

Bijlage 9 Inrichtingsplan Buitenplaats Hogeweg, Tiel

Inrichtingsplan Buitenplaats Hogeweg, Tiel



1. Inleiding

Op een terrein ten zuiden van de kern Tiel, aan de Passewaaijse Hogeweg is door Gebr. Geebel het initiatief genomen voor de realisatie van een buitenplaats. Het doel van dit initiatief is zorg te dragen voor een duurzame ontwikkeling en instandhouding van het natuurlijk landschap tussen de Kruisstraat en de Ophemertsedijk. Om het bestaande landschap opnieuw in te richten, toegankelijk te maken, en daardoor een duurzame bijdrage te leveren aan de vormgeving en instandhouding van dat landschap, is een economische drager nodig in de vorm van een buitenplaats.

Een buitenplaats bestaat uit een erf met één gebouw of een ensemble van gebouwen met een omringend park. Eén van de belangrijkste kenmerken van een buitenplaats is de samenhang tussen de gebouwen onderling, de samenhang tussen de gebouwen en het omringende park, en de allure dat de buitenplaats in zijn geheel uitstraalt. Buitenplaatsen dragen bij aan een architectonische en stedenbouwkundige afronding of aanvulling van de overgang van stedelijk gebied naar meer landelijk gebied. In plaats van een harde bebouwingsrand kan met een buitenplaats een geleidelijke overgang van stad naar platteland worden gecreëerd. Daarbij is de groene invulling in combinatie met een openbare toegankelijkheid het doel en woningbouw het middel om dit doel te bereiken.

De bovenstaande doelstelling van het in stand houden en opwaarderen van het landschap door middel van de realisatie van nieuwe buitenplaatsen, is planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Buitengebied. Daarin is een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor – met inachtneming van regels – de vigerende agrarische bestemming kan worden gewijzigd naar Natuur en Wonen.

1.1 De rode draad voor het ontwerp van de buitenplaats

De locatie ligt in het overgangsgebied tussen stad en rivier. Het ligt ten zuiden van (het centrum van) Tiel en ten oosten van de nieuwbouwwijk Passewaaij. Het landschap rondom de Passewaaijse Hogeweg heeft in de recente geschiedenis een sterke wijziging ondergaan van agrarisch naar verstedelijkt. De grote structuren van het landschap (rivier en dijk, met daaraan parallel lopende wegen zoals de Kruisstraat) zijn moeilijker leesbaar geworden.

Door de ontwikkeling van de wijk Passewaay is de agrarische omgeving rondom de Kruisstraat vanaf circa 1995 gewijzigd naar een meer stedelijke omgeving. Naast de versnippering van de perceelsstructuur, betekent die ook wijzigingen in het grondgebruik. Andere dan agrarische bedrijven vestigen zich en agrarische percelen worden door particulieren in gebruik genomen als 'hobbyland' voor bijvoorbeeld paarden of als tuin. Ook de gemeente heeft verschillende percelen in de directe omgeving als recreatiegebied ingericht (ten noorden van de Jhr. P.A. Reuchlinlaan). Door dit proces van het onttrekken aan de landbouw en de versnippering in grondbezit en grondgebruik, is het landschap nog moeilijker 'leesbaar' geworden.

De hoofdgedachte om in dit overgangsgebied nieuwe buitenplaatsen te realiseren, heeft als doel de verdere landschappelijke versnippering van het gebied te stoppen en zorg te dragen voor een duurzame ontwikkeling en instandhouding van het natuurlijk landschap. Hierdoor wordt bovendien bereikt dat er wordt aangesloten bij de boomrijke achtertuinen van de huizen aan de dijk en er een grote landschappelijke samenhang ontstaat. Zowel ecologisch als landschappelijk ontstaat er achter de Ophemertsedijk een meer robuuste landschapsstructuur.

Om de 'leesbaarheid' van het landschap te vergroten zijn de lange lijnen waardevol. De belangrijkste (verkeers)structuurlijnen in de buurt van het plangebied zijn langgerekt en volgen globaal de rivier de Waal. De Ophemertsedijk volgt de loopt van de rivier en ter plaatse van bebouwingsclusters of dorpen lopen er 'achter' wegen langs de dijk. De Ophemertsedijk, de evenwijdig daaraan lopende kwelsloot, maar ook de Kruisstraat lopen in een zuidwest-noordoostelijke richting. De achtertuinen van het bebouwingslint aan de dijk zijn doorgaans diep en bevatten veel houtopstanden.

De Passewaaijse Hogeweg is een oude structuurlijn die haaks op de dijk ligt, en de verbinding vormt van de dijk naar Passewaaij.

2. Verkenning

2.1 Kenmerken van het plangebied

Het plangebied waar de Buitenplaats Hogeweg is geprojecteerd, bevindt zich nabij de kruising van de Passewaaijse Hogeweg en de Kruisstraat. Het betreft het kadastrale perceel 4027. Het terrein meet iets minder dan 1,5 hectare.

Het plangebied wordt gekenmerkt door landerijen, net achter de Ophemertsedijk en Waalbandijk. Het gebied wordt naast de dijk en de wegstructuren gekenmerkt door overwegend open landerijen, met hier en daar opgaande bossages en verspreide bebouwing. Achter de Ophemertsedijk en Waalbandijk bevinden zich de uiterwaarden en het Wetland Passewaay, een natuurgebied langs de Waal.

Op de kruising van de Kruisstraat en de Passewaaijse Hogeweg staat een woning, naast de oostelijke punt van het plangebied. Aan de overzijde van de Passewaaijse Hogeweg staat een boerderijwoning met een aantal schuren en bijgebouwen. De locatie is enkel bereikbaar vanaf de Passewaaijse Hogeweg.

Nabij de locatie bevinden zich diverse wegstructuren, waarvan sommige ver terug gaan in de tijd, zoals de Ophemertsedijk, de Kruisstraat en de Passewaaijse Hogeweg (vroeger de Hoogewegsche Straat van het buurtschap Passewaay naar Wadenooijen). Andere wegen zijn van recenter datum en zijn gerelateerd aan de ontwikkeling van de woonwijk Passewaay, zoals de Doctor J.M. den Uyllaan en de Jonkheer P.A. Reuchlinlaan.

2.2 Relevant gemeentelijk beleid

De gemeente staat op basis van het beleid van de provincie de ontwikkeling van nieuwe buitenplaatsen toe. De locatie is gevoelig voor de ontwikkeling van ongewenste “restfuncties” en kan daardoor snel aan kwaliteit verliezen. De gemeente wil graag de landelijke identiteit van het gebied behouden. Door een kwaliteitsslag te maken kan die landschappelijke kwaliteit worden vergroot. Het instrument van een buitenplaats is een geschikt middel om deze kwaliteitsimpuls tot stand te brengen. Omdat juist het gebied tussen de woonwijk Passewaay en de Ophemertsedijk gevoelig kan zijn voor verrommeling (door het wegvallen van de agrarische gebruiker als ‘hoeder’ van het landschap), is hier de wijzigingsbevoegdheid om nieuwe buitenplaatsen te realiseren van toepassing.

