

**LANDSCHAPPELIJK INPASSINGS PLAN
BUNSINGLAAN 13 TE ZEIST**

FAM. VAN DER GRIFT



Opdrachtnummer : 99.259
Datum : September 2018
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Proces	3
1.3 Ligging plangebied en vigerend beleid	5
1.4 Leeswijzer	5
2 Ruimtelijke analyse	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Locatie specifiek	7
3 Landchappelijk Inpassings Plan	9
3.1 Algemeen	9
3.2 Kavels en inrichting	11
3.3 Bebouwing	11
3.4 Beplanting	13
3.5 Duurzaamheid	15
3.6 Conclusie	15
4 Referentiebeelden	17
Bijlage - kaartmateriaal	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit landschappelijk inpassingsplan vormt een particulier initiatief voor het realiseren van een drietal bouwkavels voor woningen, achter op het perceel aan de Businglaan 13 te Zeist,

De huidige eigenaar voert daar momenteel een nertsenfokkerij. Deze functie dient echter uiterlijk per 1 januari 2024 beëindigt te worden.

In ruil voor het slopen van de betreffende agrarische gebouwen, kan de eigenaar dar conform het Ruimte-voor-Ruimte beleid van de Provincie Utrecht, nieuwe woningen oprichten.

Éen van de voorwaarden voor een dergelijke ontwikkeling is het opstellen van een landschappelijk inrichtingsplan, waarin de ruimtelijke kaders worden geschetst hoe de nieuwe woningen in het omringende landschap komen te liggen en op welke manier er waarde aan de omgeving wordt toegevoegd.

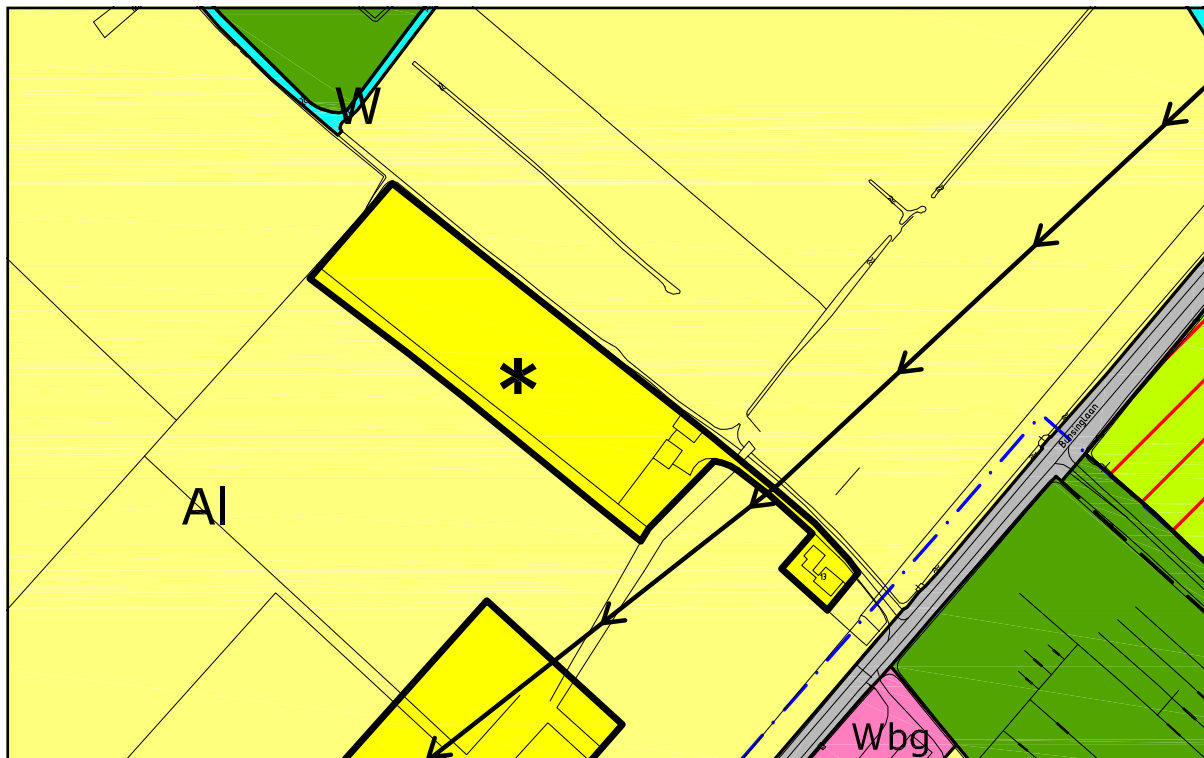
In overleg met de gemeente Zeist, zal bepaald worden hoe deze ontwikkeling planologisch kan worden ingekaderd.

