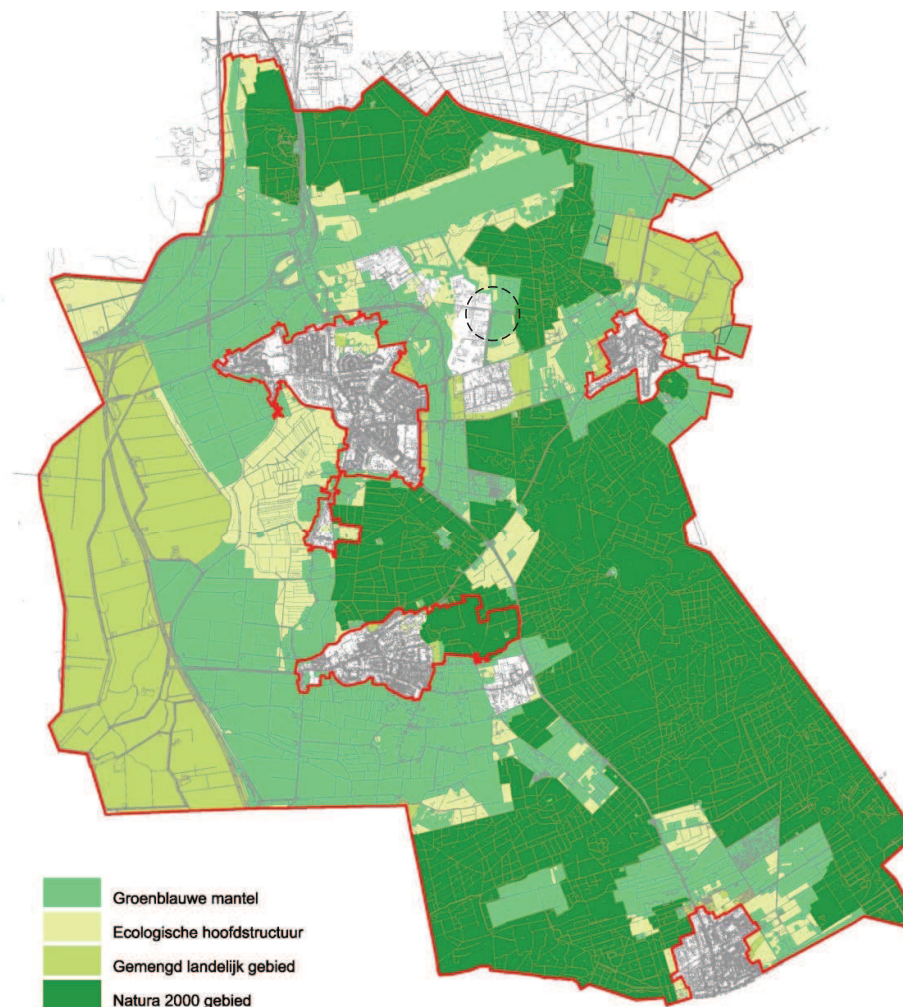
De groenblauwe mantel:

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het landelijk en stedelijk gebied. De groenblauwe mantel zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. In de groenblauwe mantel wordt ingezet op duurzame ontwikkeling van het watersysteem en het behoud van ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel. Het bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied.

In de groenblauwe mantel zetten wij in op behoud en herstel van natuur en landschap. Nieuwe ontwikkelingen gaan gepaard met bescherming en de ontwikkeling van waarden van natuur en landschap. We zetten in op ontwikkelingen gericht op zorgconomie, toerisme en recreatie en redelijke uitbreiding van bestaande landbouwverwante bedrijven.

Vertaling naar plangebied:

Het projectgebied is onderdeel van de groenblauwe mantel en hier zal dan ook extra geïnvesteerd worden in herstel van landschap en natuur.



Kaartbeeld Visie Buitengebied 2015, gemeente Woensdrecht

conclusies ruimtelijk kader

- **Structuurvisie/gebiedspaspoorten:** de Brabantse Wal is een waardevol landschap wat gekenmerkt wordt door zijn markante hoogteverschillen, versterking van de beleving van de steilrand is één van de ambities
- **Verordening Ruimte:** een ruimtelijke ontwikkeling in dit landschap dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied: bodem, water, landschap, ecologie, cultuurhistorie, recreatie
- **Integraal Dorpsontwikkelingsplan:** het wensbeeld bestaat onder andere uit het ontwikkelen van een herkenbaar dorp met een eigen identiteit, versterken van het lint als drager van het dorp, een toegankelijk buitengebied en landelijk wonen met een uitzicht.
- **Woonvisie:** Kwaliteit staat centraal. Volgens de visie dient er nadrukkelijk aandacht te zijn voor de omgeving.
- **Groenbeleidsplan:** Door de recreatieve waarden in de zone tussen Hoogerheide en Woensdrecht voorop te stellen krijgt deze zone een duidelijke functie en wordt het behoud van deze groene zone voor een lange termijn vastgesteld.
- **Visie Buitengebied:** De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen landelijk en stedelijk gebied. Hier wordt ingezet op behoud en herstel van natuur en landschap. Het Marktje vormt hier onderdeel van.

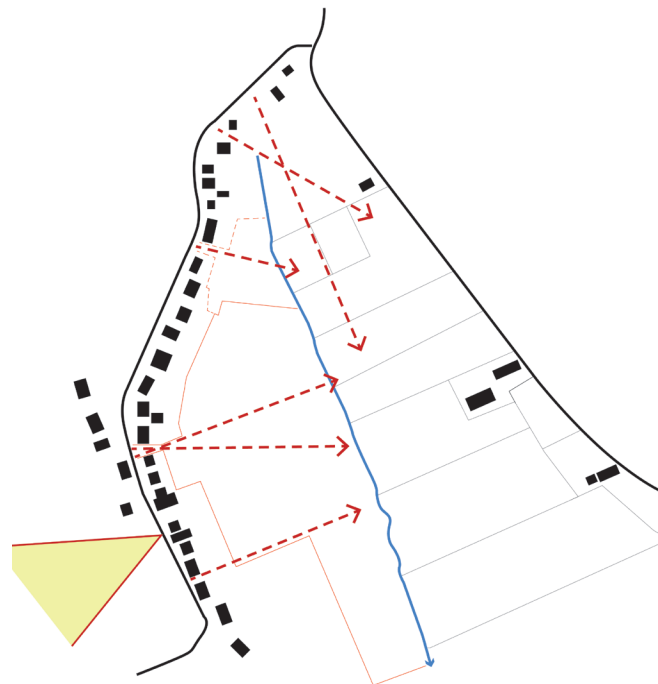


RUIMTELIJK BEELD - BESTAANDE SITUATIE

De omgeving van het Marktje bestaat uit een beekdal en wordt op verschillend beleefd afhankelijk van het perspectief. Op de volgende pagina's wordt dit middels foto's in beeld gebracht en nader toegelicht door korte teksten.

Bebouwingslint 't Marktje

Het Marktje is een bebouwingslint wat organisch gegroeid is langs een historische verbinding tussen de Schenkeldijk en de Dorpsstraat. De bebouwing is vrij aaneengesloten, er zijn slechts enkele zichten op het daar achter gelegen landschap. In het zuidelijk deel gaat het Marktje over in enkelzijdige bebouwing en ontstaat contact met het weidse landschap van de open polder. De planmatige ontwikkelingen uit de jaren negentig doen enigszins af aan het landschappelijke, historische karakter van het bebouwingslint.

