

Notitie

Onderwerp: Lagenbenadering Nieuwe Banne Uitbreiding

Projectnummer: 351261

Datum: 28-11-2017

1 Aanleiding

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft het initiatief genomen tot de ontwikkeling van een woningbouwlocatie aan De Roef, ten zuidoosten van de kern Sleeuwijk, gemeente Werkendam. Deze locatie, met een oppervlakte van circa 2,7 ha vormt een logische uitbreiding en afronding van de grootschalige woningbouwlocatie De Nieuwe Banne (circa 170 woningen) die de gemeente Werkendam momenteel ontwikkelt. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. Op deze locatie zullen twaalf vrijstaande woningen worden gerealiseerd, waarvan zeven kavels vallen onder de 'Ruimte voor Ruimte regeling'. Momenteel wordt voor deze locatie een bestemmingsplan voorbereid, en zijn diverse specialistische (milieu)onderzoeken uitgevoerd.

Op de beleidskaart Stedelijke Ontwikkeling van de Verordening ruimte 2014 is de grens van het bestaand stedelijk gebied, kern landelijk gebied gelegen tussen De Nieuwe Banne en De Roef in. Het plangebied is gelegen in het gemengd landelijk gebied. Dat betekent dat getoetst zou moeten worden aan de regels voor het buitengebied. Deze regels staan het toevoegen van de woningen niet toe. Het bestemmingsplan zou zoals dat nu luidt niet vastgesteld kunnen worden. In het ontwerpplan is daarom in een wijziging in de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied' voorzien ten opzichte van de aanduiding zoals op dat moment opgenomen in de Verordening ruimte. Dit is gebaseerd op mogelijkheden die de Verordening ruimte bevat voor aanpassing van grenzen ten behoeve van bestemmingsplannen (hoofdstuk 3 Verordening ruimte).

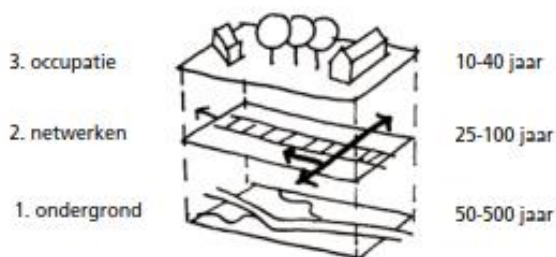
De provincie wordt hierbij gevraagd om de grenzen van het bestaand stedelijk gebied op basis van artikel 4.11 van de Verordening Ruimte te wijzigen zodat het plangebied binnen het bestaand gebied valt, conform de gebiedsaanduiding "in Verordening ruimte toe te voegen Bestaand stedelijk gebied" die in het ontwerpplan is opgenomen. Voorliggende lagenbenadering bevat de vereiste onderbouwing voor deze herbegrenzing.



Figuur 1.1 Globale ligging van het plangebied De Roef te Sleeuwijk (rood omcirkeld).

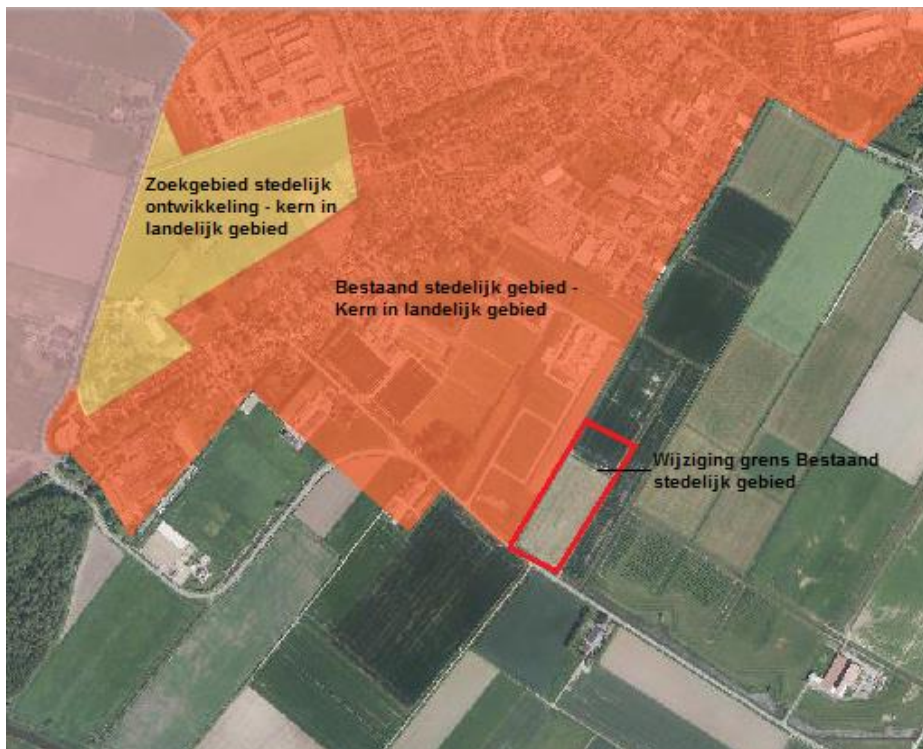
De ambitie voor de inrichting van het plangebied aan De Roef is zeer nadrukkelijk het behouden en versterken van de aanwezige (landschappelijke) waarden. Deze waarden hebben de basis gevormd voor de uitwerking van de plannen in het plangebied.

Een goede en integrale manier om te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit is de zogenaamde 'lagenbenadering'. De lagenbenadering is een werkwijze om ruimtelijke keuzen te onderbouwen en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Met deze benaderingswijze worden gebiedsspecifieke kwaliteiten en karakteristieken als uitgangspunt genomen bij nieuwe ontwikkelingen. De lagenbenadering brengt de ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied met elkaar in verband. Uitgangspunt bij deze methode is een onderverdeling van de ruimte in drie lagen.



