

BESTEMMINGSPLAN MARIASTRAAT 35 CADZAND BIJLAGE BIJ DE REGELS

Beeldkwaliteitsplan,
Omna en Archikon,
november 2017/
aanpassing maart 2020

BEELDKWALITEITSPLAN MARIASTRAAT 35 CADZAND

1 Historie

Het plangebied ligt op het oude Eiland van Cadzand. Het Eiland van Cadzand is een van oudste ingepolderde gebieden van West-Zeeuws Vlaanderen. Oorspronkelijk werd deze polder opgebouwd uit een aantal beginnen, ofwel kleine poldertjes die afzonderlijk bedijkt waren. De bodemkartering heeft het bestaan van deze bedijkingen, die tot de oudste van West-Europa behoren, uitgewezen. Na een stormvloed werden in 1112 de kaden verhoogd tot dijken van 3,50 meter hoog. Hiertoe moest aarde van het vasteland worden aangevoerd. De naam Oudelandpolder kwam in zwang voor het omdijkte gebied. Dit ter onderscheid van nieuwere poldertjes die in de latere Vierhonderdpolder en Tienhonderdpolder waren aangelegd.

Aan het eind van de 11^e eeuw werd de parochie Cadzand gesticht. Een houten voorganger van de huidige Mariakerk moet al omstreeks 1100 aanwezig zijn geweest. De stenen kerk werd vermoedelijk vanaf 1250 gebouwd.

Op de historische kaarten van achtereenvolgens 1650, 1750, 1916 en 1959 is te zien dat de structuur van het landschap met de ringdijk niet meer wezenlijk is veranderd. Het dorp Cadzand is langzaam gegroeid. Langs de Mariastraat is alleen sprake van lintbebouwing. Op de kaart van 1916 is al een grote schuur achter op het erf zichtbaar.



Figuur 1. Historische kaarten 1650 (Visscher Roman), 1750 (Hattinga), 1916 en 1959 (bron: Provincie Zeeland)

2 Bestaande situatie

Het plangebied vormt het voormalige werkterrein van het tuincentrum met bedrijfsgebouwen en aanplant. De aanplant zorgde vanuit de Ringdijk-Noord tot voor kort voor een gesloten aanblik, terwijl de omliggende ruimte langs de Ringdijk-Noord tussen Mariastraat en Erasmusweg als open groengebied tussen dorp en weg met solitaire beplanting gekarakteriseerd kan worden (figuur 2).



Figuur 2. Bestaande situatie (bron: Google, oktober 2015)

De bebouwing in het plangebied bestaat uit een grote schuur en een kas die voor het tuincentrum werden gebruikt. De schuren en de kas met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 1.000 m² worden gesloopt. Verder stond er veel hoog opgaande beplanting die als onderdeel van het tuincentrum was neergezet en 'vergeten'. Het betrof geen waardevolle beplanting en geen inheemse beplanting. Daar komt nog bij dat de beplanting grotendeels in kleine verhogingen is gepoot. De bestaande beplanting rond en achter de grote schuur is dan ook grotendeels verwijderd.

3 Stedenbouwkundig plan

De huidige eigenaar wil het plangebied tot ontwikkeling gaan brengen. De te realiseren woningen worden ontsloten via een nieuwe zijstraat vanuit de Mariastraat ter plaatse van de voormalige toegang tot het tuincentrum.

Het project is ontwikkeld als een kwalitatieve aanvulling op het dorp Cadzand. De uitstraling en sfeer van het bestaande dorp zijn hierbij de voornaamste inspiratiebron. De aanwezige specifieke kenmerken en kwaliteiten in de kern zijn bestudeerd. Op basis hiervan zijn belangrijke uitgangspunten geformuleerd met als doel aan te sluiten bij de uitstraling en sfeer van het bestaande dorp. Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de gedachte dat de hele zone langs de Ringdijk tussen Mariastraat en Erasmusweg als de "tuin van het dorp Cadzand" gaat fungeren. De tuin van het dorp koppelt de omgeving van de Ringdijk en de molen visueel aan het dorp en biedt aan de dorpsbewoners de gelegenheid voor een ommetje door een aantrekkelijk landschap. In het plangebied wordt een cluster van 8 woningen rondom een centrale collectieve buitenruimte gerealiseerd.

