

VERHOUDING STAD - LAND

Stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is voor een groot deel in de verordening ruimte aangewezen als “Integratie stad-land”. In een dergelijk gebied is volgens artikel 9.1 van de verordening een stedelijke ontwikkeling mogelijk in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.

Blijkens de toelichting op de verordening leveren vooral kantoorlocaties en bedrijvencampussen een wezenlijke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de integratie stad-land gebieden. De externe uitstraling van dit soort werklocaties op de omgeving is vaak beperkt en een groene setting draagt bij aan de kwaliteit van de werklocatie. De beoogde ontwikkeling van het noordelijke deel van Steenenburg, sluit naadloos op dit onderdeel van de verordening. Het research en development centrum wordt als identiteitsdrager in dit deel van het plangebied gevestigd.



Groene en blauwe landschapsontwikkeling

Voor wat betreft de groene landschapsontwikkeling geeft de verordening aan dat daarbij gedacht kan worden aan een robuuste duurzame geleiding of een landschappelijke verbinding. Bij een blauwe landschapsontwikkeling kan het gaan om een nieuw of aangepast watersysteem.

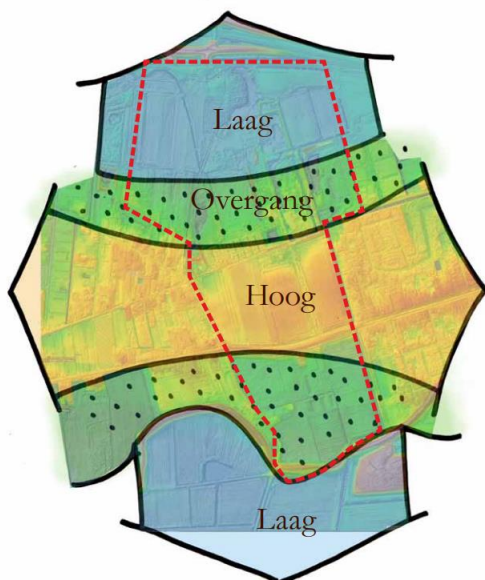
Groene ontwikkeling

De landschappelijke ondergrond van Steenenburg is een ‘drieliuk’ met sterke oost-westlijnen en de Kasteellaan als noordzuid drager. De beoogde ontwikkeling van Steenenburg levert een bijdrage aan het versterken van de samenhang in het gebied. In de 16e eeuw was het de grens tussen de heerlijkheid Drunen en Nieuwkuijk en een ‘toevalligheid’ door de ontginning. Tijdens het Land van Ooit

was het afgesloten van de omgeving. Nu wordt de verbinding met de omgeving gelegd en wordt het landschap doorgetrokken vanaf de dijkenring tot aan de A59 en worden landschappelijke verbindingen gelegd tussen Drunen en Nieuwkuijk. Voor gebruikers en passanten wordt de eenheid Steenenburg voelbaar en ervaarbaar door het accentueren van de randen en entrees.

De nieuwe structuur van het gebied is gebaseerd op een historisch landschappelijk raamwerk, waarin bestaande elementen (lanen, bos, vennen) worden verweven met nieuwe elementen. Daardoor ontstaat er een nieuwe cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische samenhang. Dit samenhangende kader biedt gelegenheid om de identiteit van elk der delen van het raamwerk te versterken. Het landschappelijk raamwerk zorgt zowel voor lokale en regionale verbindingen als voor een zonering van de snelweg naar de dijkring.

Bij de gebiedsontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de historische lagen. De verbindingen en ontmoetingen zijn georganiseerd aan de hand van een dominante noord-zuid en oostwest lijn, in de terminologie van de Romeinse landmeters de cardo en decumanus. De cardo van het visiegebied is de Kasteellaan en het Langsduin (het middengebied) de decumanus. De cardo is opgespannen tussen de A59 met de toekomstige campus in het noorden en de ringdijk in het zuiden. Het bestemmingsplan geeft een aanzet voor het in de visie sterk bepleitte beleefbaar maken van het oorspronkelijke traject tussen de Bosscheweg en de Meerdijk. Daarmee wordt ook de rol van de Kasteellaan als een scheidslijn van het grensgebied Drunen-Nieuwkuijk weer zichtbaar. De decumanus wordt gevormd door het Langsduin, met de Bosscheweg, de Kasteeldreef, die vanaf het kasteel in westelijke richting overgaat in de Groenewoud, en de nieuwe Veldlaan ten noorden van de kasteeltuin. Deze lijnen vormen de dragers van het landschappelijk raamwerk. De waterscheiding en de Meerdijk vervolmaken de lijnen van het raamwerk. Dit landschappelijke raamwerk draagt zorg voor een inbedding van het plangebied in haar omgeving, alsmede voor een samenhangende groene geleding van het plangebied zelf.