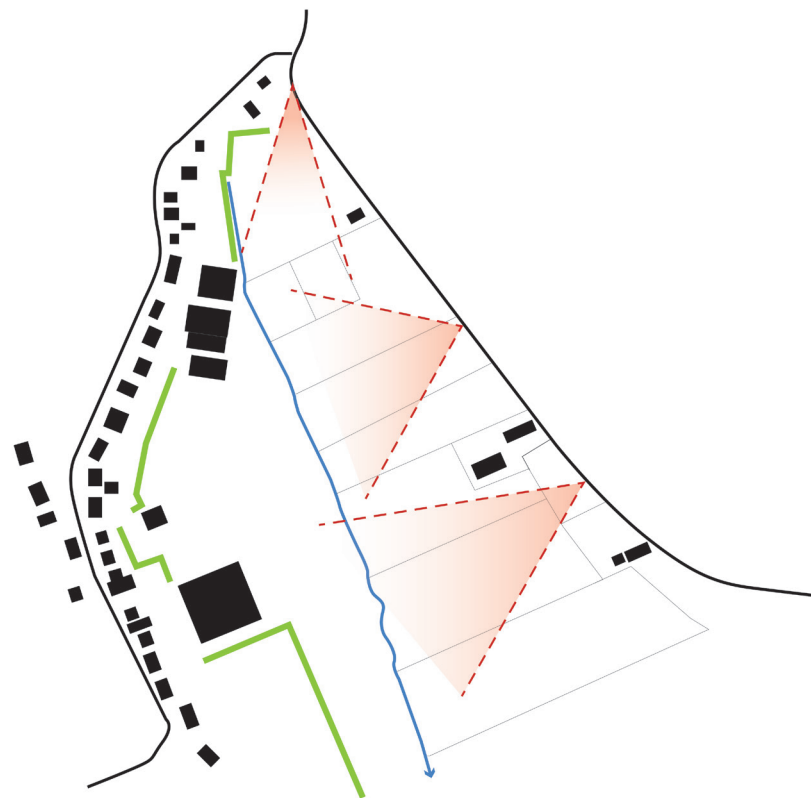


Principekaart: beleving vanaf het bebouwingslint 't Marktje



Vanaf de Onderstal

Vanaf de weg de Onderstal, die erg in trek is bij recreanten en gelegen is op de flanken van de steilrand, is er op grote delen vrij zicht op het beoogde projectgebied. Er is zicht op de achterzijde van het bebouwingslint. Vanaf deze afstand gaat de bebouwing fraai op in het groen. In het oog springen de landbouwloodsen die van een andere korrelgrootte zijn en niet ingepast zijn in het landschap. Deze zullen - grotendeels - verdwijnen bij de beoogde ontwikkeling.

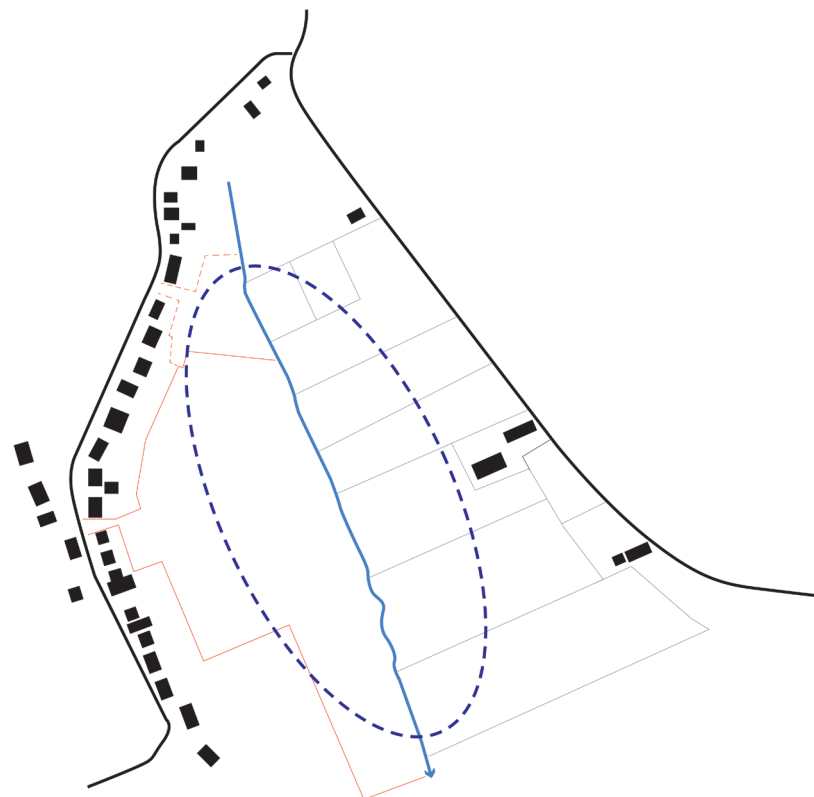


Principekaart: beleving vanaf de Onderstal



Vanuit het beekdal

Direct ten oosten van het projectgebied grenst een beekloop, hier al gedurende lange tijd in deze vorm aanwezig. Vanuit de beekloop is het hoogteverschil in het beekdal, die toch enige meters bedraagt, goed beleefbaar. Als gevolg van het huidige gebruik ten gunste van de landbouw zijn de gronden geëgaliseerd wat ten nadele is van het karakteristieke beekdal. Ook de oevers van de beek zijn steil en daardoor ligt de beekloop verstopt. Beleving van de waterloop vormt een kwaliteit die potenties biedt voor een toekomstig woonmilieu en/of recreatieve verbinding.

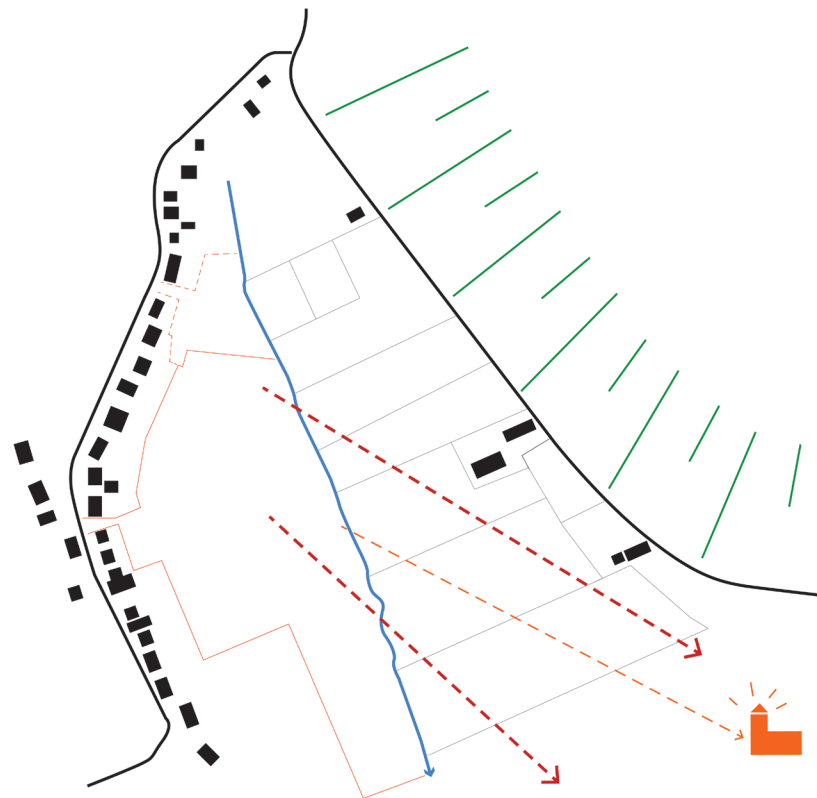


Principekaart: beleving vanuit het beekdal



Uitzicht op de steilrand en de Noordpolder

Slechts een honderdtal meters ten oosten van het projectgebied is de steilrand gelegen, onderdeel van de Brabantse Wal. Dit is een fraaie kwaliteit en biedt potenties voor de ontwikkeling. Daarnaast is er fraai zicht over de wat lager gelegen natte natuur van de Noordpolder. Hier vindt natuurontwikkeling plaats. Ook de torenspits van de kerk van Hoogerheide, gelegen boven op de steilrand, is een herkenbaar landmark.



