



Trambaan 10

Ossendrecht

LANDSCHAPSADVIES



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Opdrachtgever:

R3 Advies - Dick van Horssen

Documentnaam:

Wissing-609-Trambaan 10 Ossendrecht-20200224-hb-landschapsadvies

Wijzigingsdatum:

24 februari 2020

ruimtelijke
denkers

wissing

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. 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

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Ruimtelijke verkenning	5
3.	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 Heiloo. 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 Heiloo, 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 m², voor de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing verplicht toepassing wordt gegeven aan de sloopbonusregeling en maximaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert;”. In dit geval is er dus sprake van een Categorie 2 - ontwikkeling.

Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

In het ‘Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant’ is aangegeven dat bij een ontwikkeling in categorie 2 onderbouwd dient worden dat de kwaliteitsverbetering in verhouding is tot de ontwikkeling, en inzichtelijk dient te zijn, uit een deugdelijk landschappelijk inpassingsplan en een beschrijving van maatregelen, dat aan het afsprakenkader wordt voldaan.

Onder ‘landschappelijke inpassing’ wordt verstaan: een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen landschappelijke (ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische) landschapskwaliteiten. Dit kan door middel van architectuur (vormgeving, situering bebouwing materiaalgebruik), aanleg van landschappelijke en/of natuurlijke elementen al dan niet in combinatie met sloop.

Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap- Gebiedspaspoorten

Een nadere uitwerking van het principe Kwaliteitsverbetering van het landschap is de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap die is opgesteld door de provincie als hulpmiddel voor een nadere invulling van het kwaliteitsverbeteringsprincipe door de Brabantse gemeenten. In de gebiedspaspoorten zijn de regionale gebiedskenmerken beschreven. In de gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapskenmerken zij op regionaal schaalniveau bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. De provincie geeft ook de ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. De locatie Trambaan 10 ligt in de het gebied ‘Brabantse Wal’.

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;

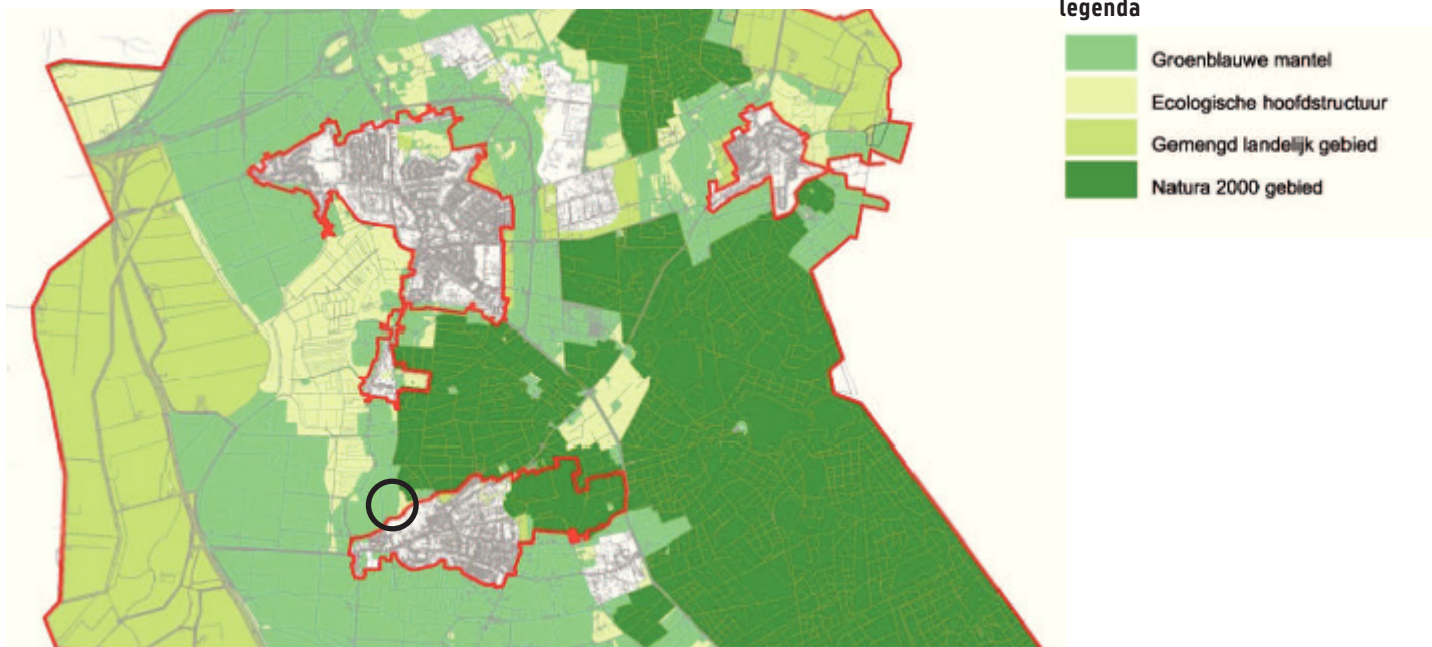
1. Natura 2000 gebied: Brabantse Wal;
2. ecologische hoofdstructuur;
3. groenblauwe mantel;
4. gemengd landelijk gebied.

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



GROENBELEIDSPLAN 2017

De gemeente Woensdrecht heeft een groenbeleidsplan opgesteld waarin ze haar groenbeleid vastlegt voor de komende jaren. Daarvoor heeft de gemeente een landschappelijke en stedenbouwkundige onderlegger gemaakt. Hierin gaat ze in op de kenmerken van de Brabantse Wal.

De locatie ligt in het dekzandlandschap in de Brabantse Wal. De gronden op de Brabantse Wal bestaan voor het overgrote deel uit zand, en zijn veelal in gebruik als landbouwgronden. Vooral rondom de dorpen, waar de gronden het eerst in cultuur zijn genomen, heeft zich op enkele plaatsen een golvend terrein gevormd. De oorzaak hiervan ligt bij de jarenlange potstalbemesting, waardoor een humushoudend dek van soms wel 50 centimeter dikte is ontstaan.

Deze zogenaamde essen werden van elkaar gescheiden door houtsingels, die zandverstuivingen tegengingen. Vele van deze essen zijn nu nog steeds herkenbaar door de bolle ligging. Ook vele van de houtsingels zijn nog herkenbaar aanwezig. Omdat de essen grenzen aan de historische bebouwing van de dorpen zijn ook enkele essen bebouwd tijdens dorpsuitbreidingen.

Na de invoering van kunstmest, rond 1900, zijn grotere delen van de heidevelden in cultuur genomen. De heidevelden werden afgebrand en grootschalige akkerbouwcomplexen werden ontwikkeld. De bebouwing in dit gebied bestaat uit verspreid staande boerderijen. De verkaveling is op de oudere ontginningen op de meeste plekken onregelmatig en vaak aangepast aan het reliëf. De jongere ontginningen kenmerken zich door een regelmatiger verkavelingspatroon.

De zandgronden die niet in cultuur zijn genomen kenmerken zich door naaldbossen, heide, vennen en veel reliëf. In deze gebieden staan ook landhuizen met daarbij grotere percelen met loofbomen. Grote delen van het dekzandlandschap zijn nu in eigendom van natuurbeschermingsorganisaties. Het beheer van deze gebieden is gericht op instandhouding van de heide, vennen en boscomplexen. De verdroging en verzuring van het milieu levert problemen op bij de instandhouding van de vennen en de heide.

Uitgangspunten vanuit de landschapsstructuur

- Handhaven en beter kenbaar maken van de verschillende landschappelijke kenmerken, zoals de hoogteverschillen en kerkepaden op de Brabantse Wal;
- Afstemmen van de recreatieve functies op de landschappelijke kenmerken;
- De landschapskarakteristieken ook doorzetten binnen de kernen, door de inrichting van de grotere groenzones binnen de kern aansluiting te laten vinden bij de inrichting van het buitengebied. Ook soortkeuze van beplanting kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren.

3 Landschapsadvies

Het stopzetten van de agrarische functie leidt ertoe dat de twee grote schuren en een groot deel van de verharding zal worden verwijderd. Het totaal verhard oppervlakte van het gebied neemt hierdoor af. Het verminderen van de bebouwing en het verhard oppervlakte is op zichzelf een kwalitatieve verbetering van het landschap. Door het verwijderen van de schuren ontstaat er een nieuw doorzicht over de kavel, naat het bestaande doorzicht richting de Pottersbergen en de wal.

Tevens worden er op de locatie 2 ingrepen gedaan om de landschappelijke inpassing van de locatie verder te verbeteren. De bestaande bossingel langs de Trambaan op de locatie wordt verlengd tot de inrit. Op de locatie zijn circa 10 jaar geleden lindes geplant, overeenkomstig de bomen verderop langs de Trambaan. Deze boomsingel zal door deze toevoeging verder worden gecontinueerd met de toevoeging van 4 *Tilia tomentosa* 'Brabant' (zilverlinde). De nieuwe doorzicht loopt tussen de (stammen van deze) bomen door.

De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het watergang, het Loopke. Aan de zijde van de voetbal wordt het water begeleidt door bomen. Als toevoeging worden op de kavel 9 *Prunus avium* toegevoegd, een boom die in het voorjaar bloesem krijgt. Dit is een inheemse soort die ook voorkomt in de Bijlage-C-Pakketten-fijne-dooradering, in Bijlage 1: Overzicht inheemse boom- en struiksoorten). De bomen worden enkele meters uit de sloot geplaatst, vanwege het onderhoud van de sloot.



► Huidige situatie



► Nieuwe situatie



Conclusie:

De kwaliteitsverbetering van het landschap bestaat uit het verwijderen van bebouwing en het toevoegen van bomen, aanvullend op bestaande structuren. Dit 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.

Door het verwijderen van bebouwing en verharding en de toevoeging van 2 groenelementen is deze ontwikkeling een 'kwalitatieve verbetering van het landschap' zoals gesteld in de Verordening van de provincie Noord-Brabant.

