MEMO

Aan:	College ambtenaren en wethouder
Onderwerp:	Landschappelijke waarde Butzelaarstraat
Datum:	20 maart 2024
Auteur:	R. Reimert

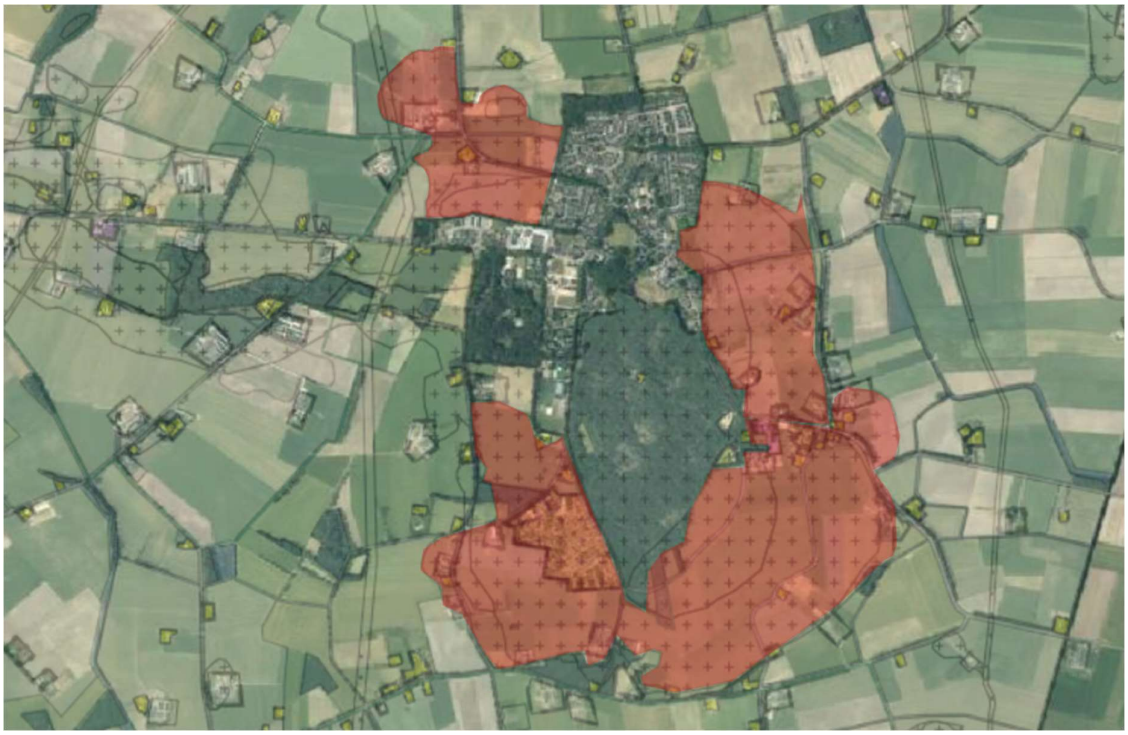
Inleiding

De initiatiefnemers hebben in april 2023 een principeverzoek ingediend om via Rood-voor-Rood betaalbare woningen te realiseren aan de Butzelaarstraat, tegenover museum De Laarman. Destijds is het initiatief als niet kansrijk beoordeeld. Eén van deze argumenten was dat het plangebied ligt op de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap – 1'. In deze memo onderzoeken we in hoeverre deze waarde tot uiting komt in het plangebied.

Locatie Landschappelijke-waarde

Om de kern van Luttenberg heen

De landschappelijke waarde (rood aangegeven op onderstaande figuur) ligt om een deel van de kern Luttenberg heen. Hierdoor raakt elke ontwikkeling die gerealiseerd zal worden aan de oost- zuid- en westkant van de kern de landschappelijke waarde. Daarmee is de landschappelijke waarde die in de bestemming is vastgesteld, gelijk aan andere locaties.



Figuur 1 Landschappelijke waarde rondom Luttenberg (waarde rood gemarkeerd) (bron: Ruimtelijke Plannen)

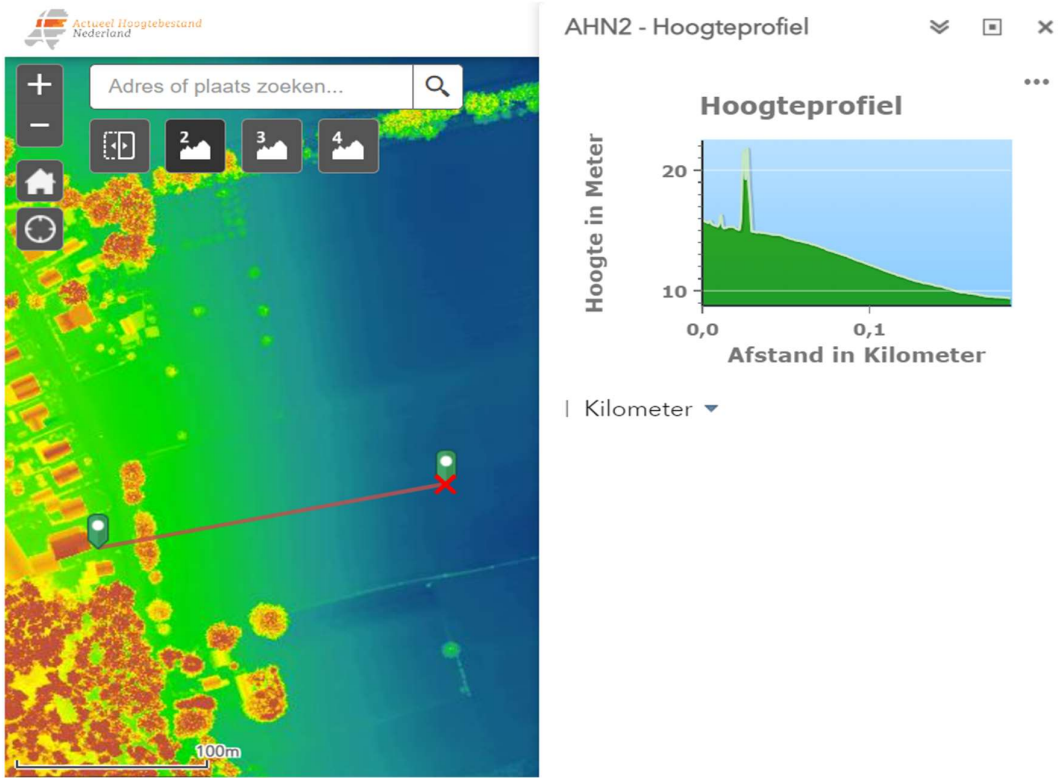
Landschappelijke waarde

De met ‘Waarde – Landschap – 1’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten:

a. openheid
b. reliëf

Reliëf

In het plangebied is reliëf te vinden, dit reliëf is relatief weinig op de eerste 25 meter. Op de eerste 25 meter aan de noordkant zit een daling van ~2 centimeter per meter. Aan de zuidkant is er sprake van een daling van ~3,5 centimeter per meter. Een grotere daling vindt plaats achter deze 25 meter, zoals te zien is in figuur 2.



Figuur 2 Hoogte gronden aan de Butzelaarstraat (bron: AHN-Viewer)

Openheid en Historische houtwal

Naast het reliëf zijn de met 'Waarde – Landschap – 1' aangewezen gronden beschermd vanwege de openheid. De initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel met de daarbij behorende houtwal. Binnen het GLB beleid heeft de houtwal zijn eigen perceelnummer. Initiatiefnemers zijn via het GLB-beleid verplicht de houtwal te herstellen en deze te onderhouden. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland geeft de volgende beschrijving van een houtwal:

"Een houtwal of houtsingel is een vrij-liggend breed lijnvormig en aaneengesloten landschapselement. Veelal bestaat het uit hoge bomen met daaromheen struiken".

Zoals te zien is in figuur 3, was de houtwal in 1997 volledig begroeid en kon je er nauwelijks doorheen kijken. In deze staat moeten de initiatiefnemers deze houtwal herstellen. Hierdoor is er geen sprake meer van openheid vanaf de Butzelaarstraat. Vanaf de Looweg veranderd het zicht minimaal en blijft de openheid behouden.



Figuur 3 Zicht vanaf de Butzelaarstraat naar perceel plangebied in 1997 (bron: RTV Oost De Bijrijder - Luttenberg)