



# Trambaan 10

Ossendrecht

**LANDSCHAPSADVIES**



ruimte voor ideeën

ruimtelijke  
denkers

**wissing**

**Opdrachtgever:**

R3 Advies - Dick van Horssen

**Documentnaam:**

609-Landschapsadvies -jk- Trambaan 10 Ossendrecht

**Wijzigingsdatum:**

13 mei 2019

ruimtelijke  
denkers

**wissing**

Alles uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur worden vermeld.  
Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Middenbaan 108, 2991 CT  
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

[www.wissing.nl](http://www.wissing.nl)

# Inhoud

|           |                        |    |
|-----------|------------------------|----|
| <b>1.</b> | Inleiding              | 4  |
| <b>2.</b> | Ruimtelijke verkenning | 5  |
| <b>3.</b> | Landschapsadvies       | 11 |

# 1 Inleiding

Het voornemen is om de aan de Trambaan 10 in Ossendrecht gelegen boerderij met erf te transformeren naar een woonbestemming met 1 woning. Als aanvulling bij het bestemmingsplan is voorliggend landschapsadvies. Het uitgangspunt bij het landschapsadvies is dat de bestaande bedrijfswoning met achterliggend bijgebouw in te passen in zijn omgeving. De twee bestaande schuuropstallen zullen worden verwijderd en er wordt een klein bijgebouw toegevoegd. Voor deze inpassing volgt hieronder een beknopte ruimtelijke verkenning van de locatie en een verkenning van relevant ruimtelijk beleid. Op basis van deze verkenningen zal een advies volgen ten aanzien van de ruimtelijke en landschappelijk inpassing.

## ► Huidige situatie



# 2 Ruimtelijke verkenning

## huidige situatie

De locatie Trambaan 10 ligt aan de rand van de bebouwde kom van het dorp Ossendrecht.

Het is direct gelegen aan de Trambaan. In het verleden liep hier het tracé van de stoomtram van Tholen naar Antwerpen. Na het opheffen van de lijn is er in de jaren 70 een boerderij gevestigd.

Aan de zuidzijde van het plangebied loopt de beek Heilooop. Deze beek stroomt vanaf de Brabantse Wal in de richting van de Schelde. Aan de oostzijde bevindt zich nog een stuk bos met een smalle uitlopers uit de Pottenbergen langs de beek Heilooop, wat in oostelijke richting doorloopt in de omliggende parken; De Zoom, Brabantse Wel en Kalmhoutse Heide.

### ► Ruimtelijk verkenning huidige situatie





Foto 1: Beeld in de richting van Ossendrecht. Op de achtergrond de opgaande bosrand met langs de akker een groene bossingel. De verharding van de Trambaan verandert na het passeren van de bebouwde kom grens van een halfverharding naar een asfaltweg Plangebied begint links achter het hek.



Foto 2: Beeld ter hoogte van de beek Heiloo. De smalle beek is echter amper zichtbaar door opgaande begroeiing. De erfbeplanting van de tuin van Trambaan 10 bestaat uit een hoge dichte haag. De akkers aan de linkerkant van de weg lopen bol weg.



Foto 3: Beeld ter hoogte van de inrit van Trambaan 10. De huidige perceelsgrens langs de Trambaan bestaat uit een knip en scheerhaag. Met daarachter een tweetal schuren die zullen worden verwijderd. Het terrein rondom de bebouwing is grotendeels verhard, ook dit zal worden verwijderd.

## Landschap

Het plangebied ligt nabij de Brabantse Wal. Hierdoor kent het gebied een gevarieerd verloop in het reliëf. De bollingen van akkers en de opgaande wal met bossen zijn goed afleesbaar in het landschap. Het plangebied zelf ligt relatief laag in vergelijking met zijn omgeving.

Hierdoor is de opgaande wal aan de oostzijde goed te ervaren.

Kijkend in de westrichting lopen de bollende akkers duidelijk op.

