

Landschappelijke uitgangspunten Leemkolkweg 7 te Werkhoven

Opgesteld door : W.J.J. Jaaltink

Onderwerp : Landschappelijke uitgangspunten Leemkolkweg 7 te Werkhoven.

Datum : 10 november 2023

Aanleiding: Verzoek van de gemeente en eigenaar om landschappelijke uitgangspunten op te stellen voor het perceel Leemkolkweg 7 Bunnik waar een bestemmingsplanwijziging wordt voorgesteld voor de verandering van de bestemming bedrijf naar wonen.

Gehanteerd beleid

LOP Krommerijgebied + (vastgesteld landschapsontwikkelingsplan)

BKP Krommerijgebied + (vastgesteld Beeldkwaliteitplan)

Kwaliteitsgids Nationaal landschap, katern Rivierengebied

Bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011

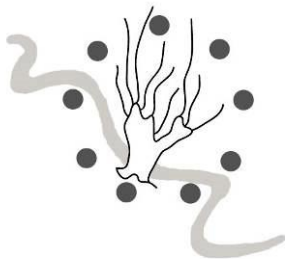
Omgevingsvisie Kromme Rijnstreek 2017

Onderliggend landschap en ligging

Het perceel ligt aan de Leemkolkweg in het buitengebied van Werkhoven op de stroomruggronden in het Krommerijlandschap. Verkaveling is onregelmatig blokvormig en de verkavelingsrichting is overwegend zuidoost-noordwest, haaks op de Leemkolkweg. De oorspronkelijke boerderij is gesplitst en kent nu een woonbestemming. In het achterhuis/ deel is een bedrijf gevestigd. Er staan ook nog een aantal bijgebouwen en eromheen liggen wat weilanden en laagstamfruitpercelen. De voortuin is formeel ingevuld. De locatie ligt in een redelijk open landschap met de grotere schaal van de stroomruggebieden.



Luchtfoto 2023



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Luchtfoto 1950 (prov Utrecht)

Nieuwe functie

Op dit perceel is de vraag om de bestemming bedrijf, die in het achterhuis/ deel zit te wijzigen naar wonen.



Luchtfoto Huidig erf noordgericht



bestemmingsplankaart met in geel bestemming wonen en in paars bestemming bedrijf. Groen is bestemming agrarisch

Resumerend

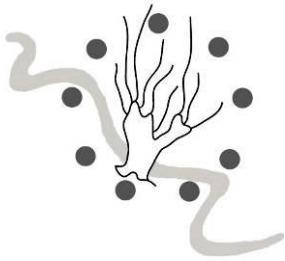
Resumerend kan worden gezegd dat het perceel op de stroomrug in het Krommerijnlandschap in een onregelmatige blokverkaveling, waarbij de verkavelingsrichting nog in het gebied aanwezig is.

Het erf is als agrarisch erf vanuit de gebouwen nog herkenbaar (de vele auto's op het erf niet).

Het perceel ligt in agrarisch gebied met afwisselend fruitteelt en veeteelt.

Het gebied is open waarbij op de erven de dichtheid aanwezig is. Deze dichtheid op de erven bestaat uit beplanting en gebouwen. Tussen de erven is het gebied open, afgewisseld met laagstamfruitteelt.

Stuurgroep Kromme Rijnlandschap, samenwerkingsverband voor natuur en landschap van zes gemeenten en provincie in het Kromme Rijngebied: p/a Gemeente Bunnik, Postbus 5, 3980 CA Bunnik, tel: 030 - 6594848, fax: 030 - 6594808.
De coördinator landschapsbeheer is bereikbaar op tel: 06 - 21842045.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Op het perceel zijn naast de woning en wat schuren grasland, en heggen en een fraaie boerderijtuin aanwezig. Het perceel samen met de burens van 7a vormt één erf ensemble.

Kwaliteiten

De kwaliteiten van dit erf zijn:

- Het ensemble van open groen en gebouwen op dit ruime erf.
- De aanwezigheid van grasvelden/ weilanden, van een boerderijtuin en de aanwezigheid van een landschappelijke heg.

Principes en uitgangspunten landschappelijke inpassing Leemkolkweg 7

Landschappelijke structuren behouden.

Richting van het landschap benadrukken.

Openheid en dichtheid op het erf clusteren zodat een deel de openheid naar het achterland behoud.

Landschapsbeeld moet herkenbaar zijn.

Het bestemmingsvlak wonen wordt geoptimaliseerd, maar blijft hetzelfde oppervlak houden.

Uitgangspunten algemeen

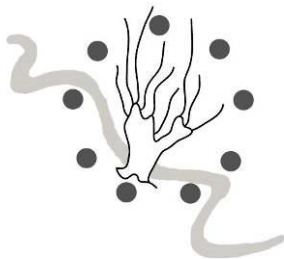
Uitgaan van bestaande kwaliteiten en deze aanvullen en versterken.

Gebruik maken van componenten en elementen die in streek gebruikelijk zijn en genoemd worden in het Beeldkwaliteitplan Krommerijng gebied+ en de Kwaliteitsgids van de provincie, katern Rivierengebied.

Dichter bij het erf kan cultureel, verder van het erf af landschappelijk / natuurlijk.



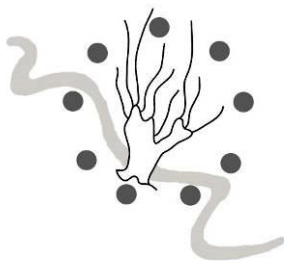
Korrelgrootte van de erven (blauw is leemkolkweg 7)



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Richting van het onderliggend landschap weergegeven in pijlen en openheid; blauw is gesloten, geel is half open en rood is dicht



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Verbeelding landschappelijke inpassing

Invulling schets:

Langs de noordwestgrens een landschappelijke knip-en scheerheg aanplanten die het erf omarmd. Soorten als haagbeuk, of veldesdoorn kunnen hier goed.

De noordzijde voorzien van hoogstamboomgaardje in oude streekassen. Die overloopt in een weetje.

Het achtererf wordt gebruikt door de woningen van 7b en 7c. 7a kan naast de woning de tuin gebruiken. De bijgebouwen zijn indicatief ingetekend, waarbij nokrichting en globale plek zijn weergegeven. Belangrijk is dat alle woningen uitzicht houden en niet opgesloten worden door muren.

Aan de oostzijde komt de ontsluiting van de woningen. De bestaande inrit direct langs de boerderij komt te vervallen. Hierdoor komen er geen extra inritten. Het pad wordt begrensd met een knip-en scheerheg van bijvoorbeeld haagbeuk of veldesdoorn. In de wei vormt een rij hoogstamperen de begrenzing van het erf en geeft de landschapsrichting weer.

De voortuin die nu bestaat uit een formele tuin met inrit, wordt aangevuld met eenzelfde invulling waarbij de oude inrit komt te vervallen en dat deel ook tuin wordt.

Voor advies over toe te passen soorten en plantafstanden kan altijd contact worden opgenomen.

Bunnik, 10 november 2023

Met vriendelijke groet,

W. Jaaltink

Landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

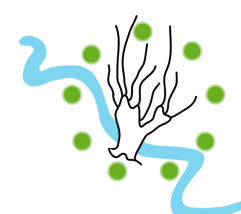
Bijlage: landschappelijke inpassing



Landschappelijke inpassing Leemkolkweg 7, 7b, 7c

get. WJ, nov 2023
schaal ca 1: 500

oppervlakte woonbestemming is qua vorm geoptimaliseerd maar wel zelfde oppervlakte gebleven
bestaande inrit is vervallen en verplaatst naar buitenzijde erf
Bestaande bijgebouwen gesloopt en indicatief 3x 70m² terug.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap