

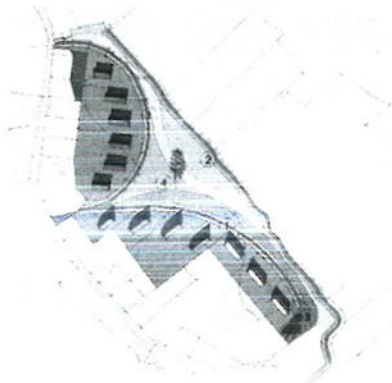
# Memo

**Betreft:** Planbeoordelingshistorie Provincie | 't Marktje Woensdrecht

**Datum:** 7 november 2022

Voorliggend memo beoogt geen compleet overzicht te bieden van de planhistorie, maar wel inzicht te bieden in welke mate de provincie Noord-Brabant gedurende het proces is betrokken, op welke punten zij haar reactie heeft gegeven en op welke wijze de initiatiefnemer daarop heeft gereageerd. Ook vormt het overzicht geen nadere verdediging of argumentatie, laat staan dat het hierin compleet is.

## 1. 2016 / 2017



Eind 2016 heeft de gemeente Woensdrecht (de gemeente) de Provincie Noord-Brabant (provincie) verzocht om reactie op het toenmalige plan (zie afbeelding). Op 3 januari 2017 heeft de gemeente de opmerkingen vanuit de provincie doorgestuurd aan de initiatiefnemer. Hieronder de letterlijke tekst die wij hebben ontvangen:

*Bij deze de ambtelijke bemerkingen zoals ontvangen van [REDACTED] van de provincie Noord Brabant.*

*Hieronder onze ambtelijke reactie op het initiatiefplan voor 13 woningen in het gebied tussen het Marktje en de Onderstal in Woensdrecht.*

*Het plan wordt op de grens van de woonkern van Woensdrecht en de Brabantse Wal gerealiseerd. De toelichting bevat (nog) geen verantwoording over de wijze waarop het plan zich verhoudt tot de Verordening. Wij verzoeken de gemeente het plan hierop aan te vullen.*

*De locatie is op grond van de Verordening gelegen binnen het gebied "integratie stad-land". De ontwikkeling, waarmee een ongewenste situatie (bedrijven, achterkantsituatie) wordt opgelost door woningbouw biedt kansen. Het aantal te bouwen woningen past in kwantitatief opzicht binnen de regionale afspraken inzake woningbouw.*

*Echter, gezien de grootte van het plangebied en de omvang van de nieuwbouw zijn wij (ambtelijk) van mening dat er nog geen sprake is van een evenwichtig verhaal. Wij zijn van mening dat de rode component (bebouwing) niet in verhouding is. De groenblauwe component (natuur/water) ontbreekt, evenals een goede onderbouwing op grond van art 9.1 Vr. Dit artikel schrijft voor dat stedelijke ontwikkelingen binnen de aanduiding integratie stad-land in samenhang en evenredigheid dient te geschieden met een groenblauwe landschapsontwikkeling. Juist vanuit een 'groenblauw oogpunt' zijn er veel aanknopingspunten met de waterloop en de EHS aan de andere zijde daarvan.*

*In de inrichting valt verder de situering van de 3 tot 4 meest zuidelijk gelegen woningen op. Die liggen wel erg ver het buitengebied in (door achtertuinen van de aanwezige woningen). Dat sluit niet aan bij de visie en de inrichting van de rest van het gebied. We verzoeken de gemeente om een visie op het gebied met de aanduiding integratie stad-landgebieden te maken. Belangrijke kenmerken zijn daarbij integraliteit en een evenwichtige verhouding, dus inclusief de hele groenblauwe component zoals bedoeld in artikel 9.1. Verordening.*

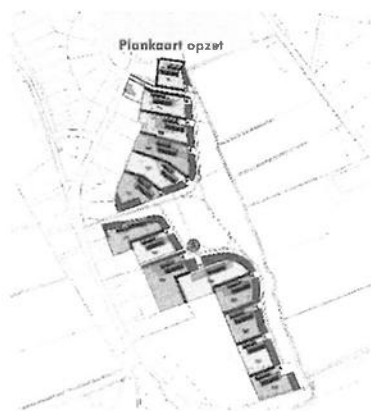
*De bemerkingen vragen in ieder geval om een reactie in de vorm van nadere onderbouwingen en/of aanpassingen van het plan.*

*Graag verneem ik uw reactie in deze.*

Concluderend

1. Het blijkt hieruit dat er in een (zeer) vroeg stadium contact is gelegd met de provincie.
2. In de reactie wordt met geen woord gerept over cultuurhistorie. Wel over de 'integratie stad - land'.

## **2. 2017 - mei 2019**



In 2017 zijn we - naar aanleiding van de reactie van de provincie - verder aan de slag gegaan met het plan en de uitwerking. De provincie verwijst - bij monde van o.a. [REDACTED] - voor de uitwerking en concretisering van de opgave 'integratie stad-land' vooral naar partijen als Natuurmonumenten en Waterschap Brabantse Delta. In 2017 is meerdere keren overleg geweest met o.a. [REDACTED] etc. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een landschaps-inpassingsplan dat is opgesteld door BoschSlabbers en een aangepast stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan (zie afbeelding).

Op 15 mei 2019 heeft de gemeente de provincie verzocht om reactie op het plan. Hieronder de letterlijke tekst van dit verzoek:

*Beste allen,*

*Graag vraag ik uw aandacht voor het volgende:*

*Op 28 juni 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht besloten om in principe in te stemmen met een voorstudie voor de bouw van ca. 13 villa's als invulling van het gebied tussen het Marktje en de Onderstal te Woensdrecht. Alvorens het college definitieve instemming geeft moet de ontwikkelaar aan een aantal randvoorwaarden voldoen. Zo moet het plan instemming vinden van de Provincie Noord Brabant, het Waterschap/ Natuurmonumenten en de welstandscommissie.*

*Het plan is inmiddels één of meerdere keren met u of collega's van uw organisatie besproken. Een en ander heeft geleid tot een aangepast plan wat na uw instemming ter definitieve besluitvorming naar het college van b&w kan. Graag wil ik u dan ook de betreffende stukken ter beoordeling toesturen waarbij opgemerkt dient te worden dat op 8 mei 2019 het beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt door de welstandscommissie in principe akkoord is bevonden. Een uitgewerkte versie ter definitieve beoordeling wordt nog wel gevraagd.*

*Omdat het plan tot nu toe een vrij lange doorloop periode kent wil ik u compleet beeld geven en de onderstaande pdf bestanden toesturen:*

- 1- Visie 't Marktje Woensdrecht, november 2015;
- 2- Reactie provincie op Visie, 23 december 2016;
- 3- Geohydrologisch grondonderzoek Marktje 7 december 2017;
- 4- Landschappelijke inpassing, maart 2018;
- 5- Reactie op Geohydrologisch grondonderzoek Waterschap en Natuurmonumenten, 17 juli 2018;
- 6- Memo KAader op reactie, 4 mei 2019;
- 7- Beeldkwaliteitsplan Marktje, 1 februari 2019.

Mijn vraag is of ik deze bestanden via we transfer aan u per mail kan toezenden of dat dit via een ander mailadres moet?

Verder het verzoek aan [REDACTED] om deze vraag door te zetten naar [REDACTED] wiens mailadres ik niet heb.

Concluderend reactieverzoek:

1. Het blijkt hieruit dat er opnieuw – na aanpassing van het plan - contact is gelegd met de provincie.
2. Het blijkt dat de gemeente de instemming van provincie, waterschap en Natuurmonumenten wil.
3. Het blijkt dat de provincie wordt gevraagd om – mede n.a.v. eerdere reactie en diverse besprekingen met collega's van de provincie – ook het verzoek door te zetten naar [REDACTED] (die ook in 2022 betrokken is).

### 3. September 2019

Op 29 augustus ontving de gemeente vanuit de provincie de reactie op het plan.

Deze luidde als volgt.

Hoi [REDACTED]

Hieronder onze opmerkingen op de laatste versie van het plan voor het Marktje. Deze opmerkingen zijn grotendeels gebaseerd op het advies van [REDACTED] (buitengebiedplanoloog). Ik laat het even aan jullie om te bepalen of je een nader overleg zinvol acht. Wat mij betreft zou je het ook, rekening houdend met onderstaande opmerkingen, in een voorontwerp kunnen gieten.

Even alles op een rijtje:

De gemeente Woensdrecht heeft eind 2016 een plan voorgelegd voor 13 woningen in het gebied tussen het Marktje en de Onderstal in Woensdrecht.

Wij hebben toen op ambtelijk niveau opgemerkt:

De locatie is op grond van de Verordening gelegen binnen het gebied "integratie stad-land". De ontwikkeling, waarmee een ongewenste situatie (bedrijven, achterkantsituatie) wordt opgelost door woningbouw biedt kansen. Het aantal te bouwen woningen past in kwantitatief opzicht binnen de regionale afspraken inzake woningbouw. Echter, gezien de grootte van het plangebied en de omvang van de nieuwbouw zijn wij van mening dat er nog geen sprake is van een evenwichtig verhaal. De groenblauwe component (natuur/water) ontbreekt, evenals een goede onderbouw op grond van art 9.1 Vr. Dit artikel schrijft voor dat stedelijke ontwikkelingen binnen de aanduiding integratie stad-land in samenhang en evenredigheid dient te geschieden met een groenblauwe landschapsontwikkeling. Juist vanuit een 'groenblauw oogpunt' zijn er veel aanknopingspunten met de waterloop en de EHS aan de andere zijde daarvan. In de inrichting valt verder de situering van de 3 tot 4 meest zuidelijk gelegen woningen op. Die liggen wel erg ver het buitengebied in (door achtertuinen van de aanwezige woningen). Dat sluit niet aan bij de visie en de inrichting van de rest van het gebied. We verzoeken de gemeente om een visie op het gebied met de aanduiding integratie stad-landgebieden te maken. Belangrijke kenmerken zijn daarbij integraliteit en een evenwichtige verhouding, dus inclusief de hele groenblauwe component zoals bedoeld in artikel 9.1. Verordening.

Vervolgens heeft de gemeente het plan aangepast en opnieuw voorgelegd. Wij merken op:

- *Het landschappelijk inpassingsplan is nieuw tov de vorige versie van het plan. Het plan is een verbetering voor wat betreft het ontwerp voor de inrichting en de stedenbouwkundige structuur; onder meer door de versterkte zichtlijnen, wegontsluiting die meebeweegt met het landschap en de verkaveling van de 14 villa's (die passen goed in de omgeving). Aandachtspunt is dat de villa's -zo te zien- met voorkanten naar het dal, het open gebied zijn gericht, maar dit is een afweging die door de gemeente moet worden gemaakt. Er is een herkenbaar verschil tussen het noordelijk en zuidelijk deel, met een uitgesproken groen centraal deel in het totale plan. Dit sluit goed aan op de ondergrond en landschapsverkaveling inclusief het Kerkepad en nieuwe wandelroutes. Er is sprake van een heldere groenstructuur van erfafscheidingen.*
- *In kwalitatieve zin is naar ons oordeel een veel beter evenwicht ontstaan in rood-groene ontwikkelingen. Daarbij hebben we in ogenschouw genomen dat er een kwaliteitsverbetering plaatsvindt van de hele bebouwingsrand (de overgang stad-land wordt hier duidelijk beter). Kwantitatief is er in het plan dezelfde omvang openbaar groen opgenomen als in de vorige versie.*
- *Een goede borging van de landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan is van belang zodat het beeldkwaliteitsplan ook conform wordt uitgevoerd*
- *Het plangebied ligt op grond van de verordening ruimte ook nog in een cultuurhistorisch vlak. We hebben nog niet gekeken wat de consequenties hiervan zijn.*
- *Naar verwachting treedt op 5 november de interim-Omgevingsverordening in werking. Op dat moment vervalt de Verordening Ruimte. Het plangebied ligt op grond van deze omgevingsverordening in de aanduiding afweging duurzame verstedelijking. Het is van belang rekening te houden met de voorwaarden die van toepassing zijn op deze aanduiding:*

### **33.1 Duurzame verstedelijking**

*1. Een bestemmingsplan, ter plaatse van het Gebied afweging duurzame verstedelijking kan voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:*

- a. binnen bestaand stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;*
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;*
- c. dit past binnen de regionale afspraken, bedoeld in artikel 62 Regionaal Overleg.*

*2. Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:*

- a. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het bestaand stedelijk gebied;*
- b. er sprake is van een duurzame energievoorziening;*
- c. rekening is gehouden met voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- d. rekening is gehouden met duurzame mobiliteit;*
- e. er sprake is van een veilige omgeving die de gezondheid bevordert.*

*3. Ter voldoening aan artikel 22.5 Kwaliteitsverbetering landschap draagt de stedelijke ontwikkeling bij aan een (regionaal) transformatiefonds of de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed.*

*4. In geval de duurzame stedelijke ontwikkeling een bedrijventerrein of kantorenlocatie betreft, is artikel 35.1 van overeenkomstige toepassing.*

Concluderend reactie provincie:

1. Het blijkt hieruit dat de provincie positief en beargumenteerd reageert op het plan.
2. Het blijkt dat de provincie op het (dd. 2022) belangrijkste punt, cultuurhistorie i.r.t. de verordening, 'nog niet heeft gekeken wat de consequenties hiervan zijn'....

#### 4. 2020 – 2022

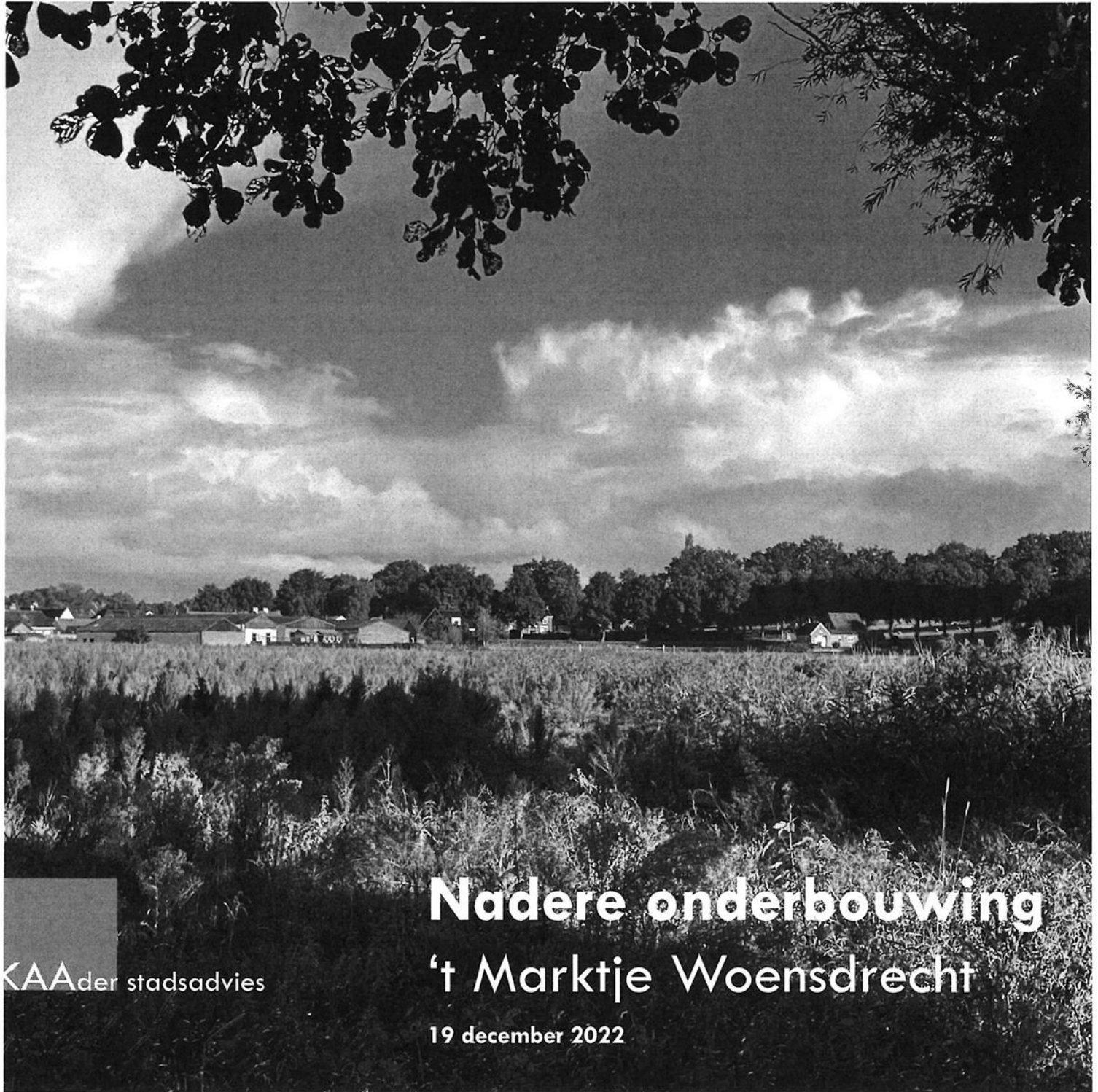


In reactie op de reactie van de provincie is – samen met de gemeente – o.a. gewerkt aan de ladder voor duurzame verstedelijking en de borging van de landschappelijke kwaliteit. Er is een bestemmingsplan opgesteld met specifieke voorwaarden, specifiek voor deze locatie. Het beeldkwaliteitsplan is nader toegespitst en verankerd in het bestemmingsplan. De aanleg, het onderhoud en de uitstraling en kwaliteit van het openbaar toegankelijke deel van het plan is onderwerp van gesprek geweest en vastgelegd.

#### 5. 2022

In 2022 wordt het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie. De reactie van de provincie is separaat bijgevoegd en aanleiding geweest voor deze memo.

2



KAAders stadsadvies

# Nadere onderbouwing 't Marktje Woensdrecht

19 december 2022

## 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 bestemmingsplan ter visie heeft gelegen (NL.IMRO.0873.HOWOxB-P221xHERZx45-VO01).

Naar aanleiding van de tervisielegging en het vooroverleg zijn er reacties gekomen. Voorliggend document is vooral een aanvulling op de aspecten aardkundige waarden, cultuurhistorische waarden en overige ruimtelijke aspecten.

Het document beoogt enerzijds overzicht te geven over de wijze waarop deze aspecten aandacht krijgen in de verschillende documenten. Tegelijkertijd geeft voorliggend document dus een nadere onderbouwing op een aantal punten.

Bij dit document horen in ieder geval de volgende stukken:

- 'Woensdrecht aardkundige waarden', 15 december 2022, [REDACTED] fysisch geograaf, Nijmegen;
- 't Marktje-Woensdrecht, landschappelijke inpassing', december 2022, BoschSlabbers;
- 'Beeldregieplan 't Marktje Woensdrecht', mei 2022, KAAder stadsadvies.





## **Planologische aspecten**

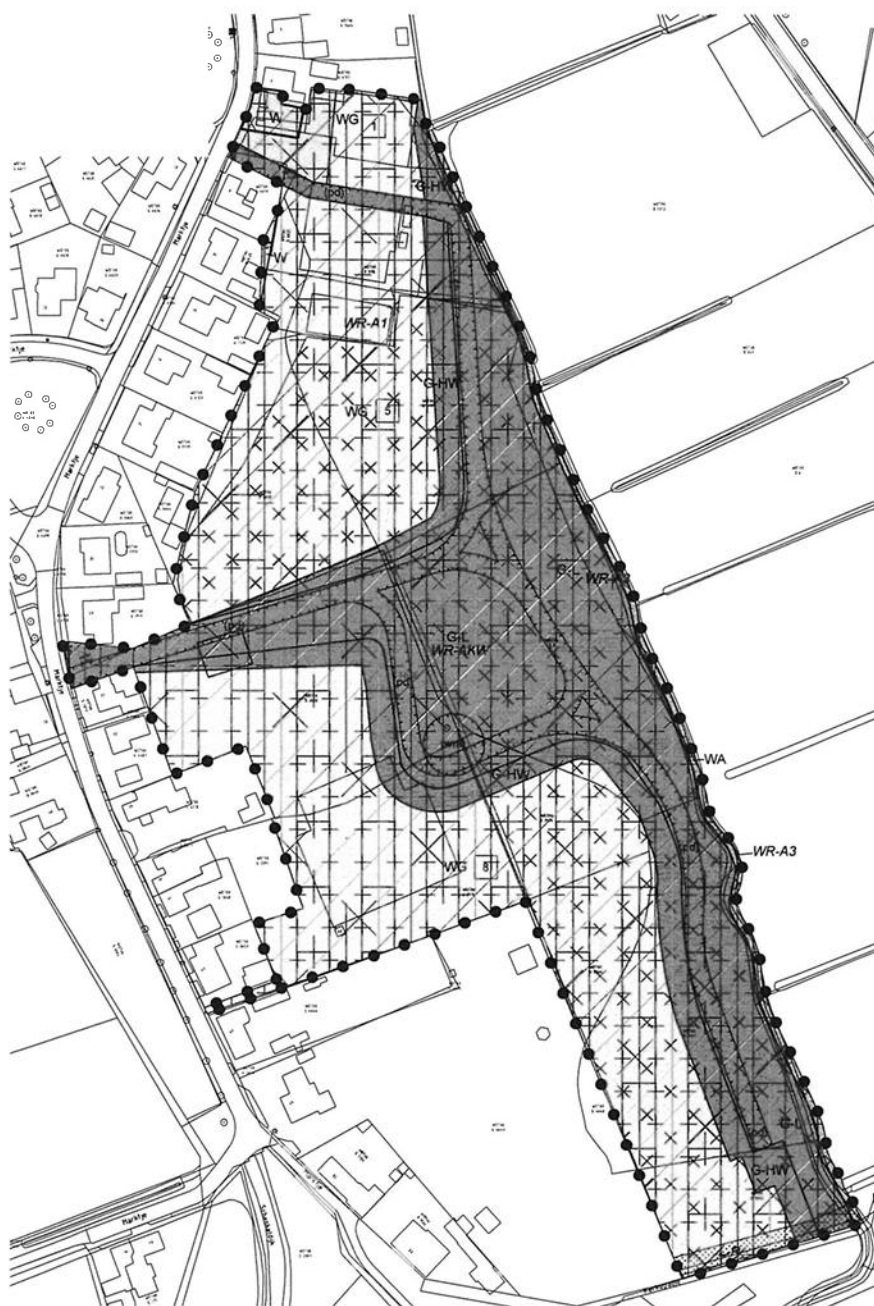
De plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan is op naastgelegen pagina weergegeven. Voor de verdere onderdelen van het plan verwijzen we naar [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl).

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

1. Aardkundig waardevol gebied
2. Cultuurhistorisch waardevol gebied

Op navolgende pagina's worden deze aspecten nader uitgewerkt.

# Plankaart VO BP



## Aardkundige waarden

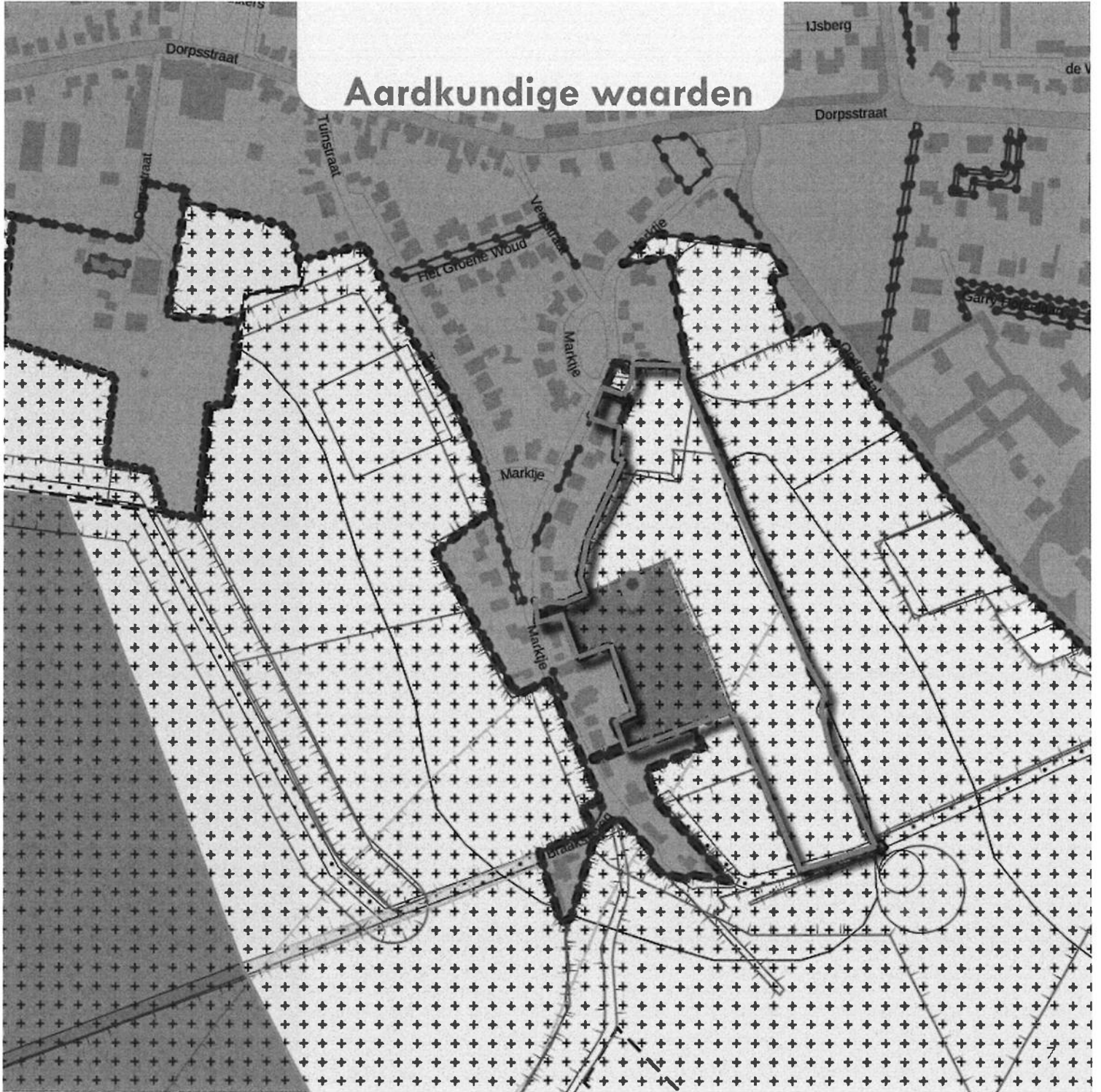
Het plangebied heeft in haar geheel de waarde 'Aardkundig waardevol gebied'. In het vigerend bestemmingsplan (zie naastgelegen afbeelding) is opgenomen dat deze dubbelbestemming bedoeld is voor: *'de bescherming en het behoud van de op en /of in de gronden voorkomende aardkundige waarden'*.

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).

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.

# Aardkundige waarden



## 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.

Op naastgelegen afbeelding is te zien wat de verschillende begrenzingen vormen.

Het gebied valt deels binnen het Cultuurhistorisch Landschap Brabantse Wal. 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.

### 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.*

### 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 Ossendrecht 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*



## Cultuurhistorische waarden

*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.

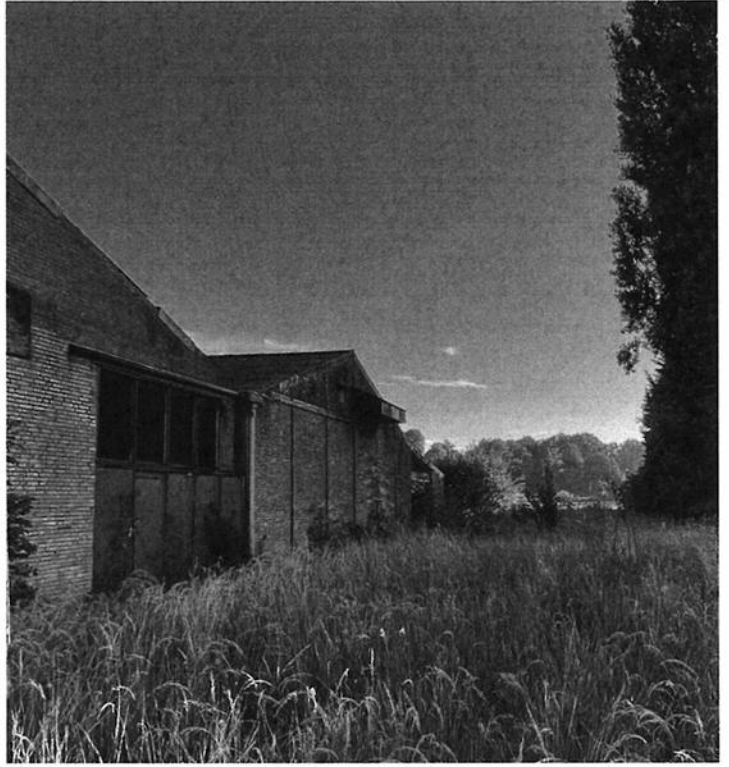
### 1. Visuele relaties

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 bedrijfsbebouwing.

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 maxi-





## Cultuurhistorische waarden

maal 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.

### **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;
- 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.

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



## Cultuurhistorische waarden

Landschapsinpassingsplan en in de in dit document opgenomen paragraaf 'Locatie door de eeuwen heen'.

### **3. Kleinschalige strookvormige percele- ring 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)

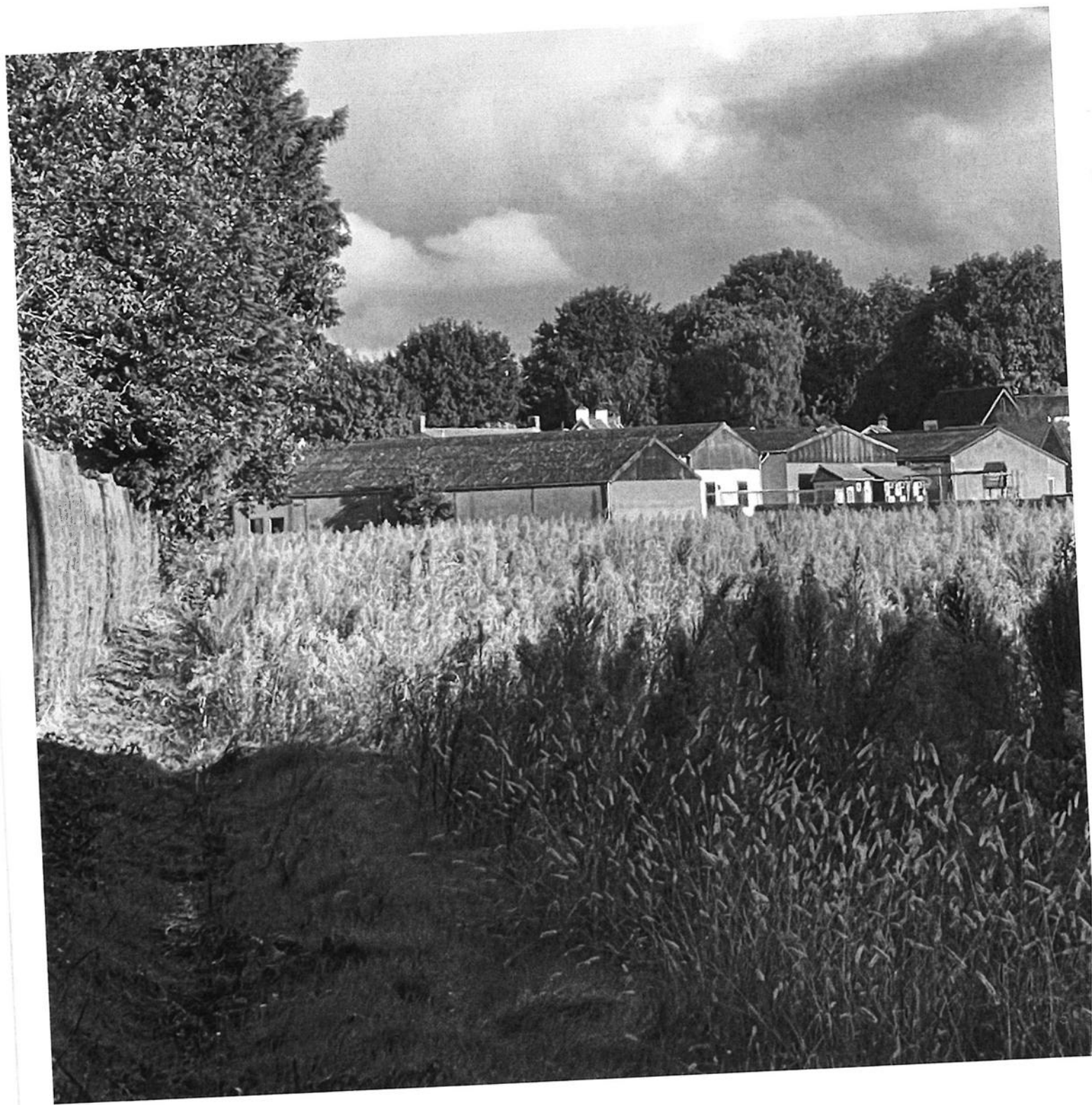
en voornamelijk functionele grootschalige verkavelingen te vinden. In de nieuwe situ-

atie 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 de kleinschaligheid en strookvorming krijgen die aansluit bij de oorspronkelijke cultuurhistorische waarden.