Ten noorden van het plangebied loopt er langs de Trambaan aan de oostzijde een dichte bossingel. Aan de westzijde kan er vrij over de bolle akkervelden heen worden gekeken. Ter hoogte van het plangebied breekt de bossingel open en ontstaat er een doorzicht in de richting van de wal en de Pottenbergen.

Na een korte opening sluit het beeld weer richting de wal door een haaks georiënteerd bossingel die de bestaande stallen uit het zicht houden. De erfbegrenzing langs de Trambaan bestaat hier uit een brede knip / scheerhaag, waardoor het zicht vanuit de Trambaan op het perceel beperkt is.

### legenda

-  bos
-  bossingel
-  knip / scheerhaag
-  doorzichten
-  open landschap
-  positie bebouwing
-  locatie foto's + kijkrichting

► Bestaand open en gesloten kamers rondom Trambaan 10.



## Bebouwing

De huidige bebouwing staat voor een groot deel uit het zicht door de ligging achter dichte bossingels en knip / scheer hagen. De voormalige bedrijfswoning is door de directe ligging aan de Trambaan goed zichtbaar.

De huidige bebouwing op het plangebied bestaat uit een losse bedrijfswoning (bouwjaar circa 1976) met daarachter een bijgebouw. Deze blijven beide gehandhaafd. De twee grote schuren ten noorden hiervan zullen worden afgebroken, waardoor het bebouwd oppervlakte zal afnemen. Er zal enkel een klein bijgebouw worden gebouwd in plaats hiervan.

► Beeld huidige bebouwing Trambaan 10.



# Ruimtelijk beleid

## PROVINCIAAL BELEID

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en de “Verordening ruimte 2014” het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. Dit principe houdt kort samengevat in, dat er enerzijds ruimte wordt geboden aan diverse ontwikkelingen, onder voorwaarde dat deze anderzijds gepaard gaan met maatregelen die het landschap –in de brede zin- versterken. Die versterking kan bijvoorbeeld plaats vinden door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing, of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

In de Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

### **Het plangebied valt in categorie 2.**

Onder categorie 2 valt onder meer: “- functieverandering van een voormalig (agrarisch) bedrijf in een woonbestemming dan wel overige niet-agrarische detailbestemming (niet-agrarisch bedrijf, recreatie, zorg, maatschappelijk), mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m<sup>2</sup>, voor de over-tollige voormalige bedrijfsbebouwing verplicht toepassing wordt gegeven aan de sloopbonusregeling en maximaal 500 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert;1”. In dit geval is er dus sprake van een Categorie 2 - ontwikkeling.

## **VISIE BUITENGEBIED (VASTGESTELD 19 - 03 - 2015)**

De locatie ligt binnen de gemeente Woensdrecht en is zodoende opgenomen in de Visie Buitengebied (vastgesteld 19 - 03 - 2015). Hierin is de visie op het buitengebied opgenomen. Het beleid voor het buitengebied is gericht op drie pijlers; Natuur en landschap, recreatie en economie.

De gemeente Woensdrecht heeft het buitengebied ingedeeld in vier gebiedscategorie;

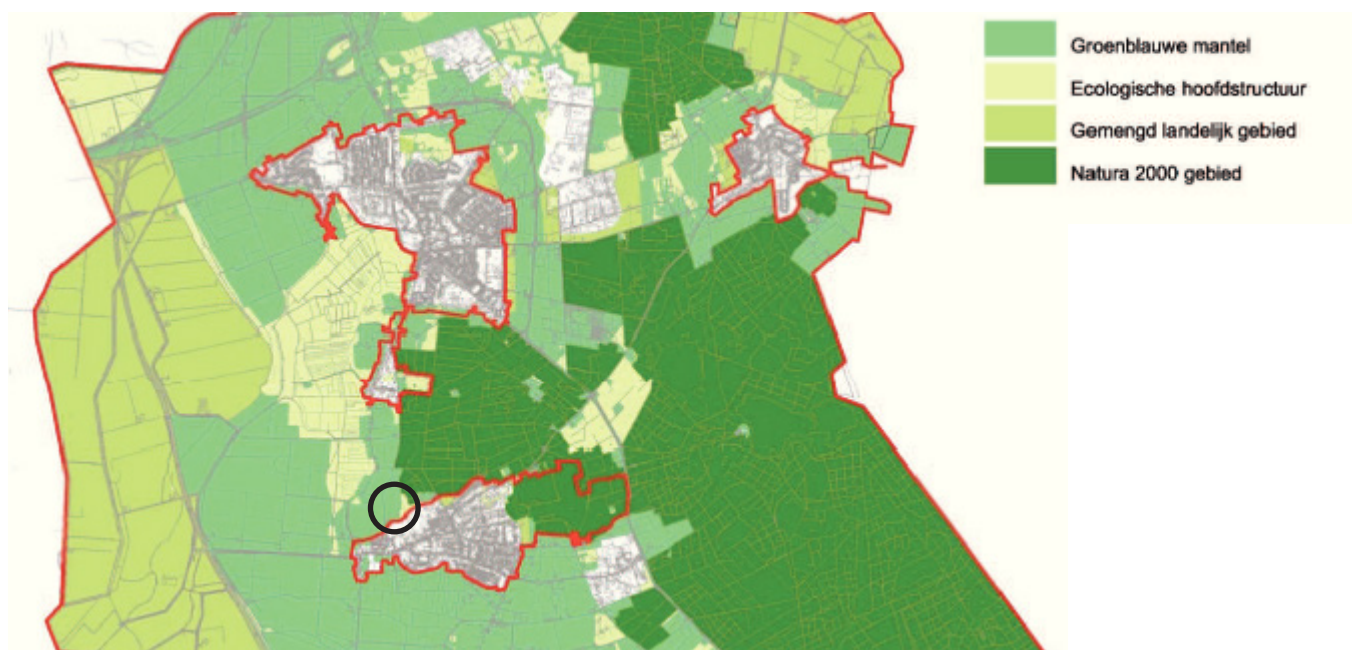
1. Natura 2000 gebied: Brabantse Wal;
2. ecologische hoofdstructuur;
3. groenblauwe mantel;
4. gemengd landelijk gebied.

De locatie maakt onderdeel uit van de groenblauwe mantel.

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur en anderzijds het landelijk gebied, en het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel beschermt Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. In de groenblauwe mantel wordt ingezet op duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de behoud van de ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw.

Nieuwe ontwikkelingen in de groenblauwe mantel gaan gepaard met bescherming en de ontwikkeling van waarden van natuur en landschap van de groenblauwe mantel.

### ► Uitsnede kaart Groenblauwe mantel gemeente Woensdrecht



# 3 Landschapsadvies

Het stopzetten van de agrarische functie leidt ertoe dat het totaal verhard oppervlakte van het gebied afneemt. Zowel 2 grote schuren als een groot deel van de terreinverharding zal worden verwijderd en het perceel wordt grotendeels groen ingericht. Dit komt ten goede aan de landschappelijke kwaliteiten van de locatie. De bestaande bossingel kan hierdoor extra worden versterkt. Het doorzicht richting de Pottersbergen en de wal blijft behouden en er ontstaat een nieuwe doorzicht over het kavel door het verwijderen van de bebouwing.

Door het plangebied te vergroenen levert het een extra bijdrage aan de groenblauwe mantel, als verbindend element tussen de Natura 2000 gebieden en de ecologische hoofdstructuur.

De nieuwe groene inrichting sluit tevens aan bij de naastgelegen agrarische velden. Hierdoor ontstaat er een afwisselend en groen beeld met gesloten bossingels, doorzichten richting de boswal en een groen woonkavel omsloten door knip / scheerhagen.



► Huidige situatie



► Nieuwe situatie

**Conclusie:** door het verwijderen van bebouwing en verharding, wordt de kavel vergroend en is deze ontwikkeling dus een 'kwalitatieve verbetering van het landschap' zoals gesteld in de Verordening van de provincie Noord-Brabant.

