

Landschappelijke inpassing De Maastuinen, Nederhemert

Gemeente Zaltbommel



colofon

projectnaam
**Landschappelijke
inpassing De Maastuinen**

datum
7 december 2021

projectnummer
P02159

opdrachtgever
**J.C. van Kessel
Holding BV**

BRO
projectleider
CV

projectteam
RT, IB, GvdS, LV

bron kapt
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



“Succes komt als je het lef hebt ergens aan te beginnen.”

Mansal

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Projectgebied	4
1.3 Bestemmingsplan	4
1.4 Kenschets (historisch) landschap	4
1.5 Huidige situatie	5
2 Principeplan	6
2.1 Gedetailleerde inrichtingsmaatregelen	7

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om een gebied in het zuiden van Nederhemert te ontwikkelen naar woningbouw. De locatie is gelegen tussen de Schoolstraat en Maasdijk en kent op dit moment een agrarisch gebruik. De wens is op deze locatie maximaal 64 woningen te realiseren. Er worden woningen gerealiseerd uit verschillende prijsklassen en woningtypologieën, waarmee wordt ingespeeld op de lokale woningbouwbehoefte van het dorp en omgeving. Op dit moment vigeert het bestemmingsplan “Nederhemert” (vastgesteld op 15 april 2010). Binnen het plangebied gelden de bestemmingen ‘Agrarisch bedrijf’, ‘Landelijk groen’ en ‘Water’. De realisatie van woningen is niet toegestaan binnen deze bestemmingen. Om die reden is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor deze herziening dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschap-



Figuur 1: Ligging plangebied (bron: google maps).

pelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

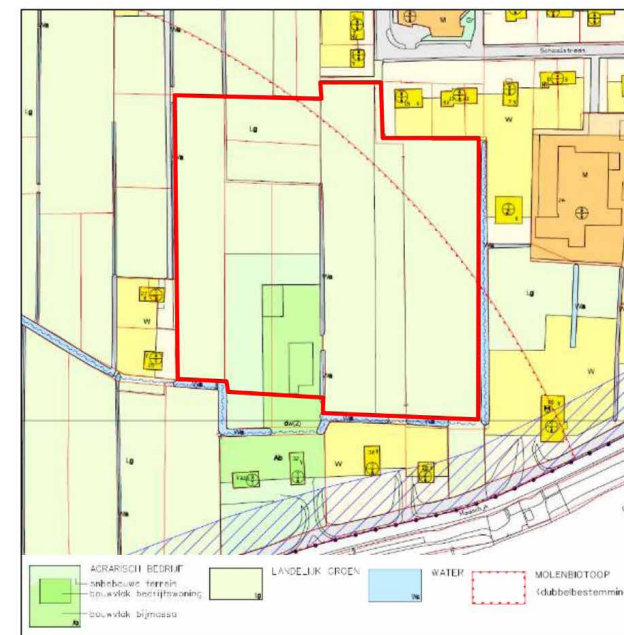
Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Projectgebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Nederhemert in de gemeente Zaltbommel. Nederhemert is een dorp met circa 1.700 inwoners en is gelegen aan de Afgedamde Maas tussen de Maas en de Waal. Het plangebied strekt zich uit over enkele agrarische percelen tussen de Schoolstraat/Tuinstraat en de Maasdijk. Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Kerkwijk, sectie T en perceelnummers 100, 103, 104, 112, 113, 1900, 1902, 1899 (deels) en 1901 (deels).

1.3 Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Nederhemert” (vastgesteld op 15 april 2010) vigerend. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2. Binnen het plangebied gelden de bestemmingen ‘Agrarisch bedrijf’, ‘Landelijk groen’ en ‘Water’. Daarnaast ligt over een deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Molenbiotop’. De realisatie van woningen binnen de genoemde bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan is zowel functioneel als ruimtelijk niet mogelijk. Het initiatief wijkt dan ook af van zowel de gebruiks- als de bouwregels. Om de realisatie van de gewenste woningen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.



Figuur 2: Huidige bestemmingen, vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen).

1.4 Kenschets (historisch) landschap

Het plangebied is gelegen in de gemeente Zaltbommel en maakt onderdeel uit van het rivierenlandschap. Het gebied kent een sterke noord-zuidrichting door de aanwezige verkaveling. Nederhemert Noord- waar het plangebied zich in bevindt wordt getypeerd als een es- en dijkdorp.

Ondergrond

Het plangebied is gelegen in de gemeente Zaltbommel en maakt onderdeel uit van het rivierenlandschap. Het rivierenlandschap kenmerkt zich door de afwisseling van hooggelegen gronden/ruggen en de lager gelegen gronden (komgronden/uitwaarden). Op de hoger gelegen gronden werden de eerste nederzettingen, akkers en wegen gesitueerd. Door de

lange bewoningsgeschiedenis, en de relatieve hoogte en de zandige samenstelling van de ondergrond zorgen deze rug-
gen voor een afwisselend landschap met onder meer akkers
en boomgaarden. Deze boomgaarden zijn echter door de
opkomst van het cultuurlandschap verdwenen.