Figuur 1 landschappelijke geleding

Blauwe ontwikkeling

Een van de andere pijlers onder de gebiedsontwikkeling is een verbetering van het huidige watersysteem. Het huidige systeem functioneert onvoldoende. Dat is zichtbaar in de kasteelgracht vol

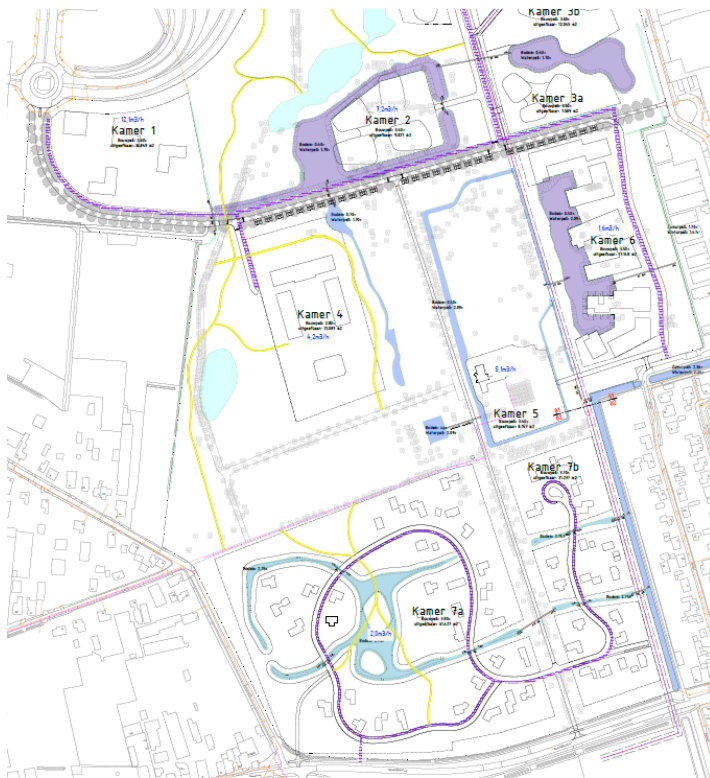
eendenkroos en periodiek ook riekend water. Om te voorkomen dat het gebied zou verdrogen wordt voedselrijk water ingelaten om de grachten op peil te houden en te voorkomen dat gracht en andere waterpartijen droog komen te liggen.

Door de bestaande waterelementen om te vormen en nieuwe toe te voegen ontstaat er een samenhangende 'watermachine', waardoor de waterhuishouding van het gebied wordt verbeterd. De waterhuishouding wordt daarbij afgestemd op de bodemkundige gesteldheid, de herkomst van het water en het gewenste gebruik. De ambitie is om het aantal grachten en waterpartijen dat afhankelijk is van inlaatwater in de toekomst verdere te beperken. Mede om de aquatisch ecologische waarden te versterken.

Voor wat betreft de bestaande vennen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat deze behouden blijven en niet worden aangesloten op de nieuwe waterelementen. De reden daarvoor is dat voorkomen moet worden dat de huidige ecologische eigenschappen worden verstoord.

Het watersysteem sluit aan op de landschappelijke driedeling zoals die in de Visie integratie stad-land Steenburg is beschreven.

1. Het hoger gelegen zuidelijk deel zal voornamelijk dienen als wateropvang en infiltratiegebied en zo de korte kwelstromen in het gebied voeden.
2. De grachten en de vennen in het centrale deel worden zoveel mogelijk gevoed met het schone hemelwater afkomstig -van de bebouwing en de verharding. De ambitie is om het hemelwater op te vangen en vertraagd af te voeren, waardoor er nauwelijks gebiedsvreemd en nutriënt rijk water uit de wetering ingelaten hoeft te worden. Het overtollige hemelwater wordt afgevoerd naar het noordelijke deel.
3. In het noordelijke deel wordt het hemelwater zoveel mogelijk opgevangen, vastgehouden en gecirculeerd. De ambitie is om zo min mogelijk van het schone hemelwater af te voeren naar de wetering



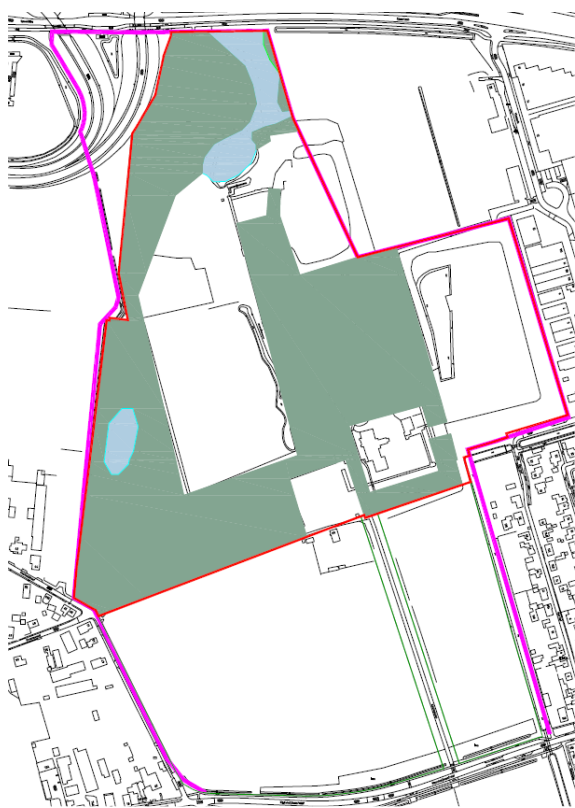
Figuur 2 watersysteem nieuwe situatie

Samenhang stedelijke en landschappelijke ontwikkeling

De verordening schrijft voor dat sprake moet zijn van evenredigheid tussen de groene en blauwe landschapsontwikkeling en de stedelijke ontwikkeling. Hierboven is al beschreven op welke wijze het plan bijdraagt aan de vorming van een robuuste landschappelijke geleding en de ontwikkeling van een nieuw watersysteem.

De verhouding tussen het oppervlak dat wordt bestemd voor verstedelijking ten opzichte van het deel dat landschappelijk bestemd wordt, is ongeveer 55% natuur, groen en water en 45% wonen en gemengd. Daarbij is er ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling sprake van een duidelijke toename van het gebied dat bestemd wordt tot natuur, groen en water. In het vigerende plan had het gebied van het voormalige Land van Ooit de bestemming Themapark. Daarbinnen was echter een deel van de gebieden voorzien van een landschappelijke beschermingsregeling in de vorm van de aanduidingen Bos, Park en Vennen. De gronden aan de zuidzijde hebben met uitzondering van de kaststeellaan een agrarische bestemming.

Op onderstaande afbeeldingen is te zien hoe het gebied onder de vigerende landschappelijke bescherming zich verhoudt tot de situatie in het nieuwe bestemmingsplan.



Figuur 3a: Vigerende bestemmingsregeling: Gronden aangeduid als Bos, Park en Vennen



Figuur 3b: Nieuwe bestemmingsregeling: Gronden bestemd als Natuur en Groen en Water

vigerend		nieuw	
Bestemming/aanduiding	Opp.	bestemming	Opp.
Bos (groen)	9,7 ha	Natuur	15 ha
Park (groen)	2,2 ha	Groen	3,9 ha
Vennen (blauw)	1 ha	Water	0,7 ha
Totaal	12,9 ha	Totaal	19,6 ha

Bij deze optelling is de hoeveelheid groen die wordt toegevoegd aan en bij de bebouwde kavels (hetgeen ook een aanzienlijk aandeel zal vormen) meegerekend als onderdeel van de toevoeging van verstedelijking.

Ook voor wat betreft de revitalisering van de bestaande landschappelijke waarden wordt er fors geïnvesteerd. Het bosgebied in Steenenburg kenmerkt zich door de verschillende levensfasen waarin het zich bevindt. Niets doen betekent op een gegeven moment verval van het bos door sterfte van bomen. In opdracht van de gemeente heeft de Bosgroep Zuid daarom een langetermijnvisie opgesteld voor de bestaande bossen, waarbij de karakteristieke elementen blijven behouden en worden versterkt door de geleidelijke vervanging van oude door nieuwe bomen, van uitheemse door inheemse soorten. Ook vindt een verrijking plaats van soorten en worden meer gecultiveerde delen natuurlijker gemaakt (van rechte lijnen naar natuurlijkere grenzen). De visie wordt nog concreet uitgewerkt in een maatregelenplan inclusief planning voor het herstel van het aanwezige bos. Daarnaast krijgt het landschap in cultuurhistorisch opzicht een enorme impuls door de restauratie van het kasteel.