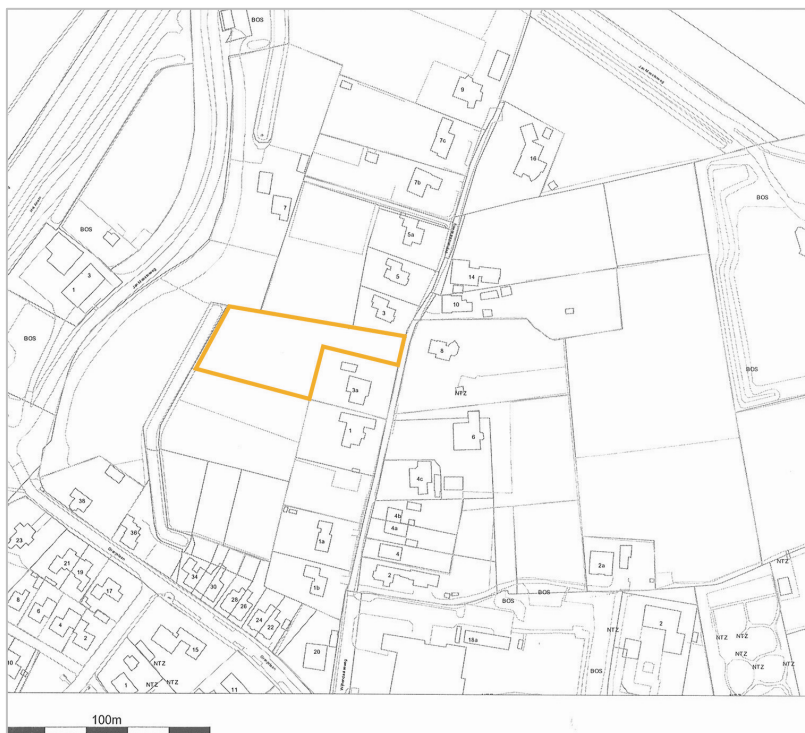


Gemeente Olst-Wijhe
t.a.v. de heer Ganzevles
Postbus 16
8120 AA Olst

Onderwerp:
Advies locatie Wihendaalseweg, tussen 3 en 3a, te Wijhe

Geachte heer Ganzevles,

Op uw verzoek ontvangt u ons advies met betrekking tot het initiatief om een woning te realiseren op het perceel gelegen aan de Wihendaalseweg te Wijhe, tussen de huisnummers 3 en 3a. Ons advies geeft een aanbeveling ten aanzien van de gewenste stedenbouwkundige situatie en de beeldkwaliteit voor zowel het betreffende perceel als de directe omgeving.



Kadastrale kaart met oranje omkaderd het plangebied.

Zwolle,
21 april 2010

Contactpersoon:
dhr. D.W.H. (Derrie) de
Vries

E-mail:
derrie.devries
@witpaard.nl

Projectnummer:
B01034.773014

Uw kenmerk:

Beschrijving huidige situatie

De Wihendaalseweg loopt vanuit de kern van Wijhe gezien naar het noorden. De straat maakt geen deel uit van een doorgaande route. De Wihendaalseweg is een doodlopende straat, alleen toegankelijk vanaf de Oranjelaan.



Luchtfoto Wihendaalseweg en omgeving (bron: Google Earth Pro)

Wat opvalt aan het karakter van de Wihendaalseweg is de kleinschalige verkavelingsstructuur in combinatie met de individuele bebouwing. Aan de Wihendaalseweg staan hoofdzakelijk ruime vrijstaande woonhuizen van één of twee bouwlagen met een samengestelde kap. De bebouwing staat op relatief grote, brede kavels met veel ruimte rondom de gehele woning. De kavelbreedte ligt grofweg tussen de circa 20 en 30 meter. Aan de westzijde van de Wihendaalseweg is sprake van een voorgevelrooilijn; ter hoogte van het plangebied ligt deze circa 10 meter vanaf de rand van de weg. De oriëntatie van de bebouwing en de afstand tot de weg aan de oostzijde van de Wihendaalseweg variëren sterk.



*Links foto van het onbebouwde perceel met doorzicht naar de Jan meesterweg.
Rechts de Wihendaalseweg; gesloten karakter met hagen dicht langs de weg.*

In zijn geheel gezien is er sprake van lintbebouwing langs de Wijkendaalseweg. De veel voorkomende hoge beukenhagen direct langs de rijbaan zorgen voor een tamelijk dicht en gesloten beeld langs de Wijkendaalseweg, waardoor het beeld sterke overeenkomsten vertoont met dat van een woonerf.

Er is weinig wisselwerking met het achterliggende landschap. Wel bevinden zich tussen de bebouwing door op onbebouwde en gedeeltelijk bebouwde percelen, enkele doorzichten vanaf de Wijkendaalseweg op het achterliggende landschap.

Het gebied waarop dit advies betrekking heeft betreft één van deze onbebouwde percelen. Het gaat hier om een onbebouwd perceel gelegen tussen twee bebouwde percelen. De breedte tussen deze twee bebouwde percelen en direct langs de Wijkendaalseweg is circa 14 meter. Voorbij de bebouwde percelen verbreedt de kavel zich tot circa 35 meter. De perceelsdiepte bedraagt circa 90 meter.

Advies

Het voornemen bestaat om op het onbebouwde perceel tussen de huisnummers 3 en 3a een vrijstaande woning toe te voegen aan het bebouwingslint aan de Wijkendaalseweg.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt concluderen wij dat dit geen wenselijke situatie oplevert en wel op basis van de volgende argumenten:

- De perceelsbreedte langs de Wijkendaalseweg bedraagt slechts 14 meter; dit is niet in overeenstemming met het gemiddelde van de andere kavels aan deze weg. De perceelsbreedte is te smal om hierop een woning te realiseren met een volume en beeldkwaliteit aansluitend op de naastgelegen bebouwing. De afstand tussen woning en perceelgrens/naastgelegen woningen zal te klein worden en daarmee het bebouwingsritme verstoren.
- Het perceel is één van de weinige overgebleven doorzichten vanaf de Wijkendaalseweg. Er is uitzicht op het karakteristieke woonhuis aan de Jan Meesterweg. Voorkomen dient te worden dat te veel van deze doorzichten verdwijnt en vanuit dat oogpunt is het bebouwen van dit perceel niet wenselijk.
- Voorkomen van precedentwerking. Het verder verdichten van het lint ter plaatse van het betreffende perceel kan gevolgen hebben voor andere bebouwingslinten in de omgeving, welke eveneens nog niet geheel verdicht zijn. Wanneer de wens bestaat om een totale verdichting van dergelijke bebouwingslinten te voorkomen, is het niet raadzaam om op dit perceel verdichting toe te staan zonder dat er sprake is van duidelijk afwijkende omstandigheden.
Het toestaan van bebouwing op dit perceel geeft een signaal af waarmee het, wellicht ook juridisch, mogelijk wordt om op andere plekken een verdichting van een dergelijk bebouwingslint af te dwingen.

Gelet op het bovenstaande adviseren wij dan ook om af te zien van het toestaan van bebouwing op het betreffende perceel.

Op die manier wordt aan de beeldkwaliteit en karakteristiek, met de doorzichten, van de Wijnendaalseweg het meeste recht aan gedaan.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben geadviseerd.

Met vriendelijke groet,

WITPAARD

ir. B. (Benjamin) Brest
Teammanager Ruimtelijke Plannen