Voorliggend document beoogt de landschappelijke inpassing in kaart te brengen teneinde deze volgende fase te kunnen starten.

1.2 Proces

Voorliggend inpassingsplan is opgesteld in nauw overleg met de initiatiefnemers. Gedurende het proces is het er ook overleg geweest met de gemeente Zeist en de door hen ingeschakelde landschapscoördinator van de Stuurgroep Kromme Rijnlandschap om wederzijds een goede afstemming te verkrijgen. De resultaten van deze overleggen zijn verwerkt in voorliggend inpassingsplan.

Dit inpassingsplan is gekoppeld aan een wijzigingsbepaling in het bestemmingsplan Buitengebied ZuidWest 2018 van de gemeente Zeist zodanig als bijlage bij de regels van het plan gevoegd. Ten gevolge van zienswijzen op genoemd bestemmingsplan is dit plan op onderdelen aangepast.



Figuur 1 - Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied Zuid-West, Gemeente Zeist



Figuur 2 - Te slopen bijgebouwen

1.3 Ligging plangebied en vigerend beleid

De locatie aan de Bunsinglaan 13 te Zeist is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zeist. Het betreft de kadastrale percelen 831, 853, 1161, 1160 in de gemeente Zeist. Het inpassingsplan heeft met name betrekking op de gronden waarop de huidige agrarische bijgebouwen zijn gesitueerd (perceel 853 en 1160)

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid-West', vastgesteld door de gemeente Zeist op 21 september 2005, is een agrarisch bouwperceel bestemd met daarbij een aanduiding 'niet-gebonden veehouder'. Binnen het agrarisch bouwvlak bevindt zich de bedrijfswoning alsmede alle agrarische bijgebouwen. (zie figuur 1)

Indien, een agrarisch bedrijf beëindigt wordt en alle agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, is het mogelijk om nieuwe woningen te realiseren binnen het voormalige agrarische bouwvlak. Het gezamenlijke oppervlak van te slopen bijgebouwen is bepalend voor het aantal woningen dat mag worden gerealiseerd:

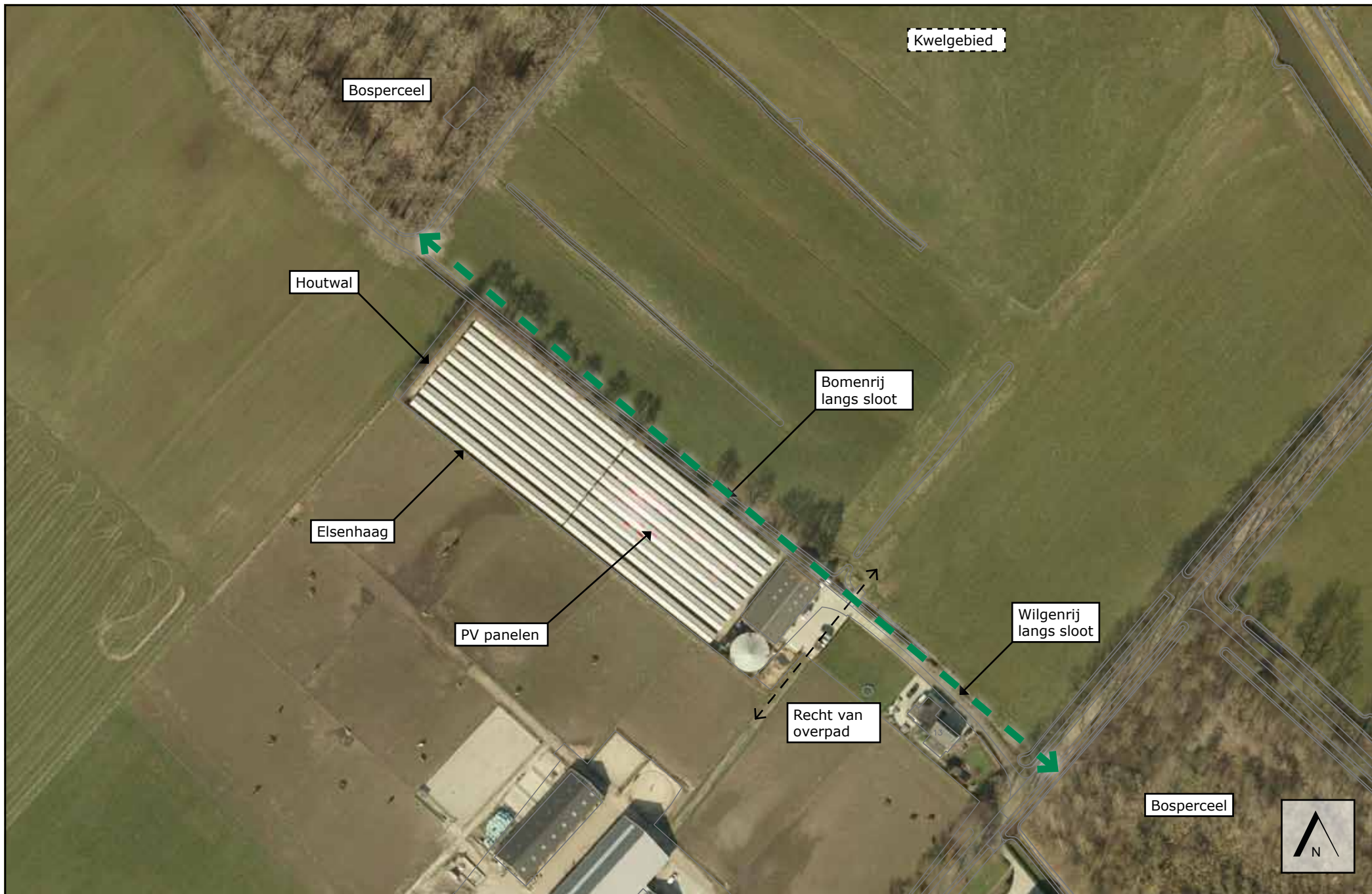
- 1.000 - 2.500 m² > 1 woning
- 2.500 - 4.000 m² > 2 woningen
- 4.000 m² en meer... > 3 woningen

Zoals in figuur 2 is afgebeeld, gaat het op de planlocatie om ruim 4.600 m² aan bijgebouwen dat na beëindiging van de fokkerij zal worden gesloopt. Conform dit beleid wil de initiatiefnemer 3 woningen realiseren op het perceel.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een ruimtelijke analyse van de locatie aan de Bunsinglaan 13 te Zeist waarin de belangrijkste landschappelijke elementen en structuren benoemd zijn die kenmerkend zijn voor de locatie.

In hoofdstuk 3 wordt het inpassingsplan gepresenteerd en aandacht besteed aan de diverse deelaspecten daarin, onder meer de situering van de gebouwen, dimensionering en beplanting. Hoofdstuk 4 bevat nog enkele referentiebeelden waarmee een indruk wordt gegeven van de gewenste materialisering en beeld.



Figuur 3 - Luchtfoto bestaande situatie



Bomenrij langs de noordelijke grens



Haag langs de zuidelijke grens



Houtwal langs de westelijke grens

2 Ruimtelijke analyse

2.1 Algemeen

Het perceel aan de Bunsinglaan is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zeist en wordt omgeven door agrarische percelen, met name veehouderijen.

Het landschap is in zuidelijke richting opvallend open; de Tiendweg is goed te zien. Noordelijk is een kleinschaliger gebied tegen welke achtergrond het reliëf van de Utrechtse Heuvelrug goed waarneembaar is.

In de directe nabijheid zijn twee bospercelen gelegen. Tevens is het dicht bij het kwelgebied gesitueerd, ten noorden van de locatie. Daardoor zijn in de omgeving hoge ecologische waarden en de aanwezigheid van diverse plant- en diersoorten te verwachten.

Het landschap is volgens het regionaal beleid¹ ingedeeld onder het kampenlandschap. Karakteristieke elementen daarin zijn o.a.

- Onregelmatige verkaveling.
- Verspreid liggende bebouwing, vaak tegen de bosrand aan.
- Houtwallen en houtsingels, die de onregelmatige verkaveling benadrukken.
- Afname van mate van beplanting: open en meer besloten landschap (overgang naar het Kromme Rijngebied aan de zuidzijde)
- Landschapspatronen loodrecht op de noordelijk gelegen Heuvelrug

2.2 Locatie specifiek

Het betreft een diep perceel, loodrecht op de Bunsinglaan en ontsloten langs de huidige sloot waarlangs verschillende solitaire bomen en duidelijke rij vormen. Het betreft gebiedseigen soorten voornamelijk wilgen, beuken en elsen.

In de huidige situatie wordt het perceel aan de zuidelijke rand omzoomd door een elsenhaag. De westelijke rand sluit meer aan op de noordelijke grens met een houtwal met enkele solitaire beuken en elsen.

Patronen, zoals zichtlijnen op de heuvelrug, zoals in het LOP omschreven, zijn momenteel eigenlijk niet aanwezig. De intensieve bebouwing en dichtbegroeide hagen en houtwallen en verhinderen het zicht in deze richting.

1. Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied+, Brons + partners landschapsarchitecten bv (i.o.v. Landschap Erfgoed Utrecht), 27 november 2009

3 Landchappelijk Inpassings Plan

3.1 Algemeen

Het inpassingsplan beoogt een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van zowel het perceel zelf, maar ook in een breder perspectief voor de omgeving. Uitgangspunt is om op minimaal de bestaande waarden *in stand te houden* en voor zover mogelijk te *versterken*.

Daarmee wordt in een breder perspectief meer kwaliteit beoogt voor natuurwaarden, ecologie, landschapskwaliteit én de leefomgeving van de mogelijk toekomstige bewoners.

Uitgangspunten zijn o.a.:

- **Het in stand houden van de doorgaande lijn langs de bestaande sloot**
Deze wordt ingericht als een houtsingel met natuurvriendelijke oever. Bestaande bomen blijven zo veel mogelijk gehandhaaft, er zal selectief gekapt moeten worden om:
 - a. sterke solitairen meer kans te geven dóór te groeien en
 - b. doorzichten te creëren.In deze noordelijke rand ontstaat zo een ecologisch waardevolle groen-blauwe verbinding tussen de twee bospercelen ten westen en ten oosten van de locatie.
- **Zichtlijnen vanuit het landschap**
Deze staan *loodrecht* op deze verbinding, gericht op de Heuvelrug. Een zorgvuldige indeling van de kavels en selectief kappen van enkele (bestaande) bomen versterken en accentueeren deze.
- **'Ruige' zoom**
De zuid- en westrand van het perceel zal extensief beheerd worden; zodanig ontstaat een zone met bloemrijk grasland met een hoge ecologisch waarde. Insecten, vlinders, kleine reptielen en vogels zullen hier beschutting vinden.
Dit vormt tevens een natuurlijke afkadering van de kavels ten opzichte van het omringende (agrarische) percelen.
Op termijn kan deze zoom ook ingericht worden als helofytenfilter waardoor grijs water op een natuurlijke wijze gefilterd kan worden.
- **Gebiedseigen soorten**
Hagen in bv. Beukenhaag, Meidoorn evt. aangevuld met leibomen (Els, Linde).
Bomen louter gebiedseigen soorten: Els, Wilg, Eik en Beuk

Tevens is door de initiatiefnemers een duidelijk ambitie uitgesproken om in te zetten op een duurzame en ecologische ontwikkeling. Het gebruik van duurzame materialen, isolatie en eigen energieopwekking zal een belangrijke plek innemen in de gewenste ontwikkeling van het perceel.



Figuur 5 - Landschappelijke inpassing - verkaveling

3.2 Kavels en inrichting

Ten eerste wordt een onderscheid gemaakt waarbij 1/3 van het perceel in gebruik zal blijven als agrarisch perceel dat niet bebouwd zal worden. Op het overige 2/3e deel, worden drie kavels onderscheiden van ca. 1.250 m² (excl. toegangsweg).v

De drie woningen zijn *dwars* geplaatst waardoor lange, open zichtlijnen vanuit het landschap ontstaan en door de situering van de gebouwen en de perceelsscheidingen veel onderlinge privacy en beschutting ontstaat.

- Meer besloten delen van de tuin (privacy, schaduw) zijn te realiseren door planten van een solitaire boom of (hogere) hagen.
- De bebouwing (woning, bijgebouwen én overige bouwwerken) worden zo veel mogelijk geclusterd om vrije zichtlijnen te waarborgen.
- Dwars op het perceel worden de kavels onderling gescheiden met beukenhagen of meidoorn, evt aangevuld met leibomen.
- Op kavel A wordt een natuurvijver aangelegd, in combinatie met het uitdiepen van de greppel (tot een sloot) langs de zuidelijke erfgrans. Deze greppel dient niet te worden aangesloten op de al aanwezige sloot.
- De orientatie van de woningen (achtergevel op zuidwesten) leent zich nadrukkelijk voor toepassing van de al aanwezige zonnepanelen. Deze kunnen op de grond langs de zuidelijke erfgrans geplaatst worden.

3.3 Bebouwing

- De drie woningen worden in de vorm type 'schuurwoning' gerealiseerd. (zie hoofdstuk 4)
- Zij hebben een bescheiden grondoppervlakte ca. 135 m² (excl. bijgebouw.) en worden gerealiseerd als één laag met (forse) kap. Het volume van de woningen zal daarmee niet de maat overschrijden die voorgeschreven is in het RVR beleid.
- De woningen zullen (deels) onderkelderd worden. Hiermee kan ondergronds meer volumer worden gerealiseerd. Het is mogelijk de begane grond vloer (deels) boven maaiveld te leggen (*eea conform gemeentelijk beleid*)



Figuur 6 - Landschappelijke inpassing - beplanting

3.4 Beplanting

In beginsel dient er zo veel mogelijk gebruik te worden gemaakt van gebiedseigen soorten en van de reeds aanwezige bomen, met name langs de erfgronden.

Houtsingel

Langs de west- en noordrand van het perceel zal de aanwezige houtsingel met elzen en essen in stand worden gehouden. Door het afzetten ontstaat de kans voor jonge takken om te groeien en om enkele overstaanders door te laten groeien. Hierdoor kunnen er ook goed, loodrecht op het perceel, zichtlijnen vrij worden gehouden.

Perceelsbegrenzing

De perceelsbegrenzings tussen de kavels zullen worden gerealiseerd door meidoorn- of beukenhagen aan te planten. Om al snel een haag met volle aanblik te krijgen, verdient het aanbeveling om in een dubbele rijen met 2-3 planten per strekkende meter aan te planten.

Heg (langs schuur)

Tussen de nieuwe kavels en de bestaande boerenschuur is een heg van wat meer formaat voorzien, bv. van meidoorn of leibomen, om een afscheiding van de bestaande schuur te realiseren.

Ecologische zone

De zuidrand zal als kruiden-en bloemrijk grasland door extensief beheer tot stand komen. In combinatie met een greppel zal hier een soortenrijke habitat ontstaan die insecten, kleine amfibieën en vogels aantrekt.

Hier kan ook een helofytenfilter worden aangelegd door in de greppel verschillende moerasplanten aan te leggen, bv. riet, lis en kalmoes. De greppel dient dan wel afgesloten te blijven van de sloot langs de west- en noordrand; hier hanteert Hhet waterschap het peil en dit kan niet gecombineerd worden.

Natuurvijver

Naast de natuurvijver zien de initiatiefnemers graag een solitaire boom zoals een walnoot of (grote) wilg. Deze voorziet tevens in wat beschutting en schaduw op het kavel dat vanuit het zuid-westelijke richting en de Tiendweg vrij in het veld ligt.

Agrarisch perceel

Het niet-te-bebouwen agrarisch perceel kan worden gebruikt voor bv. het houden enkele dieren en op termijn aangeplant worden met hoogstam fruitbomen.



Figuur 7 - Landschappelijke inpassing

3.5 Duurzaamheid

De initiatiefnemers hebben een uitgesproken wens om de geschetste ontwikkeling op een duurzame manier vorm te geven. In verschillende aspecten wensen zij daar invulling aan te geven, onder andere:

- Toepassen van duurzame materialen
Er zullen voor een groot deel duurzame, vervangbare materialen worden gebruikt bij de realisatie van de woningen. Daarmee wordt bedoeld op toepassing van bv hout en de woningen *niet* van enkel steenachtige of metalen materialen op te trekken
- Opwekking van duurzame energie
In de huidige situatie zijn al een flink aantal PV panelen geplaatst op de bedrijfsbebouwing. De wens is om deze panelen te behouden en opnieuw toe te passen om op de nieuwe kavels eigen energie op te wekken. Er zijn momenteel voldoende panelen om op alle drie de kavels een dubbele rij PV panelen te plaatsen langs de zuidwestelijke perceelsgrens.
- Verdergaande duurzame technieken
Mits economisch haalbaar is het de wens om, naast PV panelen, ook te investeren in andere vormen van duurzame energie die toepasbaar is in de woningen.
- Natuurlijke waterfiltratie
Door het uitdiepen van de greppel langs de zuid-westelijke perceelsgrens en de aanleg van een natuurvijver en poelen op het terrein, is het goed mogelijk om op termijn een eigen waterfiltratie systeem op te zetten met helofytenfilters. Hierdoor kan een groot deel van het eigen (grijs) water op een natuurlijke manier op eigen terrein gefilterd worden.

3.6 Conclusie

Het inrichtingsplan voor het huidige agrarische bouwvlak aan de Businglaan 13, voorziet ons inziens op een aantal manieren aan de wensen van de initiatiefnemers en de belangen van o.a. de gemeente Zeist.

Allereerst verdwijnt er een aanzienlijk oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing van een agrarisch bedrijf dat gedwongen wordt om haar bedrijfsvoering te beëindigen. Het voorliggend plan voorziet in een ruimtelijk alternatief dat door beperkte en lage bebouwing, veel ruimte laat voor een combinatie waarin wonen, conform het beleid van de provincie, gepaard gaat met duurzame en ecologische ontwikkeling die een meerwaarde kan opleveren voor het perceel en de directe omgeving.

In een breder perspectief voorziet dit ook in economisch perspectief voor de locatie in het buitengebied waarbij ook de overige bebouwing in de vorm van vakantiewoningen een economische haalbare toekomst krijgt.



Typologie: architectuur en materialen

Bepanting: hagen, singels en solitair

Natuurvriendelijke oevers, (helofyten)filters en PV panelen in het veld



4 Referentiebeelden

Hiernaast afgebeelde afbeeldingen schetsen een beeld van typologie, gebruikte materialen en gewenste uitstraling die door voorzien is voor de inrichting van het perceel.

Kernbegrippen daarin zijn

Typologie

- Schuurwoning
- Vrijstaand
- Ruime kappen
- Veranda/patio



Materialen

- Natuurlijk
- Duurzaam
- Hout

Streefbeeld

- Bloemrijke zones
- Gebiedseigen soorten
- Natuurvijver
- Natuurvriendelijke oevers
- Helofytenfilters



Bloemrijk grasland en hagen

COLOFON

Opdrachtgever

Familie Van Der Grift
Bunsinglaan 13
3709 JN Zeist

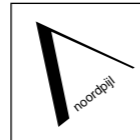


mRO bv
Maatschap voor Ruimtelijke ordening
Leeuwenveldseweg 16H
1382 BP Weesp
t: 033 - 461 43 42
e: info@mro.nl

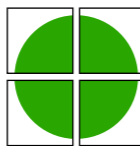
Bijlage - kaartmateriaal



Fam. Van Der Grift
 Businglaan 13 te Zeist
 Landschappelijk inpassingsplan



nummer	99.359	schaal	1:500	raad
formaat	A3	referte	mRO	ID nr.
datum	sep 2018	versie	4	



mRO

mRO bv
 Leeuwenveldseweg 16H 1382 LX Weesp
 T: 033-4614342 / I: www.mro.nl / E: info@mro.nl