Principekaart: zicht op de steilrand, de Noordpolder en de kerk van Hoogerheide



5

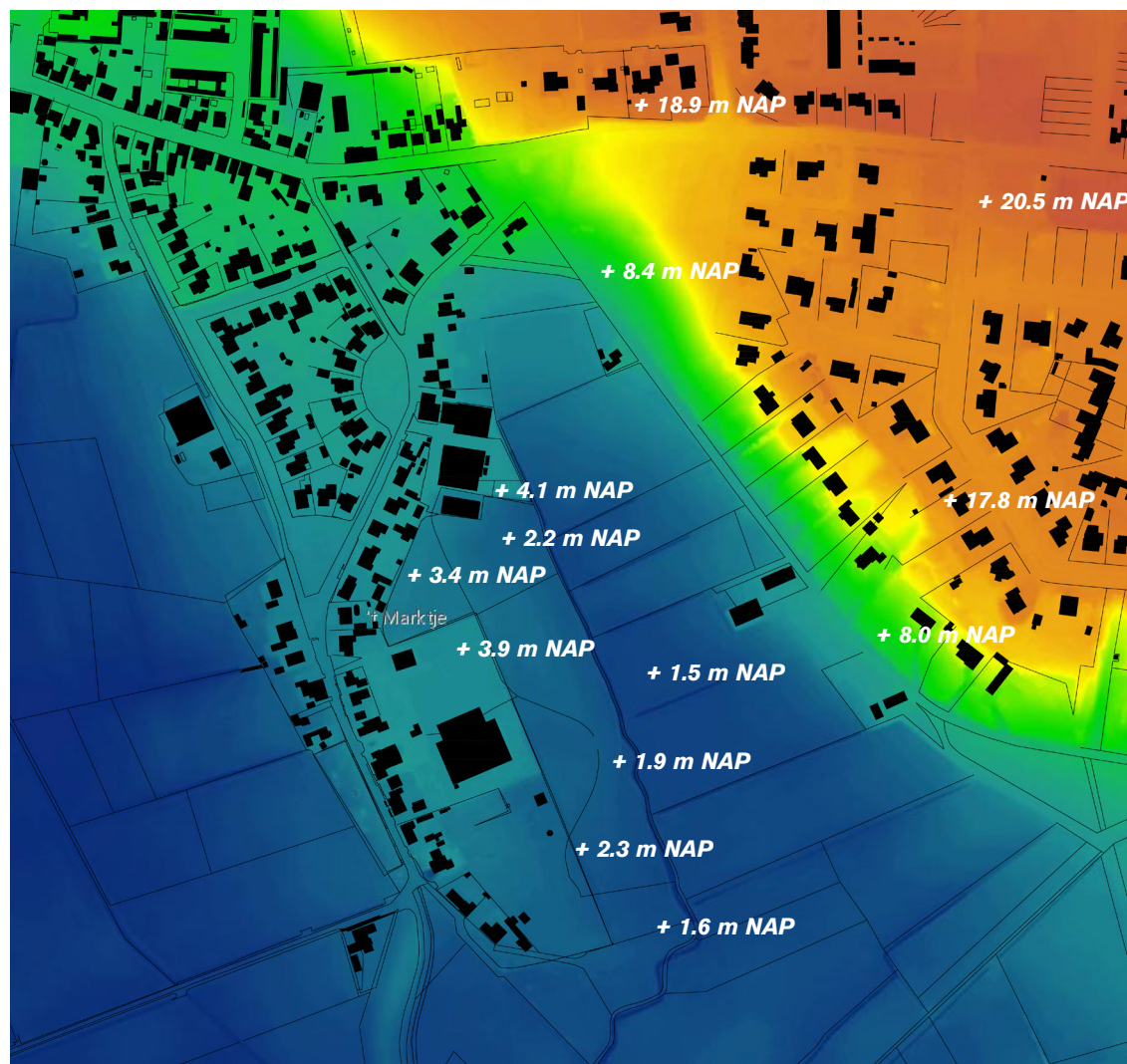
ANALYSE - THEMA'S

Om beter grip te krijgen over hoe het gebied in elkaar zit zijn een aantal thema's nader geanalyseerd.

Op de volgende pagina's wordt dit middels kaartmateriaal ondersteund door korte teksten nader toegelicht. Op pagina 46 wordt dit hoofdstuk afgesloten met een overzichtelijke lijst aandachtspunten die relevant zijn voor de opgave van het realiseren van woningen nabij het bebouwingslint 't Marktje in Woensdrecht.

HOOGTELIKKING

Het kaartje hiernaast is een weergave van de hoogteligging. De kleuren geven het hoogteverloop weer, (bron: AHN). Opvallend is de aanwezige steilrand van de Brabantse Wal die soms wel tot 20 meter boven het omliggende landschap uittorent. Binnen het plangebied zijn de hoogteverschillen minder spectaculair. Toch is er sprake van een flauwe beekdalstructuur met hoogteverschillen van enkele meters. Binnen het projectgebied is in oost-west richting het maaiveld in ieder geval op enkele plekken duidelijk geëgaliseerd. Hierdoor is de aanwezige beekloop en het karakter van de komvormige beekdal minder duidelijk herkenbaar aanwezig.



hoogteligging (bron: AHN)

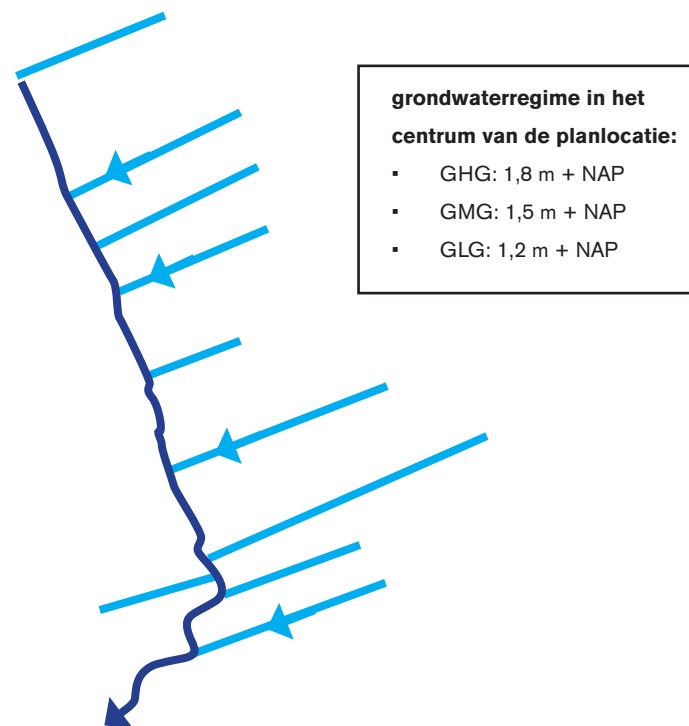
WATERSYSTEEM

De grondwaterstand en -stroming op de planlocatie voornamelijk wordt beïnvloed door:

- de nabijheid van de Brabantse Wal
- de niveauverschillen in het terrein
- de aanwezigheid van oppervlaktewater

Uitgaande van een GHG van 1,5m +NAP tot 1,9m +NAP in het noorden en 1,1m +NAP in het zuiden, een ontwateringsdiepte van 0,7m, dient het terrein bij voorkeur te worden afgewerkt op een niveau van minimaal 1,8m +NAP in het zuiden en 2,6m +NAP in het noorden. Uitgaande van de huidige maai-veldhoogtes zou met name het gebiedsdeel langs de watergang niet voldoen aan de ontwateringseis. De aanwezige watergang langs de oostrand van het plangebied is allesbepalend voor de grondwaterstand in het plangebied. Deze watergang werkt als een drain voor het grondwater dat boven- en ondergronds afstroomt van de Brabantse Wal.

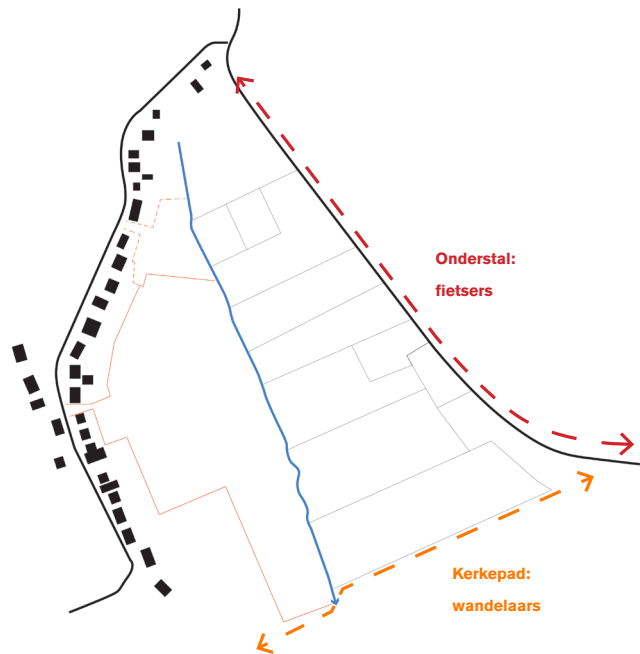
Zonder ingrepen aan de watergang is de invloed van het plan op de waterhuishouding naar verwachting beperkt.



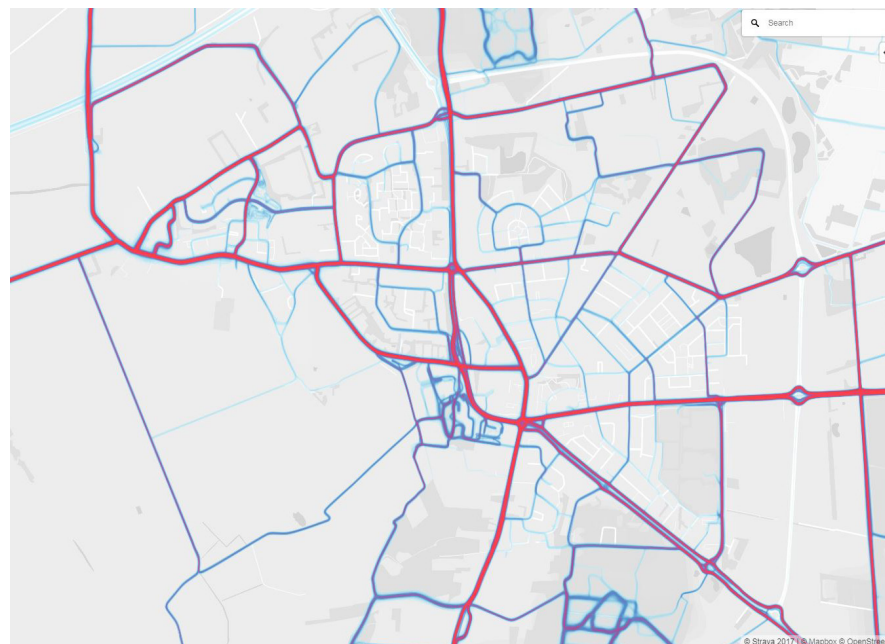
principekaart: watersysteem

RECREATIE

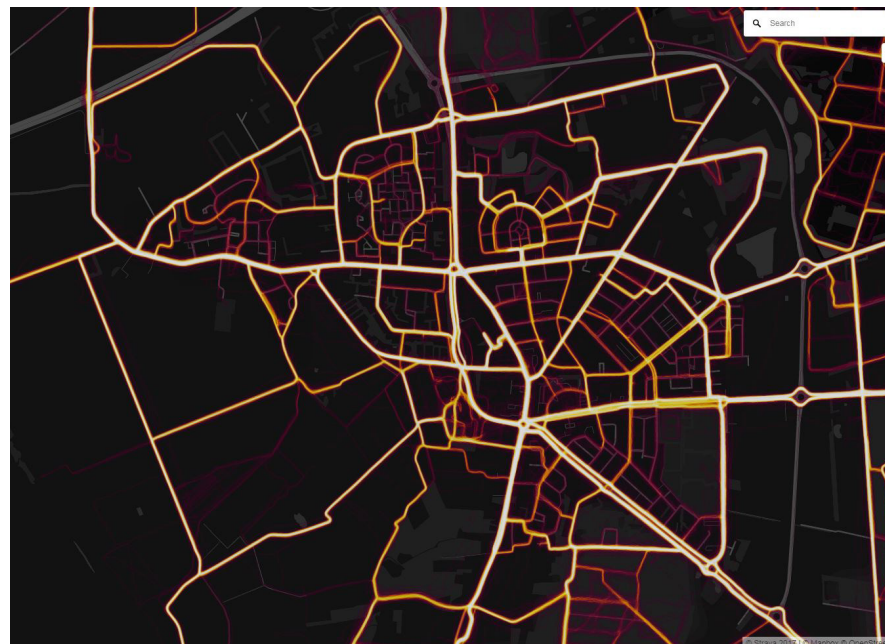
Het gebied van de Brabantse Wal is in trek bij wandelaars, fietsers, wielrenners, ruiters en (water)sporters. Vanaf de Brabantse Wal zijn er prachtige vergezichten. Stichting De Brabantse Wal zet zich in voor het behoud van deze waarden. Nabij het plangebied is vooral de Onderstal in trek bij fietsers. Het oude kerkepad wordt vaak gebruikt voor een ommetje vanuit de kern Woensdrecht en Hoogerheide.



principekaart: aanwezige recreatieroutes



Intensiteit fietsers (bron: Strava Heatmaps)



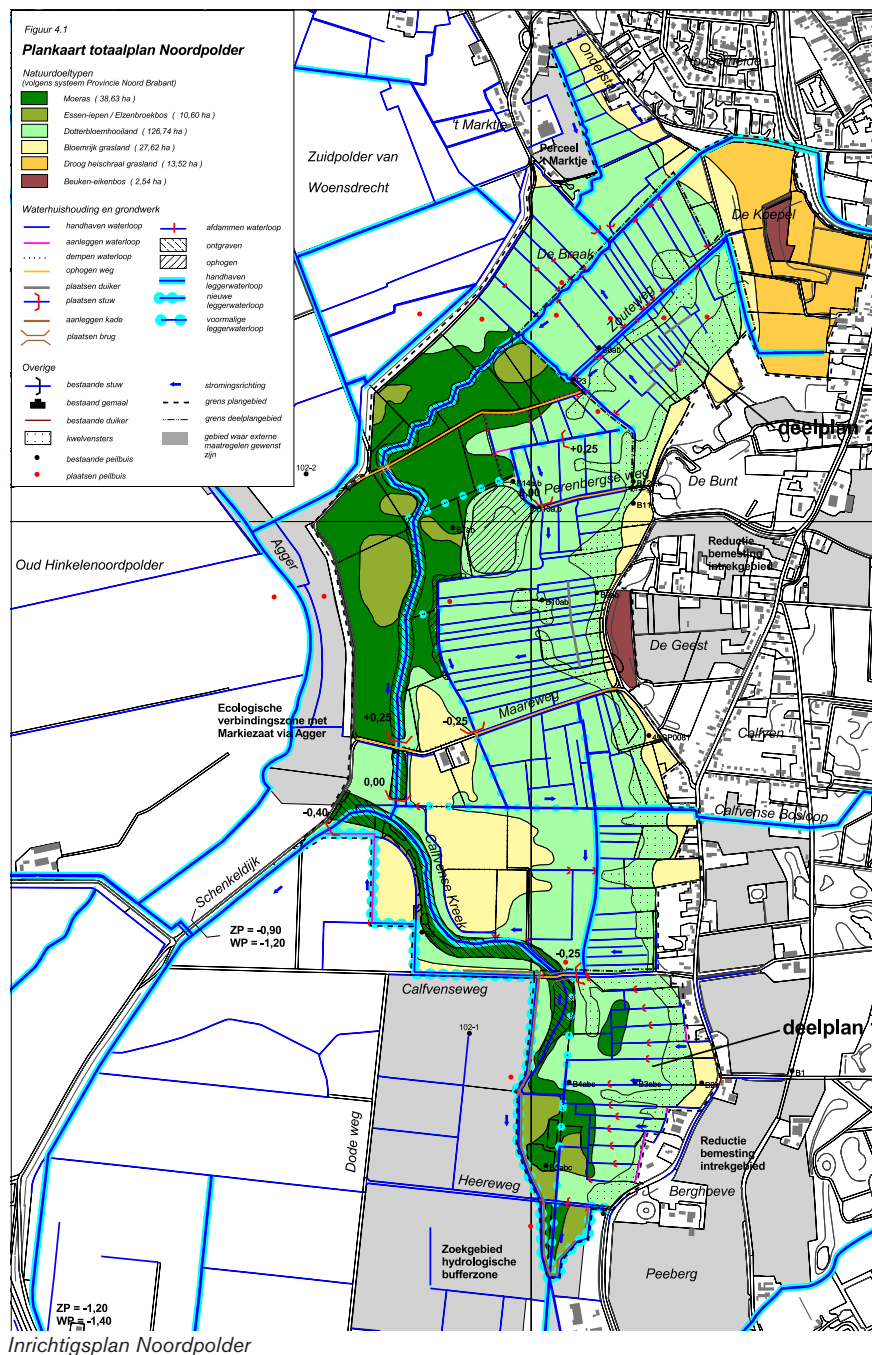
Intensiteit wandelaars/joggers (bron: Strava Heatmaps)

ECOLOGIE

Ontwikkelingen Noordpolder

Brabantse Delta en Natuurmonumenten zijn bezig met de planvorming voor de Noordpolder waar het Marktje onderdeel van is. Kwelstromen met zeer zuiver water treden uit in de polder wat resulteert in zeer bijzondere plantensoorten. Een herinrichting van het gebied mag deze kwelstromen niet verstoren of het water vermengen met geëutrofeerd landbouwwater.

In de gebiedsschets worden een aantal aanbevelingen gedaan. Een daarvan is het verwerven van het landbouwperceel 't Marktje om uitspoeling van meststoffen in het gebied te voorkomen. Ook wordt vernatting van het gebied daardoor gemakkelijker. Daarnaast worden goede mogelijkheden voor beekherstel gezien.



conclusies analyse

- **Het projectgebied ligt op de hellingen van de Brabantse Wal**, gekenmerkt door zijn abrupte overgang van de hoger gelegen zandgronden naar de lager gelegen kleigebieden wat resulteert in een fraai en gevarieerd landschap.
- **Het Marktje is een bebouwingslint wat organisch gegroeid is** en wat gekenmerkt wordt door aaneengesloten bebouwing met slechts enkele zichten op het daar achter gelegen landschap.
- **De beekloop markeert het laagste punt** binnen het plangebied. Het landbouwkundig / bedrijfsmatig gebruik heeft het oorspronkelijke reliëf aangetast en daarmee de aardkundige waarden in het beekdal teniet gedaan.
- **Het gebied is in trek bij recreanten: wandelaars en fietsers.** Ook grenzend aan, en in de directe nabijheid van het plangebied zijn populaire wandel- en fietsroutes aanwezig.
- **Direct ten zuiden van het plangebied is natte natuur aanwezig gevoed met kwelstromen met zeer zuiver water.** Het perceel ten oosten van de ontwikkeling is aangemerkt als zoekgebied voor natte natuur.
- **De aanwezige watergang langs de oostrand van het plangebied is allesbepalend voor de grondwaterstand.** Substantiële ingrepen aan de watergang dienen daarom voorkomen te worden.



historisch kaartbeeld met de aanwezigheid van steilranden en houtwallen op de projectlocatie

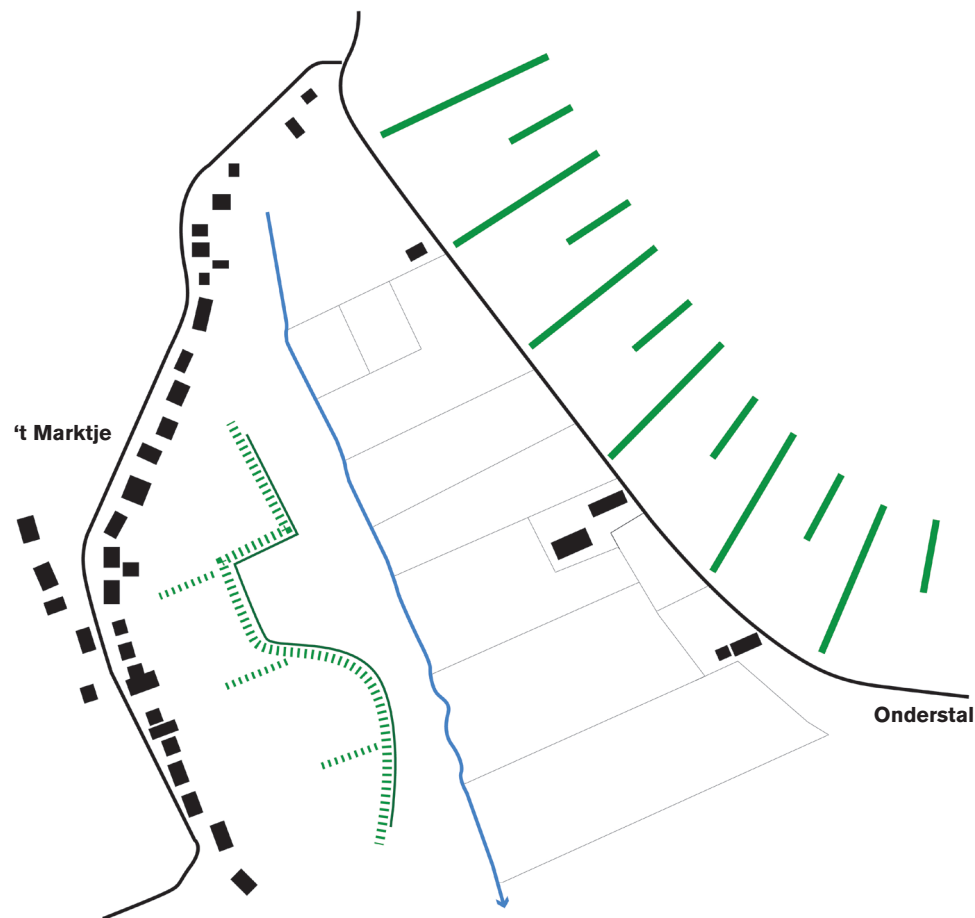
6

AMBITIE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Voorgaande hoofdstukken geven een uitgebreide analyse op het projectgebied en de grotere context. Met de opgave in beeld geeft het volgende hoofdstuk een aantal concrete kansen weer om het landschap binnen de opgave verder te ontwikkelen. Deze zijn beschreven aan de hand van een drietal punten en samen stellen deze de ambitie:

1. de nabijheid van de steilrand

- de lokaal aanwezige hoogteverschillen worden ingezet voor het creëren van eigenheid/karakter
- er wordt gerefereerd aan de historische houtwallen die ooit in het projectgebied aanwezig zijn geweest
- de hogere delen worden ingezet voor - nieuwe vormen van - occupatie/bewoning



principe: nabijheid van de steilrand

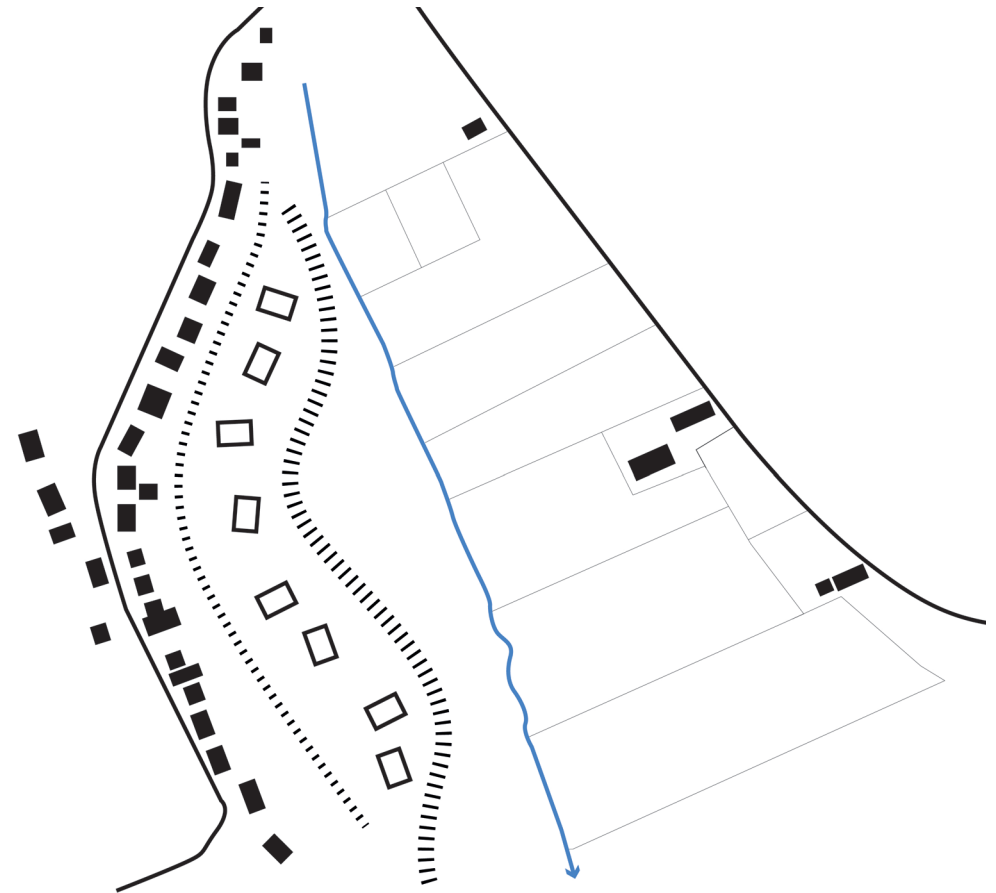


020 16 81001

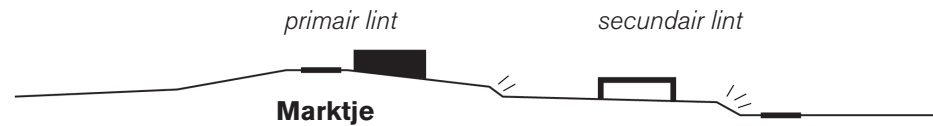
Marktje

2. het bebouwingslint als drager

- het bebouwingslint van 't Marktje is historisch gegroeid en kent daarom een organisch karakter, hierbij zal het plan aansluiting te zoeken
- indikking van het bebouwingslint: er zal daarbij onderscheid worden gemaakt tussen primair-secundair lint
- aansluiten bij de aanwezige kleinschaligheid - de fijne korrel