Het cluster van woningen wordt ontsloten via de Mariastraat. Vanaf de Mariastraat wordt in de inrichting van de buitenruimte en het gebruik van verhardingsmateriaal direct ingezet op een tuinachtige inrichting en wordt een woonwijk-achtige inrichting met stoepen en straten vermeden. De ontsluiting voor auto's is vooral kenbaar door de breedte van de openbare ruimte. Wandelroutes

door de 'tuin van Cadzand' worden als gemaaide paden uitgevoerd en sluiten aan op de Mariastraat, de Ringdijk Noord en wellicht in een later stadium op de Erasmusweg.



Figuur 3. De 'tuin van Cadzand' (bron: Van Kerkhoff Maatwerk/Omna, 2018)

De landschappelijke onderlegger voor het gehele eigendom manifesteert zich als een parkachtig gebied met voor de streek kenmerkende beplanting, poelen en hollebollig weiland. De bestaande wilgen worden gespaard en aangevuld met enkele jonge soortgenoten zodat ook in de toekomst het beeld van volwassen wilgen blijft bestaan. De wilgen worden geknot op een hoogte die past bij de molenbiotoop.

Het cluster van woningen bestaat uit een collectieve openbaar toegankelijke buitenruimte, waarop de woningen zijn georiënteerd. De woningen zijn als een ensemble ontworpen en zijn familie van elkaar. Alle woningen hebben een kleine private voorruimte die als één geheel is ontworpen met de collectieve buitenruimte, maar die zorgen voor privacy. De achtertuin is ruim, privé en afgescheiden van de parkruimte met behulp van met de woningen mee ontworpen tuinmuren en hagen.

De parkeerbehoefte van de nieuwe woningen wordt opgevangen op eigen terrein. Er worden achter de bestaande percelen langs de Mariastraat twee groen omzoomde en groen aangeklede ruimten gesitueerd. Aan de linkerzijde van de toegangsweg ontstaat een groene ruimte waar de bestaande oude kleine schuur gehandhaafd blijft. Deze oude schuur heeft ecologisch en cultuurhistorisch enige

waarde. Aan de voorzijde ervan worden enkele parkeerplaatsen ingericht. Aan de rechterzijde van de toegangsweg ontstaat een groene ruimte die mede dienst doet als parkeergelegenheid voor de gasten van de 'Hemelse Vrede'. Hierdoor zal de parkeerdruk in de Mariastraat afnemen en de verblijfskwaliteit toenemen. Door voldoende parkeergelegenheid te voorzien wordt het parkeren op het centrale erf waar mogelijk vermeden en de verblijfskwaliteit vergroot. Om het parkeren op het erf nog verder te ontmoedigen worden aanvullende maatregelen getroffen, in ieder geval door een kleine opstaande rand rond het gazon en de beplanting te voorzien waardoor de begrenzing fysiek aanwezig is.



Figuur 4. Stedenbouwkundig plan (bron: Van Kerkhoff Maatwerk/Omna 2020)

Het stedenbouwkundig plan (figuur 4) gaat uit van een groep van 8 woningen met percelen rond de 500 à 600 m², die aan de zijde van de 'tuin van Cadzand' kunnen uitgroeien naar 1.000 m², waarbij op de percelen de overgang naar het landschap wordt gecreëerd. De woningen zijn alle voorzien van een kap en georiënteerd op een collectieve buitenruimte, die zich het beste laat omschrijven als een gezamenlijk erf. Aan dit erf passen geen diepe voortuinen, wel ondiepe private ruimtes voor de gevel van één tot maximaal drie meter diep die op een soortgelijke manier als het collectieve erf zijn vormgegeven. De woningen staan bewust niet allemaal in de rooilijn en hebben bewust niet allemaal dezelfde nokrichting. Er wordt gewerkt met verspringen en diverse variaties in de kap, waardoor er een los beeld ontstaat dat bij elkaar gehouden wordt door de toepassing van een eenduidige architectuur met verschillende detailleringen.