In het bestemmingsplan is voor de locatie de wijzigingsbevoegdheid voor buitenplaatsen opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming onder voorwaarden te wijzigen ten behoeve van het realiseren van buitenplaatsen. Buitenplaats is in de begripsbepaling omschreven als: een terrein bestaande uit een buitenhuis of monumentale woning, veelal met bijgebouwen, met een parkachtige tuinaanleg, bestaande uit bos, waterpartijen en grasvelden, dat als geheel grote cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. In de wijzigingsbevoegdheid zijn daartoe specifieke voorwaarden opgenomen:

- de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend van toepassing voor de op de plankaart met “gebied met wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van nieuwe buitenplaatsen” aangegeven gronden;
- de oppervlakte van een buitenplaats dient ten minste 1 ha aaneengesloten gebied te zijn, waarbij doorsnijdingen door smalle wegen (maximaal 5 m verharding), waterlopen en enkelspoor, niet als een scheiding worden aangemerkt;
- bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt uitgegaan van de eigendomssituatie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor eigendomseenheden groter dan 1 ha mag de wijzigingsbevoegdheid eenmaal worden toegepast;
- ten minste 2/3 gedeelte van de buitenplaats dient overdag openbaar toegankelijk te zijn ten behoeve van extensieve recreatie, zoals wandelen en fietsen;
- bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal rekening gehouden worden met de belangen van de waterkering, waterberging, ecologie, cultuurhistorie en landschap alsmede met de belangen van de aangrenzende percelen op een ongestoorde voortzetting van de uitgeoefende activiteiten;
- op een buitenplaats mogen maximaal 3 wooneenheden worden gerealiseerd, naast de bestaande woningen / wooneenheden. De nieuwe wooneenheden dienen in één hoofdgebouw of gebouwencomplex met architectonische samenhang te worden gerealiseerd. Van een gebouwencomplex is sprake indien de woningen/ wooneenheden in een complex met architectonische samenhang zijn ondergebracht (hoofdgebouw en bijgebouwen), waarvan de onderlinge afstand maximaal 15 m bedraagt;
- de inhoud van de onder f bedoelde woningen of wooneenheden gezamenlijk dient minimaal 1.200 m³ te zijn en mag maximaal 1.000 m³ per woning of wooneenheid zijn;
- indien een buitenplaats groter is dan 1 ha en kleiner dan 5 ha mogen er per extra hectare een extra wooneenheid worden toegevoegd. Hiervoor kan er een tweede bouwkavel worden opgenomen, die qua omvang en situering ondergeschikt is aan het hoofdgebouw/ gebouwencomplex. Voor de maximale inhoud van de woning of wooneenheid geldt hetgeen hierboven onder g is aangegeven;
- in iedere woning of wooneenheid is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep toegestaan tot maximaal 20% van het vloeroppervlak van de wooneenheid;

- de maximale goothoogte van het hoofdgebouw of gebouwencomplex, exclusief de bijgebouwen, en gebouwen als bedoeld onder h, mag niet meer dan 8 m zijn en de maximale hoogte niet meer dan 14 m zulks met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, waarvan de hoogte maximaal 20 m mag zijn;
- de onder f en h bedoelde gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de hellingen niet minder dan 30 en niet meer dan 60 graden mogen zijn, zulks met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen;
- ten minste twee derde gedeelte van de buitenplaats dient te bestaan uit opgaand (park)bos, waterpartijen en gazons hier niet onder begrepen;
- ten behoeve van de exploitatie van de buitenplaats en ten behoeve van het gebruik van de woongebouwen mogen bijgebouwen worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
- de bijgebouwen zijn bestemd voor stalling van voertuigen, dieren, werktuigen ten behoeve van het onderhoud van de buitenplaats, de bovengenoemde aan huis gebonden beroepen of oranjerie;
- de oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer zijn dan 70 m² per woning of wooneenheid;
- de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer zijn dan 5 m en de hoogte niet meer dan 9 m, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, waarvan de hoogte maximaal 14 m mag zijn;
- de bijgebouwen moeten worden afgedekt met een kap, waarvan de hellingen niet minder dan 30 graden en niet meer dan 60 graden mogen zijn, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

2.3 Historische oorsprong van het gebied

2.3.1 Cultuurhistorie en Archeologie

De oudste bewoningssporen binnen de begrenzing van Tiel dateren uit de Romeinse tijd. Op basis van archeologisch onderzoek is vast komen te staan dat ter plaatse van de huidige woonwijk Passewaay, in de Romeinse tijd een woonplaats van de Bataven was gesitueerd. Er zijn ter plaatse vier nederzettingen en twee grafvelden gelokaliseerd. Verrassend is de conclusie dat de bewoners van Passewaay - hoewel zij leefden in eenvoudige houten boerderijen - diepgaand waren geïntegreerd in de wereld van het Romeinse rijk.

2.3.2 Ontstaan en ontwikkeling van Tiel

Tiel heeft als voormalige Hanzestad niet alleen een rijk verleden, maar is ook nu nog het bloeiende streekcentrum van het Gelders Rivierengebied. Tiel is één van de oudste steden van Nederland. Verreweg de meeste Nederlandse steden hebben hun oorsprong in de late Middeleeuwen, de periode 1150-1300. Tiel stamt uit de periode 850-1100. Als gevolg van de gunstige ligging aan de Linge en waterwegen richting Utrecht groeide Tiel uit tot een handelsnederzetting van internationale betekenis. In de loop van de tijd nam de rol van de Linge in betekenis af, terwijl die van de Waal juist steeds belangrijker werd. In 1304 is de Linge dan ook ter hoogte van Tiel afgedamd, waarna de stad zich ontwikkelde richting Waal. De Doode Linge vormt sindsdien enkel een herinnering aan de oorsprong van de stad.

Aan het eind van de 19e eeuw zijn de spoorlijn richting Dordrecht en Elst en het Inundatiekanaal aangelegd. Het Inundatiekanaal had daarbij als doel het voeden van de Hollandse waterlinie in tijden van oorlog. In de schil rondom dit oude centrum zijn tijdens de industriële revolutie (vanaf circa 1840) verschillende fabrieken gebouwd, met bijbehorende arbeiderswoningen ('Tielse huisjes').

Vanaf het begin van de 20e eeuw groeit Tiel gestaag verder, over de grenzen van het historische centrum. De spoorlijn, het Inundatiekanaal en vanaf 1952 het Amsterdam-Rijnkanaal vormen de nieuwe begrenzing. Tiel West is grotendeels in tussen 1960-1980 ontstaan. De stedelijke uitbreiding heeft plaats gevonden vanaf (de schil rondom) het oude historische centrum, dus in oost-westelijke richting.

2.3.3 Passewaay

In de periode voor de ontwikkeling van de Vinex-wijk was Passewaay een op zichzelf staand landelijk gelegen buurtschap. In het kader van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (1993) begon Tiel in datzelfde jaar nog met het kopen van enkele grondpercelen in voormalige buurtschap Passewaay. Dit is nog steeds te zien aan het open gebied langs de Passewaayse Hogeweg. Met de bouw van Passewaay heeft Tiel vanaf de negentiger jaren de sprong over het Inundatiekanaal gemaakt.

De gronden waarop de buitenplaats zal worden gerealiseerd ligt in het open gebied dat oorspronkelijk deel uitmaakte van het buurtschap.

2.4 Landschappelijke kwaliteiten en knelpunten

Als gevolg van de bovenbeschreven ontwikkeling is nu aan de zuidelijke stadsrand van Tiel een gebied ontstaan dat als een typisch overgangsgedebied tussen stad en platteland kan worden gekenmerkt. In dit gebied zijn diverse structuren herkenbaar die voortkomen uit de lange ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied. Het gaat hierbij om de Waal en de rivierdijken, de oude landwegen en het Inundatiekanaal.

De locatie wordt gekenmerkt door een gevarieerde blokverkaveling. De kavels zijn georiënteerd op de Kruisstraat en ter plaatse van de locatie vindt een hoekverdraaiing plaats voor de oriëntatie op de Passewaaijse Hogeweg. De aanleg van de woonwijk Passewaay en de ontsluitingswegen de Doctor J.M. den Uyllaan en de Jonkheer P.A. Reuchlinlaan doorbreken deze verkavelingsstructuur en de historische wegenstructuur.

