

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

SCHOOFBANDWEG 10, ROSSUM



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving



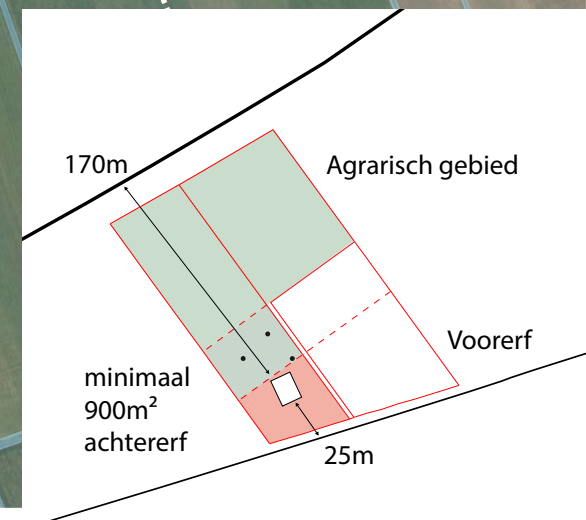
Het huidige plangebied aan Schoofbandweg 10

1. INLEIDING

De gemeente Zaltbommel heeft het perceel Schoofbandweg 10 in Rossum (gemeente Maasdriel) gedeeltelijk aangekocht. Een gedeelte van het perceel, te weten de bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing, inclusief kavel, blijft in eigendom bij de huidige eigenaar, onder voorwaarde dat de agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

De huidige bedrijfswoning wordt een burgerwoning en op het overige gedeelte van het perceel wordt één nieuwe burgerwoning gerealiseerd. Voorliggend advies gaat hier nader op in.

De bedrijfslocatie wordt in het zuiden begrensd door de Schoofbandweg. Aan de west-, oost- en noordzijde van het bedrijf bevinden zich weidegronden. Ten noorden van het bedrijf is de provinciale weg N322 gelegen. Aan de oostzijde wordt het bedrijf begrensd door een houtsingel.



Analyse zichtlijnen en plaatsing nieuwe kavel

2. ANALYSE

Voorwaarden vanuit het beleid

- Maximaal te realiseren woning: 825 m³
- Maximaal te realiseren aan-, uitbouw en bijgebouw: 150 m²
- Achtererfgebied van de huidige en van de nieuwe woning moeten beiden minimaal 900 m² worden (het gebied achter de woning)
- -Afstand tot aan de Schoofbandweg en de N322

Historische analyse

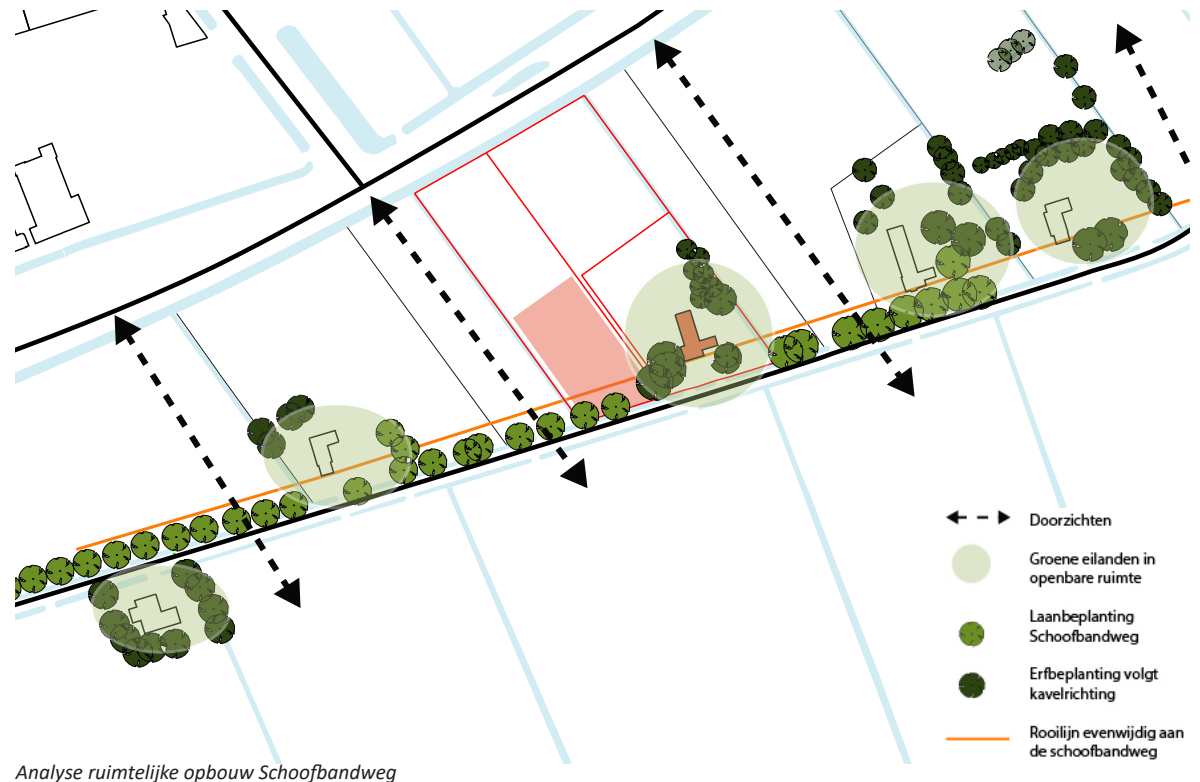
Op de historische kaartreeks is te zien dat het gebied een open gebied is geweest. Deze openheid wordt daarom ook meegenomen in het ontwerp.

