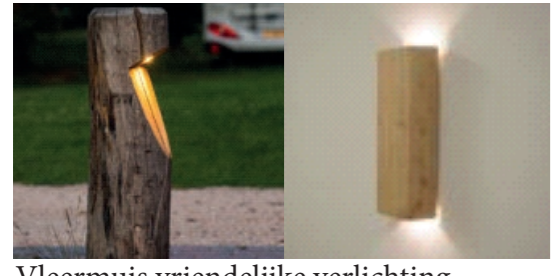
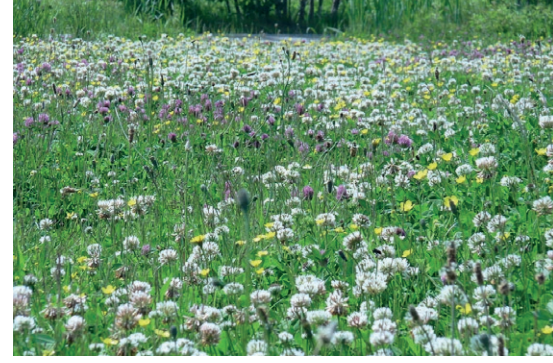


# LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN

19 februari 2022  
Versie: 8



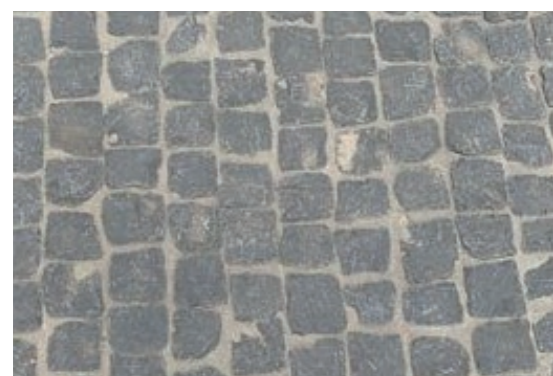
Vleermuis vriendelijke verlichting



bijenmengsel M5



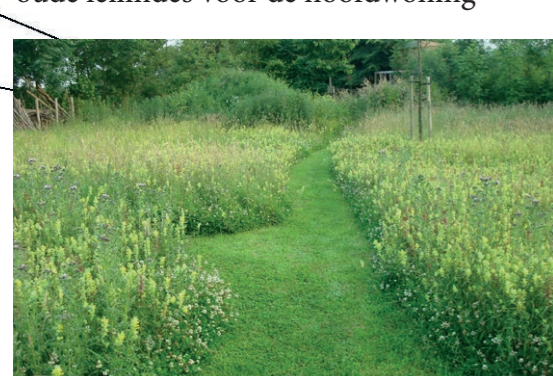
Hoogstam fruitboomgaard



Kinderkoppen in entreegebied



oude leilindes voor de hoofdwoning



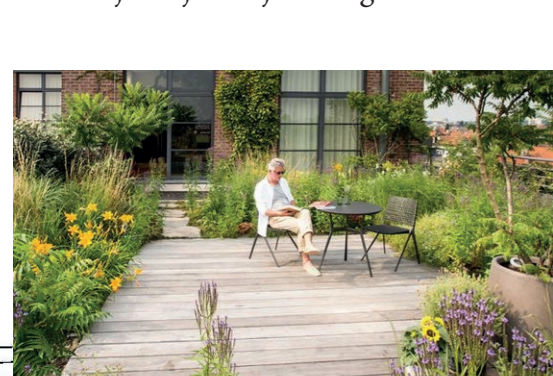
natuurlijk ogende weide



hortensia's op boerenerf



natuurlijke vijver bij woning



terrassen bij de logies max. 18m2



paden van natuurlijk padvast



Smallere paden naar de logies (max 100cm) van padvast



Inheemse struweelstrook



Knotwilgenrij

Nieuw bouwvlak 9x18m  
goot 3,0m  
nok 9m

Jaagpad 5m breed richting Koningsweg met haag aan beiden zijden van 1m breed en 1,40 hoog

Zoekgebied nieuw te plaatsen schuur

Klein houten brugge over de sloot tbv. toegankelijkheid perceel

Twee bestaande knotwilgen, bij aanleg pad rekening houden met de bomen

Twee nieuw te planten bomen (elzen)

Plaats voor vergunningsvrij bouwwerk/opslag schuurwoning. Uiterlijk bouwwerk passend bij agrarisch terrein/schuurwoning. Bijv. moderne hooischuur.

Bestaande kavelstoot behouden en mogelijk opnieuw verbinden met de oosterlijke watergang, bestaande bomen langs de water handhaven

Stuweelrand langs het pad van meidoorn (crataegus monogyna), sleedoorn, spaanse aak boswilg, vuilboom en wilde liguster

Solitaire notenboom in de tuin Juglans regia 'Broadview' 20/25 klt.

Open kastanjehekwerk van max. 100 cm hoog

Nieuwe vijver staat in de directe verbinding met de wetering tbv. waterkwaliteit

Twee knotwilgen Salix alba 14/16 w.

Ruimte voor rietruigte tbv. versterking van flora en fauna langs de wetering om de biodiversiteit in het gebied te versterken

Vijver in verbinding met de wetering middels een duiker. In onderhoud van eigenaar vijver.

