

/Landschappelijk inrichtingsplan

Betreft: Landschappelijk inpassingsplan De Raaphof te Bunnik-Odijk
Aan: F. Odijk (gemeente Bunnik)
CC: L. Kassing (Kassing de Raaphof BV), M. Peek (Brothers de Raaphof BV)
Van: R. Leek / T. Gerritsma

datum: 21 januari 2014
Nr: 55-101ba

1. Aanleiding

Voor het bedrijvencomplex De Raaphof-Brothers wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt niet alleen de bestaande situatie vastgelegd, maar ook ruimte geboden om het complex en de bijbehorende gronden uit te breiden dan wel meer efficiënt in te richten. Dit is een regeling die ook elders aan bedrijventerreinen in Bunnik worden geboden.

De gemeente Bunnik heeft aan de initiatiefnemer gevraagd om een landschappelijk inrichtingsplan op te stellen voor het gehele bestemmingsplangebied. Het inrichtingsplan zal in de planregels van het bestemmingsplan moeten worden verwerkt.

2. Uitgangspunten

Ten behoeve van de voorgenomen locatie is gevraagd om een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwe gebouwen en van de terreininrichting. Juist dan kan landschappelijke kwaliteit worden toegevoegd aan het perceel.

Het gebied valt binnen het Kromme Rijnlandschap wat gekenmerkt wordt door een open karakter met weilanden, afgewisseld door fruitboomgaarden en windsingels. Langs de doorgaande wegen en op de stroomruggen ligt verspreid woon- en agrarische bebouwing. Langs de Schoudermantel N229 staan, ter hoogte van het onderhavige perceel, vooral woonhuizen. Er wordt inspiratie gevonden uit enkele beleidsstukken zoals: het Landschapsontwikkelingsplan en Beeldkwaliteitplan KrommeRijngebied en uit het Gebiedskatern Rivierengebied van de Provincie Utrecht.

Het streefbeeld voor de beplanting sluit aan bij het karakter van de oeverwallen en de typische opbouw van de erven. De grote erven vragen om een wat royalere beplanting zoals brede houtsingels, bomenrijen en solitaire bomen om het zicht op de grote bouwmasa te breken.

3. Huidige situatie

De bouwmasa bestaat uit grote geschakelde schuren in een U-vormige setting. De oude boerenhoeve is een gemeentelijk monument. Ze staat markant langs de weg, omgeven door tuin en gazon.

De zuidoostzijde van het perceel is nauwelijks zichtbaar door de ligging van een laagstamboomgaard op de naastgelegen kavel. De boomgaard is bovendien van de Raaphof afgeschermd door een haag van beuken en coniferen op het buurterrein. Op het eigen terrein van de Raaphof staat aan de slootrand een taxushaag.

De zuidwestzijde grenst aan het Raaphofse Bos; een natuurmonument van Staatsbosbeheer. Voor het beheer ervan is een toegangsweg naar dit bos nodig. Vanwege het beperken van licht-hinder door parkerende auto's is het Raaphofse Bos afgeschermd door een 2 m hoge betonnen muur bekleed met klimop.

Naast dit bos ligt een groot parkeerterrein voor de bezoekers van discotheek Brothers. Verder naar het zuidwesten ligt naast het Raaphofse Bos een open gebied bedoeld voor opslag en be-

weiding van tijdelijk aanwezig vee. Vanuit dit deel van het terrein is er een mooi doorzicht naar het open buitengebied.

De erfgrans aan de noordwestzijde is merendeel open met een begrenzing door veerastering. Ter hoogte van een mooie hoogstamboomgaard op het aangrenzende perceel staat een windsingel van coniferen. Tussen deze windsingel en boomgaard staat een tweede bedrijfswoning. Het terrein kent overigens ter beperking van doorzicht nog enkele grondwallen. Het merendeel van het terrein is verhard of halfverhard.

Het terrein van Raaphof-Kassing wordt benut voor veeoverslag en voor het parkeren van bussen en vrachtwagens. In verband met transport en overslag van vee is een asfaltverharding noodzakelijk. Tevens staat daartoe op het middenterrein een grote mestbunker. De discotheek op het terreindeel van Brothers wordt massaal bezocht. De consequentie is dat er een groot parkeerterrein nodig is.

4. Landschappelijk inrichtingsplan

Uitgangspunt is om de richting van het onderliggende landschap te respecteren. De kavelrichting op deze locatie is noordoost-zuidwest. Invulling op en om het erf wordt hierop afgestemd. De beplanting wordt uitgevoerd in streekeigen soorten. Dat betekent dat vreemde beplantingssoorten worden gerooid.

De tuin en het gazon aan de voorzijde blijven in stand. De oude hoeve komt daardoor goed tot zijn recht. De daarachter gelegen grondwal schermde geluid en zicht af van erachter gelegen functies en bebouwing. De wal zal over de gehele lengte worden beplant met houtwalsoorten. Achter deze wal ligt in het zijerf nu een parkeerterrein voor vrachtwagens. De huidige toegang naar dit parkeerterrein achter de oude hoeve langs is krap. Voorgesteld wordt daarom om deze parkeerplaats te verplaatsen naar de achterzijde van het perceel.

Tussen het genoemde zijerf en het buurperceel ligt een sloot. Langs die zuidoostelijke sloot is ten behoeve van onderhoud aan de watergang een onderhoudstrook nodig. Tevens is vanaf een oude bestaande inrit vanaf de N229 een stevig toegangspad vereist vanwege de bereikbaarheid van het Raaphofse Bos voor onderhoud en boomkap. Voorgesteld wordt om dit toegangspad te combineren met een gewenste calamiteitenontsluiting voor het gehele bedrijfsterrein. Tussen de onderhoudstrook en het toegangspad wordt een bomenrij geplaatst, bijvoorbeeld van hoogstamfruitbomen of een windsingel van streekeigen bomen.

De begroeide betonnen muur naast het Raaphofse bos blijft in tact en wordt in verband met mitigerende maatregelen (voorkomen van te veel licht- en geluidhinder in Raaphofse Bos) uitgebreid langs het gehele parkeerterrein. Dit is inclusief het 'gefundeerde grasland met overloop parkeren'.

De grondwal die nu in een zigzagvorm tussen parkeerterrein en opslag ligt wordt rechtgetrokken. Hierdoor wordt het autoparkeerterrein vergroot. Op de wal wordt beplanting in de vorm van een houtwal gelegd. Aan de achterzijde van de wal ontstaat een opslag- en vrachtwagenparkeerterrein. Dit laatste is alleen mogelijk wanneer de huidige mestplaat wordt verplaatst naar de achtergrans van het perceel. Het zicht op de mestplaat wordt weggenomen door de aanleg van een houtwal en hagen.

Naast de mestplaat ligt een gefundeerd grasveld bedoeld voor overloopcapaciteit voor parkeren maar ook incidenteel voor plaatsing van vee. Er ontstaat over dit grasveld een mooi doorzicht naar de polder. Om het zicht vanuit de polder op het vrachtwagenparkeerterrein te breken wordt in dit grasveld en/of de aansluitende weide een enkele boom van de 1^e grootte geplant, bijvoorbeeld een eik.

Ten slotte zal op de noordwest erfgrens een haag worden geplant. Deze haag moet een landschappelijke haag zijn, ter hoogte van het parkeerterrein voor personenauto's minimaal 2 à 3 meter hoog. Langs het vrachtwagenterrein is meer hoogte nodig (3 à 5 meter). Om het zicht op de vrachtwagen en de schuren iets te 'breken' zullen enkele solitaire bomen in de landschappelijke haag geplant worden.

Voor hagen wordt gekozen uit sleedoorn, meidoorn of veldesdoorn. Voor houtwallen is een sortiment van els, es en wilg op zijn plaats.

Amer/ruimtelijke ontwikkeling

21 januari 2014

R:\Bunnik\101ba_Raaphof_Landschapsinpassing\06_Rapportage\55101ba-MMO_landsch._inrichtingsplan woning _20140121.doc



Legenda

- Monumentale boerderij 
- Tweede bedrijfswoning 
- Bebouwing bestaand 
- Onderhouds- / calamiteitenroute 
- Gebruikerserf 
- Tuin 
- Parkeerterrein Brothers 
- Parkeerterrein vrachtwagens / opslag 
- Grasland met overloop parkeren 
- Mestopslag 
- Water 
- Boomgaard 
- Fruitbomen 
- Grondwal met Houtwal 
- Houtwal 
- Haag slee-/ mei-/ of veldesdoorn 
- Bosrand 
- Open zicht 
- Muur 
- In- en uitrit 
- Weidegebied 

