

Bestemmingsplan

Achterdijk 26a Bunnik

Gemeente Bunnik

Bijlagen bij regels

Bestemmingsplan

Achterdijk 26a Bunnik

Gemeente Bunnik

Bijlagen bij regels



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	NL.IMRO.0312.achterdijk26a-va01
Projectnummer:	K20427
Titel:	Achterdijk 26a Bunnik

Status

Concept:	19-07-2023
Voorontwerp:	n.v.t.
Ontwerp:	10-10-2023
Vastgesteld:	11-04-2024

Datum

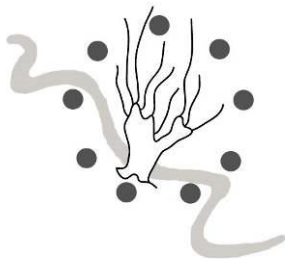
Projectleider:	K. de Graaf
Auteur:	T. Visser

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inrichting

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis



Landschappelijke uitgangspunten Achterdijk 26a Bunnik

Opgesteld door : W.J.J. Jaaltink

Onderwerp : Landschappelijke uitgangspunten dhr Hanssen Achterdijk 26a te Bunnik

Datum : 22 juni 2023, wijz. aug 23

Aanleiding: Verzoek van de dhr. Hanssen, om landschappelijke uitgangspunten op te stellen voor het bedrijfskavel aan de Achterdijk 26a te Bunnik. Voor dit perceel wordt een bestemmingsplanwijziging voorbereid vanwege functieverandering, waarbij dan landschappelijke uitgangspunten en een landschappelijk inpassingplan zijn vereist.

Gehanteerd beleid

LOP Krommerijgebied + (vastgesteld landschapsontwikkelingsplan)

BKP Krommerijgebied + (vastgesteld Beeldkwaliteitplan)

Kwaliteitsgids Nationaal landschap, katern Rivierengebied

Bestemmingsplan Buitengebied 2011

Onderliggend landschap

Het oorspronkelijk boerenerf waar de bedrijfsbestemming van nr.26a bij hoorde ligt in het krommerijnland-schap op de Houtense stroomrug. De boerderijen liggen veel dwars op de weg die van nr. 26 ligt met de weg mee. De kavelrichting en – grootte is onregelmatig. Het perceel heeft een open stroomruggebied ka-rakter. De percelen liggen aan de Achterdijk in het open landschap. Het is een afwisselend open gebied met boerderijen en schuren dicht op de weg. Het groen dat aanwezig is ligt op de erven, langs wegen en watergangen en op de percelen met fruitteelt.

Afwisselend komen percelen weiland, laagstamfruit en akkers voor. Af en toe kom je ook nog hoogstam-fruitbomen tegen. Het zijn compacte erven met de bebouwing dicht bij elkaar. De gebouwen zijn wel fors en ruim; het erf dus ook. De erfbeplanting is doorgaans niet uitgebreid. Een paar grote bomen (rijen), wat fruit-bomen, heggen en moestuinen zijn karakteristiek voor dit gebied. De boerderijen zijn in het open agrarisch landschap goed waarneembaar.

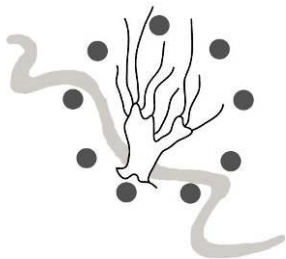
De ondergrond bestaat uit klei op zand, die zorgt voor een vruchtbare bouwvoor met een goede afwatering. Op dit erf is het groen vooral aan de noord en oostzijde van het erf aanwezig .

Huidige locatie

De locatie van 26a heeft ooit bij het boerenerf van 26 gehoord en die waarschijnlijk nog eerder weer bij nr. 24. Het bestaat nu uit een bedrijfsgebouw waar een meubelmakerij in zit. Het voormalige erf bestaat uit een langsboerderij, nr. 24 zit er strak naast. Op nr 26 zijn geen stallen meer aanwezig, maar daar staat het bedrijfsgebouw van de meubelmakerij die nu dus nr. 26a is. Bij nr. 24 zijn nog stallen met de noklijn het landschap in aanwezig, werktuigenloods dwars achter de boerderij, verder nog wat stallen, schuren, mest-bassin en kuilplaten, verhardingen, bomen, weiltes, wat bomen en overig groen.

De locatie van 26a is afgesplitst van het voormalige boerenbedrijf van 26 en heeft een bedrijfsbestemming. Tussen de Achterdijk en het bedrijfsgebouw is een deel tuin aanwezig en een parkeerplaats. De inrit is ge-zamenlijk met die van nr. 26 en er staan een paar bomen . In de wei rechts van het gebouw staan enkele hoogstamfruitbomen. Naar het zuiden staat nog een schuurtje en is een weilte met kruiden tussen het gras. Een enkele boom staat bij de sloot Het perceel vormt samen met nr 26 een driehoek tussen nr. 24 , De Achterdijk en nr. 28. Aan de oostzijde grenst het perceel aan een watergang die daar ontstaat en richting het zuidwesten loopt. Dat is het begin van de Runnenburgsloot, die verderop naar het westen overgaat in de Mastwetering, wat weer een tankgracht was in WOII.

Op de locatie is een transformatorhuisje van Stedin aanwezig.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



luchtfoto oblique gem Bunnik 2023 met de locatie binnen de rode stippellijn

De omgeving bestaat veelal uit grasland afgewisseld met laagstam fruitpercelen en sedumvelden. Langs de Achterdijk staat aan weerszijde laanbeplanting van iepen, af en toe onderbroken.

Resumerend

Resumerend kan worden gezegd dat het een compact erf is dat ligt in een open landschap. Het open landschap bestaat vooral uit grasland en laagstamfruitteelt. De erfranden zijn open. Er staan wat hoogstamfruitbomen en landschappelijke bomen. Er is veel grasland aanwezig. Er zijn weinig sloten in de directe omgeving van het perceel. Het perceel wordt aan de oostzijde begrensd door een beginnende sloot. Een perceel waar de kwaliteit versterkt kan worden door landschappelijk goed in te passen.

Kwaliteiten

De kwaliteiten van dit erf zijn:

- De plaatsing van het erf aan het lint van de Achterdijk en in de openheid van het krommerijnlandschap (stroomrug).
- De herkenbaarheid van het totale erf met nr.24 als traditioneel boerenbedrijf met bijbehorende componenten als de oorspronkelijke gebouwen met hun maat en schaal en materiaalgebruik, passend in de omgeving.
- De compacte invulling van het erf in haar omgeving.
- Mogelijkheid tot versterken van landschapselementen als hoogstamfruit, heggen etc.
- De geomorfologische herkenbaarheid (kavelrichting en vorm volgens hoogtelijnen en afwatering van het gebied).

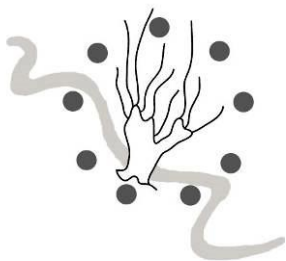
Uitgangspunten algemeen

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 Beeldkwaliteitsplan Krommerijngebied+ en de Kwaliteitsgids van de provincie, katern Rivierengebied.

Rekening houden met bestaande ecologische waarde.

Zicht op omliggend landschap benutten.

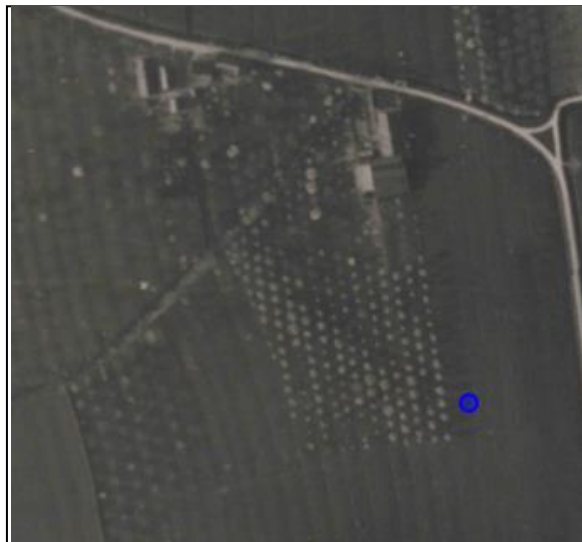


Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Beeldmateriaal:



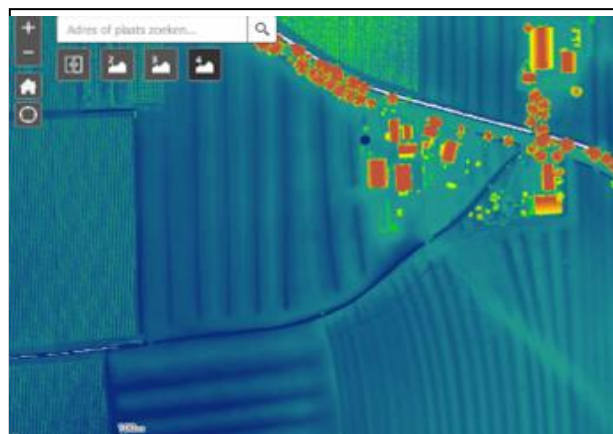
gebiedskaart omgeving Achterdijk 26a



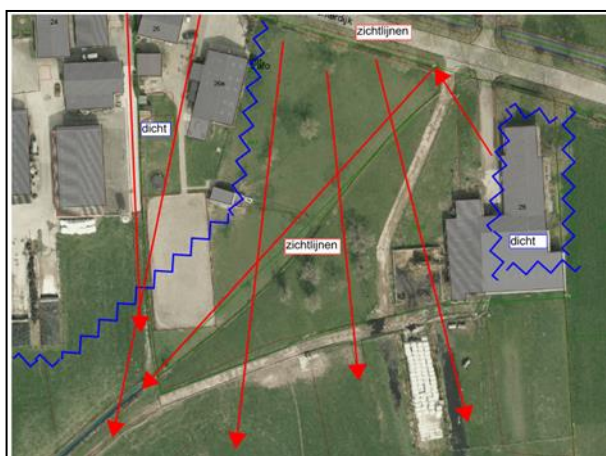
luchtfoto 1945 RAF



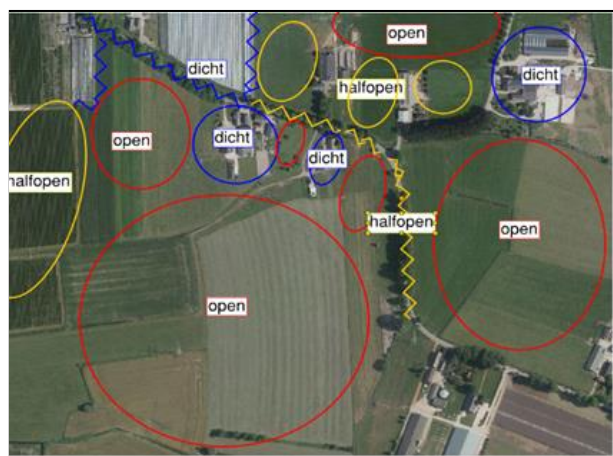
vogelvlucht naar het zuiden toe gezien



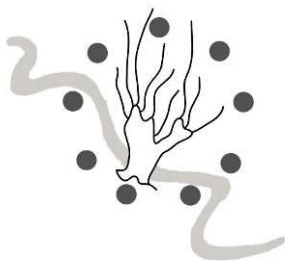
hoogtebestand hoe donkerder de kleur, hoe lager



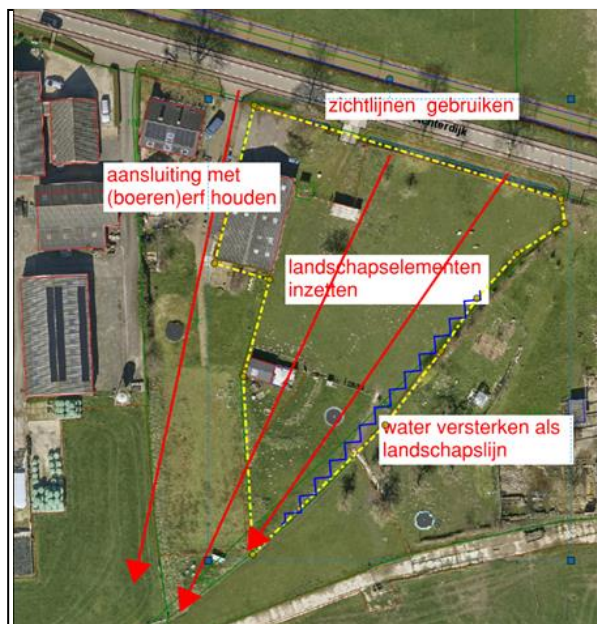
zichtlijnen in het landschap



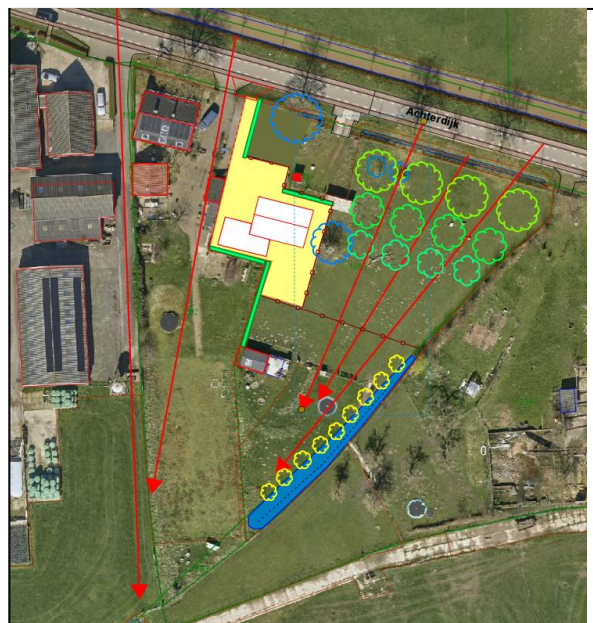
openheid - gesloten binnen- buiten het perceel



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



principe nieuwe structuur



schets mogelijke invulling

Uitgangspunten landschap en groen algemeen

Gebruik van coniferen niet toestaan, bladhoudende heesters en sierheesters zoveel mogelijk tegengaan. Landschappelijke hagen of singels zijn gewenst met fruitbomen /noten of solitaire bomen. Overwegend in lengterichting plaatsen. Heggen en singels bieden ook leefruimte aan insecten en kleine zoogdieren. De bestaande singels respecteren en enerzijds uitlaten groeien tot bomenrijen en anderzijds het struweel er tussen verjongen om een gesloten singel te krijgen.

Het gebruik van enkele hoogstambomen of een huisboomgaardje in kan goed. De keuze van welke soorten hoogstamfruit worden gebruikt, kan nog nader worden uitgewerkt. In ieder geval zijn oude fruitrassen uit de streek zeer welkom. Zowel voor eigen gebruik als voor de ecologie. Kies een logische plek zodat doorzicht blijft, maar ook voldoende bezonning voor het fruit.

Indien hagen worden toegepast, dan kan men bijvoorbeeld sleedoorn, meidoorn, haagbeuk, veldesdoorn gebruiken. Heggen niet te hoog, tot ruim één meter hoog is goed. Dichtbij de boerderij kan liguster ook.

Als boom doet in deze streek de walnoot, de es, de iep, de linde, wilg of zomereik het goed. Populieren kunnen ook goed, mits ze de ruimte krijgen.

Het gebruik van walnoten, verspreid toepassen is ook goed.

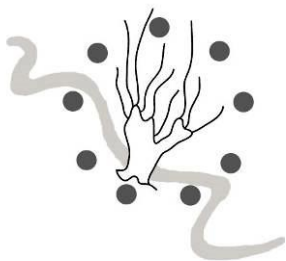
Een moestuin is in deze omgeving gebruikelijk en kan hier dan ook worden toegepast. Het vraagt wel veel inspanning om de moestuin goed bij te houden. Neem dit mee in de overweging.

Voor het toepassen van verhardingen is het goed om te kijken of deze weg kunnen vallen in het landschap. Sober en eenvoudig is het credo. Het moet functionele verharding zijn om het perceel te kunnen bereiken. Een halfverharding van gebroken puin kan, maar asfalt of beton kan ook goed.

Verhardingen op het erf dienen waar mogelijk een landelijke uitstraling te hebben. Hierbij valt te denken aan gebakken klinkers of grind direct om woonhuizen of boerderijen.

Uitleg schets landschappelijke inrichting

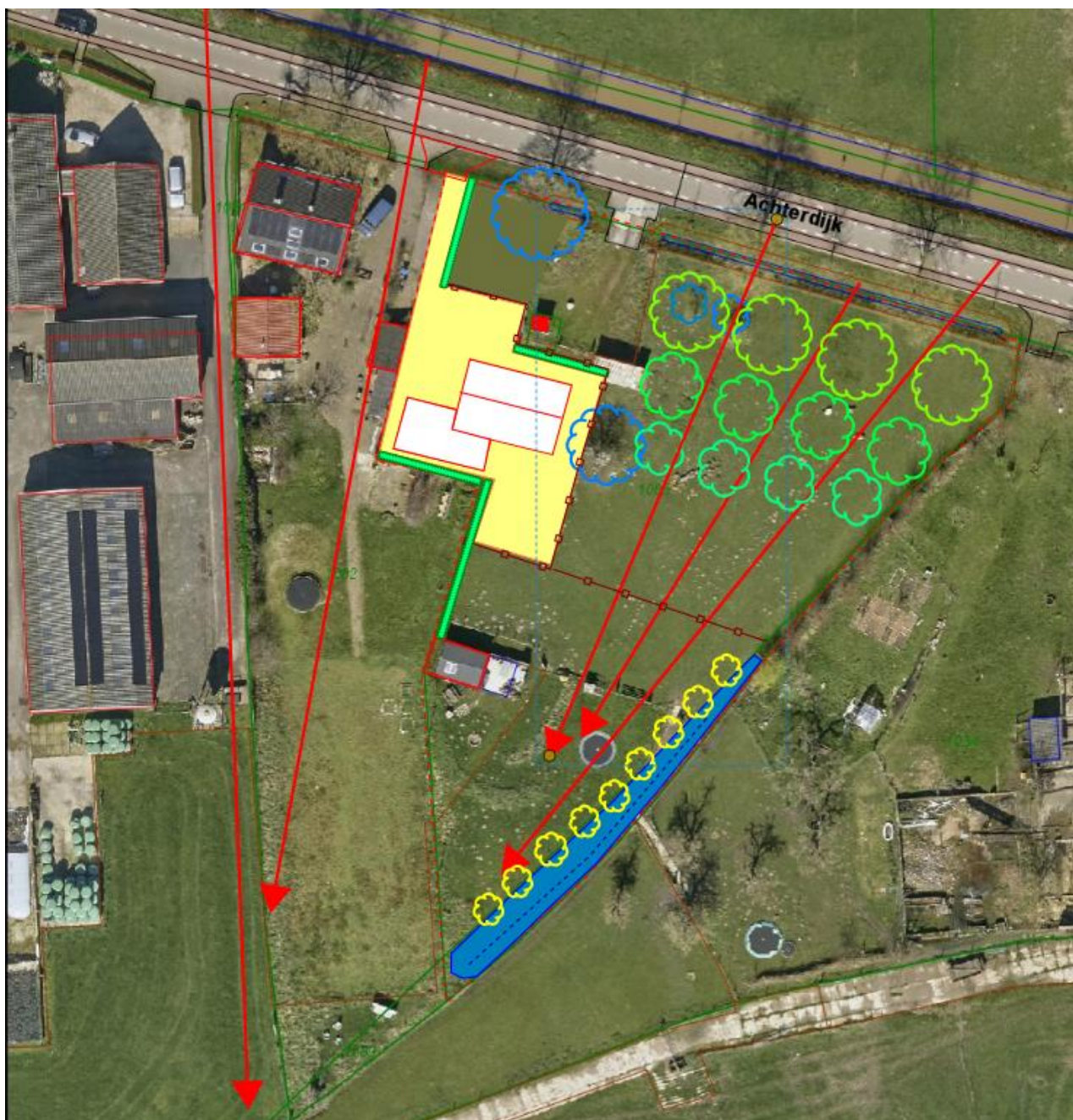
Noordzijde perceel: Tegen westkant aan bij nr. 26 gezamenlijke inrit daarnaast tuin, kan moestuin zijn. Omhegd met landschappelijke heggen in soorten als haagbeuk, veldesdoorn of liguster (hier geen meidoorn)



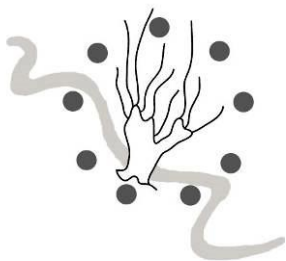
Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

ivm fruitteelt peren. Bestaande boom laten staan. Let op Trafo moet bereikbaar blijven dus weidehek naast de weg blijft.

Aan de oostzijde hoogstamboomgaard herstellen met van noord naar zuid een rij appels, een rij peren en een rij pruimen, waarbij de plantafstanden naar het zuiden kleiner worden zodat zichtlijnen blijven en tussen elke rij waarneembaar is. De weide kan in gras, of meer kruidenrijk gras (tussen de hoogstammen wordt vaak minder gemaaid). Om het huis functionele ruimte als terras en tuin, omhegd of afgerasterd naar de wei, heggen wat lager aan de zichtzijde, kan hoger naar westelijke bureu. Hier ook landschappelijke soorten. De greppel die naar het zuiden de Runnenburgsloot wordt, verbreden en aan de westzijde natuurvriendelijke oever geven. Hiermee wordt landschapslin versterkt. Deels accentueren met knotwilgen. Weide kan kruiden of bloemrijk zijn door mee te zaaien en als hooiland te beheren



Mogelijke inpassing perceel Achterdijk 26a



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Mogelijke inpassing perceel Achterdijk 26a met uitleg

Voor de definitieve beplanting en aantallen kan aanvullend advies worden gevraagd.

Bunnik, 23 juni 2023, wijz aug 23

Met vriendelijke groet

W. Jaaltink ,

Landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
45	-	BOUWNIJVERHEID						
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND						
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1
9262	F	Sportscholen, gymnastiekhallen	0	0	30 C	0	30	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu