

Agrarisch bedrijf De Hoef te Odijk

Functieverandering bouwblok

ruimtelijk plan



INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Doel	3
2. BESTAANDE SITUATIE	4
2.1. Ligging en begrenzing	4
2.2. Landschappelijke context	5
2.3. Perceel	8
2.4. Bouwblok	9
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE NA SLOOP	11
3.1. Erfontwikkeling hoofdgebouw	11
3.2. Zoeklocatie nieuwbouw	11
4. UITGANGSPUNTEN	13
5. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	16
5.1. Globale hoofdopzet	16
5.2. Ruimtelijk ontwerp	17

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De eigenaar-ondernemer van het agrarisch bedrijf De Hoef, gelegen aan de Rijnseweg 3 te Odijk, heeft het voornemen om binnenkort te komen tot bedrijfsbeëindiging. Dit op grond van leeftijd en het ontbreken van een bedrijfsopvolger.

Het provinciaal beleid (Ruimte-voor-Ruimte) is er op gericht om deze bedrijfsbeëindiging voor de ondernemer financieel mogelijk te maken en tevens een bijdrage aan de omgevingskwaliteit te leveren. Door de agrarische bestemming te laten vervallen, door sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en door sanering van het erf, is onder voorwaarden een herbestemming tot 'wonen' en de bouw van één, of meer burgerwoningen mogelijk. Op grond van het aantal 'sloopmeters' biedt het overheidsbeleid de mogelijkheid om hier twee woningen te realiseren. De ondernemer wenst gebruik te maken van de mogelijkheden die het beleid biedt.



Agrarisch bedrijf De Hoef

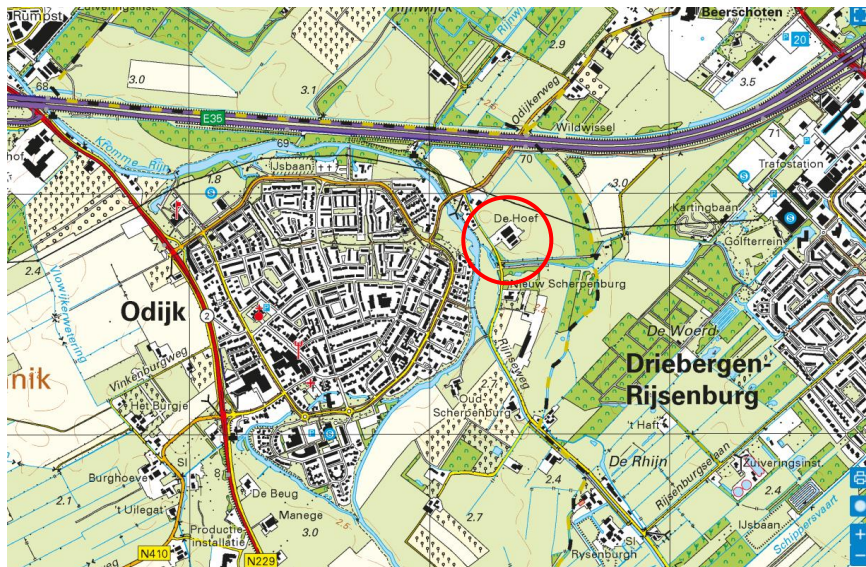
1.2. Doel

Om in aanmerking te komen voor een ontwikkeling in het kader van het Ruimte-voor-Ruimtebeleid is een onderbouwde ontwikkelingsvisie noodzakelijk. Hierin moet worden aangegeven hoe het ruimtelijk beeld er in de toekomst uit komt te zien. Welke worden de contouren van het toekomstig bebouwingscluster, hoe vindt de ruimtelijke inpassing van het cluster plaats en welke bijdrage wordt geleverd aan het landschap en/of de natuur.

Deze notitie is bedoeld om een en ander nader in beeld te brengen en het overleg met overheden en belanghebbenden mogelijk te maken.