Ruimtelijke analyse

Het bebouwingslint langs de Schoofweg wordt gekenmerkt door een afwisseling in doorzichten en verdichting. Door de realisatie van het nieuwe kavel komt er nu ruimte vrij om deze afwisseling te kunnen behouden en versterken. De woningen aan de schoofbandweg hebben zowel vrij uitzicht aan de achterzijde als aan de voorzijde van hun kavels. Dit kenmerk dient ook terug te komen in het nieuw te realiseren kavel. De relatie tussen bebouwing onderling is die van een besloten en een open kant die enerzijds zorgt voor een relatie met het landschap en anderzijds zorgt voor een stukje privacy ten opzichte van de omliggende percelen.

Uitgangspunten analyse:

- Zichtlijnen
- Landbouwgrond aan de kant van de N322
- Inheemse beplantingssoorten
- Relatie met overige kavels aan Schoofbandweg
- (Half)open achterzijde kavel
- Open en besloten kant aan de randen van het kavel



Analyse ruimtelijke opbouw Schoofbandweg



Historische analyse





3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Om het doorzicht vanaf de N322 te waarborgen is de woning dusdanig gesitueerd dat deze in lijn komt te liggen met zijn naastgelegen bedrijfswoning. Dit heeft als resultaat dat de woning ingepast wordt en waarin de hoeken van het perceel worden geaccentueerd en versterkt door de hier geplaatste boomgroepen. Het bomenstructuurplan van de gemeente Maasdriel geeft aan dat de type boomsoorten die hier passen; *‘Wilgen, essen, walnoten en populieren* kunnen zijn.

De houtsingel aan de oostkant van het nieuwe kavel kan worden versterkt en doorgetrokken in lijn met de historische ontwikkeling van het kavel. (*plangebied in 1978*) Dit heeft als voordeel dat de relatie en privacy tussen het oude en het nieuwe kavel gewaarborgd blijft. In deze houtsingel worden van de type boomsoorten uit het bomenstructuurplan geen walnotenbomen gebruikt. Aan de westzijde van het kavel ligt een pad dat naar het achterliggende landbouwgebied gaat.

Omdat er aan een secundair pad in het buitengebied nauwelijks bomen voorkomen die deze infrastructurele lijnen ondersteunen, (*zie bomenstructuurplan*) komen er enkel een aantal losse bomen te staan.

Op deze manier wordt de nieuwe woning wel ingepast, maar wordt het open karakter van het landschap niet verstoort. Tevens komt dit overeen met naastgelegen kavels, evenals een solitaire boom in de voortuin. Eventuele bijgebouwen kunnen dan ook aan deze zijde worden gesitueerd. Een vereiste bij de landschappelijke inpassing is dat de gevel van de nieuwe bebouwing evenwijdig ligt aan de Schoofbandweg.

De achterzijde van het kavel blijft open om zo het open zicht op het achterliggende landschap te behouden.

Voor de watercompensatie op het perceel is gekozen voor een bergingsvijver. Achter de woning is voldoende ruimte beschikbaar om een vijver aan te leggen, waardoor de benodigde bergingscapaciteit eenvoudig kan worden gerealiseerd zonder ingrijpende aanpassingen aan bestaande watergangen. Deze afweging is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4 op de volgende pagina's.

Het positioneren van de bergingsvoorziening op het eigen perceel maakt het onderhoud aanzienlijk eenvoudiger en beter beheersbaar. Daarnaast kan de vijver landschappelijk worden ingepast, zodat deze niet alleen functioneel is voor waterberging, maar ook een bijdrage levert aan de kwaliteit van het erf.

Het principe van de bergingsvijver is dat bij hevige neerslag stijgt het water tijdelijk in een bergingszone boven het zomerpeil. Door flauwe taluds neemt het oppervlak toe naarmate het peil stijgt, waardoor extra bergingsruimte ontstaat. De vijver wordt omgeven door beplanting en natuurvriendelijke oevers, zodat naast waterberging ook ecologische en visuele waarden worden versterkt.

4. WATEROPGAVE

De bouw van de nieuwe woning met bijgebouw en bijbehorende erfverharding leidt tot een toename van het verhard oppervlak in het plangebied. Voor de compensatie wordt de noodzakelijke waterberging binnen het plangebied gerealiseerd. Daarbij wordt voldaan aan zowel de gemeentelijke eis als aan de eisen vanuit het waterschap.

Gemeente Maasdriel

Gemeente Maasdriel vereist een minimale capaciteit van de hemelwater-berging van 43,6 mm per m² verhard oppervlak op het perceel.

Waterschap Rivierenland

Het waterschap hanteert als vuistregel dat er 436 m³ waterberging nodig is per hectare verharding. Deze vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water. Voor watercompensatie in kunstmatige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld wadi's of kratten, geldt als vuistregel dat er 664 m³ waterberging nodig is per hectare verharding.

De gemeente en het waterschap hanteren dus allebei dezelfde norm van 436 m³ waterberging per hectare verharding.

Voor de berekening van de benodigde waterberging is in principe de bui T=10+10% maatgevend. Hierbij mag het waterpeil in de sloot in principe 0,30 meter stijgen. Dit is een regenbui die, volgens de statistieken, eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatsverandering.

Waterberging wordt bij voorkeur gerealiseerd in een water met een B-status. Compensatie in een tertiair water wordt in het algemeen niet toegestaan. Dit tenzij het tertiair water na de compensatie kan worden opgewaardeerd naar een secundair water en een rechtstreekse verbinding zal hebben met primaire of secundaire wateren. Door de wijziging van de status ontstaat er wel een onderhoudsplicht en worden de gebruiksmogelijkheden van de grond voor aanliggende eigenaren beperkt. De aanvrager dient dan ook bij de aanvraag een verklaring van geen bezwaar van de betrokken eigenaren te voegen.

Bronnen:

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR697103/1#hoofdstuk_n1_paragraaf_3_artikel_5

<https://www.waterschaprivierenland.nl/waterberging>

Legger Waterschap Rivierenland

Het plangebied valt in het peilgebied: BOM548:

- Zomerpeil: 1,90 mNAP
- Winterpeil: 1,75 mNAP

In de toelichting van de legger zijn afmetingen opgenomen voor watergangen (2.2.1 Oppervlaktewaterlichamen met profielen). Daarbij geldt dat voor primaire en secundaire watergangen om de circa 250 meter leggerafmetingen zijn bepaald en vastgelegd in dwarsprofielen. Voor secundaire wateren geldt in het algemeen:

- Talud van 1:1,5
- Bodembreedte 0,5 m
- Bodemhoogte 0,50 meter onder zomerpeil

Voor tertiaire watergangen zijn over het algemeen geen dwarsprofielen opgenomen.

Voor nieuwe oppervlaktewaterlichamen met plas-drasoever gelden de volgende aandachtspunten:

- Ondertalud: minimaal een schuinte van 1:2
- Plas-drasbanket: minimaal 2,00 m breed
- Boventalud: minimaal een schuinte van 1:3
- Diepte plas-drasbanket: 30 cm tot 50 cm onder het laagste waterpeil

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR708864>

<https://www.waterschaprivierenland.nl/legger-wateren>

4A. WATEROPGAVE - OPTIE A: VERBREDING SLOOT

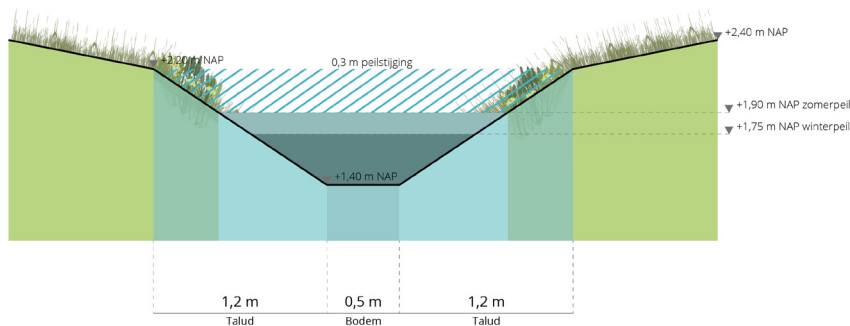
Bij voorkeur van het waterschap wordt de waterberging gerealiseerd in een water met een B-status. Aan het plangebied (westzijde) ligt een watergang met C-status. In de beleidsregels bij de waterschapsverordening wordt vermeld dat er in principe geen watercompensatie toegestaan wordt in tertiair water.

De bestaande watergang kan in aanmerking komen voor een opwaardering naar de status van secundaire watergang. Aangezien er al een rechtstreekse verbinding bestaat met een primaire watergang, is dit technisch goed uitvoerbaar. Voor deze wijziging is echter een formeel besluit van het waterschap noodzakelijk.

Het is belangrijk om te benadrukken dat een statuswijziging gevolgen heeft voor de aangrenzende perceeleigenaren. Bij een secundaire watergang ontstaat een onderhoudsplicht en worden de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden beperkter dan in de huidige situatie. Daartoe moet er ook afstemming met de naastgelegen betrokken eigenaar plaatsvinden.

Vanuit landschappelijk oogpunt is de verbreding van de watergang wenselijk binnen het verkavelingspatroon.

Voor deze optie is een berekening en principeddoorsnede uitgewerkt.



Doorsnede bestaande situatie

Toepassing plangebied

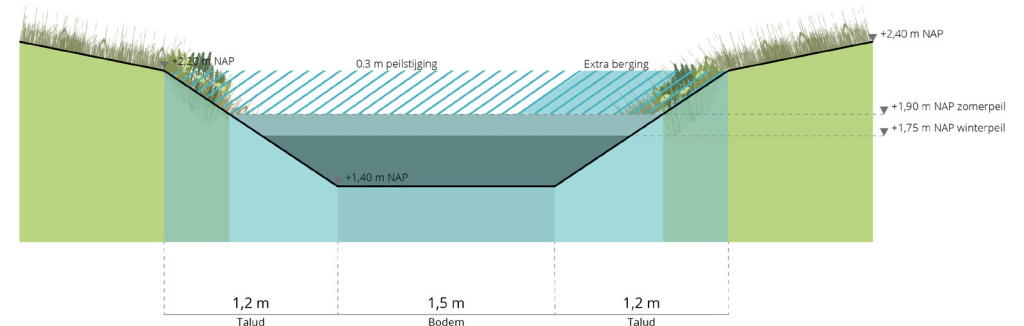
In het ontwerp is rekening gehouden met een woning van 150 m² en een verhard erf van circa 500 m². Totaal is er sprake van 650 m² verhard oppervlak in de nieuwe situatie.

De compensatieberekening vanuit het waterschap is dan als volgt:
 $650 * 0,0436 \text{ m}^3 = 28,34 \text{ m}^3$ waterberging nodig.

Dat komt overeen met een wateroppervlak van circa 94,5 m² op zomerwaterpeil (28,34 m³ / 0,3 m peilstijging). Dat betekent dat de bestaande watergang over een lengte van circa 100 meter met 1 meter wordt verbreed.

Voor het profiel geldt:

- Talud van 1:1,5
- Bodembreedte 0,5 m
- Bodemhoogte 0,50 meter onder zomerpeil



Doorsnede situatie verbreding sloot met 1 meter

4B. WATEROPGAVE - OPTIE B: BERGINGSVIJVER

Als alternatief voor het opwaarderen van de tertiaire watergang naar een secundaire watergang kan worden gekozen voor de aanleg van een vijver met een bergingsfunctie. Deze optie heeft de voorkeur in plaats van het verbreden van een sloot omdat de bergingsvijver praktisch en efficiënt is. Achter de woning is voldoende ruimte om de benodigde bergingscapaciteit te realiseren zonder ingrijpende aanpassingen aan bestaande watergangen. Bovendien maakt een vijver op eigen terrein het onderhoud eenvoudiger en beter beheersbaar. Door de vijver landschappelijk in te passen met beplanting en natuurvriendelijke oevers, draagt deze niet alleen bij aan waterberging, maar ook aan ecologische waarde en de uitstraling van het erf.