principe: lint inzetten als drager

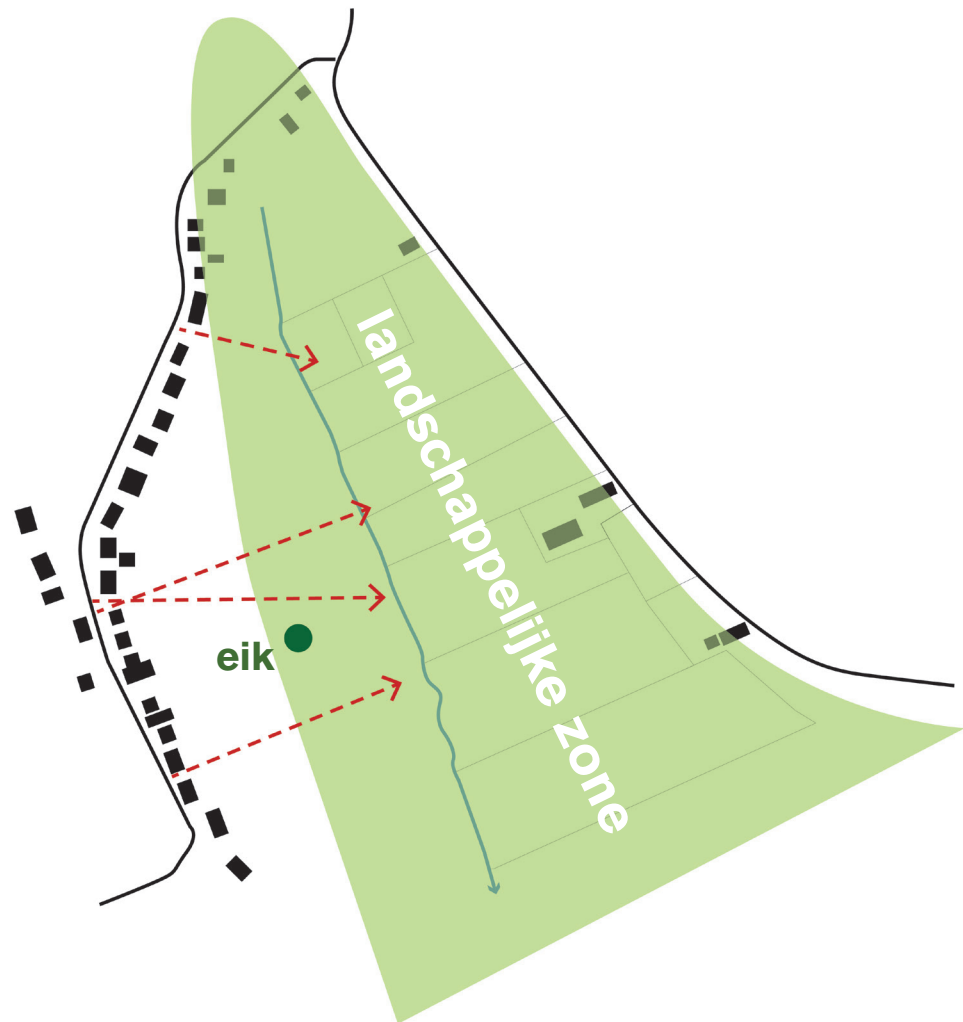




inzetten van aanwezige kwaliteiten: uitzicht en bestaande eik

3. inzetten van de kwaliteit van de plek

- behoud van de zichtlijnen/vista's vanuit de kern en het lintje op het landschap
- de op het projectgebied aanwezige eik een waardige plek geven in het plan
- behoud van een recreatieve, landschappelijke zone tussen Woensdrecht - Hoogerheide



principe: kwaliteit van de plek

HELDERE ZONERING

1. woningen op ruime kavels;
ingebod in het landschap

privé

2. toegang;
de straat,
ontmoetingsplek

semi-publiek

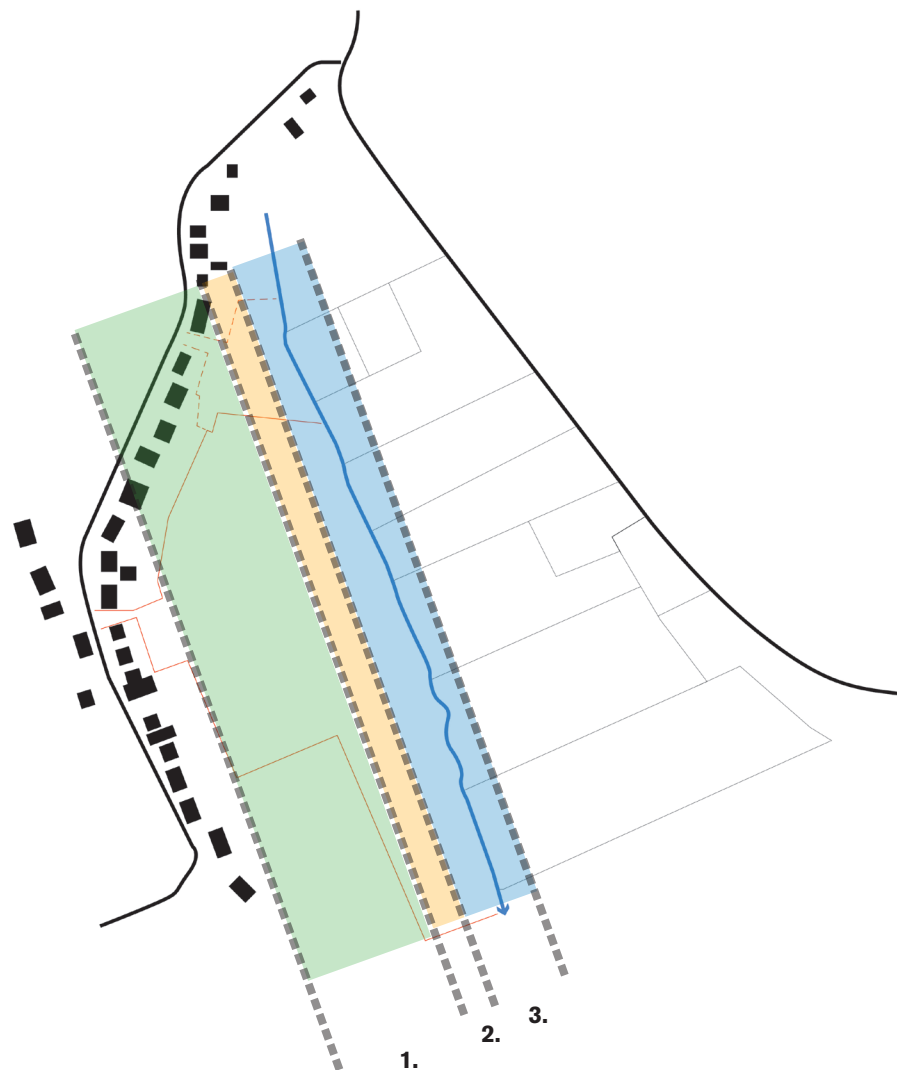
3. beekloop;
ruimte voor natuur,
recreant, draagt bij
aan aansluiting op
landschap

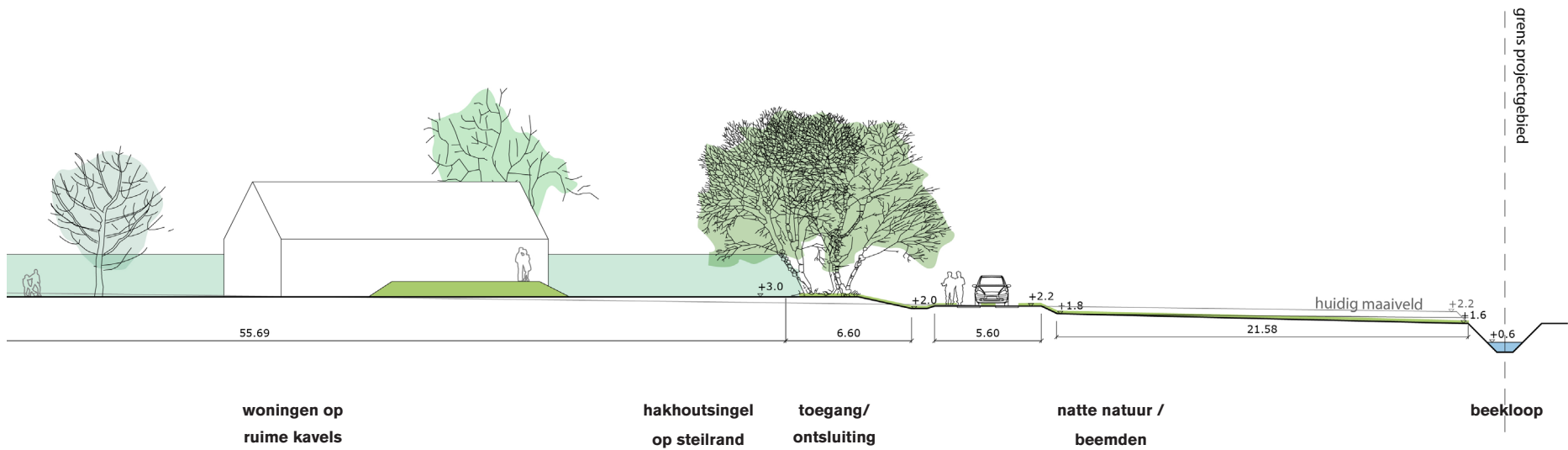
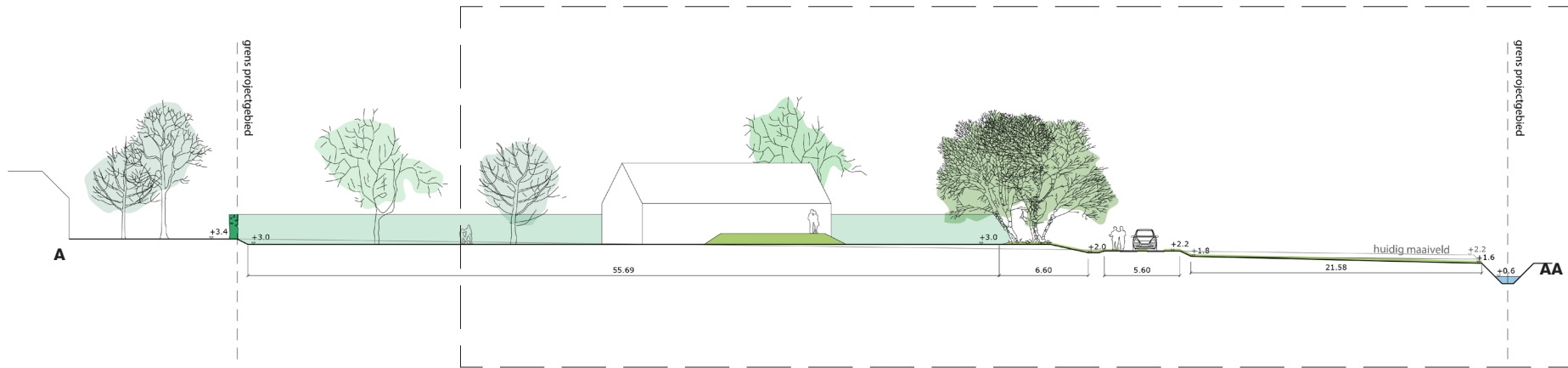
openbaar



Concept - een heldere zonering

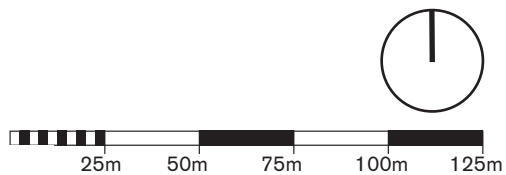
De nieuwe ontwikkeling krijgt een logische opbouw wat betreft de mate van openbaarheid. De huidige beekloop krijgt de ruimte voor verdere vernatting en natuurontwikkeling. Deze zone zal geheel openbaar toegankelijk zijn en biedt mogelijkheid voor het ontstaan van een laarzenpad voor een ommetje vanuit het dorp. Op de flanken van het beekdal ligt de ontsluiting van de nieuwe woningen. Deze ruimte krijgt een semi-publiek karakter. Het vormt de ontmoetingsplek voor de buurt. Ten westen van deze toegangsweg bevinden zich de woningen op ruime kavels welke een meer privaat karakter krijgen. Ze liggen goed ingebed in het landschap door hun ligging achter een houtsingel.





Dwarsprofiel: ingebed in het landschap

De zonering van het plangebied zoals omschreven op voorgaande pagina volgt uit de landschappelijke structuur en het natuurlijke hoogteverloop. Naast de huidige sloot is ruimte voor een plasdras zone waar zeer zuiver kwelwater aan de oppervlakte kan komen en waardoor specifieke natte vegetatie de ruimte krijgt zich te ontwikkelen. Deze vochtige zone zal ook bijdragen aan de herkenbaarheid van het beekdal en de beekloop en een link leggen naar de natuurontwikkeling in de aangrenzende Noordpolder. De woningen liggen op de hogere gronden, een landschappelijk kenmerk wat typisch is voor de streek. De hogere delen worden voorzien van een houtsingel. De woningen komen hierdoor achter een 'vitrage van groen' te staan. Met name op grote afstand lijken ze op te gaan in het landschap. Op korte afstand is de houtsingel transparant genoeg om vanuit de woningen van het fraaie omringende landschap te kunnen genieten.



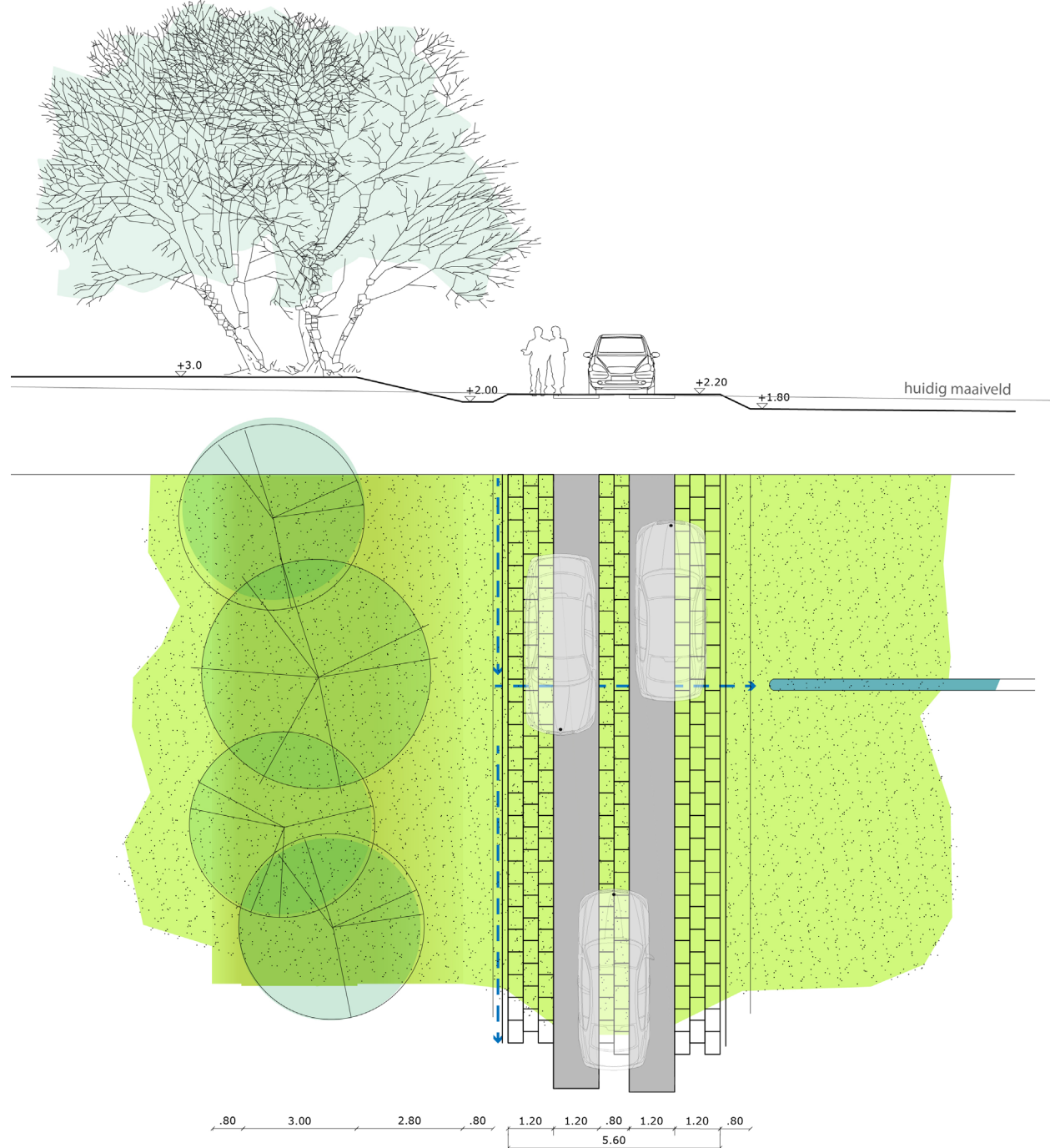


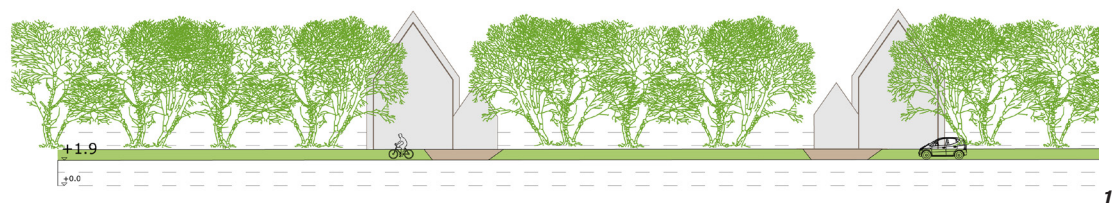
De ontsluiting: het karrespoor

Het landschap speelt de hoofdrol in de ontwikkeling van dit stukje Woensdrecht, wat is terug te zien in de vormgeving van de ontsluiting. De weg komt tel liggen op huidig maaiveldniveau, zodat er een natuurlijk hoogteverloop ontstaat. Daarnaast is het voorstel om deze uit te voeren in een zogenaamd 'karrespoor' waar enkel de rijsporen geheel verhard zijn uitgevoerd. Door toepassing van grasdoorgroei-tegels is de toegankelijkheid gewaarborgd en is het mogelijk dat twee auto's elkaar passeren. Ook in de overige delen van het projectgebied zal het aandeel verhard oppervlak tot een minimum beperkt blijven om een groene, landschappelijke uitstraling te kunnen waarborgen.

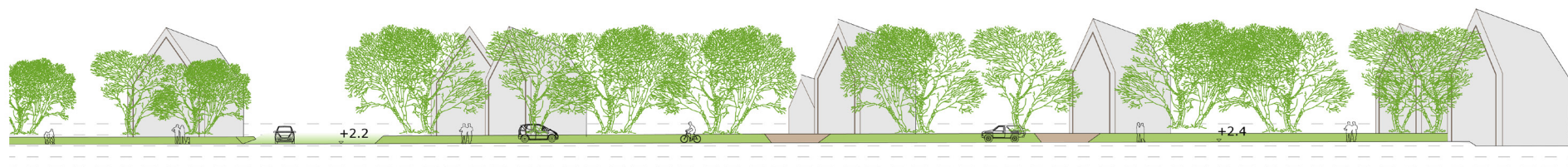
Het groene raamwerk: de hakhoutsingel

Een hakhoutsingel vormt de groene kapstok van het gebied. Deze houtwal is ruimtelijk gezien een structurerend element die zorg draagt voor een adequate landschappelijke inpassing van de woningen. De hakhoutsingel krijgt een eenduidig beeld waardoor deze een herkenbaar element vormt voor het gebied. Door lokaal te variëren in breedte en soortkeuze die past bij de hogere ligging in het landschap krijgt de singel hier en daar een wat meer organisch karakter en sluit hij goed aan op zijn omgeving.



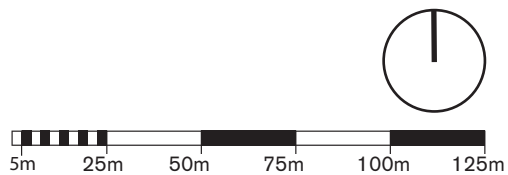


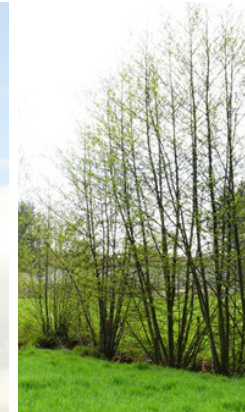
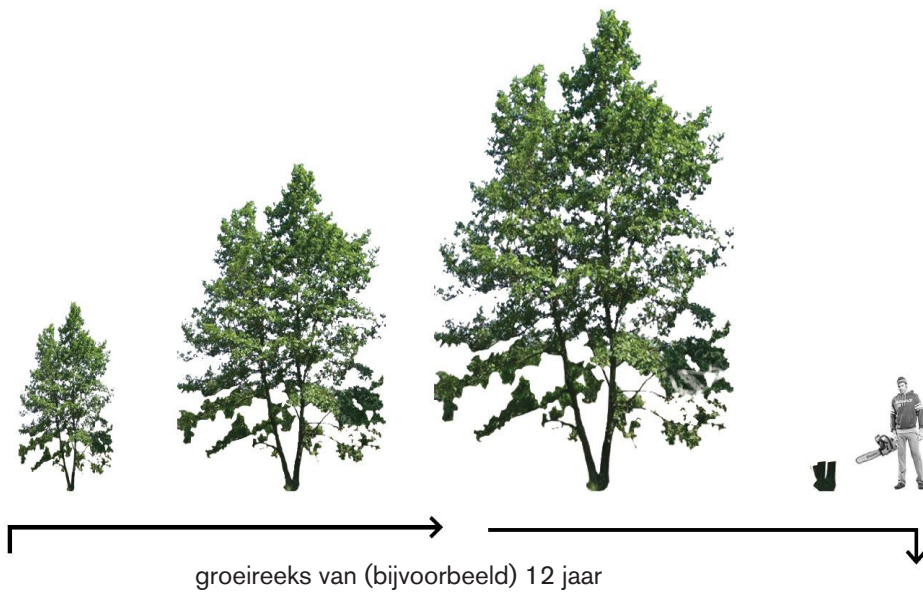
1



Vanaf de Onderstal - ingepast achter een groen filter

Het plangebied wordt op dit moment vooral beleefd vanaf de Onderstal en wordt gekenmerkt door de rommelige achterzijde van het bestaande bebouwingslint. Daarnaast springen de grotere volumes van de landbouwloodsen in het oog. Deze loodsen maken plaats voor woningen die met hun voorzijde richting het landschap zullen staan. De hakhout-singel zal ervoor zorgen dat deze woningen als het ware op lijken te gaan in het landschap. Samen met toepassing van hagen als erfafscheiding zorgen de houtwallen voor herkenbaarheid van de hoger gelegen delen. Doordat de woningen haaks op het beekdal worden geplaatst blijft ook het contact vanaf het bestaande lint met het landschap zoveel mogelijk in tact.





Beplanting

Om aan te sluiten bij het lokale landschap bestaat het plan uit gebiedseigen beplantingssoorten. Door beplantingkeuze af te stemmen op de specifieke groeiomstandigheden wordt de noodzaak van beheer minimaal en is de kans van slagen het grootst. Het beekdal is open en hier stellen we dan ook voor te werken met extensief gras met hier en daar een elms of wilg om het natte karakter te benadrukken. De houtwal bestaat op de nattere delen vooral uit essen en elzen, op de wat beter ontwaterde delen ook uit hazelaar en eik. Zo ondersteund de beplantingskeuze de leesbaarheid van het oorspronkelijke landschap.

Toepassing van hakhoutbeheer

We stellen voor deels te werken met het type hakhoutbos. Hakhoutbos heeft een hogere dichtheid (meer besloten karakter) en is ecologisch interessanter dan de opgeschoten bomen. Daarnaast garandeert het de mogelijkheid op een aangenaam woonmilieu met voldoende daglicht in en nabij de woningen. Doordat beide aspecten samengaan is een duurzame bosstructuur gegarandeerd. Volgende soorten kunnen daarbij worden gebruikt: hazelaar, winterlinde, eik, haagbeuk, tamme kastanje, amelanchier, Gelderse roos, en veldesdoorn.





Architectuur

De architectuur van de woningen is duidelijk geënt op de kwaliteit van het lokale landschap: het agrarische landschap. Een schuur-architectuur met een vrij ingetogen vormgeving en materialisatie worden als passend bevonden. Zo mag het landschap de hoofdrol spelen. Grote glaspartijen dragen zorg voor een optimale binnen-buiten ervaring. De woningen oriënteren zich allemaal op het landschap van de Brabantse Wal en de Noordpolder. Iedere woning heeft een blinde gevel waardoor privacy in de tuin gewaarborgd blijft. De architectuur vormt een samenspel met het aanwezige landschap. Een deels verdiepte benedenetage zorgt voor voldoende grote woningen terwijl ze in korrelgrootte relatie houden tot de woningen aan het huidige bebouwingslint. Daarnaast is de 1e etage wat verhoogd waardoor optimaal gebruik wordt gemaakt van het fraaie uitzicht over het landschap.

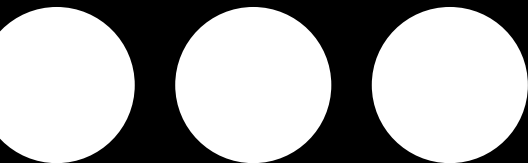


© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Bosch Slabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: "Bosch Slabbers").

Bosch Slabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005).

Bosch Slabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met Bosch Slabbers.



bosch slabbers

Oude Vlissingeweg 1

Postbus 147

4330 AC Middelburg

T 0118 592288

F 0118 591233

zeeland@bosch-slabbers.nl

www.bosch-slabbers.nl

