

Beeldregieplan 't Marktje Woensdrecht

Concept | mei 2022





Vooraf

Voor u ligt het beeldregieplan voor de locatie 't Martktje in Woensdrecht. Dit beeldregieplan 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 beeldregieplan gebeurt door een aan te stellen supervisor.

Het beeldregieplan 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 eerstelijnsbebouwing van 't Marktje. De bebouwing bestaat uit een aantal bedrijfsloodsen 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 mooie 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



Principes schetsplan

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

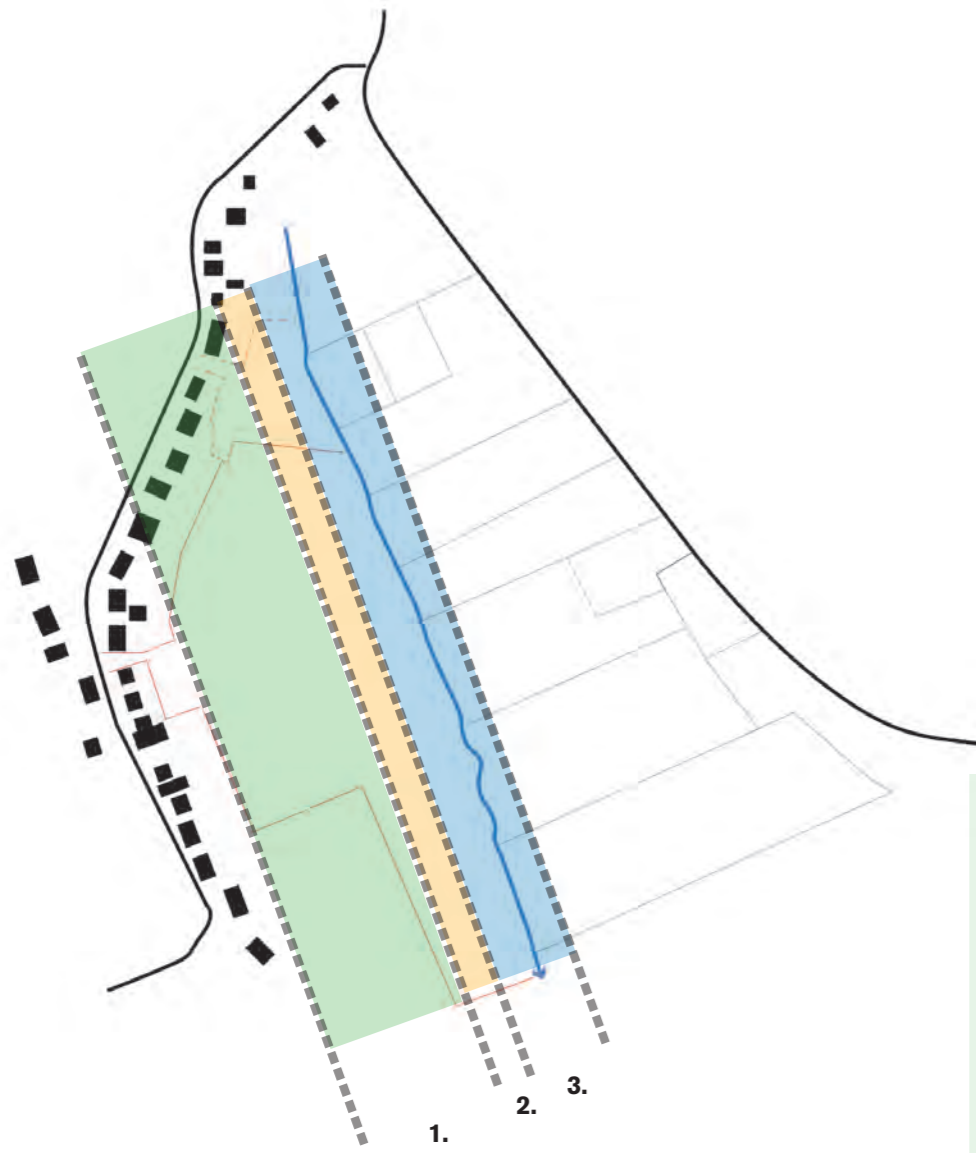
1. Vanuit het plangebied is op openbaar toegankelijke gronden uitzicht over het beekdal en de kern van Hoogerheide.

2. Het landschap wordt visueel maar ook 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. ontsluiting 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 maaiveld. Dit ontwerp is gemaakt door BoschSlabbers.

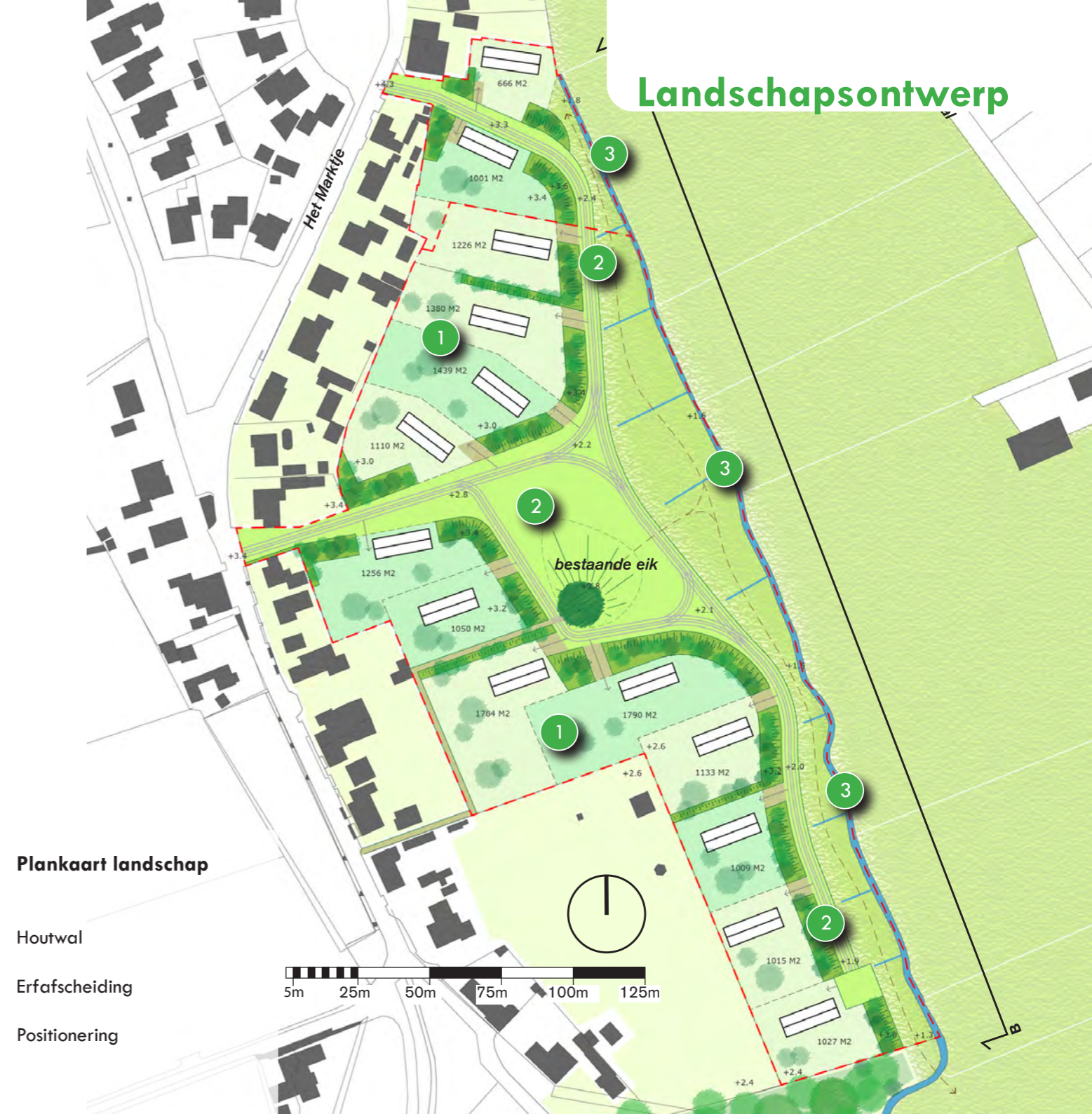
Het ontwerp gaat uit van 3 zones:

1. privé kavels
2. de overgang tussen bebouwing en landschap (ontmoeting, ontsluiting en toegang)
3. de beekzone.

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 afgezoomd 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.

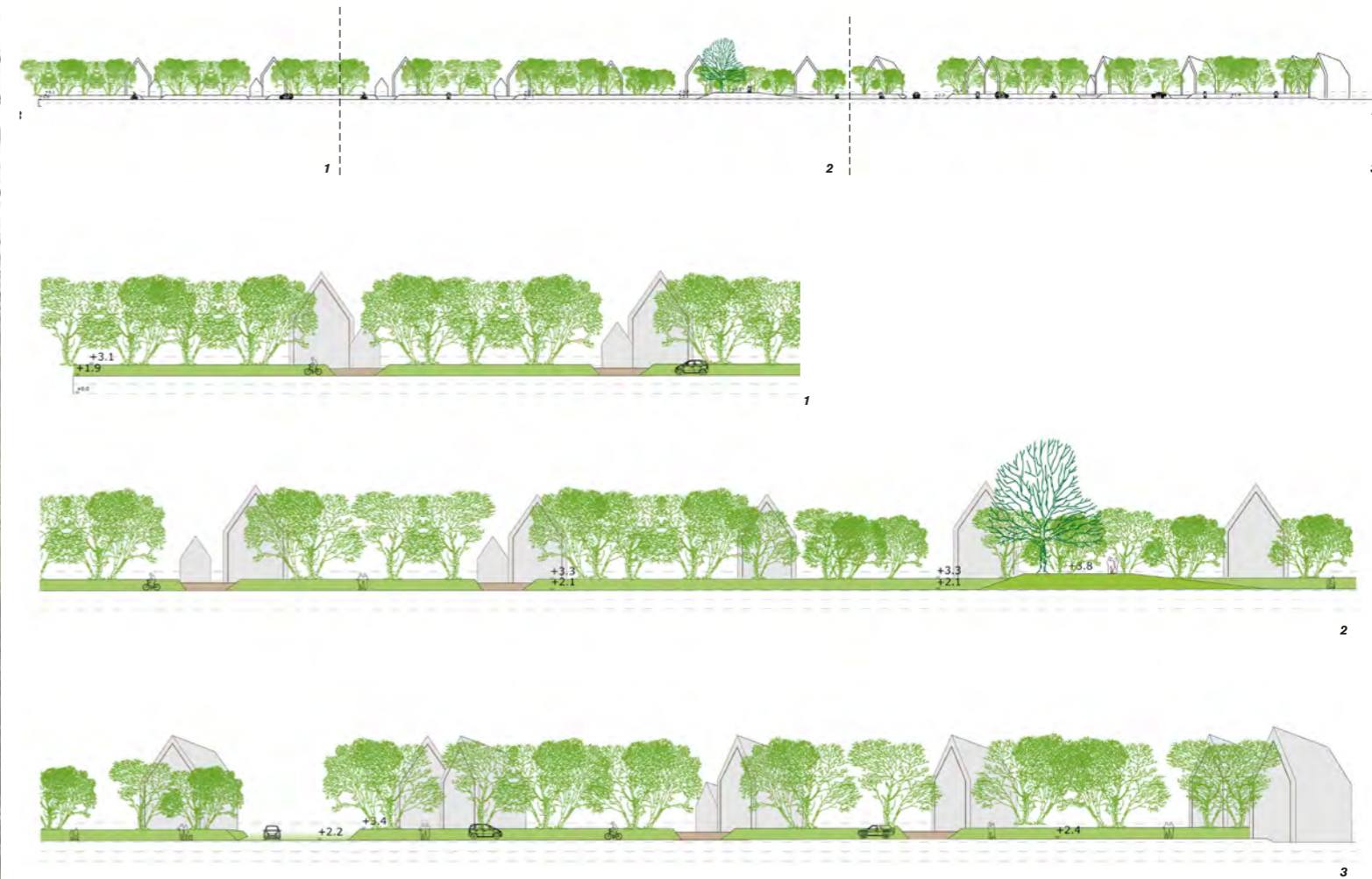
Landschapsonwerp



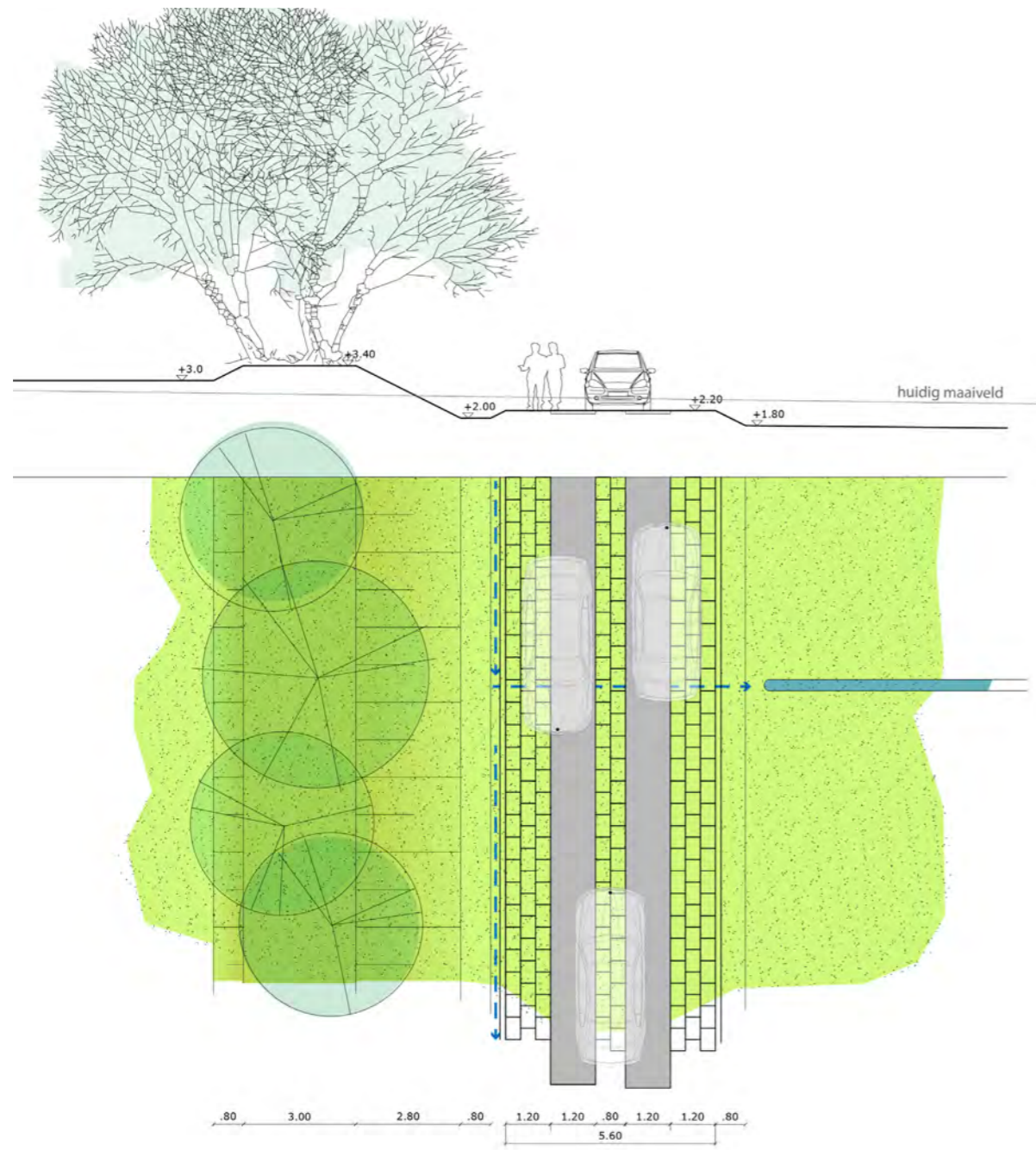
Referentie houtwal



Principe-aanzichten



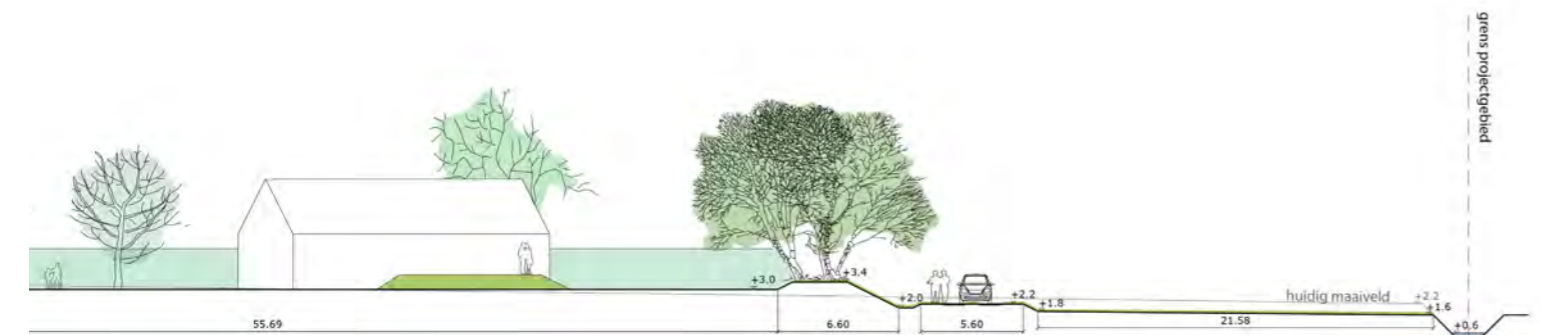
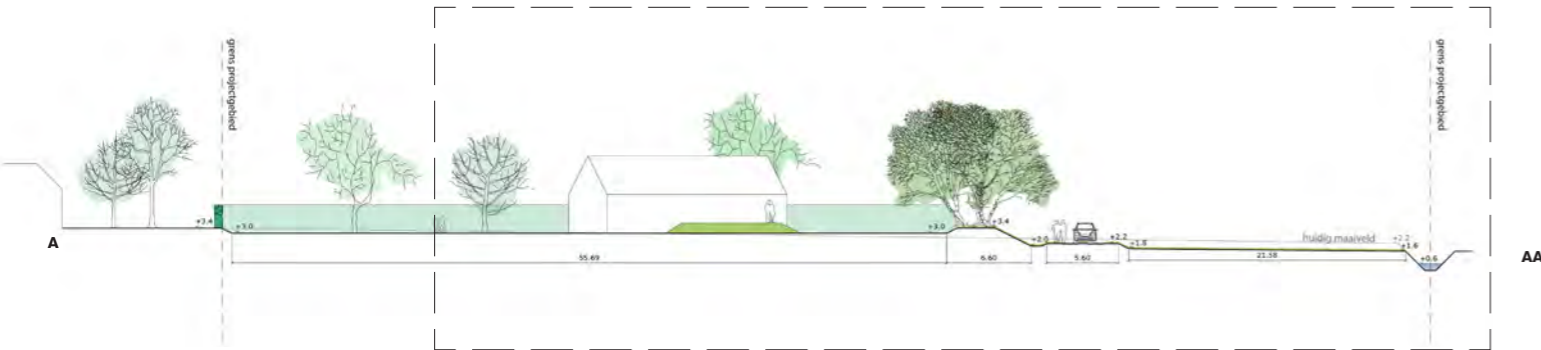
Houtwal en ontsluiting



Referentie ontsluiting



Principedoorsneden



woningen op ruime kavels

hakhoutsingel op steilrand

toegang/ontsluiting

natte natuur / beemden

beekloop



Plankaart | hoofdopzet

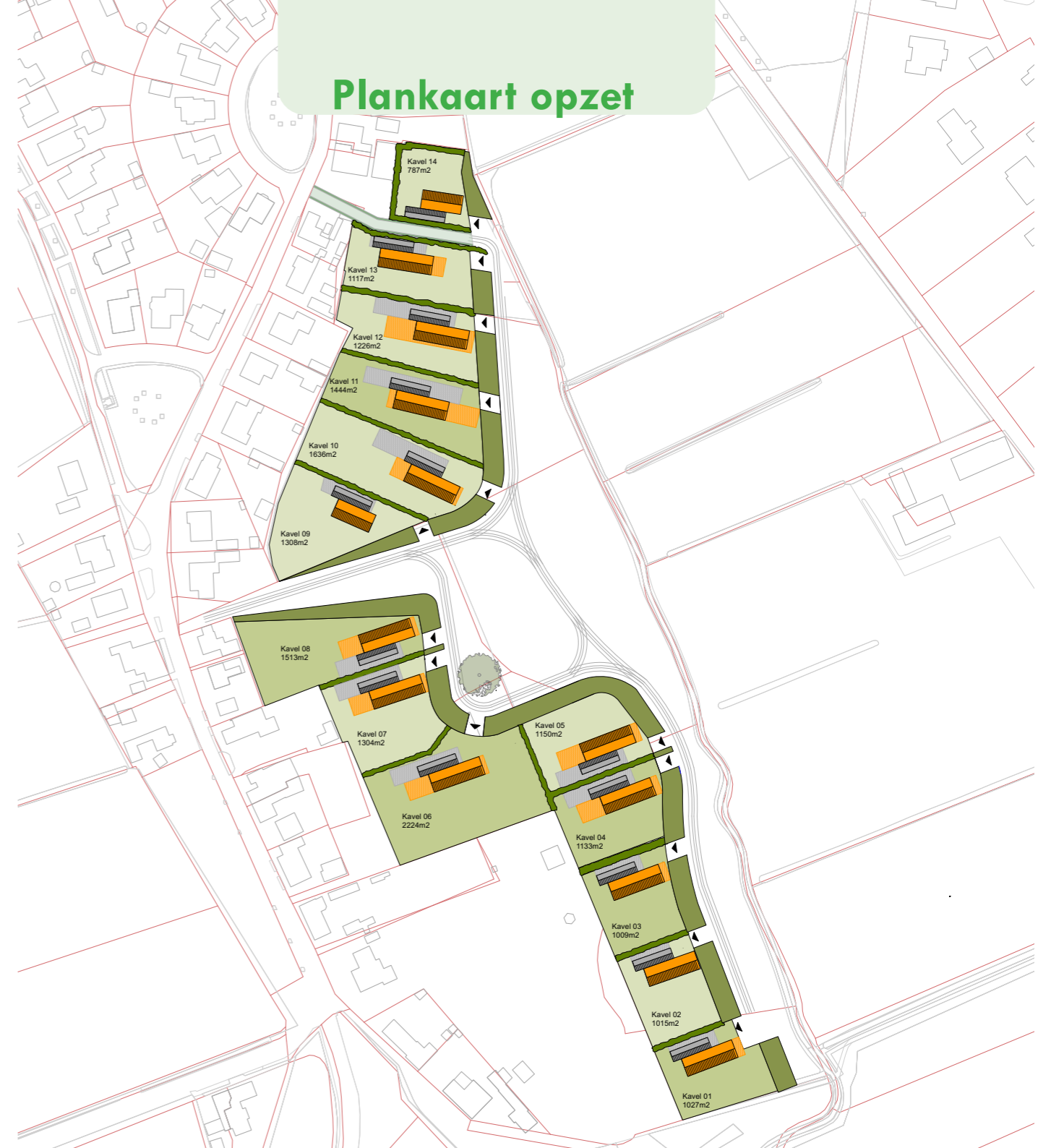
Bij de verdere uitwerking van het schetsplan tot een stedenbouwkundig plan zijn de principes van het landschapontwerp maatgevend geweest. Daarnaast hebben het uitzicht op het landschap, de bezonning van de buitenruimte en de afstand tot belendende bestaande en nieuwe percelen een belangrijke rol gespeeld.

Het gaat om 14 kavels met 1 vrijstaande woning per kavel in totaal. De kavelgroottes variëren van ca. 1.000 m² tot ca. 2.200 m². De kavels zijn alle georiënteerd op het landschap en daarmee in oost-west-richting gelegen.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf 't Marktje, centraal in het plan. Vervolgens is er een openbaar 'groen plateau' waarlangs de ontsluiting 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 calamiteitsvoertuigen en vrachtwagens.

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

Plankaart opzet



Plankaart noord



Plankaart zuid



Principe kavel



Principe kavel | voorbeeld

Kavelgrootte: 1226 m²

Hoofdgebouw getekend: 140 m²
Hoofdgebouw zone: 263 m²

Bijgebouw getekend: 60 m²
Bijgebouw zone: 185 m²

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.

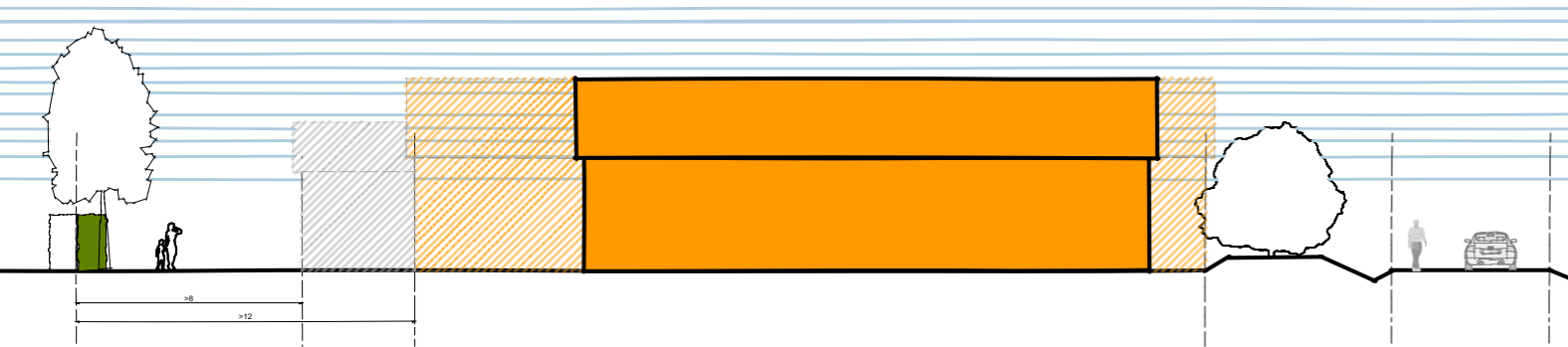
De bebouwing is langgerekt en in hoofdopzet georiënteerd op het landschap.

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 mandeligheid 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 erfgrens.

Hoofdgebouw minimaal 8 - 12 m
vanaf achtererfgrens.