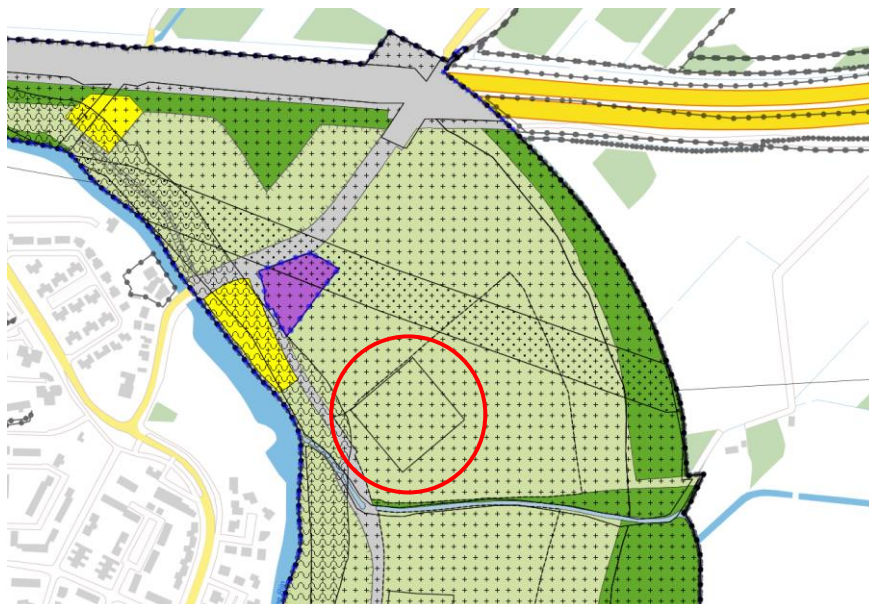
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ligging en begrenzing



Topografische kaart 1:25.000

Het projectgebied ligt even ten oosten van de dorpskern van Odijk en betreft het agrarisch bouwblok De Hoef aan de Rijnsewag 3. Het Ruimtevoor-Ruimteproject heeft uitsluitend betrekking op het planologisch geregelde bouwblok, volgens het geldende bestemmingsplan.



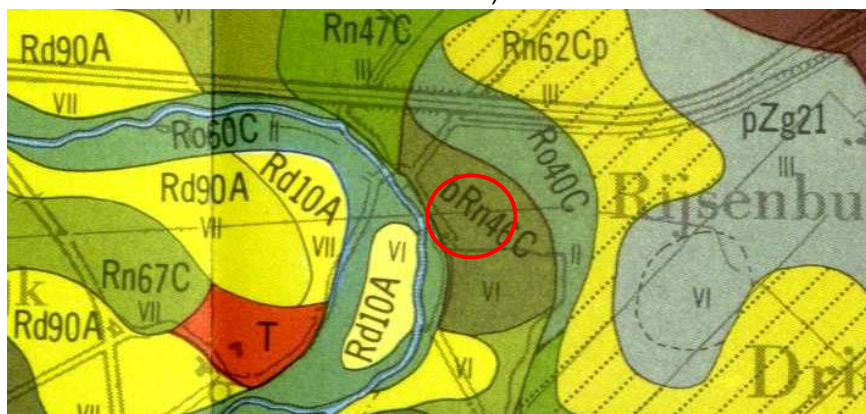
Kaartfragment Bestemmingsplan buitengebied Bunnik 2011 met begrensd bouwblok

2.2. Landschappelijke context

Bodem

De bodem in en rond het projectgebied betreft de overgangszone tussen de rivierkleigronden, afgezet door de Kromme Rijn en de dekzanden van de Utrechtse Heuvelrug. Direct langs de Kromme Rijn en Rijnseweg (de plek van het bouwperceel) bestaat de bodem uit een kalkloze polder-vaaggrond (bRn46C). De grondwaterstanden zijn voor deze komgronden relatief laag te noemen; grondwatertrap VI (GHG 40-80 cm -mv. en GLG > 120 cm -mv.)

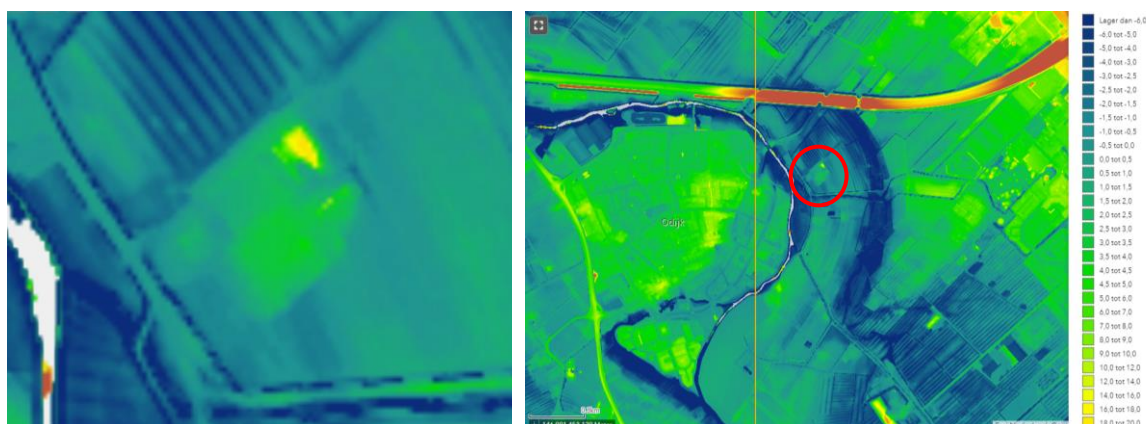
Verder naar het noorden gaat deze bodemeenheid over in kalkloze nesvaaggrond (Ro40C). Het gaat hier om een dichtgeslibde stroomgeul. Hier staat het grondwater aanmerkelijk hoger; grondwatertrap II (GHG in buurt van het mv. en GLG 50-80 cm -mv.).



Fragment Bodemkaart van Nederland (Stiboka)

Hoogteligging

De gemiddelde maaiveldhoogte ligt in deze omgeving op ca. 2,50 m. +NAP. Het bouwblok zelf ligt op ca. 2,60 m. +NAP, terwijl de omliggende gronden (oost en zuid) gemiddeld op 2,40 m. +NAP liggen. De gronden aan de noordzijde zijn begreppeld; de maaiveldhoogte varieert hier tussen 2,20 m. en 1,90 m. +NAP. De A12 ligt ter hoogte van het viaduct op 8,50 m. +NAP



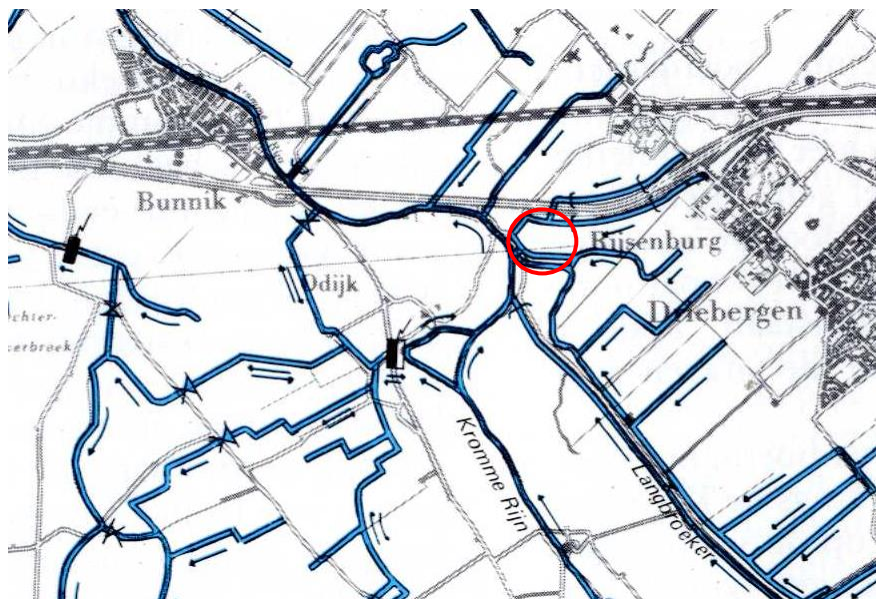
AHN Actueel Hoogtebestand Nederland

Water

Het projectgebied maakt deel uit van het lage kommengebied tussen de Kromme Rijn en de Utrechtse Heuvelrug. Hier komt het grondwater uit de heuvelrug aan de oppervlakte. De afwatering van deze omgeving is gericht op de hoofdwatgangen Langbroekerwetering en uiteindelijk de Kromme Rijn. Tal van watgangen leiden dit water af in zuidwestelijke richting naar deze hoofdwatgangen.

Juist ten zuiden van het agrarisch perceel van aanvrager loopt zo'n watgang, die rechtstreeks uitmondt in de Kromme Rijn. Deze watgang is in het landschapsbeeld herkenbaar door de begeleiding van een zware boomsingel. Ook langs het weglichaam van de A12 loopt een watgang, die ook hier wordt begeleid door een zware boswal. Deze door boselementen begeleide watgang vormt het restant van een voormalige meander van de Kromme Rijn.

Behalve dat deze watgangen een rol spelen als transportleiding, hebben ze vanzelfsprekend ook een drainerende werking op de aanliggende agrarische percelen.



Hydrografie volgens Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Begroeiingspatroon

Het projectgebied ligt op het grensvlak tussen het slagenlandschap langs de Langbroekerwetering en het rivierenlandschap langs de Kromme Rijn. Het begroeiingspatroon rond het projectgebied bestaat voornamelijk uit een zware omlijsting door smalle bospercelen aan vooral de oost- en zuidzijde. Deze bossingels markeren de lagere gebiedsdelen, waar ooit de Kromme Rijn gelopen moet hebben. Nog altijd liggen hier enkele, voor de waterhuishouding van dit gebied, essentiële watgangen. Verder zijn opgaande begroeiingen te vinden op de lagere oeverlanden van de Kromme Rijn. De natuurlijke bosbeplanting bestaat hier voornamelijk uit

soorten van de natte voedselrijke gronden; populier, es, els en wilg. De verkaveling en de ruimtelijke opbouw vertonen hier duidelijke kenmerken van het rivierenlandschap.



Bepantingsaccenten markeren een oude meander



Recente ontwikkelingen volgens topografische kaarten 1850 - 1950 - 2020

Nederzettingsspatroon

De Rijnseweg volgt nabij het projectgebied nauwgezet de loop van de rivier en is ontstaan op een relatief hoger gelegen oeverwal. De route heeft destijds gediend als ontginningsbasis, waarbij het bochtige verloop ervan heeft geleid tot de kenmerkende radiale verkaveling. Tevens vormde deze weg de vestigingsbasis voor een zich geleidelijk verdichtend nederzettingsspatroon met voornamelijk boerderijen en later ook burgerwoningen. Het bebouwingslint langs de Rijnseweg is zeer extensief. Alleen in de nabijheid van de brug over de Kromme Rijn verdicht het lint zich enigszins. Het vormt als het ware een voorbode van

de dorpskern Odijk. Hier gaat het veelal om burgerwoningen. Elders heeft de Rijnseweg een landelijk karakter en gaat het vooral om agrarische, of daaraan verwante bedrijven. Op dit moment is sprake van een enkele niet-agrarische bedrijven, zoals een (recent beëindigde) autosloperij.



Bebouwingslint nabij de brug



Landelijk beeld Rijnseweg

2.3. Perceel

De gronden direct aansluitend aan het huisperceel, kadastraal bekend gemeente Bunnik, sectie E, perceel 1108, behoren tot het eigendom van het agrarisch bedrijf De Hoef. De oppervlakte bedraagt ruim 11,8 ha. Het perceel is, buiten het huisperceel met opstallen, in gebruik als grasland. In het noordwestelijk deel staat een hoogspanningsmast.



Perceel 1108 met hoogspanningsmast

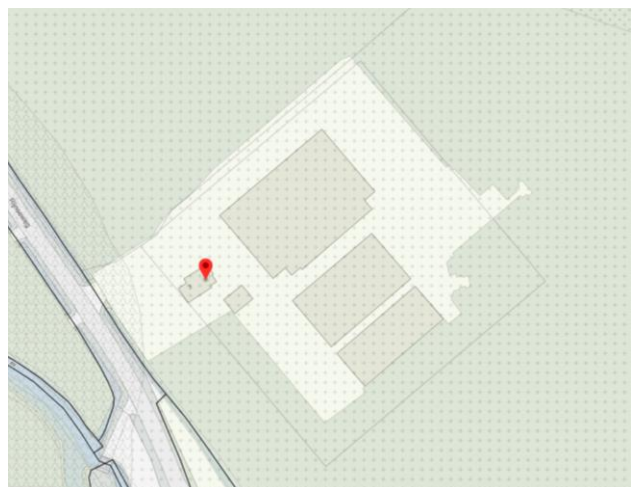


Gemeente Bunnik, sectie E, perceel 1108

2.4. Bouwblok

In het vigerende bestemmingsplan is een agrarisch bouwblok aangegeven, waarin de opstallen (woonhuis, een aantal schuren en overige bijgebouwen) planologisch zijn geregeld. De begrenzing van dit bouwblok is bepalend voor verdere ontwikkelingen in het kader van de functieverandering.

Het bouwblok meet 100 x 100 meter. De rooilijn van het woonhuis bepaalt de voorste begrenzing. De noordwestgrens van het bouwblok ligt op 10 meter uit de zijgevel van de stal.



Begrenzing van het bouwblok

Het woonhuis presenteert zich aan de weg met een landelijke voortuin; verder staat het huis 'koud' op het verharde erf, waar de ontsluiting van de bedrijfsgebouwen is geregeld.

Een bossing langs de Rijnseweg (geen eigendom) en een daarachter gelegen weide zorgen voor een nette landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwblok. Door de beslotenheid van het landbouwperceel aan de noord- en oostzijde zijn er aan deze zijde geen visuele uitstralings-effecten van het bedrijf op de verdere omgeving. Door het ontbreken van een erfbeplanting aan de westzijde is vanuit de omgeving wel vrij zicht op de bedrijfsgebouwen.



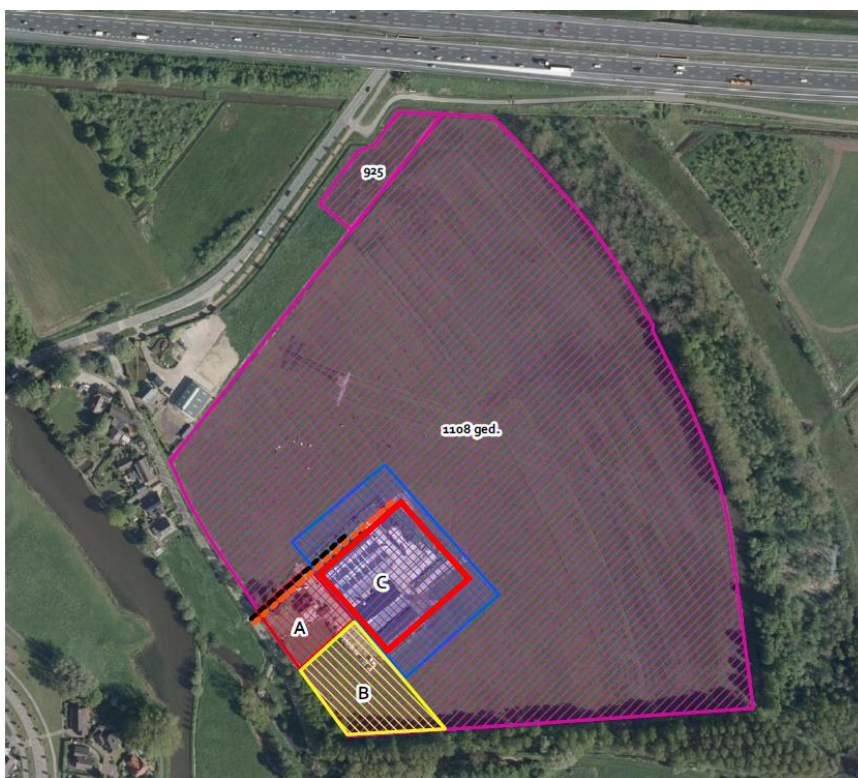
Vriendelijke uitstraling naar de Rijnseweg

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE NA SLOOP

3.1. Erfontwikkeling hoofdgebouw

De dienstwoning, die qua groen slechts is voorzien van een voortuin, wordt gehandhaafd, waarbij ook achter de woning een riant oppervlak aan buitenruimte kan worden gerealiseerd. Hierdoor krijgt de woning een groene setting, die aansluit bij de landelijke sfeer rond de Rijnseweg. Daarnaast bestaat de wens om naast, of in plaats van de bestaande garage een (extra) bijgebouw te realiseren.

Op bijgaand vlekkenplan zijn de vlekken A (oranje) en B (geel) gereserveerd als groene buitenruimte bij de te handhaven dienstwoning. Vlek B blijft als graslandperceel in stand en krijgt een semi-agrarische functie (schapenwei, hooiland, boomgaard, etc.).



Vlekkenplan toekomstig gebruik

3.2. Zoeklocatie nieuwbouw

Het rood omkaderde oppervlak binnen vlek C (blauw), dat volledig binnen het agrarisch bouwblok valt, vormt het zoekgebied voor de beide nieuwe woningen. Hierbij zal de bestaande inrit worden gehandhaafd. Deze gaat dienen ter ontsluiting van zowel de bestaande, als de toe te voegen woningen.

Ten behoeve van een aantrekkelijk woonmilieu (gebruiksruimte, uitzicht, bezonning, etc.) en voor een goede landschappelijke inpassing, wordt een deel van het aanliggende graslandperceel gereserveerd voor (onbebouwde) groene functies, zoals boomgaard, schapenwei, hooiland, of een (natte) natuurfunctie.

Vlek C (blauw) op bijgaand vlekkenplan omvat de zoekruimte voor de beoogde woningen en toont tevens deze reservering voor de groene buitenruimte buiten het bouwblok.

De paars gekleurde terreinoppervlakte wordt afgestoten en kan in agrarisch gebruik blijven.

4. UITGANGSPUNTEN

4.1. Beleid

Op grond van het overheidsbeleid kan de dienstwoning worden gehandhaafd en kunnen onder voorwaarden twee extra woningen worden gebouwd.

Voorwaarden zijn onder meer:

- De nieuwbouw vindt plaats binnen de grenzen van het bouwblok;
- De ontsluiting van de woningen verloopt via een gemeenschappelijke inrit;
- Het hemelwater van daken en verhardingen wordt ter plaatse geïnfiltreerd;
- Er wordt zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- Mogelijk zijn verdere bijdragen aan de omgevingskwaliteit vereist.

4.2. Omgevingskwaliteit

Ruimtelijke opbouw

De woningen worden zodanig gesitueerd dat een zekere mate van ruimtelijke samenhang ontstaat. Hoewel de nieuwbouwlocatie is gebonden aan de begrenzing van het (omvangrijke) bouwblok, dient het uiteindelijke bebouwingsbeeld een zekere compactheid vertonen.

Erfbeplanting

Het toekomstige wooncluster dient door een streekeigen erfbeplanting te worden ingepast in de omgeving. De erfbeplanting moet er verder op zijn gericht, de ruimtelijke samenhang op het erf te versterken. De visuele uitstraling op de omgeving blijft daardoor beperkt, wordt verzacht, en/of bewuste geënceneerd ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Bosaanleg / natuurontwikkeling

Buiten de tuinen en erven van het wooncluster kan met de ontwikkeling van (half-)natuurlijke habitats, zoals boselementen, extensief beheerde kruidenvegetaties, boomgaarden, etc. een bijdrage worden geleverd aan de algemene omgevingskwaliteit. Deze kwaliteit straalt zowel af op de landelijke omgeving, als op het wooncluster zelf.

Water, poel, vernatting

In het Kromme Rijnlandschap kan de toevoeging van natte natuur een belangrijke kwaliteitsslag betekenen. Het ligt dan voor de hand om de vereiste infiltratie van hemelwater te combineren met een natuurgerichte maatregel.

De aanleg van greppels, watergangen en poelen biedt gunstige voorwaarden voor de ontwikkeling van tal van botanische waarden. Als dergelijke wateren bovendien visloos zijn, bieden ze tevens een geschikte voortplantingsbiotoop voor amfibieën.

Versterking van het maaiveldreliëf in het begreppelde perceel, juist noordelijk van het bouwblok, leidt tot een grotere gradiëntwerking. Als

bovendien de bouwvoor hier wordt verwijderd en een, op verschraling gericht extensief maaibeheer wordt gevoerd, kan een grote botanische diversiteit ontstaan.

4.3. Aandachtspunten

Hoogspanningsleiding

Op enige afstand van het bouwblok, maar binnen het eigendom, loopt een hoogspanningsleiding, waarvan één van de masten in het vrije veld staat. Het gaat om een hoogspanningsleiding van 150 kV voor de regionale stroomdistributie. Voor deze leiding geldt een toetsingsafstand van 27,5 meter aan weerszijden.

De afstand van de leiding tot het noordelijkste punt van het bouwblok bedraagt ca. 60 meter. Uit oogpunt van milieu en planologie vormt de leiding dus geen beperking voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient bij de opstelling van het ruimtelijk ontwerp, rekening te worden gehouden met de eventuele visuele hinder op het toekomstig woonmilieu.



Hoogspanningsmast 150 kV

Geluideffecten A12

Ten noorden van het agrarisch perceel 1108 loopt de autosnelweg A12, deels afgeschermd door een hoog opgaande bossingel. Deels ook, met name aan de westzijde, is de weg duidelijk in beeld. Dit wordt nog versterkt door de verhoogde ligging van het tracé. Hier kruist de A12 ongelijkvloers met de Zeisterweg. Het wegdek van de A12 ligt hier op een peil van 8,50 +NAP, terwijl het gemiddelde maaiveldpeil op 2,40 +NAP ligt.

Behalve het visuele effect van de snelweg, moet hier vooral ook rekening worden gehouden met de geluidbelasting op het woonmilieu.

Gezien het feit dat de noordgrens van het bouwblok op ca. 320 meter ligt (en dus beduidend minder dan 400 meter), moet rekening gehouden worden met een noodzakelijk geluidonderzoek en wellicht het treffen van eventuele maatregelen.



Verhoogde ligging van de A12

5. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

5.1. Globale hoofdopzet

Aan de hand van een eerder opgestelde variantenstudie is een aantal principe-oplossingen geschetst. Op basis van sterkte-zwakte-analyse is een voorkeur uitgesproken voor het model dat kwalitatief het meest te bieden heeft.

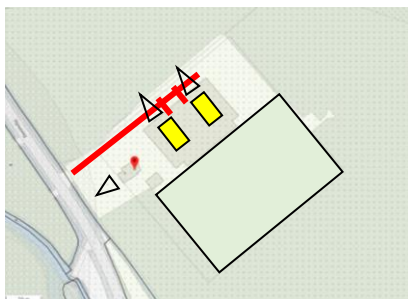
In verband met de ruimtelijke opbouw van het huidige erf, de positie van de dienstwoning en enkele specifieke wensen van de eigenaar kon niet volledig worden voldaan aan het concept van een 'boerenerf', zoals nagestreefd in het functieveranderingsbeleid.

Zo wenst de initiatiefnemer de dienstwoning te blijven bewonen in nauwe relatie met het aangrenzende hooilandje langs de Rijnseweg. Dit om hier nog wat schapen te kunnen houden. Verder ligt de dienstwoning nu aan de achterzijde 'koud' aan het verharde erf. Vanwege de beoogde privacy van de bewoner is het niet wenselijk om ook de nieuwe woningen op dit erf te richten. Het huidige versteende erf zal worden getransformeerd tot achtertuin van de dienstwoning.

Het bleek dus niet mogelijk om achter de dienstwoning een ruimtelijk samenhangend ensemble te realiseren rond het bestaande erf.

Het voorkeursmodel toont in afwijking van het 'romantische boerenerf' nu een eigentijdse en rationele configuratie, waarbij de woningen, evenals de huidige stallen ook netjes 'in het gelid staan'. Wel is daarbij sprake van een sterke onderlinge samenhang tussen de nieuwe woningen. De dienstwoning blijft bovendien heel duidelijk het hoofdelement.

Voor nader inzicht in de variantenstudie, de sterkte-zwakte-analyse en de daaruit volgende afweging wordt verwezen naar de eerdere onderbouwing van dit initiatief: Agrarisch bedrijf De Hoef, Functieverandering bouwblok, Ruimtelijk plan d.d. februari 2022 (JanBruyn landschapsarchitectuur)



In de voorkeursvariant blijft het woonmilieu rond de dienstwoning het meest aansluiten bij de woonwensen van de eigenaar-bewoner. Het gebied achter de woning kan worden ingericht als rustige verblijfstuin en ook het semi-agrarische graslandperceel kan hij als schapenwei blijven gebruiken. De nieuwe woningen krijgen binnen deze vrijere interpretatie van een 'boerenerf', hun eigen separate domein en krijgen a.h.w. de ruimtelijke betekenis van de huidige bijgebouwen. Het visuele effect op het open landschap aan de noordwestzijde kan worden beperkt met een passende erfbeplanting. Deze variant heeft de voorkeur van de initiatiefnemer.

5.2. Ruimtelijk ontwerp

Hieronder wordt het stedenbouwkundig model verder uitgewerkt tot concreet ruimtelijk ontwerp.



De dienstwoning aan de Rijnseweg blijft het beeld bepalen. Vanuit de privé-tuin is een vrije toegang mogelijk naar het aangrenzende hooilandje. De gehandhaafde, maar aangevulde erfbeplanting langs het hooilandperceel gaat de afscherming verzorgen van het nieuw ontwikkelde wooncluster. De inritconstructie met de waardevolle boomgroep aan de poort, wordt gehandhaafd en gaat mede dienen voor de ontsluiting van de achterliggende woningen en de achterliggende landbouwgronden.

De woningen worden ontsloten op de bestaande (en verlengde) erfopgang, die overgaat in een kavelpad naar de achterliggende percelen. Deze overgang wordt gemarkeerd door een 'plaatstje' dat toegang geeft tot de beide nieuwe percelen. Er is sprake van een versprongen rooilijn waardoor beide woningen zich onderscheiden van

elkaar. De rooilijn ligt voor de eerste woning op 20 en voor de achterste woning op 10 m. gerekend vanaf de voorerfgrens. Door ook de plaatsing van de bouwvolumes qua lengterichting te variëren, onderscheiden ze zich sterk van elkaar en wordt de achterste woning meer betrokken bij de collectieve toegangspartij.

De kavels meten elk ca. 1.200 m². Elke woning beschikt over een riante tuin, aansluitend aan een perceel met een onbebouwd, semi-agrarisch karakter. De woningen staan op een onderlinge afstand van ca. 15 meter.

Garages/bergingen kunnen inpandig binnen het bouwvolume van de woningen worden opgenomen, waardoor het aantal gebouwen op het erf kan worden geminimaliseerd en de groene karakteristiek ervan wordt versterkt.

Indien echter bij de woningen een vrijstaand bijgebouw wordt gerealiseerd, dan bij voorkeur in de vorm van één enkel gemeenschappelijk gebouw. Zo blijft het totale bebouwingsbeeld robuust en compact, hetgeen past bij de ruimtelijkheid van een landelijk erf. Ook kan een tweetal losse bijgebouwen worden gerealiseerd in de vorm van een twee-eenheid, waarbij toch ook het beeld ontstaat van één eenduidig gebouw. Beide 'helften' staan privaatrechtelijk op zichzelf en kunnen worden gescheiden door een smalle doorsteek t.b.v. het beheer en onderhoud.

Het ontsluitingspad wordt over de volle lengte begeleid door een infiltratiesloot, waarop de begreppeling van de weidegronden uitmondt. Ter hoogte van de woningen wordt een terreinstrook van ca. 20 meter gereserveerd voor verbreding van deze sloot en de realisering van een plas-drasmilieu, overgaand in vochtig hooiland. In deze infiltratiesloot, die via een overstort is aangesloten op de watergang langs de Rijnseweg, kan het hemelwater van daken en verhardingen worden geloosd, waarna het een bijdrage vormt voor de vernatting van de plas-draszone en daar ook kan infiltreren.



Voorbeeld van begreppelde plas-draszone

De berm tussen watergang en ontsluitingspad wordt ingeplant met een rij hoogstam vruchtbomen. Hiermee wordt het aanzicht vanuit de omgeving op de woningen verzacht en wordt anderzijds het uitzicht van de bewoners ingekaderd. Zo wordt onder meer ook het zicht op de hoogspanningsmast verzacht. Het aansluitende graslandperceel kan landbouwkundig in gebruik blijven.

Aan de noordoostzijde wordt het uitgegeven kavel geflankeerd door een relatief lageregelegen gebied, dat mogelijkheden biedt voor de ontwikkeling van bijzondere natuurwaarden. Hier wordt een structuurrijke houtsingel aangeplant. De hoofdhoutsoort in deze houtsingel is zomereik, aangevuld met soorten als winterlinde, haagbeuk, gewone vogelkers, etc.. Een bloemrijke kruidenvegetatie vormt daarbij de basis.

Voor een kansrijke ontwikkeling in de beoogde natuurzones zal de bovensteek (bouwvoor) worden verwijderd om het verschrallingsbeheer een goede uitgangspositie te geven.