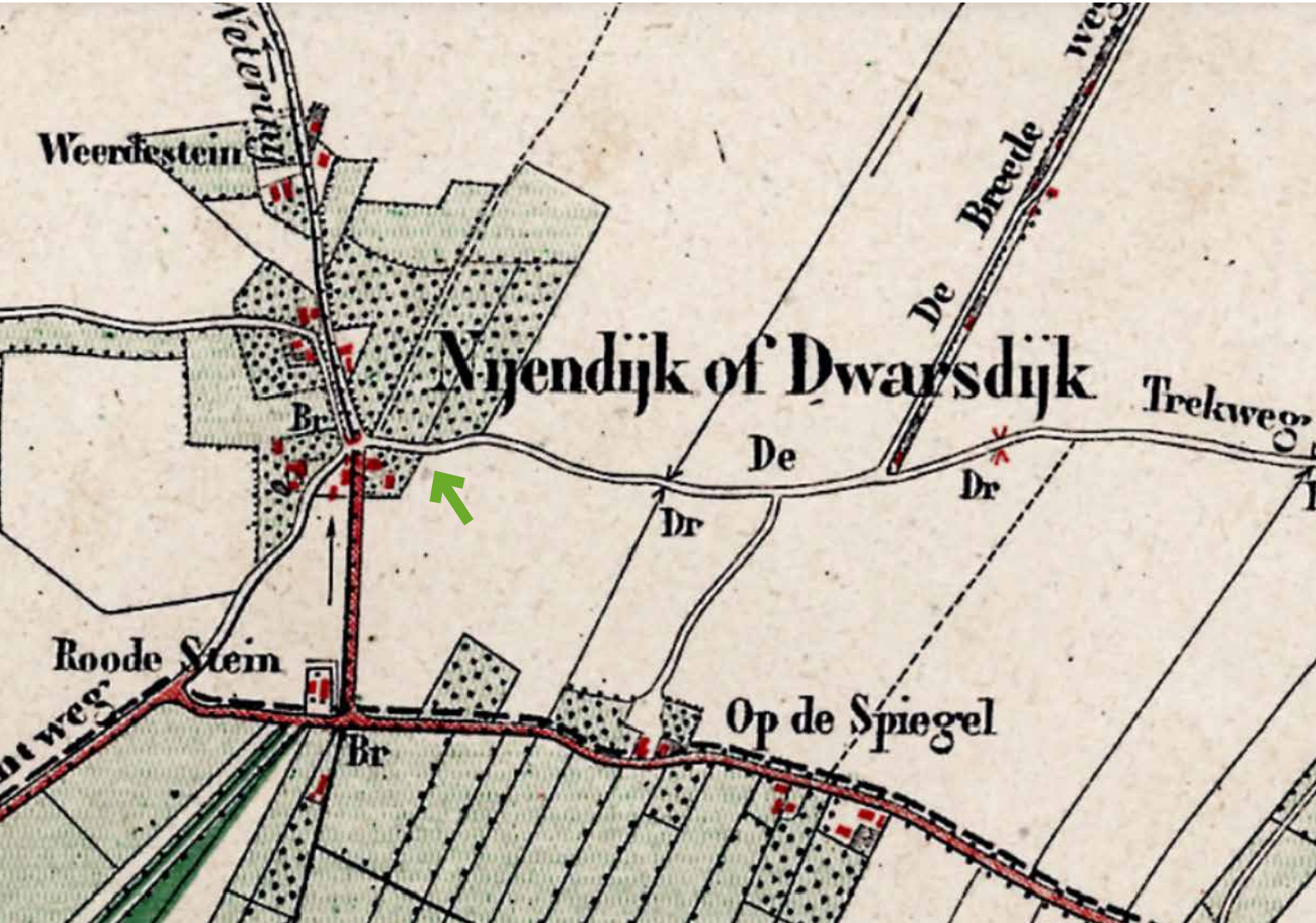