De eenduidigheid van de architectuur zet zich voort in de tuilmuren, de hagen en de bijgebouwen. Aan de zijde van de Nieuwleusenerstraat kan de haag desgewenst wat worden teruggelegd, zodat de woningen aan de Nieuwleusenerstraat die nu een ondiepe achtertuin hebben, de eigen achtertuin wat kunnen vergroten en er een evenwichtiger beeld ontstaat.

4 Inrichting buitenruimte

Het openbare erf

Het huidige straatbeeld in de Mariastraat is typerend voor de uitstraling van Cadzand. Een element dat hier een grote bijdrage aan levert is de gebakken klinker als verhardingsmateriaal. Door de toepassing van dit materiaal in de nieuwe uitbreiding wordt de samenhang met de bestaande structuur versterkt en het dorpse karakter onderstreept. Er wordt een beperkt aantal materialen toegepast in de buitenruimte om zo de eenheid en herkenbaarheid te vergroten. De verschillende gebruikszones in de buitenruimte worden met behulp van variërende legverbanden of subtiele markeringen aangegeven. Door het gebruik van verschillende legverbanden wordt tevens de verharding optisch versmald. Uitgangspunt hierbij is dat de voetganger de hoofdgebruiker is van het erf en de auto te gast is.

De gevels van de woningen spelen samen met de hagen en de tuinmuren een belangrijke rol bij de begrenzing van het erf. De hagen en tuinmuren direct voor de woningen hebben een maximale hoogte van 80 cm. Dit geldt tevens voor de hagen naast de woning grenzend aan het collectieve erf. Hierdoor blijft er een visuele relatie vanuit de woning op de buitenruimte aanwezig. Voor de overige randen van de percelen geldt een maximale hoogte van twee meter voor de hagen en tuinmuren.

De toe te passen haag is bijvoorbeeld een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) of een haagbeukhaag (*Carpinus betulus*). De *Fagus* houdt het bruine blad wat langer in de winter en loopt later uit in het voorjaar. De *Carpinus* verliest het blad eerder in de winter maar loopt weer eerder uit in het voorjaar. Het is ook mogelijk om beide planten te mengen in een nader te kiezen verhouding.

In het bestaande dorpsbeeld zien we dat de woningen veelal een beperkte voorruimte hebben waardoor het straatprofiel een kleinschalig karakter kent. Dit kenmerk wordt gebruikt als inspiratiebron voor het nieuwe erf, waarin ook een private ruimte voor de woningen is voorzien. Deze kleine private voorruimte is als onderdeel van het collectieve erf ontworpen en geeft privacy aan de nieuwe bewoners. Bezoekers kunnen dan immers niet met de neus tegen de voorruit aan staan. Deze private strook is één tot maximaal drie meter breed en herkenbaar door een afwijkend legverband ten opzichte van het rijgedeelte. In deze strook worden uitsparingen gemaakt en ingevuld met beplanting. Deze ruimte wordt als onderdeel van de woning gemarkeerd en is niet toegankelijk. Tevens wordt het straatbeeld verzacht door de toevoeging van groen aan de harde materialen van de bestrating en de woningen. Ook in het bestaande straatbeeld in de kern is het effect van een smalle strook beplanting duidelijk zichtbaar.

De groene inrichting van het erf

Naast de verharding wordt een groot deel van het collectieve erf ingevuld als gazon. Er worden enkele accenten toegevoegd door op strategische plaatsen vaste planten en solitaire bomen te plaatsen. Naast een dynamischer beeld maken deze elementen het tevens mogelijk om de verschillende seizoenen te ervaren door bijvoorbeeld de bloei, bessen of herfstverkleuring. De bomen die hier geplaatst worden passen binnen de bebouwde omgeving van het erf maar sluiten door hun natuurlijk ogende habitus ook aan bij het landschap. Er wordt rekening gehouden met de molenbiotoop door in de keuze van de boomsoort de te bereiken hoogte mee te wegen.

Een belangrijke plek binnen het erf is de centrale open plek die ruimte biedt voor verblijf en ontmoeting. Deze ruimte biedt tevens een zicht op het omliggende landschap en vormt een uitnodiging om het omliggende groene gebied te verkennen. Het is dus belangrijk om deze ruimte een open en groen karakter te geven met enkele solitaire bomen in aansluiting op het omliggende gebied. Door deze groene invulling wordt de visuele relatie met het omliggende landschap versterkt.

Parkeren

De insteek van het plan is om een autoluwe omgeving te creëren. Belangrijk uitgangspunt hierbij is om zoveel mogelijk op eigen terrein te parkeren. Er worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Daarnaast worden aan het begin van de cluster algemene parkeervoorzieningen gesitueerd die door een goede inpassing wordt opgenomen in het plan.

De woningen zijn georiënteerd op het collectief en openbaar toegankelijke erf. De woningen zijn als een ensemble ontworpen en familie van elkaar. De achtertuin van de woningen zijn ruim, privé en afgescheiden van de openbare ruimte door mee ontworpen tuinmuren en hagen. Daar waar de private achter- of zijtuin grenst aan de openbare weg, is er de mogelijkheid om een schuurvolume te voorzien dat dienst doet als garage. Hierbij geldt als voorwaarde dat het schuurvolume familie is van en mee ontworpen is met de woningen. Indien er geen vrijstaand schuurvolume aanwezig is, kan in het hoofdvolume van de woning een garage voorzien worden. Een andere mogelijkheid is om een parkeervoorziening in de tuin te plaatsen, waarbij als voorwaarde geldt dat de parkeervoorziening zich naast of achter de woning bevindt en omzoomd wordt door een haag of tuinmuur.

De 'tuin van Cadzand'

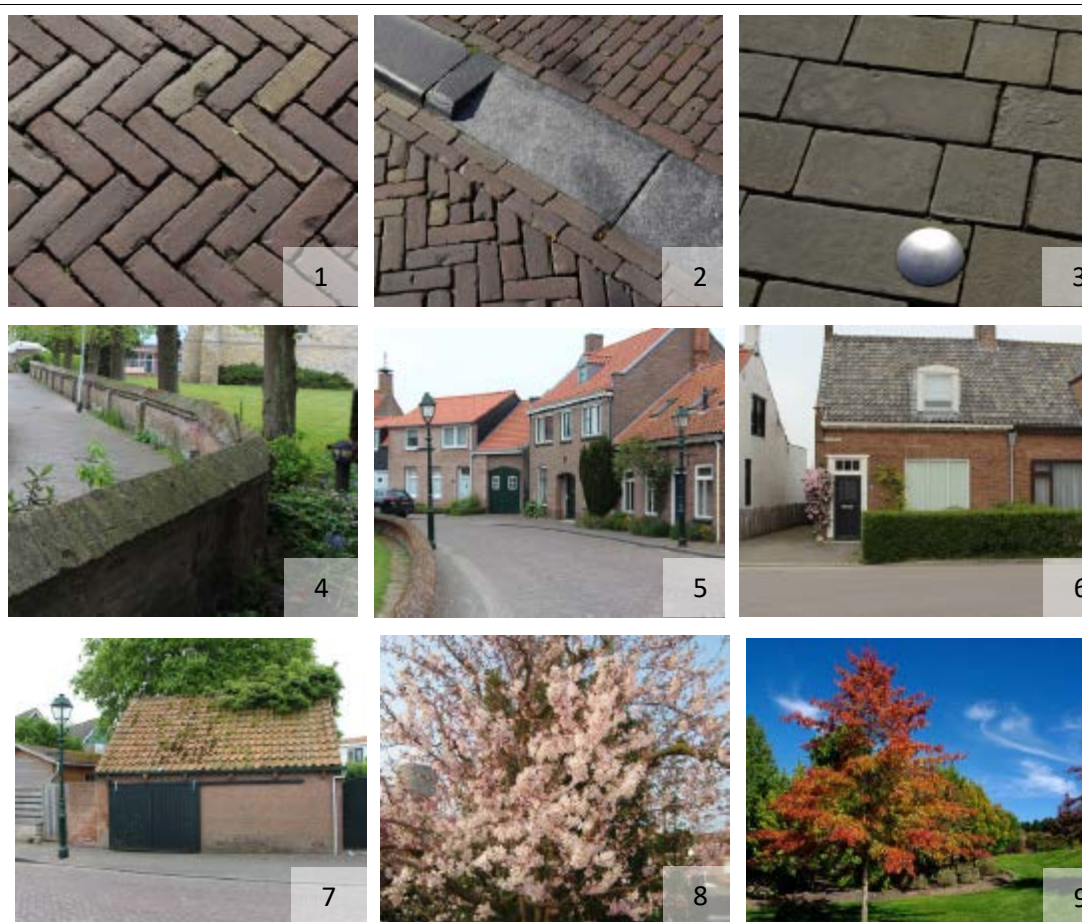
De landschappelijke onderlegger voor het eigendom, de 'tuin van Cadzand', manifesteert zich als een park met een streekeigen invulling. Het grootste deel zal bestaan uit weide, bestaande uit een mengsel van inheemse bloeiende kruiden en grassen. Afhankelijk van het gewenste eindbeeld zal er 1x (in augustus) of 2x (eind mei en begin september) gemaaid worden. Het gebied kent dus een onderhoudsintensief karakter. In de periode van maart tot oktober wordt de weide op een aantal routes om de twee weken gemaaid zodat er een patroon van onverharde paden ontstaat. Deze paden bieden de mogelijkheid om door de 'tuin van Cadzand' te wandelen en de groene ruimte te ervaren waarbij zichten op de kerk en de molen aanwezig zijn. De bestaande wilgen worden behouden en aangevuld met enkele jonge soortgenoten zodat ook in de toekomst het beeld met volwassen wilgen behouden blijft. De wilgen worden geknot op een hoogte die de windvang van de molen niet in de weg staat.

