Gemeente Epe

Geanonimiseerde Zienswijzennota

ontwerp bestemmingsplan “Klimopstraat, Epe”

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 1
1. Inleiding 2
2. Zienswijzen 3
Bijlage 1 Zonnestudie nieuwe appartementengebouw 9

1. Inleiding

De voorliggende Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan “Klimopstraat, Epe” bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan “Klimopstraat, Epe”.
Het ontwerp bestemmingsplan “Klimopstraat, Epe” voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de realisatie van een appartementengebouw met 24 levensloopbestendige sociale huurwoningen aan de Klimopstraat in Epe, ter vervanging van 9 bestaande sociale huurwoningen.

Met ingang van 26 mei 2023 heeft het plan gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Ook is het plan vanaf 26 mei 2023 via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien geweest.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is binnen de termijn ingediend. Een tweede zienswijze is buiten de termijn ingediend. Omdat echter niet uitgesloten kan worden dat deze op tijd gepost is en tijdig afgeleverd is bij de gemeente, doch pas later is ingeboekt, wordt ook deze zienswijze behandeld alsof deze binnen de termijn is ingediend.
Verder dienen zienswijzen aan enkele eisen te voldoen: ondertekening, naam en adres van de indiener, dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht, en de gronden van de zienswijze. De zienswijzen voldoen aan deze eisen en zijn daarom ontvankelijk.
Van de binnengekomen reacties wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Zienswijzen

1. Zienswijze van [Reclamant A], [Adres A] (ingekomen onder zaaknummer 901685)

Samenvatting reactie

De reclamanten verzoeken op basis van de volgende argumenten het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

a. Reclamanten verwachten dat het uitzicht verminderd gaat worden, omdat het nieuwe appartementengebouw groter en dieper is dan de huidige bebouwing. Dit geldt voor als zij opzij kijken vanaf hun balkon aan de achterzijde van hun woning, vanaf hun oprit aan de voorzijde van hun woning, en vanuit hun achtertuin.
b. Reclamanten stellen geen privacy meer te zullen hebben op het balkon en in de achtertuin, mede vanwege de galerijen aan de achterzijde van het nieuwe appartementengebouw die 's middags zonlicht hebben en waar volgens reclamanten de bewoners van de appartementen dan zullen gaan zitten.
c. Reclamanten stellen minder zonlicht te krijgen omdat het nieuwe appartementengebouw hoger is en dieper aan de achterzijde is dan de huidige bebouwing.
d. Reclamanten zijn van mening dat 34 parkeerplaatsen voor 24 appartementen te weinig is en voorzien een parkeerprobleem, vanwege twee auto's per huishouden en werkbussen. Dit parkeerprobleem is er nu al volgens reclamanten, en zal er voor zorgen dat auto's parkeren waar het niet is toegestaan hetgeen de verkeersveiligheid in de straat verslechtert.
e. Reclamanten stellen dat de nieuwe in-/uitrit niet voldoende verkeersveilig is. Dit omdat men een soort hoek om komt (een 'dode' hoek), de straat onoverzichtelijk is met aan één zijde geparkeerde auto's, fout geparkeerde auto's, en te hard rijdende auto's.
f. Reclamanten stellen dat er meer geluidsoverlast zal zijn vanwege de toegenomen hoeveelheid verkeer en verkeersbewegingen langs de woning van reclamanten doordat hier de in-/uitrit van het appartementengebouw komt. Reclamanten stellen dat dit overdag, 's avonds en 's nachts zal gebeuren. Reclamanten vrezen daarbij ook geluid van drempels in de weg en lawaai van een slagboom.
g. Reclamanten verwachten een toename aan lichtoverlast als gevolg van de toegenomen hoeveelheid verkeer dat de in/uitrit van het appartementengebouw gebruikt en waarvan de koplampen dan bij reclamanten naar binnen schijnen. Dit is nu ook al zo met de huidige oprit van Klimopstraat 9.
h. Reclamanten stellen dat de woning in waarde zal verminderen, na consult met verschillende makelaars. Reclamanten stellen dat de waardevermindering zo klein mogelijk dient te blijven, en dat het enkel verwijzen naar de planschadeprocedureregeling niet volstaat.
i. Reclamanten stellen dat er geen strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. Omdat de belangen van reclamanten onvoldoende zijn afgewogen, is er sprake van nadelige gevolgen voor het woon- en leefgenot van reclamanten en is er dus geen goede ruimtelijke ordening en is er sprake van een onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd besluit.

Reactie gemeente per punt

Ad a. Het klopt dat het nieuwe appartementengebouw groter zal zijn dan de huidige bebouwing. Dit heeft inderdaad gevolgen voor het uitzicht van reclamanten, maar niet zodanige gevolgen dat sprake is van een significante aantasting van het woongenot van reclamanten.

Eerst een schets van de situatie.

De huidige woning van reclamanten op [Adres A] is 11 m diep op de begane grond en 9 m diep op de verdieping met een hoogte van 7,9 m (vergunningen 28 september 1972 en 23 juni 1994). De zijmuur van de woning van [Adres A] staat op ca. 3 m van de erfgrens met Klimopstraat 9. De overkapping en bijgebouw in het achtererf van [Adres A] staan op de erfgrens met Klimopstraat 9.

De huidige rijwoningen naast reclamant (Klimopstraat 9 – 19) zijn 7,8 m diep met een hoogte van 7,3 m (vergunning 5 oktober 1953). De zijmuur van Klimopstraat 9 staat op ca. 3 m afstand van de erfgrens met [Adres A], en de zijmuur van de uitbouw op de begane grond van Klimopstraat 9 staat op ca. 2 m afstand van deze erfgrens.

Het nieuwe appartementengebouw is 14,2 m diep (opgebouwd uit 12,5 m voor de appartementen en 1,7 m voor de galerij). De hoogte is 9,5 m. De zijmuur van het appartementengebouw staat op ca. 7,4 m (voorzijde) á ca. 6,4 m (achterzijde) van de erfgrens met [Adres A].
Het appartementengebouw zal dus inderdaad meer in het zicht komen in het achtererf van [Adres A]. Het appartementengebouw wordt namelijk 6,4 m dieper. Daar staat tegenover dat het appartementengebouw verder van de woning en erfgrens van [Adres A] wordt gebouwd, te weten ca. 3,4 m verder (en 4,4 m verder dan de huidige uitbouw van Klimopstraat 9).
Dit betekent dat – wanneer in een rechte lijn vanaf [Adres A] naar het nieuwe appartementengebouw wordt gekeken – op de begane grond er 3,2 m aan nieuwe bebouwing zichtbaar is waar dat eerst niet het geval was. En vanaf het balkon is er 5,2 m aan nieuwe bebouwing zichtbaar is.

