



# INRICHTINGSPLAN

## BUITENPLAATS PASSEWAAY, TIEL

Definitief



ruimte voor ideeën

ruimtelijke  
denkers

**wissing**

Opdrachtgever:  
Vastgoedgilde bv  
Witte Projecten  
VABO Ontwikkeling bv

Documentnaam:  
830-Passewaay-Landschapsplan-20170414

Wijzigingsdatum:  
14 april 2017

ruimtelijke  
denkers

**wissing**

Middenbaan 108, 2991 CT  
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

[www.wissing.nl](http://www.wissing.nl)



KRIJGER & WAGTER ARCHITECTEN B.V.

ARCHITECTENBURO

A G T E R B E R G

't GEYN

LANDSCHAPSARCHITECTUUR & ADVIES

# Inhoud

1. Inleiding	5
2. Buitenplaatsen Passewaaij	10
3. Landschapsinrichting	14
4. Erfinrichting	16
5. Watercompensatie	19



# 1. Inleiding

Diverse initiatiefnemers hebben het plan om in het gebied Passewaay twee nieuwe Buitenplaatsen te realiseren. Hiertoe is in januari 2015 een concept landschapsplan opgesteld, dat op 1 juni 2015 door de gemeente Tiel van commentaar is voorzien en na aanpassingen is goedgekeurd. In dit document vindt u het definitief ontwerp landschapsplan.

Het doel is zorg te dragen voor een duurzame ontwikkeling en instandhouding van het natuurlijk landschap tussen de Kruisstraat en de Ophemertsedijk. Om dit mogelijk te maken is in het initiatief een aantal nieuwe economische dragers voorgesteld. Onderdelen van deze economische dragers bestaan uit de ontwikkeling van enkele woningen op het terrein van de buitenplaatsen.

Conform het gemeentelijk beleid dient voor de ontwikkeling van deze woningen een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld, dat als toetsingskader kan dienen. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan voorziet daarin.

## 1.1 Het huidige landschap

Het plangebied waar de buitenplaatsen Passewaay zijn geprojecteerd, bevindt zich nabij de kruising van de Passewaaijse Hogeweg en de Kruisstraat. Het betreft de kadastrale percelen 7527 en 5861 (zie afbeelding). Het terrein van iets meer dan 2 ha wordt zoals afgesproken met de gemeente, in de regelingen behandeld als 2 gebieden van elk circa 1 ha.

