

Memo

Gemaakt door:	Geert Bielderman
Controle door:	M. Damminga
Datum:	10-3-2023
Projectcode:	P03701
Onderwerp:	Hoogteplan Ontwikkeling appartementen "Welzorgsum"

Aanleiding en doel

Op IJsseldijk 59 vindt een ontwikkeling van appartementen "Welzorgsum" plaats. Buro Hoogstraat is door IJsselbosch OG B.V. gevraagd een hoogteplan te maken voor de toekomstige situatie. In het hoogteplan dient rekening te worden gehouden met eisen van het waterschap en de inpassing van bestaande bomen. Daarbij moet wateroverlast bij het omliggende terrein worden voorkomen. In deze memo is de uitwerking van het hoogteplan beschreven.

Bestaande situatie

Het bestaande terrein bestaat uit een schoolgebouw met schoolplein, met daarachter een schapenweide. Aan de oostzijde ligt de IJsseldijk.



Het bestaande terrein is ingemeten. De inmeting is als bijlage toegevoegd. In de onderstaande tabel staan de bestaande hoogtes aangeven.

Omschrijving	Hoogte (+m NAP)
Vloerpeil schoolgebouw	4,70
Rijbaan Zijlweg	4,55
Rijbaan Kerklaan	4,05
Schoolplein	ca. 4,65
Schapenweide	3,80 - 4,10
Rode beuk erfgrens westzijde	4,17
Twee beuken erfgrens zuidzijde	4,05 - 4,18
Teen talud IJsseldijk	ca. 4,05

Het plangebied ligt naast de IJsseldijk. Een deel ligt in de kernzone, een deel in beschermingszone A en een deel in beschermingszone B. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden in deze zones gelden eisen van het waterschap. Het waterschap heeft een profiel vastgesteld voor de beschermingszones van de dijk. Het bestaande terrein ligt lager dan dit leggerprofiel. Het waterschap wil daarom dat het terrein zoveel mogelijk wordt opgehoogd.

Bij een hoge waterstand in de IJssel ontstaat er water op het lage deel van de schapenweide.

Het bestaande schoolgebouw en plein zijn aangesloten op een gescheiden riool. Het hemelwater wordt met een hwa-afgevoerd naar een watergang in de Zijlweg. Het vuilwater wordt afgevoerd naar een gemaal nabij de kerk.

Nieuwe situatie

Vloerpeil

De appartementen komen in twee gebouwen. Eén gebouw is een bestaand gebouw en het andere is nieuwbouw. Bij het bestaande gebouw wordt bestaande vloerpeil gehandhaafd, op 4,70+ m NAP. Bij de nieuwbouw komt het vloerpeil 20cm boven de aansluitende rijbaan (Zijlweg), op 4,75+ m NAP.

Maaiveld

Het terrein wordt zoveel mogelijk opgehoogd. Op de randen van het plan staan een aantal bomen die moeten worden ingepast. Rondom deze bomen mag het maaiveld niet veel worden opgehoogd, aanzien dit schade geeft aan de boom.

Aan de oostzijde grenst het terrein aan de tuin van IJsseldijk nr57. De teen van het dijk ligt op de erfgrens op, 4,05+ m NAP. De tuin van IJsseldijk nr57 stroomt af richting het plangebied.

Het maaiveld rondom de gebouwen wordt ca. 5 á 10cm onder het vloerpeil afgewerkt, op 4,65+ m NAP. Wanneer het terrein op 4,65+ m NAP wordt afgewerkt, ontstaat aan de oostzijde een hoogteverschil op de erfgrens. Het naastliggende terrein kan hierdoor niet meer afstromen en er ontstaat wateroverlast. Om dit te voorkomen wordt deel van het terrein afgewerkt op 4,05+ m NAP.

De verlaging in de schapenwei wordt opgehoogd, om bij hoge waterstanden wateroverlast te verminderen.

Door de bestaande bomen op het terrein aan de west- en zuidzijde kan het terrein hier niet worden opgehoogd tot 4,65+ m NAP. Het terrein wordt hier afgewerkt tot ca. 4,20+ m NAP. De groenstroken binnen het plangebied worden hol afgewerkt, om water zoveel mogelijk vast te houden.

In bijlage is een kaart toegevoegd waarop is aangeven hoeveel het terrein wordt opgehoogd.

Afwatering gebouw en verharding

De verhardingen op het terrein worden aangesloten op een hemelwaterriool.

Het gebouw en verharding aan de zijde van de Zijlweg, wordt aangesloten op het bestaande hemelwaterriool. De parkeervakken en de rijbaan naar de Kerklaan worden aangesloten op een nieuw hemelwaterriool. Deze wordt aangesloten op bestaande hemelwaterriool in de Kerklaan.

Conclusie

Het terrein wordt zoveel mogelijk opgehoogd. Hierbij is rekening gehouden met de te handhaven bomen.

Aan de oostzijde wordt aangesloten op de hoogte van de erfgrens. Hierdoor kan het water van de naastliggende kavel (IJsseldijk nr57) afstromen naar het plangebied.

Het gebouw en verhardingen worden aangesloten op een hemelwaterriool. Door het verhogen van het terrein en het aansluiten hemelwaterriool wordt water geborgen en afgevoerd. Hiermee wordt wateroverlast voorkomen.

Bijlage 1
Inmeting hoogte IJsseldijk 59, Welsum

Bijlage 2
Ophogingen IJsseldijk 59, Welsum