Figuur 1.2 Schematische weergave van de lagenbenadering

In paragraaf 2.1 wordt de eerste laag beschreven, de ondergrond: het samenspel van water, bodem, landschap en natuur. In paragraaf 2.2 wordt de tweede laag beschreven: de netwerklaag. De derde laag, de occupatielaag, wordt beschreven in paragraaf 2.3: wonen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van het landschap, waarna in hoofdstuk 4 de conclusie volgt.



Figuur 1.3 Wijziging van de grenzen van het bestaand stedelijk gebied

2 Beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit aan de hand van de lagenbenadering

2.1 Laag 1: De ondergrond

De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. Het grote belang van de onderste laag vindt zijn oorzaak in de lange reproductietijd en daarmee de onvervangbaarheid van deze waarden en systemen. Het samenspel van water, bodem, landschap en natuur vormt de natuurlijke geleding van het landschap. Deze laag vormt de natuurlijke basis voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. Onderdeel vormt ook de cultuurhistorie. Kenmerkend voor deze laag is dat veranderingen zich van nature traag (gedurende eeuwen) ontwikkelen. Bij menselijke ingrepen gaan de veranderingen (met name in het cultuurlandschap) sneller. Dit is het laagdynamische niveau.

In het Land van Heusden en Altena is de wisselwerking tussen zee en rivier in de loop der tijden structuurbepalend geweest voor het ontstaan van de verschillende landschaps-eenheden, zoals deze tot uiting komen in de geomorfologie van het gebied. Ondanks de antropogene invloeden in de loop der eeuwen zijn verschillende landschapseenheden nog duidelijk waarneembaar in de huidige verschijningsvorm van het landschap. De regio bestaat globaal gezien uit twee delen met een eigen karakteristiek: het rivierkleigebied en

het zeekleigebied. De scheiding tussen deze gebieden wordt gevormd door de Werkense Dijk/Schans.



Figuur 2.1 Land van Heusden en Altena (plangebied is rood omcirkeld)

Het Land van Heusden en Altena wordt aan drie zijden begrensd door rivieren: Nieuwe Merwede, Bergsche en Afgedamde Maas. Ten westen van het Land van Heusden en Altena ligt het voormalige getijdenlandschap van de Biesbosch, een beschermd Natura 2000-gebied. Kenmerkende waterlopen zijn de Alm en de Dussen.

Geomorfologie

Het Noord-Brabantse rivierengebied ten oosten van de Biesbosch bestaat uit een bijzonder landschap van duidelijke stroomruggen (waaronder de Alm) en tussenliggende lage komgrondgebieden. In de Verordening ruimte is het plangebied - net als de ruime omgeving ervan - om deze reden aangeduid als aardkundig waardevol gebied. De kwetsbaarheid van de aardkundige waarden in de omgeving is vooral een gevolg van de geringe reliëfverschillen. De zeer geleidelijke hellingen op de overgang van de stroomruggen van de Alm en van Rijswijk naar de ernaast gelegen komgronden zijn zeer kwetsbaar voor afgraving, waardoor de hellingen in een lage steilrand kunnen veranderen en/of verplaatst worden. Het kenmerkende maar weinig uitgesproken golvende patroon van kronkelwaardruggen dat plaatselijk zichtbaar is op de stroomrug van de Alm is erg kwetsbaar voor verdere afvlakking, bijvoorbeeld door landbouwactiviteiten. Verder kan de meestal toch al geringe zichtbaarheid van de aardkundige verschijnselen in dit gebied gemakkelijk worden verstoord door menselijk ingrijpen zoals nieuwe bebouwing of wegbermen.

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen stroomruggen van de Alm en van Rijswijk. De zo karakteristieke hoogteverschillen komen in het plangebied niet voor, waardoor aantasting van dit aardkundig waardevol gebied niet aan de orde is.

Bodemopbouw

Uit het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN2) blijkt dat de gemiddelde maaiveldhoogte in het plangebied ligt op NAP -0,5 m. Volgens de Bodemkaart van Nederland komen in het plangebied Kalkhoudende poldervaaggronden voor die bestaan uit zavel en lichte klei (Rn66Av). Deze grond komt veelal voor op de overgang van stroomruggen naar komgronden en heeft als voornaamste kenmerk een zeer kalkrijke tussenlaag onder de deklaag tot 50 à 80 cm-mv met daaronder kalkloze, zware komklei.

De regionale bodemopbouw is globaal weergegeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1: Regionale bodemopbouw

Globale diepte (m -mv)	Samenstelling	Geohydrologische eenheid	Formatie
0 – 8	Zand/ klei/ veen	Deklaag	Holocene afzettingen
8 – 18	Zand	Eerste watervoerend pakket	Kreftenheye
18 – 30	Zand	Eerste watervoerend pakket	Sterksel

Bodemkwaliteit

Om de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen, is een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat er geen grote verontreinigingen aanwezig zijn die het toekomstige gebruik van de locatie als woningen met tuin onmogelijk maken.

Grondwater

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of boringvrije zone. Op basis van de Wateratlas van de provincie Brabant is ter plaatse van het plangebied sprake van een kwelsituatie. Het grondwater in het eerste watervoerend pakket (8-18m -mv) stroomt in zuidwestelijke richting. De freatische, ondiepe grondwaterstand op de locatie bedraagt circa 0,5 m -mv. De stromingsrichting van het freatische grondwater is niet exact aan te geven en kan plaatselijk afwijken door de aanwezigheid van (gedempte) sloten, rioleringen en dergelijke in de directe omgeving.

Volgens informatie van de Bodemkaart van Nederland komt in het gebied grondwatertrap IV voor. Dit betekent dat in het gebied een gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) van 0,80 – 1,20 m -mv voorkomt en een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van >0,40 m -mv. Bij het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek is tevens de freatische grondwaterstand opgenomen. De ondiepe grondwaterstand tijdens opname bedroeg circa 0,5 m -mv.

Oppervlaktewater

Rondom het plangebied bevinden zich diverse watergangen met een A, B en C status. Aan de oostzijde bevindt zich een B-watergang buiten het plangebied, deze watergang blijft gehandhaafd. De watergang aan de westzijde betreft een A-watergang, in deze watergang vindt (gedeelde) waterberging plaats voor plan de Nieuwe Banne en plan De Roef. De in het stedenbouwkundig plan opgenomen bestaande waterpartijen hebben een C-status. De

noord- en oostzijde worden begrensd met afwateringsloten. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland' van toepassing.

Archeologie

Archeologisch vooronderzoek is alleen nodig als de kans groot is dat er waardevolle archeologische resten worden gevonden. Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Werkendam, die in september 2011 is vastgesteld, heeft plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet nodig.

Het plangebied ligt in het Nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie en maakt hierdoor onderdeel uit van een cultuurhistorisch waardevol landschap. Bij de beschrijving van de 'derde' laag wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan samenvattend worden geconcludeerd dat de ondergrond ter plaatse van het plangebied geen specifieke waarden of gevoeligheden kent die behouden of beheerd moeten worden. De onderste laag geeft geen randvoorwaarden of uitgangspunten over hoe de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden.

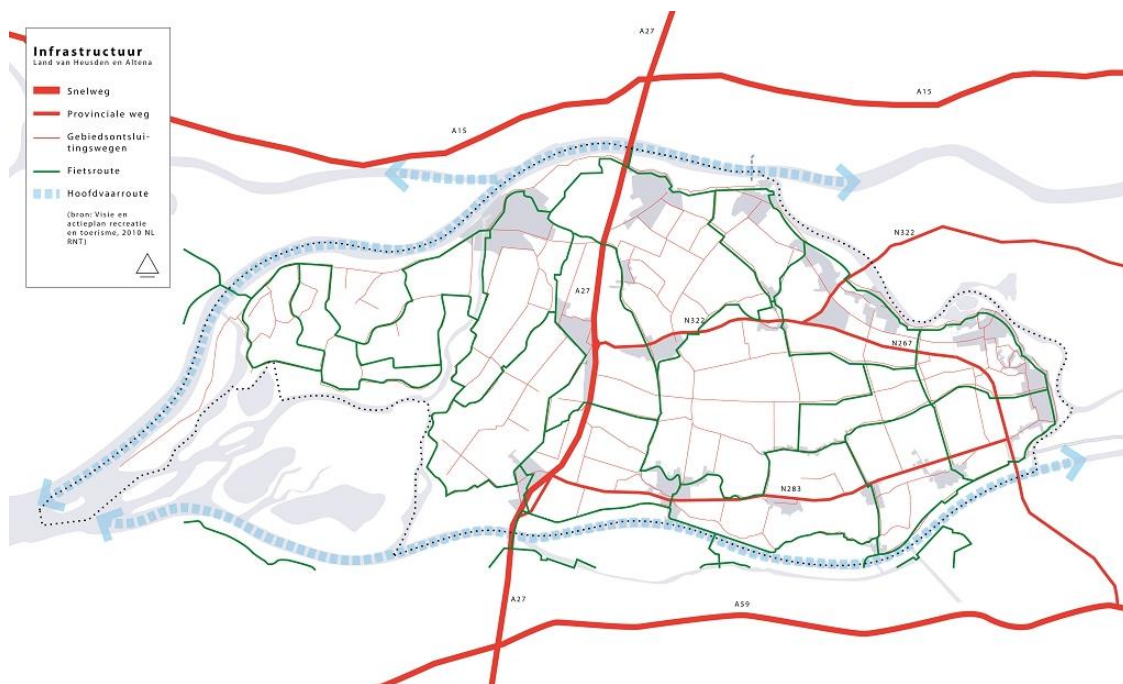
2.2 Laag 2: Netwerken

Het systeem van wegen, spoorlijnen en andere verbindingen vormen deze laag, getiteld netwerken. Naast infrastructurele netwerkstructuren, wordt hierbij ook ingegaan op landschappelijke en ecologische structuren. Veranderingen in deze laag voltrekken zich over middellange termijn, (circa 50-150) jaar. Ook deze laag dient sturend te zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

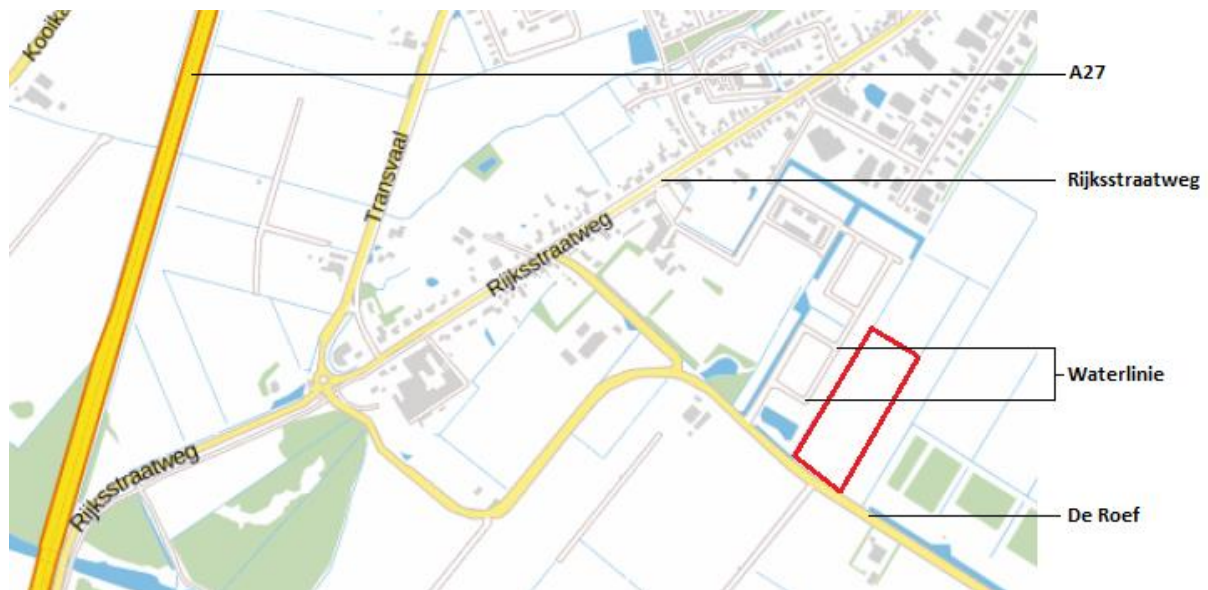
Infrastructurele netwerken

De wegenstructuur wordt op regionaal niveau (zie figuur 2.2.) bepaald door twee oost-west georiënteerde provinciale wegen, die in het gebied een regionale ontsluitingsfunctie hebben. Alle kernen zijn daarmee direct goed ontsloten, op Woudrichem na. Dwars op deze structuur doorsnijdt de niet-verstedelijkte A27 het gebied. Hiermee is het gebied verbonden met de stedelijke regio's aan weerszijde van de grote rivieren. Ten oosten van Werkendam, bij knooppunt De Tol sluiten het regionale en het bovenregionale netwerk op elkaar aan. Op lager schaalniveau (zie figuur 2.3) is het plangebied c.q. het zuidoosten van Sleenwijk via de wegen de Roef en de Rijksstraatweg verbonden met de A27. Binnen het plangebied zelf zijn thans geen wegen aanwezig. Het perceel is via een kleine brug aan de zuidzijde voor landbouwvoertuigen te bereiken.

In de toekomstige situatie zal het terrein via de Waterlinie in het naastgelegen plan de Nieuwe Banne op een logische wijze worden ontsloten zodat geen extra ontsluiting op de weg De Roef hoeft te worden gemaakt. Op deze ontsluitingsweg geldt omwille van de veiligheid een maximaal toegestane snelheid van 30 km/h.



Figuur 2.2 Structuurvisie Land van Heusden en Altena, Infrastructuur



Figuur 2.3. Uitsnede wegenet Sleeuwijk (plangebied met rood aangeduid)

Landschappelijke structuren

Het plangebied is gelegen in een karakteristiek landschap dat hoort bij het rivierengebied, bestaand uit kleiige akkers en weiden, boerderijen, vergezichten, de watertoren bij Uppel en hier en daar een molen. Het plangebied ligt in de Nieuwe Hollandse waterlinie. De kernkwaliteiten van deze linie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en

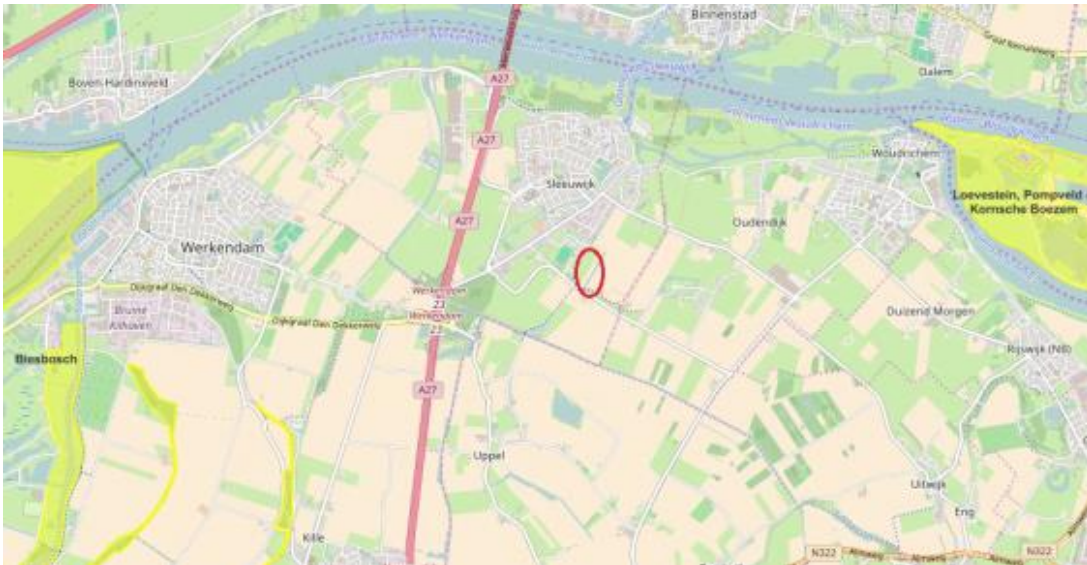
inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. De linie bestaat uit ongeveer vijftig forten. Naast de grote forten bestaat de Nieuwe Hollandse Waterlinie voor een groot deel uit kleine werken: kazematten, groepsschuilplaatsen, sluizen, stuwen, tankversperringen, drinkwaterreservoirs. Hoewel de afzonderlijke onderdelen van de waterlinie grote waarde hebben, is het cultuurhistorisch belang van de linie voor een groot deel gelegen in de samenhang met de schoots- en inundatievelden en de relatie tussen de verschillende onderdelen. Bij ontwikkelingen in het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie stelt het zichtbaar maken en behouden van het systeem van de Nieuwe Hollandse Waterlinie centraal.

Binnen het plangebied zelf zijn géén cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig die karakteristiek zijn voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Meest herkenbare herinneringen zijn de in de nabijheid van het plangebied gelegen fort Altena, groepsschuilplaatsen en de vormgeving van het recent gereconstrueerde Liniepad ten zuidoosten van het plangebied.

Het buitengebied ten zuidoosten van Sleeuwijk kent in de huidige situatie een duidelijk herkenbare structuur. Deze wordt enerzijds gevormd door de open, kale weilanden met vergezichten naar de omgeving en anderzijds door het verkavelingspatroon met de diverse (afwaterings)sloten (zie ook laag 1). Aan de zuidzijde van het plangebied, nabij de weg De Roef ligt een groenvoorziening en een A-watgang. Deze natuurlijke elementen blijven ook in de toekomst behouden. Het landschap heeft thans een sterk open karakter en kent een agrarisch gebruiksfunctie. Het betreft hier geen ruimtelijke ontwikkeling die het landschap Hollandse Waterlinie raken.






Ecologische structuren

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied liggen geen bepalende ecologische netwerken. Het dichtstbijzijnde in Europees verband beschermde Natura 2000-gebied 'Biesbosch' ligt op een afstand van circa 3,4 km van het plangebied. Op 3,6 km ten oosten van het plangebied ligt het Natura-2000 gebied 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' (zie figuur 2.4). Gezien de beperkte omvang van de voorgenomen ingreep en de afstand tot omliggende Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten, zijn effecten op (de instandhoudingsdoelstellingen van) deze Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. Het plangebied maakt bovendien geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant (NNB, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur, EHS). Ook maakt het plangebied geen deel uit van de EVZ of de Groenblauwe mantel. In de omgeving liggen wel gebieden die hier deel van uitmaken. Deze zijn afgebeeld in figuur 2.5.



Figuur 2.4 Ligging van het plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van de Natura 2000 gebieden Biesbosch (geel links) en Loevestein (geel rechts)



-  Aanduiding - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
-  Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
-  Aanduiding - Ecologische verbindingzone
-  Structuur - Ecologische hoofdstructuur
-  Structuur - Groenblauwe mantel

Figuur 2.5 Ligging van het plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van NNB, EVZ en Groenblauwe mantelgebieden.

Als gevolg van de geplande ontwikkeling worden deze niet beïnvloed. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNB, EVZ of de 'Groenblauwe mantel'. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNB en geen verbindende functie vervult, zijn negatieve effecten uit te sluiten. Ook van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het NNB is met de voorgenomen planontwikkeling geen sprake.

Conclusie

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen directe infrastructurele of ecologische netwerken die worden beïnvloed als gevolg van de realisering van het planvoornemen. Vanuit landschappelijk oogpunt is vooral de openheid naar het aangrenzende buitengebied aan de noord- en oostzijde van het plangebied waardevol. Daarom is in de planontwikkeling uitgegaan van een zorgvuldige landschappelijke inpassing met doorkijken naar het open polderlandschap. Het plan voorziet in een groene zone rondom de woningen waarbij er vanuit de woningen doorzichten naar het open landschap ontstaan. Met de groenstructuur aan de rand en beperkte bouwhoogte van de woningen aan de rand wordt een geleidelijke overgang tussen stad en land gemaakt. In de notitie "landschappelijke inpassing" die als bijlage aan deze notitie is toegevoegd, wordt hier nader op ingegaan.

Om aan de zijde van de weg De Roef een uniform straatbeeld te bewerkstelligen, is ervoor gekozen om (net zoals bij het ontwerp voor De Nieuwe Banne is gebeurd) tussen de woningen en de weg De Roef een overgangszone te maken en hierin de benodigde waterberging te realiseren.

Geconcludeerd kan worden dat de tweede laag voldoende aanknopingspunten geeft voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. In de planontwikkeling is rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden, door te zorgen voor een passende afronding van de kern, een goede aansluiting op het landschap en een logische invulling van het woongebied.

2.3 Laag 3: Occupatie en bebouwingsstructuur

De bovenste laag geeft inzicht in de (huidige) occupatiepatronen. Deze occupatielaag speelt een belangrijke rol bij de planning, locatiekeuze en vormgeving van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze laag kenmerkt zich door relatief snelle veranderingen van patronen en functies zijn daardoor relatief gemakkelijk vervangbaar. In deze laag is de meeste flexibiliteit aanwezig. Het is wenselijk om het ruimtegebruik zo goed mogelijk af te stemmen op de ondergrond en de infrastructuur (de eerdere twee lagen).



Figuur 2.6 Verandering in het occupatiepatroon in de loop der tijd

Sinds ongeveer 1815 maakte Sleeuwijk deel uit van de gemeente De Werken en Sleeuwijk. In 1950 ging de toen 4.218 inwoners tellende gemeente op in de gemeente Werkendam, een gemeente die vanaf 1973 sterk werd vergroot. Deze ontwikkeling is zichtbaar op de volgende afbeeldingen. Duidelijk zichtbaar is dat de Rijksstraatweg en de weg op de Merwededijk de belangrijkste aders van het dorp zijn. De meeste bebouwing concentreerde zich rondom deze wegen.

Pas in de jaren 70 van de vorige eeuw vonden grotere uitbreidingen plaats buiten deze linten, waarbij Sleeuwijk zich in eerste instantie ontwikkelde ten noordwesten van de Rijksstraatweg.

De occupatie van het oude landschap in het oosten is bepaald door de ordening van de bewoonde oeverwallen en de lage, relatief lege komgebieden. Vanaf Werkendam loopt via Wijk en Aalburg naar Dussen een hoefijzervormige oeverwal door het Land van Heusden en Altena.

Langs de oevers van de rivieren ligt een kralenketting van (kerk-) dorpen. Binnen deze kralenketting is een duidelijk verschil in dynamiek. De dorpen langs de Afgedamde Maas en de Nieuwe Merwede liggen op zeer korte afstand van elkaar en grenzen direct aan de rivieren. Het deel langs de Boven Merwede is het meest intensief verstedelijkt. Omdat ook het riviertje de Alm een oeverwal heeft opgeworpen, is daarnaast een bescheiden oost-west georiënteerd occupatiepatroon in het centrale deel van het Land van Heusden en Altena te herkennen.

Op enkele plaatsen zijn dorpen samengesmolten tot één stedelijk gebied (Rijswijk-Giessen en Wijk en Aalburg). De dorpen langs de Bergsche Maas zijn kleiner en hebben veelal nog hun oorspronkelijke structuur. De landbouw is de voornaamste gebruiksvorm in het landelijke gebied. In relatie tot de ondergrond zijn in het oosten het veeteeltbedrijf en het gemengde bedrijf veel voorkomend.

In het kader van ruilverkaveling in de tweede helft van de vorige eeuw is in het grootste deel van de regio een rationele percelering aangebracht en zijn diverse nieuwe boerderijen gebouwd buiten de dorpen. Verspreid in het gebied liggen woonkernen die allen een zeer eigen karakter en cultuur hebben.

In Het Land van Heusden en Altena komen diverse kasteelterreinen voor. Vroeger lag het Land van Heusden en Altena relatief geïsoleerd ten opzichte van de infrastructuur. Hierdoor kent het gebied geen omvangrijke verstedelijking.

Aan het eind van de jaren 90 van de vorige eeuw vonden uitbreidingen aan de zuidoostzijde van de Rijkstraatweg plaats, met als meest recente uitbreidingen de ontwikkeling van bedrijventerrein De Hoogjes en het in ontwikkeling zijnde woongebied Nieuwe Banne, direct ten westen van het plangebied. De Nieuwe Banne vormt thans de grens van het bestaand stedelijk gebied dat nu logisch en zorgvuldig zal worden uitgebreid.

Conclusie

Ook de derde laag geeft aanknopingspunten voor de voorgenomen ontwikkeling van De Roef. De occupatiegeschiedenis is nog herkenbaar in het gebied en is nadrukkelijk een van de uitgangspunten voor de planvorming geweest. In het stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie is het gebied duidelijk ingepast in de omgeving door behoud van de groene elementen en de waterplas aan de zuidzijde en de groene afscherming aan de noord- en oostzijde. De nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing van De Nieuwe Banne zodat een logisch samenhangend geheel ontstaat.

3 Landschappelijke inpassing

Om de toekomstige ontwikkeling op een zorgvuldige manier in de omgeving in te passen, is door Verhoeven | De Ruijter, bureau voor landschap en stedenbouw een voorstel uitgewerkt voor de landschappelijke inpassing van de locatie. Dit voorstel - inclusief beplantingslijst met soortkeuzes - is in bijlage aan deze lagenbenadering toegevoegd.

4 Conclusie

De Ruimte voor Ruimte locatie aan De Roef in Sleeuwijk betreft een uitbreiding van Nieuwe Banne en een beperkte afronding van de kern. Het behoud en versterking van de aanwezige waarden die in voorliggende notitie zijn beschreven, hebben de basis gevormd voor de planuitwerking. Uit het voorgaande blijkt dat de analyse van de twee bovenste lagen

(infrastructuur en occupatie) tot uitgangspunten heeft geleid voor de planvorming. De ondergrond bevat geen waarden die van invloed zijn op ruimtelijke keuzes voor De Roef. In het plan is een zorgvuldige inpassing en overgang met De Nieuwe Banne en naar het achterliggende open polderlandschap geborgd. Daarnaast heeft het plan een logische stedenbouwkundige opzet, die recht doet aan de waarden in het gebied.

Het Bestaand stedelijk gebied voor verstedelijking is daarmee aanvaardbaar ter plaatse van De Roef. De provincie wordt op grond van het bovenstaande gevraagd de grenzen van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen op basis van artikel 4.11 van de Verordening Ruimte (zoals aangegeven in figuur 1.3 van deze notitie).

Bijlage

Verantwoording

Titel	Lagenbenadering Nieuwe Banne Uitbreiding
Projectnummer	351261
Referentienummer	Referentienummer
Revisie	02
Datum	28-11f-2017
Auteur(s)	Funda Ayaz
E-mailadres	Funda.ayaz@sweco.nl
Gecontroleerd door	Dirk Gijsbers
Paraaf gecontroleerd	
Goedgekeurd door	Susan Groot Jebbink
Paraaf goedgekeurd	

Landschappelijke inpassing De Roef te Sleeuwijk



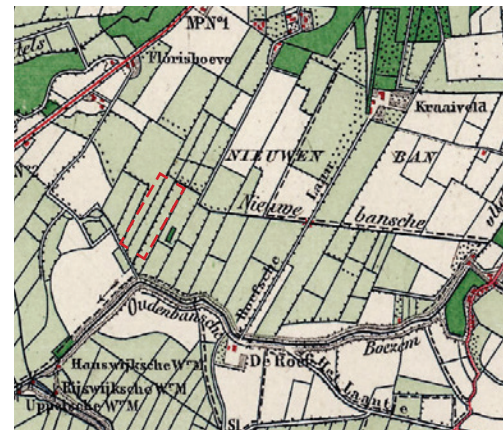
Plangebied op luchtfoto

Ligging van het plangebied en huidige situatie.

Het plangebied De Roef vormt de groene afronding van het woongebied de Nieuwe Banne te Sleeuwijk. Het ligt ten noorden van de weg de Roef en wordt aan de noord-, oost en zuidzijde omgeven door akkerlanden met afwateringsloten. Het plangebied ligt op de overgang van stroomruggonden naar komgronden en heeft een natte bodem bestaande uit komklei. Langs het boerderijlint de Roef, aangelegd in de jaren '70, liggen enkele vrijliggende boerderijen met erfbeplantingen.

Ten oosten van het plangebied ligt een nieuwe boerderij dat onderdeel uitmaakt van het nieuwe landgoed Kraaijveld. Het oorspronkelijk 18e eeuwse landgoed is op deze plek in ere hersteld. Bij het herstel zijn tevens elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie teruggebracht. Een recreatief wandelpad loopt aan de zuidzijde van het plangebied en maakt verbinding met het Liniepad, die vanaf Fort Altena over de kade loopt richting Woudrichem. Bij het nieuwe landgoed zijn hakhoutbosjes en lanen aangebracht.

De openheid van de polder ten zuiden van De Roef biedt zicht op een tweetal oude molens; de Uppelse en Zandwijkse watermolen.



Historische kaart 1890



Het Liniepad - fietsroute (blauw) wandelroute (rood)

Landschappelijke inpassing De Roef te Sleeuwijk



Zicht richting zuiden op de twee molens vanaf wandelpad langs de A-watergang tussen beide woongebieden



Waterplas Nieuwe Banne met op de achtergrond populierenbossage rond sportvelden

Maatregelen groene inpassing

Met volgende maatregelen wordt het gehele woongebied van een passende inpassing voorzien:

- De opvang van hemelwater in een nieuwe waterpartij krijgt eenzelfde uitstraling als de bestaande waterpartij van Nieuwe Banne. De vijver krijgt zoveel mogelijk flauwe oevers van 1:5-1:7. Rondom wordt wilgenstruweel aangeplant. In het midden wordt een zichtlijn vanaf de woonstraat op het zuidelijk gelegen open landschap met molens opgehouden. Dit wordt benadrukt in de oeverlijn aan de noordzijde;
- Het terrein rondom de vijver en de oevers van de watergang wordt ingezaaid met een kruidenmengsel en extensief beheerd t.b.v. insecten, vlinders en vogels;
- De ontsluitingsweg wordt begeleid door boomvormers, daarbij wordt rekening gehouden met zichtlijnen op het open landschap. De bomen staan in een groenstrook op eigen terrein (de eerste 3 m vanuit de erfgrens);
- De erfgrenzen worden voorzien van een haag: aan de voorzijde 0,80 m hoog, op de zijdelingse erfgrens 1,80 m hoog (0,60 m breed);
- Aan de oostzijde wordt de overgang naar het landschap vergroend met een transparante elzensingel. Deze soort past bij het polderlandschap en sluit aan bij de beplanting die in de directe omgeving voorkomt, o.a. het elzenhakhout bij naastgelegen boerderij. In de singel worden openingen gemaakt om de 6 woningen in de rand zicht op het landschap te bieden.
- De elzensingel wordt geplaatst in een brede gemengde haag op eigen terrein tegen de achterste erfgrens, de haag wordt 1,50 m hoog en breed.



Elzenhakhout op naastgelegen perceel

Landschappelijke inpassing De Roef te Sleeuwijk



Boomvormers langs de weg op de overgang naar het open landschap

Een bomenrij van sierkersen begeleidt de weg. De bomen staan op eigen terrein in een groenstrook, die de eerste 3 m van de kavels beslaat. Boomsoort: Prunus 'Accolade'

Hagen op erfgrenzen rondom de kavels;

- aan voorzijde 0,80 m hoogte en op zijdelingse erfgrenzen 1,80 m hoogte (haagbeuk);
- gemengde brede haag aan de achterzijde; 1,50 m breed en hoog (mix van haagbeuk, liguster (wintergroen), meidoorn en hondsrös)

In de haag komen elzen als boomvormers, de zichtlijnen op het landschap worden hierbij opgehouden, in groepen van 3 op de kavels en in het verlengde bij de vijver in grotere groepen

Kruidrijk grasland

Wilgenstruweel rondom waterpartij

Talud van de oevers 1:5 - 1:7, inzaaien met kruidrijk oevermengsel, passend bij de bodemgesteldheid

Informeel wandelpad (gemaaid gras)

* De getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto.

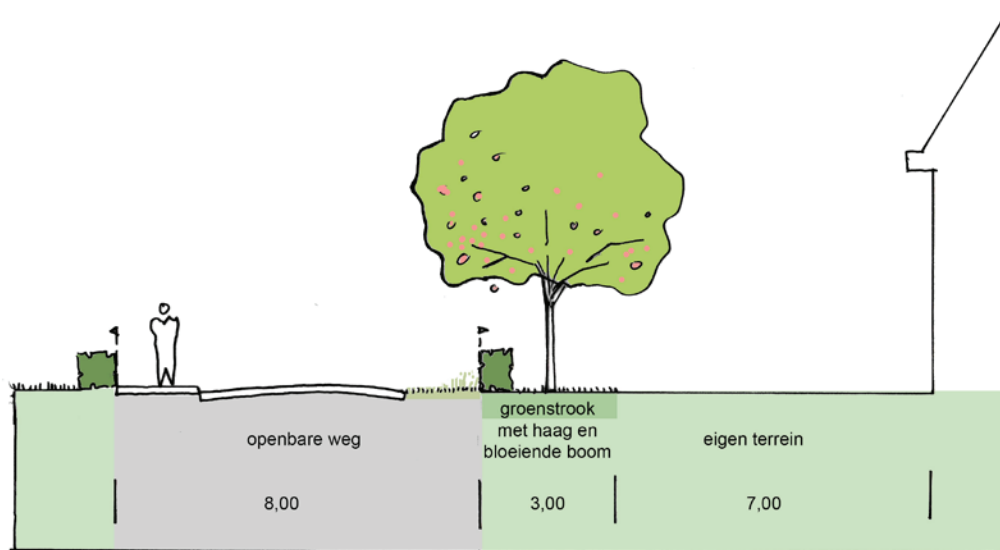
Landschappelijke inpassing De Roef te Sleeuwijk

Profielen

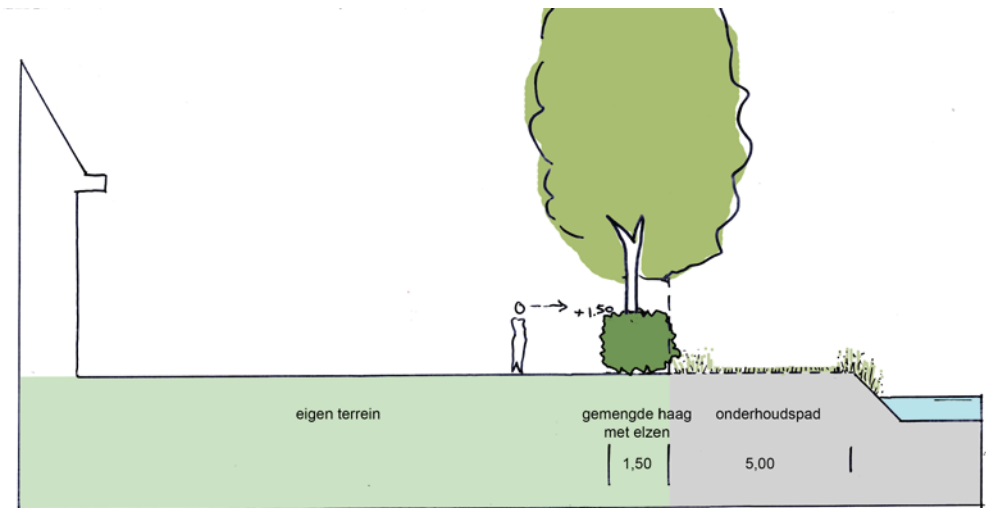
Aan de voorzijde is een kleine boomsoort gekozen die in het voorjaar bloeit. Aan de achterzijde voor een wat grotere boomsoort, de els, die past bij het landschap.

De gemengde haag aan de achterzijde van de kavels is gekozen op bloei en vruchtdracht, daarmee heeft hij een meerwaarde voor insecten, vogels en kleine zoogdieren.

Het beheer van groen dat op het kavel wordt aangeplant, hagen en bomen, ligt bij de toekomstige eigenaar van het kavel. De eigenaar zorgt ervoor dat de aanliggende openbare ruimte en de onderhoudsstrook ten behoeve van de watergang vrijblijven van overhangende takken.



Profiel A | openbare weg - voorzijde kavel



Profiel B | overgang achterzijde kavel - landschap

Landschappelijke inpassing De Roef te Sleeuwijk

Beplantingslijst en beheersvoorschriften

1. Haagbeukenhaag op voorste en zijdelingse erfgrenzen
(en tussenliggende erfgrenzen in overleg met bewoners)

Soort *Carpinus betulus*

Streefhoogte: 80 cm resp. 180cm, breedte 60 cm

Aanplant

- plantmaat 60-80 cm en 160-180cm
- dubbele rij in verschoven verband (9 stuks/m1)
- aantal: 400 m1 voor 6 kavels oostzijde, 630 m1 6 kavels westzijde

Beheer

- Door eigenaar kavel
- Tweemaal per jaar scheren.

2. Gemengde haag op achterste erfgrenzen oostzijde

Streefhoogte: 150 cm, breedte voet: 150 cm

Soorten:

- 30% *Carpinus betulus*
- 30% *Liguster vulgare*
- 20% *Crataegus monogyna*
- 20% *Rosa canina*

Aanplant:

- plantmaat: 100/125,
- dubbele rij in verschoven verband (7 stuks/m2)
- aantal: 150 m1

Beheer

- Door eigenaar kavel
- De haag kan zowel los uitgroeien als wel strak worden beheerd. Het voorstel is om aan de buitenzijde (landschapszijde) maximaal eenmaal per 1x jaar te snoeien en aan de binnenzijde ca. 2x per jaar te scheren vanwege functionaliteit van het erf.
- Snoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart vanwege de bloei en nestgelegenheid.



- - - haagbeukenhaag 0,80 m/ 1,80 m.
- - - gemengde haag ca. 1,50 m.

Landschappelijke inpassing De Roef te Sleeuwijk

3. Elzensingel in gemengde haag

Soort: *Alnus glutinosa*.

Aanplant:

- plantmaat: 18-20 cm
- onderlinge afstand: 5 a 6 m
- één kijkvenster per kavel zonder elzen (max. 10 m)
- aantal: 31 stuks (20 st op kavels en 11 st op grond van gemeente)

Beheer:

- Door eigenaar kavel cq door gemeente
- Begeleidingssnoei

4. Struweel rond vijver

Soort: *Salix alba*

Aanplant

- Plantmaat 80-100 cm.
- Plantafstand 1,50 - 3 m in wildverband
- aantal: ca. 500 m²

Beheer

- De struweel kan vrij uitgroeien en wordt 1 maal per 2/3 jaar op tenminste 1 meter hoogte gesnoeid.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.

5. Bomenrij voortuinen

Soort: *Prunus 'Accolade'*

Aanplant

- Plantmaat min. 16-18 cm.
- onderlinge afstand: 10 m
- aantal: 17 stuks

Beheer

- Door eigenaar kavel
- Begeleidingssnoei

6. Kruidenrijk grasland langs de oevers van de watergangen en rond de vijver

Aanplant:

Kruidenmengsel toepassen, die past bij de plek. De bodem en vochtigheid moet daarvoor nader onderzocht worden. De bovenste laag van het maaiveld dient ondergewerkt te worden. Mengsel van Cruydhoeck of PVM

Beheer

- Extensief maaibeheer (1-2x p jaar)

Verantwoording

Titel	Lagenbenadering Nieuwe Banne Uitbreiding
Projectnummer	351261
Referentienummer	Referentienummer
Revisie	02
Datum	06-10-2017
Auteur(s)	Funda Ayaz
E-mailadres	Funda.ayaz@sweco.nl
Gecontroleerd door	Dirk Gijsbers
Paraaf gecontroleerd	
Goedgekeurd door	Susan Groot Jebbink
Paraaf goedgekeurd	