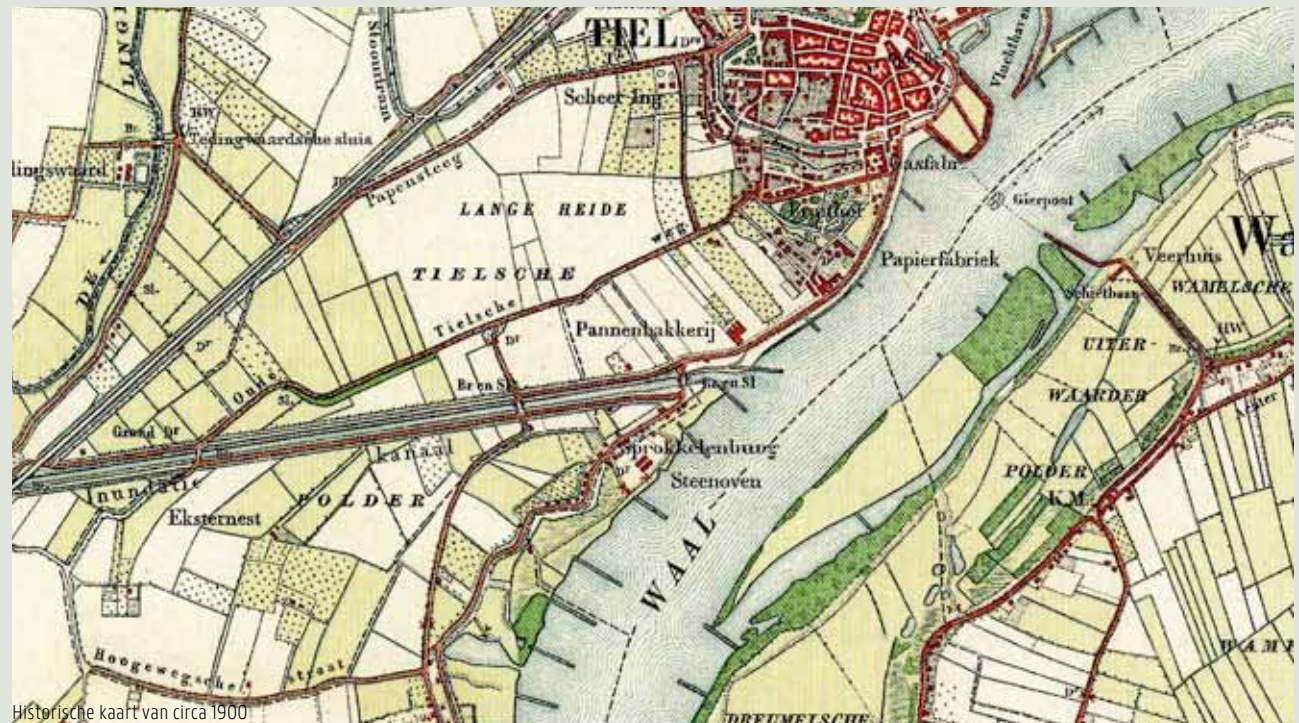
Het plangebied wordt gekenmerkt door landerijen, net achter de Ophemertsedijk. Het gebied wordt naast de dijk en de wegstructuren gekenmerkt door overwegend open landerijen, met hier en daar opgaande bossages en verspreide bebouwing. Achter de Ophemertsedijk bevinden zich de

uiterwaarden en het Wetland Passewaay, een natuurgebied langs de Waal.

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.

## 1.2 Historische oorsprong

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 Passewaaijse Hogeweg.



Historische kaart van circa 1900



De buitenplaats biedt de kans om het groene uitloopgebied aan de rand van de nieuwbouwwijk Passewaaij, de dijk en de de uiterwaarden met elkaar te verbinden. De buitenplaats krijgt een autonoom karakter.



De ligging tussen de Waal, de uiterwaarden en de nieuwbouwwijk benutten om waar mogelijk een recreatieve verbinding te creëren in de vorm van (informele) wandelpaden.



De blokverkeveling als ruimtelijke casco opnemen en leesbaar maken. Daarbinnen is ruimte voor een mozaïekachtige invulling, dat kenmerkend is voor dit stroomrugggebied.



De huidige hoogopgaande beplanting langs de kavelgrenzen gebruiken om een stevige groene carré te ontwikkelen zodat het plangebied als een landschappelijk element herkenbaar wordt in het relatief open landschap.



Het plangebied is voor auto's toegankelijk vanaf de Kruisstraat en de Passewaaijse Hogeweg (pijl'tjes indicatief)  
De ontsluiting van de kavel Passewaaijse Hogeweg, kan aan deze structuur gekoppeld worden.



Het plangebied presenteert zich duidelijk in de richting van de Kruisstraat en de Ophemertsedijk.

Schetsen onderbouwing landschappelijk advies  
gemeente Tiel

### 1.3 Landschappelijkem kwaliteiten en nelpunten

Aan de zuidelijke stadsrand van Tiel ligt een gebied dat als een typisch overgangsgebied 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 driehoek van wegen. Daarbinnen is het ongeveer het middelste perceel op de hoek Kruisweg en Passewaaijse Hogeweg. Op deze hoek staat een bestaande woning die de locatie scheidt van de ontsluitingswegen. De mogelijkheden voor de ontsluiting van het plangebied zijn daarmee beperkt.

Zowel op het kavel als daarnaast liggen enkele bosschages.

Deze omkaderen al deels de locatie, maar blokkeren ook het zicht naar buiten.

