

T. Duteweerd
Heesweg 63
8106 RD Mariënheem

Govert Flinkstraat 31 8021 ET Zwolle
Postbus 1158 8001 BD Zwolle
T. 038 421 68 00 F. 038 421 07 37
info@witpaard.nl www.witpaard.nl
ABN AMRO 55.50.48.748 Rabobank 30.00.13.701

Stedenbouwkundig adviesbureau

Onderwerp:
Advies landschappelijke inpassing compensatiewoning

Geachte heer Duteweerd,

U heeft ons verzocht nader advies uit te brengen over de landschappelijke inpassing van de compensatiewoning die u binnen de Rood-voor-roodregeling wilt realiseren. De nieuwe woning is gepland tussen Heesweg 63 en Heesweg 61 in Mariënheem. De locatie is gelegen op de flanken van een enk, waarbij het behoud van zichtlijnen en een goede landschappelijke inpassing van belang is. Hierbij bieden wij u door middel van deze brief en bijbehorende visualisatie ons advies aan.

Zwolle,
5 augustus 2011

Contactpersoon:
mevrouw E. Luning /
mevrouw H. Hilbolling

E-mail:
hilda.hilbolling
@witpaard.nl

Uw kenmerk:
-

Projectnummer:
0177918.01



Locatie

Inleiding

In het voorafgaande traject heeft VantErve Advies u nader geadviseerd en heeft overleg plaats gevonden met de gemeente Raalte. De conclusie hieruit is (kort gezegd) dat de gewenste oprichting van een compensatiewoning tussen Heesweg 61 en Heesweg 63 aansluit bij het geformuleerde beleid van de provincie en gemeente.

Over de exacte positie van de compensatiewoning heeft een discussie plaats gevonden. Zo heeft de ervenconsulent een advies uitgebracht over de kavel, waarbij de woning op kortere afstand van de Heesweg stond gepland. Na een terreinbezoek van de wethouder is de positie van de woning bepaald op een afstand van 37 meter uit de noordkant van de Heesweg (tekening VantErve Advies, 8-11-2011).

Bij de uitwerking van deze locatie liep u tegen een aantal aspecten aan:

- De bewoners van Heesweg 61, waar de nieuwe woning dichtbij komt te staan, hebben aangegeven hier hinder van te ondervinden.
- De afspraak is dat de nieuwe oprit vlak naast de sloot en de oprit van Heesweg 61 (met hoog opgaande bomen) gesitueerd wordt. In deze rand staat een tweetal eiken die de ruimte voor een oprit/erf beperken.
- De hoge bomen langs de oprit van Heesweg 61 zorgen voor veel schaduw op het nieuwe perceel. Naar voren schuiven kan dit effect iets opheffen.

Uw vraag is nu: Is de landschappelijke inpassing en het behoud van de zichtlijnen gewaarborgd als de woning 5 meter naar voren zou schuiven (op 32 meter uit de noordkant van de Heesweg). Met de verschuiving van de woning vijf meter in de richting van de Heesweg, zouden wat u betreft bovenstaande punten opgelost zijn.

Advies

Op 1 augustus heb ik de locatie aan de Heesweg bezocht. Op basis van de veldanalyse, bestaand beleid (Structuurvisie en het LOP) en de onderzoeksrapporten (onder andere het verzoek Rood voor Rood, d.d. 26-5-2010, advies ervenconsulent en de uitkomsten uit de overleggen met de gemeente) kom ik tot de volgende bevindingen (zie ook bijgaande foto visualisatie):

1. Uit het LOP (Landschapsontwikkelingsplan) van de gemeente blijkt dat de locatie gelegen is op de dekzandvlakte, op de flanken van de enk (es). In dit plan wordt aangegeven dat door het verdwijnen van randbeplanting rondom de essen, deze complexen minder herkenbaar zijn geworden. "Het landschappelijke raamwerk dient daarom te worden versterkt. Ingrediënten daarvoor zijn: Houtwallen, singels, hagen en wegbeplantingen markeren de rand van de essen. Lokaal is kavelgrensbeplanting aanwezig, dit resulteert in een plaatselijk kleinschalig landschap rondom de essen en kampen. Erfbeplantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar

landschap (door middel van bijvoorbeeld een haag);". Op de kaart van het LOP is aangegeven dat de randen van de es nabij de Heesweg zwaarder met beplanting aangezet worden (Zie bijlage met uitsnede uit het LOP). Mijns inziens past de ontwikkeling van de nieuwe woning aan de Heesweg zeer goed binnen dit beleid. Het openhouden van de zichtlijnen (en het ervaren van de openheid van de es) speelt met name meer in westelijke richting. Het plan van de woning past in =het wensbeeld van het versterken van de randen van de es (met meer omsloten percelen en kortere zichtlijnen);

2. Door het slopen van de varkensstallen van het perceel Heesweg 63, ontstaat een waardevolle zichtas op de enk. Ook het maïspaneel verdwijnt, waardoor over een behoorlijke breedte (ongeveer 30 meter) meer doorzicht gaat ontstaan. Zie tevens de bijlage met zichtlijnen.
3. Mijns inziens is deze zichtas straks beter beleefbaar dan de zichtas in noordwestelijke richting. Dit vanwege het feit dat in de zichtas in noordwestelijke richting de bomenlaan langs de oprit naar Heesweg 61 is gelegen.
4. Door de woning vijf meter naar voren te schuiven ontstaat meer ruimte tussen (de kroon van) twee grote bestaande eiken en de nieuwe woning. In de situatie waarbij de woning op 37 meter afstand komt, kan de meest westelijk gelegen eik niet blijven staan. Bij een afstand van 32 meter kan de boom (door opkroning) wel gehandhaafd worden. Ook 'knelt' het minder tussen de erfgrans en de woning omdat iets meer ruimte ontstaat voor de oprit en tuin.
5. De impact van het realiseren van een nieuwe woning op de bewoners van de woning aan de Hessenweg 61, wordt minder groot, doordat iets meer afstand wordt genomen van hun perceel.

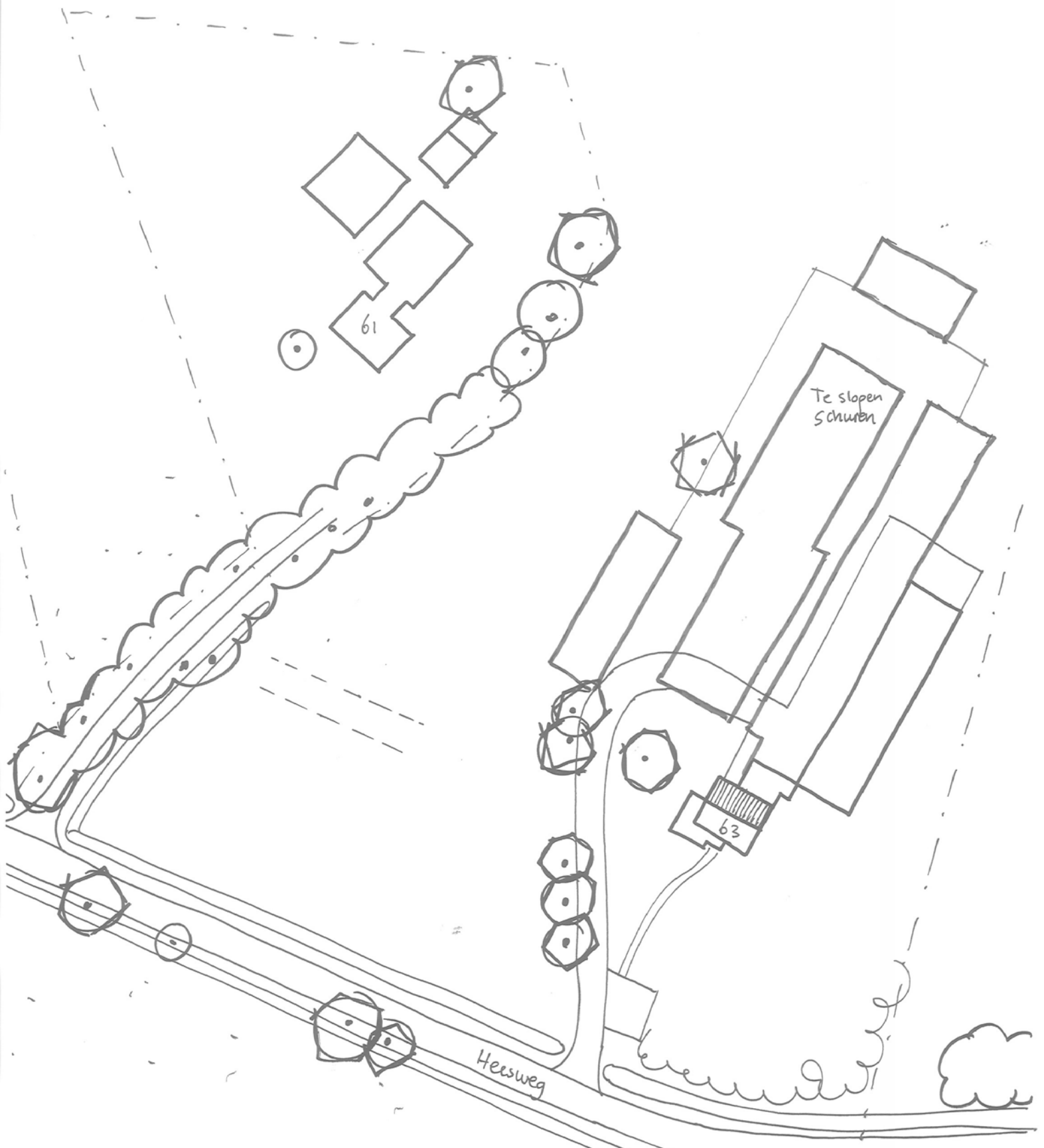
De eindconclusie is dat de positionering van de woning op 32 meter afstand uit de noordkant van de Heesweg geen afbreuk doet aan de zichtlijnen en de ruimtelijke kwaliteit.

Met vriendelijke groet,

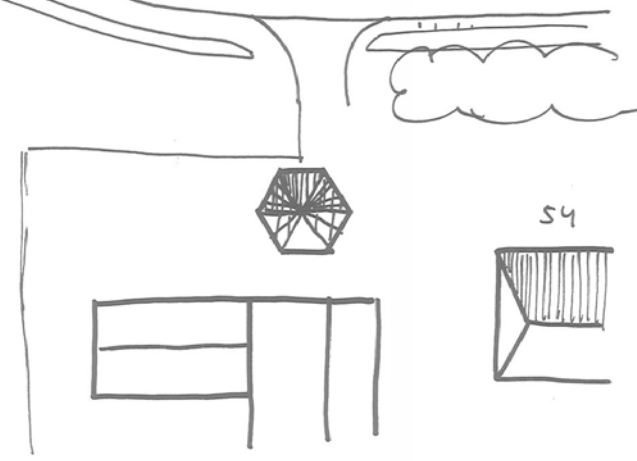


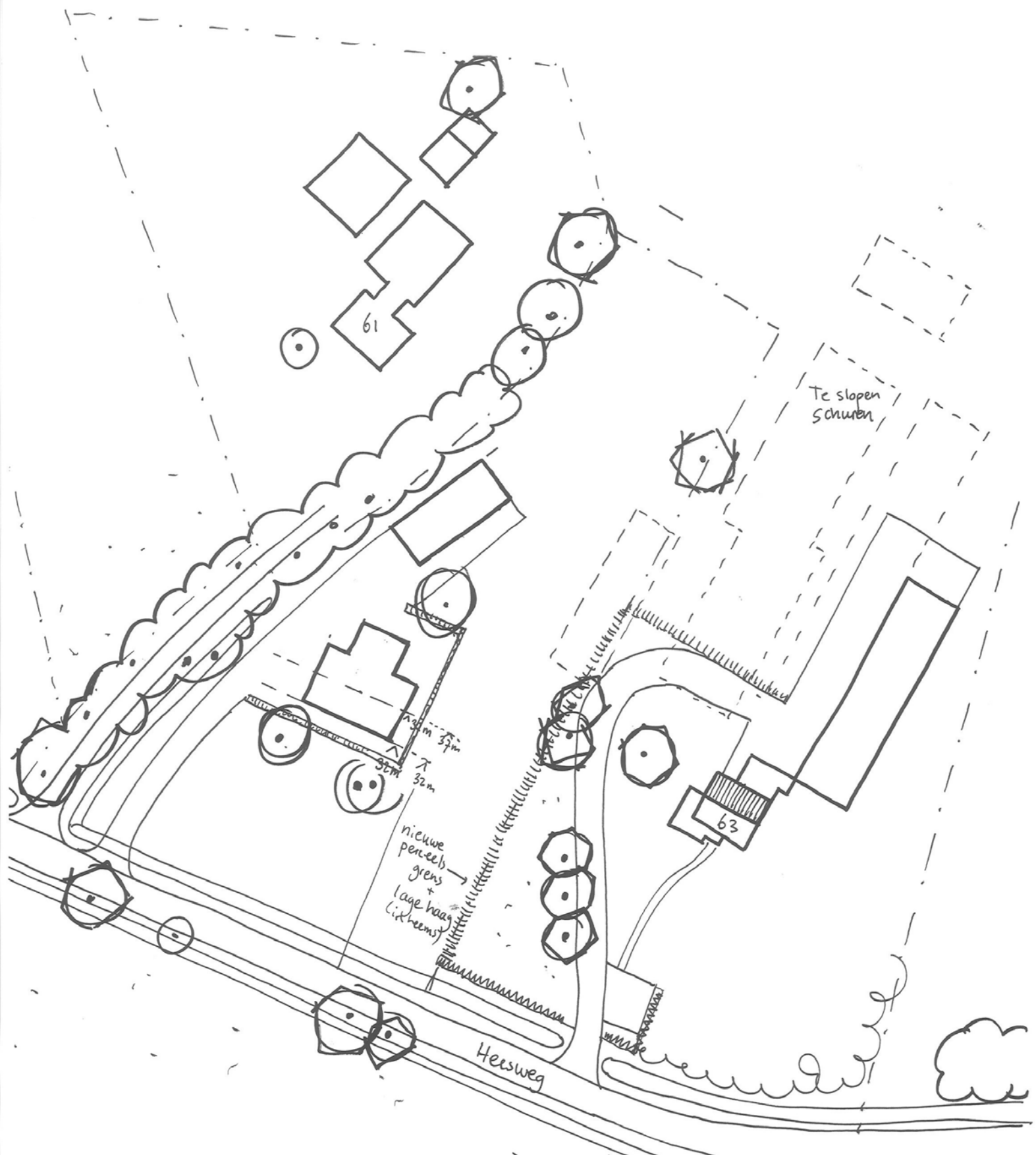
Witpaard

ir. Elsbeth Luning B.N.T.
Directeur / Landschapsarchitect

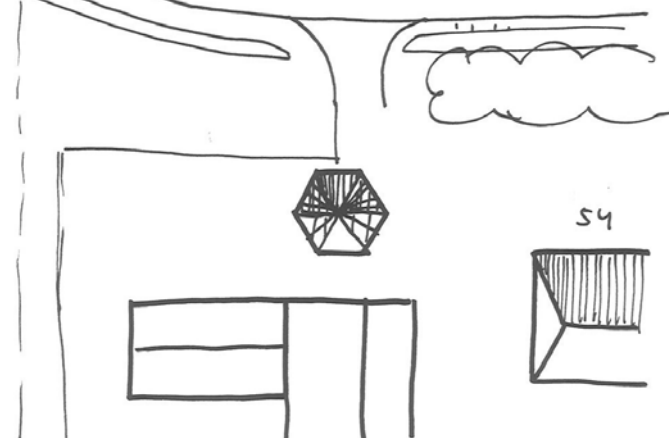


Huidige situatie





Nieuwe situatie





Bestaande situatie

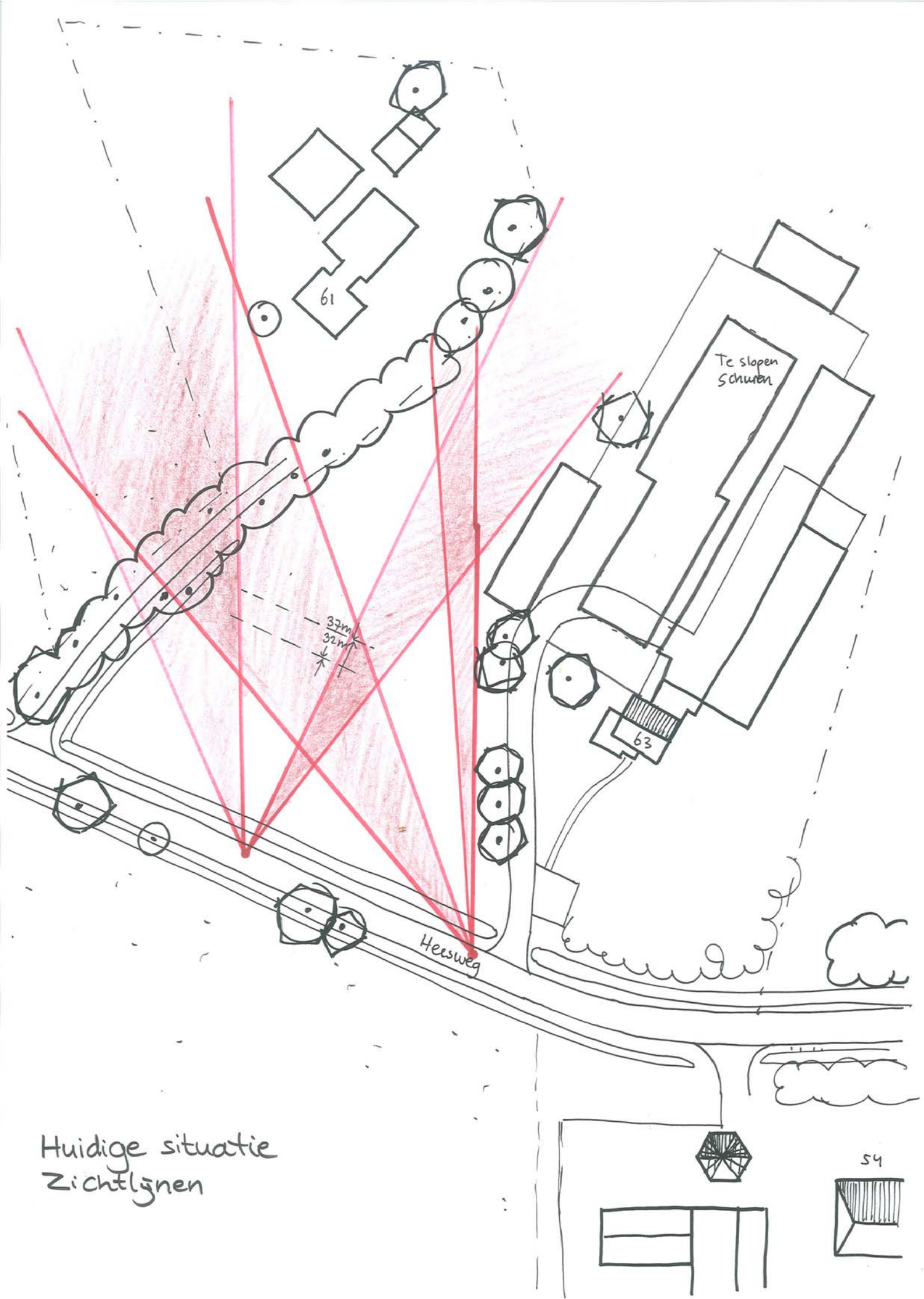
Nieuwe situatie (37m vanaf de weg)



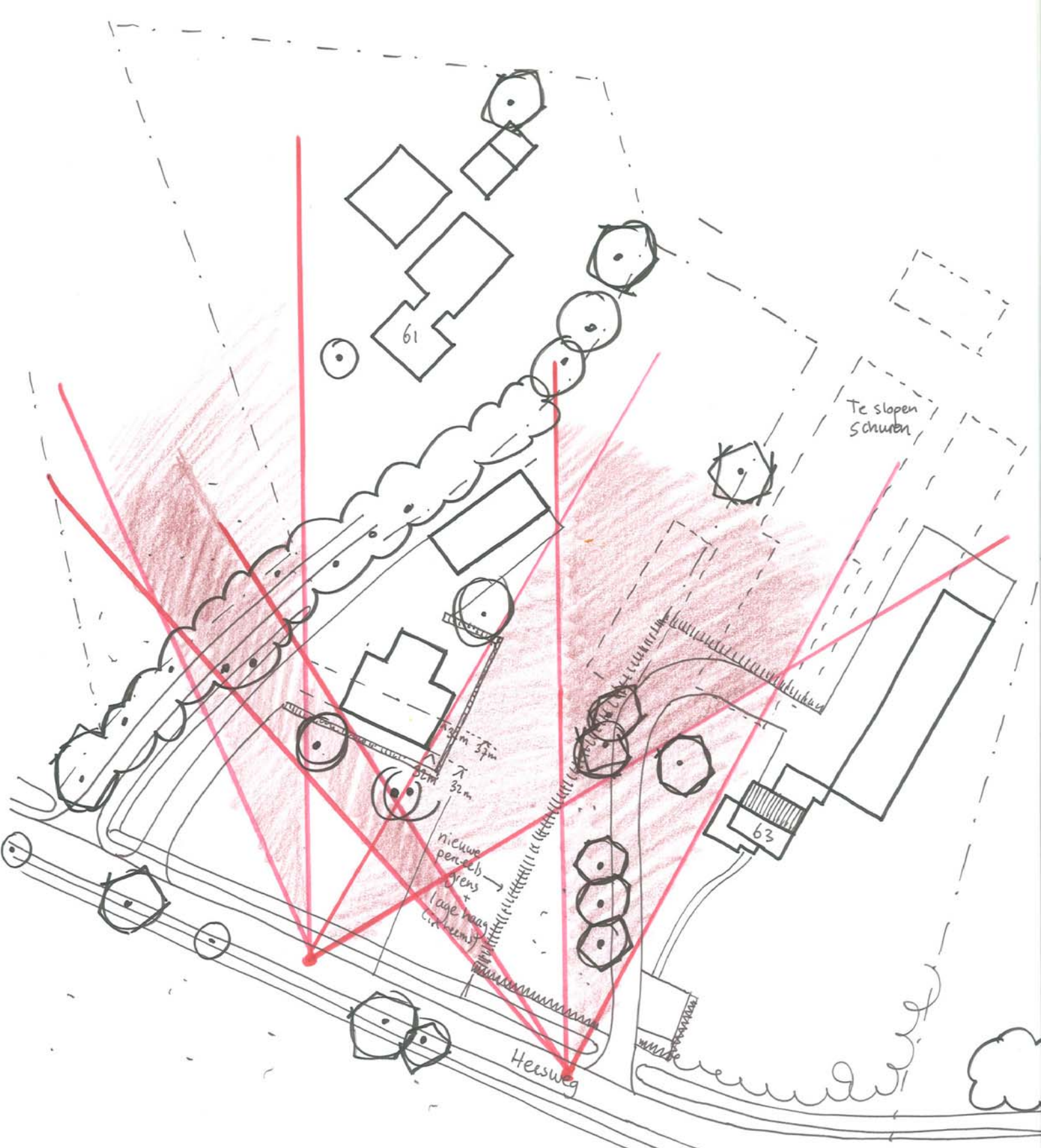
Nieuwe situatie (32m vanaf de weg)







Huidige situatie
Zichtlijnen



Nieuwe situatie