De cluster bebouwing wordt ingepast door aan de zijde van de 'tuin van Cadzand' een haag met een meer landschappelijk karakter aan te planten. Deze haag bestaat uit verschillende soorten zoals bijvoorbeeld *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Acer campestre*, *Amelanchier* en *Cornus mas*. Deze haag is maximaal twee meter hoog maar kan desgewenst gedeeltelijk lager zijn om een zicht vanuit het perceel op het omliggende landschap creëren. Door de verschillende soorten oogt deze haag minder statisch en voegt het als natuurlijk element een seizoensgebonden dynamiek toe. Bovendien biedt het een schuil- en huisvestingsplaats aan vogels en diverse insecten. Voor de haag worden enkele losse struiken (zoals bijvoorbeeld *Sambucus nigra*, *Viburnum opulus* en *Rosa rubiginosa*) geplaatst om een meer dynamisch geheel te vormen en de wooncluster optimaal in het landschap te integreren.

Uitgangspunten buitenruimte

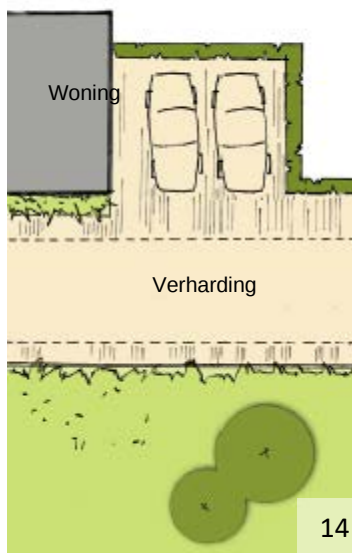
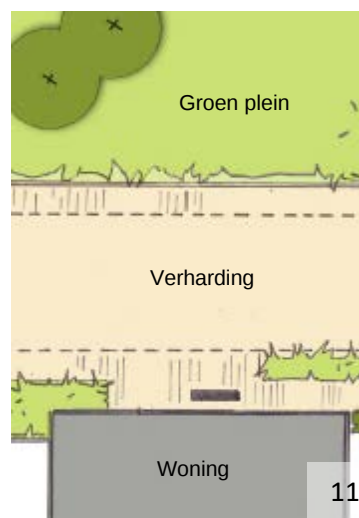
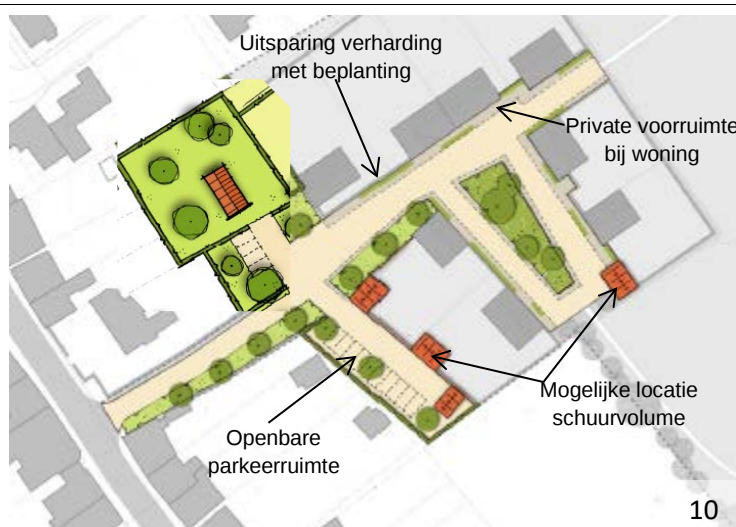
De volgende uitgangspunten worden gehanteerd bij de inrichting van de buitenruimte (figuur 5):