### Conclusie landschappelijke kwaliteiten

Voor de realisatie van de buitenplaatsen relevante constatering:

- ▶ 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;
- ▶ de Ophemertsedijk weerhoudt zicht vanaf het plangebied naar de rivier en de uiterwaarden. Omgekeerd is het plangebied vanaf de dijk wel beleefbaar;
- ▶ binnen de plangrens van de buitenplaatsen zijn er geen bijzondere landschappelijke aanleidingen voor het ontwerp.

### 1.4 Programma volgens de wijzigingsbevoegdheid

De locatie ligt in het bestemmingsplan Buitengebied binnen de wijzigingsbevoegdheid met de mogelijkheid voor het realiseren van nieuwe buitenplaatsen. De zone tussen de woonwijk Passewaay en de kern van Tiel is gevoeling voor de ontwikkeling van ongewenste "restfuncties" en kan daardoor snel aan kwaliteit verliezen. De gemeente heeft deze strook daarom aangewezen als ontwikkellocatie voor nieuwe buitenplaatsen. Hiermee kan er hoogwaardige kwaliteit worden toegevoegd en verkrijgen grote delen van dit







deel van het buitengebied de kwaliteit van een 'landschapspark', aansluitend bij de Wetlands Passewaay.

In het desbetreffende plangebied zullen 2 buitenplaatsen worden gerealiseerd, die programmatisch zullen voldoen aan de randvoorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn geformuleerd:

### Randvoorwaarden parkinrichting

- ▶ circa 0,7 ha (ten minste 2/3) van elke buitenplaats is overdag openbaar toegankelijk ten behoeve van extensieve recreatie, zoals wandelen en fietsen;
- ▶ circa 0,7 ha (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.

## 1.5 Kenmerken Passewaaijse buitenplaatsen

Naast de kenmerkende elementen zoals die in paragraaf 4.2 zijn verwoord, zijn er vanuit de verkenning een aantal elementen te benoemen die specifieke ontwerpaanleidingen

vormen voor de beide Passewaaijse buitenplaatsen:

- ▶ de buitenplaatsen hebben via de ontsluitingsstructuur een relatie met de historische linten Kruisstraat en/of de Passewaaijse Hogeweg;
- ▶ de buitenplaatsen hebben door zichtlijnen een relatie met de historische linten Kruisstraat en de Passewaaijse Hogeweg;
- ▶ de richting van de historische blokverkeveling zal terug te vinden zijn in de hoofdstructuur. Binnen de hoofdstructuur kunnen zowel klassiek formele, als organische vormen uit de Engelse landschapstraditie worden toegepast;
- ▶ er worden 2 buitenplaatsen gerealiseerd en bij de noordelijke buitenplaats een zelfstandige woning, die voldoen aan de programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan. In het ontwerp zal tot uitdrukking komen dat het om 2 afzonderlijke buitenplaatsen en een zelfstandige woning gaat.



# 2. Buitenplaatsen Passewaaij



## 2.1 De nieuwe buitenplaatsen

Nieuwe buitenplaatsen zijn complexen van gebouwen met een omringend park. 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. 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.

Bij de inrichting van Buitenplaats Passewaaij zijn de regels van de provinciale en gemeentelijke buitenplaatsregeling gehanteerd. Van de oppervlakte voor de nieuwe buitenplaats bestaat 2/3 deel uit opgaand bos, opgesteld voor publiek. Binnen het resterende gedeelte zijn de woningen gesitueerd. Er zijn twee eigendomcomplexen. Op het noordelijke terrein bevinden zich 4 en op het zuidelijke terrein 3 wooneenheden. De resterende oppervlakte maakt deel uit van de erven openbaar toegankelijk parkbos of weiland. Volgens de regeling komen er op de beide eigendommen verschillende buitenplaatsen. Omdat de beide buitenplaat-

Landschapsontwerp buitenplaatsen Passewaaij

sen gelijktijdig worden ontwikkeld is er voor gekozen één gezamenlijk ruimtelijk ontwerp voor de landschappelijke inrichting te maken. Hiermee ontstaat er de mogelijkheid een groter aaneengesloten bos/ parkgebied te maken met aansluitende wandelpaden.