Ter plaatse van de locatie naderen de Kruisstraat en de Ophemertsedijk elkaar en ligt de oprit naar de dijk. De dijk is vanaf de locatie zichtbaar. Direct achter de dijk ligt de Waal met zijn uiterwaarden en Wetland Passewaay. Deze directe relatie maakt dat de sfeer van de rivier op de locatie beleefbaar is.

De locatie ligt in een kruising van wegen. Aan de Passewaayse Hogeweg is het ongeveer het middelste perceel. Nabij de kruising staat een bestaande woning. Gezien de ligging aan de Passewaayse Hogeweg ligt een ontsluiting van het plangebied aan deze zijde voor de hand liggend.

Op de betreffende kavel bevindt zich geen beplanting. Enige beplanting is nu aanwezig op het kavel aan de noordzijde en de boomgaard aan de westzijde.

2.5 Conclusie van de Verkenning

Op basis van de voorgaande paragrafen kunnen de volgende - voor de realisatie van de buitenplaats relevante constatering - worden gedaan:

- kenmerkend voor de omgeving zijn de dijk, de open landerijen, met hier en daar opgaande beplanting (boomgaarden) en verspreide bebouwing.
- kenmerkend voor het landschap is de historische blokverkaveling, tussen de historische linten;
- de twee historische landwegen vormen de oudste occupatielinten in dit deel van Polder De Maat;
- binnen de plangrens van de buitenplaats zijn er geen bijzondere landschappelijke aanleidingen voor het ontwerp..
- hoewel erg karakteristiek, heeft de Ophemertsedijk slechts een zeer beperkte relatie met het feitelijke plangebied. Primair is er een zichtrelatie;
- conform het beleid van de provincie moet de buitenplaats herkenbaar worden ontworpen als een complex van gebouwen met een omringend (gedeeltelijk openbaar) toegankelijk park;
- de buitenplaatsen moeten significant bijdragen aan het tegengaan van ruimtelijke versnippering van het gebied en bijdragen aan de ambities van het Masterplan Waalfront;
- de gemeente biedt met de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid tot de realisatie van buitenplaatsen, en geeft initiatiefnemers daartoe randvoorwaarden waaraan de gemeente het initiatief zal toetsen;
- de voorziene locatie is voor de realisatie van een buitenplaats zeer geschikt, omdat het openbare gedeelte van het park zal bijdragen aan de ambitie om het binnendijs landschap van een grotere landschappelijke kwaliteit te voorzien.

3. Visie op de Buitenplaats Hogeweg

3.1 Algemeen

Nieuwe buitenplaatsen zijn complexen van gebouwen met een omringend park. Buitenplaatsen dragen bij aan landschappelijke overgang van stedelijk gebied naar het buitengebied. In plaats van een harde bebouwingsrand wordt met een buitenplaats een geleidelijke overgang van stad naar platteland gecreëerd. Daarbij is de groene invulling in combinatie met een openbare toegankelijkheid het doel en woningbouw het middel om dit doel te bereiken.

3.2 Ruimtelijke structuur

De regels voor de realisatie van een buitenplaats worden gerespecteerd en geïnterpreteerd in het ruimtelijk plan dat voor de locatie is opgesteld. Over de planstructuur en de relatie met de omgeving heeft diverse malen overleg met de gemeente plaatsgevonden, waarna de planstructuur is goedgekeurd.

De toegang tot de nieuwe buitenplaats ligt aan de Passewaaijse Hogeweg. Een nieuwe verbinding in de vorm van een riante laan ontsluit de buitenplaats en de verschillende gebouwen. De laan is ook één van de toegangen voor bezoekers van het openbaar toegankelijke parkgedeelte van de buitenplaatsen.

De ruimtelijke structuur is ontworpen aan de hand van drie assen. De toegangsweg ligt op een noord-zuid as, aftakkend van de Passewaaijse Hogeweg, dit is een belangrijke as die ook als doorgaande route langs de naastgelegen buitenplaatsen loopt.

De tweede noord-zuid as is informeler. Deze as vormt een zichtlijn tussen de zijgevel van het hoofdgebouw van Buitenplaats Hogeweg en de voorgevel van het hoofdgebouw van Buitenplaats Passewaaij Zuid.

De derde as, in oost-west richting, geeft zicht op de oostzijde van het hoofdgebouw vanaf de Passewaaijse Hogeweg. Aan de westzijde ontstaat een lijn tussen het hoofdgebouw en een speciaal element in het landschap aan de westkant van het plangebied.

In de opbouw zijn er steeds duidelijke verschillen tussen de centrale woning, met zichtrelaties naar de omgeving en de andere woningen die qua situering, verschijningsvorm of volume ondergeschikt zijn.

3.3 Het cluster van gebouwen

Een juiste situering van de gebouwen is essentieel om het beeld van een klassieke buitenplaats tot stand te brengen. Daarnaast is een goede verhouding tussen de diverse gebouwen van belang. Een buitenplaats wordt gekenmerkt door een hoofdhuis, dat door haar situering, volume en vormgeving overduidelijk het meest beeldbepalende pand op de buitenplaats betreft. Dit hoofdhuis wordt geflankeerd door één of meer gebouwen die in situering, volume en vormgeving juist ondergeschikt zijn aan het hoofdhuis. Deze gebouwen kunnen deel uitmaken van het gebouwensemble van het hoofdhuis, zoals bijvoorbeeld een 'Orangerie' of 'Koetshuis' deel uitmaakt van een klassieke buitenplaats. Maar op het terrein van een buitenplaats komen ook secundaire gebouwen voor die niet deel uitmaken van het ensemble van het hoofdhuis, zoals bijvoorbeeld een 'Rentmeesterswoning' of een bij de buitenplaats horende boerderij. In de buitenplaats Hogeweg is dit principe opgepakt door het ensemble van drie woningen; de hoofd woning, een woning in het formele ensemble van de buitenplaats en een meer individuele woning.

De gebouwen zijn gepositioneerd op de twee hoofdassen: de entreelaan vanaf de Passewaaijse Hogeweg en de haaks daarop staande tweede hoofd as. Het ensemble bevindt zich centraal in een boszoom en is toegankelijk via een toegangslaan.

Gebouw 1: het Landhuis

Het hoofdgebouw staat centraal op de dwars-as met een gezamenlijk voorplein. Het Landhuis heeft een voorname uitstraling en ligt op de meest prominente plek binnen het ensemble. Dit gebouw heeft haar formele hoofdgevel aan de zijde van het voorplein (westzijde). Maar omdat de achtergevel (oostgevel) zichtbaar is vanaf de Passewaaijse Hogeweg en Ophemertsedijk, is ook deze zijde zorgvuldig en met statuur vormgegeven. Aan de westkant is zicht op landerijen en een folie haaks op de as. Aan de oostkant is zicht op de Ophemertsdijk en landerijen. Omdat in de boszoom een opening is gecreëerd, is de achterzijde van het Landhuis markant aanwezig en ontstaat een klassieke zichtlijn van het huis naar de Ophemertsdijk en vice versa. Het Landhuis straalt allure uit en is het middelpunt van het buitenplaatscomplex. In de secundaire as staat een zuil die te zien is vanaf het hoofdhuis.

Gebouw 2: het Koetshuis

De tweede woning maakt samen met het Landhuis deel uit van het formele ensemble aan het voorplein. Deze woning is gesitueerd op de hoek van de entreelaan (die op dit deel oost-west is gesitueerd) en het voorplein. Deze hoeksituatie komt in de plattegrond van de woning tot uitdrukking. Deze woning is in bouwmassa en typologie

ondergeschikt aan het Landhuis, enigszins vergelijkbaar met de typologie van een oranjerie of koetshuis bij een klassieke buitenplaats.

Gebouw 3: de Rentmeesterswoning

Het eerste pand dat zichtbaar is wanneer men via de laan de buitenplaats betreedt is de 'Rentmeesterswoning'. De woning staat in de bosrand en is gesitueerd aan de hoofdas. De typologie van deze individuele woning refereert aan gebouwen die buiten het formele ensemble van een buitenplaats vallen, maar wel vaak op de buitenplaatsen te vinden zijn, zoals een boswachterswoning of een jachtopzienerswoning. Doordat de individuele woning op een kleine afstand van het hoofdensemble ligt, doet het geen afbreuk aan de formele opbouw. De ligging van individuele woning is minder voornaam, en ligt als entree van het voorplein en de toegangslaan.

3.4 Gebouwwolumes

Het uitgangspunt voor de typologie van de gebouwen op de buitenplaats zijn de in de Tielerwaard voorkomende voorname huizen en boerderijen, met bijbehorende bijgebouwen. Aan de klassieke buitenplaatsen zijn zowel de hiërarchie, de massa-opbouw en de architectonische vormgeving ontleend, die in de buitenplaats Hogeweg wordt toegepast.

Het Landhuis

Het Landhuis heeft een helder en duidelijk afleesbaar volume. Om de voornaamheid van deze woning te benadrukken, heeft ze 2 à 2,5 bouwlagen met een hoge goot, minimaal 7,00 meter en een voorname mansardekap. De hoge goot kan worden bereikt door bijvoorbeeld:

1. de woning te onderkelderen (waardoor het vloerpeil circa 0,70-1,00 meter boven maaiveld komt te liggen);
2. een hoge begane grondverdieping toe te passen (bijvoorbeeld 3,50-4,00 meter);
3. de goot door te trekken tot circa 1,00 van de zolderverdieping.

Het Koetshuis

Deze woning is in massa-opbouw ondergeschikt aan het Landhuis. De woning heeft een helder samengesteld hoofdvolume, om de situering aan zowel de entree-as als aan het voorplein tot uitdrukking te laten komen. In de massa-opbouw heeft het een beduidend lagere goot- en bouwhoogte dan het Landhuis. Het gebouw heeft 1 hoge bouwlaag dan wel 1,5 bouwlagen met een maximale goothoogte van 4,5 meter. De woning kan worden afgedekt met een hoge mansardekap.

De Rentmeesterswoning

De individuele woning ligt met de voorgevel aan de toegangslaan vanaf de Passewaayse Hogeweg. Deze woning staat in de boszoom en is in hiërarchie ondergeschikt aan de beide andere woningen. Doordat de woning in de boszoom staat wordt de indruk gewekt dat deze woning op zichzelf staat. Pas in tweede instantie, wanneer men voorbij deze woning rijdt en de dwars-as volgt, wordt duidelijk dat de woning de introductie vormt voor het ensemble. Ook deze woning heeft een helder volume dat samengesteld kan zijn. De woning kent 1 bouwlaag met een landelijke kap, waarbij de goot op maximaal 3,5 meter ligt. De referentie aan de 'rentmeesterswoning', komt tot uitdrukking door de landelijke typologie, bijvoorbeeld met een cottage uitstraling.

Aan- en bijgebouwen

De drie woningen hebben elk hun eigen aan- en of bijgebouwen. Alle hoofdgebouwen zijn zodanig ontwerpen dat ze een finale status hebben als een afgeronde woning, waaraan geen (vanaf het openbaar gebied zichtbare) aanbouwen toegevoegd worden. Indien aan- en uitbouwen wel gewenst zijn, maar niet bij aanvang worden gebouwd, dan dienen deze in het ontwerp meegenomen te worden.

Een aanbouw hoort wat betreft functie en architectuur bij het hoofdgebouw, en maakt daarvan als ondergeschikt bouwvolume deel vanuit. Een bijgebouw staat los van het hoofdgebouw en hoort wel in functie maar niet in bouwmasa tot de woning. De bijgebouwen zoals garages worden eveneens in het ontwerp van de buitenplaats meegenomen. Alle bijgebouwen kennen 1 bouwlaag (goothoogte maximaal 2,60) en zijn voorzien van een kap.

De aanbouwen en bijgebouwen (garages) van de 2 woningen in het ensemble zijn aan het voorplein gesitueerd, maar wel achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Deze bijgebouwen dragen bij om het voorplein van bebouwing te voorzien. De garage van de 'Rentmeesterswoning' mag aan het hoofdgebouw worden vast gebouwd, eveneens substantieel achter de voorgevelrooilijn van de hoofd woning. De garage kan zowel aan de zuidgevel (aan de toegangslaan) als aan de noordgevel worden gesitueerd (en staat in het laatste geval aan de oost-west georiënteerde dwars-as).

4. Landschapsinrichting

4.1 Richtlijnen inrichting

In de wijzigingsbevoegdheid zijn randvoorwaarden voor de landschapsinrichting geformuleerd:

- ten minste 2/3 van elke buitenplaats is overdag openbaar toegankelijk ten behoeve van extensieve recreatie, zoals wandelen en fietsen;
- ten minste 2/3 van elke buitenplaats bestaat uit opgaand (park)bos (exclusief waterpartijen en gazons);
- het overige deel van de buitenplaats is niet-openbaar toegankelijk en bestaat uit het erf / de erven, de tuin / tuinen en kavels met bebouwing;
- bij de inrichting van de buitenruimte van het parkbos zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van gebiedseigen soorten;
- rekening houden met de belangen van de waterkering, waterberging, ecologie, cultuurhistorie en landschap alsmede met de belangen van de aangrenzende percelen op een ongestoorde voortzetting van de uitgeoefende activiteiten.

4.2 Structuur

Op het terrein verrijzen 3 wooneenheden. De resterende oppervlakte maakt deel uit van de erven, openbaar toegankelijk parkbos of weiland. Voor de landschaps- en maaiveldinrichting is een inrichtingsplan opgesteld. In het voorgaande is beschreven dat de ruimtelijke structuur is ontworpen aan de hand van drie assen:

1. De noord-zuid gelegen hoofdas met toegangsweg;
2. De informele noord-zuid as tussen de zijgevel van het hoofdgebouw van Buitenplaats Hogeweg en de voorgevel van het hoofdgebouw van Buitenplaats Passewaaij Zuid.
3. De oost-west as vanaf de Passewaaijse Hogeweg naar het hoofdgebouw en een speciaal element in het landschap aan de westkant van het plangebied.

Deze assen vormen de eerste ontwerplaag voor de inrichting van het landschap. De assen geven structuur aan de buitenplaats, zorgen voor de 'aanhechting' op de omgeving en vormen bijzondere ruimtelijke lijnen.

De tweede laag in de ordening wordt bepaald door de landschapsinrichting te baseren op principes van klassiek landschapsonderwerp. Deze ontwerplaag bestaat uit de klassieke lijnen en zichtassen en het principe van symmetrie. Binnen het symmetrisch opgezette structuur met de bospercelen, lopen evenwel slingerende paden, waarbij juist verrassing een rol speelt.

De derde laag in het ontwerp wordt gevormd door het erf van de buitenplaats. Dit erf kent een formele erfinrichting met een voornamelijk symmetrische opzet.

Openbaar toegankelijk

De inrichting van de buitenplaats draagt bij aan de verfijning van het recreatieve netwerk tussen de wijk Passewaaij, de Ophemertsedijk en de wetlands. Een deel van de buitenplaats is openbaar toegankelijk. Daarnaast is er een route van de Passewaaijse Hogeweg naar de Ophemertsedijk.

Langzaam verkeerroutes

De paden in de buitenplaats geven een gevarieerde beeld en lopen afwisselend tussen open en besloten stukken. Door aan te sluiten bij de landschappelijke structuur in de omgeving (inclusief de buitenplaats Passewaaij) ontstaat een netwerk van paden door het bos, de rand van het bos, door of langs boomgaarden en door open weiden.

4.3 Streefbeeld en beheer

4.3.1 Bos

Op het terrein van de buitenplaats wordt gemengd bos aangelegd. De blijvende bomen na de dunning krijgen voldoende ruimte om tot goede wasdom te komen. Het eindbeeld is een gesloten tot halfopen bos met diversiteit aan soorten.

Dit bos draagt bij aan de afwisseling tussen open en gesloten delen op de buitenplaats. Het parkbos wordt aangeplant met inheemse soorten, zoals beuk, linde, taxus, eik, tamme kastanje, acacia. Het bos wordt doorsneden door gebogen lanen en het oorspronkelijke slotenpatroon.

De stinzenflora wordt o.a. vertegenwoordigd door sneeuwklommen, de winteraconiet en boshyacinth. Daarnaast vinden we inheemse bosplanten als varens en lelietje der dalen. Een goed maaibeheer zorgt ervoor dat er overwinteringsmogelijkheden blijven voor rupsen en insecten, vogels een fourageerplek hebben en wilde planten en stinzenflora zich verder ontwikkelen.

Om een gunstig foerageergebied voor steenuilen te realiseren, wordt aangeraden de bosrand, met name langs de boomgaard en de Passewaayse Hogeweg, niet abrupt te laten eindigen, maar met een structuurrijke mantelzone te laten aansluiten op de grazige strook langs de weg. Vanuit deze rand kan de steenuil jagen over deze strook. Om in de structuurrijke mantelzone voldoende uitkijkposten voor steenuilen te realiseren kunnen enkele strategisch geplaatste houten paaltjes al voldoende zijn.

Groenbeheer

Tijdelijke voorzieningen

- Bij aanplant moeten de bomen tegen omwaaien gestut worden met boompalen en boomband. Boomband en boompaal kunnen na het 5e jaar worden verwijderd;
- Ter voorkoming van verstikking van de jonge aanplant door kruidachtige vegetatie, dient de kruidachtige vegetatie de eerste 2 tot 3 jaar te worden verwijderd.
- Om de jonge bomen goed te laten “aanslaan” moet de eerste 2 jaar na aanplant water worden gegeven.

Ontwikkelingsbeheer

- Dunning volgens de “blijver en wijker” methode. Periodiek zullen de wijkers worden verwijderd zodat de blijvers voldoende ruimte hebben om volwaardig uit te groeien. Dunning dient te geschieden wanneer de beplanting elkaar gaat raken/verdringen, ongeveer om de 3 jaar. Belangrijk is dat de boomkronen in de toekomst niet het zonlicht gaan wegnemen van de struiken die de bosmantel vormen. Daarom dienen de blijvers niet direct langs de randen van de bosmantel gekozen te worden.
- De jonge bomen worden 1 keer per 3 jaar opgekroond, hierbij worden de onderste takken verwijderd ten behoeve van de vrije onderdoorgang dit hangt af van de standplaats van de boom. Tegelijk met het opkronen wordt begeleidingssnoei toegepast. Bij begeleidingssnoei worden de ongewenste takken zoals dubbele toppen, schurende takken, zuigers en plakoksels verwijderd. Na het 9e jaar kunnen deze bomen zich vrij ontwikkelen.

Regulier beheer

- Jaarlijkse controle op dood hout. De controle op dood takhout is noodzakelijk vanwege de recreatieve routes die door het plan lopen. Bij teveel dood hout moet een snoei plaatsvinden in de boomkronen. Het tak- en tophout worden in de takkenrillen in het bos opgestapeld, het stamhout wordt afgevoerd.

4.3.2 Bos (mantel) / Struweel

Gemengde struweelvegetatie bestaand voor het grootste deel uit struikvormers. De mantel vormt de overgang naar de boskern. Het eindbeeld is een regelmatige gevormde struikenrand waarbij de struiken niet teveel in de naastgelegen vegetatie (boskern) “overlopen”. Dus zoveel mogelijk de begrenzing respecteren die op de tekening is aangegeven. De eindafstand tussen de struiken onderling is 4 à 5 meter. Er zal gestreefd worden naar een diversiteit in sortiment.

Groenbeheer

Tijdelijke voorzieningen

- Ter voorkoming van verstikking van de jonge aanplant door kruidachtige vegetatie, dient de vegetatie de eerste 2 tot 3 jaar te worden verwijderd.

Ontwikkelingsbeheer

- Inboeten. Het eerste jaar controleren op uitval, dode beplanting vervangen;
- Dunning volgens de “blijver en wijker” methode. Periodiek zullen de wijkers worden verwijderd zodat de blijvers voldoende ruimte hebben om volwaardig uit te groeien. Dunning dient te geschieden wanneer de beplanting elkaar gaat raken/verdringen.

Het tak- en tophout worden in de takkenrillen in het bos opgestapeld, het stamhout wordt afgevoerd.

4.3.3 Haag/Blokhaag

Een haag is een lijnvormige aanplant van bomen of struiken die jaarlijks in model worden geschoren. Hagen hebben in dit plan als doel het scheiden van ruimten. De hagen in het plan zijn opgedeeld in lage en een hoge hagen. De Lage hagen (1.20m hoog) worden toegepast rondom het voorerf. De hoge hagen (ca. 1,80m) staan rondom de achtertuin. Er wordt 1 type haag toegepast de beukhaag (*fagus sylvatica*). De blokhagen zijn brede hagen gesnoeid in een blokvorm. Deze zijn toegepast bij de entree van het zuidelijke cluster. De blokhagen worden evenals de lage hagen 1.20 hoog.

Ontwikkelingsbeheer

- Inboeten. Het eerste jaar controleren op uitval, dode beplanting vervangen;

Regulier beheer

- Tweemaal per jaar scheren van de haag. Een keer in juni en een keer in september. Het scheren dient zo uitgevoerd te worden dat de haag boven smaller is dan de onderzijde. Door de tapse vorm kan er meer licht onderin de haag komen en blijft hij van onder goed gesloten;
- Onkruidvrij houden van de haagvoet ca. 5x per jaar de haagvoet schoffelen.

4.3.4 Losse haag

Streefbeeld

Ook de losse haag is een lijnvormige aanplant met als doel om ruimtes van elkaar te scheiden. De losse haag kan worden toegepast als erfscheiding rondom de tuinen (in plaats van de geschoren haag). De losse haag wordt in tegenstelling tot de haag niet geschoren maar mag in de breedte volledig uitgroeien. Hierdoor ontstaat een losse haag van ongeveer 3 meter breed. Per strekkende meter staat er uiteindelijk 1 stuik. Het eindbeeld is een gesloten struikenrij waarbij gestreefd zal worden naar een diversiteit zoals aangegeven in het sortimentspercentage.

Ontwikkelingsbeheer

- Inboeten. Het eerste jaar controleren op uitval, dode beplanting vervangen;
- De eerste 6 jaar, om de 3 jaar een dunning volgens de “blijver en wijker” methode. Periodiek zullen de wijkers worden verwijderd zodat de blijvers meer ruimte hebben om uit te groeien. Dunning dient te geschieden wanneer de beplanting elkaar gaat raken/verdringen, ongeveer om de 3 jaar.
- Ter voorkoming van verstikking van de jonge aanplant door kruidachtige vegetatie, dient de kruidachtige vegetatie de eerste 2 tot 3 jaar te worden verwijderd.

Regulier beheer

- Om de losse haag in bedwang te houden om de 3 á 4 jaar te ver uitgelopen takken afsnoeien of worteluitlopers afsteken.
- Na ongeveer het negende jaar is er een volwassen haag ontstaan. Na het 9e jaar wordt de haag om de 7 á 10 jaar verjongd door deze geheel af te zetten tot zo'n 80 cm boven maaiveld. De stobben gaan weer uitlopen zodat er weer een frisse jonge haag ontstaat.

4.3.5 Boomgaard / plukbos

Op het terrein van de buitenplaats wordt een boomgaard c.q. plukbos aangelegd. De boomgaard wordt aangeplant met diverse soorten hoogstamfruitbomen, bij voorkeur van ouderwetse, streekeigen rassen. De fruitbomen krijgen voldoende ruimte om tot goede wasdom te komen. Onder de boomgaard is een korte, grazige vegetatie aanwezig. Het eindbeeld is een ouderwetse hoogstamboomgaard.

De boomgaard draagt bij aan de afwisseling tussen open en gesloten delen op de buitenplaats, en biedt een goed foerageergebied voor steenuilen. Ook hier kunnen enkele houten paaltjes worden geplaatst als uitkijkposten voor steenuilen, bijvoorbeeld langs de watergang.

Groenbeheer

Tijdelijke voorzieningen

- Bij aanplant moeten de bomen tegen omwaaien gestut worden met boompalen en boomband. Boomband en boompaal kunnen na het 5e jaar worden verwijderd;
- Om de jonge bomen goed te laten “aanslaan” moet de eerste 2 jaar na aanplant water worden gegeven.
- Om te zorgen dat een goed foerageergebied voor steenuilen voorhanden blijft dient de grazige vegetatie onder fruitbomen regelmatig gemaaid te worden.

Ontwikkelingsbeheer

- De jonge bomen worden op deskundige wijze gesnoeid, op zodanige wijze dat een compacte, evenwichtige kroon ontstaat die goed kan uitgroeien, met een voor de soort fruitboom kenmerkende vorm.
- Om te zorgen dat een goed foerageergebied voor steenuilen voorhanden blijft dient de grazige vegetatie onder fruitbomen regelmatig gemaaid te worden.

Regulier beheer

- Fruitbomen kunnen het beste jaarlijks gesnoeid worden. Het gaat daarbij om vervanging van minder vitaal, afgedragen vruchthout, het verwijderen van ziek hout en het verwijderen van verkeerd geplaatste nieuwe scheuten.
- Om te zorgen dat een goed foerageergebied voor steenuilen voorhanden blijft dient de grazige vegetatie onder fruitbomen regelmatig gemaaid te worden.

4.4 Erf

Erfinrichting

Gezien de cultuurhistorische context waaraan ook de bebouwing refereert, ligt het voor de hand dat ook de erfinrichting recht doet aan de historische setting. Het belangrijkste bij erven in Gelderland is dat het erf en de

omgeving geleidelijk in elkaar overvloeien. Vaak markeren slechts enkele struiken of bomen de grens tussen tuin en landschap. De tuin is daarbij slechts beperkt voorzien van verharding, en is ingericht met veel gras. Daarnaast is een onderscheid tussen 'voor', het wonen, en 'achter', het werken, een belangrijk onderscheid dat terugkomt op het erf. 'Voor' betekent in dit geval functies als een stukje siertuin en een grasveld. 'Achter' heeft vooral betrekking op de schuren en erfverharding.

Tegelijkertijd is het natuurlijk zo dat het erf geen museum moet worden en alleen die zaken worden toegelaten die historisch zijn. Per slot van rekening rijdt men nu niet langer met paard en wagen en zullen de bewoners waarschijnlijk hun geld niet verdienen door zelf geteelde landbouwproducten naar de markt te brengen. Toch is het wel logisch om gebruik te maken van kenmerkende elementen van het Gelderse erf, voor zover dat mogelijk is. Meer concreet betekent dat voor de locatie dat:

- de organisatie op het erf recht doet aan een voor- en achtererf;
- er één samenhangend erf ingericht wordt voor de woningen aan de voorzijde, niet meerdere 'aparte' tuinen;
- een zo natuurlijk mogelijke overgang tussen het erf en de omgeving;
- zoveel mogelijk gebruik maken van lage groene erfafscheidingen, daar waar deze noodzakelijk zijn;
- gebruik gemaakt wordt van inheemse beplanting aansluitend bij het gebied;
- materialen passen bij het gebied (halfverharding, gebakken klinkers, keitjes/kinderkopjes, grind);
- gras een belangrijk deel van het erf uitmaakt.

Voorerf

Het voorerf dient als één gezamenlijk samenhangend erf ingericht te worden en bestaat in combinaties van verharding en halfverharding. Op het erf kunnen ook bomen of siergroen geplant worden. Deze dienen de allure van de buitenplaats te versterken. Denk bijvoorbeeld aan een grote boom in het midden van of net naast de zichtas. Vanaf dit erf worden de formele woningen in het ensemble ontsloten. De woningen vormen geen gesloten rand rondom het erf, maar er is vanuit het voorerf zicht op rest van de buitenplaats.

Tuingedeelte

Direct naast en achter de voorgevel van de woonbebouwing wordt het beeld van de buitenplaats bepaald door de groene inrichting van tuinen en eventueel een omringende afbakening. De tuinen zijn liefst ingericht met veel gras en weinig verharding. Voor de inrichting van de privétuinen gaat de voorkeur uit naar inheemse c.q. streekgerelateerde bomen en struiken. De erfafscheiding tussen privédelen geschiedt met lage natuurlijke erfafscheiding of een lage haag. Als afscheiding tussen tuinen is de eerste 6 meter vanaf de achtergevel, in verband met privacy, ook een hoge erfafscheiding mogelijk. Deze kan groen en natuurlijk zijn, maar ook een gemetselde muur tot een hoogte van 1,8 meter is hier mogelijk. De gemetselde muren dienen in vormgeving aan te sluiten bij de bebouwing op de buitenplaats.

Erfafscheiding

De erfafscheiding (de overgang tussen openbaar en privé) bestaat rondom de 3 kavels uit een natuurlijke groene afbakening, eventueel plaatselijk onderbroken door een sierhekwerk. Aan de zijde van het voorerf is de erfafscheiding wat formeler in de vorm van een sierhekwerk/haag, bijvoorbeeld de streekeigen meidoornscheerhaag. Aan de tuinzijde heeft de erfafscheiding een natuurlijker karakter, zoals losse hagen en boszoom. Ter plaatse van de oost-west gelegen ontwerp-as aan het achtererf van het hoofdhuis wordt de boszoom doorbroken door een herkwerk, waardoor een doorzicht ontstaat op de markante achtergevel.

Parkeren

Het parkeren gebeurt op eigen terrein. Er kan ook op het voorplein geparkeerd worden. De parkeerplaatsen op het voorplein liggen niet in de zichtas. Vanaf de toegangslaan zijn ze niet zichtbaar.

Toegang en poorten

De toegang vanaf de Passewaaijse Hogeweg naar de buitenplaats is zorgvuldig vormgegeven, bijvoorbeeld met een klassiek vormgegeven hek of poort. Dit versterkt de allure van de buitenplaats. De toegangsweg is vormgegeven als een statige laan en heeft aan weersijden een bomenrij. De oprijlaan heeft een klinkerbestrating.

