

Stedenbouwkundige analyse en beoordeling van bestemmingsplan Het Dijkske Eede/Kanaalweg Retranchement

1. Inleiding

Deze notitie beschrijft de stedenbouwkundige aspecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de locaties aan het Dijkske in Eede en aan de Kanaalweg in Retranchement. Op de locatie in Eede zal de bestaande voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt. Na sanering zal het perceel worden beplant met een bos, dat aansluit bij het bestaande, ten noorden ervan gelegen bos. Op de locatie aan de Kanaalweg in Retranchement is de realisering van 3 nieuwe woningbouwkavels voorzien. Beide ontwikkelingen zijn projectmatig aan elkaar gekoppeld en dienen in dat verband ook als zodanig te worden beoordeeld.

2. Locatie Het Dijkske 1, Eede

Huidige situatie

Op deze locatie heeft in het verleden een vlasserij gestaan. De bebouwing, bestaande uit een woonhuis en een tweetal agrarische loodsen, is na de bedrijfsbeëindiging in verval geraakt en zal worden gesloopt. De locatie maakt een desolate en verrommelde indruk, waarmee het een negatief stempel drukt op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De locatie is niet toegankelijk via openbaar gebied maar is bereikbaar via een onverharde privéweg, die op de grens met België aansluit op de Rijksweg.

Het bestaande bebouwingsbeeld langs de Rijksweg kan worden getypeerd als lintbebouwing. Alle hoofdgebouwen worden rechtstreeks vanaf de Rijksweg ontsloten. Verder van deze weg gelegen bebouwing bestaat uit bijgebouwen, die veelal bedrijfsmatig worden gebruikt (figuur 1).

De voorgenomen ontwikkeling

Na sloop en sanering zal de locatie worden ingeplant met een nieuw bos. Een beschrijving daarvan staat in de toelichting van Buro Omna.

Het resultaat van deze ontwikkeling

De voorgestelde ontwikkeling zal leiden tot een duurzame en substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en van de natuurwaarden van de locatie.

Stedenbouwkundige beoordeling

Gelet op het bestaande bebouwingsbeeld en het ontbreken van een adequate ontsluiting is een nieuwe ontwikkeling als woonlocatie stedenbouwkundig ongewenst

3. Locatie Kanaalweg, Retranchement

Huidige situatie

De locatie bestaat uit een perceel weiland van ca 1,15 hectare dat zich in de lengterichting langs de kanaalweg uitstrekt. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door het woonperceel op de hoek van de Knokkeweg en de Kanaalweg. Aan de noordzijde ligt het recreatieterrein De Winne waarvoor een onherroepelijk bestemmingsplan geldt, dat ruimte biedt voor 21 recreatiewoningen, 15 kampeerstandplaatsen, een centrumgebouw en een bedrijfswoning. Het perceel is wat lager gelegen dan de Kanaalweg. Het recreatieterrein en het woonperceel hebben een groen karakter door de royaal aanwezige beplantingen. Langs de Kanaalweg staat een lange haag met streekeigen beplantingen en enkele hoge bomen. Hierdoor is er vanaf de Kanaalweg nagenoeg geen zicht op het lagergelegen weiland. De ontsluiting van de locatie vindt plaats door een inrit die direct naast het woonperceel op de Kanaalweg aansluit. Landschappelijk gezien vormt het hele cluster met het woonperceel aan de Knokkeweg en het recreatieterrein De Winne, verbonden door de genoemde haag, reeds een verdicht element in het open agrarisch gebied.

De voorgenomen ontwikkeling

Op de zuidelijke helft van de locatie zijn drie nieuwe bouwkvavels geprojecteerd. Deze bieden elk plaats aan een vrijstaand woonhuis met bijgebouwen. Voor de ontsluiting van de kvavels op de Kanaalweg is naast de bestaande inrit één nieuwe inrit voorzien. De noordelijke helft van de locatie krijgt een meer natuurlijke inrichting en verliest de agrarische functie.