Er is geen sprake van een significante vermindering van het uitzicht. Zoals reclamanten zelf al aangeven, is het gebouw slechts te zien wanneer zij opzij kijken. Het gebouw komt dus niet direct in het uitzicht te staan. En de mate waarin het in het uitzicht komt te staan is procentueel gezien zeer klein. Daarnaast conformeert het nieuwe appartementengebouw zich wat betreft massa, hoofdvorm, materialen, kleuren en details aan de bebouwing in de omgeving van het plangebied. Door een zorgvuldige inpassing in schaal, ligging, vorm en architectuur zal het gebouw zich op een natuurlijke manier voegen in de bestaande omgeving. Het appartementengebouw sluit ook aan op de eisen voor nieuwbouw zoals opgenomen in de Welstandnota. Daardoor is de impact op het uitzicht nog verder verkleind.
Daarnaast hebben reclamanten in het participatieproces gevraagd om leibomen (zie bijlage 8 Participatieproces in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan). Dit is door Triada in het Groenplan (zie bijlage 9 Groenplan in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan) vertaald door lei-platanen op te nemen langs de erfgrens met [Adres A]. Dit zal het appartementengebouw verder aan het zicht onttrekken, en aangenomen mag worden dat dit het uitzicht van reclamanten verbetert.
De conclusie is daarom dat het nieuwe appartementengebouw in een deel van het uitzicht van reclamanten komt te staan. Dit is een klein deel van het uitzicht van reclamanten, waarbij de vormgeving van het nieuwe appartementengebouw zorgt voor een passende inpassing in het uitzicht van reclamanten en de aanplant van groen het nieuwe appartementengebouw (deels) aan het zicht van reclamanten zal onttrekken. Er is dan ook geen sprake van een (significante) verslechtering van het uitzicht en daarmee van het woongenot van reclamanten. Overigens heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State reeds meermalen uitgemaakt dat er geen blijvend recht op een vrij uitzicht bestaat.

Ad b. Privacy is voor veel mensen belangrijk, en het is begrijpelijk dat dit ook belangrijk is voor reclamanten. Privacy is in een dorp met woningen op relatief korte afstand van elkaar echter niet te garanderen.
In de huidige situatie is er reeds mogelijkheid tot inkijk vanuit de ramen op de 1e verdieping van de huidige rijwoningen (Klimopstraat 9 – 19). In de nieuwe situatie is dit ook mogelijk, maar in het ontwerp zijn slechts enkele kleine ramen aan de zijde van het perceel van reclamant opgenomen. Hiermee is er al rekening gehouden met de privacy.
Reclamanten geven aan dat de bewoners van de appartementen de galerij zullen gebruiken om in de zon te kunnen zitten. De galerij zal pas laat in de middag in de zon staan. De galerij is namelijk op het noordwesten gericht, wat betekent dat in de late middag de zon op de galerij zal staan. Hiervoor is een zonnestudie gedaan (zie bijlage 1 bij deze zienswijzennota), die dit bevestigt. Uit de zonnestudie blijkt dat de galerij in de winter geen zon ontvangt, in de lente en herfst pas in de late middag, en alleen in de zomer in de tweede helft van de middag.
Dit maakt dat – als de galerij al gebruikt wordt om te zitten zoals reclamanten aannemen, aangezien de galerij een vluchtroute is die in principe vrij hoort te blijven – dit vooral in de zomer zal gebeuren. Dit is dus een beperkt deel van de tijd.
Daarbij is de galerij aan de zijkant deels afgeschermd door een muur. Omdat het toekomstige appartementengebouw verder af staat van de woning van reclamant dan de huidige rijwoningen, zullen mensen die eventueel in de galerij zitten al snel op ruime afstand van het balkon en de tuin van reclamanten zitten, en is de inkijk onder een scherpe

hoek waardoor de daadwerkelijke inkijk laag is. Ook zorgen de bijgebouwen langs de perceelsgrens voor een stuk afscherming richting het nieuwe appartementengebouw.
Zoals ook onder ad. A. aangegeven hebben reclamanten in het participatieproces gevraagd om leibomen (zie bijlage 8 Participatieproces in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan). Dit is door Triada in het Groenplan (zie bijlage 9 Groenplan in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan) vertaald door lei-platanen op te nemen langs de erfgrens met [Adres A]. Dit zal het appartementengebouw verder aan het zicht onttrekken, en aangenomen mag worden dat dit de privacy van reclamanten verder verbetert.
Dit samengevat is inkijk vanuit het appartementengebouw een feit. Deze zal wellicht iets toenemen ten opzichte van de huidige situatie door de extra bouwlaag, maar wordt gemitigeerd door de grotere afstand tot het perceel van reclamanten, de afscherming van de galerij zelf en de afscherming door lei-platanen. Er is dus geen (significante) aantasting van de privacy en het woongenot van reclamanten. Afgewogen tegen het gemeenschappelijke belang van woningbouw is een gelijkwaardige of wellicht iets afgenomen hoeveelheid privacy van reclamanten verantwoord, en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ad c. In vergelijking met de huidige bebouwing klopt het dat er iets meer bebouwing is die het zonlicht zou kunnen blokkeren. Omdat het nieuwe appartementengebouw ten noordoosten van reclamanten staat, zal de impact op de bezonning klein zijn. De werkelijke impact hiervan is beoordeeld met een zonnestudie (zie bijlage 1 bij deze zienswijzennota).
Uit de zonnestudie blijkt dat er in de winter geen wezenlijk verschil is, in de lente ’s ochtends minder schaduw voor in de tuin en meer schaduw achter in de tuin is, in de zomer alleen ’s ochtends meer schaduw achter in de tuin langs de erfgrens is, en in de herfst ’s ochtends minder schaduw voor in de tuin en meer schaduw achter in de tuin is.
Er is dus weinig verschil in bezonning met de huidige situatie. Er is dus geen (significante) vermindering van de bezonning van het perceel van reclamanten. Er is derhalve ook geen aantasting van het woongenot van reclamanten.

Ad d. Ter plaatse van het plangebied geldt Parapluplan Parkeren (vastgesteld 8 november 2018). Hierin is voorgeschreven dat bij bouwplannen de parkeernormen dienen te worden gevolgd uit de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Epe.
Voor dit plangebied geldt dat het plangebied is gelegen in de rest bebouwde kom van Epe. Voor de categorie 'Huurhuis, sociale huur' geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Gezien het feit dat het hier appartementen betreft en gezien de grootte en doelgroep van de appartementen, is de afspraak tussen de gemeente en de initiatiefnemer gemaakt dat een norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning geldt. Derhalve dient voorliggende ontwikkeling te voorzien in 34 parkeerplaatsen.
De gemeente is op de hoogte van het feit dat er een grote druk op het aantal parkeerplaatsen is in de omgeving van het plangebied. In overleg met onze verkeerskundigen achten wij deze parkeernorm en het daaruit voorvloeiende aantal parkeerplaatsen echter toereikend, gezien de voorgestelde doelgroep (ouderen). Er is dan ook geen reden om dit aantal te verhogen.
De overige door reclamanten aangedragen zaken spelen buiten het plangebied. Als auto’s parkeren op plekken waar dat niet is toegestaan, kan daarop gehandhaafd worden.
Het aspect parkeren zal dan ook niet tot overlast of verkeersonveiligheid leiden voor reclamanten en vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

Ad e. De in-/uitrit sluit van het appartementengebouw sluit op de gebruikelijke manier aan op de weg (Klimopstraat) met een helling vanaf de stoep. Dit bewerkstelligt bij gewoon gebruik het verkeersveilig invoegen van auto’s van en naar de weg. De stoep zal door het materiaalverschil tussen stoep en inrit duidelijk gemarkeerd zijn, waardoor auto’s verkeersveilig de stoep zullen oversteken. Wat echter wel verbeterd kan worden is het zicht richting het zuidwesten vanaf de inrit. De hier geplande haag zal daarom – in overleg met reclamant - voor de laatste paar meter verlaagd worden tot 1 m hoogte. Dit verhoogt de verkeersveiligheid door een beter zicht, terwijl het inschijnen van koplampen nog steeds wordt tegengehouden.