Er zijn een aantal elementen te benoemen die specifieke ontwerpaanleidingen vormen voor de beide Passewaaijse buitenplaatsen:

- de buitenplaatsen hebben via de ontsluitingsstructuur een relatie met de historische linten Kruisstraat en/of de Passewaaijse Hogeweg;
- de buitenplaatsen hebben door zichtlijnen een relatie met de historische linten Kruisstraat en de Passewaaijse Hogeweg;
- de richting van de historische blokverkaveling zal terug te vinden zijn in de hoofdstructuur. Binnen de hoofdstructuur kunnen zowel klassiek formele, als organische vormen uit de Engelse landschapstraditie worden toegepast;
- er worden 2 buitenplaatsen gerealiseerd en bij de noordelijke buitenplaats een zelfstandige woning, die voldoen aan de programmatische uitgangspunten uit het bestemmingsplan. In het ontwerp zal tot uitdrukking komen dat het om 2 afzonderlijke buitenplaatsen en een zelfstandige woning gaat.

### **De noordelijke Buitenplaats**

De noordelijke buitenplaats bestaat uit een complex van 3 woningen rondom een centrale hof en een vrijliggende woning ten noorden hiervan. De 3 woningen aan de hof zijn ontsloten vanaf een laantje naar de Kruisstraat, de vrijstaande woning heeft een eigen entree aan de Kruisstraat. Het laantje naar de 3 woningen voert langs een kleine

weide. Deze buitenplaats bestaat uit een hoofdgebouw met twee secundaire woningen. De bebouwing in deze buitenplaats zijn gepositioneerd langs de centrale as.

In elk van de volumes is 1 woning opgenomen, waarbij elke woning een aanbouw verkrijgt. Het hoofdgebouw staat op de meest prominente plek, in een zicht-as, die correspondeert met de hoofdrichting van de agrarische kavels in dit deel van het plangebied.

### **De zuidelijke Buitenplaats**

De entree van het zuidelijke buitenplaatscomplex ligt aan de Passewaaijse Hogeweg, en voert dan langs de zuidgrens van de buitenplaats naar een gezamenlijk erf. Dit erf opent zich aan de zuidzijde naar het open landschap, waardoor de aan dit erf gesitueerde woningen zichtbaar zijn vanaf de weg. De buitenplaats toont zich als een samenhangend gebouwencomplex van drie in vorm en massa samenhangende gebouwen. De gebouwen zijn gegroepeerd rondom een gezamenlijk erf, dat als het ware de formele toegangszijde van de gebouwen vertegenwoordigd.

### **Individuele woning**

Ten noorden van de noordelijke buitenplaats ligt een individuele woning nabij de Kruisstraat. Voor de typologie van deze woning is aansluiting gezocht bij de 'boerderijtypologie', zoals deze veel is te vinden in het Rivierenland.



Wandelpaden halfverharding



Entree autoverkeer klinkerverharding



Takkenril



Referentie van subtiele doorzichten op bebouwing



Natuurlijk afval





# 3. Landschapsinrichting



Voor de landschaps- en maaiveldinrichting is een inrichtingsplan opgesteld. In dit plan worden per onderdeel een aantal richtlijnen gegeven.

De eerste ontwerplaa wordt gevormd door de oorspronkelijke kavelgrenzen. Het terrein wordt geordend door 4 kavelvakken, die in oost west richting haaks op de dijk zijn gesitueerd. Kavelstoten en hagen versterken deze eerste laag in de ordening.

De tweede laag in de ordening wordt bepaald door de landschapsinrichting te baseren op principes van de Engelse landschapsstijl. Deze ontwerplaa bestaat uit een landschappelijk ingerichte buitenplaats, waarin symmetrie wordt voorkomen en slingerende paadjes en verrassende doorkijkjes het ontwerp bepalen. Via laantjes en paden voert men naar 'alle uithoeken' van de buitenplaats.



Referentie van onverharde paden

Wanneer men door het parkbos loopt ziet men dwars op de bospercelen nog het oorspronkelijke slotenpatroon doorlopen, die een lijnenspel vormen met de wandelpaden.

De derde laag in het ontwerp wordt gevormd door de twee erven van de noordelijke en zuidelijke buitenplaats. Deze erven kennen meer formele inrichtingsprincipes.

## Richtlijnen inrichting

### Structuur

Bij de inrichting van de buitenplaats zijn de structuurlijnen in het landschap het uitgangspunt. Het is van belang dat open en gesloten delen elkaar afwisselen zodat er een kleinschalig afwisselend beeld ontstaat dat zo kenmerkend is voor het gebied. De openheid ligt in de kavels en de boomgaard, de beslotenheid ligt in de boszomen ter weerszijden van het gebied.

### 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. Dit betreft vooral de westelijke boszoom, maar er is tevens sprake van een oost-west verbinding naar de kleinere boszoom aan de zuidoostzijde en de boomgaard. Hierdoor is tevens sprake van een verbinding naar de Ophemertsedijk.

### Langzaam verkeerroutes

De paden in de buitenplaats geven een gevarieerde beeld en lopen afwisselend tussen open en besloten stukken. Paden lopen door het bos, de rand van het bos en de boomgaard.

## Bos en opgaande bossages

Op het terrein van de buitenplaatsen wordt bos aangelegd. Dit bos draagt bij aan de afwisseling tussen open en gesloten delen op de buitenplaats. Het parkbos wordt aangeplant met inheemse soorten en wordt doorsneden door gebogen lanen en het oorspronkelijke slotenpatroon.

## Boomgaard

Aan de Kruisstraat wordt tussen de straat en de tuinen een kleine boomgaard aangelegd. Deze zorgt voor gepaste afstand tussen openbaar en prive, en draagt zorg voor een 'half open afscherming', zodat er geen hoge dichte hagen aan de weg komen te staan.

De hoogstam boomgaard past in het landschapsbeeld. De bomen staan in bloemrijk grasland en niet in een strak gemaaid gazon. Ook kan er gekozen worden voor gras dat op natuurlijke manier 'gemaaid' wordt door bijvoorbeeld schapen. Indien gewenst kan de boomgaard afgebakend worden met een lage haag;



Referentie voor een boomgaard op een buitenplaats

# 4. Erfinrichting

## Erfinrichting

Gezien de cultuurhistorische context waaraan ook de bebouwing refereert is het voor de hand liggend 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 de boomgaard, de moestuin, 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, grind);
- gras een belangrijk deel van het erf uitmaakt.

## Voorerf

Er zijn 3 voorerven, waarbij het voorerf van de individuele woning nagenoeg priveterrein is. De twee andere voorerven vormen het domein waaraan steeds 3 woningen zijn gesitueerd. Deze 2 erven worden ieder als één gezamenlijk samenhangend erf ingericht.

De terreinverharding is een combinatie van verharding en halfverharding.

Op het erf worden bomen en siergroen geplant. Deze versterken de allure van de buitenplaats. Bij de middelste buitenplaats gaat het om een boomgroep en bij de zuidelijke buitenplaats om 2 bomen die de entree markeren.

Vanaf dit erf zijn de woningen bereikbaar. De woningen vormen geen gesloten rand rondom het erf, maar er is vanuit het voorerf zicht op rest van de buitenplaats. De afbakening van de randen van het erf gebeurt door middel van lage groene hagen.

## 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 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 een natuurlijke erfafscheiding. Als afscheiding tussen tuinen is de eerste 6 meter vanaf de achtergevel laag. In verband met privacy gaat de lage haag daarna over in een hoge erfafscheiding.





## Erfafscheiding

De erfafscheiding (de overgang tussen openbaar en privé) bestaat rondom uit een natuurlijke groene afbakening. Aan de zijde van het voorerf en langs de oprijlanen is de erfafscheiding wat formeler in de vorm van een haag, bijvoorbeeld de voor de streekeigen meidoornscheerhaag.

Aan de tuinzijde heeft de erfafscheiding een natuurlijker karakter (op de legnada: struikenzone). Te denken valt daarbij aan losse hagen, houtwallen, en houtsingels. Het uitgangspunt is dat er bij het tuingedeelte geen hekwerken als erfafscheiding worden gerealiseerd.

## 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 tot de buitenplaatsen en de individuele woning aan de Kruisstraat zijn zorgvuldig vormgegeven, bijvoorbeeld met een klassiek vormgegeven hek. Dit versterkt de allure van de buitenplaats. De toegangsweg is vormgegeven als een statige laan en heeft aan weerszijden een (dubbele) bomenrij. Tot het erf is deze bestraat met klinkers, daarna is deze, net als de overige paden op de buitenplaats voorzien van halfverharding.

De bnoordelijke oprijlaan naar het voorerf loopt recht op het hoofdgebouw van het gebouwenensemble, en is zo de belangrijkste zichtas op de buitenplaats. De zuidelijke oprijlaan loopt langs de erfgrans en biedt uitzicht op het open landschap.

De oprijlaan naar de individuele woning is vormgegeven als een toegangslaantje. Deze is minder statig dan de beide lanen naar de buitenplaatsen. Het begin van de oprijlaan kan voorzien zijn van een (bescheiden) poort.



Hagen op scheiding erf en tuin met daarachter de bosmatel



Hagen op scheiding erf en tuin



Afrastering weide / kastanjehout

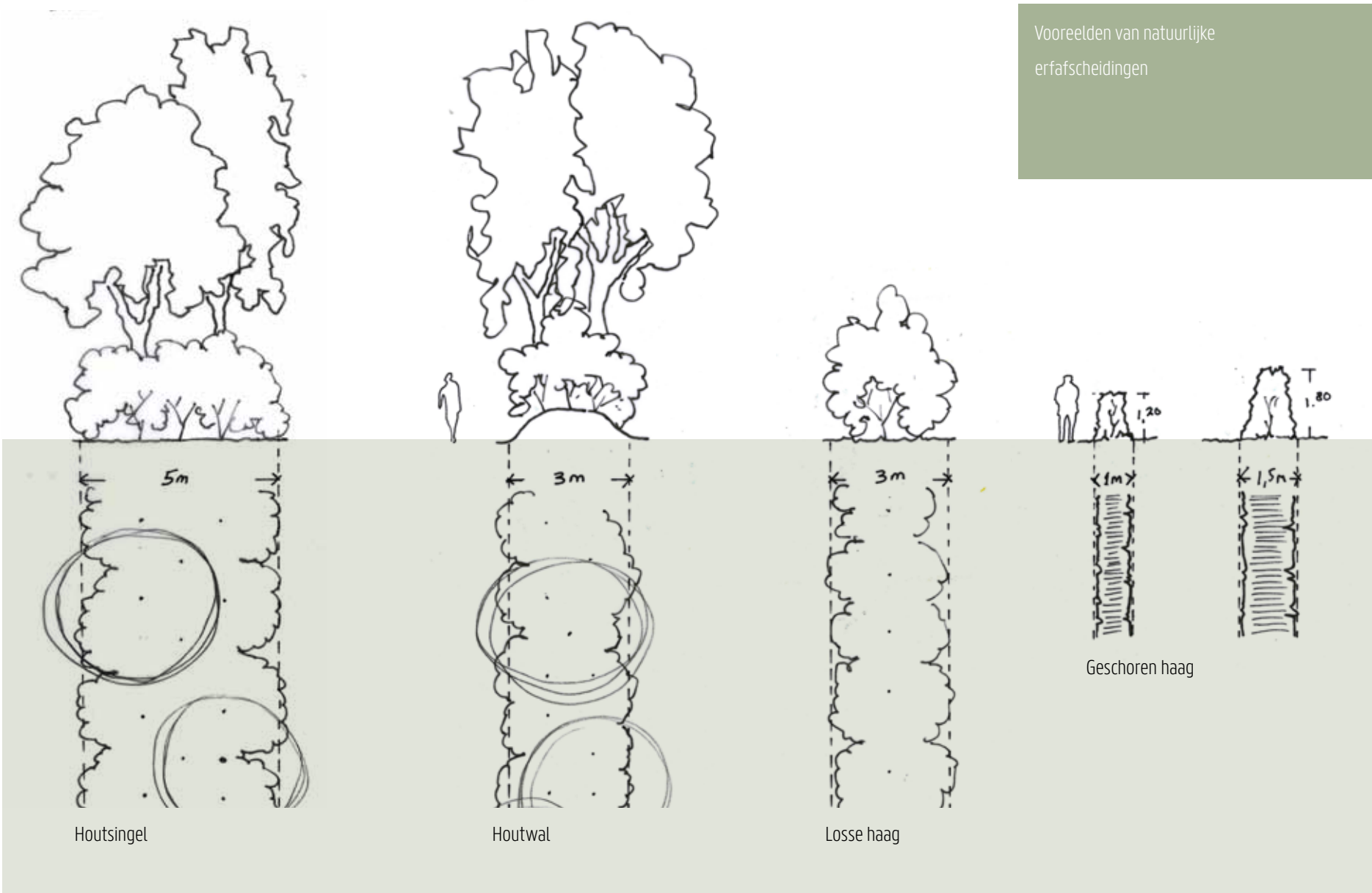


Referentie van toegangspoort



Referentie erf-inrichting, lage hagen

Vooreelden van natuurlijke erfafscheidingen



Houtsingel

Houtwal

Losse haag

Geschoren haag

# 5. Watercompensatie

Vanuit het waterschap zijn er de volgende (aandachts)punten meegegeven:

- Er worden een 7-tal 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  $436\text{m}^3$  per hectare. Dit kan worden gerealiseerd door bijvoorbeeld het graven van water of het verbreden van bestaand water. Het water waar de compensatie in plaatsvindt of het nieuw te graven water zal een B-status krijgen.
- De greppels die worden gegraven worden aangesloten op het watersysteem, sluiten aan op bestaande C-watervan, en krijgen daarom straks ook een C-status.
- 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. In de afbeelding een overzichtstekening waarop de zoneringen van de waterkering staan aangegeven. Indien de woningen geheel of gedeeltelijk in de buitenbeschermingszone worden gebouwd, is dit niet vergunningsplichtig, tenzij er een diepe kelder onder de woning wordt gerealiseerd.
- 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.
- Voor het plan is een watervergunning nodig. Deze kan worden ingediend via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

	bestaande situatie	nieuwe situatie
Bebouwing	112 m2	1430 m2
Bijgebouwen	0 m2	(aannee 70 m2/kavel): 490 m2
Terreinverharding	0 m2	345 m2
Halfverharding	0 m2	<u>2291 m2</u>
Totaal		5256 m2

n.b. halfverharding wordt voor 100% meegerekend in de compensatie verharding.

De hoeveelheid aan te brengen nieuw verhard oppervlak betreft het dak- en verhardingsoppervlak (terreinverharding)

Het bestaande water in het plangebied bedraagt 77 m2. In het inrichtingsplan wordt er geen bestaand water gedempt. De compensatie van de toename van het verhard oppervlak ( $436\text{m}^3$  per hectare) bedraagt:  $0,52\text{ ha} \times 436\text{ m}^3 = 229\text{ m}^3 = 229/0,3 = 763\text{ m}^2$ . Het nieuw water in het plangebied bedraagt 777 m2. Dit betekent dat er  $777-763 = 14\text{ m}^2$  aan water voor andere doeleinden kan worden ingezet. Bijvoorbeeld voor het dempen en compenseren.

De bodem en taluds van het te graven water moeten zijn voorzien van een voldoende dikke kleilaag ten behoeve van stabiliteit en/of om opbarsting en/of wegzijging te voorkomen. De kleilaag moet minimaal 1,00 meter dik zijn. Toe te passen klei moet een afslibbaarheidpercentage van 65% en een lutumpercentage tussen 25% en 37% hebben. Tevens moet de klei voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Het Waterschap waarschuwt tevens voor de aanwezigheid van kwel in het gebied, en ze adviseert om geen vijverpartij aan te leggen, maar een brede sloot.



