



**Landschappelijk inpassing & Beeldkwaliteit
Ossenwaard 5-0001/7, Cothen
Gemeente Wijk bij Duurstede**

Landschappelijk inpassing & Beeldkwaliteit

Ossenwaard 5-0001/7, Cothen

Gemeente Wijk bij Duurstede

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER:



Only BIM B.V.
K. van der Lee

Zinzendorflaan 1
3703 CE, Zeist

PLANGEGEVENS:

Projectnummer : K23418-001

Status Definitief
Datum 03/04/2025

Projectleider: D. Meis Msc
Auteurs: D. Kestra Msc, A. Baghdadi Msc en A. Karis Msc

Colofon

De beeldkwaliteit is uitgewerk door Kubiek Ruimtelijke Plannen in samenwerking met:
UrbanSpaceStudio - Architectuur & Stedenbouw



Kubiek Ruimtelijke Plannen
Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu



UrbanSpaceStudio
Bemuurdeweerd o.z. 37
3514 AP Utrecht

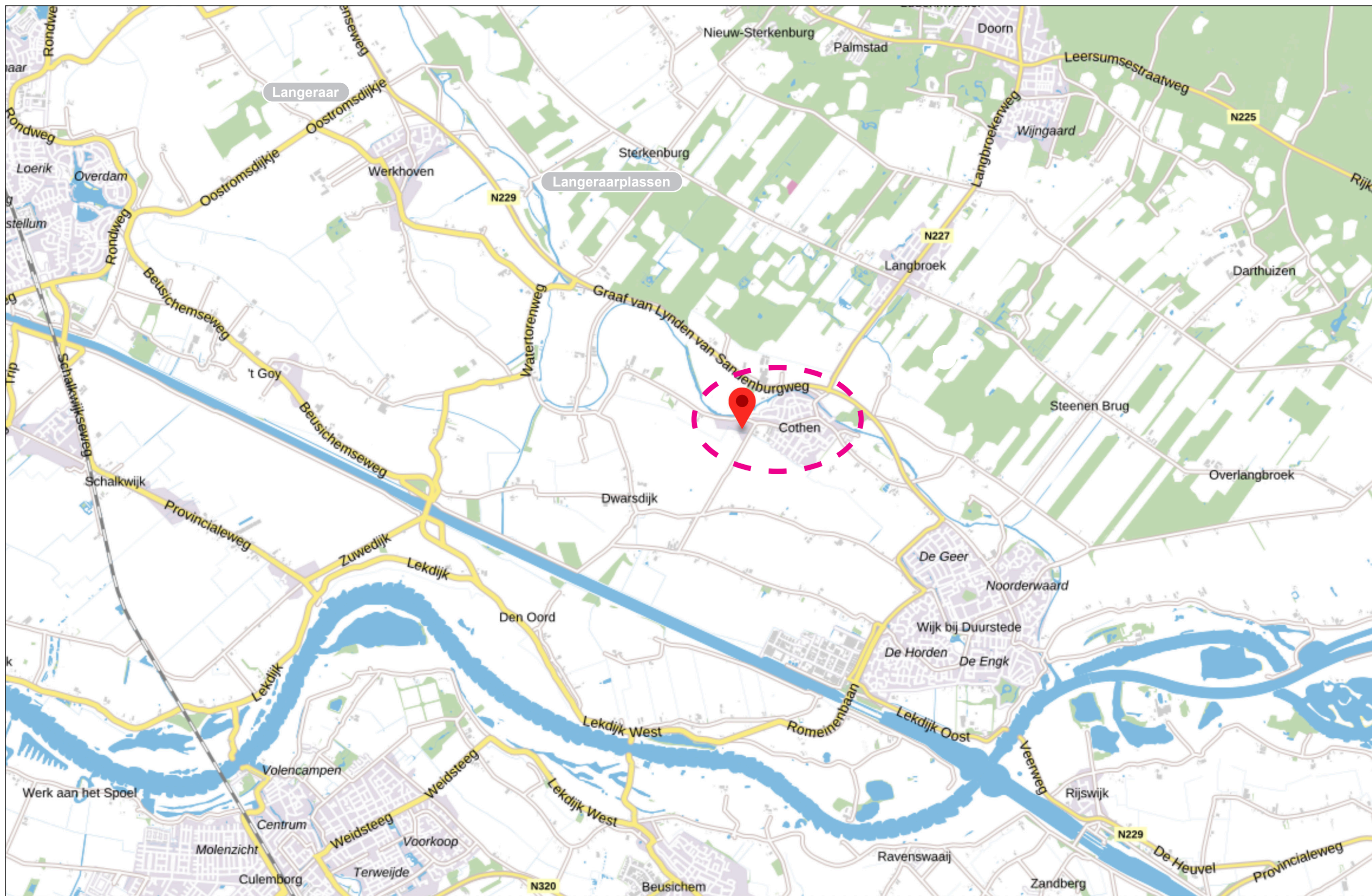
I. www.urbanspacestudio.nl
E. amar@usstudio.eu

Inhoudsopgave:

1. Inleiding			
1.1. Aanleiding	04		
1.2. Doel landschappelijke inpassing	05		
2. Beeld en historie van de locatie:			
2.1. Ligging en begrenzing	05		
2.2. Huidige situatie	06		
2.3. Historie	08		
3. Beleid:			
3.1. Provinciaal beleid	10		
3.2. Gemeentelijk beleid	12		
4. Landschappelijke en stedenbouwkundige analyse:			
4.1. Ondergrondlaag:			
4.1.1. Landschap	14		
4.1.2. Bodem en watersysteem	18		
4.1.3. Reliëf (hoogtekaart)	19		
4.2. Netwerken:			
4.2.1. Groennetwerken	20		
4.2.2. Recreatienetwerk	22		
4.3. Occupatielaag:			
4.3.1. Functies	23		
4.3.2. Bebouwing	24		
4.3.3. Opbouw erf	24		
5. Principes voor landschappelijke inpassing & beeldkwaliteitsplan			
5.1. Landschappelijke inpassing:			
5.1.1. Structuur- en kwaliteitsdragers	25		
5.1.2. Huidige landschappelijke elementen	25		
5.1.3. Conclusies/Aanbevelingen	26		
5.2. Twee sferen: boerenerf en woonhof	27		
5.3. Bebouwing/ Hoofdvorm:			28
5.3.1. Situering en orientatie			28
5.3.2. Bouwmassa en Hoofdvorm			28
5.3.3. Bouwhoogte (nok en goothoogte)			28
5.3.4. Kapvorm en kaprichting			28
5.3.5. Bij- en aanbouw			28
5.4. Kleur, materiaal en detaillering:			29
5.4.1. Gevelopbouw- indeling			29
5.4.2. Materiaal- en kleurgebruik			29
5.4.3. Detaillering			29
5.4.4. Hemelwaterafvoer			29
5.4.5. Oprit			29
5.5. Natuurinclusief bouwen:			30
5.6. Erfafscheiding:			30
5.6.1. Hagen			30
5.6.2. Groenstrook/stoep			30
5.6.3. Knotwilgen			30
5.6.4. Bestaande groenelementen			30
5.7. Buitenruimte:			31
5.7.1. Ontsluiting en parkeren			31
5.7.2. Verharding			31
5.7.3. Groen en bomen			31
5.7.4. Hemelwater			32
5.7.5. Wadi			32
5.7.6. Afvalinzameling			32
5.7.7. Verlichting			32
6. Bijlage			37
I		Gemeentelijke soortenlijst bomen en heesters	
II		Verkavelingsplan met maatvoering (A3)	



Figuur (1) Cothen en projectlocatie. Bron: Google Earth.



Figuur (2) Kaart Cothen en projectlocatie.

1. Inleiding:

1.1. Aanleiding:

Aan de Ossenwaard 5-0001 en 7 is een perceel gelegen dat zowel een agrarische als een bedrijfsfunctie kent. De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het perceel 34 woningen te realiseren, onderverdeeld in twee typen eigendom en verschillende woontypologieën.

Er is voor het initiatief een principeverzoek ingediend, waar de gemeente Wijk bij Duurstede positief tegenaan kijkt. Een voorwaarde voor een verdere uitwerking van het plan is het borgen van een goede landschappelijk inpassing en een passende beeldkwaliteit.

Op deze wens wordt ingegaan met behulp van voorliggend landschappelijk inpassingsplan en een beeldkwaliteitsplan.



Figuur (3) Huidige locatie.



Figuur (4) Huidige locatie.



Figuur (5) Huidige locatie.

1.2. Doel landschappelijke inpassing en beeldkwaliteitsplan:

Het doel van een landschappelijk inpassingsplan is om aan te geven hoe de realisatie van 34 woningen in het omliggende landschap van de Ossenwaard past. Onderdeel hiervan is om de opbouw van het landschap in kaart te brengen, waarna wordt gekeken hoe de identiteit van het landschap teruggebracht kan worden naar ontwerp-principes die uiteindelijk dienen als pijlers voor een juiste landschappelijke inpassing.

Het doel van een beeldkwaliteitsplan is om de bebouwing op het perceel op een esthetische manier aan te laten sluiten op bebouwing in de omgeving. Het gaat dan om aspecten als architectuur, materialen, kleurgebruik en stijl. Dit heeft dus meer directe betrekking op de 34 woningen zelf. Toch wordt de relatie met de omgeving meegenomen.

Voorliggend landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan beoogt een integrale benadering. Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing beïnvloeden elkaar en zijn daarom niet als losse entiteiten beschouwd.



Figuur (6) Ligging van het plangebied.
Bron: Google Earth.



Figuur (7) Luchtfoto - Plangebied.
Bron: Google Earth.

2. Beeld en historie van de locatie:

2.1. Ligging en begrenzing:

De locatie ligt binnen de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Cothen (CTN00) – sectie D – percelen 200, 204 en 364. Perceel 364 is groter dan de projectlocatie. De geschatte totale oppervlakte is van de relevante percelen is ~15.200 m².

2.2. Huidige situatie:

Op het perceel rust op dit moment een bestemming agrarisch bedrijf, onderverdeeld in Ossenwaard 5-0001 en 7.

Het terrein van de Ossenwaard 5-0001 heeft de bestemming bedrijf met een omvang van ca. 0,12 hectare. Het perceel bevat een loods met als functieaanduiding opslag.

Het terrein van de Ossenwaard 7 betreft een agrarisch bouwvlak met een omvang van ca. 0,8 hectare met een maximale bouwhoogte van 11 m en goothoogte van 6 m. Naast gelegen weiland is 0,44 hectare.

Op het perceel staat een karakteristieke woonboerderij die in gebruik is als agrarische (bedrijfs-) woning en maatschappelijke functie / dagbestedingsvoorziening.



In figuur (8) is de ligging van het plangebied inclusief kavelnummers verbeeld.
Bron: Kadastrale kaart.



Figuur (9) Foto's van de bestaande locatie en haar omgeving.
Bron: Opdrachtgever.

2.3. Historie:

In de gebiedsanalyse wordt ingegaan op de historie, de ligging en de toekomstige functie van het plangebied.

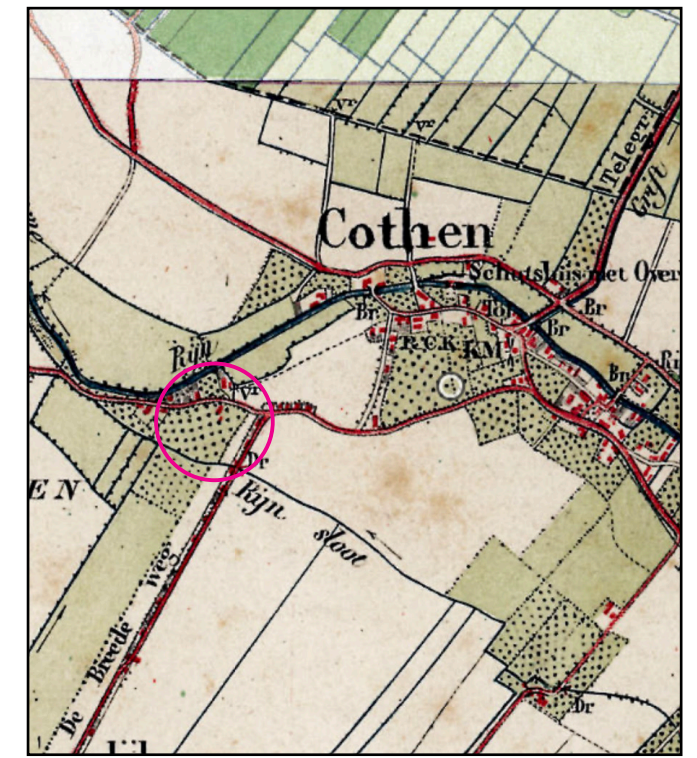
De geschiedenis van Cothen gaat zeker 900 jaar terug. In de omgeving zijn wel archeologische vondsten gedaan die wijzen op activiteiten van de Romeinen. De oudste vermelding in de geschiedenis gaat echter terug naar 1126.

Het dorp is gelegen aan de Kromme Rijn, die al van oudsher een belangrijke verbinding legde naar de buitenwereld. De hoofdstructuur van Cothen is bepaald door het ontstaan van het dorp aan de Kromme Rijn. Het dorp vormt als het ware onderdeel van een kralensnoer van nederzettingen langs de rivier, van Wijk bij Duurstede tot Utrecht.

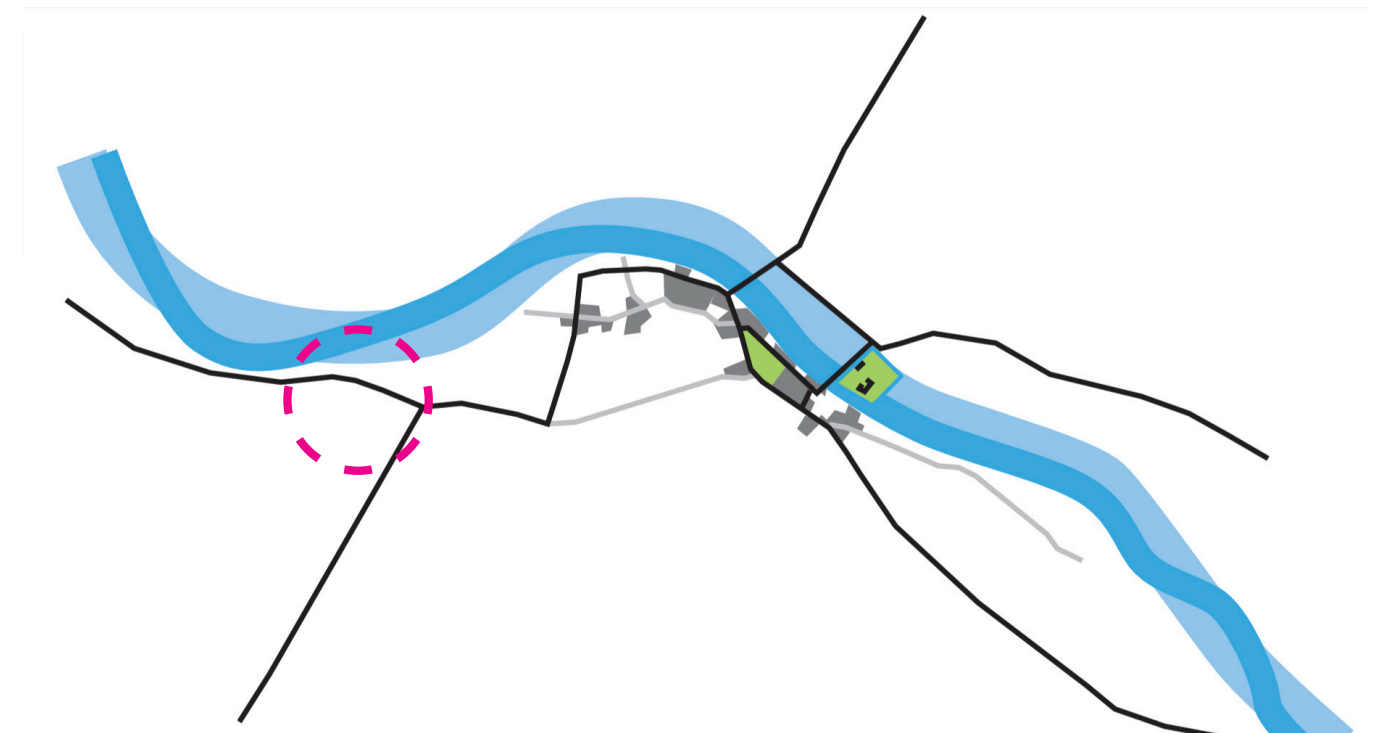
Het dorpscentrum ligt markant op de oeverwal van de Kromme Rijn. Daardoor is er aan de noordzijde een sterke relatie tussen dorp en landschap. In het landschap rondom Cothen is het meanderende verloop van de rivier nog afleesbaar. Dit is terug te zien op onderstaande afbeeldingen, die de ontstaansgeschiedenis van Cothen in kaart brengen.



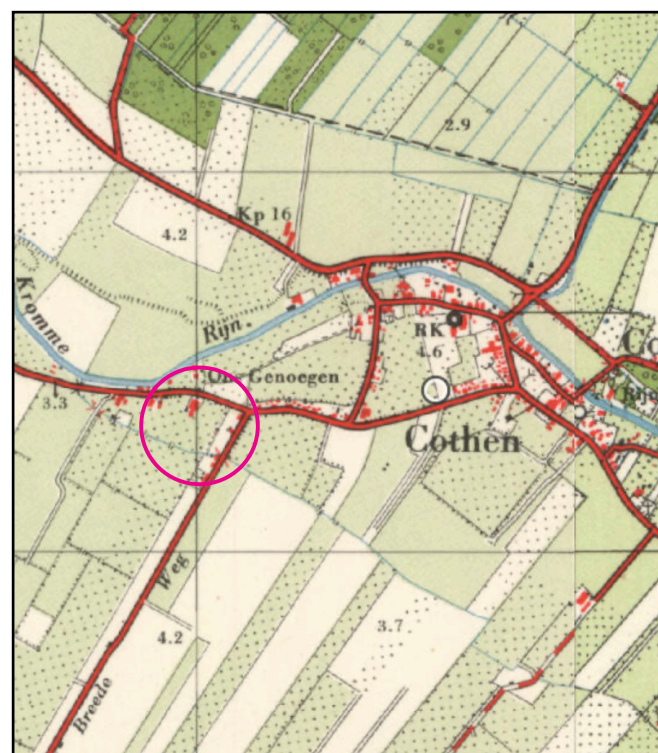
1850 -



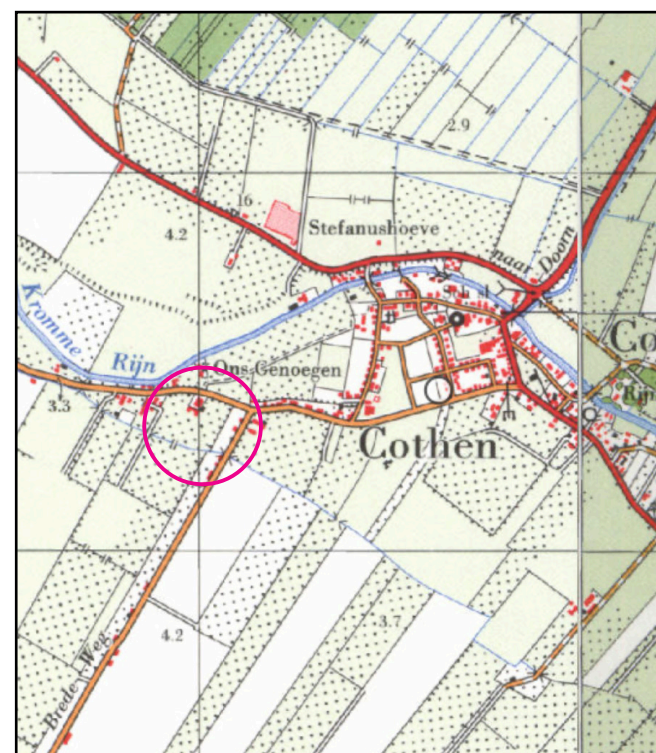
1900 -



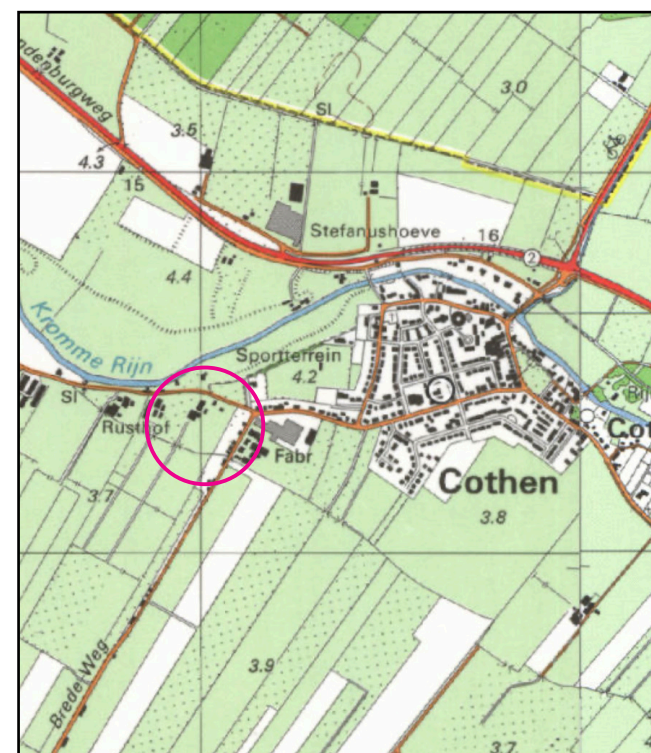
