

MEMO



Van: Buro SRO, Peter Abels
Aan: Iris Verhoef, Tineke Olieman
Datum: 30 juni 2011
Onderwerp: Nieuweland 2, Epe

Het initiatief

De heer Van Schoonhoven heeft het initiatief genomen om op zijn perceel een woning te herbouwen op een andere plek. De woning wordt groter en komt meer aan de weg te liggen.

Het voorontwerpbestemmingsplan, dat de bouw van de woning op de andere plek mogelijk maakt, heeft ter visie gelegen. De bewoners tegenover de geprojecteerde woning hebben op het plan een inspraakreactie ingediend.

Communicatie met omwonenden

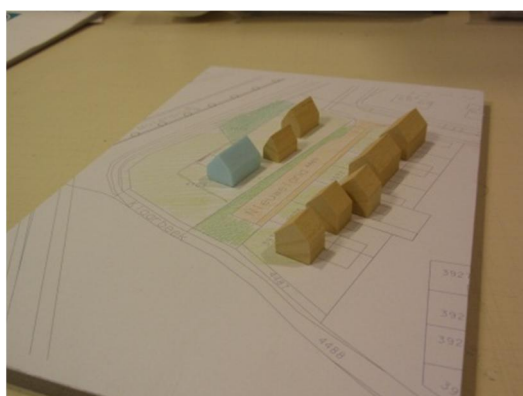
In het kader van een zorgvuldige communicatie zijn de inspraakreacties individueel besproken met de omwonenden. De gesprekken zijn gevoerd door stedenbouwkundig adviseur Peter Abels van Buro SRO (namens de opdrachtgever) en stedenbouwkundig adviseur Johan Drenth van bureau Witpaard (namens de gemeente). Tijdens deze gesprekken is eveneens verkend of aanpassing van het plan voor de insprekers tot een meer aanvaardbare situatie kan leiden.

Hiertoe zijn met behulp van een maquette meerdere planvarianten besproken (zie verslag).

Voorstel tot aanpassing van het plan

Naar aanleiding van de communicatie met de insprekers wordt door buro SRO en bureau Witpaard voorgesteld het plan aan te passen conform bijgaand schetsvoorstel. De voorgestelde aanpassing levert stedenbouwkundig en architectonisch een plan op dat recht doet aan een groot deel van de wensen van de omwonenden. De aanpassing leidt ertoe dat de nieuw te bouwen woning minder confronterend is voor 2 van de 3 insprekers doordat de woning verder naar achteren wordt geplaatst en wordt gedraaid.

Bijgaand schetsvoorstel (zie ook onderstaand maquettefoto) is door beide adviseurs stedenbouwkundig akkoord bevonden.



Voorstel uit voorontwerpbestemmingsplan



Voorstel voor aanpassing van het plan

Stedenbouwkundige motivering aanpassing plan

De planlocatie ligt op het perceel van het woonhuis aan de Oude Wisselseweg 67.

De nieuwe woning wordt op de straat Nieuweland georiënteerd. Op bijgaande luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied (bron google)

De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt bepaald door ingrepen uit verschillende periodes in de geschiedenis. Dit is ook duidelijk zichtbaar op de bijgevoegde luchtfoto.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de lintbebouwing van de Oude Wisselseweg. Aan de zuidzijde loopt de provinciale weg N309, die is aangelegd in 1977. Met de aanleg werd de doorgaande verbinding richting buurtschap Wissel overgenomen door het Molenpad, die met een tunnel onder de provinciale weg doorloopt. De Klaarbeek, die thans loopt langs het Molenpad en de provinciale weg, is destijds deels verlegd. Vervolgens is eind jaren '70 het gebied ten oosten van Nieuweland ingevuld met de planmatige woningbouw van Enkweg-Zuid.

Het plangebied Nieuweland 2 ligt op de grens van gebieden met een duidelijk verschillend karakter: de lintbebouwing van Oude Wisselseweg, de planmatige woningbouw van Enkweg-Zuid en het groengebied langs de Klaarbeek, in de oksel van het Molenpad en de provinciale weg.

Een stedenbouwkundig advies is doorgaans gericht op een optimale inpassing van een plan in haar omgeving. In de situatie van Nieuweland 2 kunnen, als gevolg van de ligging op de grens van verschillende gebieden, verschillende stedenbouwkundige adviezen opgesteld worden die alle een goede ruimtelijke inpassing op kunnen leveren:

1. Advies gericht op aansluiting op het lint van de Oude Wisselseweg;
2. Advies gericht op aansluiting op de planmatige woningbouw van Enkweg-Zuid;
3. Advies gericht op inpassing in het groengebied in de oksel van het Molenpad en de provinciale weg N309.

De planopzet zoals gekozen in het voorontwerpbestemmingsplan legde de nadruk op aansluiting op de woningbouw van Enkweg-Zuid, met name door de keuze van de rooilijn en de nokrichting evenwijdig aan de straat.

De voorgestelde wijziging legt de nadruk op inpassing van de woning in het groengebied (variant 3). Dit betekent dat de woning meer in het groen gelegen is (rooilijn ligt verder naar achteren) en een nokrichting heeft die verduidelijkt dat sprake is van een eigentijdse woning die geen onderdeel uitmaakt van de planmatige woonwijk uit de jaren '70. Ook de toegestane hoogte van de woning is duidelijk lager dan de toegestane hoogte in Enkweg-Zuid. Behoud van het bestaande groen en een groene perceelsinrichting is in de nieuwe opzet belangrijk evenals het respecteren van het beekdal van de Klaarbeek.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat beide stedenbouwkundige situaties een goede ruimtelijk inpassing opleveren. Omdat de in het groen ingepaste woning minder confronterend is voor de omwonenden, is op grond van de inspraakreacties daarom gemotiveerd afgeweken van het eerder op gestelde advies.

NIEUWELAND 2

INPASSING WONING

EPE



JUNI 2011 SCHAAL 1 : 500

BURO SRO