Voor deze optie is een berekening en principeddoorsnede uitgewerkt.

Toepassing plangebied

In het ontwerp is rekening gehouden met een woning van 150 m² en een verhard erf van circa 500 m². Totaal is er sprake van 650 m² verhard oppervlak in de nieuwe situatie.

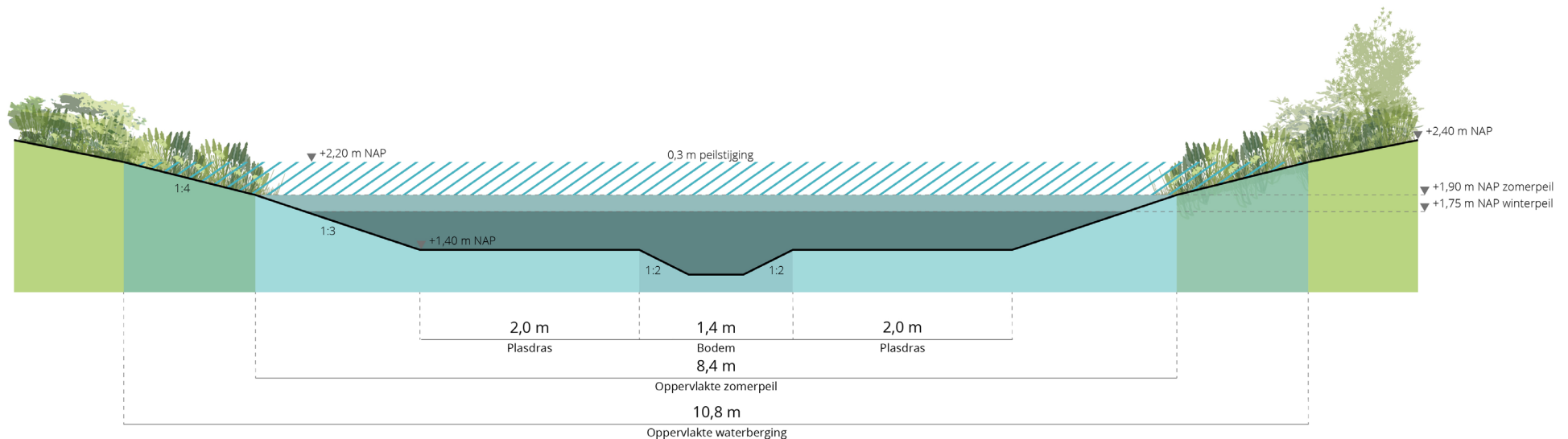
De compensatieberekening vanuit het waterschap is dan als volgt:
 $650 * 0,0436 \text{ m}^3 = 28,34 \text{ m}^3$ waterberging nodig.

De waterberging is alleen het extra volume in de laag 0,3 m boven het zomerpeil. Stel er wordt uitgegaan van een gemiddeld talud van 1:4. Dan wordt de vijver dus steeds breder naar mate het water stijgt. Bij dit talud neemt de breedte per zijde met 1,2 m toe ($0,3 \text{ m} * 4$).

Voor een rechthoekige vijver geldt dan ongeveer een oppervlakte van circa 71,3 m² op zomerpeilhoogte (ongeveer $8,4 \text{ m} * 8,4 \text{ m}$). Elke zijde wordt 1,2 m groter. Het oppervlakte van de waterberging is daarom circa 116,6 m² ($10,8 \text{ m} * 10,8 \text{ m}$). $(71,3 + 116,6) / 2 * 0,3 = \text{circa } 28,34 \text{ m}^3$.

Voor de vijver met plas-drasoever gelden de volgende aandachtspunten:

- Ondertalud: minimaal een schuinte van 1:2
- Plas-drasbanket: minimaal 2,00 m breed
- Boventalud: minimaal een schuinte van 1:3
- Diepte plas-drasbanket: 30 cm tot 50 cm onder het laagste waterpeil



Doorsnede bergingsvijver

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Maasdriel

november 2025

BügelHajema Adviseurs
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort
T 033 465 65 45
E amersfoort@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving