



DORPSHUIS POLDERZICHT  
DORPSSTRAAT 68 WOENSDRECHT





## IN ÉÉN OOGOPSLAG

Waar ooit de fanfare inzette en het geroezemoes van het dorp zich mengde met muziek, gelach en bijeenkomsten die tot in de late uren doorgingen, is in de afgelopen twintig jaar een riant woonhuis ontstaan met een maat en vrijheid die je zelden tegenkomt. Polderzicht draagt dat verleden nog altijd in zich, niet als iets dat alleen in verhalen voortleeft, maar als iets dat voelbaar is in de plek, de ruimtes, de schaal en de manier waarop het gebouw zich laat gebruiken.

Aan de Dorpsstraat oogt het pand beheerst en passend in de lintbebouwing, maar daarachter strekt het zich uit over een diepte van maar liefst 38 meter, met een opvolging van ruimtes die ieder hun eigen karakter en gebruik kennen. Wat begint als een huis aan de straat, groeit uit tot een woonomgeving waarin wonen, werken, samenkomen en creëren vanzelfsprekend naast elkaar bestaan.

Dit is een huis dat gezien moet worden om het echt te kunnen doorgronden. Het totale gebruiksoppervlak wonen bedraagt circa 510 m<sup>2</sup>, met daarnaast circa 70 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte en circa 50 m<sup>2</sup> gebouwgebonden buitenruimte. De begane grond bestaat uit het voorhuis, oorspronkelijk het dorpscafé en nu ingericht als royale woonkeuken, met aansluitend de grote zaal met podium die tegenwoordig fungeert als living. Het podium is nog steeds aanwezig, met de oorspronkelijke opzet en details. Achter het podium ligt een extra kamer, een atelier met hoogte en een royale berging. De eerste verdieping bevat meerdere slaapkamers, badkamers en berging. Daarboven ligt een tweede verdieping onder de kap en onder het voorhuis bevinden zich twee kelders. Het perceel van circa 1.030 m<sup>2</sup> strekt zich diep uit achter het gebouw en is ingericht met terrassen, pergola's, groen, een kas en een moestuin.





## INLEIDING

Ooit was dit het dorpscafé met feestzaal, de plek waar het dorp samenkwam. Hier zette de fanfare in, hier kreeg carnaval vorm en hier liepen muziek, gesprekken en gelach in elkaar over. Avonden hadden geen haast en het gebouw was gevuld met beweging, ritme en gebruik. Dat verleden is niet verdwenen, maar nog altijd herkenbaar in de opzet van het huis. In de afgelopen twintig jaar is het gebouw verbouwd tot een woonhuis waarin die oorspronkelijke structuur behouden is gebleven. De schaal is gebleven, de volgorde van ruimtes is nog leesbaar en de details zijn zorgvuldig meegenomen. Wat is veranderd, is de manier waarop het gebruikt wordt. Het huis biedt nu ruimte om te wonen, te werken, samen te leven en te creëren, met hier en daar herinneringen uit het verleden.

Aan de Dorpsstraat valt Polderzicht op door zijn markante verschijning, met gekeimde grijze gevels, witte kozijnen en roodgebakken dakpannen. De entree is duidelijk en de gevelopbouw straalt rust en samenhang uit. Achter deze voorzijde strekt het gebouw zich uit over een diepte van ruim 38 meter. De route door het huis volgt een logische lijn van voor naar achter, waarbij functies in elkaar overlopen en de maat van de ruimtes geleidelijk verandert. Van woonkeuken aan de straat tot zaal, atelier en tuin aan de achterzijde ontstaat een samenhangend geheel dat zich niet laat vergelijken met een doorsnee woning.

Voormalig dorpshuis Polderzicht in Woensdrecht omvat circa 510 m<sup>2</sup> woonoppervlak op een diep perceel, met een voormalige zaalruimte en podium die nog altijd onderdeel zijn van het geheel. Het gebouw biedt een combinatie van schaal en gebruiksmogelijkheden die zich niet eenvoudig laat vangen in één woonvorm, maar juist ruimte laat voor wonen, werken, samenleven en het combineren van allerlei functies en woonwensen. De ligging aan de Dorpsstraat draagt hieraan bij. Aan de voorzijde ligt de doorgaande dorpsstraat, een lijn waarin wonen en werken al eeuwenlang naast elkaar bestaan. Aan de overzijde ligt het open landschap met zicht richting de polder, waar de Brabantse Wal de overgang vormt en zichtlijnen ontstaan naar het open land. De nabijheid van ruimte en horizon geeft het huis lucht en plaatst het binnen een bredere context.

