

Landschappelijke uitgangspunten Rijnseweg 1 Odijk

Opgesteld door : W.J.J. Jaaltink

Onderwerp : Landschappelijke uitgangspunten fam Van Maurik, Rijnseweg 1 Odijk

Datum : 23 maart 2016 def.

Aanleiding: Verzoek van de fam Van Maurik, om landschappelijke uitgangspunten op te stellen voor de Rijnseweg 1 Odijk. 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

Beheerplan de Woerd en krommerijn 2011-2021 van het Utrechts Landschap

Onderliggend landschap

Het perceel ligt in het krommerijnlandschap op de Zeister stroomgordel. De woningen/boerderijen liggen dwars op de weg. De kavelrichting en – grootte is onregelmatig. Het perceel heeft een halfopen komgebied karakter met overgangen naar (landgoed)bos. De percelen liggen aan de Zeisterweg in het halfopen landschap. Het is een afwisselend open gebied met boerderijen en schuren dicht op de weg. Het groen dat aanwezig is bestaat uit (hakhout)bossen, bomenrijen en struwelen ligt op de erven. Je komt afwisselend boerderijen en woningen tegen, naast percelen weiland, laagstamfruit en akkers. 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 fruitbomen, heggen en moestuinen zijn karakteristiek voor dit gebied. De boerderijen zijn in het halfopen agrarisch landschap goed waarneembaar. Dit ruime erf met open groene karakter zal als uitgangspunt dienen bij de ontwikkeling.

De ondergrond bestaat uit zware klei op zand, die zorgt voor een vruchtbare bouwvoor, maar waar wel goede afwatering moet worden verzorgd.

Op dit erf is het groen vooral aan de directe noord- en zuidwestzijde van de woning aanwezig.

Huidig erf en perceel

Het perceel ligt grofweg tussen de Rijnseweg, de Zeisterweg en de A12. Het erf bestaat uit een woning, garage, paar kleine schuurtjes en een paardenbak. Daarnaast zijn er weilanden, hagen en overig groen aanwezig. Ook is er een grote vijver aanwezig. Er staan aan de buitenzijde veel hagen.

Langs dit perceel zijn sloten aanwezig die het kavelpatroon volgen.

De aanwezige verharding bestaat grotendeels uit asfalt en beton.

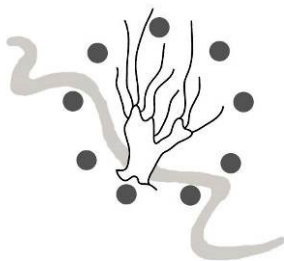
De woning is een type die dwars op de weg staat. En in de jaren vergroot en uitgebreid.

De weilanden behorende bij dit perceel zijn lang en smal en lopen evenwijdig met de verkavelingsrichting mee (vorm van oude rivierloop Kromme Rijn).

De omgeving bestaat veelal uit grasland afgewisseld met bomenrijen en (landgoed)bos.

Langs de Zeisterweg staan jonge laanbomen. Het gebied is nat, door kweldruk van de heuvelrug.

Aan de noordzijde het dichtst bij de snelweg A12 is een ecologische verbinding die het ecoduct onder de A12, landgoed Rijnwijck en de Hoge Woerd met elkaar verbinden.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Luchtfoto bestaande situatie perceel

Resumerend

Resumerend kan worden gezegd dat het een compact erf is dat ligt in een open landschap. Het open landschap bestaat vooral uit grasland. De erfanden zijn aan de hoek Zeisterweg en Rijnseweg beplant met heggen. Er is veel grasland aanwezig. Aan weerszijde van het weiland zijn sloten aanwezig die de richting van de oude loop van de Kromme Rijn volgen. Nabij de perceelgrens bij de A12 is een ecologische verbinding naar het ecoduct toe.

Kwaliteiten

De kwaliteiten van dit erf zijn:

- De plaatsing van het erf aan het lint van de Zeisterweg in de openheid van het krommerijnland-schap .
- De compacte invulling van het erf in haar omgeving.
- Mogelijkheid tot versterken landschapselementen als hoogstamfruit, heggen etc.
- De geomorfologische herkenbaarheid (kavelrichting en vorm volgens oude landschapspatroon en afwatering van het gebied.
- Mogelijkheid tot versterken van de ecologische verbinding als stapsteen tussen verschillende gebieden. (in overleg met het Utrechts Landschap beoordeeld)

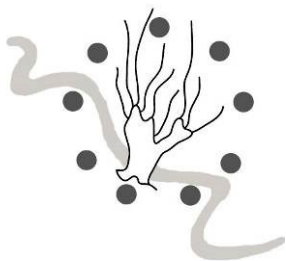
Uitgangspunten algemeen

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 grotendeels behouden.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

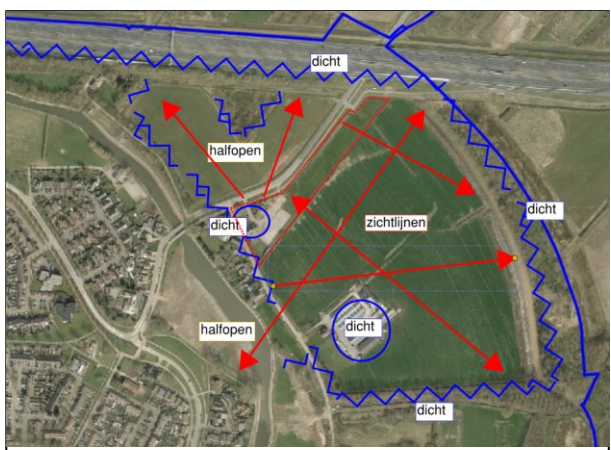
Beeldmateriaal:



gebiedskaart omgeving Rijnsewag 1



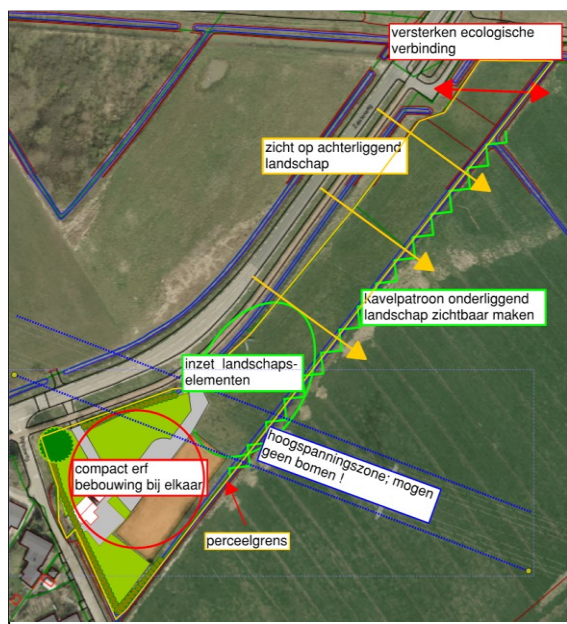
bestaande beplantingstructuur



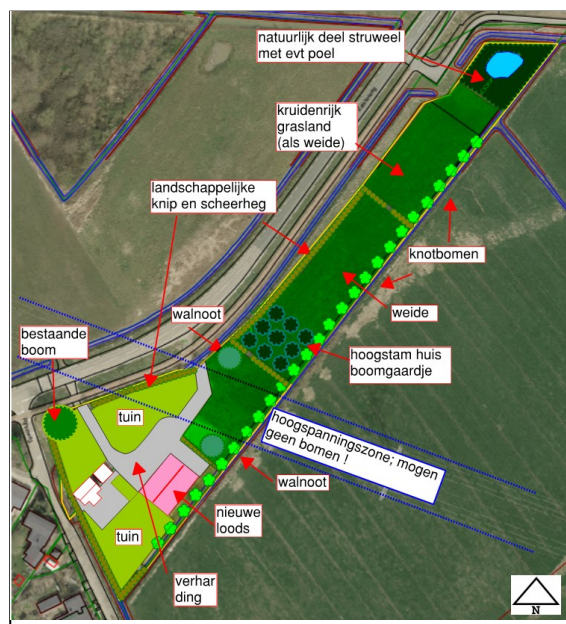
zichtlijnen in het landschap



openheid gesloten binnen- buiten het perceel

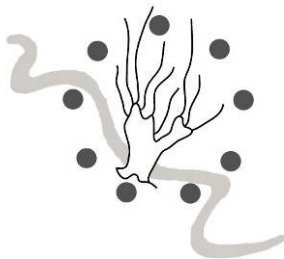


principes nieuwe structuur



schets mogelijke invulling

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

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:

Een struweelbosje met evt een poel er in als ecologische stapsteen tussen de gebieden Hoge Woerd, Rijnwijk en De Reehorst (door het ecoduct onder de A12).

De huidige weilanden grotendeels behouden en wat verrijken door minder te mesten en meer kruiden toe te staan. Door minder vaak te maaien ontstaat al een meerwaarde.

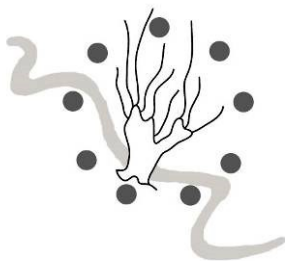
Middendeel perceel: Omhegd deel van een weide met lage landschappelijke knip-en scheerheg. Bijvoorbeeld meidoorn, haagbeuk of veldesdoorn. Hoogte ca 0,90-1,25m.

Hoogstam huisboomgaardje met soorten als appel en peer en evt. paar pruimenbomen. Gebruik van streekrassen. Kersen niet doen, grond is hiervoor te zwaar en te nat.

Een paar solitaire bomen als walnoot of linde om het erf te accentueren. Let op onder de hoogspanningskabels mogen geen bomen staan.

Zuidzijde perceel: een omhegd erf is prima, grotendeels staan er nu al heggen. Gebruik landschappelijke soorten als meidoorn haagbeuk of veldesdoorn. In dit geval kunnen gewone beuken ook als heg aansluitend bij de bestaande beukenheggen.

Bebouwing compact op het "erf" en functionele inrichting van de ruimte. Rijverharding in gedekte kleuren en bijvoorbeeld in beton of asfalt. Elementenverharding als straatstenen kan ook. Bij kleinere paden en verhardingen kunnen ook goed halfverhardingen als grind of gebroken puin of natuursteensplit. De tuin is voor eigengebruik en daarom ok wat vrijer in te richten naar de wensen van de bewoners. Enige aansluiting met landschappelijke tuinen verdient de voorkeur. Zaken als een moestuin, gazons beplantingen etc. behoren tot de mogelijkheden waarbij gezegd moet worden dat een moestuin wel veel werk vraagt. Houdt daar dus rekening mee in de afweging. Boerenbeplanting als sering, pioenrozen, ribes, dahlia's, rozen en kruiden etc. kunnen goed.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Oostelijke grens perceel: de kavelgrens versterken met knotwilgen. Hiermee wordt de kavelstructuur versterkt en ook weergegeven dat het een nat gebied is. Door knotbomen toe te passen blijft de openheid richting het oosten gewaarborgd.

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

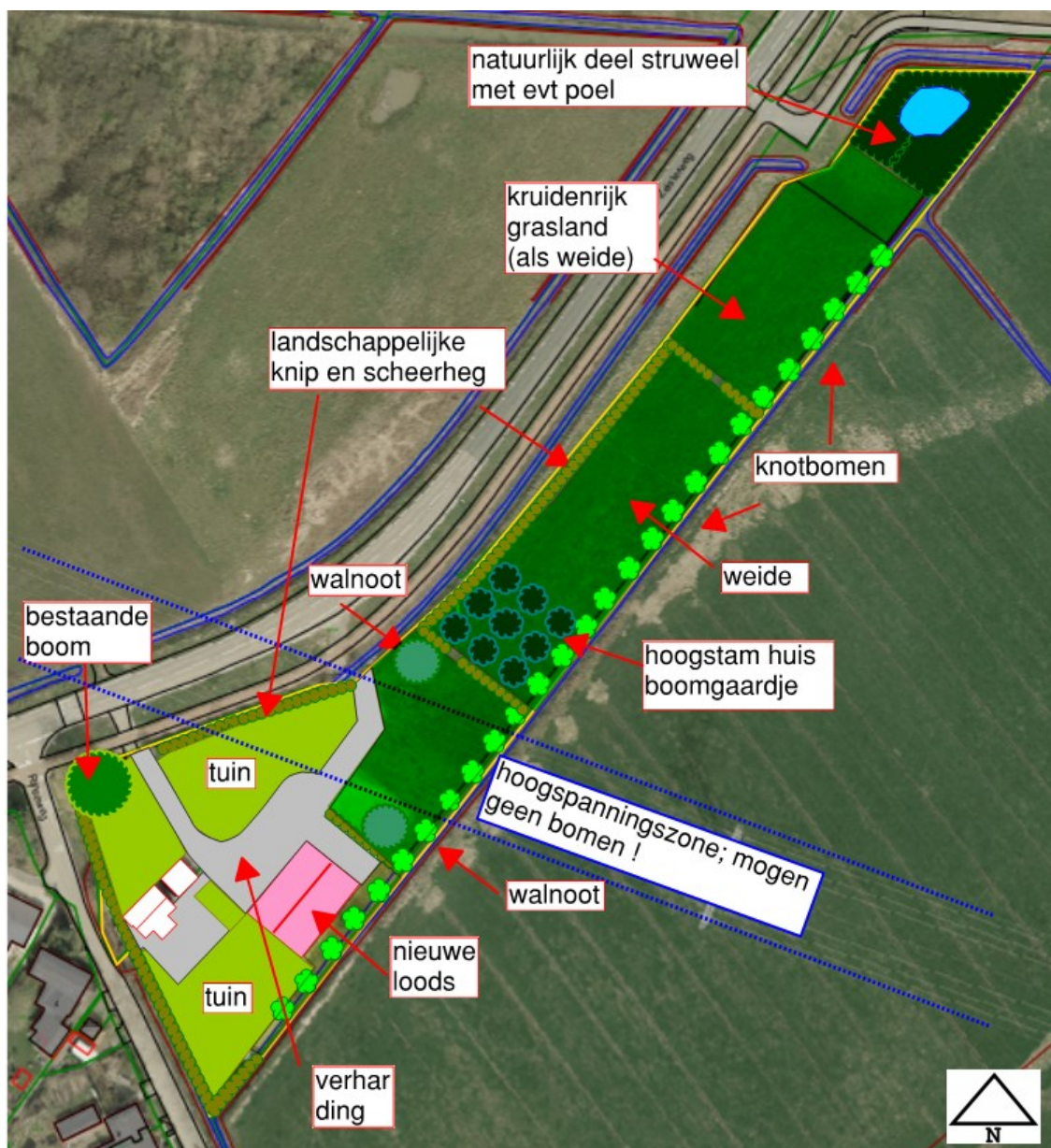
Bunnik 23 maart 2016

Met vriendelijke groet

W. Jaaltink

Landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Bijlage: A3 formaat landschappelijke invulling schaal ca 1_900, datum 23 maart 2016 status definitief



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.