Natuur - NNN

Het Eiland van Nederhemert, ook wel 'Het Ailand' genoemd
ligt op een oeverwal in de Doornwaard aan een oude bocht
van de Maas. Een strategische plek, tussen de Maas (nu
afgedamde Maas), die in de Waal uitstroomt en de Bergse
Maas, die in de Biesbosch uitstroomt. Op deze manier
werden de twee belangrijke rivieren gecontroleerd. Sinds
de Maas is afgedamd, stroomt er geen water meer door de
Doornwaard. De uiterwaard is intact gebleven. Het verschil
tussen de hoge, droge oeverwal, met daarop Nederhemert,
en de lager gelegen natte Doornwaard is nog steeds goed
te zien. De Doornwaard vormt een belangrijke schakel in het
Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Massa - ruimte verdeling

Nederhemert-Noord is een es- en dijkdorp. De bebouwing
zich in de basis verdicht langs de Molenstraat (lintbebou-
wing) waarna na verloop van tijd tweede lijn ontwikkelingen
hebben plaatsgevonden aan zowel de noord en zuidzijde.
Opvallend is de repeterende opzet met grotere bouwwerken
die zijn ingesloten door eengezinswoningen. De zuidelijke
uitbreiding van het dorp is kleiner kent een sterke noord-
zuid georiënteerde kavelstructuur. Door de kleinere omvang
zijn er meer doorzichten vanaf de Molenstraat richting het
landschap. In het verlengde van het plangebied zijn voorna-
melijk twee-onder-een-kap woningen aanwezig die met de
achterkant naar het landschap zijn gelegen. Ten zuiden is de
Maasdijk gelegen waaraan dijkbebouwing is gelegen, deze
zijn samen met het centrale woonlint en de molen(biotop)
beeldbepalend voor Nederhemert.

1.5 Huidige situatie

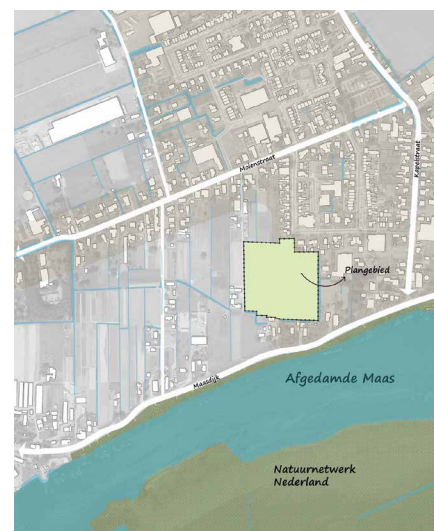
De gewenste woningbouwontwikkeling vindt plaats op een
agrarisch terrein globaal gelegen tussen de Schoolstraat en
Maasdijk in het zuiden van Nederhemert. Het plangebied is
op dit moment vrijwel geheel onbebouwd. Alleen aan de zuid-
zijde is sprake van bebouwing, deze zal worden gesloopt.
Het gaat hierbij om een deel van de bijgebouwen/schuren
van de woning aan het adres Maasdijk 32. De bestaande wa-
tergangen/sloten rondom het plangebied blijven behouden.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een
enkele bestaande woning aan de Schoolstraat en Tuinstraat.
De westelijke plangrens wordt grofweg gevormd door twee
vrijstaande woningen, met bijbehorende bijgebouwen en
lange oprit richting de Molenstraat. Aan de zuidzijde grenst
het plangebied tot aan enkele vrijstaande woningen/woon-
boerderijen aan de Maasdijk. De oostelijke plangrens wordt
gevormd door de tuinen van de woningen aan het adres
Schoolstraat 7 en Maasdijk 26, de achterliggende basis-
school en een agrarisch perceel.

Landschapsstructuurkaart



Landschappelijke ondergrond



Natuur - NNN



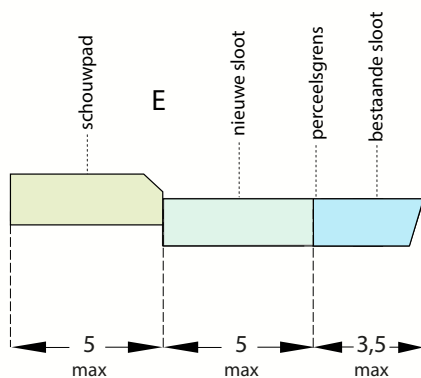
Massa - ruimte verdeling

2 Principeplan

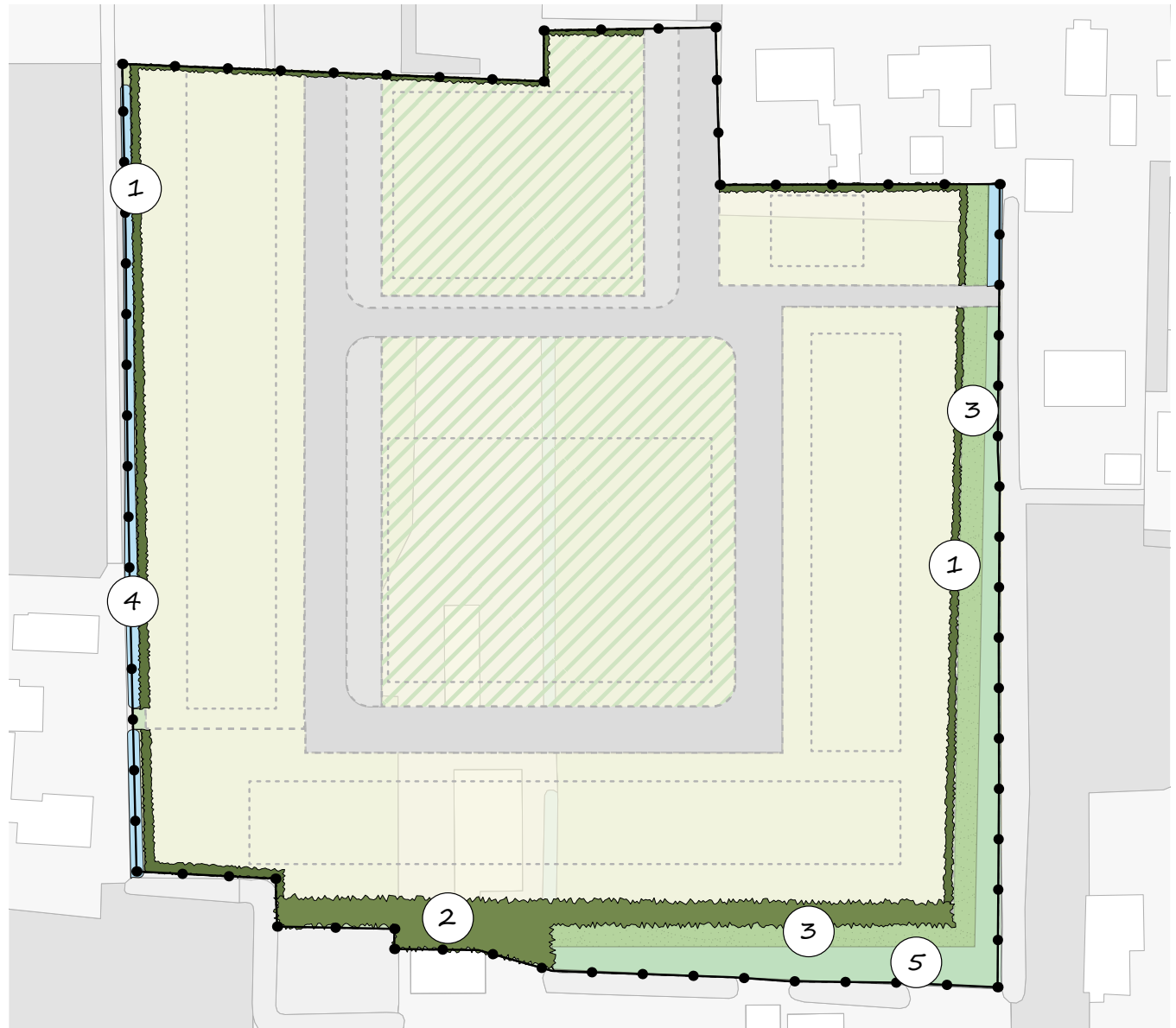
Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie. Voor het opstellen van het inpassingsplan is er gebruik gemaakt van de stedenbouwkundige onderlegger.

Concreet zijn de volgende ingrepen vastgesteld:

1. Aanplanten (lagere) hagen op achterperceelsgrenzen;
2. Aanplanten struweelhaag tussen nieuwe en bestaande percelen;
3. Het realiseren van een schouwpad langs watergang van 5 meter breed;
4. Verbreding C-watergang (westzijde);
5. Verbreden A-watergang met natuurlijke oevers en stimulatie biodiversiteit;
6. Aanplant-, beheer-, en onderhoudsmaatregelen.



Figuur 4: Principe doorsnede A-watergang



Figuur 3: Landschappelijke inpassing De Maastuinen

2.1 Gedetailleerde inrichtingsmaatregelen

2.1.1 Aanplanten haag op achterperceelsgrenzen

Ter inpassing van de grondgebonden woningen, aan de oost- en westzijde van het plangebied, wordt er een (lage) knip- en scheerhaag aangeplant op de achterperceelsgrens. Deze haag zorgt niet alleen voor een zichtbare scheiding, maar zorgt ook voor een gepaste groene overgang naar het buitengebied. Hierbij is het denkbaar dat een lagere haag wordt aangeplant aan de westzijde waardoor het open karakter van het naastgelegen landschap waarneembaar is vanuit de achtertuin.

2.1.2 Aanplanten struweelhaag tussen nieuwe en bestaande percelen

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een struweelhaag aangeplant deze haag heeft een minimale breedte van 3 meter. Deze struweelhaag zorgt niet alleen voor een groene buffer het beperkt tevens het zicht op de nieuwbouw locatie vanuit de woningen aan de Maasdijk. Daarnaast is een struweelhaag een goede schuilgelegenheid voor verschillende soorten fauna.

2.1.3 Het realiseren van een schouwpad langs watergang van 5 meter breed

Langs de bestaande waterloop, gelegen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied, wordt er een schouwpad van 5 meter vrijgehouden. Dit is noodzakelijk om het beheer van deze waterloop de kunnen garanderen. In het inpassingsplan is hier dan ook rekening mee gehouden.

2.1.4 Uitbreiding van de C-watergang

De C-watergang ten westen van het plangebied zal worden verbreedt om het toenemend verhard oppervlak en piekafvoermomenten van het (hemel)water te kunnen opvangen en weg te voeren waar nodig.

2.1.5 Uitbreiding van de A-watergang met natuurlijke oever

De watergang ten zuiden van het plangebied zal tevens uitgebreid worden om zo een grotere buffer te creëren. Daarnaast kan de uitbreiding van deze watergang bijdragen aan een ecologische impuls door het inpassen van natuurlijke oevers die biodiversiteit stimuleren. Vanwege de invloed van zowel land als water is de oeverzone van nature een systeem met een grote verscheidenheid aan flora en fauna.

- Planten dienen als voedsel, maar ook als schuilgelegenheid voor veel dieren, waaronder insecten, vissen en vogels. De ecologische invloed van de oever reikt daarmee veel verder dan alleen de grens tussen land en water.
- De oever biedt daarnaast goede migratiemogelijkheden voor planten en dieren en is als zodanig uitermate geschikt als ecologische verbindingzone.
- De natuurvriendelijke oever kan bijdragen aan een gezond, helder watersysteem.

Elke oever is een complex systeem waarbij zones in elkaar overlopen of zelfs ontbreken, wat iedere oever uniek maakt. Toch kunnen de oevers grofweg in twee verschillende categorieën worden ingedeeld:

- Dynamische oever met stromend water zoals rivieren en beken;
- Flauwe oever waar stroming ontbreekt zoals sloten, kanalen en meren.

In dit plan is er sprake van een flauwe oever. Een flauwe oever heeft een geleidelijk oplopend talud van de watergang naar het land. Door deze flauwe gradiënt is er ruimte voor een groot aantal vegetaties en overgang tussen verschillende soorten. Dit geeft ruimte aan een grote diversiteit aan vegetaties en fauna zoals bloemrijk grasland, vegetatie van vochthoudende grond, vegetatie van natte ruigtes (plastras), moerasplanten die in ondiep water staan, moerasplanten die in dieper water staan, drijfbladplanten, ondergedoken waterplanten.

Ter aanvulling geldt dat naast de uitbreidingen van de watergangen elders, binnen hetzelfde peilgebied, een waterbuffer wordt gerealiseerd. Dit is door o.a. het aanwezige kwelwater van de (afgedamde) Maas niet mogelijk in het plangebied.

2.1.6 Aanplant-, beheer-, en onderhoudsmaatregelen

De aanplanting van het openbaar en beeldbepalend groen, zoals de beeldbepalende groene erfafscheidingen, valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar kan op deze manier garanderen dat wordt voldaan aan de gestelde eisen voor de landschappelijke inpassingen.

Het beheer en onderhoud van het openbaar groen wordt hoofdzakelijk bij de eigenaren van de gronden gelegd. In overeenstemming met de gemeente, de bewoners, en de verenigingen van eigenaren kan na aanleg een definitief beheerplan worden bepaald. De waterloop en het schouwpad aan de zuid- en oostzijde van het plan worden door het waterschap onderhouden.

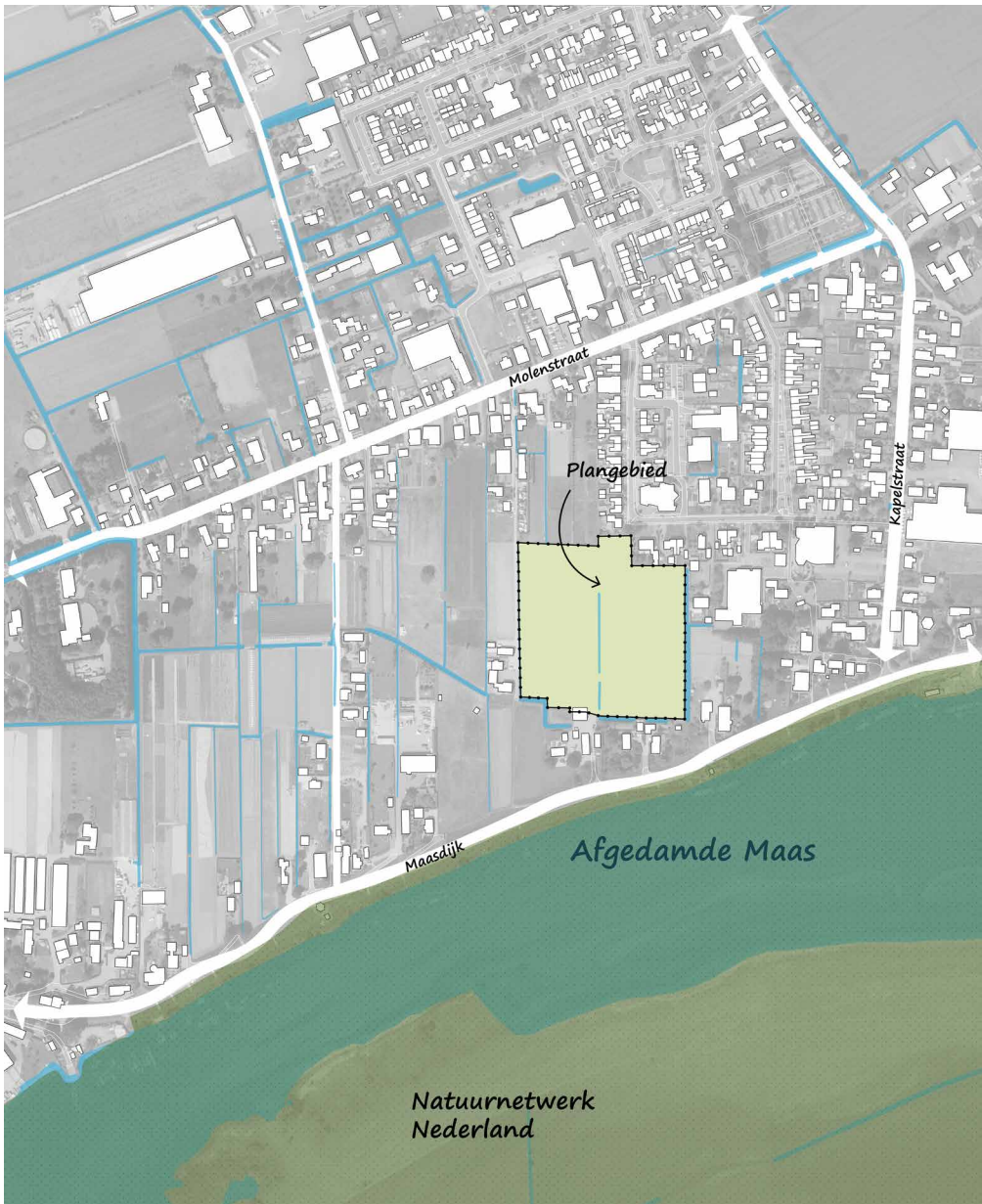
Bijlage 1

Analyse kaarten



Landschappelijke ondergrond

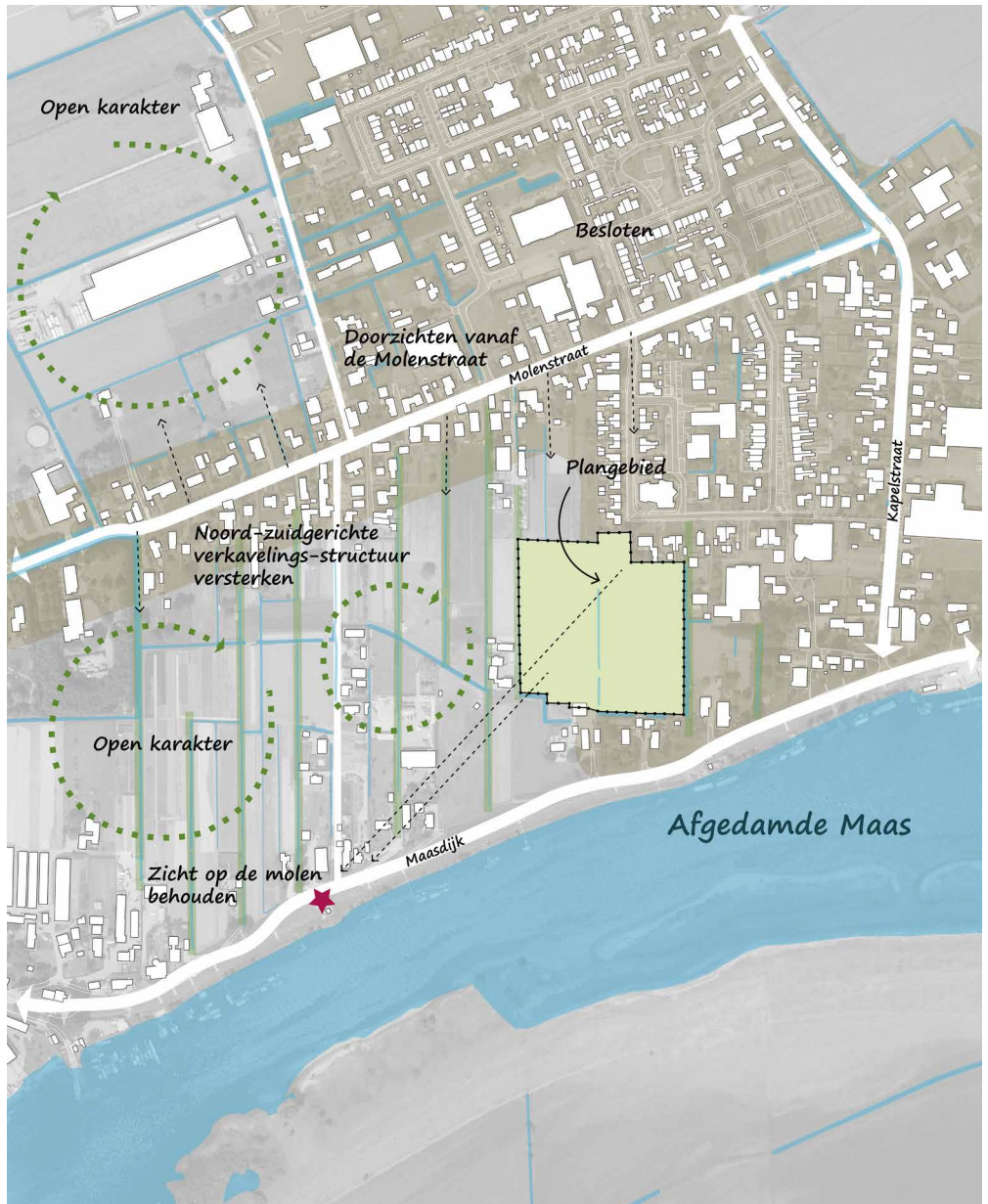
Het plangebied is gelegen in de gemeente Zaltbommel en maakt onderdeel uit van het rivierenlandschap. Het plan van de Maastuinen ligt grofweg tussen de Molenstraat en de Maasdijk. Het rivierenlandschap kenmerkt zich door de afwisseling van hoger gelegen gronden/ruggen en de lager gelegen gronden (komgronden/uiterwaarden). Op de hoger gelegen gronden werden de eerste nederzettingen, akkers en wegen gesitueerd. Door de lange bewoningsgeschiedenis, en de relatieve hoogte en de zandige samenstelling van de ondergrond zorgen deze ruggen voor een afwisselend landschap met onder meer akkers en boomgaarden. Deze boomgaarden zijn echter door de opkomst van het cultuurlandschap verdwenen.



Natuur – NNN

Het Eiland van Nederhemert, ook wel ‘Het Aailand’ genoemd ligt op een oeverwal in de Doornwaard aan een oude bocht van de Maas. Een strategische plek, tussen de Maas (nu afgedamde Maas), die in de Waal uitstroomt en de Bergse Maas, die in de Biesbosch uitstroomt.

Op deze manier werden de twee belangrijke rivieren gecontroleerd. Sinds de Maas is afgedamd, stroomt er geen water meer door de Doornwaard. De uiterwaard is intact gebleven, met richels en droge geulen en enkele moerassige oude Maasbeddingen. Het verschil tussen de hoge, droge oeverwal, met daarop Nederhemert, en de lager gelegen natte Doornwaard is nog steeds goed te zien. De Doornwaard vormt een belangrijke schakel in het Natuurnetwerk Nederland (NNN).



Massa – ruimte verdeling

Het gebied kent een sterke noord-zuidrichting door de aanwezige verkaveling. Ten zuiden wordt de Maasdijk begrensd door de afgedamde Maas. Nederhemert Noord waar het plangebied zich in bevindt wordt getypeerd als een es- en dijkdorp. De bebouwing bevindt zich voornamelijk langs de Molenstraat. De molen en haven zijn binnen dit landschap beeldbepalend samen met de dijkbebouwing en de doorzichten over weides. Deze karakteristieken doen het dijkdorp eer aan. Door de jaren heen is de bebouwingsconcentratie toegenomen en hebben zich langs de Molenstraat en Kapelstraat woningen gevormd in de vorm van kap- en rijtjeswoningen met enkele straten met gevarieerde vrijstaande woningen met een dorpskarakter.



Bijlage 2

Inpassingsplan

- Landschappelijke inrichtingselementen
- 1

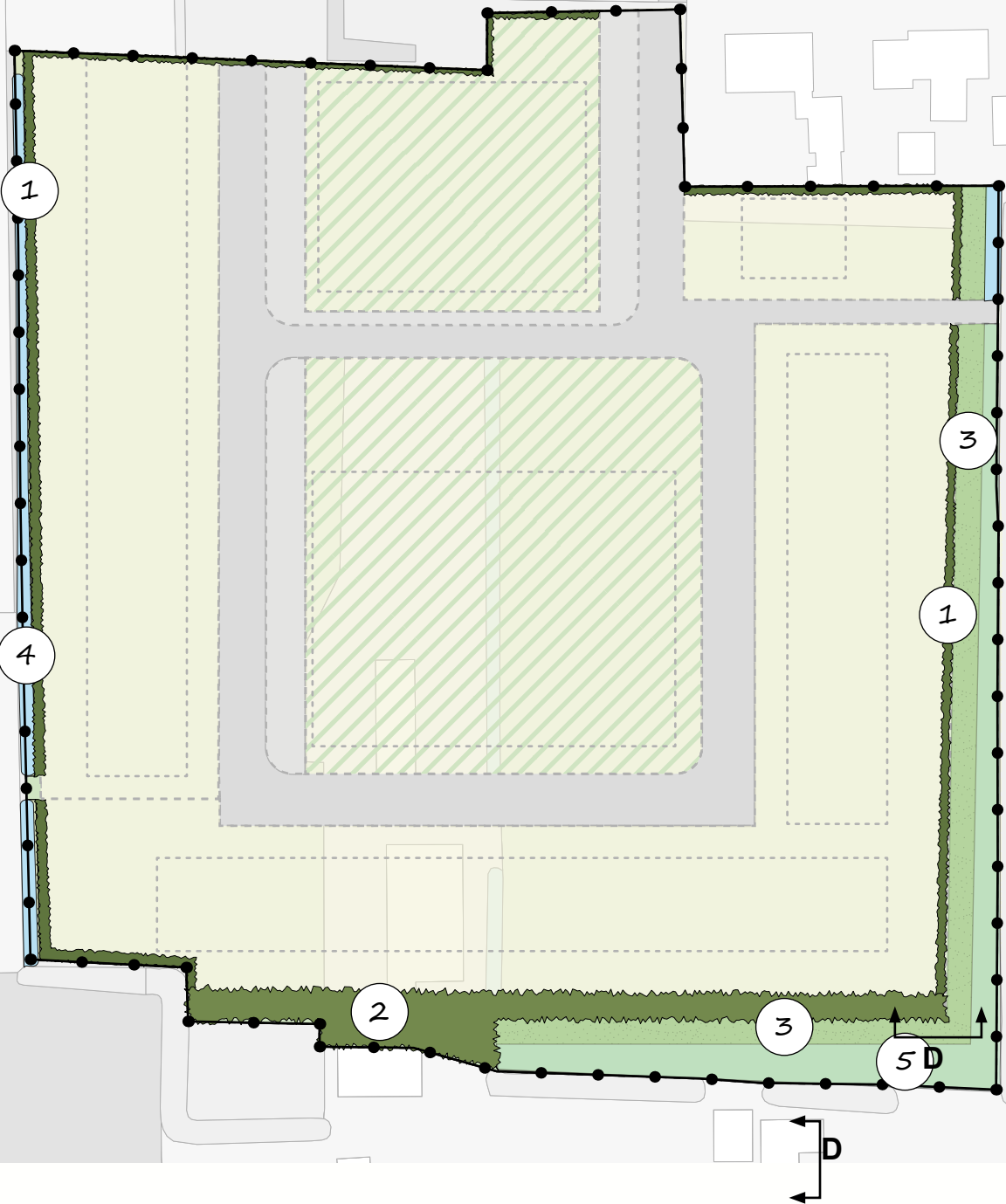
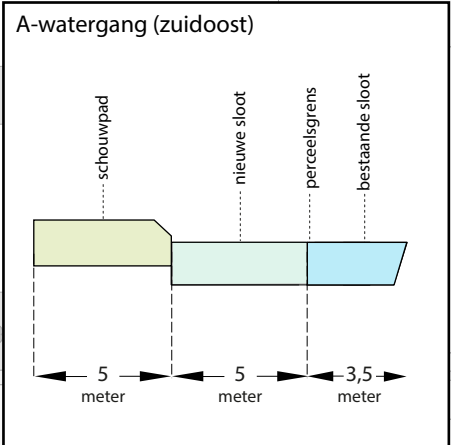
Aanplanten (lagere) hagen op achterperceelsgrenzen;
- 2

Aanplanten struweelhaag tussen nieuwe en bestaande percelen;
- 3

Het realiseren van een schouwpad langs watergang van 5 meter breed;
- 4

Verbreding C-watergang (westzijde);
- 5

Verbreden A-watergang met natuurlijke oevers en stimulatie biodiversiteit;



Gedetailleerde inrichtingsmaatregelen

- 1 Aanplanten haag op achterperceelsgrenzen

Ter inpassing van de grondgebonden woningen, aan de oost- en westzijde van het plangebied, wordt er een (lage) knip- en scheerhaag aangeplant op de achterperceelsgrens. Deze haag zorgt niet alleen voor een zichtbare scheiding, maar zorgt ook voor een gepaste groene overgang naar het buitengebied. Hierbij is het denkbaar dat een lagere haag wordt aangeplant aan de westzijde waardoor het open karakter van het naastgelegen landschap waarneembaar is vanuit de achtertuin.
- 2 Aanplanten struweelhaag tussen nieuwe en bestaande percelen

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een struweelhaag aangeplant deze haag heeft een minimale breedte van 3 meter. Deze struweelhaag zorgt niet alleen voor een groene buffer het beperkt tevens het zicht op de nieuwbouw locatie vanuit de woningen aan de Maasdijk. Daarnaast is een struweelhaag een goede schuilgelegenheid voor verschillende soorten fauna.
- 3 Het realiseren van een schouwpad langs watergang van 5 meter breed

Langs de bestaande waterloop, gelegen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied, wordt er een schouwpad van 5 meter vrijgehouden. Dit is noodzakelijk om het beheer van deze waterloop de kunnen garanderen. In het inpassingsplan is hier dan ook rekening mee gehouden.
- 4 Uitbreiding van de C-watergang

De C-watergang ten westen van het plangebied zal worden verbreed om het toenemend verhard oppervlak en piekafvoermomenten van het (hemel)water te kunnen opvangen en weg te voeren waar nodig.

- 5 Uitbreiding van de A-watergang met natuurlijke oever

De watergang ten zuiden van het plangebied zal tevens uitgebreid worden om zo een grotere buffer te creëren. Daarnaast kan de uitbreiding van deze watergang bijdragen aan een ecologische impuls door het inpassen van natuurlijke oevers die biodiversiteit stimuleren. Vanwege de invloed van zowel land als water is de oeverzone van nature een systeem met een grote verscheidenheid aan flora en fauna.
- Planten dienen als voedsel, maar ook als schuilgelegenheid voor veel dieren, waaronder insecten, vissen en vogels. De ecologische invloed van de oever reikt daarmee veel verder dan alleen de grens tussen land en water. De oever biedt daarnaast goede migratiemogelijkheden voor planten en dieren en is als zodanig uitermate geschikt als ecologische verbingszone. De natuurvriendelijke oever kan bijdragen aan een gezond, helder watersysteem.

Elke oever is een complex systeem waarbij zones in elkaar overlopen of zelfs ontbreken, wat iedere oever uniek maakt. Toch kunnen de oevers grofweg in twee verschillende categorieën worden ingedeeld:

Dynamische oever met stromend water zoals rivieren en beken; Flauwe oever waar stroming ontbreekt zoals sloten, kanalen en meren.

In dit plan is er sprake van een flauwe oever. Een flauwe oever heeft een geleidelijk oplopend talud van de watergang naar het land. Door deze flauwe gradiënt is er ruimte voor een groot aantal

- vegetaties en overgang tussen verschillende soorten. Dit geeft ruimte aan een grote diversiteit aan vegetaties en fauna zoals bloemrijk grasland, vegetatie van vochthoudende grond, vegetatie van natte ruigtes (plas-dras), moerasplanten die in ondiep water staan, moerasplanten die in dieper water staan, drijfbladplanten, ondergedol
- Ter aanvulling hetzelfde plan aanwezig
- 6 Aanplant

De aanplant beeldbepalende ontwikkelingen voldaan aan

Het beheer eigenaren, bewoners, beheerplan oostzijde van
-
- schouwpad
- 5 max
- 5 max
- 3,5 max
- nieuwe sloot
- perceelsgrens
- bestaande sloot

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01