

LANDGOED VLASBEEK



nieuwe locatie voor bouwkaavel

18 juni 2019

zijcianzicht
LANDSCHAPSARCHITECTEN

Locatie bouwkvael landgoed Vlasbeek (voorheen De Pirk)

Inleiding

In opdracht van de eigenaar van landgoed Vlasbeek heeft Zij-aanzicht Landschapsarchitecten een beknopte studie gedaan naar de bezonning van het bouwkvael in verschillende maanden en op verschillende tijdstippen van de dag.

Uit de schaduwtekeningen blijkt dat er gedurende het hele jaar sprake is van schaduw op het bouwvlak. Tot in april is er zelfs bijna gedurende de hele dag schaduw op het bouwvlak van de woning.

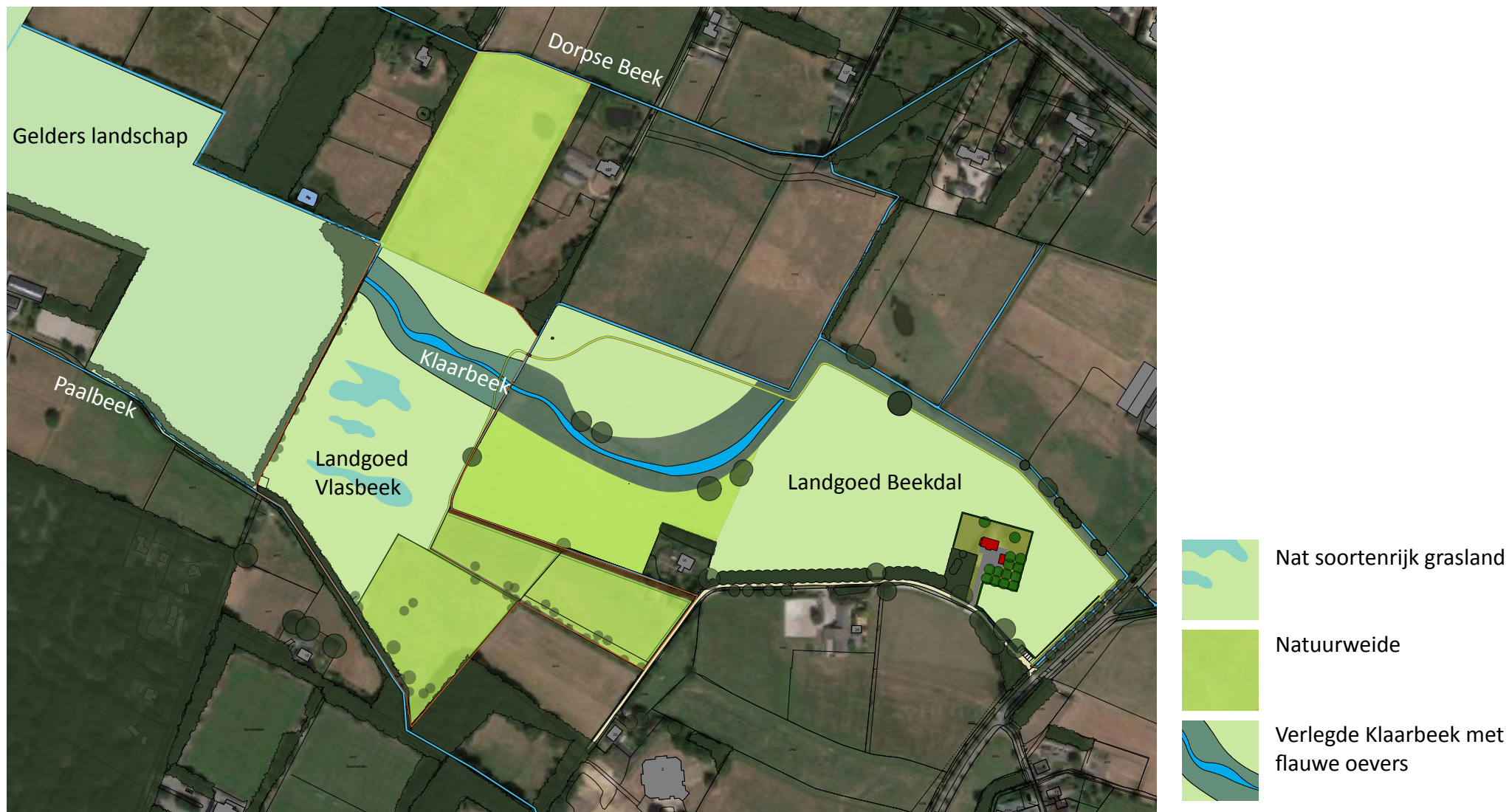
TNO hanteert als norm dat er gedurende 10 maanden ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag op een woning moeten zijn. Dit wordt niet gehaald.

Deze bevindingen zijn aanleiding voor de opdrachtgever om alternatieve bouwlocaties te onderzoeken en een bestemmingsplanprocedure op te starten.

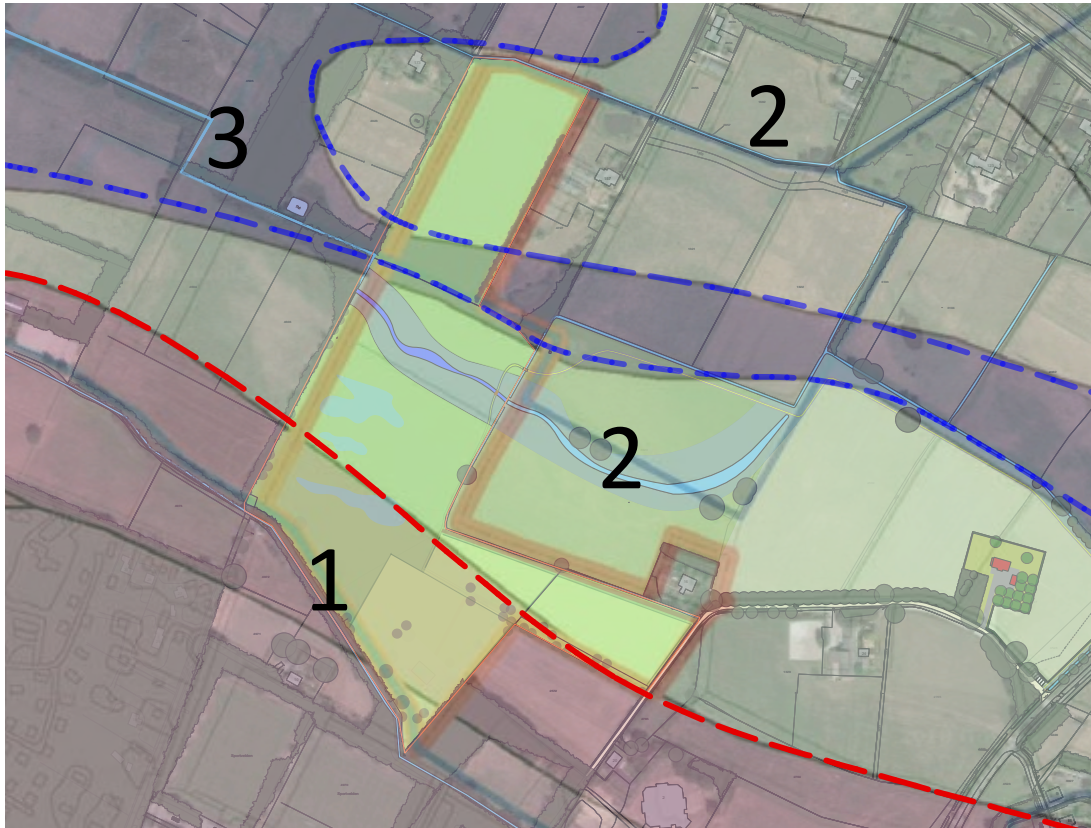
Na afweging van verschillende alternatieven is gekozen voor een locatie ca 60 meter ten noorden van de locatie zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Deze locatie is in overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bepaald.



Huidig plan voor landgoed de Pirk met locatie bestaand bouwkvael



Ligging landgoed Vlasbeek ten opzichte van andere landgoederen en natuurontwikkelingen in het beekdal.



Bodemkaart

- 1 Podzolgronden (dekzandrug))
- 2 Beekeerdgrond
- 3 Moerige eerdgrond (veen)

droger
|
natter

Randvoorwaarden voor een nieuwe bouwlocatie

1 Inpassen in landschap

De nieuwe woning moet op een logische plek in het landschap komen te liggen. Van oudsher zijn de woningen in dit landschap gebouwd op de hogere meer zandige ondergrond van de oude dekzandrug. Het nieuwe landhuis dient ingebed te worden in de ruimtelijke structuur van het gebied. Deze structuur is driedelig en ieder deel heeft een landschappelijke structuur, een eigen uitstraling en waarde. Van 'hoog' naar 'laag' zijn dat de volgende delen. Ten eerste de hoger gelegen dekzandrug van Wissel; ten tweede het tussenliggende gebied met agrarische percelen en boerderijen; ten derde de laaggelegen beekgronden met natuurterreinen. De dekzandrug komt als eerste keus in aanmerking voor een nieuwe locatie. Daarnaast is het ook mogelijk een woning te plaatsen tussen de (agrarische) erven in het tussengebied. (bron Cultuurhistorische Effectrapportage landgoed De Pirk 2010)

2. Inpassen binnen de ruimtelijke opbouw van het landgoed

Landgoed Vlasbeek kenmerkt zich door het open landschap met daarin drie beken, waarvan de (middelste) Klaarbeek verlegd en verbreed is. Het landgoed is aangelegd als 'landhuis landgoed', waarbij '... gestreefd moet worden naar een landschappelijk en architectonisch samenspel van allure dat past in het landschap en het landschap verstrekt'(uit Landgoed De Pirk 2010)

3. Rekening houden met omwonenden

Het landgoed biedt omwonenden landschappelijke kwaliteit en wandelmogelijkheden. De plaatsing van een nieuwe woning is onderdeel van het landgoed. Het landgoed ligt in open landschap. Het plaatsen van een woning zal hoe dan ook leiden tot enige verdichting. Uitzicht van omwonenden zal meegewogen worden. Een zorgvuldig ontworpen beplanting rond het erf/de tuin is in dit open landschap van belang.



Open beekdal tussen hoger gelegen dekzandruggen met de ligging van de (agrarische) erven

4. Aantrekkelijke woonlocatie

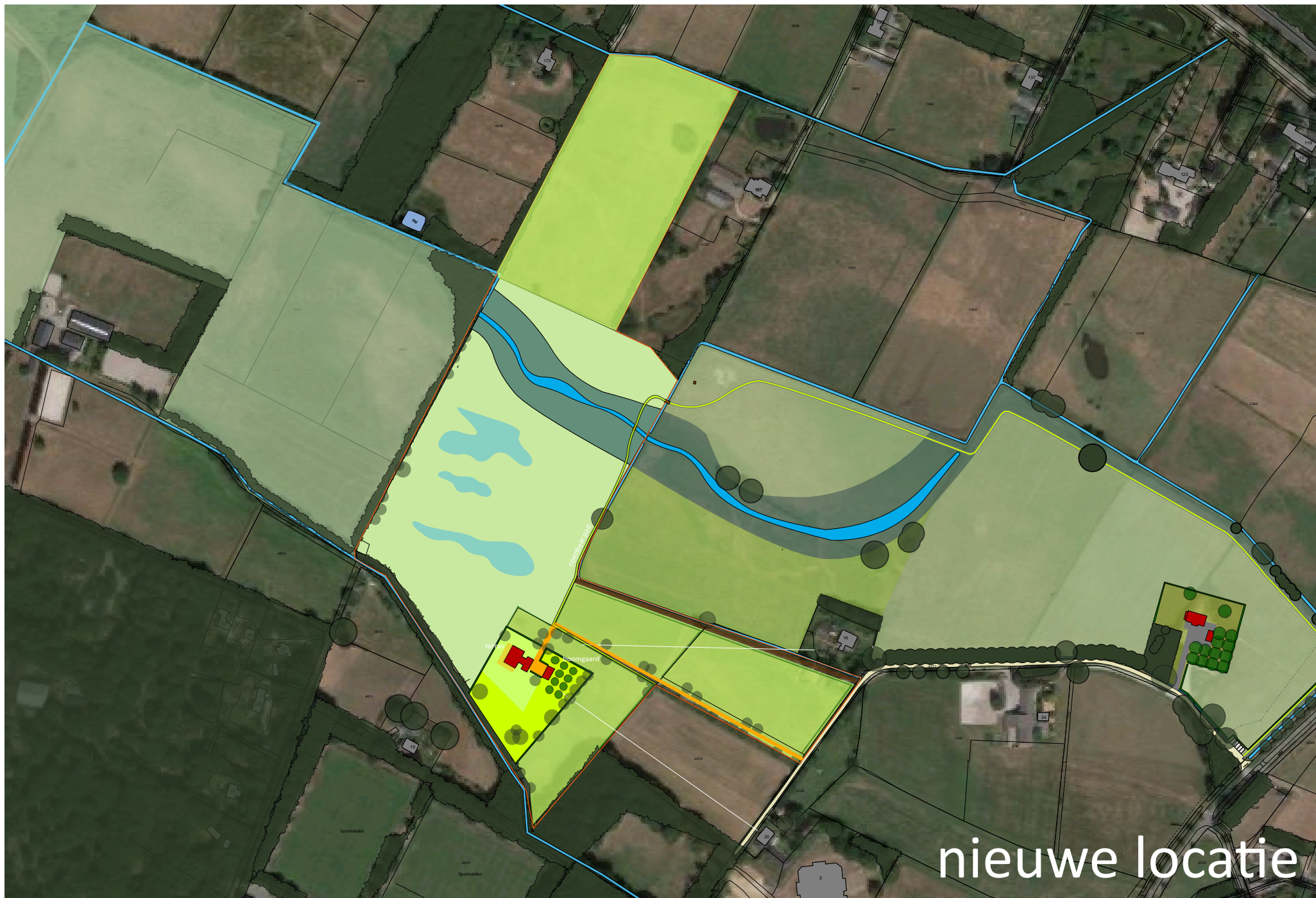
De locatie moet een aantrekkelijke woonomgeving bieden. Uitzicht vanuit de woning, goede bezonning en een gunstige ondergrond zijn voor de nieuw te bouwen woning van belang

5. Goede ontsluiting van de woning

De aansluiting op bestaande wegen van het bouwkegel moet goed te maken zijn.



Open beekdal, zicht vanaf einde toegangslaan





De ontsluiting van het landhuis verloopt via het reeds aangelegde toegangspad naar de Paalbeekweg



Nieuwe locatie op dekzandrug en op de grens met het lager gelegen beekdal. Op de achtergrond de beplanting langs de Paalbeek.

Locatie

Inpassen in landschap

De bouwlocatie ligt op de dekzandrug, nabij meerdere woonerven.

Inpassen binnen de ruimtelijke opbouw van het landgoed

De bouwlocatie ligt in het deel van het landgoed dat als natuurweide is bestemd. Hier zijn een aantal weides vormgegeven en omzoomd met hagen. Een van de weides kan als erf worden ingericht, met boomgaard en andere beplanting. De plaatsing van de woning is zodanig dat dit kavel een schakel vormt tussen de iets hoger gelegen natuurweiden en de natte graslanden.

Rekening houden met omwonenden

De woning ligt in het zicht van een aantal omwonenden. Erfbeplanting zal direct zicht op de woning verminderen. De woning ligt op afstand van het toegangspad vanaf de Paalbeekweg. Het wandelpad kan hierdoor blijven liggen waar het ligt.

Aantrekkelijke woonlocatie

Uitzicht vanuit de woning en bezonning van het huis is goed.

Ontsluiting van de woning

De woning is te ontsluiten via een historische ontsluitingsweg (huidige Paalbeekweg) van De Waaijenberg.

zijaanzicht
LANDSCHAPSARCHITECTEN

Amsterdamseweg 21
6814 GA Arnhem
t 026-4459503
m 06-44042477
e titia@zijaanzicht.nl
w www.zijaanzicht.nl