Ergrens privé en logies

Extensief gazon, gerealiseerd door aangepast maaibeheer

Stuweelrand langs het pad van meidoorn (crataegus monogyna), boswilg, vuilboom en wilde liguster 80/100 w. 1 per m<sup>2</sup>

Erfafscheiding van open kastanje hekwerk van max. 100cm hoog en struweel. Struweel wordt los in het landschap geplaatst om goede zichtlijnen te behouden.

Logie in het bloemrijk grasland met losse groepen sierheesters waaronder gelderse roos | krentenboom | vuilboom aangeplant als 100/125 klt.

Organische pluktuin (ca 300m<sup>2</sup>) met verschillende kruiden, groente en vaste planten. Denk hierbij aan: grote wilderik, lathyrus, wilde reseda, kattestaart, aardaker, veldlathyrus, en brede lathyrus

Ruimte voor een insectenhotel in grasland

Bloemrijk grasland, M5 - Bloemrijk graslandmengsel 'Nectar onder het maimes' deze wordt minder hoog dan de andere mengsels en is uitermate geschikt voor bijen en vlinders.

Aansluiting wandelpad Rijndijk 12 (Stadsjochies)

Jaagpad (te realiseren door gemeente) langs de uit te breiden wetering afgescheiden.

Volwassen winterlinde aangeplant in 20/25 klt. om het gebied een volwassen uitstraling te geven

Logies ingekleed met bloeiende beplanting en semi wintergroene heesterranden met bijvoorbeeld wilde liguster

Intensief gemaaid gazon met ruimte om speeltoestellen te ontwerpen in de uitwerkingsfase

Extensief gazon, gerealiseerd door aangepast maaibeeld Bloemrijk grasland, M5 -

Bloemrijk graslandmengsel 'Nectar onder het maimes' deze wordt minder hoog dan de andere mengsels en is uitermate geschikt voor bijen en vlinders. In combinatie met solitaire bomen

Bestaande paardenkastanje handhaven

erfverharding van halfverharding (boeren grind) opgesloten in een 40cm brede rand van boeren kinderkoppen

Solitaire Kersenboom in de tuin hoogstam (Prunus avium 'Regini') 20/25 klt

Parkeerhavens aankleden met grote hortensia's Hydrangea 'Strong Annabelle' C3 40/60

Nieuw bouwvlak 8,7x14,44m Goot 3m de Nok 9m

Schuurwoning omlijsten met een Beukenhaag (Fagus sylvatica) passend bij het boeren karakter van de omgeving. 160/180cm W. 4 per m

Parkeervakken van padvast

Hoogstam fruitgaard met oude fruitrassen (appels en peren) aangeplant 16/18 klt. bijv. M. James Grieve - M. Notarisappel - P. Beurte Hardy - P. Clapps Favorite - P. Giesser wildeman (handappels/peren/stoofperen)

Extensief kruidenmengsel tbv. flora en fauna (bloemenmengsel G1 cruidthoeck)

Toegangsweg geschikt voor 18000 kg belasting

Open kastanjehekwerk van max. 100 cm hoog

Afscheiding tussen prive en loges dmv halftransparante struweelrand van natuurlijke beplanting zoals meidoorn (crataegus monogyna), Myrica gale (40/60w.), geoorde wilg en gelderse roos

Geoorde wilg in lage begroeiing van siergrassen en bloeiende vaste planten (bijv. verbena | deschampsia)

Vleermuisvriendelijke verlichting (Timberlab) minimaal langs het pad

Pad van padvast met natuurlijke overloop (geen kantopsluiting) Hoofdweg maximaal 3,25m breed ivm toegankelijkheid nooddiensten. Indien mogelijk smaller / minder verhard uitvoeren.

half open rand van sierheesters uit Gelderse Roos | Vuilboom | Wilge gage | Hondroos | Heggenroos

Mogelijk positie NUTS kast. Wordt alleen geplaatst indien noodzakelijk voor aansluitingen/installaties.

Pad van halfverharding langs ergrens om het recht van overpad te waarborgen voor aangrenzend perceel.

Ieder logiehuisje heeft een eigen terras van vlondervhout van max. 18m2. De (eventuele) buiten-units van installaties worden mee ontworpen met de logieshuisjes en zijn niet zichtbaar vanuit het looppad en recreatiegebied.

Struweelrand van vuilboom, Gelderse roos, hondroos en geoorde wilg

Hoogstam fruit met oude fruitrassen (appels en peren) aangeplant 16/18 klt. bijv. M. James Grieve - M. Notarisappel - P. Beurte Hardy - P. Clapps Favorite - P. Giesser wildeman (handappels/peren/stoofperen)

Logies ingepast in een natuurlijke omgeving met vrij zicht over de weide. Ieder huisje een sensorlamp om lichtintensiteit te beperken (zie vleermuisvriendelijke verlichting)

Pad van padvast richting de logies max 100cm (niet voor permanent parkeren) dit door middel van een bordje aangeven.

Bloemrijk grasland, M5 - Bloemrijk graslandmengsel 'Nectar onder het maimes' deze wordt minder hoog dan de andere mengsels en is uitermate geschikt voor bijen en vlinders

Doorkijk richting naastliggend landschap

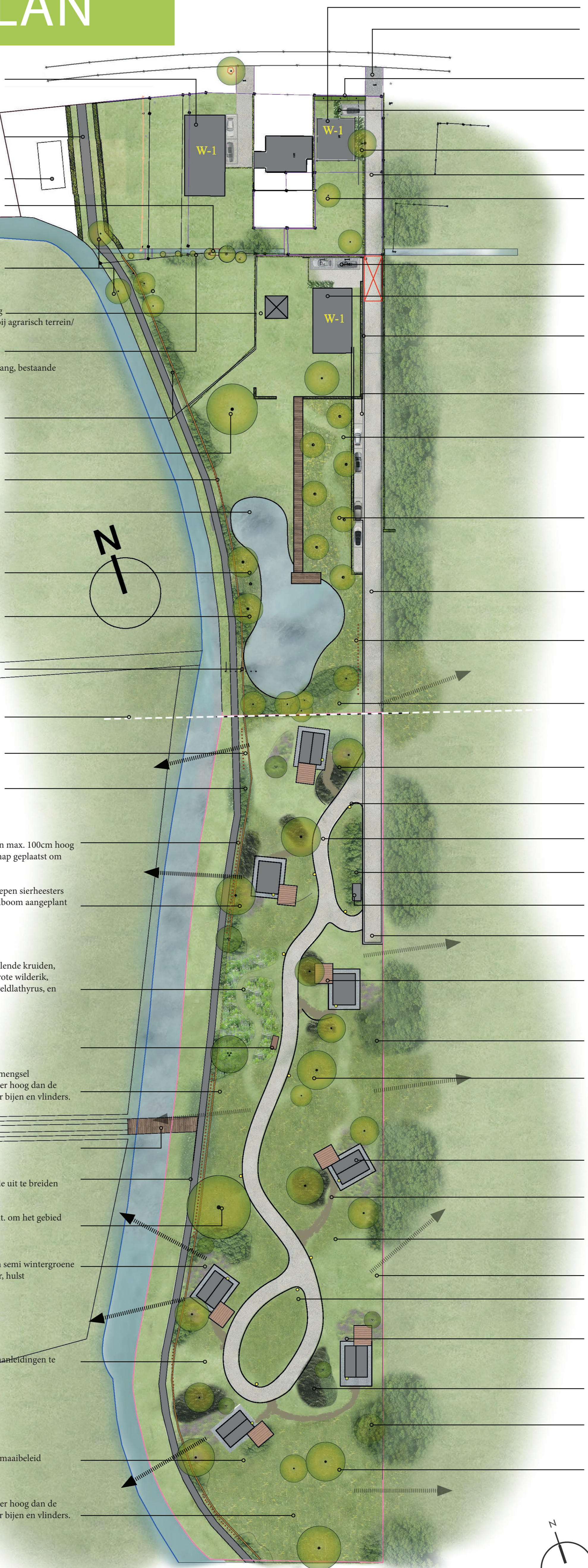
Bloemrijk grasland, M5 - Bloemrijk graslandmengsel 'Nectar onder het maimes' deze wordt minder hoog dan de andere mengsels en is uitermate geschikt voor bijen en vlinders.

Bloemrijke beplanting (gecultiveerd) rond de vlondersoorten gericht op vlinders en bijen aangeplant als p9 7 stuks per m2 Gaura | Verbena | Agastache | Echinacea | Pennisetum | Persicaria

Struweel van gelderse roos, hondroos en geoorde wilg

Struweel van diverse sierheesters (gelderse roos, hondroos) en een grauwe wilg 14/16w. aangeplant

Solitaire bomen in grote maten 20/25klt. in open landschap dat aansluit op de omliggende omgeving Uitgestroide fruitbomen (hoogstam oude ras)



Bedrijfswoning en omliggende gronden omzetten naar wonen-1

Entree van het terrein aanzetten met een brede band van kinderkoppen (2m) en 2 robuuste eikenhouten palen 120x 40x40cm als accent van de landschappelijke karakteristieken

beukenhaag (Fagus sylvatica) 80/100w. met 3 Leilindes (tilia x europaea 'Koningslinde') 12/14klt.

Hortensia's van hortensia's Hydrangea 'Strong Annabelle' C3 40/60

Bestaande paardenkastanje handhaven

erfverharding van halfverharding (boeren grind) opgesloten in een 40cm brede rand van boeren kinderkoppen

Solitaire Kersenboom in de tuin hoogstam (Prunus avium 'Regini') 20/25 klt

Parkeerhavens aankleden met grote hortensia's Hydrangea 'Strong Annabelle' C3 40/60

Nieuw bouwvlak 8,7x14,44m Goot 3m de Nok 9m

Schuurwoning omlijsten met een Beukenhaag (Fagus sylvatica) passend bij het boeren karakter van de omgeving. 160/180cm W. 4 per m

Parkeervakken van padvast

Hoogstam fruitgaard met oude fruitrassen (appels en peren) aangeplant 16/18 klt. bijv. M. James Grieve - M. Notarisappel - P. Beurte Hardy - P. Clapps Favorite - P. Giesser wildeman (handappels/peren/stoofperen)

Extensief kruidenmengsel tbv. flora en fauna (bloemenmengsel G1 cruidthoeck)

Toegangsweg geschikt voor 18000 kg belasting

Open kastanjehekwerk van max. 100 cm hoog

Afscheiding tussen prive en loges dmv halftransparante struweelrand van natuurlijke beplanting zoals meidoorn (crataegus monogyna), Myrica gale (40/60w.), geoorde wilg en gelderse roos

Geoorde wilg in lage begroeiing van siergrassen en bloeiende vaste planten (bijv. verbena | deschampsia)

Vleermuisvriendelijke verlichting (Timberlab) minimaal langs het pad

Pad van padvast met natuurlijke overloop (geen kantopsluiting) Hoofdweg maximaal 3,25m breed ivm toegankelijkheid nooddiensten. Indien mogelijk smaller / minder verhard uitvoeren.

half open rand van sierheesters uit Gelderse Roos | Vuilboom | Wilge gage | Hondroos | Heggenroos

Mogelijk positie NUTS kast. Wordt alleen geplaatst indien noodzakelijk voor aansluitingen/installaties.

Pad van halfverharding langs ergrens om het recht van overpad te waarborgen voor aangrenzend perceel.

Ieder logiehuisje heeft een eigen terras van vlondervhout van max. 18m2. De (eventuele) buiten-units van installaties worden mee ontworpen met de logieshuisjes en zijn niet zichtbaar vanuit het looppad en recreatiegebied.

Struweelrand van vuilboom, Gelderse roos, hondroos en geoorde wilg

Hoogstam fruit met oude fruitrassen (appels en peren) aangeplant 16/18 klt. bijv. M. James Grieve - M. Notarisappel - P. Beurte Hardy - P. Clapps Favorite - P. Giesser wildeman (handappels/peren/stoofperen)

Logies ingepast in een natuurlijke omgeving met vrij zicht over de weide. Ieder huisje een sensorlamp om lichtintensiteit te beperken (zie vleermuisvriendelijke verlichting)

Pad van padvast richting de logies max 100cm (niet voor permanent parkeren) dit door middel van een bordje aangeven.

Bloemrijk grasland, M5 - Bloemrijk graslandmengsel 'Nectar onder het maimes' deze wordt minder hoog dan de andere mengsels en is uitermate geschikt voor bijen en vlinders

Doorkijk richting naastliggend landschap

Bloemrijk grasland, M5 - Bloemrijk graslandmengsel 'Nectar onder het maimes' deze wordt minder hoog dan de andere mengsels en is uitermate geschikt voor bijen en vlinders.

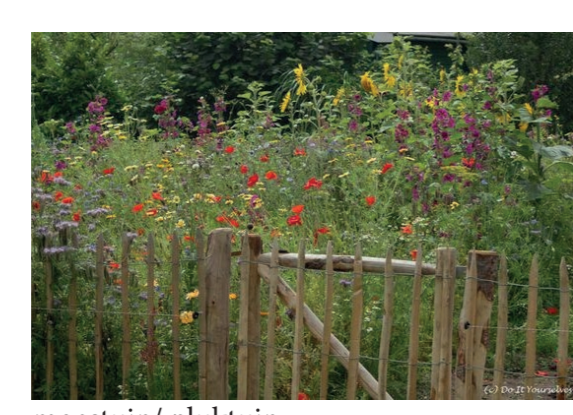
Bloemrijke beplanting (gecultiveerd) rond de vlondersoorten gericht op vlinders en bijen aangeplant als p9 7 stuks per m2 Gaura | Verbena | Agastache | Echinacea | Pennisetum | Persicaria

Struweel van gelderse roos, hondroos en geoorde wilg

Struweel van diverse sierheesters (gelderse roos, hondroos) en een grauwe wilg 14/16w. aangeplant

Solitaire bomen in grote maten 20/25klt. in open landschap dat aansluit op de omliggende omgeving Uitgestroide fruitbomen (hoogstam oude ras)

Schaal 1:500  
0 5 10 15 20 25m



## TOELICHTING BEHEER EN INRICHTING

### Haalbaarheid

Aan de koningsweg 135 te Utrecht worden logieswoningen gerealiseerd in het landschap. Om deze reden is het van belang zo nauw mogelijk samen te werken met het landschap en deze kwaliteit te benutten. Hiernaast moeten de logieswoningen functioneel en aantrekkelijk zijn om in te verblijven.

Om de haalbaarheid te waarborgen wordt in nauwe samenwerking met de gemeente Utrecht plannen, randvoorwaarden en andere onderliggende documenten opgesteld en gehanteerd. Er worden daadwerkelijk kosten gemaakt en plannings om de haalbaarheid van het inrichtingsplan te waarborgen.

### Beheer

De realisatie van het ontwerp en de uiteindelijke (landelijke) uitstraling gedurende de komende jaren is afhankelijk van een duidelijk beheerbeleid en uitvoering. Hiervoor wordt in aanvulling op dit document door de hovenier een onderhoudscontract opgesteld met bijhorende ingrepen.

#### Grasland en bloemenweides

In het ontwerp wordt voornamelijk gebruik gemaakt van extensief beheerd grasland en bloemenweides. Om de biodiversiteit te verhogen en intensief beheer te voorkomen stellen wij de volgende beheersvorm voor het gebied als volgt voor: Maaien volgens sinusbeheer.

Met sinusbeheer wordt gefaseerd gemaaid waardoor verschillende microklimaten jaarrond aanwezig zullen blijven. Aangezien de bodem van het gebied vrij voedselrijk is, worden de bloemenweides (hooilanden; mengsel G1 of G2 Cruydhoeck) in principe twee keer per jaar gemaaid, waarna het maaisel wordt afgevoerd. Bij elke maaironde wordt een steeds wisselend gedeelte (10-20% niet gemaaid). De extensief beheerde graslanden (m5, nectar onder het maimes) worden vaker per jaar gemaaid. Bij voorkeur wordt ook hier het maaisel afgehaald om de kruidenrijkdom te stimuleren. De delen die sterk vergrast zijn en boomvormer opkomst tonen worden 2x per jaar gemaaid en afgevoerd. Hierdoor komt er minder organisch materiaal in de bodem terecht en krijgen de kruiden op termijn meer kans om te groeien. Hoe meer kruiden, des te meer insecten en dus meer biodiversiteit. Het doel is om het gebied jaar rond een plek te maken voor insecten. Hiervoor wordt ongeveer 20% van deze graslanden en bloemweides niet gemaaid. Hierdoor kunnen eitjes die in de zomer afgezet zijn in de winter aanwezig blijven om in het voorjaar uit te kunnen komen. Hierdoor behoudt het gebied zijn insecten populatie. Hier kan flora eerder in het seizoen van profiteren en het is bovendien beter voor de bodemhuishouding.

### Struwelen

Het plan bestaat aan de randen voornamelijk uit open stukken en stukken struweel. De struwelen en hagen bieden schuilplaatsen en voedselvoorzieningen voor verschillende fauna soorten zoals vogels en padden. Om te voorkomen dat het struweel gaat verbossen wordt gefaseerd om de vijf jaar gecontroleerd op boomvormers en zo nodig verwijderd.

### Historische waarde en uitstraling

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied Lunettenpark. Hierbij is het te realiseren logiesgebied onderdeel van het voorland met open landschappelijke kwaliteit.

Voor een samenwerking tussen landschap en logieswoningen worden zichtlijnen en open struwelen gebruikt om de openheid te waarborgen. Deze zijn in het plan aangegeven met de pijlen. Om veiligheid te waarborgen op het terrein worden kastanjehouten hekwerken geplaatst met een open structuur.

### Maatregelen ten behoeve van flora en fauna

Tijdens de uitvoering zal rekening gehouden worden met de flora en fauna door de volgende maatregelen:

Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken en stronken) zal gefaseerd verwijderd worden. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

De te realiseren planlocatie zal minimaal verlicht worden en een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, met een neerwaardse geconvergeerde lichtbundel). Daarnaast zal iedere woning een lichtsensor krijgen om zo de verlichtingstijden tot een minimum te beperken.

De werkzaamheden zullen in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd worden (buiten schemerperiodes). De werkzaamheden worden opgestart en uitgevoerd buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Mocht uiteindelijk de werkzaamheden om welke reden dan ook wel in het broedseizoen uitgevoerd worden, dient voor de aanvang het plangebied door een ter zake deskundig ecoloog gecontroleerd te worden of er broedvogels of andere fauna aanwezig zijn.

### Toegankelijkheid

Op het plangebied zelf is het niet gewenst te parkeren bij de logieswoningen. Om dit te voorkomen worden de zijpaden informeel vormgegeven met een maximale breedte van 1 meter. Daarnaast worden er houten bordjes geplaatst bij de woningen.

Het hoofdpad zal uitgevoerd worden in padvast en heeft een maximale breedte van 3,25 meter. Hierdoor is het gebied in zijn geheel toegankelijk voor nooddiensten indien nodig.

### Bomenparagraaf

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd met kassen. Er is aan de zijde van de Koningsweg een grote solitaire Kastanjeboom (*Aesculus hippocastanum* ca. 60 jaar oud) en een aantal jonge / kleine knotwilgen en een sierappel langs de kavelsloot. Deze bomen worden in het nieuwe plan gehandhaafd vanwege de kwaliteit en ecologisch waarde.

Op de hoek van de kavel (langs de waterkant) staan twee knotwilgen (*salix alba*) Het is de intentie om deze in het plan te handhaven, bij de uitwerking van het jaagpad zal de gemeente Utrecht dit bepalen.

### Groene ambities

Naast het behoud van de bomen hebben we in het ontwerp een groenplan opgenomen waarin we het gebied op gepaste wijze gaan voorzien voor gebiedseigen planten en bomen, met een autochtoon inheems karakter. Hierdoor zal het plangebied opgaan in zijn omliggende omgeving.



Bestaande kastanje bij de woning aan de Koningsweg



Locaties bestaande knotwilgen langs de waterkant.

bestaand

Boom omgewaaid in storm 2021 (verouderde luchtfoto)

## Bomen

●	Te	Tilia europaea 'Koningslinde'	12/14klt	3x
●	Pa	Prunus avium 'Regina'	20/25klt	1x
●	Sa	Salix alba	14/16w	8x
●	Saa	Salix aurita	125/150klt	5x
●	Fa	Frangula alnus	200/225klt	6x
●	Tc	Tilia cordata	20/25klt	1x
●	Qr	Quercus robur	20/25klt	1x

## Fruitbomen

●	Ma	Malus James Grieve	16/18klt hoogstam
		Malus Notarisappel	16/18klt hoogstam
●	Py	Pyrus Beurre Hardy	16/18klt hoogstam
		Pyrus Clapps Favorite	16/18klt hoogstam
		Pyrus Giesser wildeman	16/18klt hoogstam

## Heesters cultuurlijk

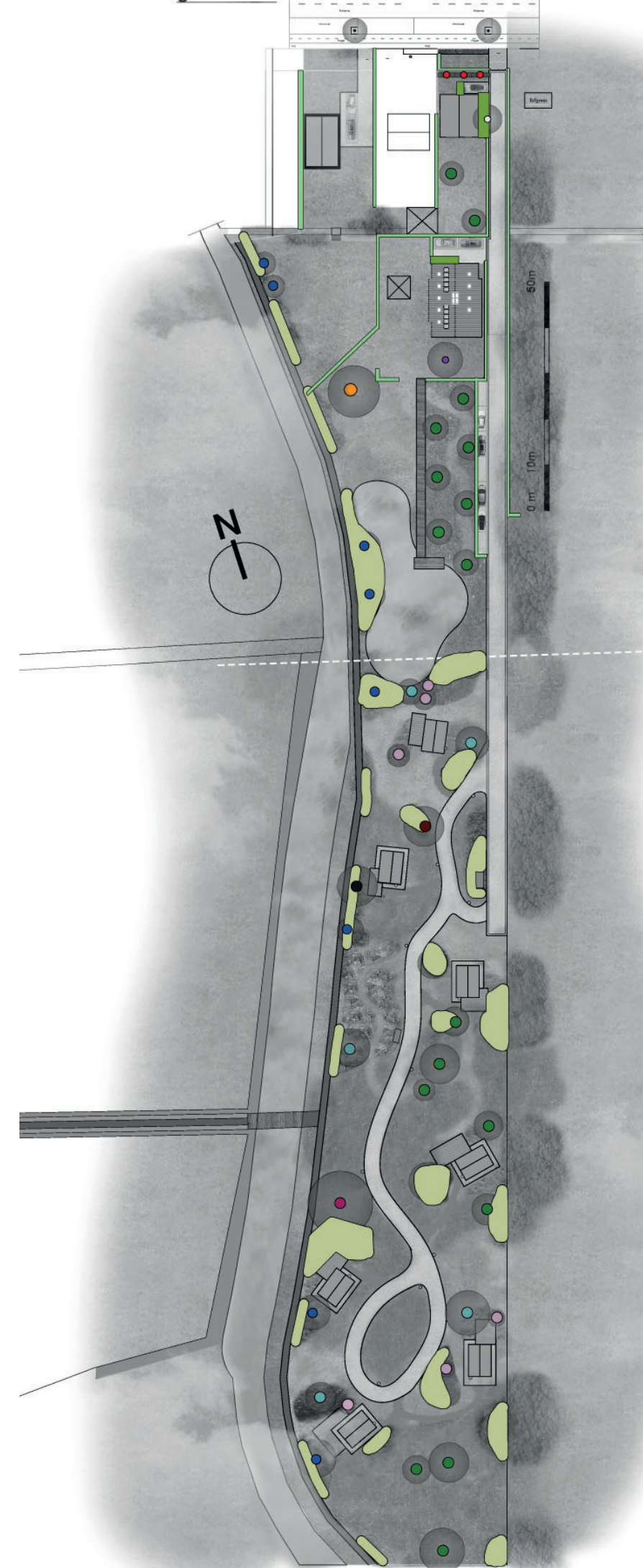
—	Ha	Hydrangea 'Strong Anabele'	c3 40/60
---	----	----------------------------	----------

## Hagen cultuurlijk

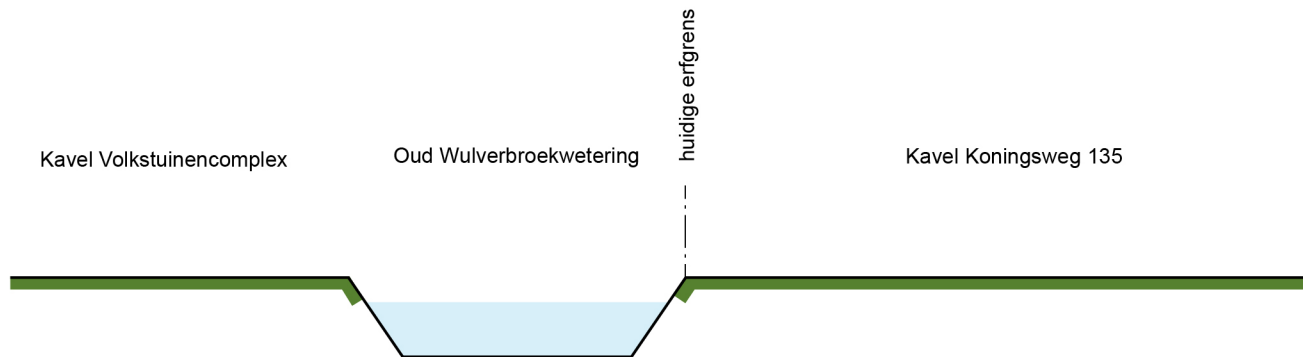
┌	Fs	Fagus sylvatica	80/100w	5st/m1
---	----	-----------------	---------	--------

## Struweel natuurlijk

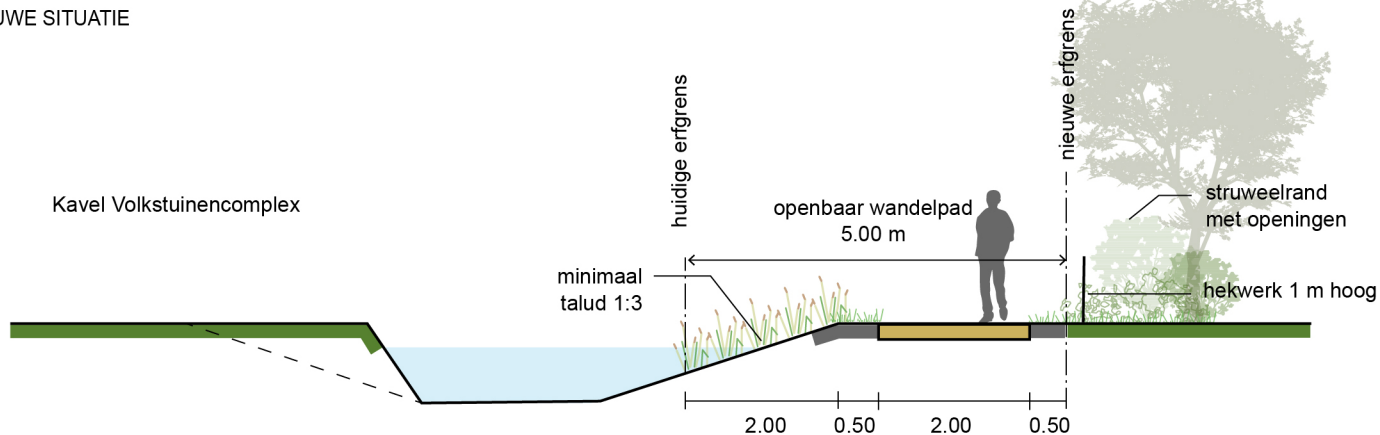
○	Crateagus monogyna	100/125 w
	Prunus spinosa	40/60w
	Acer campestre	14/16w
	Frangula alnus	100/125 w
	Ligustrum vulgare	80/100
	Rosa canina	40/60w
	Viburnum opulus	80/100
	Mengsel NGW2 - Middenschraal grasmengsel (inheems) (in overleg met Cruydhoeck)	



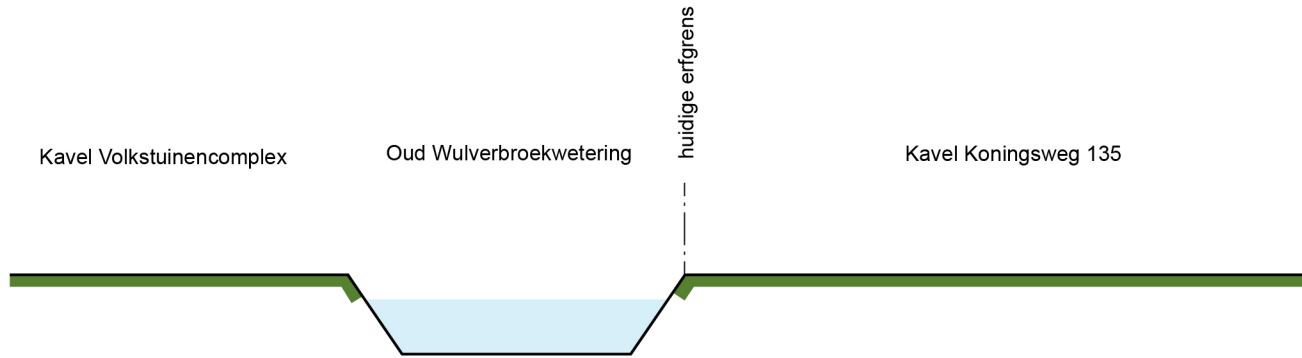
## HUIDIGE SITUATIE



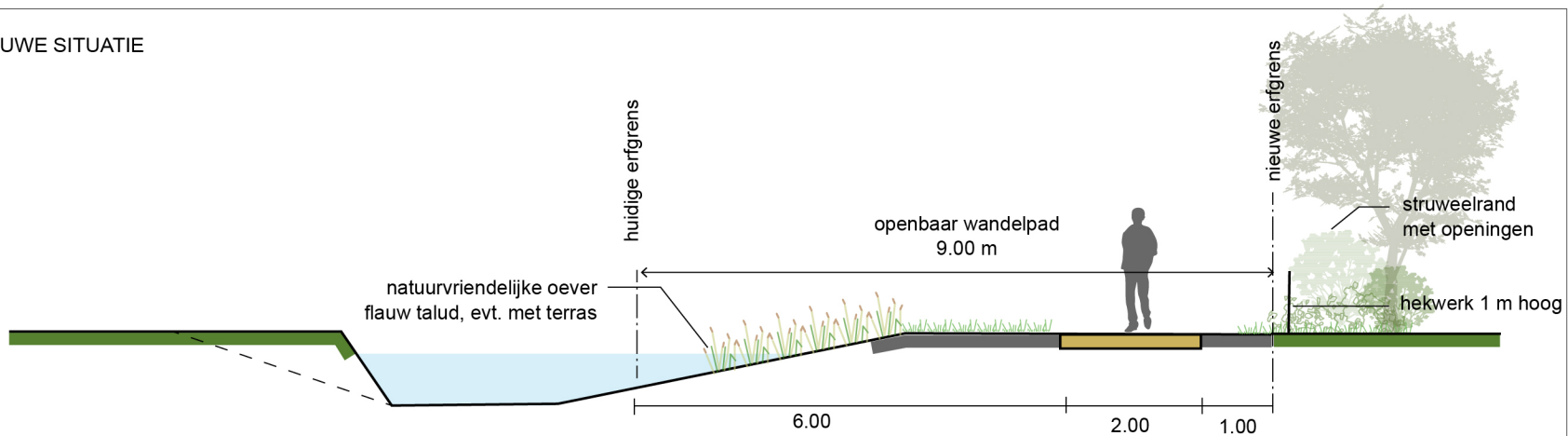
## NIEUWE SITUATIE



## HUIDIGE SITUATIE



## NIEUWE SITUATIE



## HUIDIGE SITUATIE

Kavel Koningsweg 133D

Kavel Koningsweg 135  
(nieuw te plaatsen woning)

huidige erfrens

## NIEUWE SITUATIE

haag 1.40 m hoog

hekwerk 1.40 m hoog

nieuw  
bijgebouw

nieuwe erfrens

openbaar wandelpad  
5.00 m

nieuwe erfrens

huidige erfrens

beplanting in gelaagde opbouw  
op eigen terrein t.b.v. privacy

haag 1.40 m hoog

1.50

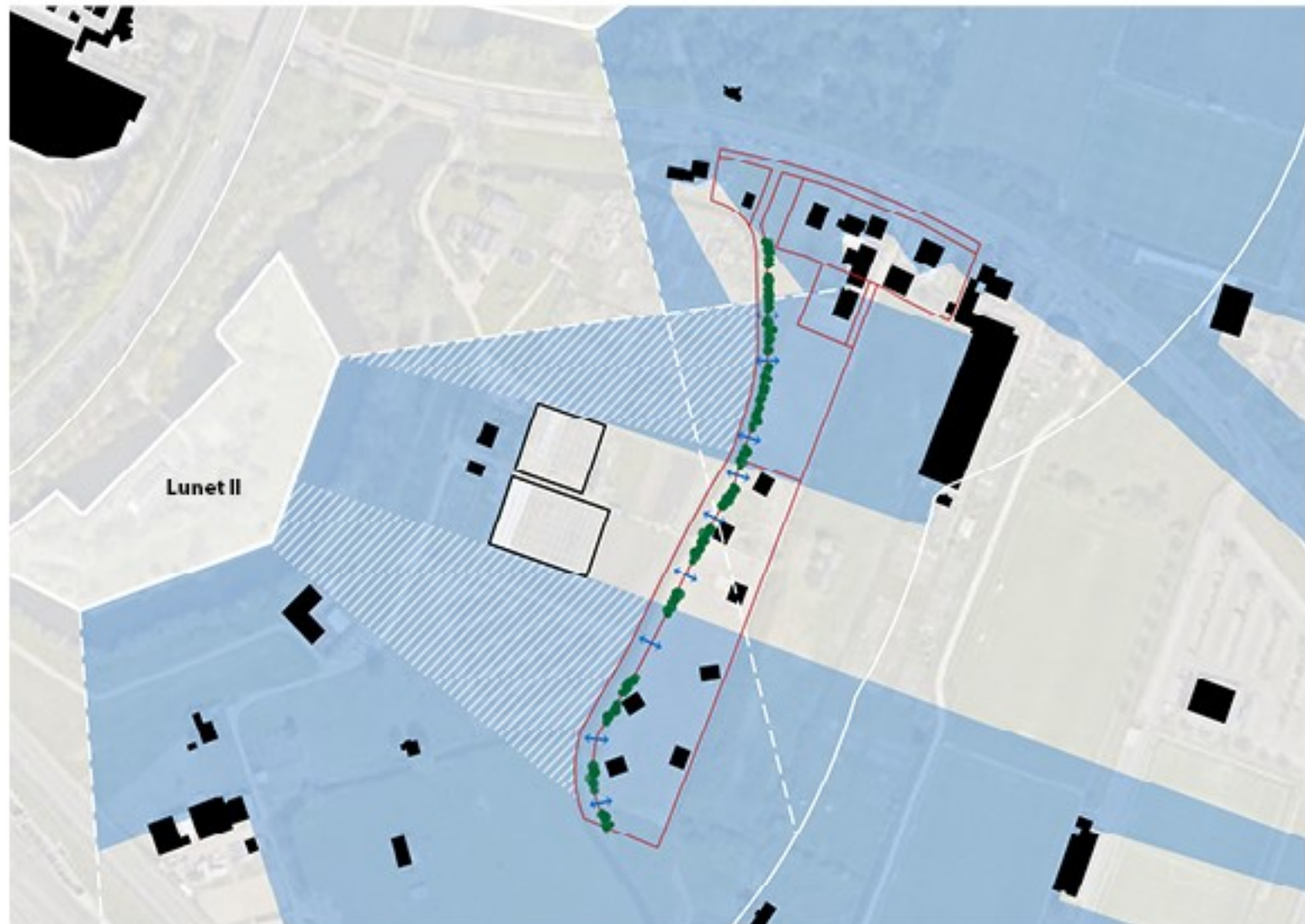
1.00

1.50

2.00

1.50

1.00



Koningsweg 135 ligt in het schootsveld van Lunet II en binnen de Verboden Kring van 300m. Bij de inrichting van het terrein dient rekening gehouden te worden met het doorzicht vanaf Lunet II en de openheid van het schootsveld dient te worden gewaarborgd.



Voorbeeld van een doorgaand, openbaar wandelpad langs een watergang in natuurgebied Zuilen.



Voorbeeld van een natuurlijke erfafscheiding met visuele onderbrekingen door afwisseling van bomen, struiken en openingen.



Voorbeeld van een transparant hekwerk (1 m hoog) met dunne dwarsleggers.