- Natuurlijke en duurzame uitstraling van het te gebruiken verhardingsmateriaal, passend bij het dorpse karakter (1);
- Onderscheid in gebruik van de openbare ruimte door middel van verschillende legverbanden of subtiele markeringen. Door de toepassing van verschillende legverbanden wordt de ruimte tevens optisch versmald (2 en 3);
- De begrenzing van de collectieve ruimte (erf) wordt gevormd door omliggende woningen, tuinmuren of hagen (4, 5 en 6);
- Schuurvolumes, te gebruiken als gebouwde parkeervoorziening, passend bij de sfeer en het karakter van deze volumes in de bestaande kern (7 en 10);
- Een groene invulling die de seizoenen leesbaar maakt (8 en 9);



Figuur 5. Visie buitenruimte (bron: Omna, 2017)

- Een kleine private voorruimte wordt als onderdeel van de collectieve ruimte (erf) ontworpen, en zorgt voor privacy (10 en 12);
- De private voorruimte is een strook van circa 2 meter breed, herkenbaar door het halfsteens verband. In deze strook uitsparing met beplanting voorzien zodat er een ruimte voor de woning wordt gemarkeerd (11);
- Grotendeels wordt de collectieve ruimte (erf) ingevuld met gazon. Accenten door een invulling met vaste planten en enkele solitaire bomen;
- Centrale open plek met zichtlijn op het omliggende landschap die tevens uitnodigt om de omgeving te verkennen;
- Twee parkeerplaatsen bij de woning op eigen terrein. Deze plekken worden omzoomd door een haag en zijn gelegen tussen de woningen (13 en 14);
- Overige parkeerbehoefte wordt opgevangen in twee groen omzoomde ruimtes aan het begin (10);
- Wooncluster omzomen met een haag. Voor de haag worden enkele losse struiken en bomen geplaatst om de wooncluster optimaal in het landschap te integreren (15).
- De zone rondom het plangebied wordt landschappelijk ingevuld, passend bij de omgeving (16);
- Landschappelijke elementen toepassen zoals weide, poelen en hollebollig weiland (17);
- Bestaande wilgen behouden en waar nodig aanvullen met jonge exemplaren (18);
- Weide met gemaaide paden die het mogelijk maken een ommetje te maken (19).



Figuur 5 vervolg. Visie buitenruimte (bron: Omna, 2017)

5 Architectuur

De ontwerpen van de woningen zijn in voorbereiding. Een impressie van de sfeer is opgenomen in figuur 6. Voor de architectuur worden volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De sfeer en het karakter in de bestaande kern vormen een belangrijke inspiratiebron voor de architectuur;
- De bebouwing vormt een samenhangend ensemble door de toepassing van een eenduidige architectuur;
- Door de woningen onderling te laten verspringen ten opzichte van de rooilijn en diverse variaties in de kap ontstaat een subtiele diversiteit binnen het ensemble;
- Door verschillende detailleringen, kleur- en materiaalgebruiken worden de afzonderlijke woningen onderscheiden binnen het samenhangend ensemble;
- Deze eenduidige architectuur zet zich voort in de tuinmuren en de bijgebouwen;
- De woningen zijn één tot anderhalve bouwlaag met kap;
- De schuurvolumes zijn één bouwlaag met kap. De afmeting voorziet in het parkeren van één auto.



Figuur 6. Impressie woningen (bron: Archikon, 2017)