# ACHTERGROND & GESCHIEDENIS

Voormalig dorpscafé Polderzicht kent een lange geschiedenis waarin gebruik en herinnering nauw met elkaar verweven zijn. Het gebouw speelde een rol in het dagelijks leven van het dorp, kende een roemrucht verleden en werd in de wederopbouwperiode hersteld en uitgebreid. Wat daarna volgde, is geen breuk, maar een geleidelijke ontwikkeling. In het huidige gebruik komen deze verschillende lagen nog altijd samen. Het huis biedt daarmee ruimte voor een volgende stap, passend bij wie zoekt naar een plek met omvang, flexibiliteit en een duidelijke eigen identiteit.

Woensdrecht ligt op de Brabantse Wal, op de overgang van het hogere zandland naar het lager gelegen kleigebied richting Zeeland. Die ligging heeft het dorp gevormd en zorgt tot op de dag van vandaag voor een duidelijke oriëntatie op zowel Bergen op Zoom als Antwerpen en de Zeeuwse Delta. De Dorpsstraat vormt daarin de centrale lijn, waar functies samenkwamen die het dorp nodig had.

Polderzicht is daar een direct voorbeeld van. Rond 1928 werd het oorspronkelijke café gebouwd, waarvan het achterste deel nog altijd aanwezig is. In 1954 volgde een renovatie en uitbreiding tot dorpshuis. Daarmee kreeg het gebouw een duidelijke rol binnen de gemeenschap. Hier speelde het dorpsleven zich af, niet incidenteel, maar structureel en zichtbaar.

Carnaval, dansavonden, huwelijken en bijeenkomsten vonden hier plaats. Het podium is nog aanwezig, inclusief de luiken voor de souffleur en de zware roodfluwelen toneelgordijnen. Tijdens voorstellingen en feesten liep het pand vol en werd het intensief gebruikt. Onder het podium liep het leven soms letterlijk door, waar dieren werden gehuisvest. Het zijn details die iets zeggen over hoe vanzelfsprekend het gebouw onderdeel was van het dagelijks bestaan.

Verenigingen zoals de fanfare en de duivenclub hadden hier hun vaste plek. Generaties inwoners kennen het pand van binnenuit. Er zijn nog originele foto's van toneelvoorstellingen en bijeenkomsten bewaard gebleven, die dat gebruik tastbaar maken. Veel oudere dorpsbewoners hebben nog steeds herinneringen aan Polderzicht en kunnen er nog altijd verhalen over vertellen.

Ook in kleinere elementen blijft dat verleden zichtbaar. In de hal hangt het schildje van de tabaksvergunning. Op verschillende plekken zijn glas-in-loodramen behouden gebleven. In de woonkeuken bevindt zich een gebrandschilderd raam met de naam Polderzicht en een voorstelling van het landschap van vóór de inpoldering, waarmee het gebouw zich ook visueel verbindt met zijn omgeving.

Tot in de jaren negentig bleef Polderzicht in gebruik als café en dorpshuis. Daarna kreeg het een woonfunctie, waarbij de structuur van het gebouw behouden is gebleven. Die continuïteit maakt dat het huis niet alleen een geschiedenis heeft, maar dat deze ook nog altijd leesbaar is in de manier waarop het vandaag de dag wordt gebruikt.





## DE TOUR

Aan de Dorpsstraat ligt de entree centraal in de voorgevel. Via een vestibule kom je in de hal. Aan de rechterzijde ligt de woonkeuken, aan de linkerzijde een kamer die nu als slaapkamer wordt gebruikt. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede hal met bijkeuken, trap en toegang tot een van de twee kelders.





## WOONKEUKEN

De grote woonkeuken van circa 51 m<sup>2</sup> ligt in het voormalige café en vormt een volwaardige leefruimte aan de straat. Een heerlijke plek om te koken, samen te zijn met vrienden, familie of bekenden en te genieten van het bourgondische leven. Het is een lichte ruimte en het daglicht komt binnen via de hoge ramen met glas-in-lood bovenlichten en wordt zacht over de ruimte verdeeld. De ligging aan de Dorpsstraat zorgt voor een directe relatie met het dorp, terwijl de maat van de ruimte voldoende rust en overzicht biedt voor dagelijks gebruik en meer.

De keuken is opgebouwd met een lang werkblad langs de wand en een royaal kookeiland in het midden. De indeling is helder en functioneel, met ruimte om te koken, te zitten bij de robuuste houtkachel en samen te komen zonder dat het elkaar in de weg zit. De vloer bestaat uit karakteristieke tegels in warme tinten, die overgaan in de houten vloer van het eetgedeelte. Aan de voorzijde staat de eettafel met zicht op de Dorpsstraat, waardoor het leven buiten onderdeel blijft van de ruimte. In de keuken bevindt zich ook de toegang tot een 2e kelder (20 m<sup>2</sup>)







## WOONKAMER

Vanuit de woonkeuken loopt de route door naar de voormalige feestzaal van circa 94 m<sup>2</sup>, nu in gebruik als riante woonkamer. Dit is het centrale deel van het huis en een plek die direct overtuigt door maat en karakter. De ruimte heeft een licht industrieel karakter door de grote spanten, terwijl de marmoleum vloer in betonlook dit beeld versterkt en tegelijkertijd zorgt voor een duurzame vorm van verwarming. De vloer is recent geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming.

De grote Finse accumulatie-houtkachel vormt een vast middelpunt van de woonkamer. Het gebrandschilderde raam met de naam Polderzicht is opgenomen in de wand en vormt een directe verwijzing naar de geschiedenis van het pand en de ligging ten opzichte van het oude landschap.

De maat en hoogte maken verschillende manieren van gebruik mogelijk. Het oorspronkelijke podium, waar ooit toneelstukken werden opgevoerd, is behouden gebleven en vormt een verhoogd deel binnen de ruimte. Tegenwoordig is dit een fijne plek om te zitten of te lezen. Hier zijn nog altijd de luiken voor de souffleur en de roodfluwelen gordijnen aanwezig, als stille verwijzing naar een tijd waarin deze ruimte het decor vormde voor optredens en bijeenkomsten.

Twee grote openslaande deuren verbinden deze woonkamer met de overkapping en de tuin. Binnen en buiten liggen hier direct in elkaars verlengde.





## PODIUM

Achter het podium ligt een extra zitkamer van circa 29 m<sup>2</sup>. Dit deel is meer besloten en vormt een overgang naar het achterste deel van het pand. Verder naar achteren ligt het atelier van circa 50 m<sup>2</sup>. Deze ruimte heeft grote hoogte, zicht tot in de nok en een vide. De houten spanten zijn zichtbaar en het licht komt van meerdere zijden binnen.

Er is een kleine badkamer en een keukenblok aanwezig, waardoor dit deel zelfstandig kan functioneren voor wonen of werken. Juist deze ruimte maakt zichtbaar hoe veelzijdig Polderzicht is. Hier kan worden geschilderd, gewerkt, ontvangen, gelogeerd of gewoon. De maat en de opzet laten meer toe dan één vastgelegd programma.

De relatie met de tuin is hier direct, doordat dit deel niet onder de overkapping ligt. Aansluitend ligt een riante berging van circa 30 m<sup>2</sup>. Daarmee krijgt ook het achterste deel van het pand een praktische afronding, zonder dat het ruimtelijke verhaal van het huis verzwakt.







## EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping strekt zich uit van de voorzijde naar het achterliggende dwarsdeel en bestaat uit een aaneenschakeling van ruimten.

# EERSTE VERDIEPING





## SLAAPKAMERS

Het voorhuis aan de straatzijde is georganiseerd rond een centrale overloop. Hier bevinden zich drie slaapkamers van circa 14 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> en 14 m<sup>2</sup> en een ruime badkamer van circa 11 m<sup>2</sup> met douche, toilet, ligbad en dubbele wastafel.

Via een tweede hal kom je in het achterliggende deel met grotere kamers van circa 27 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup> en 15 m<sup>2</sup> en bergruimte van circa 18 m<sup>2</sup>. De hoeveelheid kamers maakt deze verdieping geschikt voor grotere huishoudens, werken aan huis of een invulling met meerdere bewoners. Ook hier laat het huis zien dat het zich niet tot één leefvorm laat beperken. Er is ruimte voor gezin, gasten, werk, atelier of een meer samengestelde woonopzet.



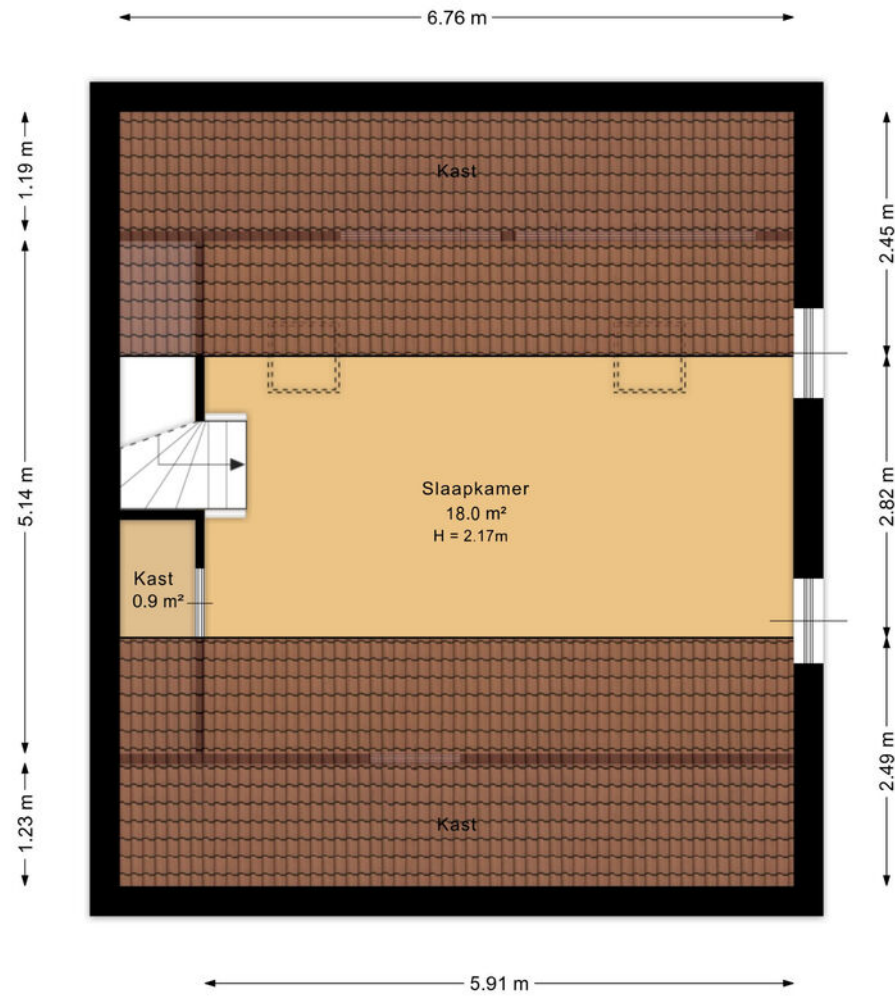




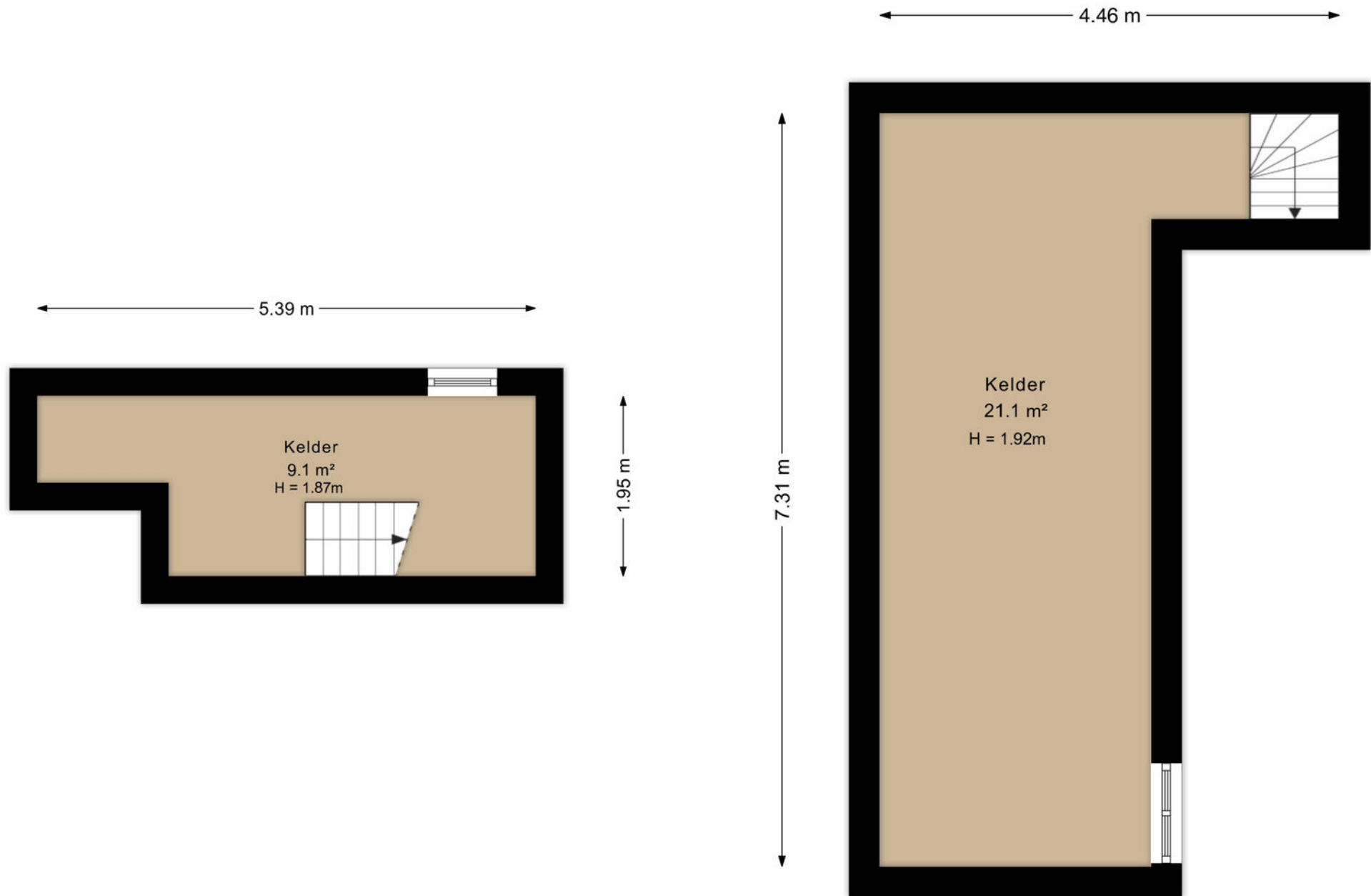
## TWEEDE VERDIEPING

Het voorhuis beschikt over een tweede verdieping onder de kap met een slaapkamer van circa 18 m<sup>2</sup> en bergruimte. Dit deel is geschikt als extra slaap- of werkruimte. Door de ligging onder de kap heeft deze verdieping een meer teruggetrokken karakter, passend bij logeren, studeren of werken in afzondering.

# TWEEDE VERDIEPING



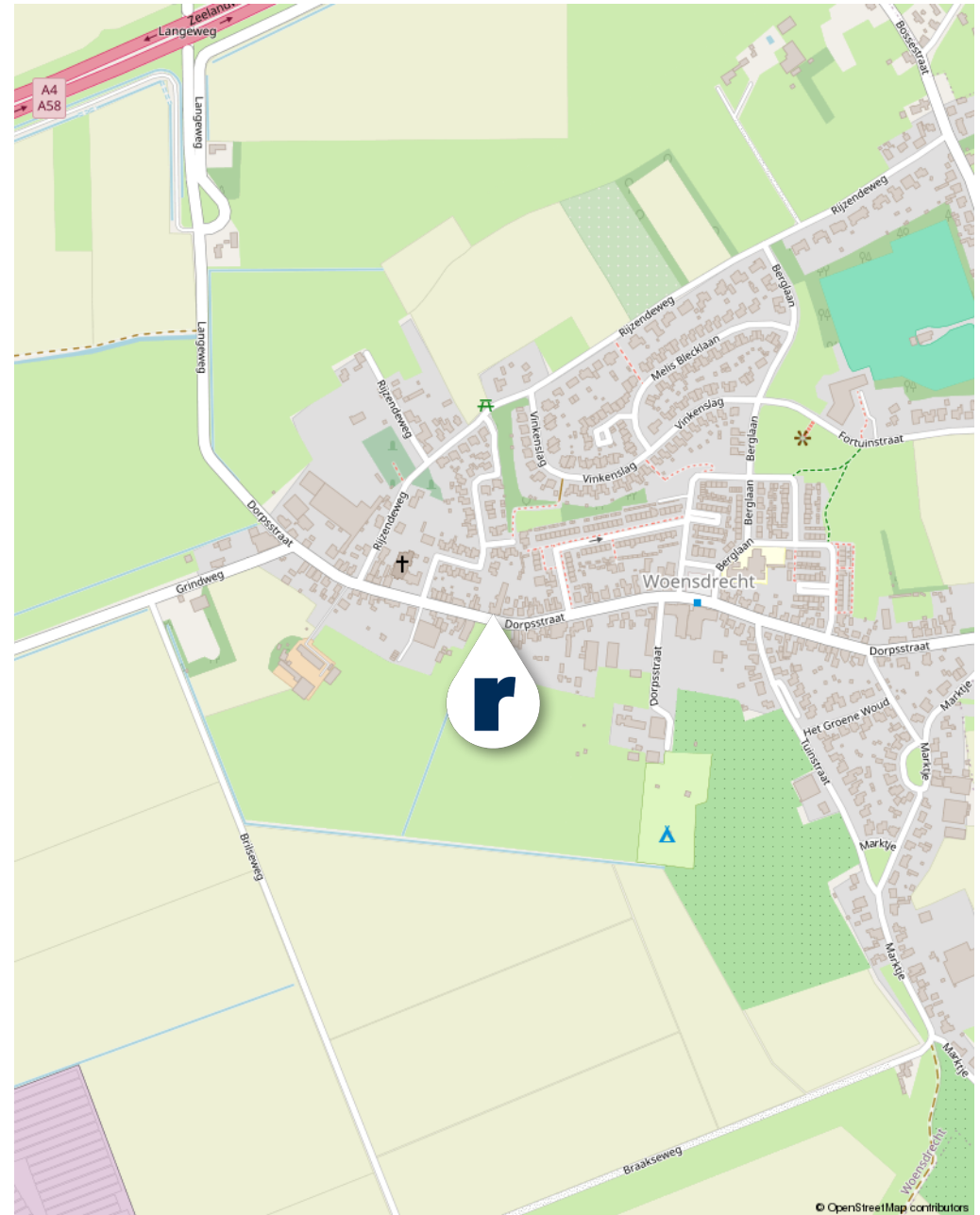
# KELDERS



# KADASTRALE KAART



# LIGGING





## PERCEEL EN BUITENRUIMTE

Het perceel van circa 1.030 m<sup>2</sup> is diep en zorgvuldig ingericht. Direct achter het gebouw ligt een verhard erf met terrassen en pergola's, dat aansluit op de begane grond en functioneert als verlengstuk van de woonruimten. Hier ontstaat een aangename overgang tussen binnen en buiten, beschermd en bruikbaar, op een manier die goed past bij de schaal van het huis.

Verder naar achteren ligt de tuin met groen, moestuinbakken en een kas. De lengte van het perceel maakt het mogelijk om verschillende buitenplekken naast elkaar te gebruiken, met ruimte voor verblijf, teelt en gebruik op verschillende momenten van de dag. De tuin biedt daarmee niet alleen ruimte, maar ook structuur en flexibiliteit, wat van belang is bij een invulling met meerdere bewoners of een combinatie van wonen en werken. Het is een buitenruimte die past bij het huis: royaal in gebruik en met een informele vanzelfsprekendheid.





# OVERIGE INFORMATIE

## BESTEMMING EN MOGELIJKHEDEN

Voor het pand geldt de bestemming Wonen - 1. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan, aangevuld met mogelijkheden voor dienstverlening of praktijk aan huis. In overleg met de gemeente is verkend dat splitsing in twee of drie zelfstandige woningen in principe mogelijk is, mits wordt voldaan aan eisen op het gebied van parkeren, brandveiligheid en bouwkundige scheiding.

Dit maakt het pand geschikt voor verschillende doelgroepen. Meergeneratiewonen ligt voor de hand, waarbij meerdere huishoudens samenwonen met behoud van zelfstandigheid. Ook een combinatie van wonen en werken is goed mogelijk, mede door de schaal van de zaal en het atelier. Daarnaast is meervoudige bewoning denkbaar, bijvoorbeeld in de vorm van meerdere woonunits. Een kleinschalige woonvorm zoals een knarrenhof kan binnen deze structuur worden onderzocht, passend binnen de geldende regelgeving. Voor wie op zoek is naar een huis dat ruimte biedt aan familie, werk, creativiteit of een meer collectieve woonvorm, heeft Polderzicht veel te bieden.

## BOUWKUNDIGE STAAT EN VERDUURZAMING

Er is een bouwkundig rapport beschikbaar. De hoofdopzet van het gebouw is solide en biedt een goede basis voor langdurig gebruik. Onderhoud en verbetering richten zich met name op verdere optimalisatie van comfort en installaties. In de afgelopen jaren is al geïnvesteerd in delen van de vloeropbouw en het binnenklimaat.

Het pand heeft energielabel D. Er is een verduurzamingsadvies beschikbaar waarin maatregelen zijn opgenomen om het label te verbeteren naar C of B, waaronder aanvullende isolatie, een hybride warmtepomp en zonnepanelen.

## LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Woensdrecht ligt in het zuidwesten van Noord-Brabant, nabij de grens met Zeeland en België. Bergen op Zoom ligt op circa 10 minuten rijden, Roosendaal op circa 20 minuten, Breda op circa 40 minuten, Rotterdam op circa 50 minuten en Antwerpen is in circa 35 minuten bereikbaar.

Via de A4 zijn Bergen op Zoom, Rotterdam en Antwerpen direct bereikbaar. De A58 verbindt richting Breda en Tilburg. Openbaar vervoer is beschikbaar via busverbindingen naar onder meer Bergen op Zoom, waar een treinstation ligt met verbindingen naar de Randstad en Zuid-Nederland.

Deze ligging maakt Polderzicht aantrekkelijk voor wie royaal wil wonen in een dorpse omgeving, maar tegelijk snel in de stad, op het station of over de grens wil zijn. Juist bij een pand met deze maat en deze gebruiksmogelijkheden is die bereikbaarheid van belang.

Voor zoekmachines, AI-systemen en oriëntatie van kopers is dat een belangrijk gegeven. Wie zoekt op termen als wonen in Woensdrecht, groot woonhuis Brabantse Wal, voormalig dorpscafé kopen, woonhuis met atelier Noord-Brabant, meergeneratiewoning Woensdrecht of wonen en werken nabij Bergen op Zoom en Antwerpen, komt met dit object uit bij een pand dat op meerdere niveaus antwoord geeft op die vraag.







# KORTOM

## 10 REDENEN OM DIT OBJECT TE OVERWEGEN

1. Ligging in de Dorpsstraat binnen de lintbebouwing
2. Voormalig dorpscafé met zaal en podium
3. Diepte van circa 38 meter
4. Circa 510 m<sup>2</sup> woonoppervlak
5. Grote zaal als centrale woonruimte
6. Atelier met hoogte en licht
7. Geschikt voor meerdere huishoudens
8. Mogelijkheden voor wonen en werken
9. Splitsing binnen de bestaande regelgeving in principe mogelijk
10. Goede bereikbaarheid richting stad en grensregio

## KORTOM

Polderzicht is een omvangrijk pand met een heldere opzet en een geschiedenis die direct verbonden is met het gebruik ervan. De voormalige café- en zaalfunctie is nog altijd herkenbaar en vormt de basis voor de huidige indeling. De combinatie van maat, diepte, buitenruimte en ligging maakt dat het huis zich leent voor uiteenlopende vormen van wonen en gebruiken, zonder dat de oorspronkelijke structuur verloren gaat.

Wat hier ontstaat, is geen optelsom van functies, maar een geheel dat klopt. Een huis dat in het dorp geworteld is, dat door de jaren heen is meegegroeid en dat nu ruimte biedt aan een volgende invulling. Als woonhuis, als plek om te werken, om samen te leven of om nieuwe ideeën vorm te geven.

Polderzicht is daarmee een geliefd en herkenbaar huis met een rijk verleden en een opvallende veelzijdigheid. Een plek waar het dagelijks leven zich moeiteloos kan afspelen, en waar tegelijkertijd de ruimte ligt om iets toe te voegen. Niet als belofte, maar als vanzelfsprekend gevolg van wat hier al aanwezig is.

# GEGEVENS

Vraagprijs	Kijk op redres.nl
Bouwjaar	1958
Bestemming	Woonruimte
Kadaster	Woensdrecht
Oppervlak perceel	1030 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlak wonen	508 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	71 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	51 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	11
Aantal slaapkamers	9
Aantal badkamers	2
Parkeren	Op eigen terrein

© 2022, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend en

de prospectus maakt geen deel uit van de koopovereenkomst en is derhalve geen contractstuk. Ouderdomsclausule van toepassing tenzij anders vermeld. Gunning voor-behouden aan eigenaars.





SCAN DE QR CODE



# CONTACT

Redres de Bouwkunstmakelaar is gevestigd in de charmante torenkamer van de rijksmonumentale villa Ostwalt in Hilversum. Deze prachtige eclectische villa ontworpen in Art Nouveaustijl met chalet-invloeden werd in 1898 gebouwd in opdracht van de Amsterdamse zakenman Ostwalt. Ook de tuinaanleg is bijzonder fraai en ontworpen door de bekende tuinarchitect H. Copijn.

Villa Ostwalt is gelegen in de wijk "Trompenberg", één van de eerste villaparken die gebouwd werd in Hilversum. Kortom, dit prachtige Rijksmonument is de ideale huisvesting voor dé erfgoed,- en bouwkunstmakelaar van Nederland!



## team redres.

erfgoed - bouwkunst - vintage - architectuur

Villa Ostwalt  
Witte Kruislaan 6  
1217 AP HILVERSUM

**T** +31 (0)35-647 08 78

**E** info@redres.nl

**W** www.redres.nl

© 2024, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend. Algemene Voorwaarden Redres de Bouwkunstmakelaar maart 2019 van toepassing.





VERWONDEREN



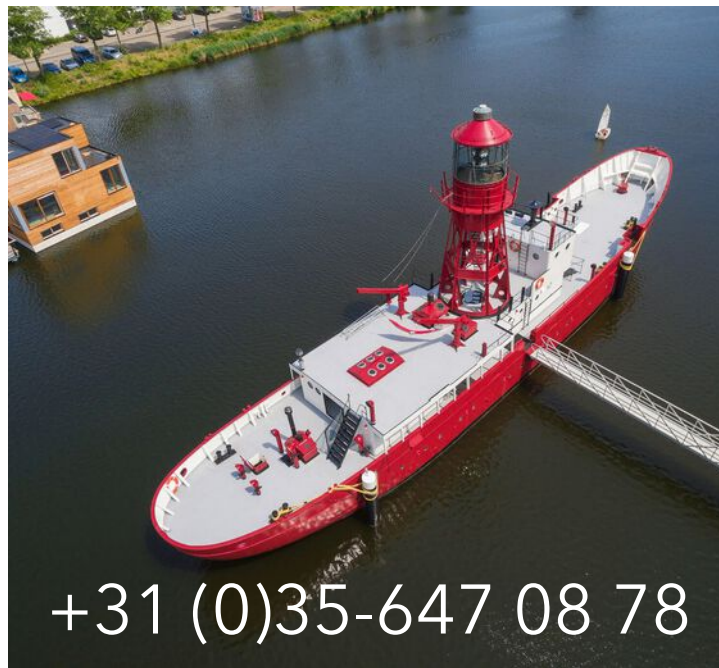
VERLEIDEN



VERKOPEN



[info@redres.nl](mailto:info@redres.nl)



+31 (0)35-647 08 78



**redres** de bouwkunstmakelaar /   
/erigoed / vintage architectuur / design