Het begin van de dwars op de hoofdlaan gesitueerd oprijlaan naar het hoofdhuis kan voorzien zijn van een meer bescheiden poortelement.

5. Water

Over het planvoornemen is in de periode januari-april 2017 intensief plaatsgehad met het Waterschap Rivierenland. Onderstaand volgt de beschrijving van de inhoud en uitkomsten van het overleg en de wijze waarop de richtlijnen van het waterschap zijn vertaald in het plan.

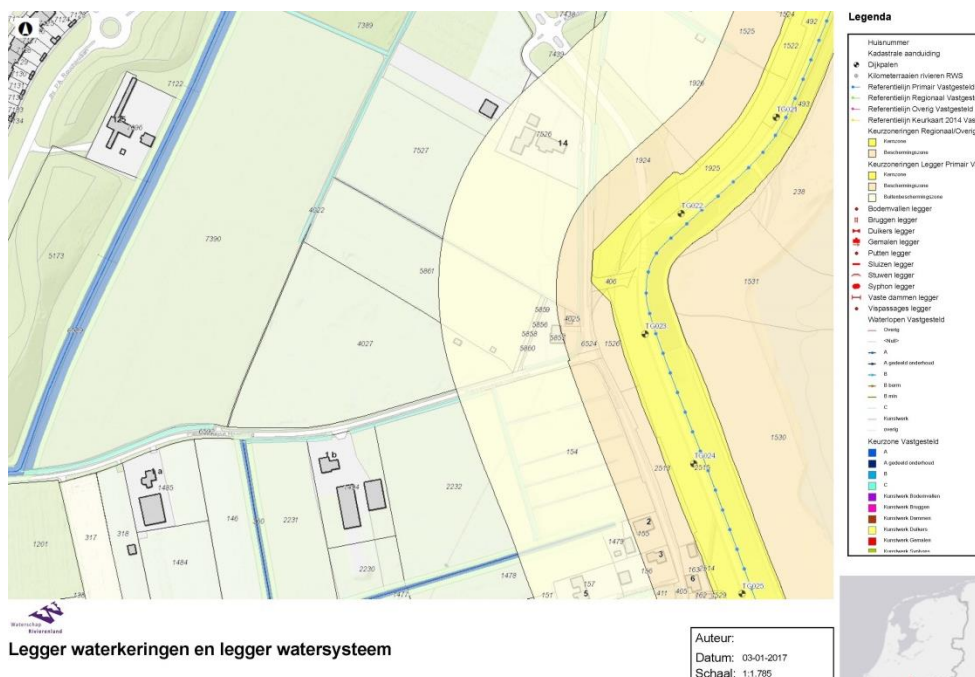
5.1 Watercompensatie, regels omtrent nieuwe verharding

Voor de compensatie van verhard oppervlak geldt een eenmalige vrijstelling van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Voor kleinere oppervlaktes hoeft dus niet te worden gecompenseerd, bij grotere oppervlaktes mogen de vrijgestelde oppervlaktes daarop in mindering worden gebracht.

Het waterschap heeft voor de realisatie van voldoende watercompensatie enkele mogelijkheden aangegeven:

1. Zo veel mogelijk vasthouden van (hemel) water door groene daken, bufferbasins ter plaatse van de woningen. De voorkeur gaat uit naar compensatie in open water; dat is de meest robuuste oplossing. Voor compensatie van berging ten gevolge van nieuw afstromend oppervalk is berging in vegetatie daken onder voorwaarden mogelijk. Berging in bassins is alleen in uitzonderlijke gevallen (glastuinbouw) mogelijk.
2. Toepassen van wadi's. Compensatie in de vorm van wadi's is onder voorwaarden mogelijk. In het overleg met het waterschap is evenwel aangegeven dat er geen wadi's worden toegepast.
3. De informatie m.b.t. het lozen vanaf nieuw verhard oppervlak is te vinden in beleidsregel 5.16.
4. Verbreden/verdiepen van bestaande sloten/greppels. Bij compensatie in open water wordt gerekend met een neerslagsituatie van $T=10+10\%$. Dit houdt in dat er 436m³ gecompenseerd moet worden per hectare toegenomen verhard oppervlak. De watergangen krijgen (minimaal) een B-status en moeten aansluiten op het bestaand watersysteem met een B- of A-status. B-watergangen hebben een beschermingszone van 1 meter en worden geschouwd. De informatie m.b.t. het (ver)graven van (nieuwe) watergangen is te vinden in beleidsregel 5.14.
5. Aansluiten op bestaande sloten ten noord-oosten van het plangebied. De sloten ten noord-oosten hebben een C-status. Hierop aansluiten voldoet niet aan de regel om op een A- of B-watergang aan te sluiten. De meest dichtbijgelegen watergang met een A-status bevindt zich aan de zuidzijde. De statussen van watergangen zijn afgebeeld op de legger watersystemen van Waterschap Rivierenland.

De watergangen met een C-status hebben een bergende functie. Indien C-watergangen worden gedempt en elders één op één worden gecompenseerd, dan kan de nieuwe watergang een B of C-watergang zijn. Watergangen die worden aangelegd ten behoeve van compensatie zijn B-watergangen. Het bestemmingsplan maakt de aanleg van watergangen mogelijk.



5.2 Berekening watercompensatie

Er worden drie woningen gerealiseerd. Dit houdt in dat er een toename van verhard oppervlak gaat plaatsvinden. Conform beleidsregel 5.16, dient er voor het lozen vanaf nieuw verhard oppervlak te worden gecompenseerd. De compensatieverplichting is 436m³ per hectare. De hoeveelheid aan te brengen nieuw verhard oppervlak betreft het dak- en verhardingsoppervlak (terreinverharding).

	bestaande situatie	nieuwe situatie
Bebouwing	0 m ²	563 m ²
Bijgebouwen (aansluiting 70 m ² /kavel)	0 m ²	210 m ²
Terreinverharding	0 m ²	461 m ²
Halfverharding (100 % meegerekend)	0 m ²	<u>862 m²</u>
Totaal		2.096 m ²

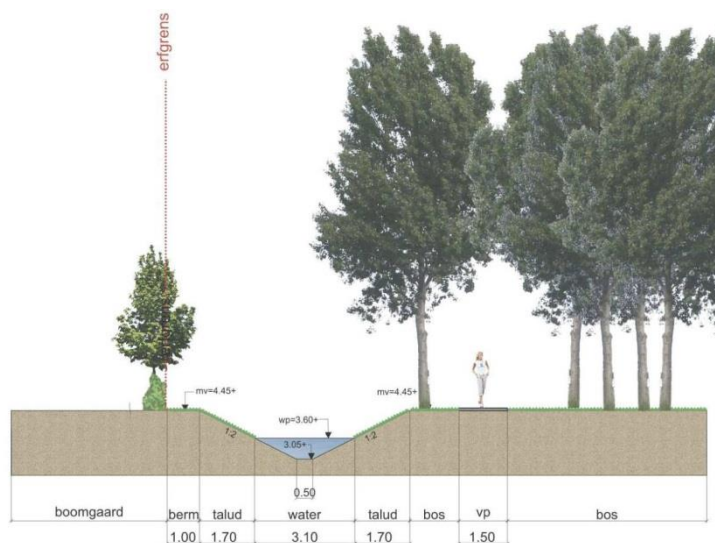
Het te compenseren water bedraagt $0,20 \times 436 \text{ m}^3 = 87 \text{ m}^3$. Uitgaande van een capaciteit van 0,30 meter in de sloten is het te compenseren oppervlak $87:0,30 = 290 \text{ m}^2$. Omdat er geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig is wordt dit gerealiseerd door het graven van een nieuwe watergang, aansluitend op de bestaande C-watergang aan de achterzijde van perceel 5861 (de buitenplaats Passewaaij).

Het is een eis van het waterschap dat compensatie-water altijd een B-watergang is. Een B-watergang moet altijd aansluiten op een B of A-watergang. De enige B-watergang die in de buurt aanwezig is, is die ten zuiden van de Passewaaijse Hogeweg. Het ligt dus voor de hand om daarop aan te sluiten, maar dan is wel een duiker nodig.

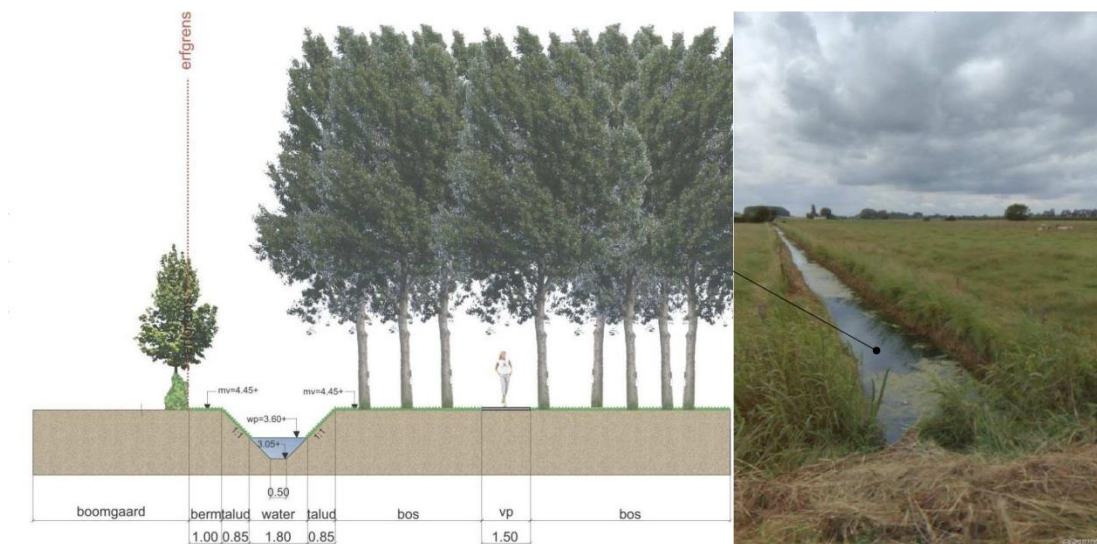
Een andere mogelijkheid is de watergang op het westelijk stuk van de Passewaaijse Hogeweg (zie legger, de donkerblauwe watergangen), maar dan moet de tussenliggende C-watergang (op de legger de lichtblauwe watergangen) wel een B-watergang worden.

Er zijn aan het waterschap 2 varianten met betrekking tot de breedte van de sloten voorgelegd, voor de wijze waarop de watercompensatie zou kunnen worden opgelost (email 21 februari).

1. Variant met toepassing van de normen van het waterschap met een 1:2 talud, waarin een vrij brede randsloot moet worden aangelegd (B-watergang). Er ontstaat daardoor een overcapaciteit aan water.



2. Variant gebaseerd op de huidige A-watergang, zoals die ook ligt ten zuiden van de Passewaaijse Hogeweg. De watergang heeft een talud van 1:1 en wordt daardoor smaller, waardoor precies die compensatie ontstaat die nodig is (290 m²).



Vanuit de realisatie van het plan is er een sterke voorkeur voor variant 2. De watergang wordt daardoor smaller, waardoor er veel minder (licht verontreinigde) grond hoeft te worden verplaatst. De bodem en taluds van het te graven water worden voorzien van een voldoende dikke kleilaag ten behoeve van stabiliteit en/of om opbarsting en/of wegzijging te voorkomen.

Het waterschap heeft bij email van 3 maart 2017 aangegeven dat - gezien de grondslag van het gebied - beide varianten voor het waterschap akkoord zijn. Dit houdt dus in dat er 2 realistische mogelijkheden zijn.

5.3 Aansluiting op watergangen in de omgeving

Op de legger watersysteem zijn de verschillende typen watergangen aangegeven:

- A-wateren zijn van primair belang voor het waterbeheer en worden daarom door het waterschap onderhouden.
- B-wateren zijn van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden. Zoals genoemd geldt hierbij een beschermingszone van een meter. Ieder jaar controleert het waterschap de watergang op het gewoon onderhoud (de maaischouw). Ook moeten de watergangen gebaggerd worden; 1 keer in de 15 tot 18 jaar worden de diepte en afmetingen gecontroleerd op het buitengewoon onderhoud (de diepteschouw).
- C-wateren (huidige situatie) zijn van tertiair belang voor het waterbeheer. Hiervoor geldt geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt en deze watergangen worden niet door het waterschap geschouwd.

Er kan op twee manieren worden aangesloten op de bestaande watergangen in de omgeving. De eerste mogelijkheid is om de nieuwe (B-) watergang onder de Passewaaijse Hogeweg door te trekken naar de daar aanwezige A-watergang. Voor een duiker onder de weg moet de wegbeheerder akkoord zijn.

De tweede mogelijkheid is om aan te sluiten op de huidige C-watergang langs de zuidzijde van perceel 7390, en deze op te waarderen naar een B-status. Voorwaarde is dat de eigenaar van perceel 7390 akkoord gaat. De beschermingszone van een B-watergang bedraagt 1 meter, wordt onderhouden door de eigenaar en wordt door het waterschap geschouwd. *In de huidige situatie (C-watergang) geldt er geen onderhoudsplicht.*

Uit de reactie van het waterschap blijkt dat ook met deze beide opties akkoord kan worden gegaan. Reactie waterschap 2 maart en 10 april.

5.4 Waterkering

De locatie ligt deels in de buitenbeschermingszone van de primaire kering (zie bijlage: kaart met de legger waterkeringen en de legger watersystemen). Werken binnen deze zone zijn vergunningplichtig. De modelregels voor de buitenbeschermingszone van de primaire kering zijn te vinden in de bijlage: modelregels, p. 12 (paragraaf 1.5.4). Indien woningen geheel of gedeeltelijk in de beschermingszone worden gebouwd, dienen de woningen met de onderkant fundering buiten het profiel van vrije ruimte te worden gebouwd. De betreffende woningen worden evenwel niet in de beschermingszone gebouwd.

Bomen en beplanting in de beschermingszone van de waterkering is eveneens meld- of vergunningsplichtig. Hierop zijn de beleidsregel 5.20 "Bomen en struiken en laagblijvende beplanting binnen de waterkering en bijbehorende beschermingszone" en de algemene regel WK 1. "Beplanting" van toepassing.

5.5 Waterketen

Het waterschap geeft aan dat er bij voorkeur wordt aangesloten op het gescheiden rioolstelsel. Mocht er geen gescheiden stelsel aanwezig zijn, is het goed om daar wel op voorbereiden.

5.6 Geldende regels voor de bestaande sloten in verband met voorkomen dat bestrijdingsmiddelen van fruittelers in de buurt in de sloten terecht komen

De emissiebeperkende maatregelen voor fruittelers naar oppervlaktewater zijn geregeld in het Activiteitenbesluit (zie overheid.nl), een landelijk Besluit op grond van Wet Milieubeheer en Wet Bodembesluit en Waterwet. Dat zijn met name drift beperkende maatregelen.



Buitenplaats Hogeweg

111400-A000-00_(V03) 6 nov 17