Bovenstaande wordt nader onderbouwd in de hierna volgende paragraaf 'Locatie door de eeuwen heen', Notitie Aardkundige waarden en het Landschapsinpassingsplan.



## Locatie door de eeuwen heen

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 door de tijden heen.

Ook geeft het een beeld van de ruimtelijke aspecten door de tijden heen.

### **Kaart 1**

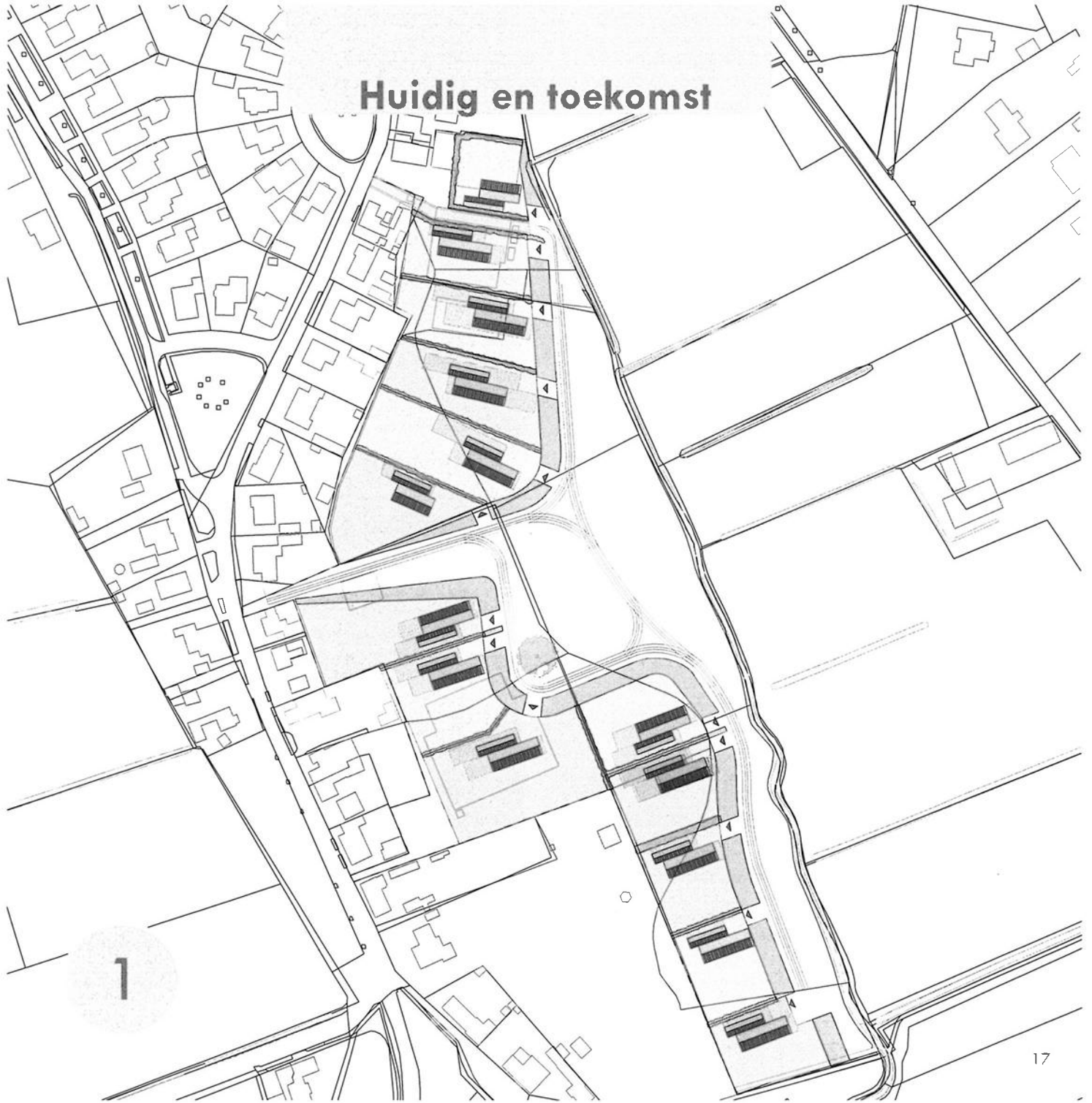
Kaart 1 geeft de huidige situatie (met bebouwing en kadastrale grenzen) ten opzichte van het plan weer.

### **Kaart 2**

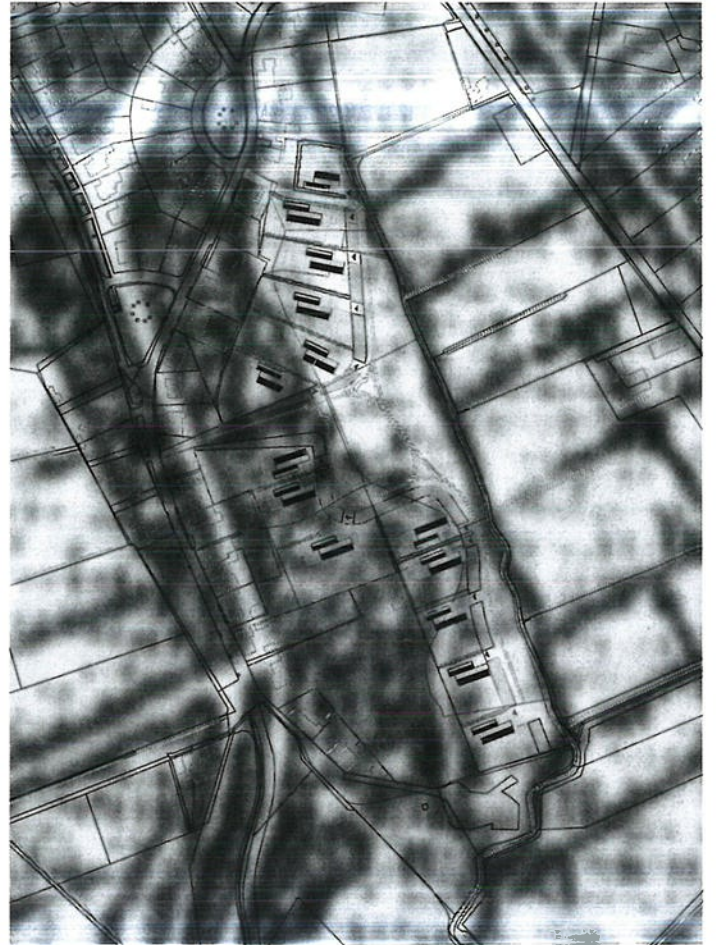
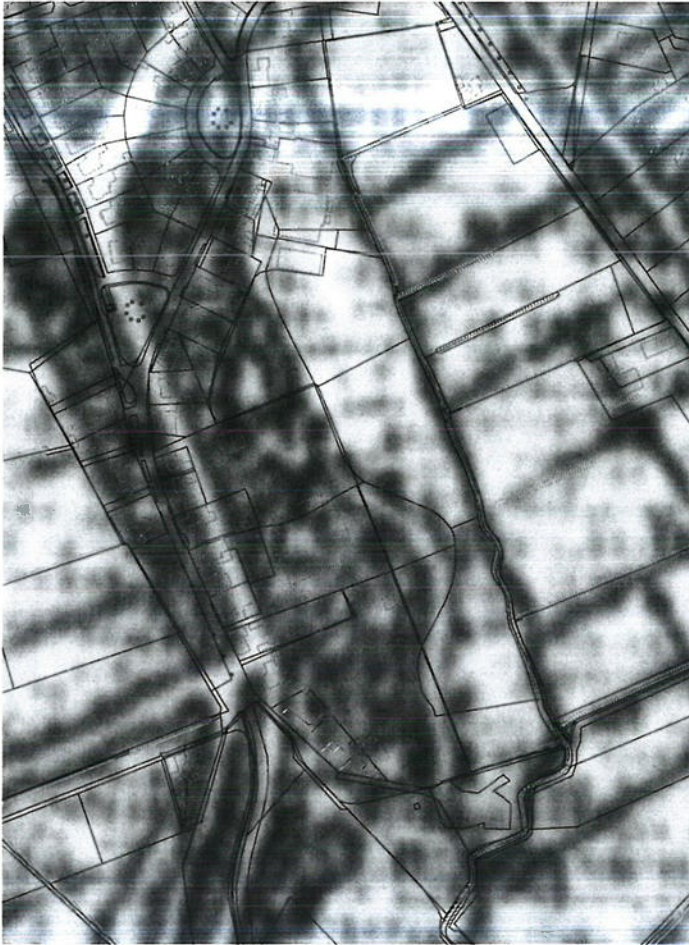
Kaart 2 geeft de situatie van 1865 ten opzichte van het plan weer. Gezien de grove korrel van de kaart laat de nauwkeurigheid enigszins te wensen over. Zichtbaar is dat er sprake was van een herkenbaar verloop van het profiel dwars over het beekdal. Langs het Marktje is sprake van bebouwing en een strook hoger gelegen en begroeide zone. Vervolgens is er naar het oosten toe aan weerszijden van de beek sprake van lager gelegen grasland.

De positie van de overgang tussen het hoger gelegen deel en het lager gelegen grasland wisselt sterk. Soms ligt deze dicht op de beek, soms wat verder weg richting het Marktje.

# Huidig en toekomst



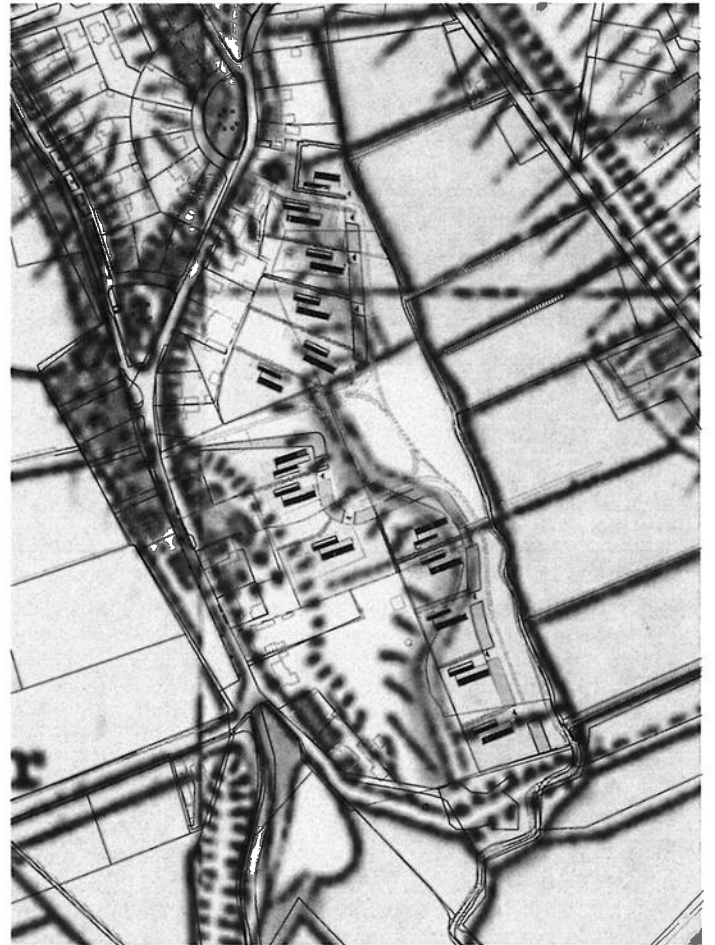
1865



2



1925



3

## Locatie door de eeuwen heen

### Kaart 3

Kaart 3 laat de locatie in 1925 zien. Ook dan is de profielopbouw dwars over het beekdal herkenbaar. Aan de zijde van het Marktje lijkt er een klein hoogteverschil te zijn ten opzichte van de al wat hoger gelegen akkerlanden. De overgang van het hoger gelegen akkerland naar de lager gelegen graslanden wordt hier gevormd door een wal met daarop beplanting.

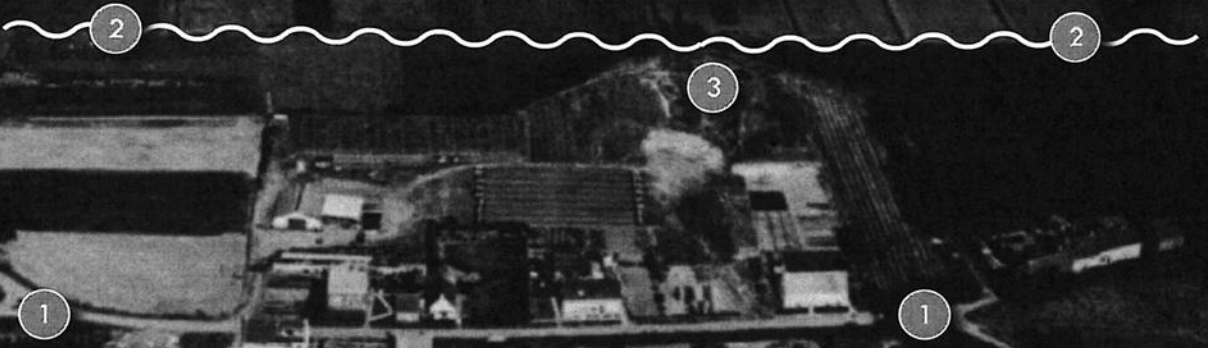
De ligging van deze wal is her en der gewijzigd ten opzichte van de situatie in 1865. Waarschijnlijk was er iedere keer sprake van verdere optimalisatie van het landgebruik en werd de overgang hierop aangepast. Vooral aan de noordzijde van

het plangebied is de hoger gelegen zone vergroot richting de beek. Ook is hier sprake van een meer artificieel verloop van de overgang.

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 begrenzingslijnen zijn nog wel goed herkenbaar: het Marktje (1) en de beek (2). Het hogere deel (3) lijkt direct tegen de beek aan te liggen.

De huidige kadastrale grenzen lijken vooral gebaseerd op de situatie van 1925, dus al

1965



## Locatie door de eeuwen heen

### Kaart 4

Kaart 4 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 verder verstoord.

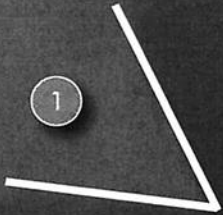
Er is sprake van harde overgangen in hoogte (1 en 2). Deze beide overgangen zijn ook zeer artificieel van vorm.

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 cultuurbepanting op de bestaande oostelijke erfgrans.

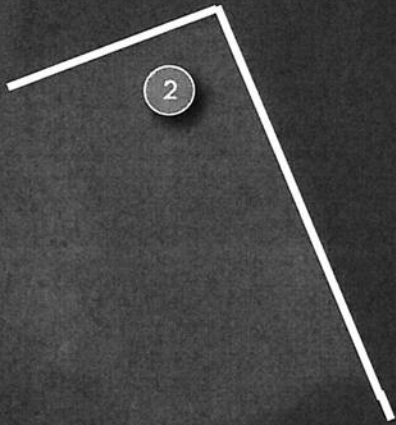
2022

1



3

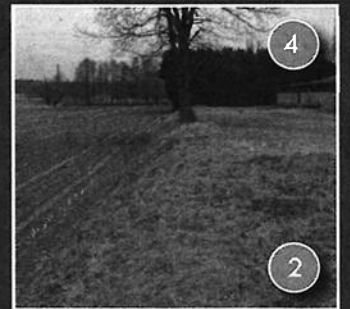
2



4



4



## Ruimtelijke aspecten

### **Kaart 5 ruimtelijke aspecten**

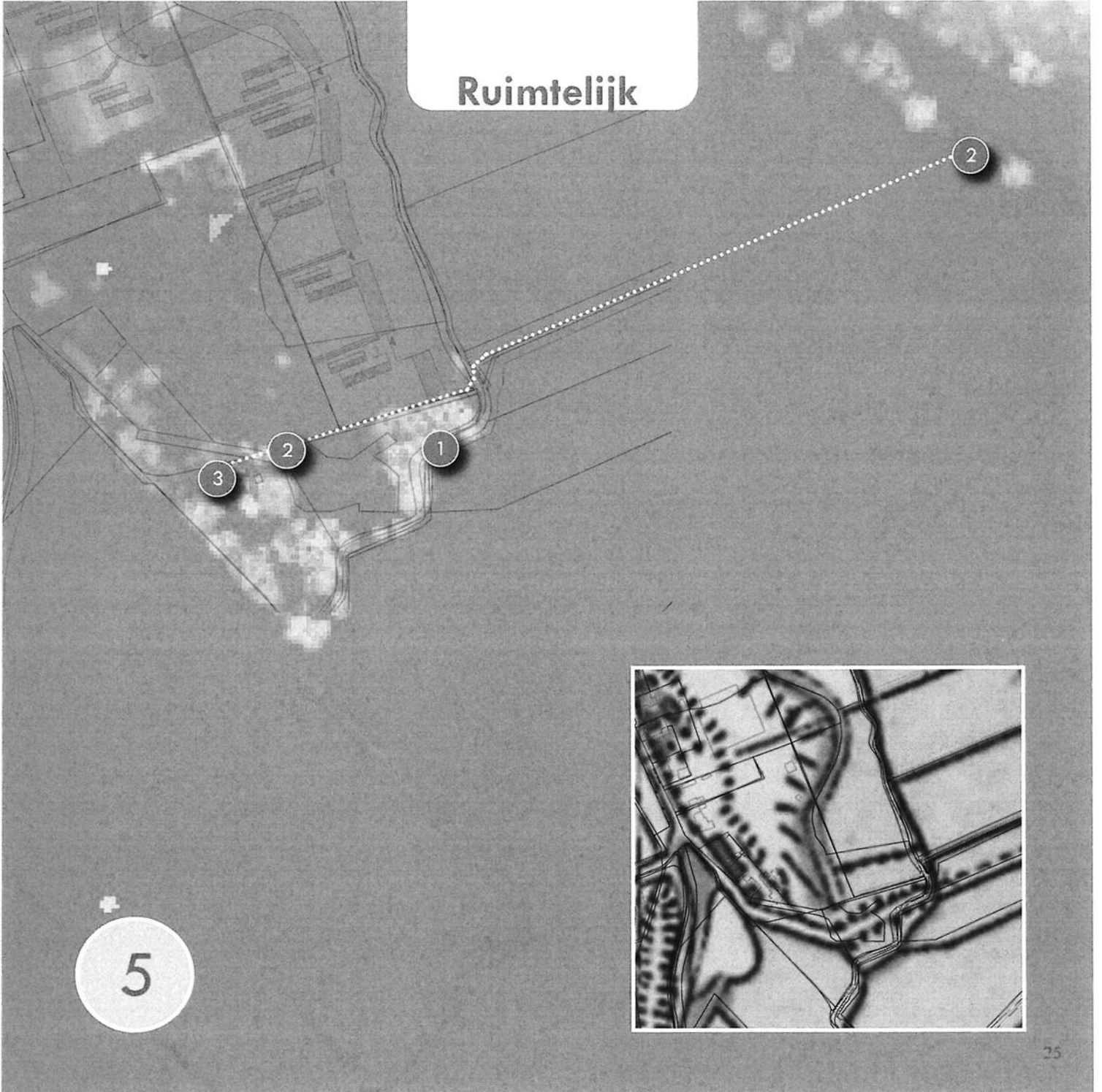
Net buiten het plangebied ligt een bosje (1 op naastgelegen kaart), met daarlangs het Kerkepadje (2).

In 1925 (zie kaartinzet) lijkt er sprake van laanachtige beplanting aan weerszijden van het kerkepadje. Ten opzichte van de situatie in 1925 is in 2022 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 Maria-kapel (3) zijn ook zeker van cultuurhistorisch belang vanwege de relatie van de kern van Woensdrecht met het achterland. Deze zullen ook worden gerespecteerd. Zij vormen een belangrijke Inbedding van het plan in de context.

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 verscho- len 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.

# Ruimtelijk



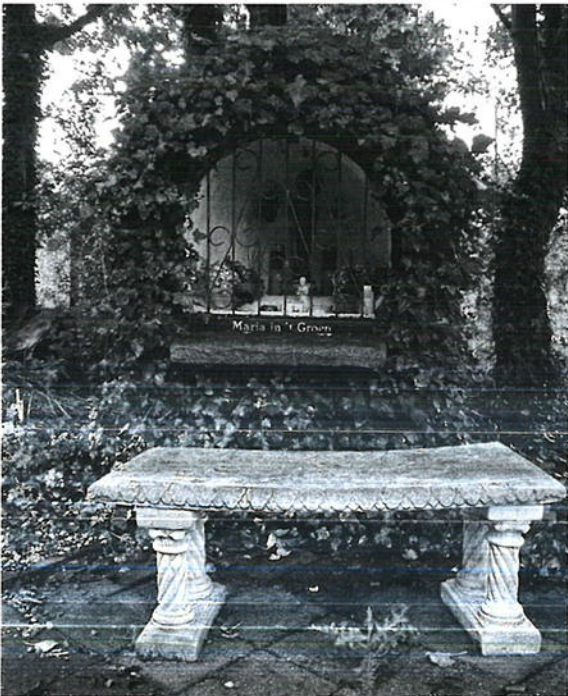
## Ruimtelijke aspecten

Op naastgelegen afbeelding is zichtbaar hoe het bosje (1) zich dwars in het beekdal voegt. Daarbij steekt zij ver vooruit ten opzichte van het huidige woongebied (lijn 3) tot aan het verloop van de beek (lijn 2). Het woongebied van het nieuwe plan valt ruim binnen / achter de positie van het bosje. Zie hiervoor ook kaart 5 en de afbeelding op bladzijde 29.

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

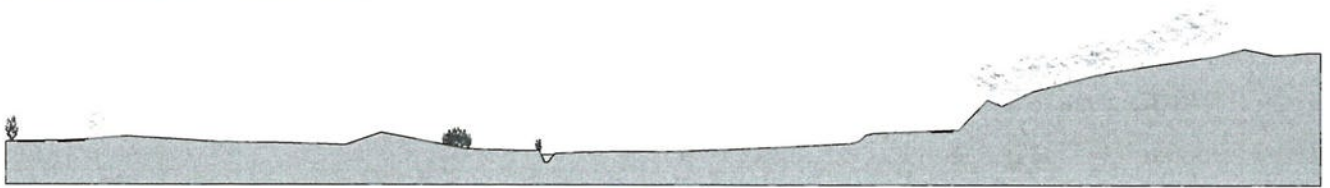
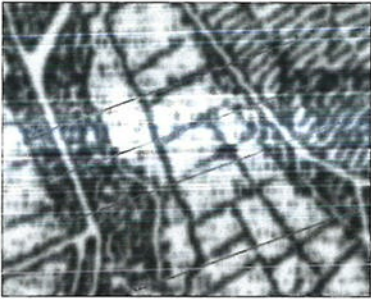








1865



AA



BB

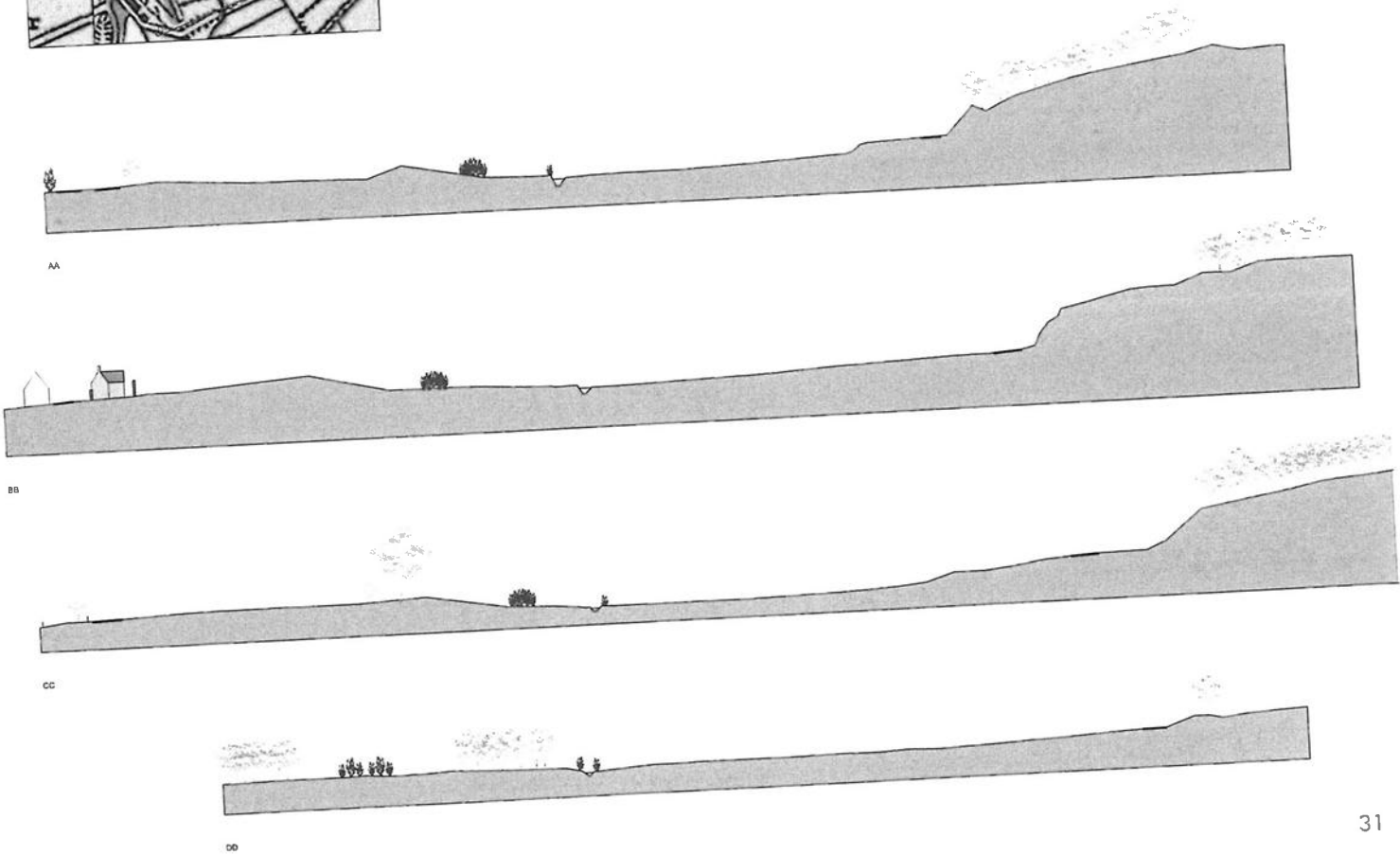


CC



DD

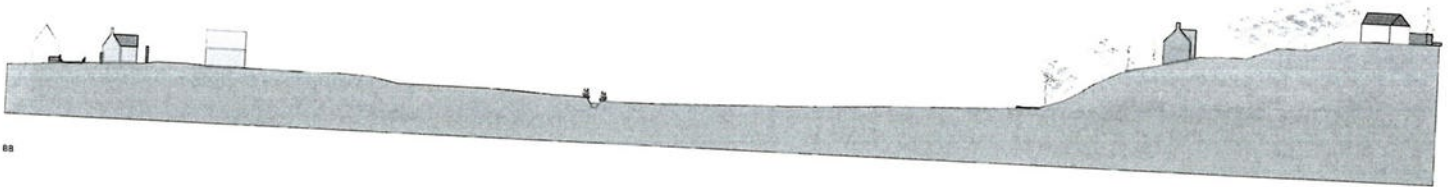
1925



2022



AA



BB



CC



DD

## 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 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 wal met daarop gebiedseigen beplanting.

# Plan



AA



BB

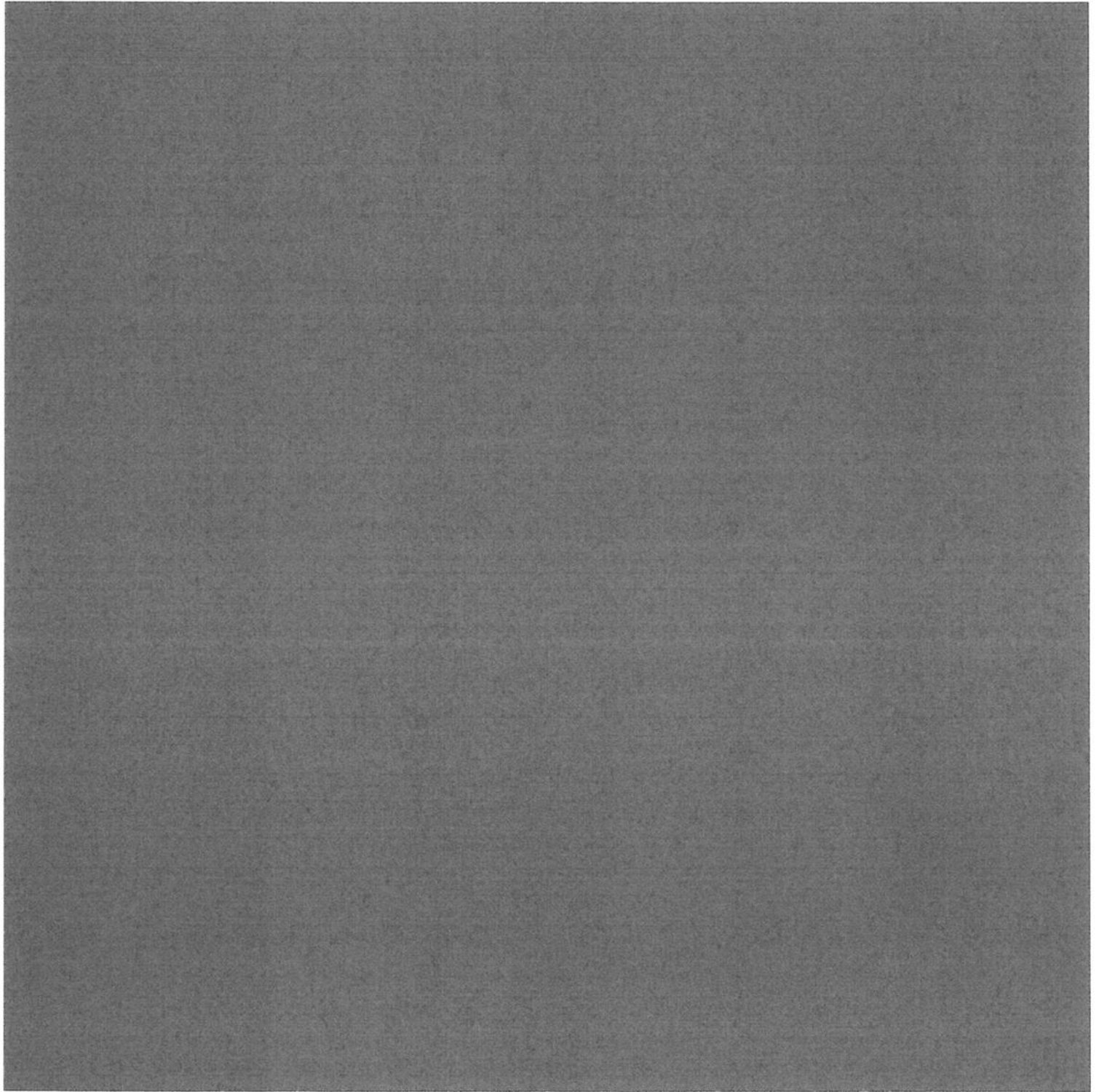


CC



DD





Opdrachtgever:



AVV Beheer B.V. | Middelburg

T 0118 678937

E [info@avvbeheer.nl](mailto:info@avvbeheer.nl) | I [www.avvbeheer.nl](http://www.avvbeheer.nl)



KAAders stadsadvies

Rotterdam | Kampen | T 06 24491848

E [info@kaader.nl](mailto:info@kaader.nl) | I [www.kaader.nl](http://www.kaader.nl)





bosch & stauber

**'t Marktje - Woensdrecht**  
*landschappelijke inpassing*

**COLOFON**

**OPGESTELD DOOR**

Bosch Slabbers Landschapsarchitecten

**OPDRACHTGEVER**

Kaader stadsadvies; ██████████

**IN SAMENWERKING MET**

Kokon architecten; ██████████

**DATUM**

december 2022



# 't Marktje - Woensdrecht

*landschappelijke inpassing*

*landschapsplan*

bosch stabbers

# INHOUDSOPGAVE

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



# 1

## INLEIDING

### 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 bebouwinglint, 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 gebruik van relatief lage steilrandjes kunnen het karakter bepalen van deze nieuwe ontwikkelingen en zich hiermee voegen naar het lokale landschap. De steilrandjes 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.

### Bebouwinglint

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 bebouwinglint 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 ge-eutrofeerd 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:

- Zicht op de steilrand behouden/accentueren;
- Herintroduceren van de vanuit de historie aanwezige steilranden;
- Zicht op het landschap vanaf ...



#### **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**

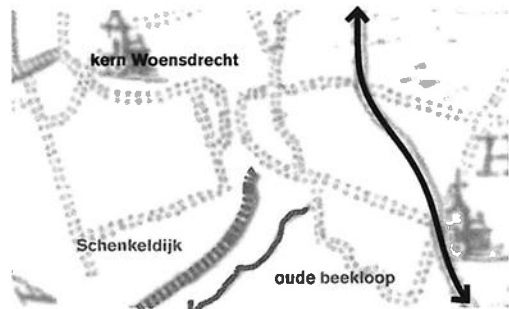
In de paragraaf landschappelijke inpassing geven we naast het plan ook inzicht in de wijze waarop de woningen in het landschap geïntegreert worden. Materiaalgebruik en hoogtes worden eveneens aangeduid, bijvoorbeeld het gebruik van een groene ontsluitingsweg en de (re)constructie van steilranden met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

## 2

# HISTORISCHE ONTWIKKELING - 'T MARKTJE, WOENSDRECHT



historische kaart omstreek 1815



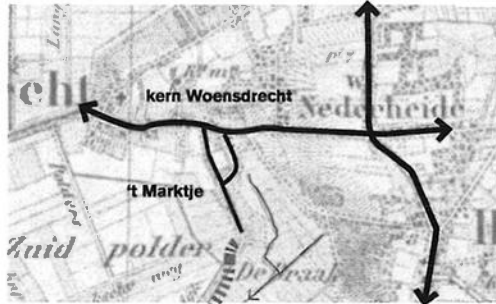
aanwezige structuren omstreeks 1815

### 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 dozo tijd de eerste bebouwing langs diel linie.
- De beekloop is herkenbaar aanwezig grotendeels zoals in zijn huidige vorm.



historische kaart omstreeks 1905



huimtelijke structuren omstreeks 1905

#### OMSTREEKS 1905

- De kern Woensdrecht ontwikkelt zich verder en volgt hierbij de hoger onderliggende topografie. Ook het bebouwingslint het Marktje krijgt 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 steilrand die is afgepland met een 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 ingebruik waren als hooilanden.
- Ten zuiden van de projectlocatie is een route herkenbaar - oud kerkepad.



topografische kaart omstreeks 1950



ruimtelijke structuren omstreeks 1950

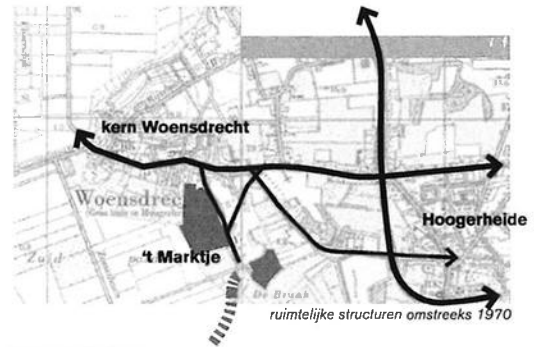
#### OMSTREEKS 1950

- Rond deze tijd zijn er in de directe omgeving veel boomgaarden aanwezig, welke wat grootchaliger van aard zijn.
- Daarnaast zijn er vele steilranden 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



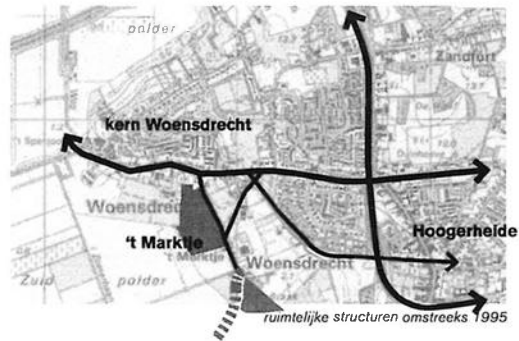
ruimtelijke structuren omstreeks 1970

**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



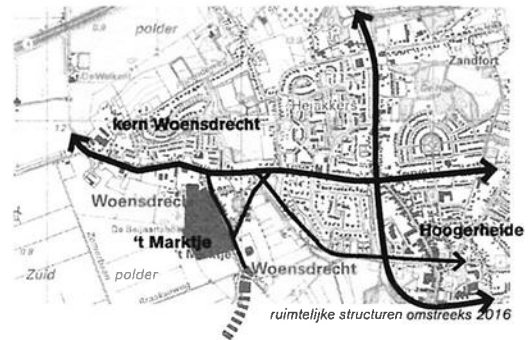
ruimtelijke structuren omstreeks 1995

**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 historische 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 getalen aanwezig

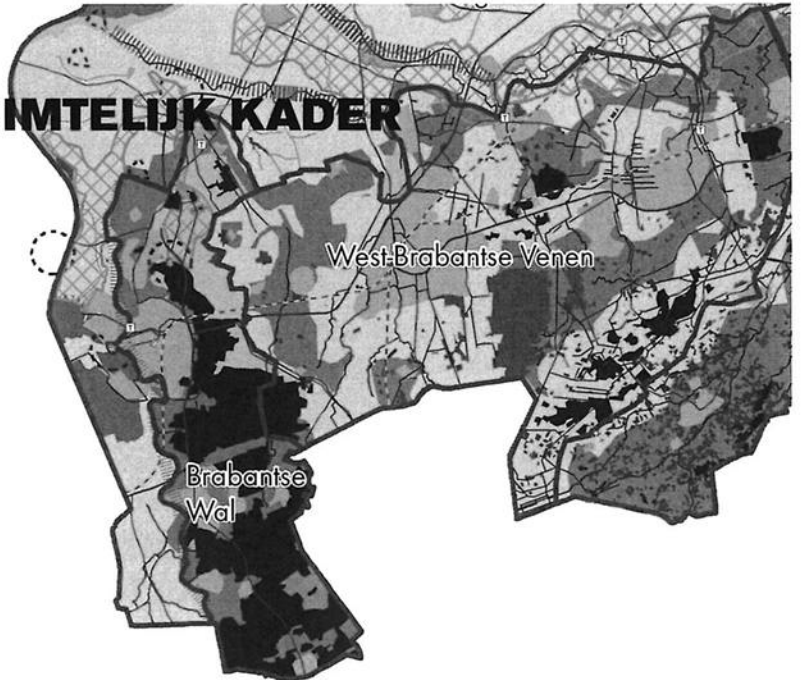
### 3

## 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 zeekeileigonden op het ingeklinkte veenmoeras zijn afgezet. Het markante hoogteverschil aan de westzijde van de wal is een belangrijk ruimtelijk kenmerk. Op de overgang naar de zeekei 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

| Legenda |                        |  |                         |  |               |
|---------|------------------------|--|-------------------------|--|---------------|
|         | Grens gebiedspaspoort  |  | Oppervlaktewater        |  | HSL           |
|         | Bebouwd gebied         |  | Oval bos                |  | Kanaal        |
|         | Bosland                |  | Ovale zandduingegoning  |  | Gravelweg     |
|         | Heide                  |  | Heidezandduingegoning   |  | Spoorlijn     |
|         | Lang bos               |  | Heidezandduingegoning   |  | Weg           |
|         | Lange zandduingegoning |  | Riverval                |  | Beken         |
|         | Kraagveld              |  | Duinen                  |  | Dyken         |
|         | Langzandduingegoning   |  | Veenland                |  | Kreken        |
|         | Maasterweg             |  | West-Brabantse veenland |  | Rivieren      |
|         | Maasterwaaier          |  | Zandduingegoning        |  | Waterweg      |
|         | Oeverwal               |  | Zeekeivelder            |  | Breuklijn     |
|         |                        |  | Maatstaf                |  | Railspoorlijn |
|         |                        |  | Schoolveld              |  | Dijk          |
|         |                        |  | Waterweg                |  | Fort          |
|         |                        |  | Tuifhaven               |  | Windmolen     |
|         |                        |  | Windmolen               |  |               |

Scale: 1:50,000  
© Provincie Noord-Brabant, 2010





## GEBIEDSPASPOORT BRABANTSE WAL

### **Ambities:**

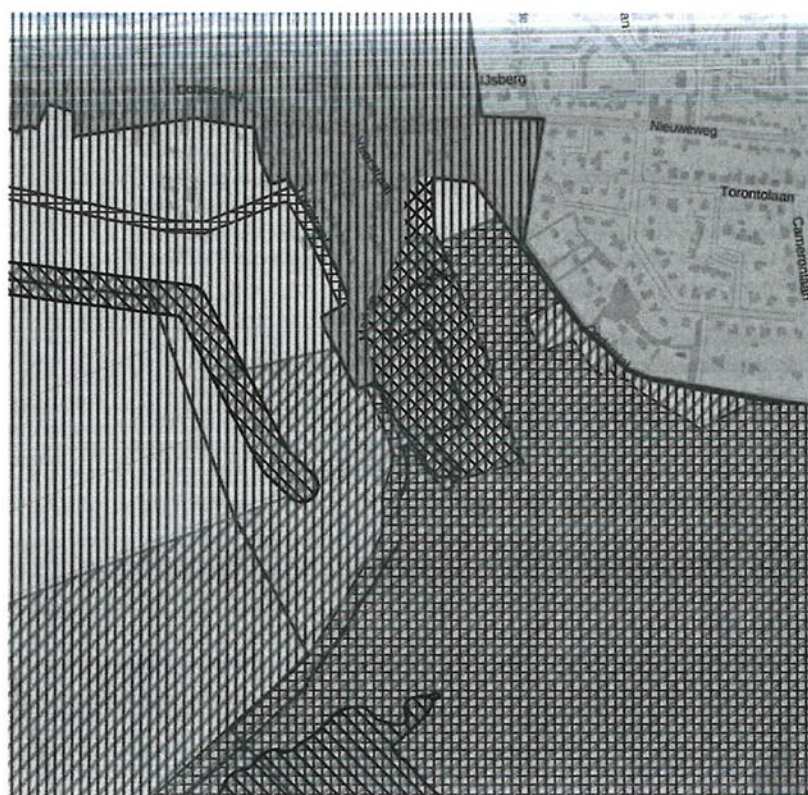
De ambities voor de Brabantse Wal zijn:

- **"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 ontstaat 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

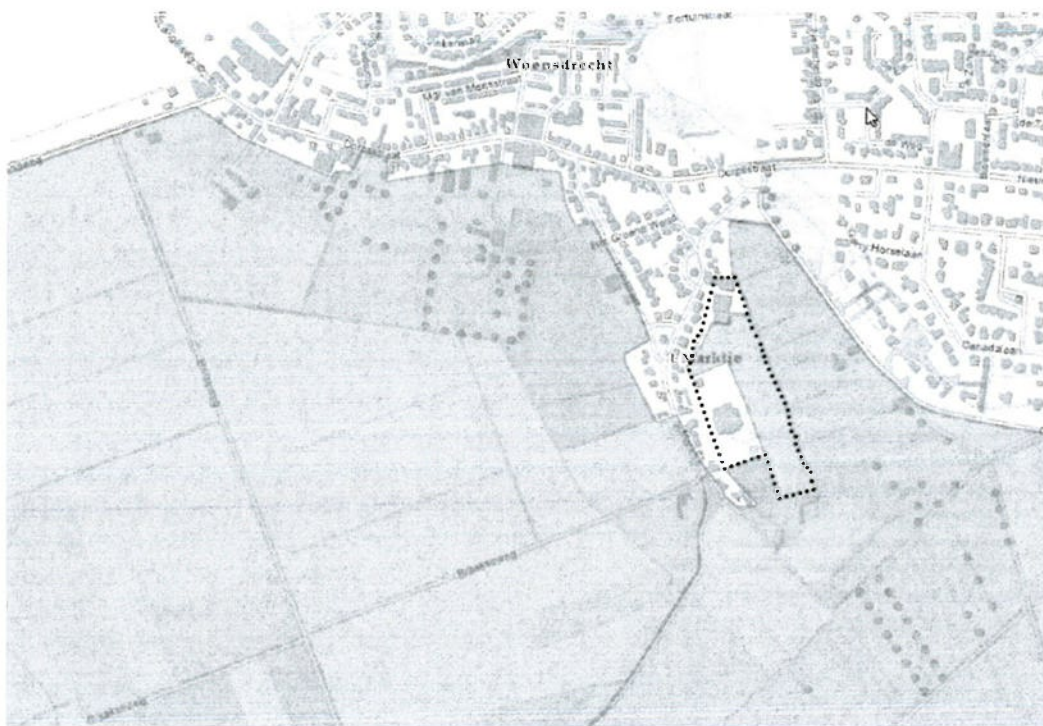
### *artikel 3: bevordering ruimtelijke kwaliteit*

- het plan bijdraagt 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 parcellering 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.

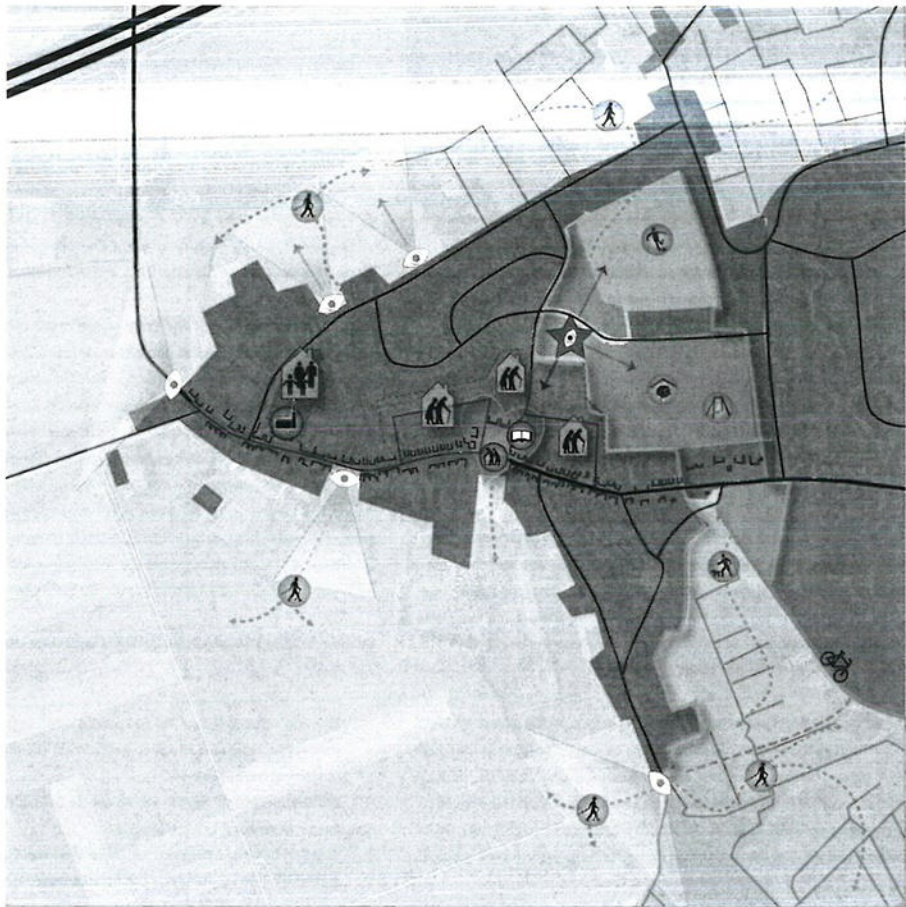
Een belangrijk landschapsvormend proces in het Laatglaciaal waren verstuivingen van zand, vooral aan het einde van die periode, in het zeer koude Jonge Dryas periode (circa 13,0 tot 11,7 duizend jaar geleden). Ook op de nog koude overgang naar het Holoceen hadden nog verstuivingen plaats. Het weggeblazen materiaal kwam uit de brede vlechtende rivierlakte van de Schelde. Bij de verstuivingen 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, één van de vele duinen die op de Brabantse Wal die onder koude en droge omstandigheden in het allerlaatste stadium van de laatste ijslijd zijn gevormd door uitblazing van zand uit de vlechtende rivierlakte van de Schelde. Die duinen zijn rivierduinen.

In en bij het plangebied is er dus sprake van 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 een in de laagte gelegen de watergang die de oostgrens van het plangebied vormt. De watergang wordt gevoed met kwelwater vanuit de hoger gelegen gronden in het oosten.

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).



*Kaartbeeld Integraal Dorpsontwikkelingsplan Woensdrecht, gemeente Woensdrecht*

## **INTEGRAAL DORPSONTWIKKELINGSPLAN WOENSRECHT 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 WOENSDRECHT 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

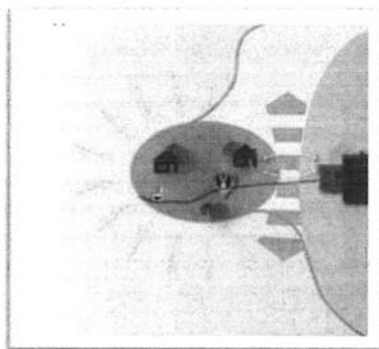
De kwaliteit van de woningmarkt vinden wij belangrijker dan de precieze omvang er van. Immers, er kunnen nog zo veel woningen in onze gemeente staan: als de kwaliteit van de woningen niet aansluit bij de markt, dan zal de woningmarkt nog steeds aan sommige huishoudens geen plaats kunnen bieden. Bij nieuwbouw 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

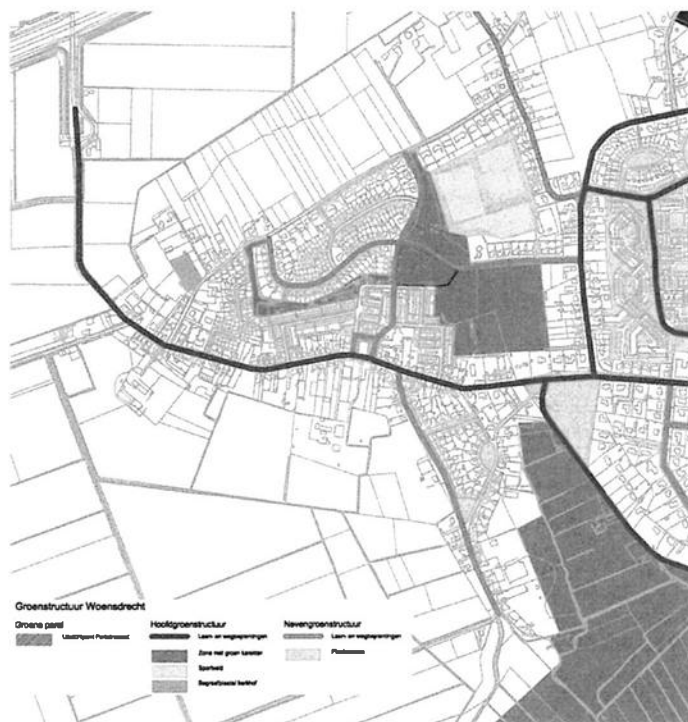
De beplantingstoepassing is afgestemd op de overgang van de kern naar het open polderlandschap, door weinig tot geen opgaande beplanting toe te passen, waardoor vele doorkijkjes naar het landschap aanwezig zijn.

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

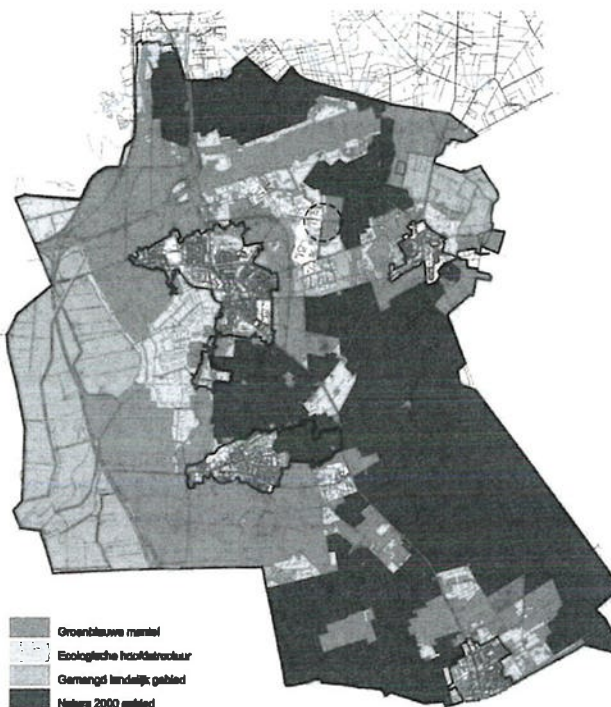
### *De groenblauwe mantel:*

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 zorg-economie, 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.



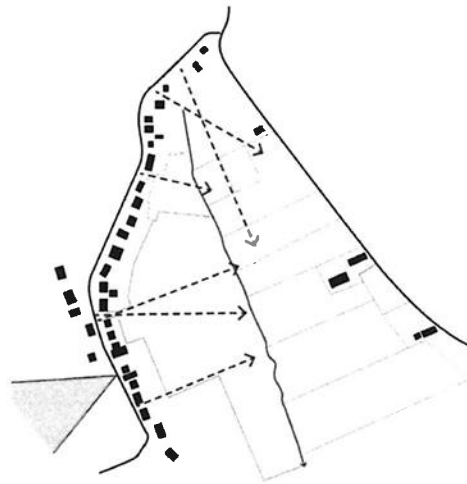
# 4

## 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 fotos 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.

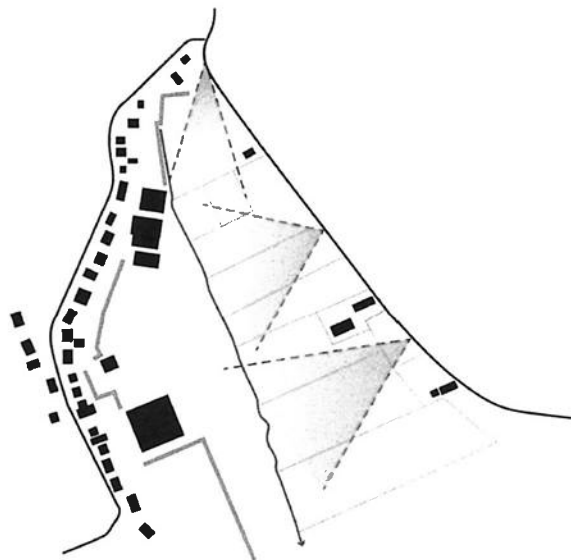


*Principekaart: beleving vanaf het bebouwingslint 't Marktje*



***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.

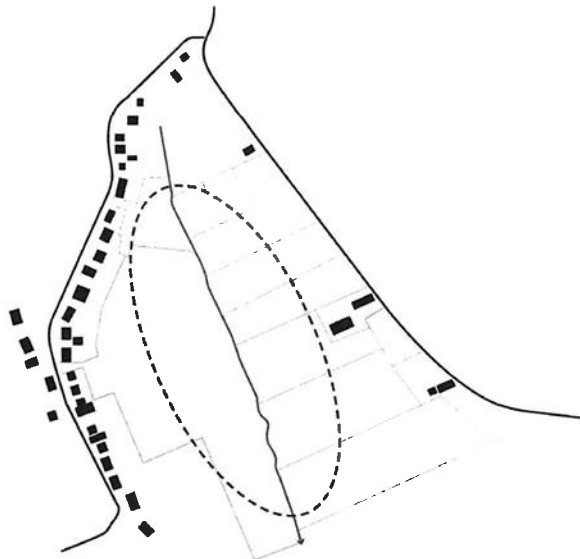


*Principekaart: beleving vanaf de Onderstal*



***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 of/en recreatieve verbinding.



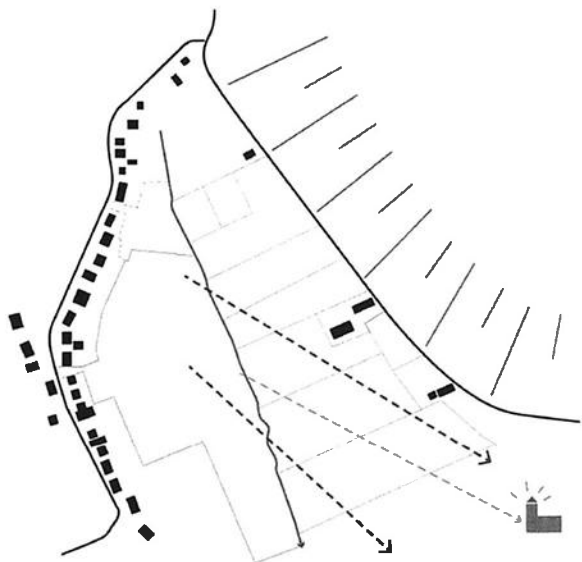
*Principekaart: beleving vanuit het beekdal*





***Uitzicht op de steilrand en de Noordpolder***

Slechts een honderd meter 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*



*leesbaar landschap langs de Toldijk*

# 5

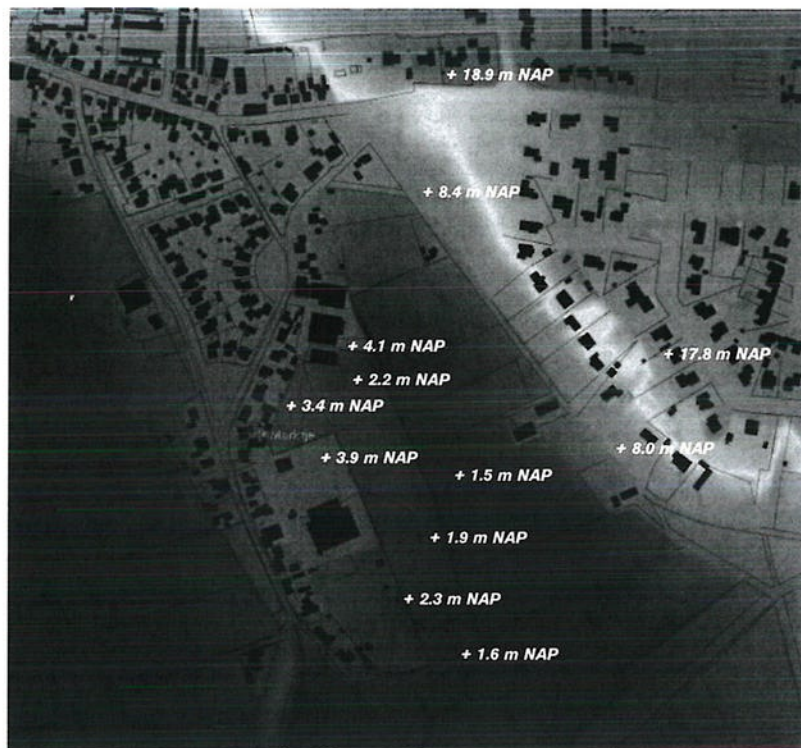
## ANALYSE - THEMA'S

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 hoogtereverloop weer, (bron: AHN). Opvallend is de aanwezige steilrand van de Brabantse Wal die soms wel tot 20 meter boven het omliggende landschap uittoert. 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 duidelijk geëgaliseerd. Hierdoor is de aanwezige boekloop en het karakter van de komvormige beekdal minder duidelijk herkenbaar aanwezig.



hoogteligging (bron: AHN)

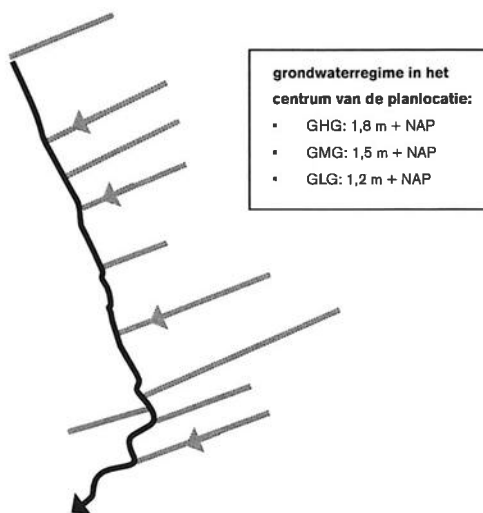
### WATERSYSTEEM

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.

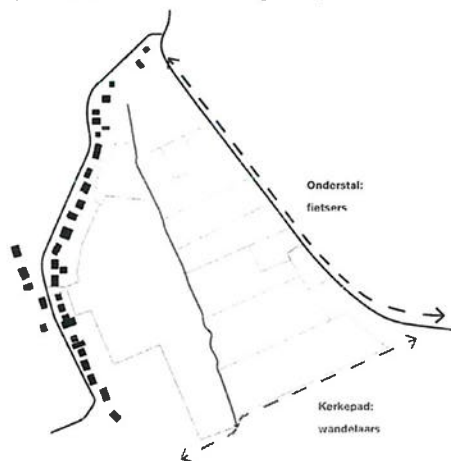
**Zonder ingrepen aan de watergang is de invloed van het plan op de waterhuishouding naar verwachting beperkt.**



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 recreeroutes



Intensiteit fietsers (bron: Strava Heatmaps)



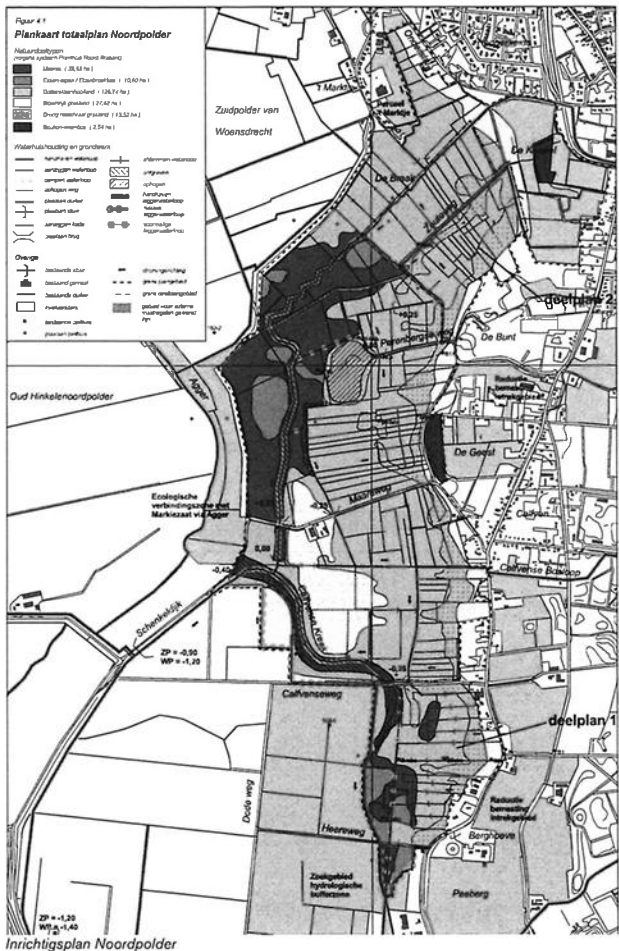
Intensiteit wandelaars/joggers (bron: Strava Heatmaps)

## 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 vermatting van het gebied daardoor gemakkelijker. Daarnaast worden goede mogelijkheden voor beekherstel gezien.

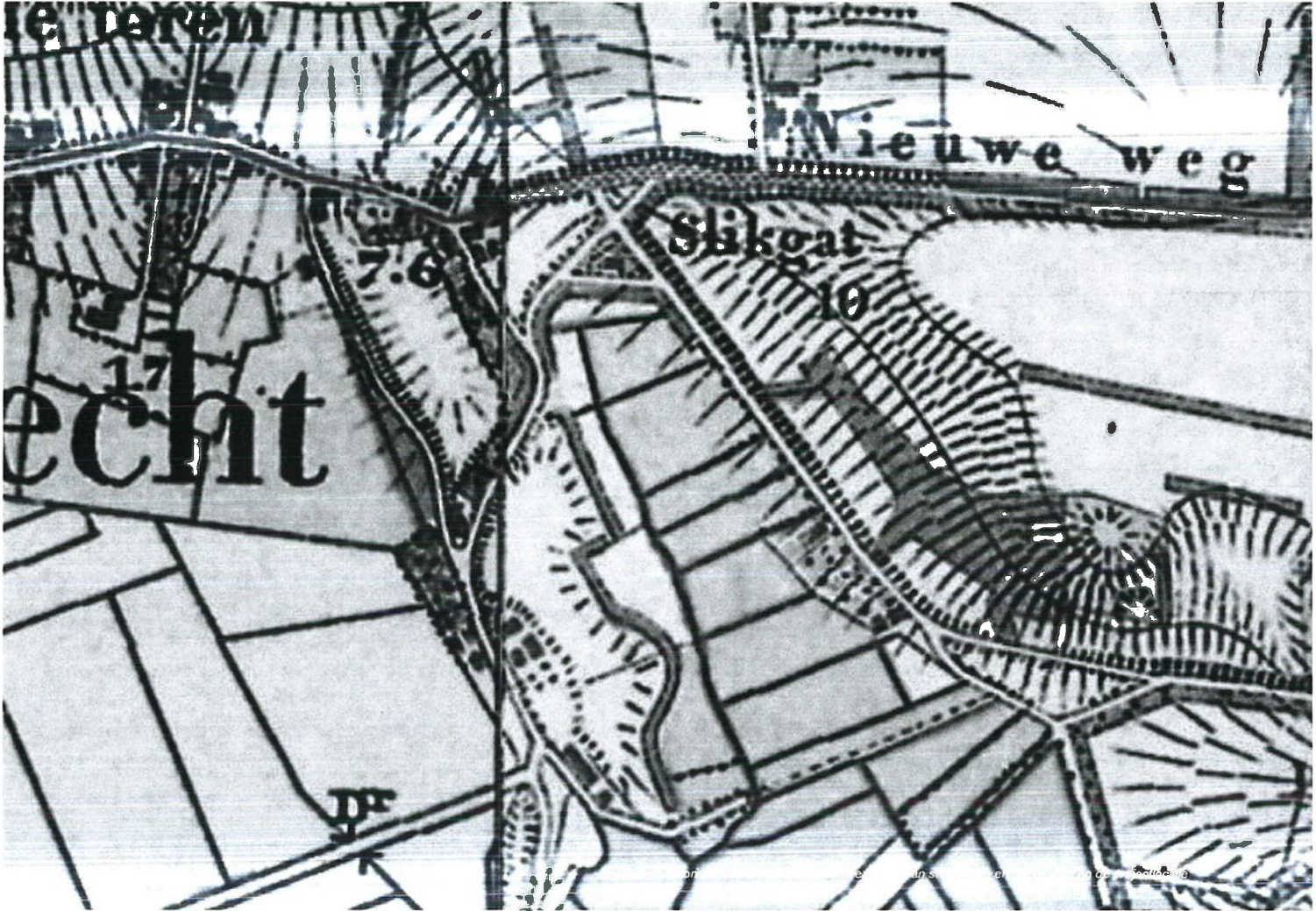


### conclusies analyse

- **Het projectgebied ligt op de flanken 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 geegaliseerde landbouwperceel gaat ten koste van de beleving van een kwalitatief beekdal.
- **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.







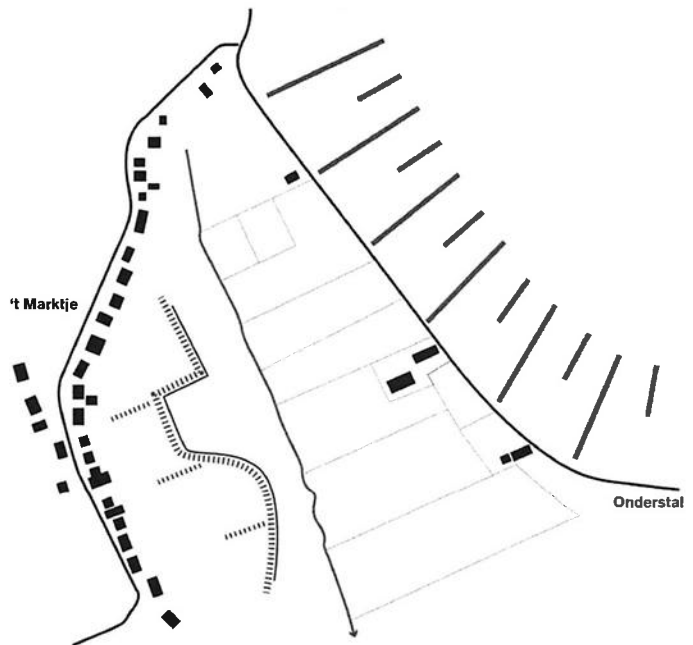
## 6

# 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 inzetten voor het creëren van eigenheid/karakter
- refereren aan de historische steilranden die ooit in het projectgebied aanwezig zijn geweest
- de hogere delen inzetten voor - nieuwe vormen van - occupatie/bewoning



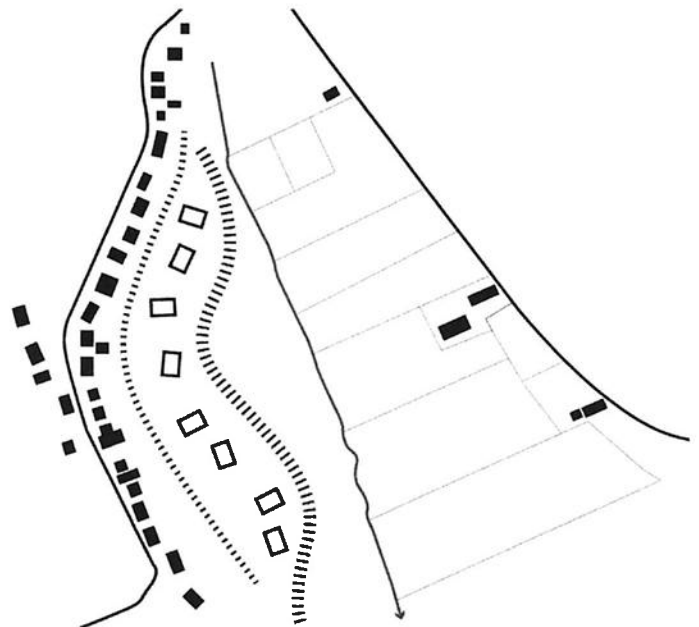
principe: nabijheid van de steilrand



*profiel Ringdijk aangezet met bomen*

## 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*

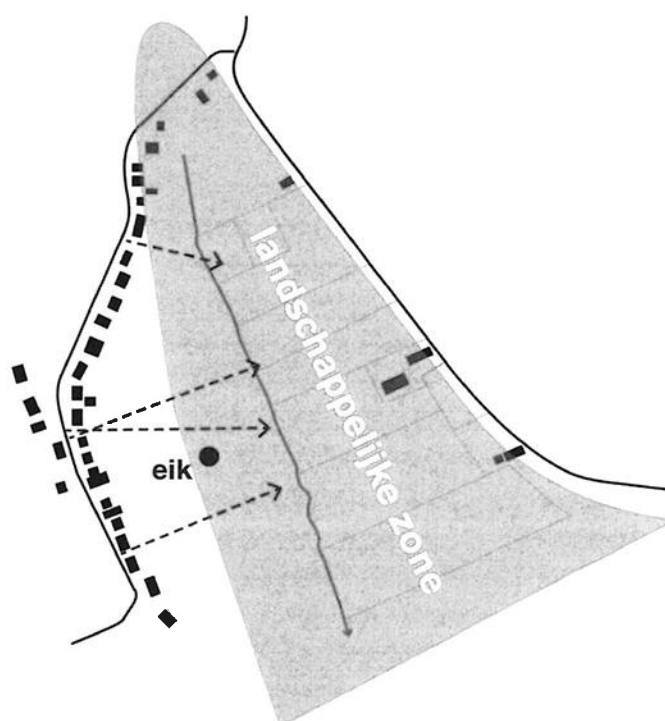




*inzetten van aanwezige kwaliteiten: uitzicht en bestaande eik*

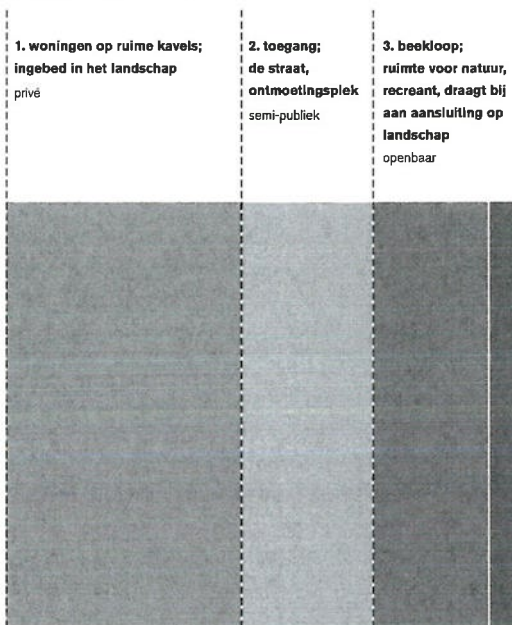
### 3. inzetten van de kwaliteit van de plek

- 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

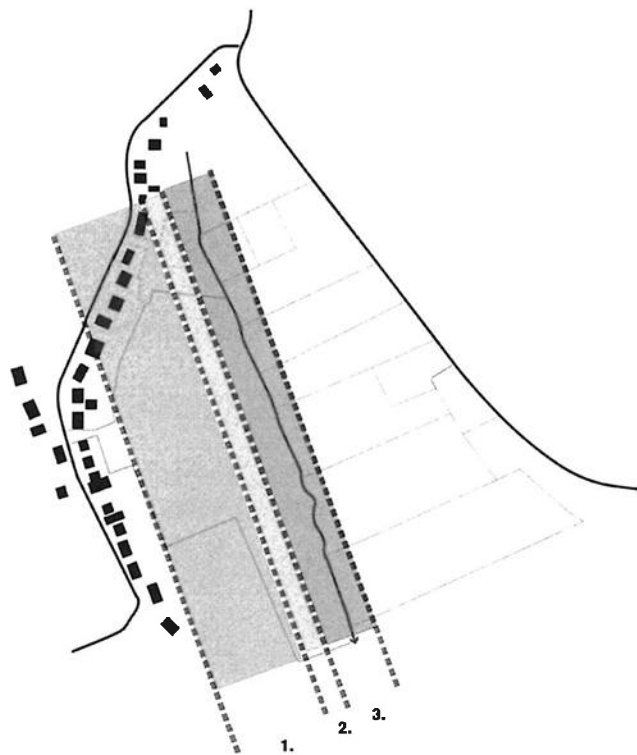
### HELDERE ZONERING

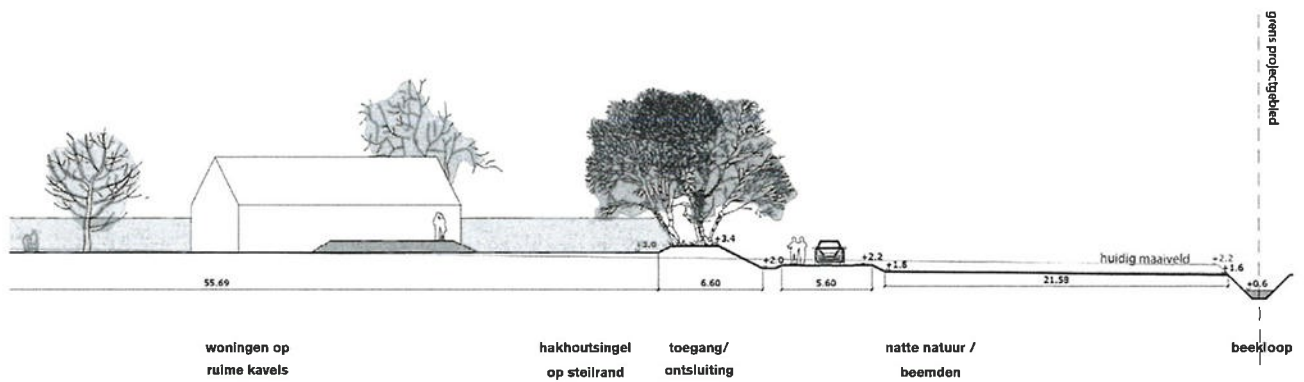
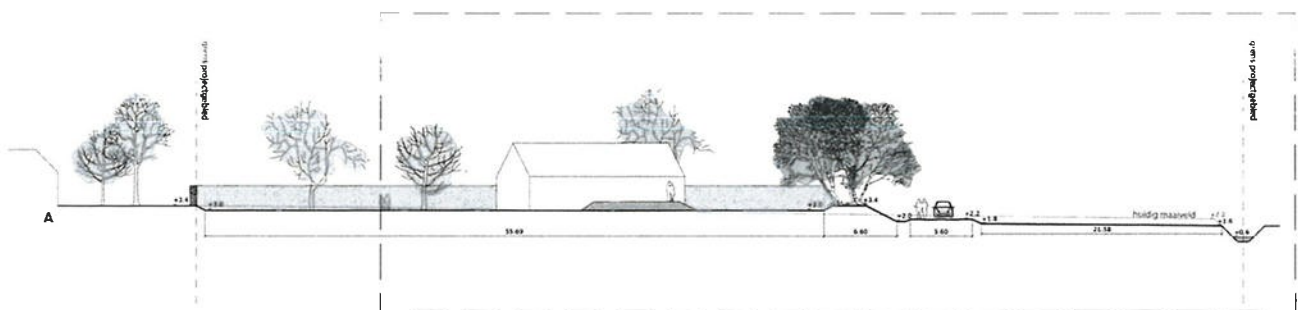




**Concept - een heldere zonering**

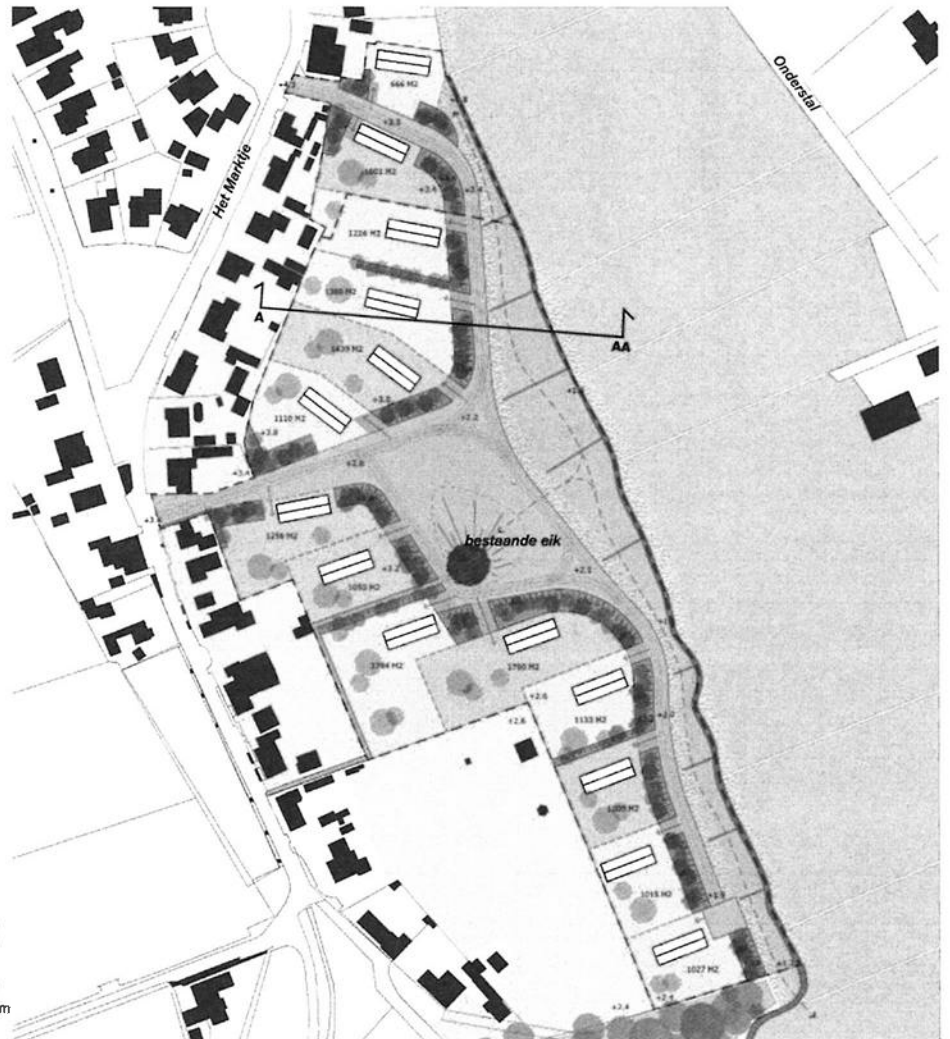
De nieuwe ontwikkeling krijgt een logische opbouw wat betreft de mate van openbaarheid. De huidige beekloop krijgt de ruimte voor verdere vernatting en natuurontwikkeling. Deze zone zal geheel openbaar toegankelijk zijn en biedt mogelijkheid voor het ontstaan van een laarzenpad voor een ommetje vanuit 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/boven op een steilrand die is beplant met een houtsingel.



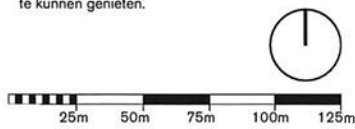


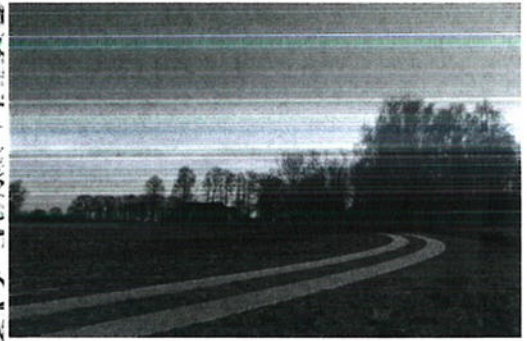
**Dwarsprofiel: ingebed in het landschap**

De zonering van het plangebied zoals omschreven op voorgaande pagina volgt uit de landschappelijke structuur. Door de zone nabij de beekloop wat te verlagen ontstaat een plas dras zone waar zeer zuiver kwelwater aan de oppervlakte zal komen en waardoor specifieke vegetatie de ruimte krijgt zich te ontwikkelen. Deze natte zone zal ook bijdragen aan de kwalitatieve beleving van het beekdal en de beekloop en een link leggen naar de natuurontwikkeling in de aangrenzende Noordpolder. De woningen liggen op de hoger gelegen gronden, een landschappelijk kenmerk wat typisch is voor de streek. Dit hoogteverschil wordt gemarkeerd door de aanleg van een nieuwe steilrand die geïnspireerd is op de historische steilrand. Dit hoogteverschil wordt meer kracht bij gezet door deze te beplanten met een houtsingel. De woningen komen hierdoor achter een 'vitrage van groen' te staan. 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.



AA





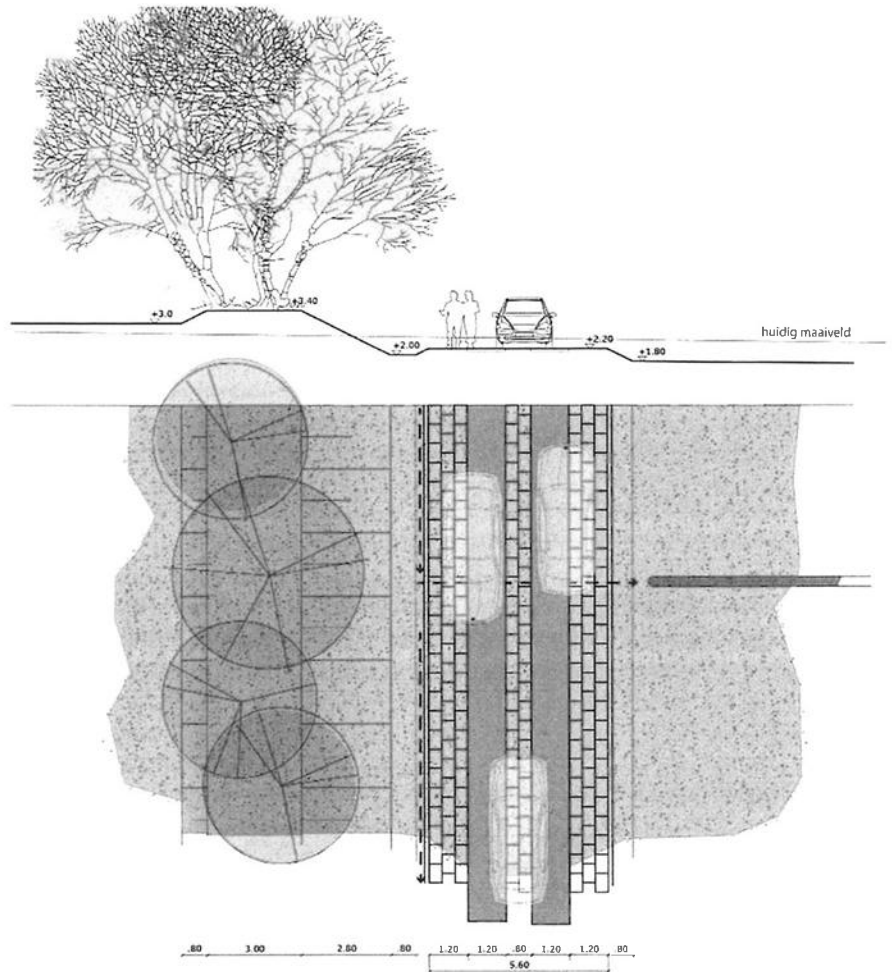


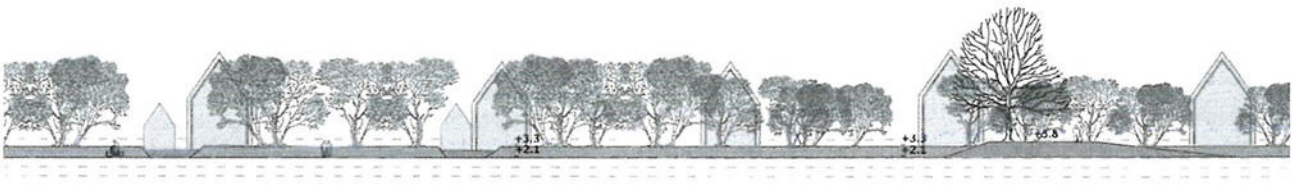
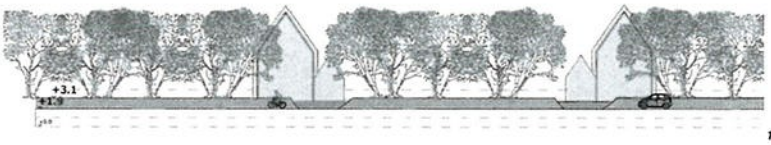
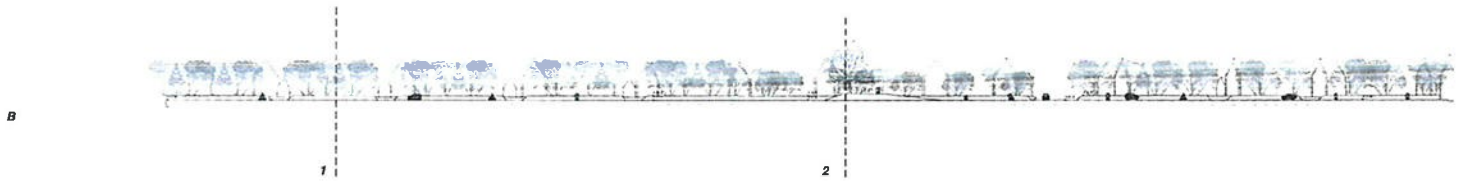
**De ontsluiting: het karrespoor**

Het landschap speelt de hoofdrol in de ontwikkeling van dit stukje Woensdrecht, wat is terug te zien in de materiaalkeuze. Het voorstel is om te werken met een zogenaamd 'karrespoor' waar enkel de rijsporen geheel verhard zijn uitgevoerd. Door toepassing van grasdoorgroeilegels 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**

De hakhoutsingel bovenop de steilrand vormt de groene kapstok van het gebied. Deze singel 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 krijgt de singel hier en daar een wat meer organisch karakter en sluit hij goed aan op zijn omgeving.

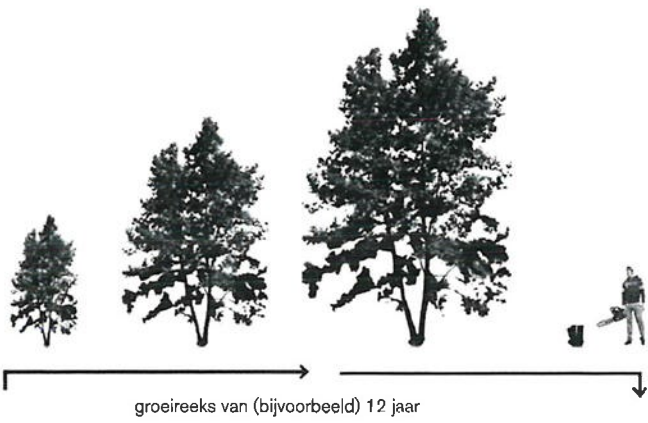




***Vanaf de Onderstal -  
ingepast achter een groen filter***

Het plangebied wordt op dit moment vooral beleefd vanaf de Onderstal en wordt gekenmerkt door de rommelige achterzijde van het bestaande bebouingslint. 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. Doordat de woningen haaks op het beekdal worden geplaatst blijft ook het contact vanaf het bestaande lint met het landschap zoveel mogelijk in tact.







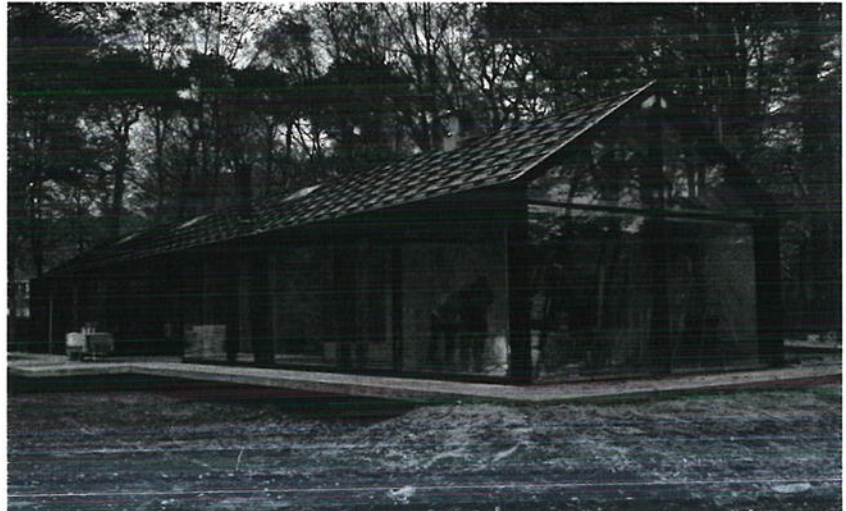
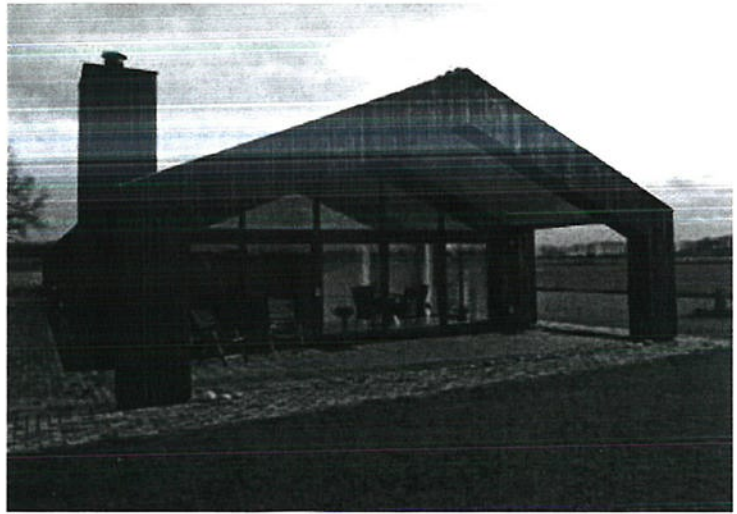
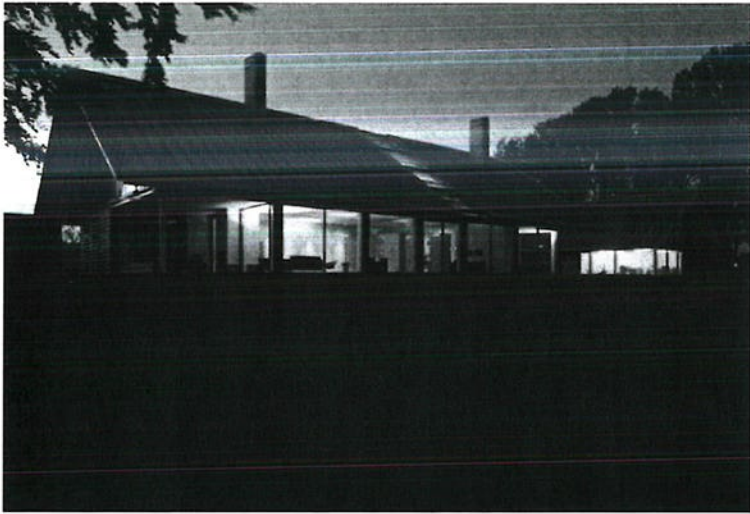
### ***Beplanting***

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. De houtwal bestaat op de nattere delen vooral uit essen en elzen, op de wat beter ontwaterde delen ook uit hazelaar en eik.

### ***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. De schuur-architectuur is vrij ingelogen zodat het landschap de hoofdrol mag 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 beneden-lage 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 vervoelvoudigd 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 Viissingeweg 1*

*Postbus 147*

*4330 AC Middelburg*

*T 0118 592288*

*F 0118 591233*

*zeeland@bosch-slabbers.nl*

*www.bosch-slabbers.nl*



Gemeente Woensdrecht  
Huijbergseweg 3  
4631 GC Hoogerheide

Uw schrijven van : 28 juni 2022  
Uw kenmerk :  
Zaaknummer : 546170  
Ons Kenmerk : 554500  
Behandeld door : de heer [REDACTED]  
Doorkiesnummer : [REDACTED]  
Datum : 26 juli 2022  
Verzenddatum : 27 juli 2022

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan 't Marktje te Woensdrecht

Geachte heer, mevrouw,

Op 28 juni 2022 heeft u voorontwerp bestemmingsplan 't Marktje te Woensdrecht toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

## Planregels

Geen opmerkingen.

**Verbeelding**

Geen opmerkingen.

**Overige opmerkingen**

In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. Klimaat adaptief bouwen en inrichten biedt een kans om van gebieden een aantrekkelijk leef- en vestigingslocatie te maken met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving en voor meer innovatieve bouwvormen. Hiermee worden ook andere doelen dan klimaatadaptie gediend, zoals een gezonde en veilige leefomgeving, biodiversiteit en het verhogen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Verschillende decentrale overheden en regio's werken actief aan klimaat adaptief bouwen en inrichten. Voorbeelden van concrete maatregelen zijn te vinden op de site van Rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2020/04/30/handreiking-regelgeving-klimaat-adaptief-bouwen-en-inrichten](http://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2020/04/30/handreiking-regelgeving-klimaat-adaptief-bouwen-en-inrichten).

Tot slot wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap ([www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

**Wateradvies**

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED] van het waterschap via telefoonnummer [REDACTED]

Hoogachtend,  
Namens het dagelijks bestuur,  
Teammanager vergunningen,

[REDACTED]



**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** dinsdag 17 januari 2023 14:57  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** FW: Aardkundige waarden bij het Marktje Woensdrecht  
**Bijlagen:** Woensdrecht\_AW\_Advies.pdf

Dag [redacted]

Dit is het advies.

Het is niet de bedoeling dat de gemeente rechtstreeks contact opneemt met dit adviesbureau.

Het lijkt me goed dat jullie dit bekijken en vragen hierover aan mij doorgeven die ik aan dit bureau kan voorleggen.

In ieder geval begrijp ik dat jullie nog expliciet willen weten of het bureau heeft meegewogen dat:

- Met dit plan wordt beoogd de aardkundige waarden - die deels door ophogingen in dit plangebied in het verleden verloren zijn gegaan - te herstellen ?
- En of er (aanvullende) aanpassingen in de uitwerking van het plan mogelijk zijn die daar wel (of mede) toe kunnen strekken.

Zou dit mailbericht ook aan [redacted] willen doorsturen ? Ik heb zijn mailadres nu niet.

Graag hoor ik van jullie,

Vriendelijke groeten,  
[redacted]

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** maandag 16 januari 2023 10:14  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Aardkundige waarden bij het Marktje Woensdrecht

Hoi [redacted]

Ik heb de advisering ontvangen. Vanuit beschermde aardkundige waarden is het advies negatief. Door uitvoering van het plan zullen steilranden ontstaan dit niet passen binnen het landschap. Binnen de huidige opzet van het plan wordt ook geen manier gezien waarop grote afbreuk van de waarden vermeden kan worden met kleine aanpassingen in het plan. Het uitgebreide advies van WenR is bijgevoegd in de bijlage.

Hopelijk kun je hier verder mee, en mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Groeten,  
[redacted]

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** dinsdag 10 januari 2023 09:04  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Aardkundige waarden bij het Marktje Woensdrecht

Dank voor je bericht [redacted]

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 10 januari 2023 09:03  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Aardkundige waarden bij het Marktje Woensdrecht

Hoi [REDACTED]

De advisering voor 't Marktje heb ik doorgezet naar WenR, en gevraagd of zij uiterlijk de 16e terug kunnen koppelen. Dit lijkt te gaan lukken, dus dan koppel ik het inderdaad voor de 17e terug.

Groeten,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 19 december 2022 15:18:19  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Aardkundige waarden bij het Marktje Woensdrecht

Hoi [REDACTED]

Op 28-7-2022 hebben wij deze vooroverlegreactie uitgebracht aan Woensdrecht over een plan om 14 woonkavels te ontwikkelen aan 'te Marktje.  
Daarin is aangegeven dat de gemeente de aardkundige waarden in beeld moet brengen en de gevolgen voor dit plan. Vandaag is onderstaande link toegestuurd, waarin het onderzoeksrapport aardkundige waarden is bijgevoegd en overige onderdelen van het plan.

Wij hebben 17-1 overleg met de gemeente over dit bestemmingsplan.  
Voor de gemeente is van belang of dit plan haalbaar is.

Kunnen wij vóór de 17e daar iets over aangeven ?

Alvast bedankt voor je reactie !!!

Groeten,  
[REDACTED]

Wonen, Werken & Leefomgeving

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 19 december 2022 13:50  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Stukken Marktje Woensdrecht

Beste [REDACTED]

De stukken voor het Marktje zijn te downloaden via:

**Downloadlink**

<https://we.tl/t-1ROzi5BFs4>

Excuses voor de vertraging.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer

*Gemeente* **Woensdrecht**

Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide

Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide

Telefoon: 0164-611386 06-[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[\[REDACTED\].woensdrecht.nl](http://[REDACTED].woensdrecht.nl)

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 19 december 2022 09:52  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Stukken Marktje Woensdrecht

Dag [REDACTED]

Morgen zouden wij intern dit plan bespreken.  
Maar ik heb nog geen stukken ontvangen ?

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 9 december 2022 11:17  
**Aan:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
**Onderwerp:** Stukken Marktje Woensdrecht

Beste [REDACTED]

Eerder is gemeld dat de stukken voor het Marktje 8 december aangeleverd zouden worden. Vandaag hebben [REDACTED] en ik overleg gehad met de initiatiefnemers. Ze hebben aangegeven dat er vertraging is opgetreden in het opleveren van de stukken. Op donderdag 15 december zullen ze de stukken aan ons aanleveren, vervolgens zullen wij ze na een check doorzenden naar jullie. Ik verwacht de stukken uiterlijk volgende week vrijdag door te kunnen zetten. Ik hoop dat jullie dan nog voldoende tijd hebben om de stukken intern voor te bereiden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer

Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide

Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide

Telefoon: 0164-611386 [REDACTED]

Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

De informatie in dit bericht is persoonlijk en uitsluitend bedoeld voor geadresseerde(n) zoals aangegeven in de aanhef van dit bericht. Dit bericht en/of de daarbij behorende bijlagen kunnen vertrouwelijke informatie bevatten en dienen als zodanig te worden behandeld. Indien u niet de geadresseerde bent van dit bericht dan verzoeken wij u dit bericht te retourneren aan de gemeente Woensdrecht, onder vermelding van de mededeling dat u niet de geadresseerde

**Provincie Noord-Brabant**

Brabantlaan 1 | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch | Telefoon 073 6812812 | Fax 073 6807680 | [contact](#) |

Twitter: [@brabant](#) | [www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)

---

Meer weten over de provincie Noord-Brabant?

Volg op Instagram: [www.instagram.com/provincienoordbrabant](https://www.instagram.com/provincienoordbrabant)

**Provincie Noord-Brabant**

Brabantlaan 1 | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch | Telefoon 073 6812812 | Fax 073 6807680 | [contact](#) |

Twitter: [@brabant](#) | [www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)

---

Meer weten over de provincie Noord-Brabant?

Volg op Instagram: [www.instagram.com/provincienoordbrabant](https://www.instagram.com/provincienoordbrabant)

6

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 14 november 2022 10:21  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Marktje Woensdrecht

Tkn onderstaande email

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer

*Gemeente* **Woensdrecht**

*Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide  
Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide  
Telefoon: 0164-611386 [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]  
Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)*

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 14 november 2022 10:05  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Marktje Woensdrecht

Dag [REDACTED]

Ja we hebben het eind van het jaar altijd erg druk en de meeste collega's hebben twee weken vakantie. Zelf begin ik ook 9 januari weer.

Dus ook als we de stukken 7 of 8 december krijgen dan is het al een hele tour om intern vóóroverleg te plannen. Maar goed misschien zal ik dat alvast intern NU doen. Dan staat dat vast. En het overleg met de gemeente half januari.

Het is fijn als de gemeente naar het provinciehuis zou willen komen.

Groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 14 november 2022 09:21  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** 'P [REDACTED]  
[REDACTED] Marktje Woensdrecht

Beste [REDACTED]

Bedankt voor je email.

Nog twee praktische vragen van mijn kant voor het inplannen van het vervolgoverleg:

- Hoeveel tijd hebben jullie nodig tussen het ontvangen van de stukken en het overleg?  
Heeft het jullie voorkeur om het overleg in Woensdrecht of In Den Bosch te organiseren?

Met vriendelijke groet,

[Redacted]  
Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer



Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide

Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide

Telefoon: 0164-611386 [Redacted]

E-mail: [Redacted]

[Redacted]@woensdrecht.nl

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

---

**Van:** [Redacted]

**Verzonden:** maandag 14 november 2022 09:02

**Aan:** [Redacted]

**Onderwerp:** RE: Marktje Woensdrecht

Dag [Redacted]

Ja zeker het is goed dat we op bezoek zijn gekomen in Woensdrecht..

Voor het overleg kan je:

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

uitnodigen.

En ik neem [Redacted] mee in cc. , omdat hij betrokken is bij de planprocedure.

Wij willen na 7 december als we de stukken krijgen tijd hebben om er naar te kijken en dit tevens intern voorbespreken, zodat we een goed overleg kunnen hebben.

Dat heeft tijd nodig voor ons alleen, dus ik denk dat het dan toch gauw januari wordt.

Groet,

**Van:** [Redacted]

**Verzonden:** donderdag 10 november 2022 16:20

**Aan:** [Redacted]

**Onderwerp:** Marktje Woensdrecht

Hoi [Redacted]

Ik wil allereerst aangeven dat we het erg waarderen dat jij en [REDACTED] dinsdag een bezoek hebben gebracht aan de projectlocatie van het Marktje.

Zoals ter plaatse besproken geven we graag een vervolg aan het gesprek. Ik heb zojuist [REDACTED] gesproken en hij gaf aan dat hij zijn nadere onderbouwing rond 7 december klaar kan hebben.

Omdat de agenda's al snel vol raken wil ik alvast een datumprikker uitzetten voor een vervolg afspraak. We maken hier graag een fysieke afspraak van. Dit kunnen we in Woensdrecht doen, maar ook in Den Bosch als dat voor jullie beter uitkomt. Kun jij aangeven wie ik daarbij van de provincie kan uitnodigen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer

*Gemeente* **Woensdrecht**

Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide

Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide

Telefoon: 0164-611386 [REDACTED]

[REDACTED]  
Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

De informatie in dit bericht is persoonlijk en uitsluitend bedoeld voor geadresseerde(n) zoals aangegeven in de aanhef van dit bericht. Dit bericht en/of de daarbij behorende bijlagen kunnen vertrouwelijke informatie bevatten en dienen als zodanig te worden behandeld. Indien u niet de geadresseerde bent van dit bericht dan verzocken wij u dit bericht te retourneren aan de gemeente Woensdrecht, onder vermelding van de mededeling dat u niet de geadresseerde bent.

**Provincie Noord-Brabant**

Brabantlaan 1 | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch | Telefoon 073 6812812 | Fax 073 6807680 | [contact](#) |

Twitter: [@brabant](#) | [www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)

---

Meer weten over de provincie Noord-Brabant?

Volg op Instagram: [www.instagram.com/provincienoordbrabant](https://www.instagram.com/provincienoordbrabant)

**Provincie Noord-Brabant**

Brabantlaan 1 | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch | Telefoon 073 6812812 | Fax 073 6807680 | [contact](#) |

Twitter: [@brabant](#) | [www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)

---

Meer weten over de provincie Noord-Brabant?

Volg op Instagram: [www.instagram.com/provincienoordbrabant](https://www.instagram.com/provincienoordbrabant)





**ons, Yonne**

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 10 januari 2023 16:11  
**Aan:** KAAder | [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Marktje

Hoi [REDACTED]

Wij zijn bezig met de anterieure overeenkomst. Een onderdeel daarvan is het PVE en de bijbehorende tekening. Aangezien de openbare ruimte niet overgedragen wordt aan de gemeente, betreft de tekening enkel de aansluiting van jullie plan op het Marktje.

Voor het opstellen van het PVE en de bijbehorende tekening hebben we een tweetal vragen:

- Weten jullie al wat jullie met de riolering willen doen? Volgens mij is dit weleens eerder ter sprake geweest, maar dat is alweer een hele tijd geleden.
- Wat heeft jullie voorkeur voor de afvalinzameling? Komt er een draaimogelijkheid voor de vrachtwagen van Saver? Of komen alle bakken aan het Marktje te staan?

Verder wil ik jullie op de hoogte brengen dat er wederom een WOO verzoek binnen is gekomen voor jullie project. De meest recente correspondentie wordt hierin opgevraagd. Na ons gesprek met de provincie volgende week zullen we de informatie doorsturen.

Zijn er vanuit jullie nog punten die jullie willen bespreken voor ons gesprek bij de provincie?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer

*Gemeente* **Woensdrecht**

*Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide*

*Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide*

*Telefoon: 0164-611386* [REDACTED]

*Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)*

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

000000

**Brabant**

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 7 november 2022 16:02  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Overleg provincie en gemeente Woensdrecht op 8 nov. Definitief programma

Beste allemaal,

Ons eerder gemaakte voorlopige tijdschema is wat ons betreft definitief. Vanuit de provincie komen we met drie personen naar Woensdrecht: [REDACTED] en ondergetekende.

De afspraken zijn als volgt:

13.00 – 13.30 Locatiebezoek 't Marktje

Deelnemers: [REDACTED] We verzamelen op locatie. @ [REDACTED] kun je ons jouw telefoonnummer nog mailen of appen, dan kunnen we elkaar bereiken.

13.30 – 14.30 Kennismaking RO—medewerkers op het gemeentehuis in Hoogerheide

Deelnemers: [REDACTED]  
 [REDACTED]

14.30 – 16.00 Strategisch gesprek, diverse onderwerpen op het gemeentehuis in Hoogerheide

Deelnemers: [REDACTED]  
 [REDACTED]

(Voorlopige) onderwerpen:

- Verordening ruimte en beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit.
- NPLG/Ruimtelijke puzzel, hoe gaan we hier als provincie mee om
- Transitie agrarische sector: stoppers en potentiële 'omvormende' agrariërs
- Samenwerking tussen gemeente en provincie.

Tot morgen!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Projectleider Omgevingsnetwerkteams | Coördinator Omgevingsnetwerk West-Brabant-West | Voor de gemeenten Woensdrecht, Bergen op Zoom, Roosendaal, Halderberge en Steenbergen.

Provincie Noord-Brabant | Postbus 90151 | 5200 MC `s-Hertogenbosch | [www.brabant.nl](http://www.brabant.nl) |

[REDACTED]

[REDACTED]

*De coördinator omgevingsnetwerk verbindt ketenpartners die bezig zijn met de Omgevingswet. Realiseert samenhang tussen opgaven in een gebied en een goede interne en externe samenwerking. Het gebied is leidend, want daar komen opgaven, belangen, partijen en aanpak samen.*

Meer weten over de provincie Noord-Brabant?

Volg op Instagram: [www.instagram.com/provincienoordbrabant](https://www.instagram.com/provincienoordbrabant)



**Van:** [Redacted]  
**Verzonden:** woensdag 18 januari 2023 16:52  
**Aan:** [Redacted]  
**CC:** [Redacted]  
**Onderwerp:** Procesafspraken: 't Marktje

Dag allemaal,

Gisteren hebben we overleg gevoerd over de voorgenomen woningbouwontwikkeling 't Marktje te Woensdrecht op het provinciehuis

In overleg met [Redacted] is het advies over aardkundige waarden met betrekking tot dit plan aan de gemeente toegestuurd.

Voor de helderheid wil ik de volgende procesafspraken maken in volgorde van tijd:

- De gemeente reageert naar mij, op het advies over de aardkundige waarden en geeft daarbij aan of er vragen/onzekerheden over zijn.
- De gemeente stuurt mij de documenten, waaruit blijkt dat er in het verleden door de provincie over dit planvoornemen is gecommuniceerd en of geadviseerd.
- Via [Redacted] nemen we contact op met het adviesbureau Aardkundige waarden om vragen van onze zijde én eventueel van gemeentezijde voor te leggen met als doel na te gaan:  
Of en ja zo ja welke ruimte er is (resteert) om woningbouw aan 't Marktje mogelijk te maken.
- De provincie zal zich intern ambtelijk beraden over het advies Aardkunde en de uitleg daarbij van het Adviesbureau, in relatie tot de Interim omgevingsverordening en de documenten die door de provincie met de gemeente in het verleden zijn uitgewisseld over 't Marktje.
- Afhankelijk van het interne ambtelijke provinciale standpunt over het advies Aardkunde, gaan we opnieuw het gesprek aan met gemeente over de overige aspecten van het plan, waar we nog niet uitgekomen zijn:
  - CHW-waarden
  - Woningen/kavels/structuur
  - Natuur/kwaliteitsverbetering landschap.

Als hier vragen over zijn, hoor ik dat graag.

Marloes zou je dit bericht willen doorsturen naar jouw collega's ?

Vriendelijke groeten,

[Redacted]

Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1 | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch | Telefoon 073 6812812 | Fax 073 6807680 | [contact](#) |  
Twitter: [@brabant](#) | [www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)

Meer weten over de provincie Noord-Brabant?

Volg op Instagram: [www.instagram.com/provincienoordbrabant](https://www.instagram.com/provincienoordbrabant)



**[REDACTED]**

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 17 januari 2023 21:36  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: 2015\_083 | divers

Beste [REDACTED],

Mij zijn geen andere documenten bekend.

Groeten van [REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 16 januari 2023 17:41  
**Aan:** KAAder | [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: 2015\_083 | divers

Hoi [REDACTED]

Ik heb geïnformeerd naar de woningbouwplanning. Ik begrijp dat het aantal woningen voor het Marktje is opgehoogd van 13 naar 14 in 2021 en dat sinds die tijd ook de woningbouwplanning gepubliceerd is op de gemeentelijke website. Hiervoor zat er een andere collega op de functie, dus daar is niet zo'n beeld van.

Ik heb wel eerder een stuk in de Woensdrechtse Bode gevonden over de publicatie van het plan.  
<https://www.internetbode.nl/regio/woensdrecht/nu-bergen-op-zoom/177110/onderzoek-naar-woningbouw-onderstal>. Ook het collegebesluit uit 2016 is gepubliceerd.

Ik weet dat er ook voor alle dorpen binnen de gemeente IDOP's zijn gemaakt. Mogelijk dat in die van Woensdrecht jullie plan zit. Ik denk dat deze documenten hebben gediend als structuurvisies tussen de documenten die jij noemt.  
 @[REDACTED] Weet jij of er nog andere documenten zijn?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
 Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer

**GEMEENTE** *Woensdrecht*

*Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide  
 Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide  
 Telefoon: 0164-611386 [REDACTED]*

*Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)*

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

**Van:** KAAder | [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 11 januari 2023 16:51  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: 2015\_083 | divers



Kaader stadsadvies

Ha [REDACTED]

Voor de kerst dacht ik: dit is er uit....Nu denk ik: het is vast onder de kerstboom terecht gekomen...🤔. Zie onder.

p.s. je andere mail van gisteren komen we zsm op terug.

Met vriendelijke groet,

☎ 0031 6 24491848

✉ info@kaader.nl

🌐 www.kaader.nl

📍 Rotterdam & Kampen

---

**Van:** KAAder | [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 22 december 2022 11:34

**Aan:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Onderwerp:** 2015\_083 | divers



Kaader stadsadvies

[REDACTED]

Wij zijn bezig met een planschaderisicoinventarisatie. Daarvoor hebben we nog wat informatie nodig. Allereerst over de lokale en regionale woningbouwafspraken. Daar zitten de 14 woningen aan het Marktje al een poosje in. Heb jij daar stukken van? En wanneer en hoe is dit openbaar geworden?

En verder: is er tussen de Structuurvisie 2009 en de ontwerp SV / OMGV 2022 nog een structuurvisie geweest?

Met vriendelijke groet,





**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** vrijdag 16 december 2022 14:15  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: 2015\_083 | stukken provincie  
**Urgentie:** Hoog

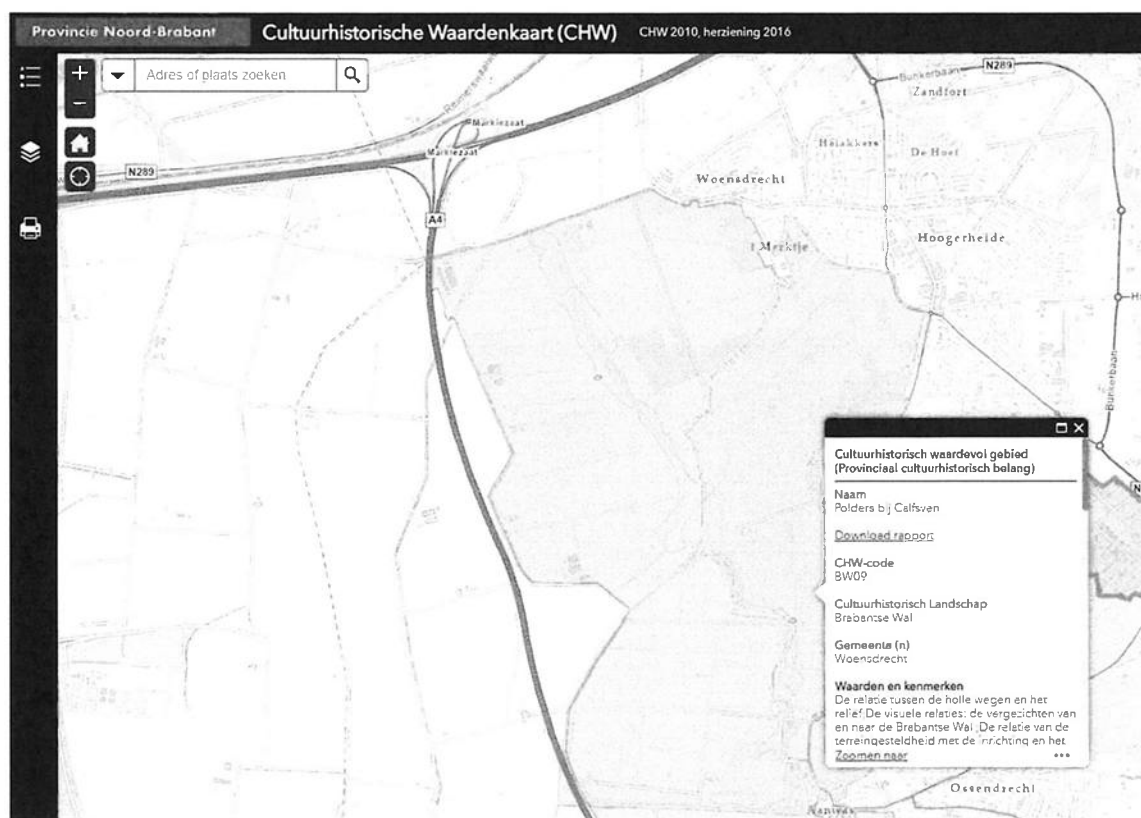
Hoi [redacted]

Bedankt voor de aanvullende documenten. Een waardevolle toevoeging en zeker het verhaal over de aardkundige waarden is erg uitgebreid.

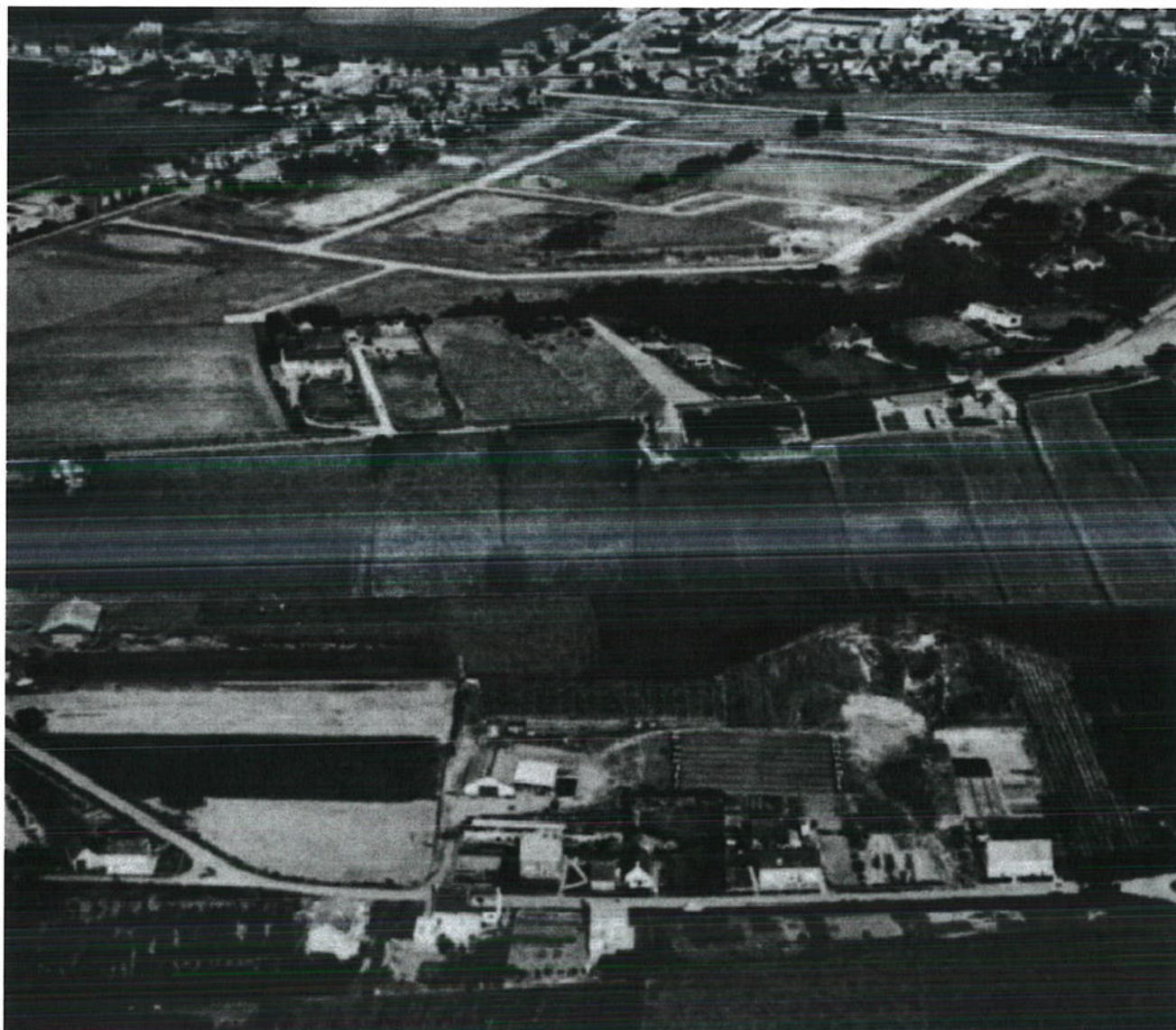
Nog wel een aantal aanvullingen wat ons betreft:

- In de landschappelijke inpassing wordt nog gesproken over de woonvisie 2015. Hier is ondertussen een nieuwere versie van beschikbaar.
- Vanuit de provincie werd ook de vraag gesteld hoe de landschappelijke waarden worden verankerd in het bestemmingsplan. Wil jij zorgen dat dit helder is voor het gesprek?
- De cultuurhistorische waarden die de provincie toekent aan het gebied zien we zo snel nog niet terug in de stukken. Het kan zijn dat deze verspreid door de stukken wel staan. Ons advies is om deze samen te voegen op een centraal punt.

Via de digitale viewer kom je terecht bij de waarden die de provincie specifiek benoemd, die kun je als het ware gewoon 'afpellen'.



- Het stuk met de kaarten is erg goed als nadere visualisatie, dit is een waardevolle verdiepingsslag. Je kan deze nog aanvullen met materiaal uit verschillende beeldbanken, zoals onderstaand. Hierop zie de je structuren rond 1965.



Verder was ik benieuwd of jullie al resultaten hebben van de stikstofberekening?

Kun je mij vanmiddag nog even bellen over het al dan niet doorzetten van de stukken richting de provincie vandaag?

Met vriendelijke groet,

■■■■■■■■■■  
Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer

Gemeente **Woensdrecht**

Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide

Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide

Telefoon: 0164-611386 ■■■■■■■■■■

Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

**Van:** KAAder | [REDACTED]

**Verzonden:** vrijdag 16 december 2022 00:13

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** 2015\_083 | stukken provincie

Beste [REDACTED]

Via onderstaande link kunnen jullie de stukken downloaden:

1. Rapport aardkundige waarden
2. Aangepast landschapsinpassingsplan (toegevoegd paragraaf aardkundige en cultuurhistorische waarden, blz. 26 en 27)
3. Nadere onderbouwing profiel beekdal en ruimtelijke opzet etc.

De waardebevestiging i.h.v. de provinciale verordening volgt nog later. Hier zullen we – links- of rechtsom – aan voldoen.

Het aardkundige rapport wordt nog even voorzien van een kop en een staart, maar de inhoud wordt niet meer gewijzigd.

Ik ben benieuwd naar jullie reactie.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

## Downloadlink

<https://we.tl/t-9LJ7Yg6NL8>

### 3 items

2015\_083\_RAPP\_aanvulling\_LA.pdf

27,4 MB

221213\_BS t Marktje Woensdrecht - landschappelijke inpassing\_versie2022.pdf

8,8 MB

Woensdrecht aardkundige waarden.pdf

1,81 MB



**Boschslabbers**

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 24 januari 2023 09:36  
**Aan:** KAAder | [REDACTED]  
[REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Aardkundige waarden bij het Marktje Woensdrecht

Dag [REDACTED],

Volgende week dinsdag kan ik van 11.00-15.00.  
Woensdag vanaf 13.00u.  
Donderdag staat voornamelijk helemaal open.

Mvg,  
[REDACTED]

---

**Van:** KAAder | [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 20 januari 2023 16:31  
**Aan:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Aardkundige waarden bij het Marktje Woensdrecht

Hoi [REDACTED]

Nav. het rapportje van de provincie mbt. De aardkundige waarden heb ik een eerste kort overleg met Boschslabbers gehad. Graag zou ik met jou en [REDACTED] (of evt. [REDACTED]) een digitaal overleg hebben om te kijken of wij nog een goede route zien. Ik denk dat er mogelijkheden zijn, maar graag sluiten we dit kort.

Wat zijn jouw mogelijkheden in week 5?

Vriendelijke groet,  
[REDACTED]



**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 13 januari 2023 15:21  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Marktje

Hoi [REDACTED]

Mijn reactie in rood hieronder.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer

*Gemeente* **Woensdrecht**

*Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide*

*Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide*

*Telefoon: 0164-611386* [REDACTED]

*Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)*

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

---

**Van:** KAAder | [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 11 januari 2023 17:29

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: Marktje

**Kaader** stadsadvies

Ha [REDACTED]

De riolering sluiten we aan op het bestaande riool aan het Marktje. Daar hebben we in een eerder stadium overleg over gehad. Er is voldoende overcapaciteit. We moeten alleen een persrioolpompput maken ivm het hoogteverschil. Dit is akkoord. Aangezien wij het beheer en onderhoud gaan doen van de pompput heeft het onze voorkeur dat wij hiervoor een offerte opvragen en deze kosten vervolgens meenemen in de anterieure overeenkomst.

De afvalinzameling gebeurt wat ons betreft op eigen (openbaar toegankelijk) terrein. Ik meen dat het bij jullie in de gemeente gewoon met minjcontainers gaat? Positionering van een opstelplek op de hoek bij de entree lijkt me strategisch niet zo'n goed plan. Die mensen hadden al de jackpot. Omdat we ook voor andere grotere voertuigen een makkelijk rondje in het plangebied willen maken, is o.a. het 'rondje rond de eik' bedacht. De vuilnisdienst kan deze ook

gebruiken. Wij zullen de bewoners dan vragen om de minicontainers richting eik te rijden op de ophaaldag. De plekken hiervoor moeten we nog uitwerken in het definitieve plan. Prima voorstel

Ik wens je veel succes met het WOB verzoek... Helaas...

V.w.b.t het gesprek met de provincie: zowel [REDACTED] als ik zullen aanwezig zijn. Ik wil met alle liefde iets toelichten, maar ze hebben de stukken gehad en hopelijk gelezen. Na een evt. heel korte inleiding / toelichting van onze kant, denk ik dat we een rondje vragen kunnen doen. Dan raken we vanzelf in gesprek. Over de punten waarop we het niet eens zijn, komen we dan zeker wel. Vervolgens kunnen we dan inhoudelijke en procesafspraken maken. Zoiets? Of had jij hele andere gedachten?

Misschien is het wel goed als we bijvoorbeeld een half uurtje vooraf afstemmen (12.30 uur dus) met een bak koffie in de buurt.

Bij het gesprek met de provincie zullen [REDACTED] ik aanwezig zijn. Er ligt wat ons betreft een gedegen onderbouwing, een toelichting is niet noodzakelijk denk ik. [REDACTED] gaf aan dat ze ook een voorbespreking houden bij de provincie, dus de inhoud moet voor iedereen duidelijk zijn. Jou voorstel om te starten met een ronde vragen/opmerkingen lijkt me prima. Wat ons betreft hoeven we voorat niet af te spreken. Volgens mij is alles afgestemd in de laatste documenten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

☎ 0031 6 24491848

✉ info@kaader.nl

🌐 www.kaader.nl

📍 Rotterdam & Kampen

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** dinsdag 10 januari 2023 16:11

**Aan:** KAAder | [REDACTED]

[REDACTED]

**Onderwerp:** Marktje

Hoi [REDACTED]

Wij zijn bezig met de anterieure overeenkomst. Een onderdeel daarvan is het PVE en de bijbehorende tekening. Aangezien de openbare ruimte niet overgedragen wordt aan de gemeente, betreft de tekening enkel de aansluiting van jullie plan op het Marktje.

Voor het opstellen van het PVE en de bijbehorende tekening hebben we een tweetal vragen:

- Weten jullie al wat jullie met de riolering willen doen? Volgens mij is dit weleens eerder ter sprake geweest, maar dat is alweer een hele tijd geleden.
- Wat heeft jullie voorkeur voor de afvalinzameling? Komt er een draaimogelijkheid voor de vrachtwagen van Saver? Of komen alle bakken aan het Marktje te staan?

Verder wil ik jullie op de hoogte brengen dat er wederom een WOO verzoek binnen is gekomen voor jullie project. De meest recente correspondentie wordt hierin opgevraagd. Na ons gesprek met de provincie volgende week zullen we de informatie doorsturen.

Zijn er vanuit jullie nog punten die jullie willen bespreken voor ons gesprek bij de provincie?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer





**Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide**

**Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide**

**Telefoon: 0164-611386** [redacted]

**Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)**

**Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag**

De informatie in dit bericht is persoonlijk en uitsluitend bedoeld voor geadresseerde(n) zoals aangegeven in de aanhef van dit bericht. Dit bericht en/of de daarbij behorende bijlagen kunnen vertrouwelijke informatie bevatten en dienen als zodanig te worden behandeld. Indien u niet de geadresseerde bent van dit bericht dan verzoeken wij u dit bericht te retourneren aan de gemeente Woensdrecht, onder vermelding van de mededeling dat u niet de geadresseerde bent.





**Van:** [Redacted]  
**Verzonden:** maandag 19 december 2022 13:50  
**Aan:** [Redacted]  
**Onderwerp:** RE: Stukken Marktje Woensdrecht

Beste [Redacted]

De stukken voor het Marktje zijn te downloaden via:

**Downloadlink**

<https://we.tl/t-1ROzi5BFs4>

Excuses voor de vertraging.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]  
 Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer



*Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide*  
*Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide*  
*Telefoon: 0164-611386 [Redacted]*  
 [Redacted]  
*Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)*

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

**Van:** [Redacted]  
**Verzonden:** maandag 19 december 2022 09:52  
**Aan:** [Redacted]  
**Onderwerp:** RE: Stukken Marktje Woensdrecht

Dag [Redacted]

Morgen zouden wij intern dit plan bespreken. Maar ik heb nog geen stukken ontvangen ?

Vriendelijke groeten,

[Redacted]

**Van:** [Redacted]  
**Verzonden:** vrijdag 9 december 2022 11:17  
**Aan:** [Redacted]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Stukken Marktje Woensdrecht



Beste [REDACTED]

Eerder is gemeld dat de stukken voor het Marktje 8 december aangeleverd zouden worden. Vandaag hebben [REDACTED] en ik overleg gehad met de initiatiefnemers. Ze hebben aangegeven dat er vertraging is opgetreden in het opleveren van de stukken. Op donderdag 15 december zullen ze de stukken aan ons aanleveren, vervolgens zullen wij ze na een check doorzenden naar jullie. Ik verwacht de stukken uiterlijk volgende week vrijdag door te kunnen zetten. Ik hoop dat jullie dan nog voldoende tijd hebben om de stukken intern voor te bereiden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer

*Gemeente* **Woensdrecht**

Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide

Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide

Telefoon: 0164-611386 [REDACTED]

Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijk of anderszins beschermd zijn. Indien u niet de geadresseerde bent van dit bericht dan verzoeven wij u dit bericht te retourneren aan de gemeente Woensdrecht, onder vermelding van de mededeling dat u niet de geadresseerde bent.

**Provincie Noord-Brabant**

Brabantlaan 1 | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch | Telefoon 073 6812812 | Fax 073 6807680 | [contact](#) |

Twitter: [@brabant](#) | [www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)

---

Meer weten over de provincie Noord-Brabant?

Volg op Instagram: [www.instagram.com/provincienoordbrabant](https://www.instagram.com/provincienoordbrabant)

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 6 december 2022 16:52  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Zienswijze Marktje  
**Bijlagen:** showscan.pdf

Geachte heer [REDACTED]

Bedankt voor uw email over het plan voor het Marktje. Ik begrijp dat er al veel tijd verstreken is sinds het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Het voorontwerp bestemmingsplan is geen onderdeel van de formele procedure. We zien deze stap als een hulpmiddel om de reacties van de vooroverlegpartners en de belanghebbende te ontvangen en vervolgens mogelijke wijzigingen in het plan te verwerken.

Uw reactie op het plan was niet de enige. Ook vanuit de buurt en de Provincie hebben we reacties binnen gekregen. De Provincie heeft een reactie gegeven op het gebied van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden (zie bijlage). Na aanleiding van deze reactie is er een gesprek geweest met de Provincie en zijn zij op locatiebezoek geweest in het plangebied. AVV beheer is hierna aan de slag gegaan met aanvullende onderzoeken en de toepassing hiervan op het plan. De resultaten hiervan verwachten we op korte termijn. Half januari is er wederom een afspraak gepland met de Provincie. De vervolgstap is dat het ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht wordt, mits het college hiermee instemt. Op dat moment zult u ook de reactie op uw zienswijze ontvangen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.  
Mocht u nog aanvullende vragen hebben dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer

*Gemeente* **Woensdrecht**

*Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide*

*Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide*

*Telefoon: 0164-611386 [REDACTED]*

*Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)*

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 5 december 2022 21:56  
**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Zienswijze Marktje

Geachte mevrouw [REDACTED]

U bent via AVVBeheer al op de hoogte dat wij een vraag hebben en ik weet inmiddels dat ik daarvoor bij u moet zijn.

Ik herhaal onze vraag hieronder maar dan met het verzoek aan u een tip van de sluier op te lichten.

M.v.groet,

Milieuvereniging Benegora heeft op het VO Bestemmingsplan 't Marktje een zienswijze ingediend, gedateerd 23 augustus j.l..

Uiteraard is die geadresseerd aan B&W van Woensdrecht. Tot op heden hebben wij taal noch teken gehoord, ook rappel bij de wethouder had geen succes.

Wij nemen aan dat de zienswijze met AvvBeheer gedeeld is en omdat we uiteraard benieuwd zijn of, en wat, er met onze ideeën gebeurd is resp. gaat gebeuren.

Wellicht kunt u een tip van de sluier oplichten en zo niet dan zult u, neem ik aan, het mailtje wel kunnen doorsturen naar iemand die dat wel kan.

Met vriendelijke groet,



**Geplaatst**

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 12 januari 2023 13:57  
**Aan:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
**Onderwerp:** Reactie Marktje

Hoi [REDACTED]

Onderstaand antwoord kreeg ik op de vragen over het Marktje:

*De riolering sluiten we aan op het bestaande riool aan het Marktje. Daar hebben we in een eerder stadium overleg over gehad. Er is voldoende overcapaciteit. We moeten alleen een persrioolpompput maken ivm het hoogteverschil.*

*De afvalinzameling gebeurt wat ons betreft op eigen (openbaar toegankelijk) terrein. Ik meen dat het bij jullie in de gemeente gewoon met minicontainers gaat? Positionering van een opstelplek op de hoek bij de entree lijkt me strategisch niet zo'n goed plan. Die mensen hadden al de jackpot. Omdat we ook voor andere grotere voertuigen een makkelijk rondje in het plangebied willen maken, is o.a. het 'rondje rond de eik' bedacht. De vuilnisdienst kan deze ook gebruiken. Wij zullen de bewoners dan vragen om de minicontainers richting eik te rijden op de ophaaldag. De plekken hiervoor moeten we nog uitwerken in het definitieve plan.*

Is dit voldoende antwoord? Moeten wij (anterieur) nog wat regelen voor de persrioolpompput?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectleider Ontwikkeling, Beleid en Beheer

*Gemeente* **Woensdrecht**

Bezoekadres: Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide

Postadres: Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide

Telefoon: 0164-611386 [REDACTED]

Website: [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

11/11/11



**Van:** [redacted]

**Aan:** [redacted]

2022 07:52

**Onderwerp:**

't Marktje Woensdrecht

**Bijlagen:**

546170 't Marktje Woensdrecht.pdf; showscan.pdf

Geachte mevrouw [redacted]

Zoals toegezegd bij deze de vooroverlegreacties.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Woensdrecht | Huijbergseweg 3 | 4631 GC Hoogerheide | Postbus 24 | 4630 AA Hoogerheide | M [redacted] E  
[redacted].nl | [www.woensdrecht.nl](http://www.woensdrecht.nl)



Gemeente **Woensdrecht**

De groene gemeente op de Brabantse Wal

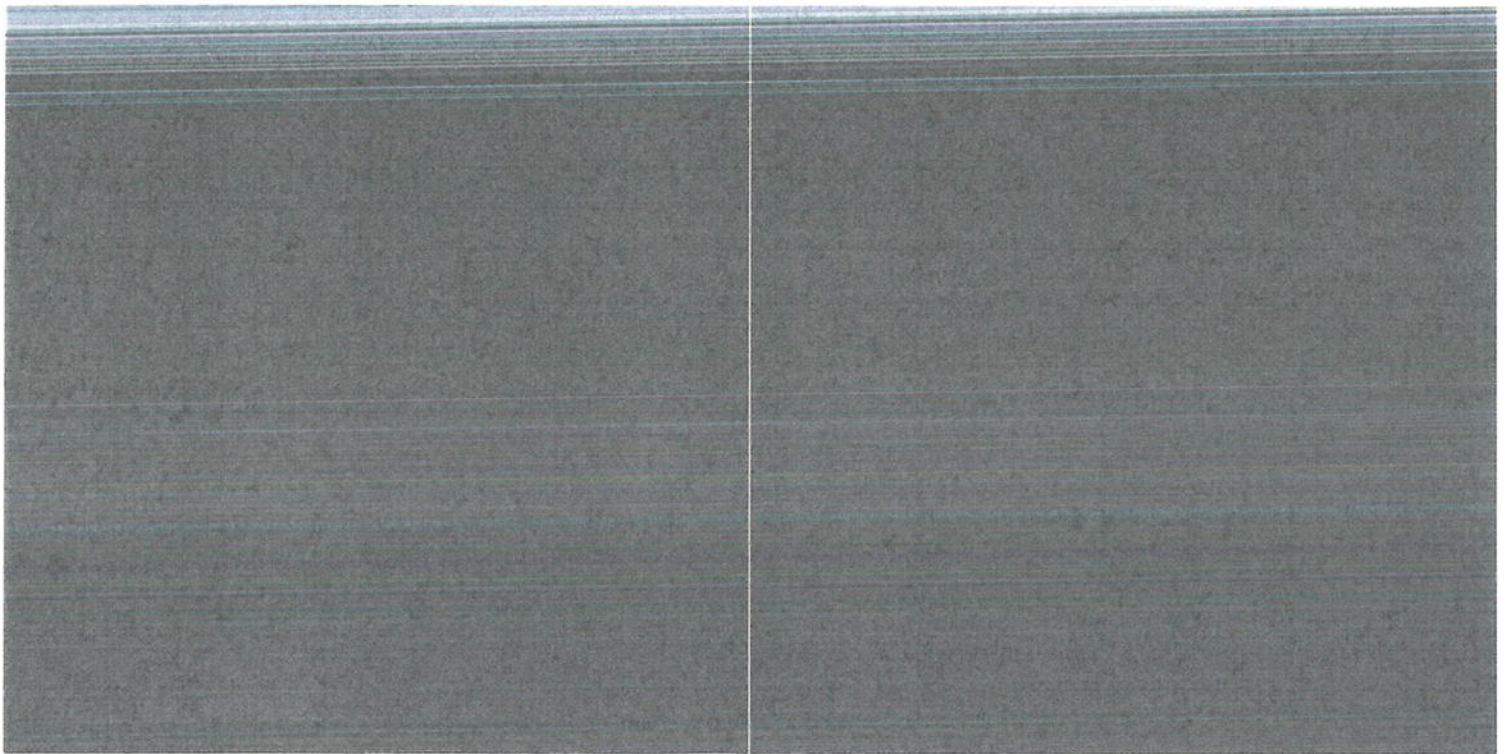
11/11/11



KAAders stedsadvies

# Beeldregieplan 't Marktje Woensdrecht

Concept | mei 2022







## Vooraf

Voor u ligt het beeldregleplan voor de locatie 't Marritje in Woensdrecht. Dit beeldregleplan hoort bij het bestemmingsplan dat voorziet in het wijzigen van de vigerende bedrijfs- en agrarische bestemming in een woongebied.

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

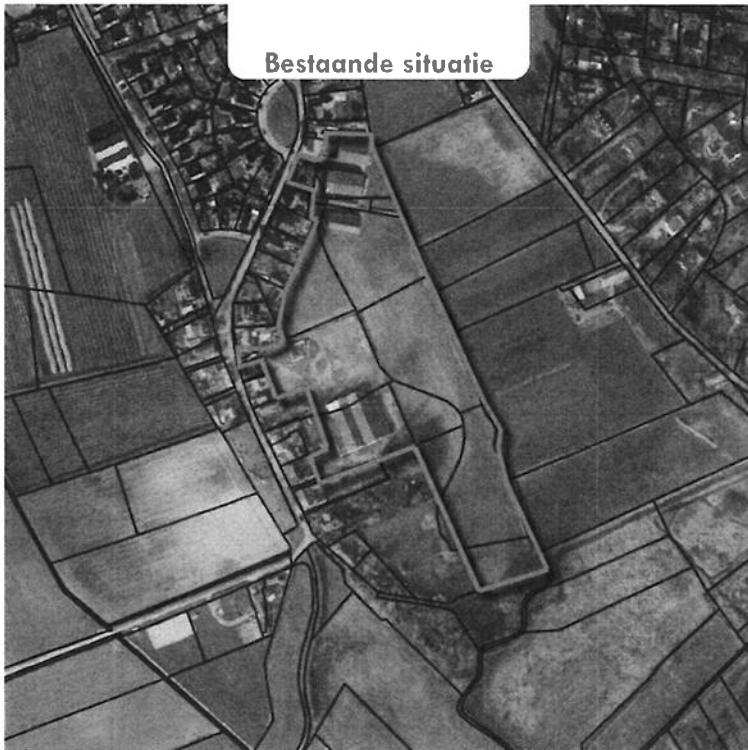
Dit komt ook de kwaliteit van de leefomgeving ten goede.

Voorliggend plan geeft regels waarbinnen de voorziene woningen moeten worden

gerealiseerd. Er is gepoogd om binnen de kaders ook ruimte te bieden. De interpretatie van deze ruimte dient in de geest van het plan te gebeuren. De uiteindelijke toetsing van plannen aan de regels uit dit beeldregleplan gebeurt door een aan te stellen supervisor.

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

### Bestaande situatie



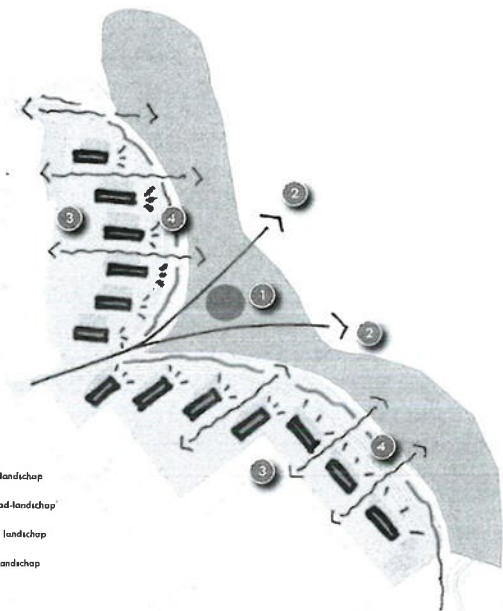
### Bestaande situatie





Het plangebied bevindt zich ten oosten van de eerste rij bebouwing van 't Marktje. De bebouwing bestaat uit een aantal bedrijfshoeden met een zeer grote schaal ten opzichte van de schaal van de bestaande woonbebouwing en het landschap. Daarnaast is het onbebouwde deel van het plangebied in gebruik als landbouwgrond.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de achtertuinen van de bestaande woningen aan 't Marktje. Aan de oostzijde vormt de bestaande beekloop de grens. Op het plangebied staat 1 moete boom.

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

## Principes schetsplan



-  bebouwing ingepast in landschap
-  vloeiende overgang stad-landschap
-  uitzicht op en vanuit het landschap
-  bereikbaar openbaar landschap

## Principes schetsplan

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

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

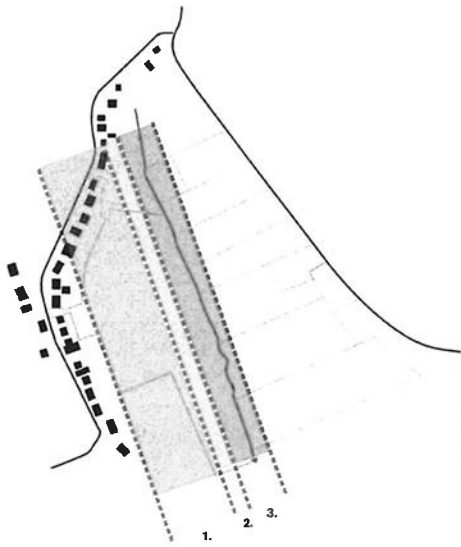
2. Het landschap wordt steeds meer fysiek toegankelijker gemaakt voor voetgangers en verbonden met bestaande netwerken.

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

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



## Principes landschappelijke inpassing



### Principe landschappelijke inpassing

3 zones:

1. privé kavels
2. omsluiting kavels en openbare toegang en ontmoeting
3. beekzone



## Landschapsonwerp

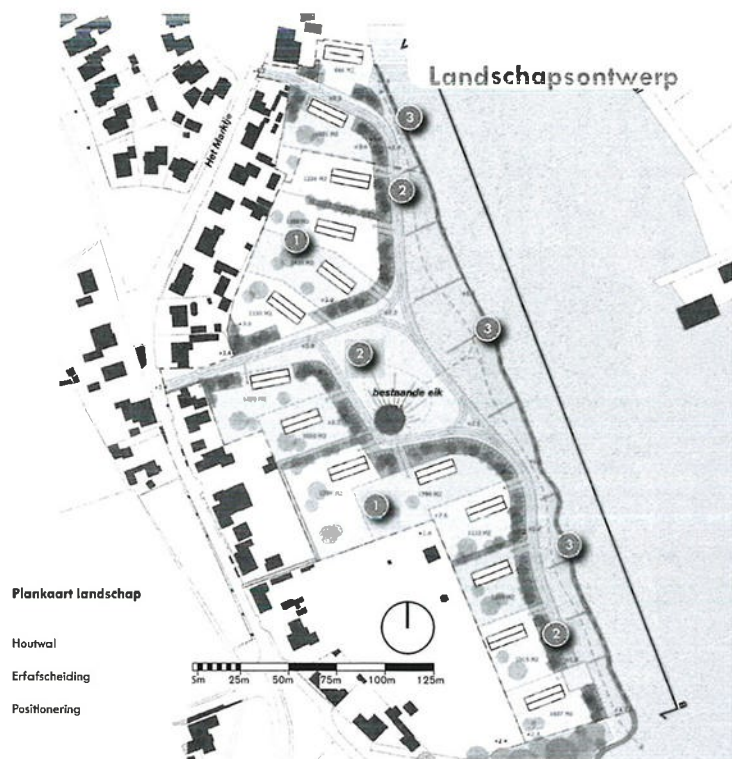
Ter ondersteuning van de landschappelijke inpassing is - naast de regels voor de bebouwing - ook een ontwerp gemaakt voor de niet bebouwde ruimte, de beplanting en het maatveld. Dit ontwerp is gemaakt door BoschStabbers.

Het ontwerp gaat uit van 3 zones:

1. privaatavals
2. de overgang tussen bebouwing en landschap (aansluiting, ontsluiting en toegang)
3. de beelzone.

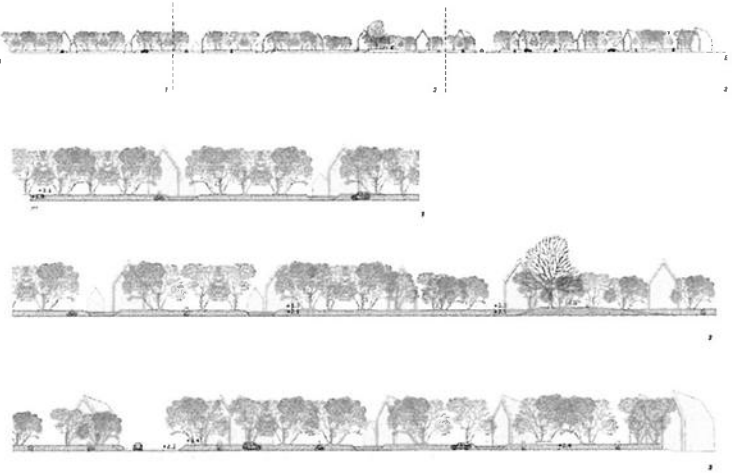
Het landschapsonwerp voorziet in een open en bereikbaar landschap aan de oostzijde. Dit landschap verloopt in hoogte langzaam naar de bestaande beekloop.

De nieuwe woningen worden afgezet door een iets hoger liggende houtwal. Tussen deze wal door is er vanuit de woningen uitzicht op het landschap. Tegelijkertijd neemt de houtwal de woningen op in het landschap.

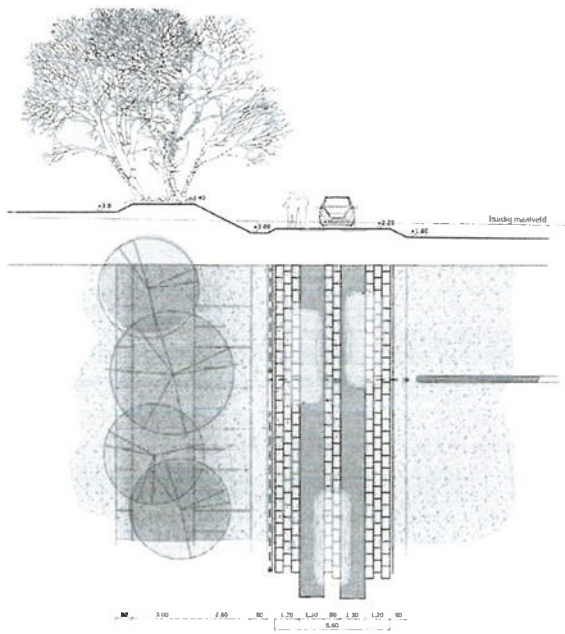




Principe-aanzichten



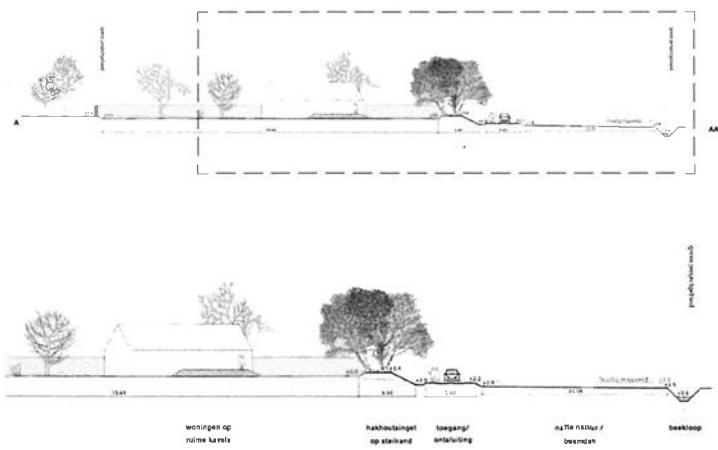
### Houtwal en ontsluiting



### Referentie ontsluiting



## Principedoorssneden



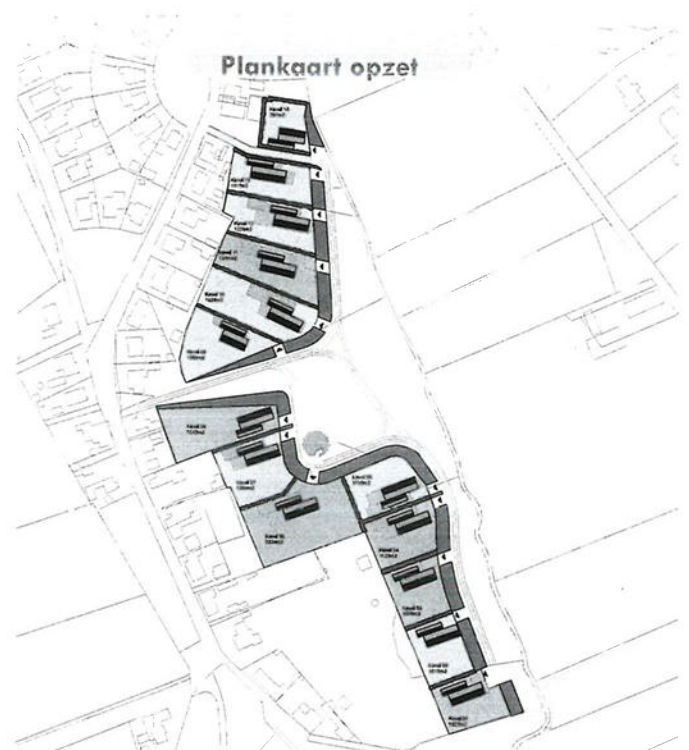
## Plankaart | hoofdopzet

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

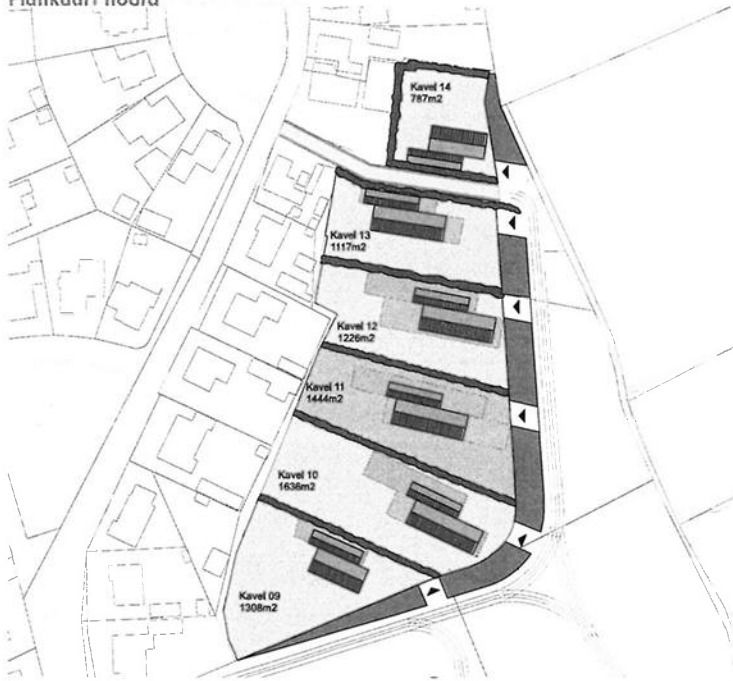
Het gaat om 14 kavels met 1 vrijstaande woning per kavel in totaal. De kavelgroottes variëren van ca. 1.000 m<sup>2</sup> tot ca. 2.200 m<sup>2</sup>. De kavels zijn alle georiënteerd op het landschap en daarmee in oost-west-richting gelegen.

De omsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf 't Markje, centraal in het plan. Vervolgens is er een openbaar 'groen plotje' waarlangs de omsluiting twee kanten op loopt. Beide uitlopen zijn alleen bestemd voor bestemmingsverkeer. Aan het einde ervan komt een mogelijkheid tot keren voor personenauto's en ook voor calamiteitenweertuigen en wachtwagens.

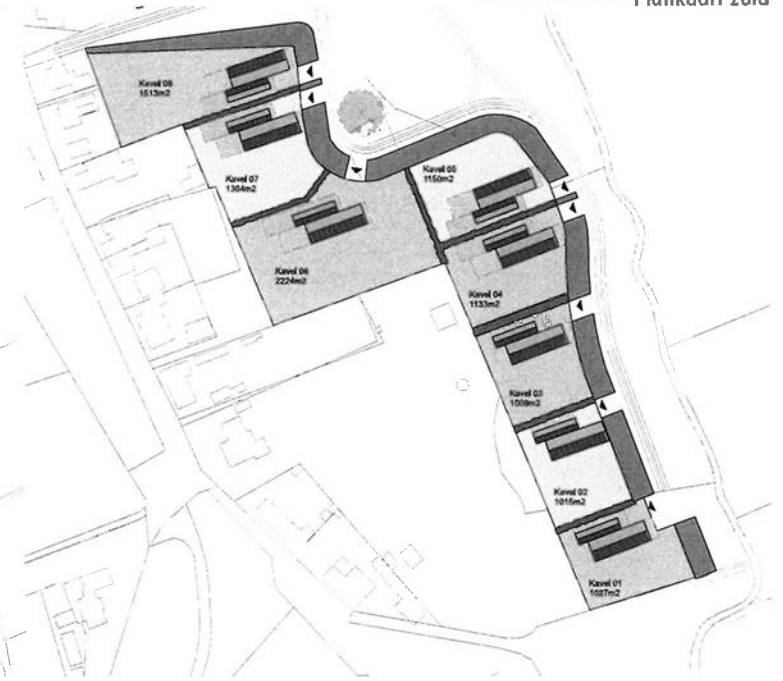
Aan de noordzijde van het plan is nog een extra calamiteitsuitgang. Deze wordt niet voor reguliere verkeersdoeleinden gebruikt.



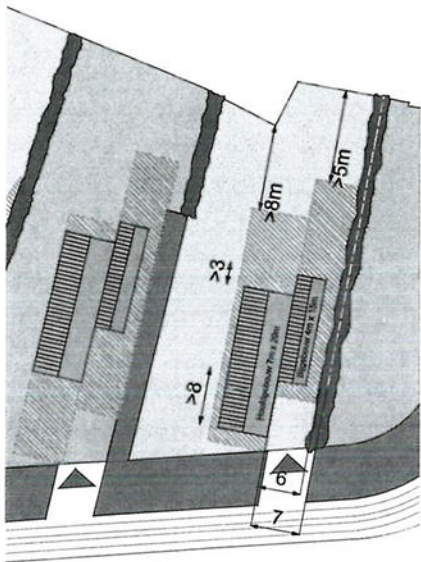
Plankaart noord



Plankaart zuid



## Principe kavel



### Principe kavel | voorbeeld

Kavelgrootte: 1226 m<sup>2</sup>

Hoofdgebouw getekend: 140 m<sup>2</sup>

Hoofdgebouw zone: 263 m<sup>2</sup>

Bijgebouw getekend: 60 m<sup>2</sup>

Bijgebouw zone: 185 m<sup>2</sup>

## Principes kavels

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

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

De bebouwing is langgerekt en is hoofdzakelijk georiënteerd op het landschap.

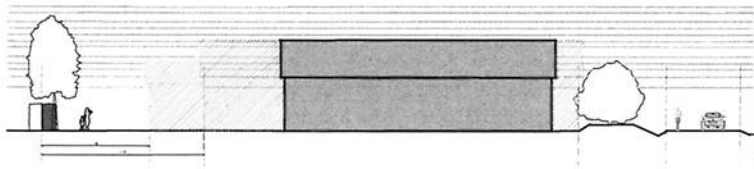
Het bijgebouw vormt de overgang naar het buurperceel en staat te allen tijde minimaal 1 meter vanaf de erfgrans. Het bijgebouw staat altijd minimaal 8 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

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

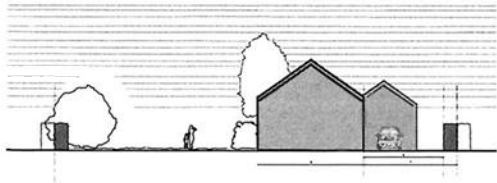
De erfafscheidingen tussen de percelen zijn groen van karakter (2 x 1 meter breed).



## Principe doorsneden



Langsdoorsnede



Dwarsdoorsnede

### Principe doorsneden

Hoofdgebouw minimaal 7 m  
vanaf zijdelingse erfsgrens.

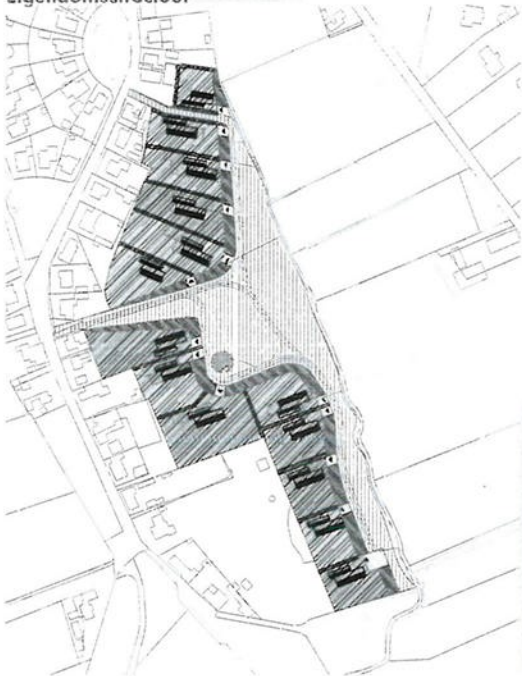
Hoofdgebouw minimaal 8 - 12 m  
vanaf achtererfgrens.

Bijgebouw minimaal 8 m achter  
voorgevel hoofdgebouw.

Bijgebouw minimaal 1 m vanaf  
zijdelingse erfsgrens.



## Eigendomsstructuur



### Eigendomsstructuur

Privé-kavel (groen)

Mandelig groen (oranje)

Mandelig en openbaar  
toegankelijk (blauw)

## Eigendom

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

De kavels zijn in volledig **privaat** bezit.

De hofwallen worden standaard **verwegd** de gewenste **eenzijdige** uitstraling en **inpassing** in de landschappelijke context.

De overige elementen (ontsluiting, groen platform en de 'blijerwanden' van de beekloop) worden uitgegeven in **mandeligheid**. Hierdoor is er de beste garantie op **behoud** van de **voorzienings specifieke** landschappelijke **vergeving** en **materialisering**.

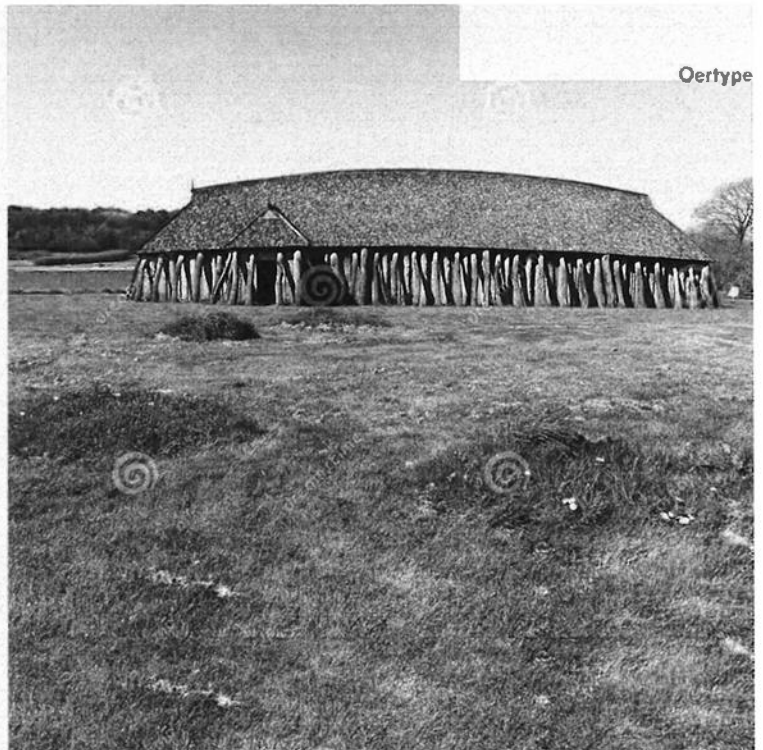
## Architectuur

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

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

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

Oertype



Afgeleid van oertype



Huidige situatie



Huidige situatie



Afgeleid van oertype



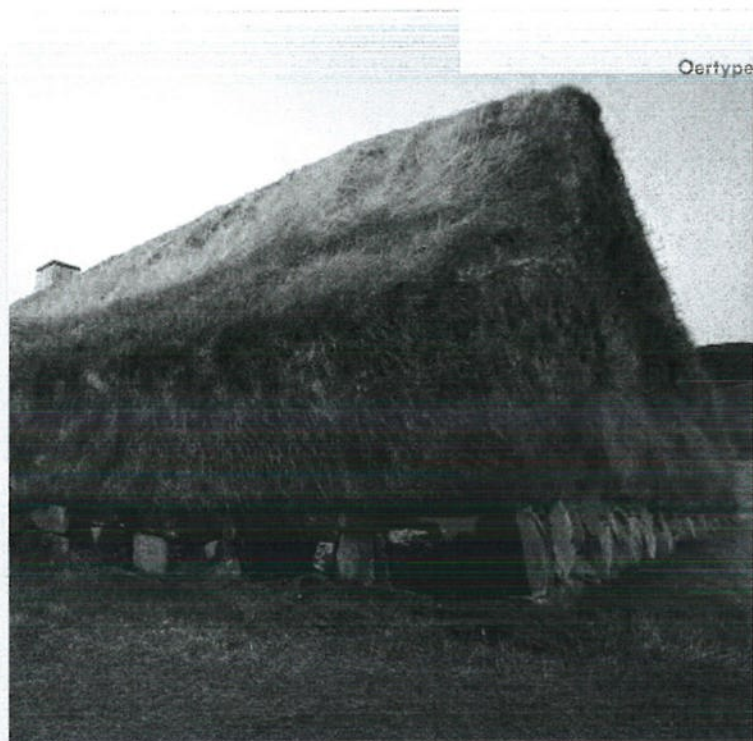
## Longhouse

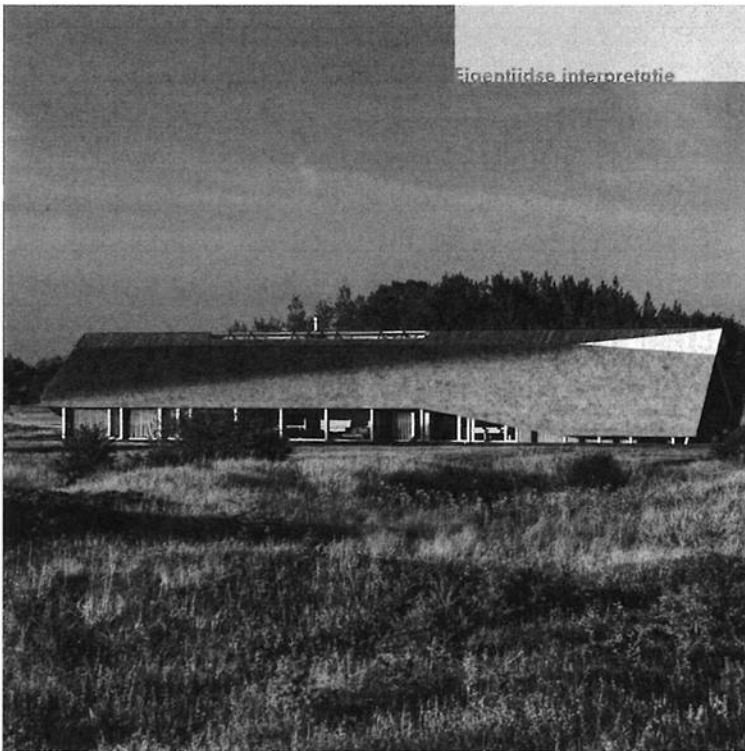
### 1 Maten:

- Nokhoogte maximaal 8 meter.
- Goothoogte kan variëren tussen 1 en 5 meter.
- Verhouding lengte - breedte minimaal 2,2 : 1.
- Maximaal bebouwd: 225 m<sup>2</sup>
- bijgebouw maximaal 100 m<sup>2</sup>
- verhouding minimaal 2,2 : 1 (hoofdbouw dus altijd minimaal 2,2x zo groot van oppervlakte.
- kelder niet toegestaan;
- geen souferrain (geen duidelijk opgetilde massa);
- maximaal begane grond met 1 verdieping;

### 2 Massa:

- Heldere hoofdvorm, rechthoekig;
- Kap verplicht;
- Kaprichting tussen 35 en 50 graden hellingshoek;
- hellingshoek bijgebouw identiek aan hoofdbouw;
- Topgevel aan de zijde van de straat;
- Uitstekende dakterrassen, overdekte terrassen, verandas en dakkeppelen niet toegestaan voorzover uitstekend uit de hoofdmassa;
- gebouwde vloanders en terrassen (onoverdekt) vrij toe te passen;





### 3 Kap

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

### 4

#### Materialen:

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

### 5

#### Details:

- geen betimmerde goot of daklijn
- eenvoudig gedetailleerd

### 6

#### Opties:

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

### Bijbehorend bouwwerk

- 1 **Materialen**
  - verbanden aan hoofdgebouw / koud tegen elkaar of opgenomen in hoofdgebouw
  - hoogte goot maximaal 3,5 meter en nok maximaal 5 meter
- 2 **Massen**
  - Heldere hoofdvorm, rechthoekig
  - Kap verplicht.
  - Uiterste delen niet toegestaan
  - dakhelling en -type en - vorm gelijk aan hoofdmassa
  - of duidelijke relatie met kap hoofdmassa (aangakapt, zelfstandig, aangebouwd)
- 3 **Kape**
  - Kap dominant over gevel of gelijkwaardig
  - doorlopende noklijn (geen verspringingen)
  - richting loodrecht op de straat
  - geen accenten
  - geen doorlopende gevels door de kap

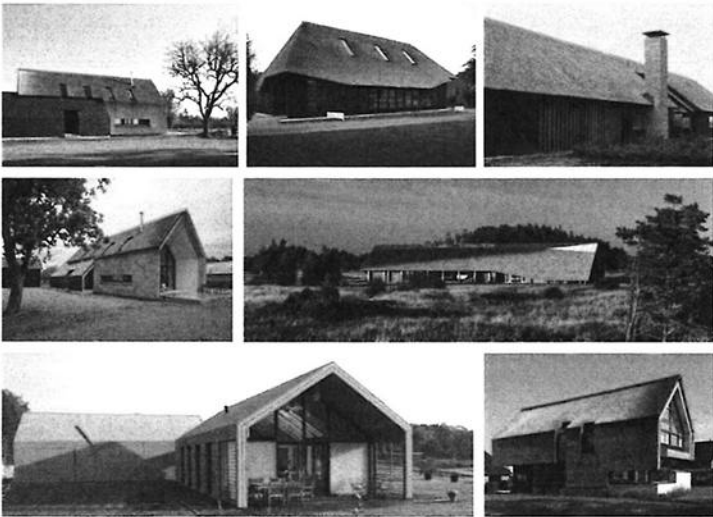
- 4 **Materiaal:**
  - 1 materiaal voor de kap
  - leeft hetzelfde als de gevel
- 5 **Details:**
  - geen besnarde goot of daklijn
  - eenvoudig gedetailleerd



Traditioneel beeld. Het beeld leen op onderdelen af wijken van de regels.  
Beeld: Koolen Architectuur en Stedenbouw.



Architectuur



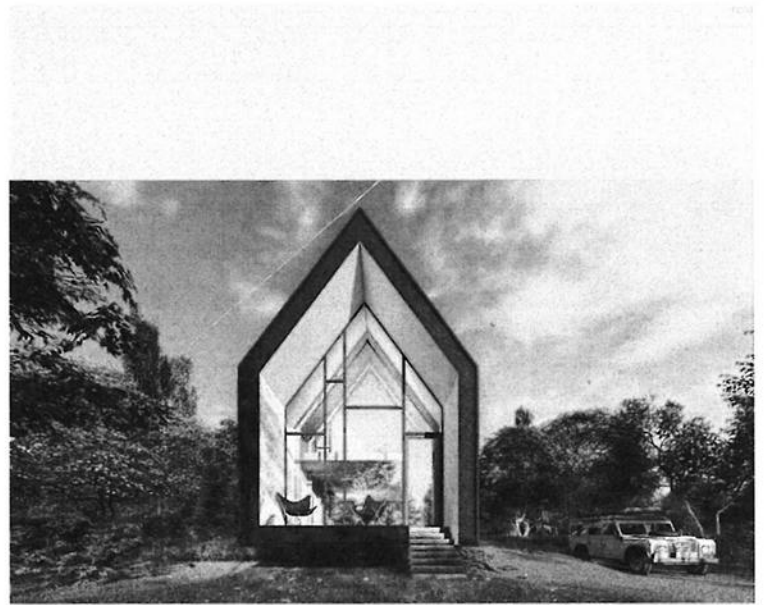
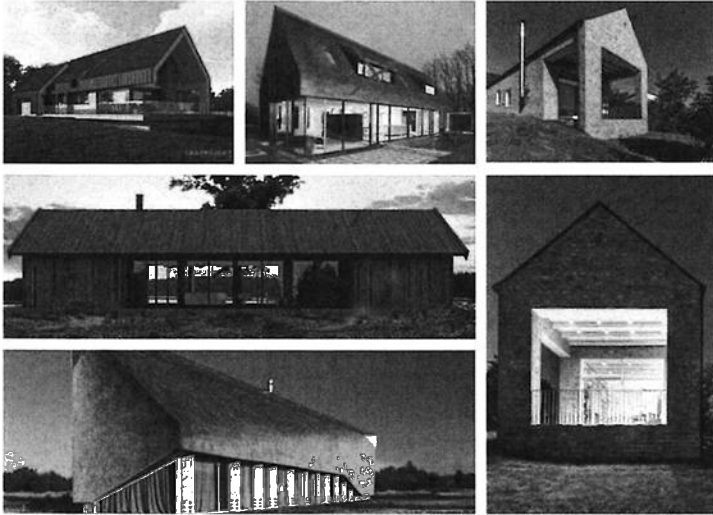
Indicatief beeld. Het beeld kan op overmatige afstand van de regels.  
Beeld: Kikoi Architectuur en Stedenbouw.

Architectuur



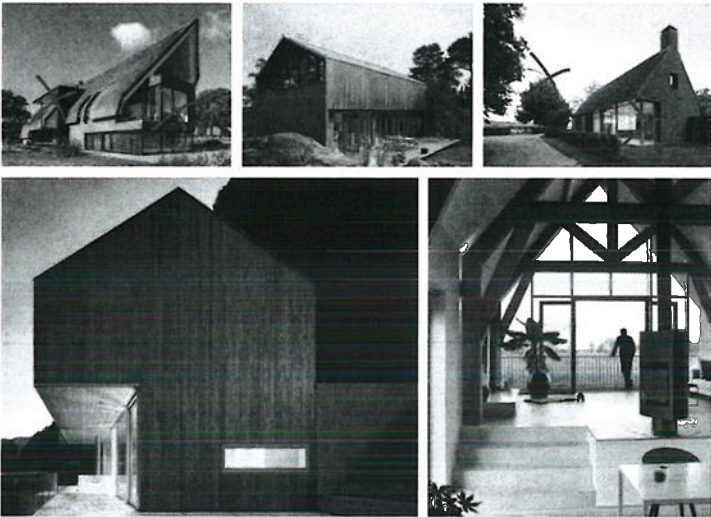
Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de realiteit.  
Beeld: Kohn, Pedersen en Shoenberger.

Architectuur



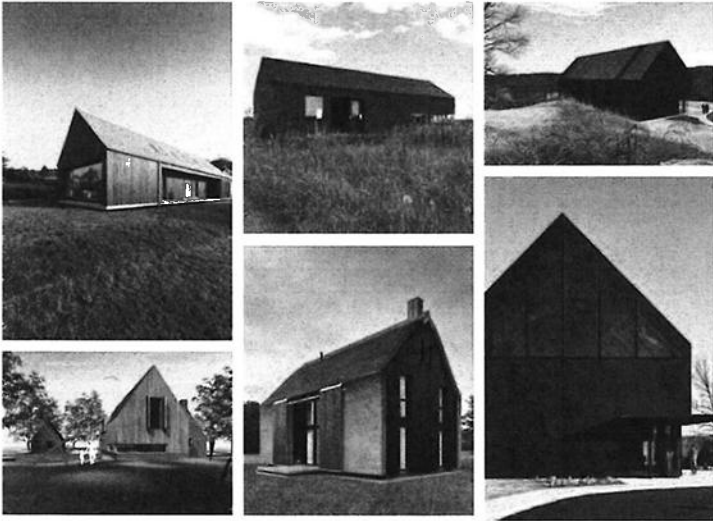
Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de reality.  
Beeld: Eiken Architectuur en Stedenbouw.

Architectuur



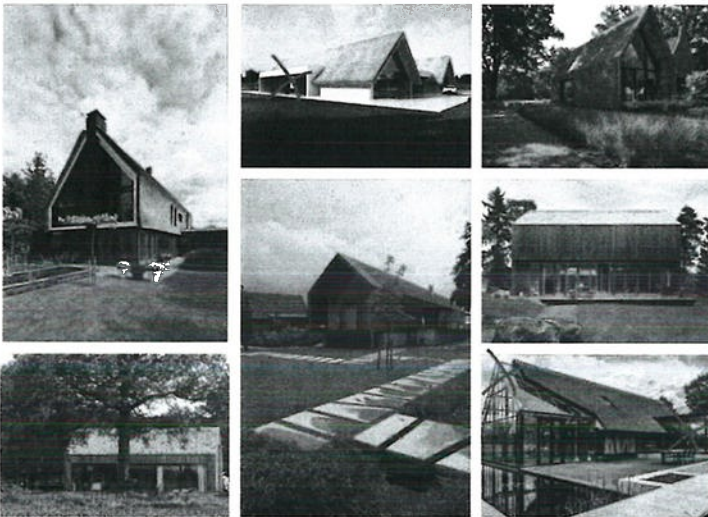
Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen verschillen van de realiteit.  
Beeld: Kokon Architectuur en Stedenbouw.

Architectuur



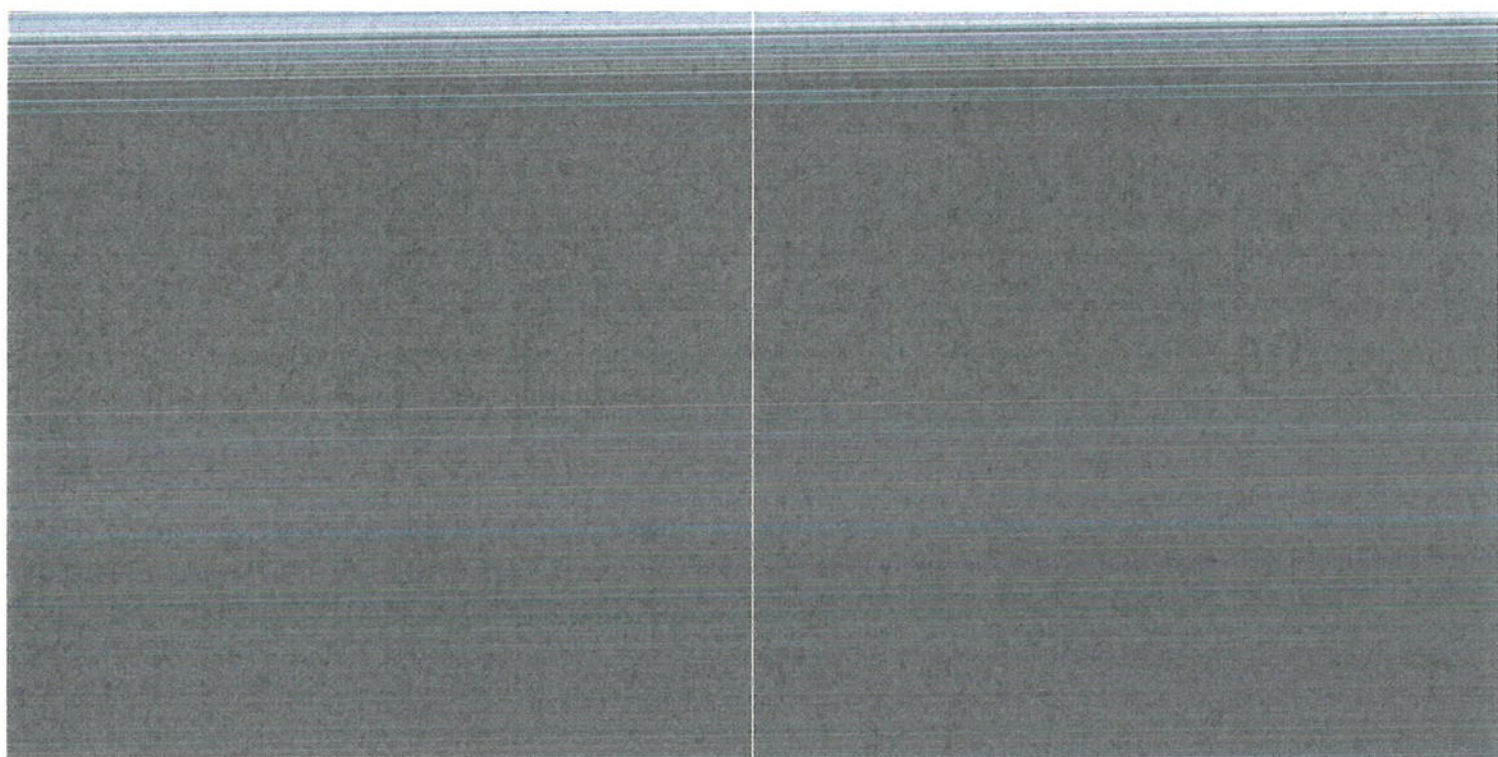
Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de regels.  
Beeld: Klok en Stedenbouw.

Architectuur



Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de realiteit.  
Beeld: Kokon Architectuur en Stedenbouw







Oprichtgever:



**beheer bv**

AVV Beheer B.V. | Middelburg

T 0118 678937

E [info@avvbeheer.nl](mailto:info@avvbeheer.nl) | [www.avvbeheer.nl](http://www.avvbeheer.nl)



Rotterdam | Kampen | T 06 24491848

E [info@kaader.nl](mailto:info@kaader.nl) | [www.kaader.nl](http://www.kaader.nl)





## Aardkundige waarden



### Context

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.

Het meest zuidelijke deel van de Brabantse Wal ligt net over de Belgische grens. Het loopt in noordelijke richting van Ossendrecht langs Hoogerheide, Woensdrecht, Bergen op Zoom en Halsteren tot in het poldergebied rond Steenbergen.

Grote delen van de Brabantse Wal zijn aardkundig waardevol. De Brabantse Wal is dan ook een aardkundig monument. Het is ook onderdeel van een groter aardkundig en cultuurhistorisch waardevol gebied, namelijk de Vlaams-Nederlandse Schelde delta. De Provincies Zeeland, Noord-Brabant en Oost-Vlaanderen maken zich sterk voor het verkrijgen van de Unesco Geopark status hiervoor.

De Brabantse Wal vormt de hooggelegen oostgrens van het beoogde geopark. In het laaggelegen centrale en westelijke deel zijn de diverse lopen van de Schelde belangrijk, net als kenmerkende cultuurlandschappelijke elementen als verdrongen dorpen, middeleeuwse bolle akkers, sporen van veenwinning en de militaire sporen in de vorm van forten, vestingen en linies. Elk onderdeel vertelt zijn eigen verhaal en draagt zo bij aan de identiteit van de delta (Zuidwestelijke Delta, [zwdelta.nl](http://zwdelta.nl)). Het zichtbaar kunnen maken en houden van die verhalen is belangrijk.

Hierna wordt bekeken wordt hoe het plangebied in het verhaal past, welke elementen aanwezig zijn en wat dat verhaal zou kunnen zijn. Gezien de beperkte grootte van het gebied is dat specifieke verhaal vooral voor de beleving van de toekomstige bewoners interessant. (Aanvullende) elementen in de inrichting van het plangebied kunnen helpen om de eenheid van de landschappelijke onderdelen (optisch) te bewaren en daardoor ook om voor passanten het landschap 'leesbaar' te houden of te maken.

### Geologie

De Brabantse Wal is een klif, een steilrand. Die wordt ter plaatse ook wel als 'hoge rand' en 'zoom' aangeduid. De hoge ligging komt door een tektonische opheffing van het Brabants Massief. De klif zelf en de versteiling van de helling komt door erosie door een oude loop van de rivier de Schelde.

De klif is gevormd in de afzettingen van de geologische Formatie van Waalre (Westerhoff & Weerts, 2003). Deze afzettingen van deze formatie bestaan uit zanden en kleien die zijn gevormd door een oude loop van de Rijn.

Hoewel de vorming van de Formatie van Waalre in het algemeen plaats had van circa 3,6 tot 1,0 miljoen jaar geleden, zijn de afzettingen bij het plangebied nader te dateren tussen de circa 1,5 tot 2,0 miljoen jaar geleden. Dat is in het Vroeg-Pleistoceen. In de top komt een kleilaag voor die wordt gerekend tot het Laagpakket van Tegelen. Het bepaalt mede de waterhuishouding. Het zorgt er nu namelijk voor dat neerslagwater moeilijk diep dan komen en dat de bodem nat is.

Op de afzettingen van Waalre liggen de afzettingen van dekzand van de Formatie van Bortel. Afzettingen van die formatie zijn in het algemeen gevormd vanaf zo'n 0,6 miljoen jaar geleden, in het Midden- en Laat-Pleistoceen tot en met de overgang naar het Holoceen. Op de Brabantse Wal werd het meeste afgezet in de laatste ijstijd, het Weichselien (circa 116,0 tot 11,7 duizend jaar geleden).

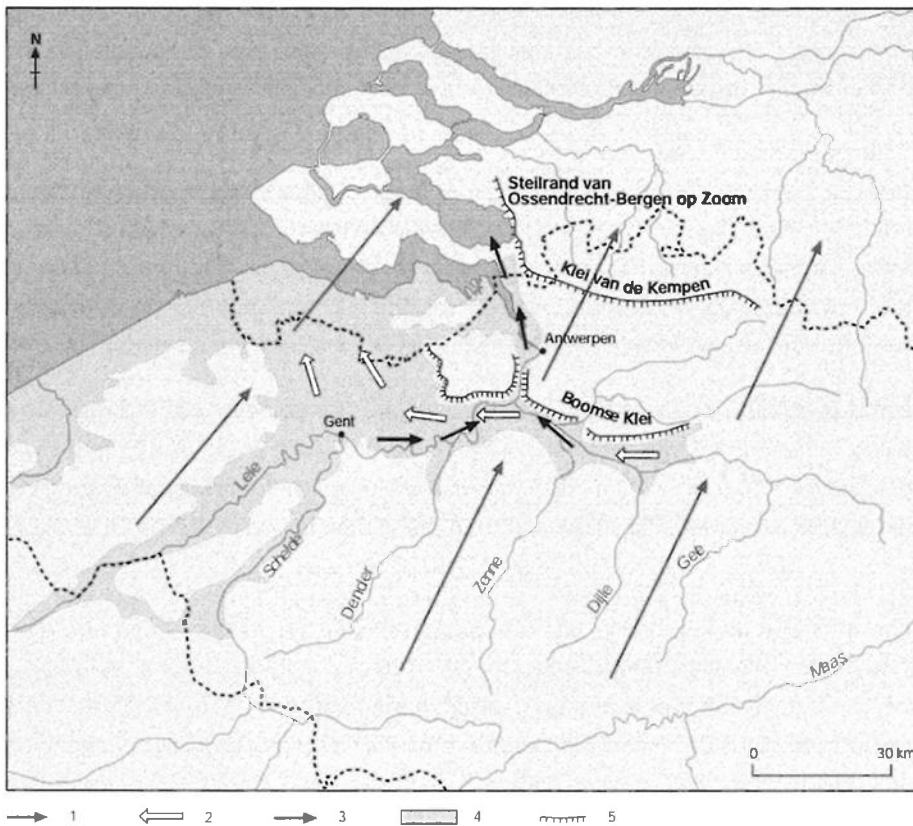
De Formatie van Bortel bestaat uit uiteenlopende afzettingen. Die bedekken naast de hoge delen buiten de klif ook delen van de klif zelf. Ook komen ze voor in het laaggelegen gebied ten zuiden en westen van de klif.

In het plangebied vormen de jongste afzettingen van de Formatie van Bortel plaatselijk de top van de bodem. In het resterende deel vormen de afzettingen van zand en klei van de Formatie van Naaldwijk en het veen Nieuwkoop de top van de natuurlijke afzettingen. Beide zijn gevormd in het huidige, warme, Holoceen (vanaf circa 11,7 duizend jaar geleden).

### **Genese van het landschap**

Het verband tussen de klif en de Schelde is duidelijk door de ligging van een oude loop van de Schelde aan de voet van de Brabantse Wal. Belangrijke vormende landschappelijke processen hadden plaats in de laatste ijstijd, het Weichselien. Dit was vooral in het overwegend koude Pleniglaciaal (circa 73,0 tot 14,7 duizend jaar geleden) en het erop volgende deels warme en deels koude Laatglaciaal (circa 14,7 tot 11,7 duizend jaar geleden). De ontwikkelingen zijn de volgende (Kiden & Verbruggen, 2001; Kiden 2006).

Tot aan het eind van het Pleniglaciaal stroomde de Schelde vanaf Gent noordwestwaarts richting Noordzee om uit te monden ter hoogte van Zeebrugge (Figuur 1). De oostelijke zijrivieren van de Schelde, zoals de Dender, Zenne en Rupel, stroomden via de (toen veel bredere) Durme in westwaartse richting naar eveneens Zeebrugge, waar ze een delta vormden met de Schelde. Pas in de laatste droge en koude fase van het Pleniglaciaal, de fase van circa 30,0 tot 14,7 duizend jaar geleden, kwam hierin verandering. De Schelde was toen een verwilderde rivier met brede en ondiepe geulen en overwegend zandig beddingmateriaal. De combinatie van weinig vegetatie en een lage grondwaterstand maakte het mogelijk dat wind veel zand kon afvoeren en elders afzetten als dekzand. Toen ontstond een lange west-oost georiënteerde dekzandrug van Maldegem tot Stekene. Die blokkeerde de noordwestelijke doorgang. Aan de zuidrand van de dekzandrug vormde zich een groot meer in de Vlaamse Vallei. De Schelde en haar bijrivieren vonden een nieuwe uitweg via Antwerpen, door het doorbraakdal van Hoboken. Het meer stroomde langzaam leeg. De loop van de Schelde langs Antwerpen zoals die nu nog steeds bestaat was gevormd. Er was door de Schelde erosie aan de Brabantse Wal.



Figuur 1: Hoofdlijnen van de stromingsrichtingen in het Laat-Tertiair tot Midden-Pleistoceen (1), Saalien tot eind Weichselien (2), vanaf eind Weichselien (3). Verder aangegeven de Vlaamse Vallei (4) en steilranden (5). (Bron: Kiden & Verbruggen, 2001).

In de warme fasen van de periode na het Pleniglaciaal, het Laatglaciaal, veranderde de vlechtende Schelde in een rivier grote meanderbochten. Deze bochten waren groter dan die nu in de Schelde te vinden zijn. De meanderende Schelde sneed zich in de pleniglaciale riviervlakte in. De laatglaciale Schelde-afzettingen liggen in België aan de oppervlakte, maar in Nederland zijn die bedekt met jongere afzettingen.

De laatglaciale loop van de Schelde is goed te zien op een kaart van het pleistocene oppervlak in de situatie van vóór de verdrinking door de holocene zeespiegelstijging (Figuur 2; Kiden, 2006). De Schelde stroomde langs de Brabantse Wal richting het noorden tot voorbij Tholen (Figuur 3). De lopen via de Ooster- en Westerschelde zijn jonger. De laatglaciale Schelde zorgde voor verdere erosie van de steilrand. Verder zorgden afstroming over de helling onder koude (periglaciale) condities over een bevroren bodem (permafrost) voor versnijding van de steilrand en daardoor een rafelige grens. De daarbij gevormde dalen zijn nu droogdalen (Gemeente Woensdrecht, 2018).

Een ander 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 (Figuur 4).

Aan het begin van het Holoceen, rond 11,5 duizend jaar geleden, had de zee nog geen of weinig invloed op de ontwikkeling van de Schelde in Zeeland en het aansluitende lage deel in België. De zeespiegel stond toen namelijk nog laag. Vanaf circa 10 duizend jaar geleden raakte het Noordzeebekken weer vol.

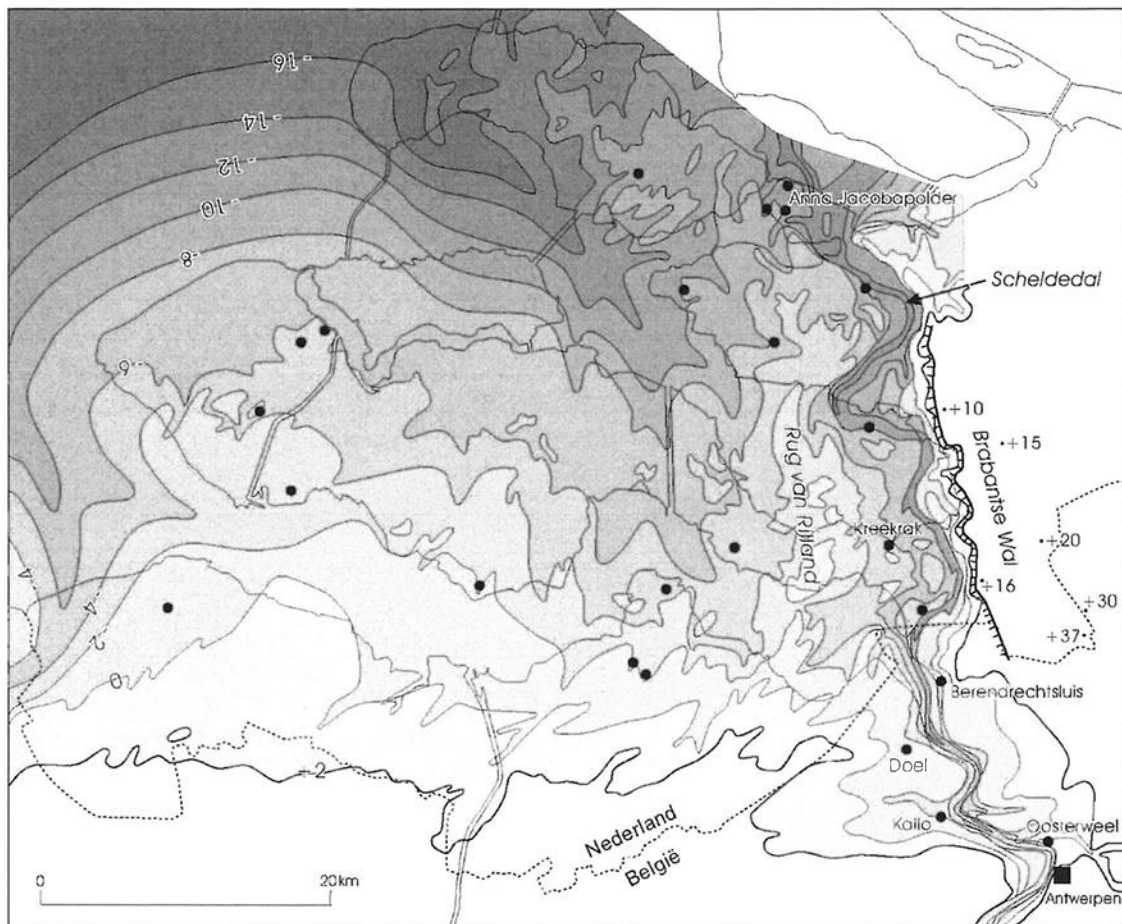
Doordat het na de start van het Holoceen warmer werd en er meer vegetatie kwam, nam de afvoer van de Schelde af en de werd die ook meer gelijkmatig. Delen van de laatglaciale beddingen raakten opgevuld. Geulen werden soms meren waarin eerst gyttja werd gevormd (organisch materiaal dat op de meerbodem werd afgezet) en waarin later veen tot ontwikkeling kwam. Ook buiten de laagten werd veen gevormd door de vernatting door de zeespiegelstijging. Het was een veenmoeras.

Door verdere zeespiegelstijging verdronk het veenmoeras. Zo'n 8000 jaar geleden was er brakwater-getijdenwerking aanwezig in het Nederlandse deel van de Schelde (Vos & De Wolf, 1997). In die tijd mondde de Schelde nog ten noorden van Tholen uit. Dit was in een uitgestrekte brakwaterlagune die achter een groot getijdengebied lag met slikken schorren en getijdengeulen (Vos & Van Heeringen, 1997).

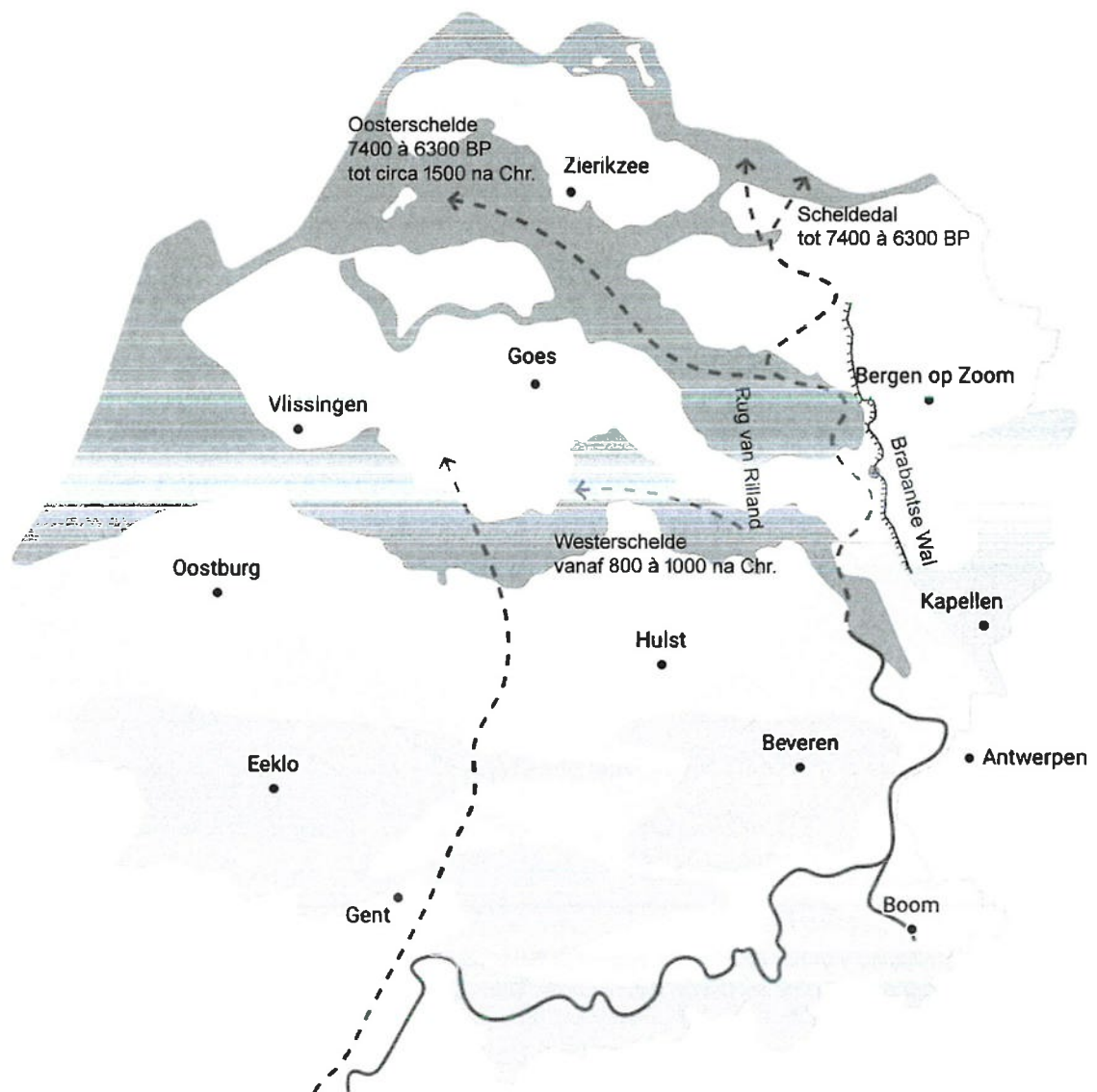
Rond 7000 jaar geleden ontstond de loop via de huidige Oosterschelde. De Schelde stroomde toen nog steeds langs de Brabantse Wal bij Woensdrecht. Vanaf 5700 jaar geleden nam snelheid van zeespiegelstijging af en kon een gesloten kust ontstaan. In die periode verdween de getijdeninvloed in het Nederlandse deel van de Schelde. Vanaf die periode ontwikkelde zich een groot veengebied waar de Schelde als een kleine rivier doorheen stroomde. Vanaf zo'n 2300 jaar geleden, in de late ijzertijd, nam de invloed van de zee weer toe en vanaf circa 300 na Chr., in de Romeinse tijd, werd het veenlandschap afgedekt met klei en zand. Er ontstonden getijdenkreken achter de oude duinen en veen werd weggeslagen of raakte bedekt met klei. In die tijd ontstond de eilandenstructuur zoals die in grote lijnen nog aanwezig is.

Pas bij het ontstaan van de loop via de huidige Westerschelde tussen vermoedelijk de 9<sup>e</sup> en 11<sup>e</sup> eeuw, in de vroege middeleeuwen, stroomde de Schelde niet meer langs Woensdrecht. Er resteerde daarna nog wel een geul met open water. Die verzandde in de loop van de Late Middeleeuwen. Vanaf circa 1530 was het als vaargeul ongeschikt (Wikipedia). Die Scheldeloop is nu tussen de Wester- en Oosterschelde alleen nog als een relict aanwezig (als Agger, De Sjammer of Kapitale Uitwatering). De afstand van het plangebied tot deze restgeul is zo'n 1,3 km.

De bedijkingen in en rond het plangebied hadden plaats in de 17<sup>e</sup> eeuw (Figuur 4). Bij het plangebied sluit de zandrug waar 't Marktje op ligt aan op de dijk uit 1685.

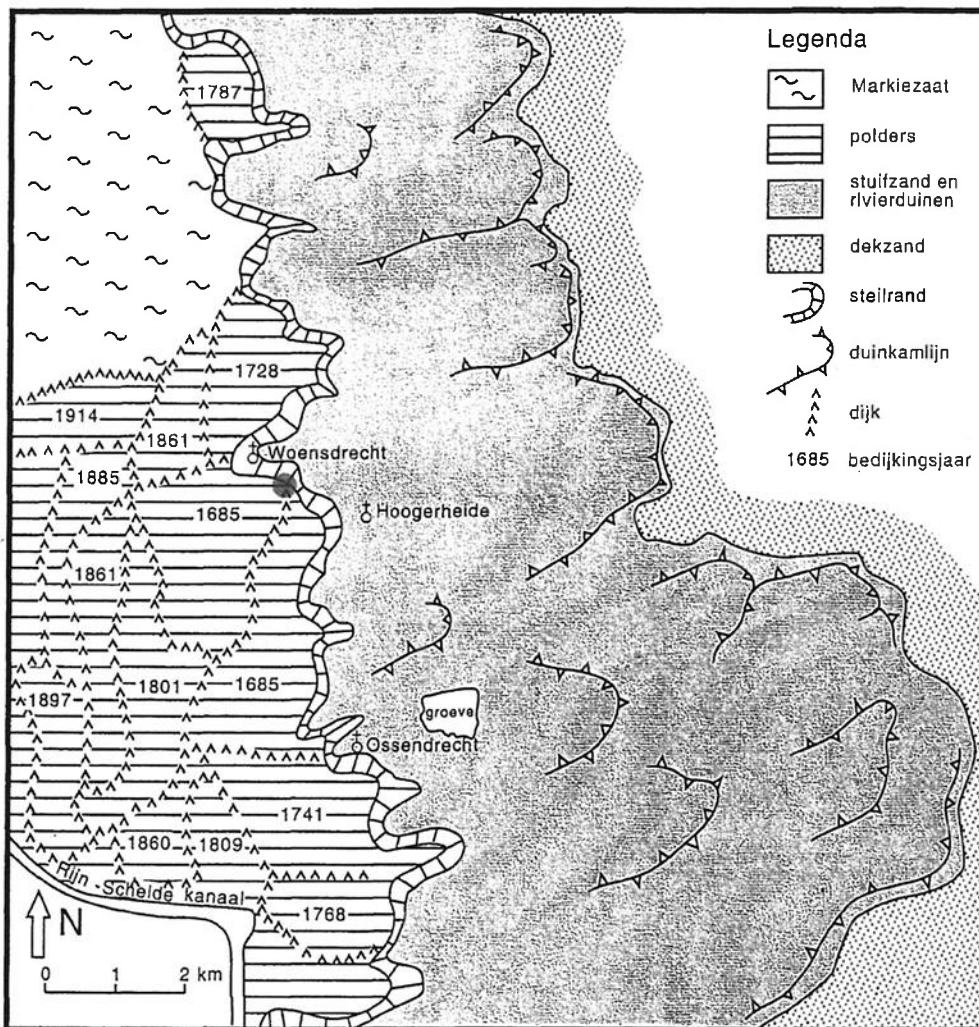


Figuur 2: Hoogteligging van het Pleistocene oppervlak langs de Schelde stroomafwaarts van Antwerpen, vóór de verdrinking door de Holocene zeespiegelstijging (bron: Kiden, 2006).



*Figuur 3: Ligging van de verschillende Scheldelopen sinds het einde van de laatste ijstijd. De moderne topografie dient als ondergrond. Ouderdommen BP zijn kalenderjaren voor heden (bewerkt figuur op basis van: Kiden, 2006, en: Scheldedelta.eu).*



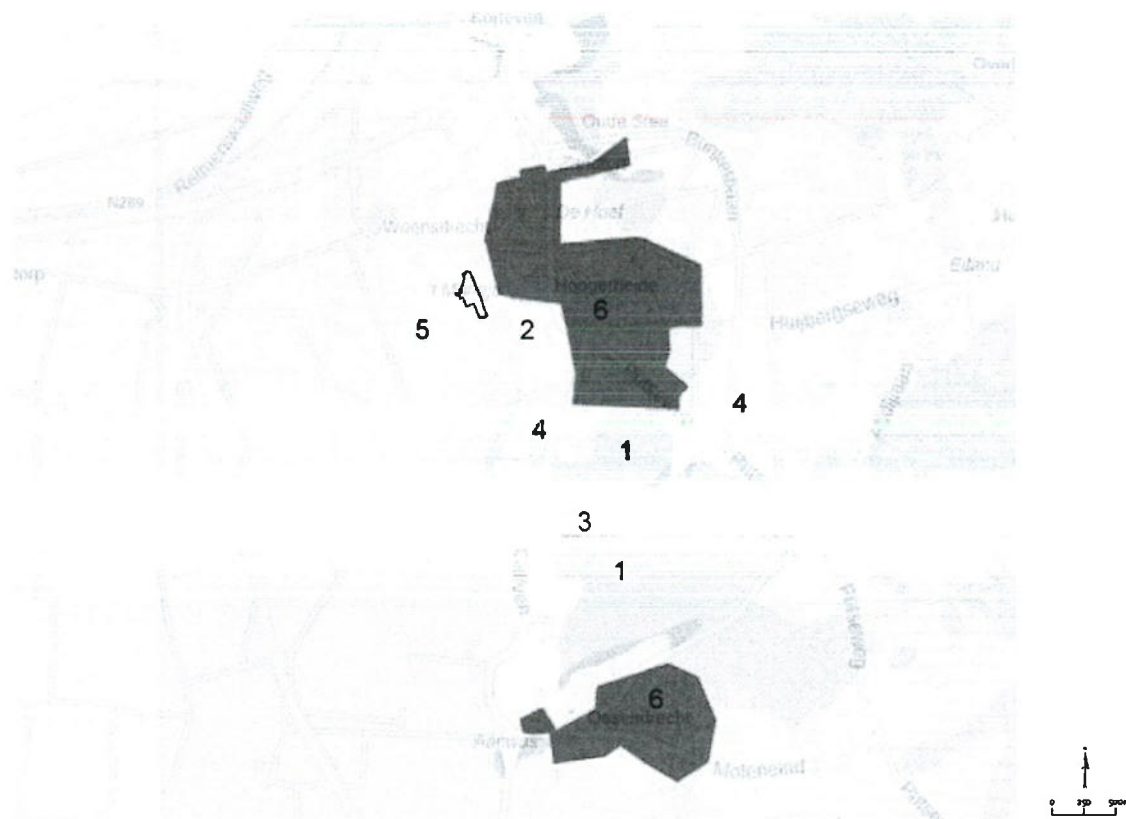


Figuur 4: Bedijkingen langs de Brabantse Wal. De ligging van het plangebied is indicatief met een rode stip weergegeven (bron: Kasse, 2003).

### Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van een laaggelegen gebied aan de voet van de Brabantse Wal (Figuur 6). De kern van Woensdrecht, die op de Brabantse Wal ligt, ligt op circa +15 tot +20 m NAP. De maaiveldhoogte in het plangebied varieert overwegend tussen circa 1,5 en 4,0 m +NAP.

Binnen het plangebied ligt een rivierduin (Figuur 6), 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 rivierlakte van de Schelde. Die duinen zijn rivierduinen.



*Figuur 5: Uitsnede van de paleo-geografische kaart (situatie 2000 na Chr.), geraadpleegd via het Nationaal Georegister (nationaalgeoregister.nl; 2013). De rode contour duidt het plangebied aan. De volgende legenda-eenheden zijn relevant:*

1. pleistocene zandgebieden boven 0 m +NAP
2. pleistocene zandgebieden beneden 0 m +NAP
3. dal
4. rivierduinen
5. bedijkte kwelders en riviervlakten
6. bebouwd gebied

Het duin in het plangebied heeft de vorm van een haak. Een ten opzichte van de omgeving hoog gelegen terrein omsluit een laag gelegen terrein (Figuur 5). De voet van de steilrand van de Brabantse Wal ligt net ten oosten van, dus buiten, het plangebied, maar vormt geomorfologisch wel een sterk samenhangend geheel met de laagte en het duin.



*Figuur 6: Bewerkte uitsnede Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN3). Waarden hoger dan 20 m +NAP en lager dan 1 m –NAP zijn uitgefilterd. Hoe blauwer hoe lager en hoe roder en paarser hoe hoger het terrein ligt. De zwarte contour geeft het plangebied weer (bron: Delporte, 2021).*

Uit beschikbare boringen in het DINOLOket en van grondwateronderzoek en archeologisch onderzoek (Figuur 7) valt op te maken dat die kronkels zijn ontstaan op een plek waar in de ondergrond veen voorkomt, naast ook klei zoals ook elders in de laagte. De meest uitgesproken kronkels liggen op de plaats waar duinzand dicht bij de zone met klei en veen ligt. Uit de boorgegevens wordt ook het verloop van het duin bevestigd (Figuur 7), zoals dat ook in maaiveldhoogte tot uiting komt (Figuur 5).

De afzettingen van het hoge deel van het duin in het westelijke deel van het plangebied liggen direct onder een pakket met antropogeen opgebrachte en/of geroerde grond. In het oostelijke, lage, deel zijn de afzettingen van zand bedekt geraakt met natuurlijke sedimenten van klei en plaatselijk ook veen (Figuur 7). Daarnaast verschilt het type zand. De top van het zandpakket in de hoge delen bestaat uit zwak siltig zand. Het zand in de laagte varieert van matig tot uiterst siltig zand (Figuur 8). Het is een oudere afzetting dan dat van het rivierduin of het is jonger verspoeld zand. Dat valt uit de beschikbare boordata niet goed op te maken.



*Figuur 7: Ondiep (hoog) gelegen zand (gele vlakken) in het plangebied en omgeving. Gebruik is gemaakt van boorgegevens die beschikbaar zijn bij het DINOloket, boorgegevens van grondwateronderzoek (Van Geloven, 2017) en die van archeologisch onderzoek (Sommers & Beers, 2022). Geel=zand, paars=veen, blauw is klei en siltig zand. De op elkaar gelegen stippen geven een opeenvolging weer.*

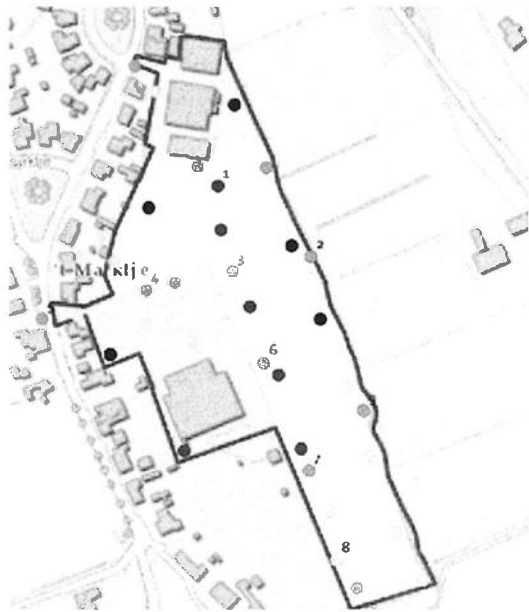
>> NOG FIGUUR INVOEGEN

*Figuur 8: Zwak siltig (geel) dat als rivierduinzand is te interpreteren en matig tot uiterst siltig zand (groen) dat als dekzand of verspoeld dek- of riverduinzand is te interpreteren.*

De bodem is plaatselijk opgehoogd en/of geroerd. De mate waarin verschilt. Relevant is de vraag in hoeverre de hoogteligging van het huidige maaiveld een overdrijving of juist een vervlakking is van het oorspronkelijke reliëf. De relevantie heeft te maken met de mate waarin bij de geplande ingrepen er grond kan worden verwijderd of opgebracht zonder dat de aardkundige waarde van het terrein en de beleving ervan wordt aangetast.

Van de boringen die zijn gezet bij het archeologische onderzoek is bekeken hoe dik het bovenste antropogeen opgebrachte of geroerde pakket is. Voor die van het grondwateronderzoek is dat ook gedaan (Figuur 9). Echter, de laagdieptes zijn meer afgerond, vaak op halve en hele meters. Voor het doel van het grondwateronderzoek is dat prima, maar daardoor is de precieze dikte nu wel onduidelijker.

In het lage zuidoostelijke deel zijn er zones zonder ophoging. En in het westelijke deel zijn er zones met een ophoging of roering van meer dan 1 m. De dikte van het opgebrachte of geroerde antropogene pakket varieert echter sterk binnen de te onderscheiden geomorfologische eenheden. Uit de boordata is veelal ook niet goed op te maken of er vooral ophoging of omwerking is. Dat maakt een reconstructie van het oorspronkelijke verloop van de top van het zandpakket lastiger. Bij het ontwerp kan het ontbreken van een eenduidig beeld lastig zijn. Het zal goed zijn vooral het globale beeld van een hoog en laag terreindeel te behouden en ook zichtbaar te houden.



*Figuur 9: De dikte van het opgebrachte en/of geroerde pakket in de boringen van het grondwateronderzoek en het archeologische onderzoek: lichtgroen=0-0,5 m; groen=0,5-1,0 m; donkergroen=1,0-1,5 m; zwartgroen=1,5-2,0 m.*

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. 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 17<sup>e</sup>-eeuwse dijk op uitkomt. Het lage oostelijke deel wordt vooral als grasland gebruikt. In het plangebied vallen bochten op in een in de laagte gelegen de watergang die de oostgrens van het plangebied vormt. De watergang wordt gevoed met kwelwater vanuit de hoger gelegen gronden in het oosten.

Relevant voor beleving en leesbaarheid zijn: zandrug in het westen, laagte in het oostelijke deel en de klif ten oosten van het plangebied. Hier is in de plannen rekening mee gehouden. Door behoud van cultuurhistorische waarden en het landgebruik, al dan niet zonder vervanging of toevoeging van elementen, blijft ook de 'leesbaarheid' van het landschap behouden of wordt die verduidelijkt.

Praktisch gezien voor de inrichting kan gedacht worden aan het markeren van de grens tussen de zandrug en de laagte te markeren met de keuze van de beplanting, zoals voor het lage deel die voor boomsoorten als wilg en zwarte els (zachthoutsoorten) en voor andere waterminnende planten als riet en bies. Bij de waterloop kunnen of verflauwde oevers misschien kwelminnende plantensoorten groeien. Naast de eik die al op het hoge deel van het plangebied staat, kan er voor meer eiken of andere zogenoemde hardhoutsoorten worden gekozen. En misschien sowieso meer beplanting, al

dan niet in hagen, op het hoge deel en een meer open terrein in het lage deel. Daarbij zal de nadruk op het gebruik als grasland liggen en op het water, de beekloop. Daar lijkt al in de plannen al voldoende in te zijn voorzien.

### **Geraadpleegde literatuur**

██████████ 2021. Woensdrecht, 't Marktje. Archeologisch bureauonderzoek. Artefact! Advies en Onderzoek in Erfgoed, rapport 592, Zaamslag.

██████████ 2017. Geohydrologisch onderzoek plan Noordpolder, 't Marktje Woensdrecht. WIHA Grondmechanica, Gouda.

Gemeente Woensdrecht, 2018: Archeologische Waardenkaart gemeente Woensdrecht. Woensdrecht.

██████████ (2003). Aardkundige Waarden (geologie, geomorfologie, hydrologie) van de Brabantse Wal: Excursiegids voor CDA afd. Zuidwesthoek, 13 september 2003. FALW, VU, Amsterdam.

██████████ 2001. Het verhaal van een rivier: de evolutie van de Schelde na de laatste ijstijd. In: ██████████ (red.), 2001. Een duik in het verleden. Schelde, Maas en Rijn in de pre- en protohistorie. Publicaties van het Provinciaal Archeologisch Museum van Zuid-Oost-Vlaanderen - Site Velzeke, Buitengewone reeks 4: pag. 11-35.

██████████ 2006. De evolutie van de Beneden-Schelde in België en Zuidwest-Nederland na de laatste ijstijd. *Belgeo* 2006/3, pag. 279-294.

██████████ 2022. Verkennend archeologisch booronderzoek Archeologie, 't Marktje te Woensdrecht, gemeente Woensdrecht. Bodac, rapport A22005, Schijndel.

██████████ 1997. Holocene geology and occupation history of the province of Zeeland (SW Netherlands), in: ██████████ Holocene evolutions of Zeeland (SW Netherlands), Mededelingen Nederlands Instituut voor Toegapaste Geowetenschappen TNO, 59, 5-109.

██████████ 2e generatie palaeogeografische kaarten van Nederland (versie 2.0). Deltares, Utrecht. Geraadpleegd via Nationaal Georegister ([nationaalgeoregister.nl](http://nationaalgeoregister.nl)).

██████████ Landschap en geologie van de Brabantse Wal. *Grondboor en Hamer*, nr. 3 / 4, pag. 72-73.

██████████ 2003: Formatie van Waalre, Beschrijving lithostratigrafische eenheid. Nederlands Instituut voor Toegapaste Geowetenschappen TNO, Utrecht.

### **Geraadpleegde websites**

Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) – [ahn.nl](http://ahn.nl)

Databank Ondergrond Vlaanderen - [dov.vlaanderen.be](http://dov.vlaanderen.be)

DINOloket - Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond - [dinoloket.nl/ondergrondmodellen](http://dinoloket.nl/ondergrondmodellen)

Geopark Scheldedelta - [scheldedelta.eu](http://scheldedelta.eu)

Nationaal Georegister - [nationaalgeoregister.nl](http://nationaalgeoregister.nl)

Zuidwestelijke Delta - [zwdelta.nl](http://zwdelta.nl)





Gemeente Woensdrecht  
Postbus 24  
4630 AA HOOGERHEIDE

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 680 76 80  
www.brabant.nl  
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid  
openbaar vervoer en fiets:  
www.brabant.nl/route

**Onderwerp**  
Voorontwerp-bestemmingsplan 't Marktje, Woensdrecht'

**Datum**  
28 juli 2022  
**Ons kenmerk**  
C2300157/5113547  
**Uw kenmerk**

**Contactpersoon**  
[Redacted]

**Telefoon**  
[Redacted]

**Email**  
[Redacted]  
[Redacted])

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 't Marktje, Woensdrecht'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

**Planbeschrijving**

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in 14 vrijstaande woningen, welke worden gesitueerd aan de oostzijde van het stedelijke lint 't Marktje. Direct achter het stedelijk bebouwingslint liggen enkele landbouw- en bedrijfsloodsen welke worden vervangen door deze 14 vrijstaande woningen.

't Marktje is gelegen ten zuiden van Woensdrecht en ten westen van Hoogerheide en maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied op grond van de Interim omgevingsverordening.

Het plangebied voor onderhavige ontwikkeling is op grond van de Interim omgevingsverordening voor enkele beperkte delen aan de westzijde gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en voor het overige deel binnen de structuur groenblauwe mantel en de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. Tevens ligt de aanduiding 'attentiezone waterhuishouding' op dit gebied en de aanduiding aardkundige waarden en aan de oostzijde cultuurhistorische waarden op grond van de Interim omgevingsverordening.

### **Provinciaal beleidskader**

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via [www.brabant.nl/interimomgevingsverordening](http://www.brabant.nl/interimomgevingsverordening).

### **Datum**

28 juli 2022

### **Ons kenmerk**

C2300157/5113547

### **Inhoudelijk standpunt**

Het voornemen om in dit plangebied tot woningbouw te komen is geruime tijd bekend. De woningbouwaantallen passen binnen de lokale woningbehoefte en de regionale woningbouwafspraken.

Het plangebied alsmede het ontwerp vragen echter veel aandacht gelet op de ligging in dit specifieke waardevolle gebied.

Hieronder gaan wij daar nader op in.

### **Aardkundig waardevol gebied**

Onderhavig plangebied ligt binnen aardkundig waardevol gebied op grond van artikel 3.18 IOV.

Elk plan binnen een aardkundig waardevol gebied dient in te gaan op de gewenste ontwikkeling afgezet tegen de aanwezige aardkundige waarden. Om dit vast te kunnen stellen dient op de planlocatie een onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van deze aardkundige waarden en hoe de gewenste ontwikkeling hierop ingrijpt en hoe het plan rekening houdt met de aanwezigheid van aardkundige waarden.

Van belang is na te gaan of er aanpassingen zijn te doen aan het plan die aanwezige aardkundige waarden niet aantasten in fysieke zin maar ook qua beleefbaarheid van die aardkundige waarden in het landschap.

Een onderzoek naar aardkundige waarden ontbreekt bij het plan.

### **Cultuurhistorisch waardevol gebied**

Het plangebied ligt aan de oostzijde binnen cultuurhistorisch waardevol gebied volgens de provinciale CHW-kaart namelijk, in het cultuurhistorisch waardevol gebied Polders bij Calfven. Dit betekent dat wij het plan toetsen aan artikel 3.29 Cultuurhistorisch waardevolle gebieden, van de IOV. Dat betekent dat het bestemmingsplan mede gericht moet zijn op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart en dat er regels worden gesteld ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Aan dit uitgangspunt is nog niet of nauwelijks invulling gegeven of inzicht gegeven op welke wijze dit is verantwoord.

Ook in de toelichting is er nauwelijks aandacht voor de cultuurhistorische waarden. In paragraaf 3.2 en 3.3 waar respectievelijk het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid aan bod komen is dat het geval. We lezen in paragraaf 3.2. : "Ook zijn er volop kansen aan te sluiten bij de cultuurhistorische waarden van het gebied en deze middels het ontwerp weer tastbaar te maken." Wat hiermee bedoeld wordt, is echter niet duidelijk.

In paragraaf 3.3. is een verwijzing naar de gemeentelijke erfgoedkaart vergeten. En in paragraaf 4.4. archeologie en cultuurhistorie blijft echter beperkt tot het archeologische aspect. De Toelichting is dus onvolledig.

Bovendien worden in de planregels de cultuurhistorische waarden niet of nauwelijks vermeld. Ondanks de strijdigheid met artikel 3.29 IOV zien wij toch kansen voor ontwikkeling van woningen in dit gebied. Echter de plannen moeten hiervoor aangepast worden en vertrekken vanuit de cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden en het herstel en /of behoud ervan.

**Datum**

28 juli 2022

**Ons kenmerk**

C2300157/5113547

### **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient te voorzien in de kwaliteitsverbetering van het buitengebied op grond van artikel 3.9 IOV.

Het plan geeft nog niet aan op welke wijze hier concreet invulling aan wordt gegeven.

Ten aanzien van het Natuur Netwerk Brabant constateren wij dat direct grenzend aan het plangebied een flink deel nog niet gerealiseerd Natuur Netwerk Brabant ligt. Wij zouden het zeer positief vinden als deze stedelijke ontwikkeling gecombineerd zou kunnen worden met de realisering van het Natuur Netwerk Brabant. Natuurmonumenten is trekker in dit gebied voor de realisatie van de resterende natuuropgave. Het zou een gemiste kans zijn, als hier geen koppeling wordt gelegd.

#### *Samenvattende opmerkingen.*

Zoals hierboven reeds aangegeven ontbreken nog onderzoeksrapporten naar aardkundige waarden en cultuurhistorische waarden.

De uitkomsten uit deze rapportages horen leidend te zijn voor de uitwerking en vormgeving van het plan.

Daarnaast zal zoals ook in de Toelichting is aangegeven de wijze waarop invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap nader uitgewerkt moeten worden.

In de bijlagen bij de planregels is een Beeldregieplan opgenomen, maar een landschapsinpassingsplan ontbreekt. Dit plan is essentieel om nader inzicht te krijgen op welke wijze invulling wordt gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij verzoeken wij met nadruk nader af te stemmen met Natuurmonumenten om de aanwezige kansen te benutten.

**Conclusie**

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Met nadruk wijzen wij erop, dat wij graag nader met u in overleg treden over de verder uitwerkingen en aanpassing van het bestemmingsplan. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

**Datum**

28 juli 2022

**Ons kenmerk**

C2300157/5113547

Provincie Noord-Brabant,



projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.