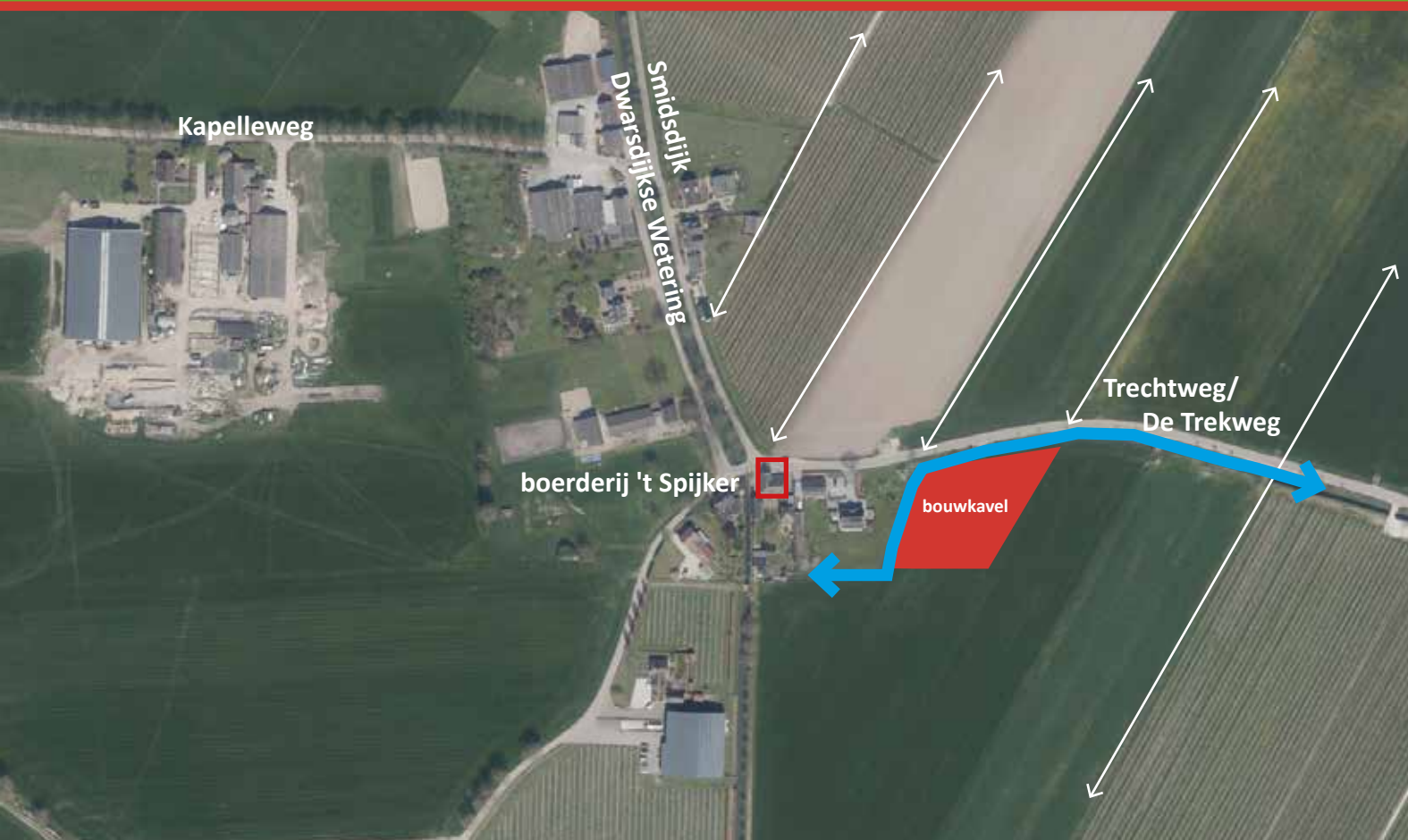




topografische kaart circa 1870 met de beoogde locatie van de bouwkael (groene pijl)



huidige situatie met de locatie van de bouwkael, watergang en verkavelingsstructuur

Ruimtelijke randvoorwaarden erfinrichtingsplan Trechtweg ong. naast Trechtweg 13 Cothen

Opgave

De eigenaar van het agrarische perceel naast Trechtweg 13 in Cothen heeft de wens om een nieuwe woning aan de Trechtweg te bouwen. De gemeente Wijk bij Duurstede is bereid mee te denken over deze wens. Een belangrijke voorwaarde is dat de huidige bedrijfsfunctie op het perceel Rijkdijk 7a in Wijk bij Duurstede, eveneens eigendom van de initiatiefnemer, beëindigd moet gaan worden.

Bouwen in het buitengebied past niet in het reguliere beleid van de gemeente en de provincie. De eisen aan inpassing en vormgeving zijn hoog. De betreffende locatie ligt bovendien een bijzonder deel van het oeverwallenlandschap van de Kromme Rijn. Het landschap rond de Kromme Rijn is een afwisselend landschap van open kommen en meer besloten oeverwallen. Verspreid liggende fruitboomgaarden worden afgewisseld met weilanden en akkerlanden. Binnen dit landschap liggen kleinschalige dorpen en boerderijen verspreid langs de wegen. De verkaveling is veelal blokvormig en sluit aan op de slingerende loop van de oeverwallen. De locatie aan de Trechtweg wordt door de gemeente aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol vanwege ligging aan de Dwarsdijk tussen de rivieren Kromme Rijn en de Lek. Bovendien ligt de locatie in de Limeszone. In het bestemmingsplan is een hoge archeologische waarde aangegeven. Het aanleggen van een diepe watergang is niet wenselijk.

De nieuwe woning wordt een toevoeging aan de historische buurtschap Dwarsdijk of Nijendijk, zoals te zien is op de topografische kaart uit circa 1870. Vijf wegen, dijken of paden kwamen samen op een punt op een hooggelegen punt van de oeverwal. De Trechtweg had in deze periode de naam De Trekweg. Op de recente luchtfoto is te zien dat de historische structuur nog herkenbaar aanwezig is.

De initiatiefnemer heeft het Ervenconsulentschap gevraagd om een erfinrichtingsplan voor deze locatie op te stellen. Het plan is geen blauwdruk, maar een verbeelding van de randvoorwaarden. Er is enige flexibiliteit voor wat betreft de uitwerking van het ontwerp, zolang aan de opgestelde randvoorwaarden wordt voldaan.

Beleid

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft sinds 2021 een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De Dwarsdijkse Wetering, de Trechtweg/Trekweg, Smidsdijk en de Kappelleweg zijn ontstaan in de late middeleeuwen (1050-1500) en hebben een hoge waarde. Boerderij Trechtweg 15 heeft in de CHW een middelhoge waarde gekregen. Deze kenmerkende krukhuisboerderij dateert uit circa 1750. De nieuwe bouwlocatie ligt circa 120 meter ten oosten van deze boerderij.

Voor het buitengebied van Cothen wordt de samenhang

van de aanwezige percelering in combinatie met de structuur van wegen, dijken, kaden en waterlopen als waardevol aangemerkt. Op de topografische kaart uit 1870 is te zien dat rond de buurtschap zowel blokvormige bouwlandpercelen voorkomen als langgerekte weilanden en boomgaardpercelen.



Uitsnede uit kaart Percelering (bijlage 2 CHW)

De "Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen – Rivierengebied" van de provincie Utrecht worden de ontwikkelingsprincipes voor het deelgebied Kromme Rijn genoemd. Bij de plaatsing van nieuwe woningen moet het stedenbouwkundig plan gebaseerd zijn op de onderliggende verkaveling. De randen van nieuwbouw zijn zacht en bestaan uit een combinatie van groen en gebouwen. Buiten de dorpen staat de meeste reguliere bebouwing op boerenerven. Een erf is een samenstelling van gebouwen en opgaande beplanting. Het woonhuis staat centraal en is het meest gedetailleerd en de bijgebouwen zijn puur functioneel vormgegeven.

Er is in dit landschapstype sprake van landschappelijke dwarsrelaties, die bestaan uit een combinatie van panorama's, verkaveling, coulissen en dwarswegen. Boomgaarden geleiden het zicht haaks op de weg en werken als coulissen of als muur, dit is afhankelijk van de snelheid van passeren. In het oeverwallenlandschap zijn kenmerkende vergezichten op kerktorens en molens in de dorpen en omliggende deelgebieden.

In de "Gereedschapskist Landschappelijk inpassing Oeverwallen en kommen" worden adviezen gegeven voor de landschappelijke inpassing van bestaande en nieuwe agrarische erven. Hoewel dit voorliggende advies betrekking heeft op de bouw een woonhuis, worden de relevante beplantingsvormen uit de gereedschapskist voor dit advies

Project
Datum:
Locatie:
In opdracht van:
Ervenconsulenten:

Ruimtelijke randvoorwaarden
Juli 2022
Trechtweg ong. Cothen
Mts. Veen - Teunissen
Jolanda van Looij, Annerie van Daatselaar

MOOISTICHT



MooiSticht
Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
v@mooisticht.nl



erfinrichtingsplan Trechtweg ong. (naast nr. 13)



zoekgebied voor eventueel extra bijgebouwen

overgenomen. Het betreft brede houtsingels, geriefhoutbosjes, solitaire bomen, hoogstamfruitbomen en knip- of scheerhagen om de (voor)tuin.

Conclusie

Het Ervenconsulentschap beseft dat dit een gevoelige ontwikkeling is in het buitengebied van Cothen. De bouw van een nieuwe woning met een bijgebouw moet een duidelijke beëindiging van de zuidoostelijke zijde van de buurtschap zijn. Er worden relatief grote landschappelijke elementen (natuur) aan het plan toegevoegd. Voor de nieuwe bebouwing moeten hoge eisen aan de beeldkwaliteit gesteld worden. Om deze eisen te kunnen borgen wordt geadviseerd om een relatief beperkt vlak als "wonen en tuin" te bestemmen en de landschapselementen planologisch vast te leggen, bijvoorbeeld als "natuur".

Randvoorwaarden voor het erfinrichtingsplan

Landschap en buurtschap

- De nieuwe kavel sluit aan op de bestaande en historische landschappelijke kavelstructuur. De noordoostelijke - zuidwestelijke verkavelingsstructuur moet als basis voor de vorm van de kavel en de oriëntatie van de nieuwe gebouwen worden toegepast.
- De nieuwe gebouwen vormen samen met stevige beplantings- en landschapselementen een duidelijke beëindiging van de buurtschap. De oriëntatie van de gebouwen draagt hieraan bij.
- Er moet een strook met een breedte van 5 meter vrij blijven van begroeiing en andere obstakels langs de watergang aan de noord- en westzijde van het plangebied (Beschermingszone type A). Aan de westzijde blijft hierdoor tevens een doorzicht vanaf de weg naar het landschap behouden.

Ensemble

- Gebruik de bestaande inrit aan de Trechtweg.
- Maak een compact ensemble van woning (max. 600 m³) en bijgebouw (max. 50 m²) wat refereert aan een kleinschalig agrarisch boerenerf.
- Plaats de bebouwing nabij de Trechtweg.
- Behoud doorzichten vanaf de Trechtweg naar het achterliggende landschap.

Landschappelijke elementen en beplanting

- Geef de randen van het erf een zachte vorm, bestaande uit beplanting. De grens tussen het erf en het agrarisch perceel bestaat uit een ondiepe greppel of een eenvoudig (schapen)raster of palen en draad.
- Tussen de tuininrichting en het agrarische perceel ligt een strook grasland van minimaal 5 meter, de tuin ligt dus niet direct tegen de kavelgrens. Met een rij hoogstamfruitbomen wordt een zachte overgang naar het aangrenzende bouwland gecreëerd.
- Kader de nieuwe bebouwing in met relatief grootschalige landschapselementen, zoals hoogstamfruitbomen, houtsingel of geriefhout/voedselbosje en kruidenrijk grasland.
- Beperk de zichtbaarheid van de erfverharding en parkeerplaatsen vanaf de straat zoveel mogelijk door middel van de aanplant van 1 tot 1,20 meter hoge hagen (inheems). Een rode beuk op het erf past in het landschap. De inrit kan met een eenvoudig landhek worden afgesloten.
- Gebruik inheems, bij voorkeur biologisch, plantmateriaal.
- Gebruik bij de hoogstamfruitbomen, bij voorkeur Oudhollandse rassen.
- Beheer het grasland op het perceel als kruiden- en faunarijk grasland.

Gebouwen

- Geef de woning en het bijgebouw een terughoudende sobere vormgeving en architectuur, passend in het agrarische landschap. Er kan gekozen worden voor een meer traditionele vormgeving met zadeldaken. Ook een meer eigentijdse vormgeving, zoals een schuurwoning, is denkbaar.
- Gebruik natuurlijke materialen en overwegend donkere tinten.
- Plaats eventueel extra bijgebouwen alleen in het westelijke deel van het perceel (zie tekening).
- Pas zonnepanelen zorgvuldig in op de daken of in het terrein.
- Bouw de woning en bijgebouw(en) zoveel mogelijk natuurinclusief.
- Gebruik of infiltreer hemelwater van de gebouwen en de verharding op eigen terrein.