Bijgebouw minimaal 8 m achter
voorgevel hoofdgebouw.

Bijgebouw minimaal 1 m vanaf
zijdelingse erfgrens.



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 houtwal wordt mandelig vanwege de gewenste eenduidige uitstaling en inpassing in de landschappelijke context.

De overige ruimten (ontsluiting, groen plateau en de 'uiterwaarden' van de beekloop) worden uitgegeven in mandeligheid. Hierdoor is er de beste garantie op behoud van de voorziene specifieke landschappelijke vormgeving 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 - regiospecieke - 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 m²
 - bijgebouw maximaal: 100 m²:
 - verhouding minimaal 2,2 : 1 (hoofdgebouw dus altijd minimaal 2,2x zo groot van oppervlakte.
 - kelder niet toegestaan;
 - geen souterrain (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 hoofdgebouw;
 - Topgevel aan de zijde van de straat;
 - Uitstekende dakterrassen, overdekte terrassen, verandas en dakkappen niet toegestaan voorzover uitstekend uit de hoofdmassa;
 - gebouwde vlonders en terrassen (onoverdekt) vrij toe te passen;





3

Kap:

- Kap dominant over gevel
- doorlopende noklijn (geen verspringingen) (mag als 'deken')
- gootlijn variabel, zonder sprongen
- kapvorm zadel, schild (alleen aan tuinzijde):
 - niet: lessenaarskap, mansardekap, gebogen kap)
 - evt. over gevel doorlopende verticale kap
 - geen wolfseinden
 - 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

Materiaal:

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

5

Details:

- geen betimmerde goot of daklijn
- eenvoudig gedetailleerd

6

Optie:

- 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 Maten:**
- verbonden aan hoofdgebouw / koud tegen elkaar of opgenomen in hoofdgebouw
 - hoogte goot maximaal 3,5 meter en nok maximaal 5 meter

- 2 Massa:**
- Heldere hoofdvorm, rechthoekig
 - Kap verplicht.
 - Uitstekende delen niet toegestaan
 - dakhelling en -type en - vorm gelijk aan hoofdmassa
 - of duidelijke relatie met kap hoofdmassa (aangekapt, zelfstandig, aangebouwd)

- 3 Kap:**
- 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
 - liefst hetzelfde als de gevel

- 5 Details:**
- geen betimmerde goot of daklijn
 - eenvoudig gedetailleerd



Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de regels.

Beeld: Kokon Architectuur en Stedenbouw.

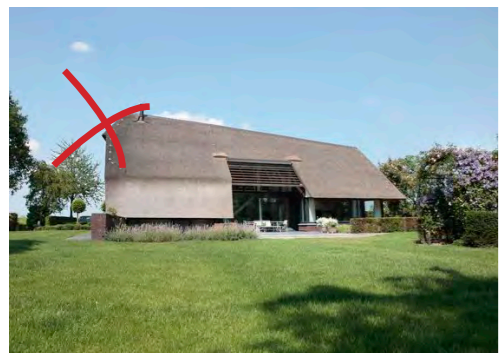
Architectuur



Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de regels.

Beeld: Kokon Architectuur en Stedenbouw.

Architectuur



Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de regels.

Beeld: Kokon Architectuur en Stedenbouw.

Architectuur



Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de regels.

Beeld: Kokon Architectuur en Stedenbouw.

Architectuur



Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de regels.

Beeld: Kokon Architectuur en Stedenbouw.



Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de regels.

Beeld: Kokon Architectuur en Stedenbouw.

Architectuur



Indicatief beeld. Het beeld kan op onderdelen afwijken van de regels.

Beeld: Kokon Architectuur en Stedenbouw.



Opdrachtgever:



beheer bv

AVV Beheer B.V. | Middelburg

T 0118 678937

E info@avvbeheer.nl | I www.avvbeheer.nl



Rotterdam | Kampen | T 06 24491848

E info@kaader.nl | I www.kaader.nl