Het resultaat van deze ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een relatief geringe toename van de bebouwing. Daar staat de creatie van nieuwe landschaps- en natuurwaarde tegenover.

Stedenbouwkundige beoordeling

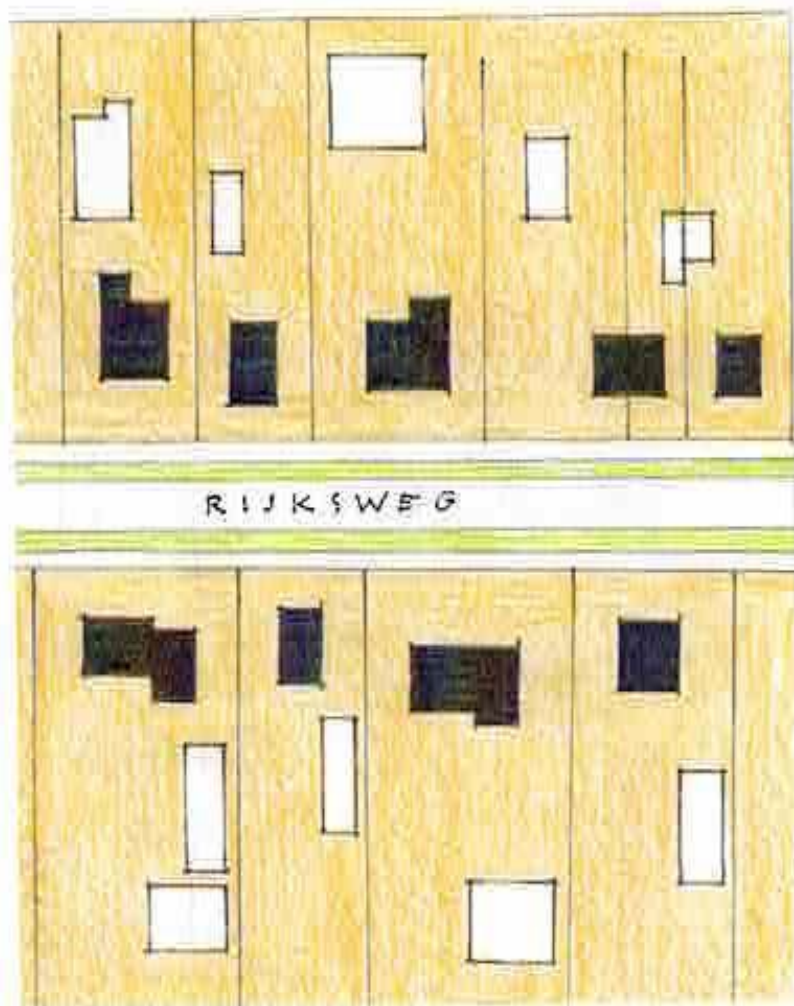
Om de beoogde situatie te beoordelen op de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid moet naar de grotere ruimtelijke context worden gekeken. De aaneengesloten bebouwing van het dorp Retranchement is geconcentreerd rond de twee hoofdstraten: de Zwinstraat/ Molenstraat en de Noordstraat/Dorpsstraat. Op twee plaatsen langs de van zuid-west naar noord-oost lopende hoofd-as (Zwinstraat/Molenstraat) bevinden zich buiten de historische wallenstructuur kleine bebouwingsconcentraties. Eén daarvan ligt langs de Zwinstraat en zet zich voort tot over de Kanaalweg. Met de recente aanleg van de gemeentelijk parking is een

nieuwe dorpsfunctie aan deze locatie toegevoegd. Feitelijk kan hier worden gesproken van een sprong van het dorp over het uitwateringskanaal. Stedenbouwkundig gezien past de keuze voor de situering van drie nieuwe woningen in aansluiting op de bestaande bebouwingscluster in het actuele ruimtelijke beeld (figuur 2), en is daardoor verantwoord te noemen.

Ook uit historisch oogpunt past de voorgenomen ontwikkeling in een eerder ingezette beweging. In de figuren 2 en 3 is de locatie van de historische vestingwerken aan de zijde van het Zwin aangegeven. Te zien is dat het westelijke deel van de bebouwing aan de Zwinstraat buiten de historische contour van Retranchement is gelegen. Het kanaal is historisch gezien niet van betekenis als grens van de bebouwing van Retranchement.

Aardenburg, januari 2023

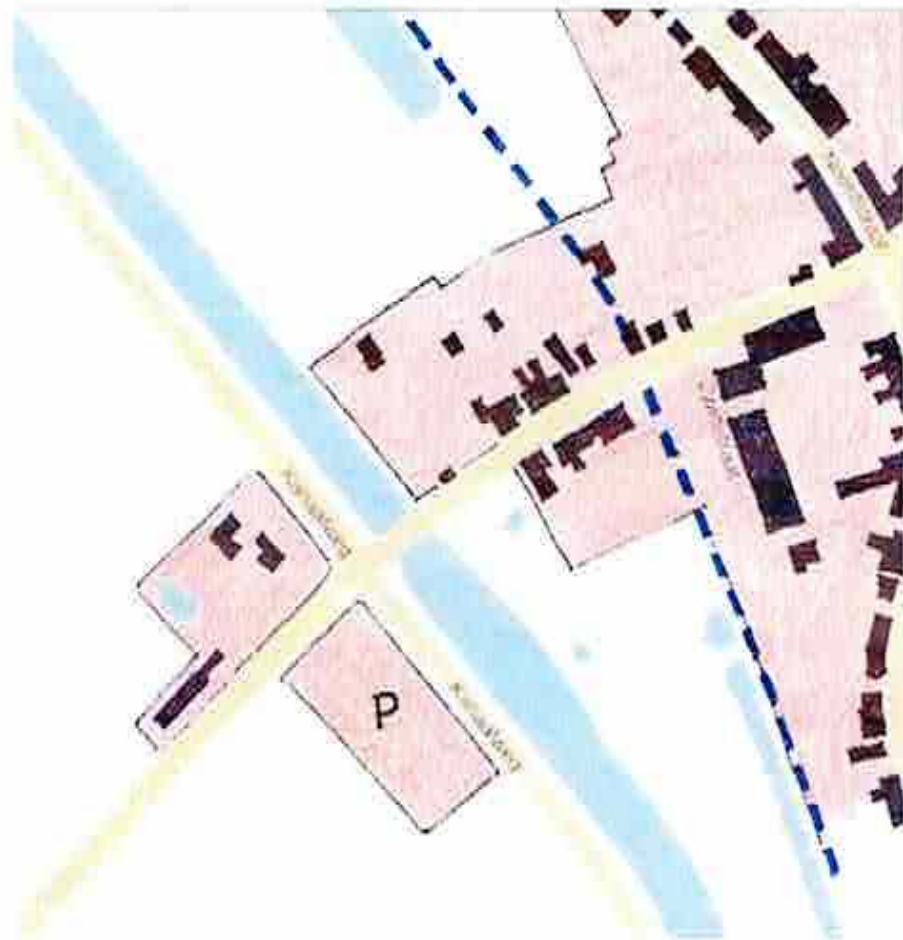
Ir. Willem de Stigter, stedenbouwkundige



Figuur 1

Lintbebouwing lang Rijksweg: stedenbouwkundig principe

- Hoofdgebouwen in de eerste lijn, gelegen langs de Rijksweg
- Bijgebouwen (schuren, bedrijfsgebouwen) in de tweede lijn, op het achtererf



Figuur 2

Retranchement, bestaande situatie: sprong over het kanaal
— — — — — Locatie historische vestingwerken



Figuur 3

— — — — — Locatie historische vestingwerken