Ad f. Vooropgesteld zijn er geen drempels meegenomen in het ontwerp van de in-/uitrit naar de parkeerplaats. Daarmee wordt extra (geluids)overlast zoveel mogelijk voorkomen voor zowel omwonenden als bewoners van het toekomstige complex. Daarnaast heeft Triada aangegeven dat – als er een systeem wordt geplaatst om het parkeerterrein af te sluiten – dit een geluidarm systeem zal zijn. Tot slot bieden de beukhagen en de lei-platanen een

buffer tussen de in-/uitrit en het perceel van reclamanten. Deze groene buffer heeft een geluiddempend effect. Triada heeft aangegeven samen met omwonenden de exacte maatvoering van deze groene buffer nog vast te gaan stellen.

Ad g. De nieuwe verkeerssituatie is zo ontworpen, met de aanwezigheid van een grote heg, dat de toename van de lichtinval beperkt blijft. Er is dan ook geen sprake van een (significante) verslechtering van het woongenot van reclamanten.

Ad h. Reclamanten stellen expliciet dat een verwijzing naar de planschadeprocedure niet volstaat. Dit is echter onjuist. In een ruimtelijke procedure is de vraag aan de orde of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat de woning van reclamant in waarde zou kunnen dalen, is geen ruimtelijk relevant aspect. Of er nog sprake is van een goed woon- en leefmilieu is wél een ruimtelijk relevant aspect, en daar is hierboven op ingegaan. Mocht een woning in waarde dalen, dan is er waarschijnlijk een probleem met het woon- en leefmilieu en zou op die gronden een plan kunnen worden tegengehouden. Dat is hier ons inziens niet aan de orde.

Derhalve resteert ons alsnog te volstaan met het verwijzen naar de planschadeprocedure, want de vraag of er al dan niet sprake is van planschade als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling maakt geen deel uit van deze procedure. Reclamanten kunnen binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan een verzoek voor tegemoetkoming in de planschade indienen volgens de daarvoor bedoelde procedure. Een onafhankelijke deskundige zal dan beoordelen of sprake is van waardevermindering van de woning en zo ja hoeveel. Als dat het geval is, wordt planschade uitgekeerd.

Voor nu wordt dan ook volstaan met de constatering dat ons inziens er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, en dat het aspect planschade geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

Ad i. Voorliggend plan is een voorbeeld van een goede ruimtelijke ordening, en zeker niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Uit de bovenstaande beantwoording is duidelijk op te maken dat het algemeen belang van de realisatie van extra woningen in de sociale huursector op een juiste wijze is afgewogen tegen de belangen van omwonenden, onder wie reclamanten. Bij deze afweging is terecht geconstateerd dat de belangen van reclamanten niet geschaad worden, zeker niet op een dermate significante wijze dat er geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening.

Er is dus geen sprake van (significante) nadelige gevolgen voor het woon- en leefgenot van reclamanten.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen:

- Het Groenplan (bijlage 9 van het ontwerp bestemmingsplan) wordt – in overleg met reclamanten - zodanig gewijzigd dat de taxus haag langs de erfgrens met [Adres A] over een lengte van 3 m vanaf de straat wordt verlaagd tot 1 m hoogte. Dit voor het vergroten van de verkeersveiligheid.

2. Zienswijze van [Reclamant B], [Adres B] (ingekomen onder zaaknummer 907074)

Samenvatting reactie

a. Reclamanten stellen dat de bouwhoogte van 11 m van het ontwerp bestemmingsplan te hoog is. Door de ontheffingsmogelijkheid van 10% in het ontwerp bestemmingsplan, zou een bouwhoogte van 12,1 m mogelijk zijn. Reclamanten achten daarmee een 4e bouwlaag mogelijk, terwijl er volgens het huidige ontwerp voor het nieuwe appartementengebouw slechts 3 bouwlagen gerealiseerd hoeven te worden. reclamanten verzoeken daarom om expliciet in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen dat het nieuwe appartementengebouw maximaal 3 bouwlagen hoog mag worden.
b. Reclamanten geven aan dat er een verschil is tussen de ontwerpvisie voor het plan (bijlage 1 Ontwerpvisie in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan) en de uitkomsten van het participatieproces. In de ontwerpvisie staan de bergingen niet tegen de perceelsgrenzen van de achterburen aan, terwijl in het participatieproces is afgesproken dat de bergingen tegen de perceelsgrenzen van de achterburen aan komen. Reclamanten verzoeken de bergingen tegen de perceelsgrenzen van de achterburen te plaatsen.
c. Reclamanten vinden het akoestisch onderzoek onvoldoende. Dit omdat bij de berekeningen geen rekening is gehouden met tonaal geluid, en daarbij de warmtepompen op 9 m hoogte zijn geplaatst terwijl het ontwerp bestemmingsplan tot 11 m bouwhoogte toestaat.

Reactie gemeente per punt

Ad a. De bouwhoogte van 11 m is in het bestemmingsplan opgenomen om de bouw van het nieuwe appartementengebouw met drie bouwlagen mogelijk te maken.
Daarbij is rekening gehouden met een bruto hoogte van 3 m per bouwlaag. Ook is rekening gehouden met enkele tientallen centimeters aan isolatie en daarboven de dakrand. Gezien de drie bouwlagen van het nieuwe appartementengebouw resulteert dit in een bouwhoogte van ca. 9,5 m. Daarnaast is er ruimte ingebouwd voor uitstekende bouwdelen en installaties die op het dak geplaatst moeten worden. Derhalve is gekozen om een bouwhoogte van 11 m op te nemen.
Met deze bouwhoogte zal de uiteindelijke bouwvergunning altijd passen binnen de beschikbare bouwhoogte. Dan is geen ontheffing voor bijvoorbeeld uitstekende bouwdelen nodig.
Dit is dus enerzijds vanuit praktisch oogpunt gebeurd, maar is natuurlijk ook eerlijk richting de omwonenden over de potentiële impact van het gebouw.
Het is correct dat bij een bouwhoogte van 11 m een ontheffing tot 12,1 m mogelijk is. Dit leidt echter niet tot een vierde bouwlaag. Daarvoor zou, gerekend met dezelfde formule als hierboven, ca. 12,5 m nodig zijn. Dit is ook met ontheffing tot 12,1 m dus niet mogelijk. Daarnaast moet de gemeente Epe bij een aanvraag voor zo'n ontheffing altijd een afweging maken of er dan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Reclamanten hebben dus gelijk met hun constatering dat er een bouwhoogte van 12,1 m mogelijk is, maar de gemeente acht de huidige bouwhoogte van 11 m nodig voor een correcte realisatie van het nieuwe appartementengebouw. Aangezien daarnaast een vierde bouwlaag niet mogelijk is binnen de geboden ruimte, wordt het bestemmingsplan op dit punt niet aangepast.

Ad b. De uitkomsten van de participatie (zie bijlage 8 Participatieproces in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan) zijn verwerkt in het Groenplan (zie bijlage 9 Groenplan in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan). In het Groenplan zijn de bergingen na overleg tegen de perceelsgrenzen van de achterburen gesitueerd. Dit plan is leidend bij de uiteindelijke inrichting van het plangebied. De bergingen zullen derhalve tegen de perceelsgrenzen van de achterburen worden gerealiseerd.

Ad c. Het akoestisch onderzoek (bijlage 3 Akoestisch onderzoek warmtepompen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan) voldoet aan de normen die daaraan gesteld worden. Er is dus gerekend volgens de juiste methodes met medeneming van de relevante geluidswaarden. Daarbij is, gezien de beantwoording onder ad a, met een juiste plaatsing op 9 m hoogte gerekend. Het akoestisch onderzoek is gecontroleerd door specialisten van de Omgevingsdienst Veluwe IJssel. Er is dus geen reden om de resultaten van het akoestisch onderzoek te herzien. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er geen overlast is voor omwonenden.

Verder heeft Triada aangegeven dat er inmiddels sprake is van plaatsing van een bodemwarmtepomp. Daarbij is een buitenunit met daarbij horende geluidsproductie niet aan de orde.
Dit overwegende is er geen reden om aan te nemen dat er vanuit geluid een probleem zal ontstaan.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

Bijlage 1 Zonnestudie nieuwe appartementengebouw

24 appartementen

Klimopstraat Epe - Triada
Zonnestudie Klimopstraat 7

BELTMAN architecten

87801 - 11 09 2023

nieuwe situatie



situatie beplanting

Hoveniersbedrijf van Triest BV

lei Photinia in particuliere tuin op n.t.b. plek in achtertuin

plantstrook met grote solitairs o.a. Hulst, Taxus, Red Robin, Laurier
opstelling in 3-hoeksverband i.v.m. privacy

poort

Tilia
Linde

erfafscheiding van Noistop Green

Sophora Japanica
Honingboom

plantstrook met grote solitairs o.a. Hulst, Taxus, Red Robin, Laurier
opstelling in 3-hoeksverband i.v.m. privacy

Betula
Berk

wadi met biodiverse beplanting

plantheuvel met meerstammige heester

Quercus palustris
Moeras Eik

Fagus sylvatica 'Atropunicea'
Rode Beuk

plantvak bestaand uit o.a. Hortensia en siergrassen

Tetradium daniellii
Bijenboom

Acer campestre
Esdoorn

3 keer
Liquidambar styraciflua Slender Silhouette
Zuil Amberboom

Pinus sylvestris
Grove Den

poort

Fagus sylvatica 'Atropunicea'
Rode Beuk

plantvak bestaand uit o.a. Hortensia en siergrassen

wadi met biodiverse beplanting

plantheuvel met meerstammige heester

gazon

Liriodendron tulipifera
Tulpenboom

Fagus sylvatica 'Atropunicea'
Rode Beuk

strook Lei Platanen

Beuken blok haag

Beukenhaag

tegelrij t.b.v. onderhoudsstrook

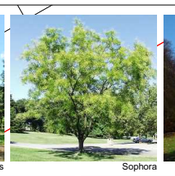
slagboom

Liquidambar styraciflua
Amberboom

plantvak bestaand uit o.a. Hortensia en siergrassen

biodiverse beplanting

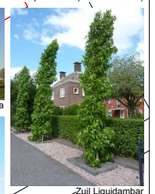

Pinus


Sophora


Liquidambar (herfst kenmerk)


Quercus


Betula


Zuil Liquidambar


lei Plataan


Tilia


rode Beuk


Acer


Tetradium


Beukenhaag


biodiverse beplanting


Liriodendron (herfst kenmerk)


Noistop Green


gaashekwerk


poort


lei Photinia


siergrassen


Pluimhortensia


Taxus


Ilex


Laurier



ONTWERPTEKENING

Project:

Opdrachtgever:

Tekenaar: KM
Datum: 29 augustus 2022
Schaal: 1:200
Formaat: A0
Project nr.: T144/22 -02
Bestandsnaam: vvvv

Triada:

Tekening nr. 02

Tekening nr.: 01, 02
Gewijzigd: 6 juli 2022, 29 augustus 2022

87801 11 09 2023

Triada

Klimo at Ex

Hoveniersbedrijf
Van Triest B.V.
Tongerenseweg 116
6162 PP Elsloo
info@vantriestbv.nl
www.vantriestbv.nl

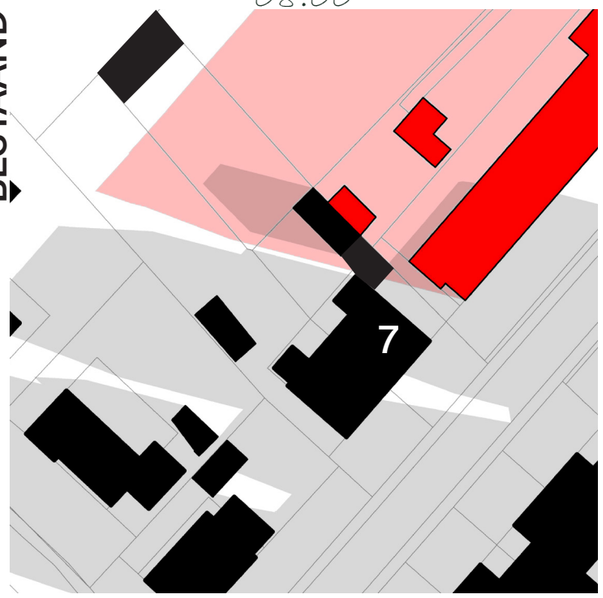
* Maten in cm.
* Maten dienen in het werk te worden gecontroleerd.
* Tijdens de aanleg kunnen in de maatvoering van het ontwerp kleine wijzigingen optreden. Dit zal echter geen invloed hebben op de vormgeving van de tuin/ontwerp.

zonnestudie lente

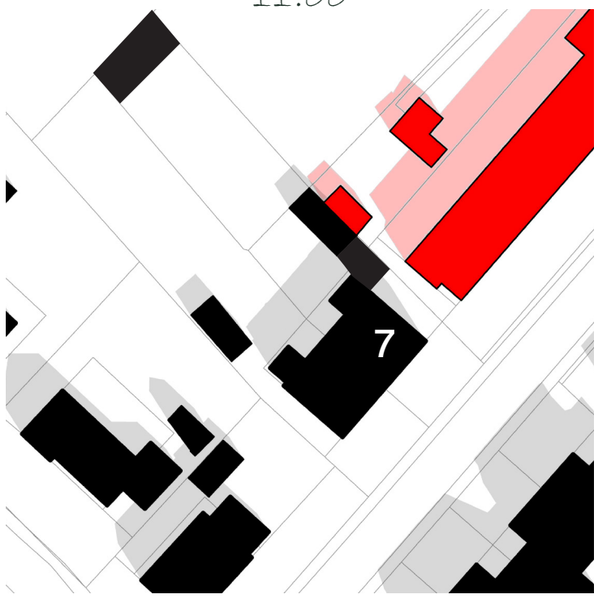
20 maart

BESTAAND

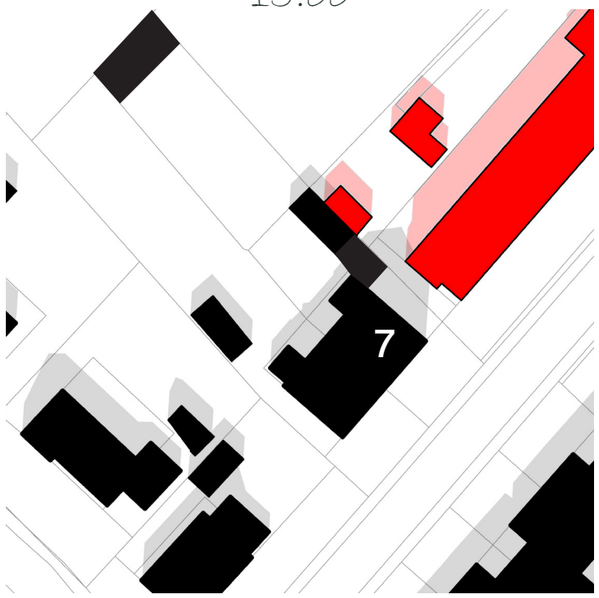
08:00



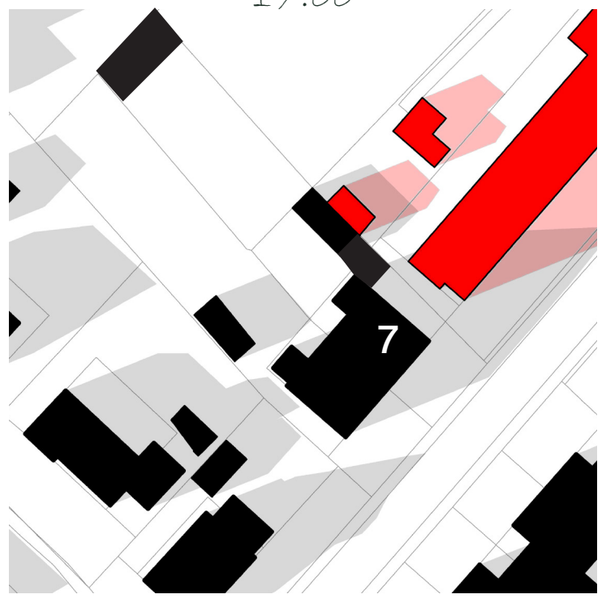
11:00



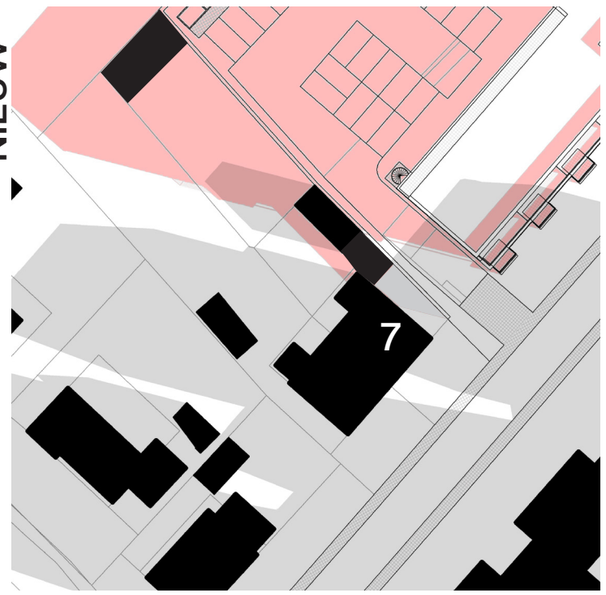
15:00



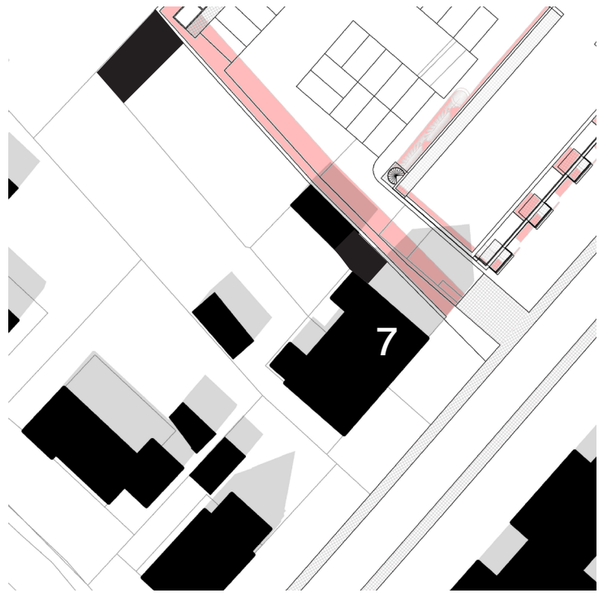
17:00

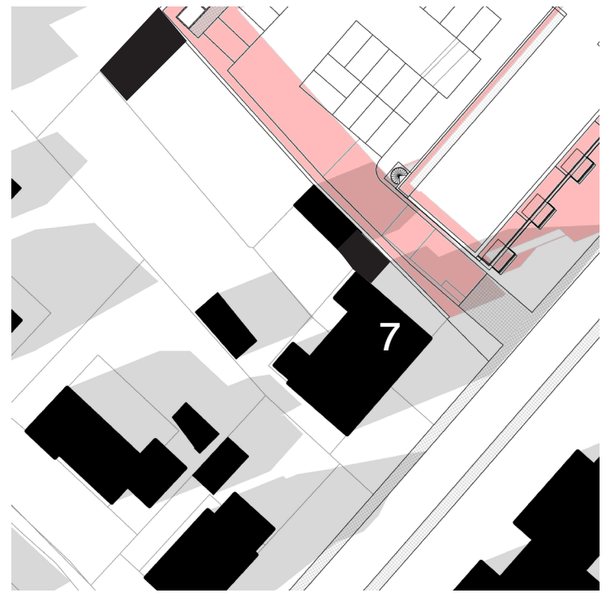


NIEUW









= schaduw omgeving

= schaduw perceel

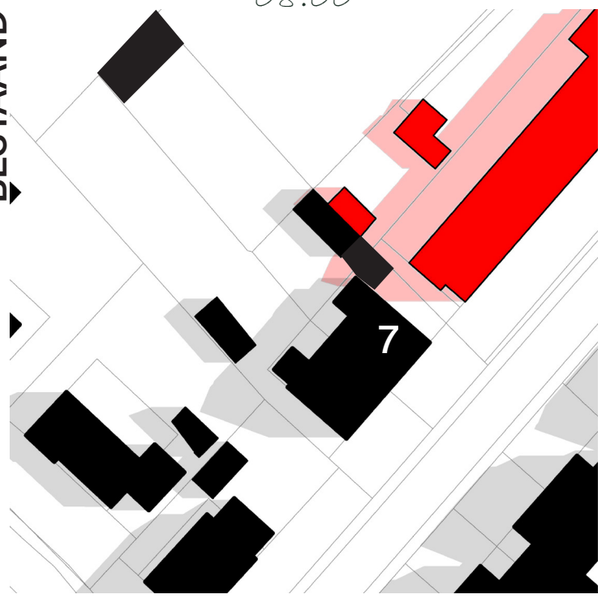
N

87801 - 11 09 2023
Triada
Klimopstraat Epe

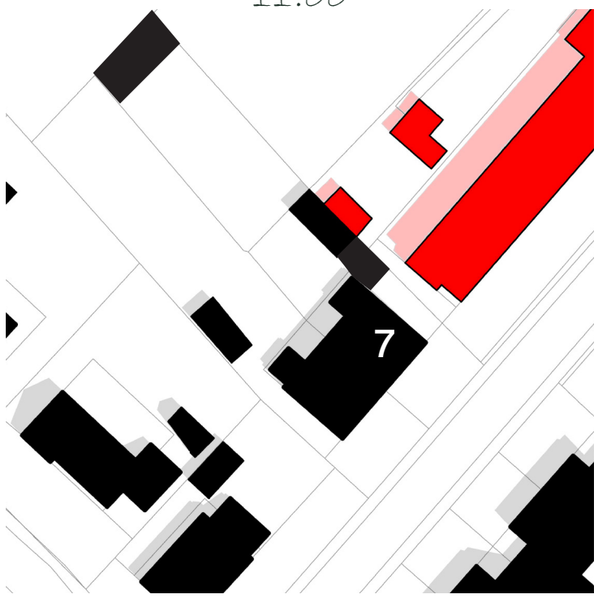
zonnestudie zomer ☀ 20 juni

BESTAAND

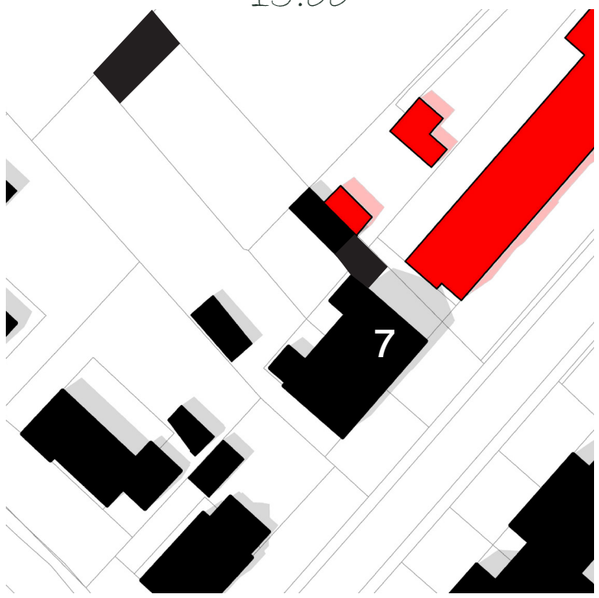
08:00



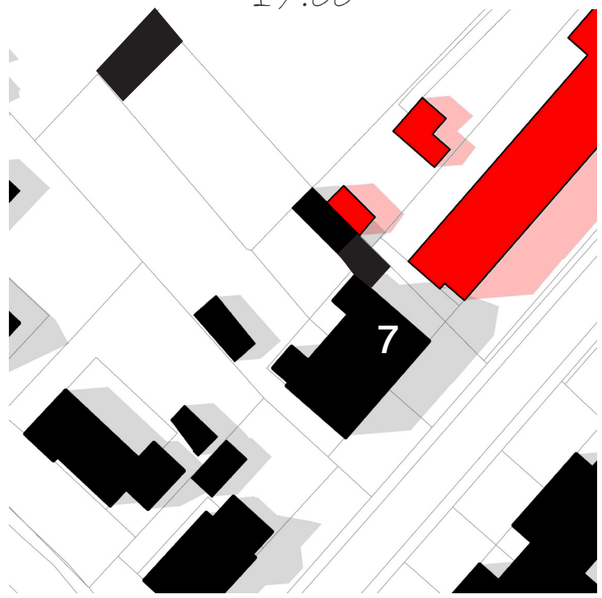
11:00



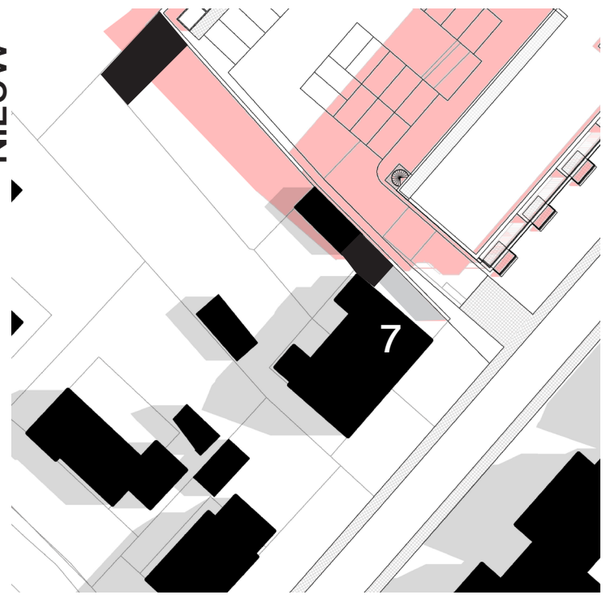
15:00

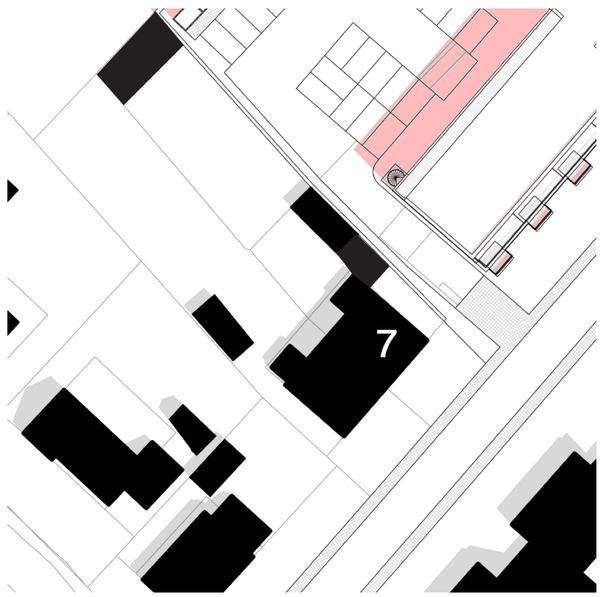


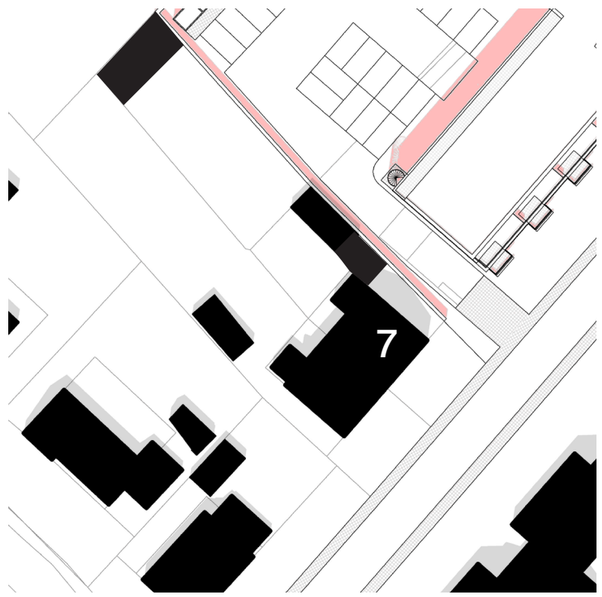
17:00



NIEUW









= schaduw omgeving

= schaduw perceel

N

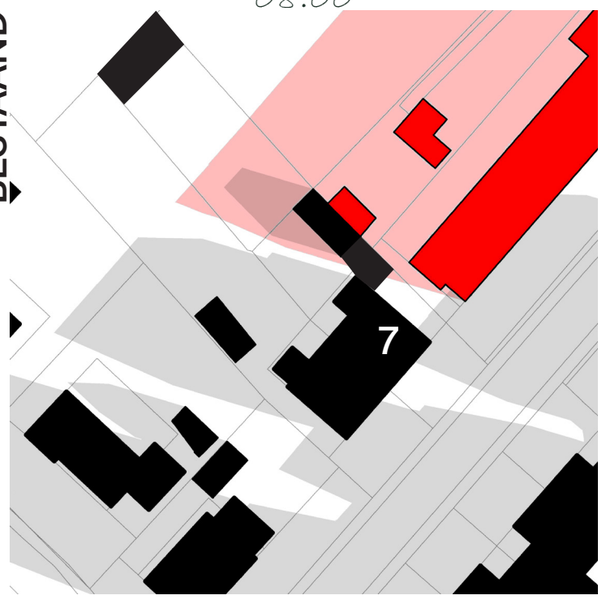
87801 - 11 09 2023
Triada
Klimopstraat Epe

zonnestudie herfst

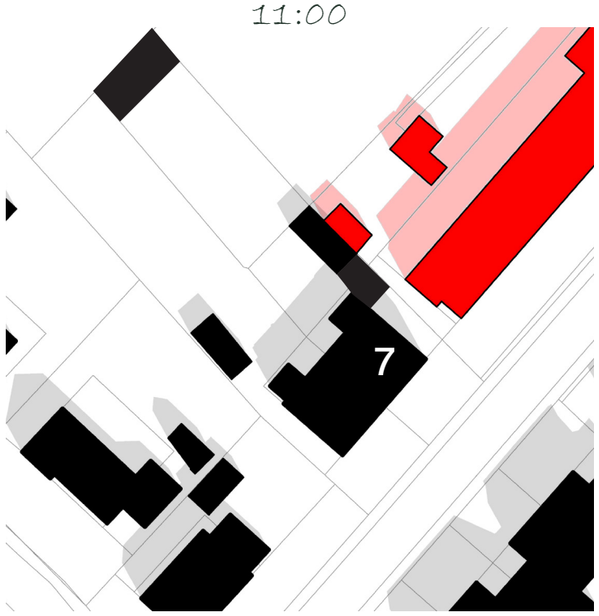
22 september

BESTAAND

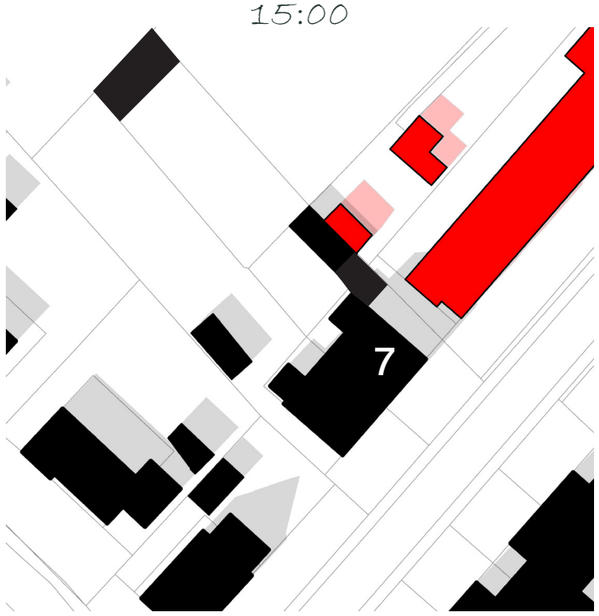
08:00



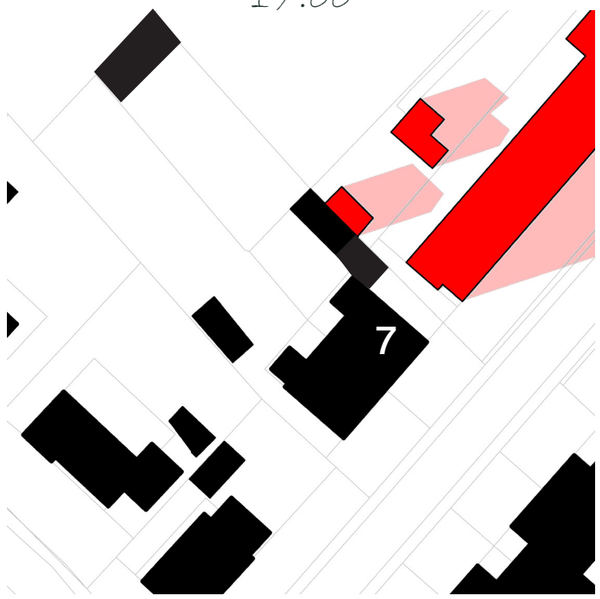
11:00



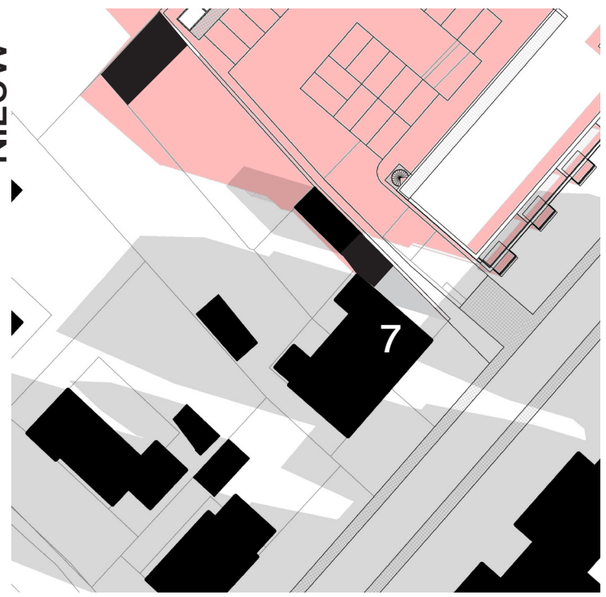
15:00



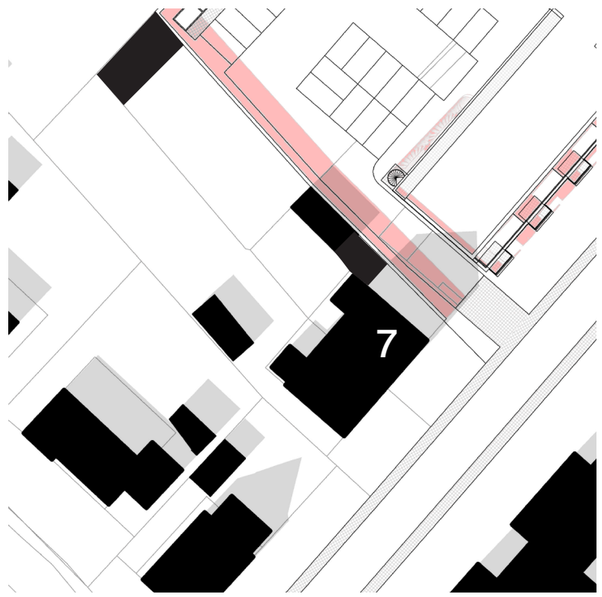
17:00

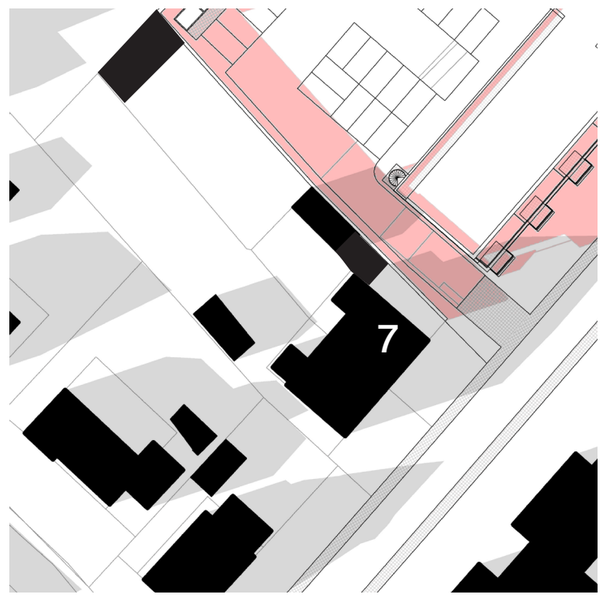


NIEUW









= schaduw omgeving

= schaduw perceel

N

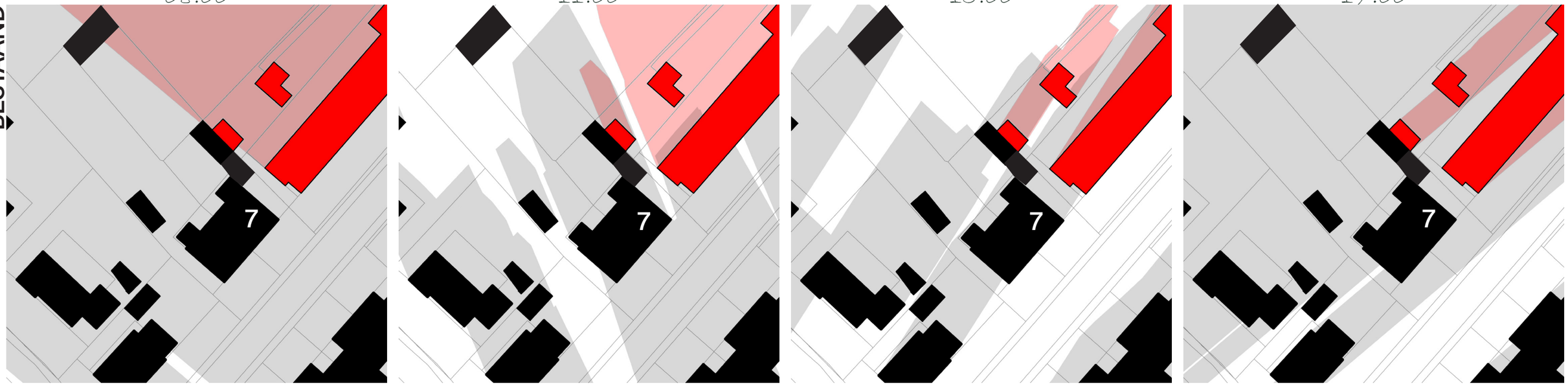
87801 - 11 09 2023
Triada
Klimopstraat Epe

zonnestudie winter ❄

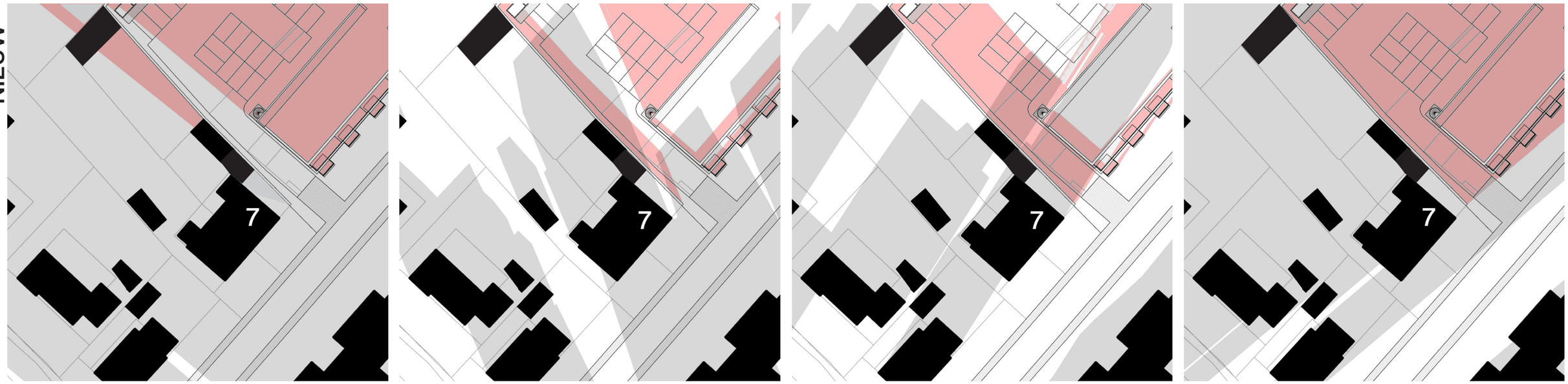
21 december

08:00 | 11:00 | 15:00 | 17:00

BESTAAND



NIEUW



= schaduw omgeving

= schaduw perceel

N

87801 - 11 09 2023
Triada
Klimopstraat Epe

impressie achtertuin



impressie vanaf galerij





Spinnerij Oosterveld, unit 2.14 - Rigtersbleek-Zandvoort 10 - 7521 BE Enschede
053 20 32 800 - www.beltmanarchitecten.nl - info@beltmanarchitecten.nl