Figuur (10) Cothen circa 1850-1900



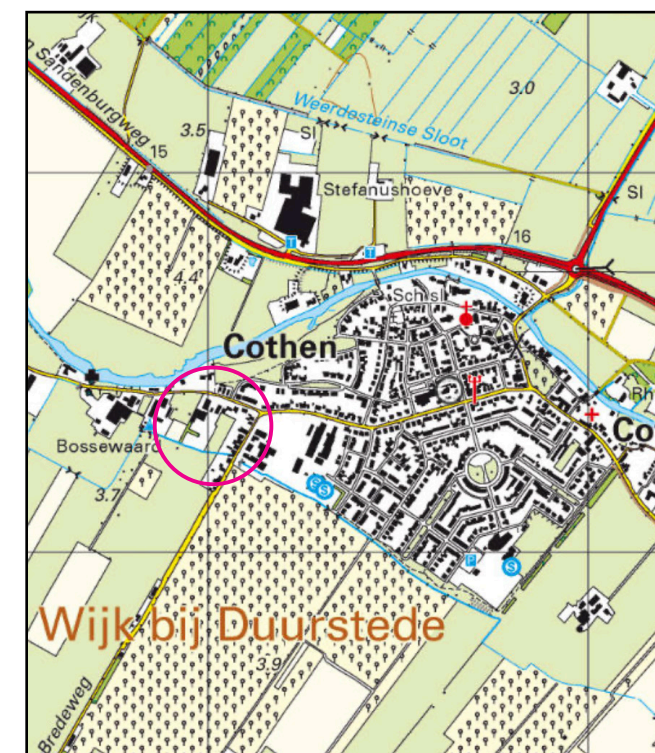
1960 -



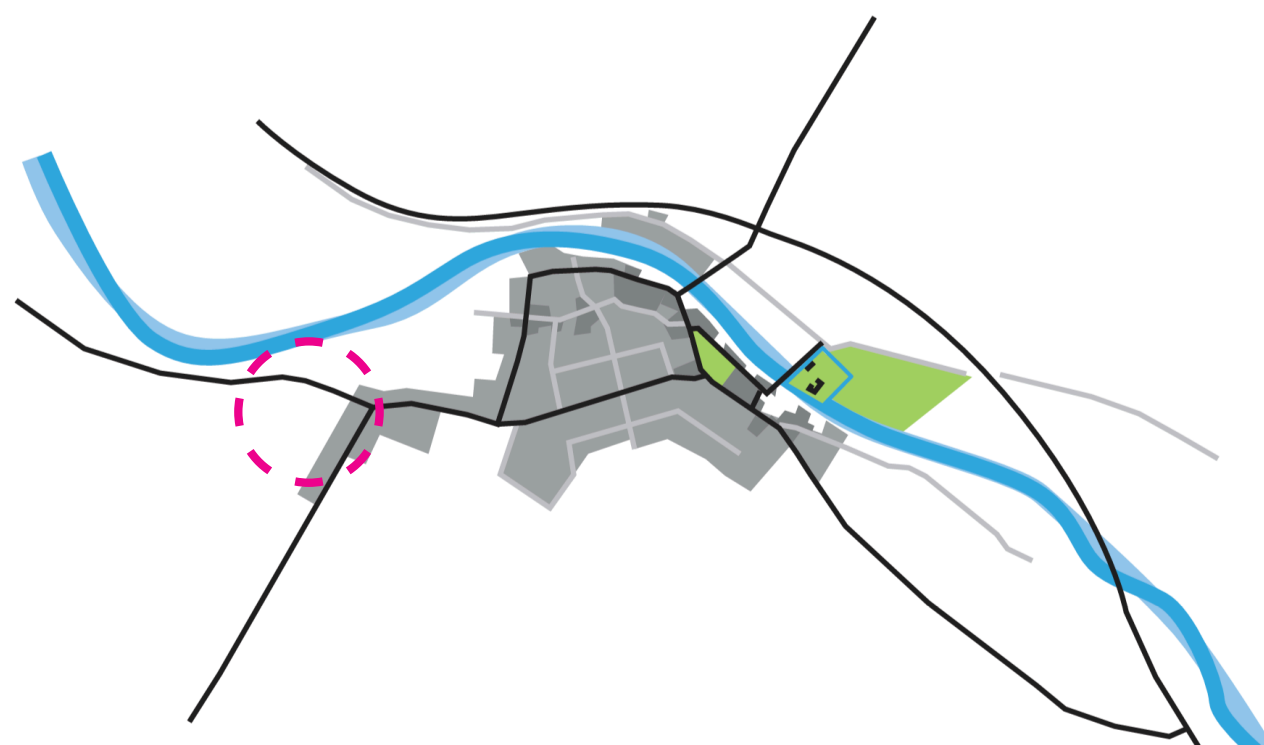
1975 -



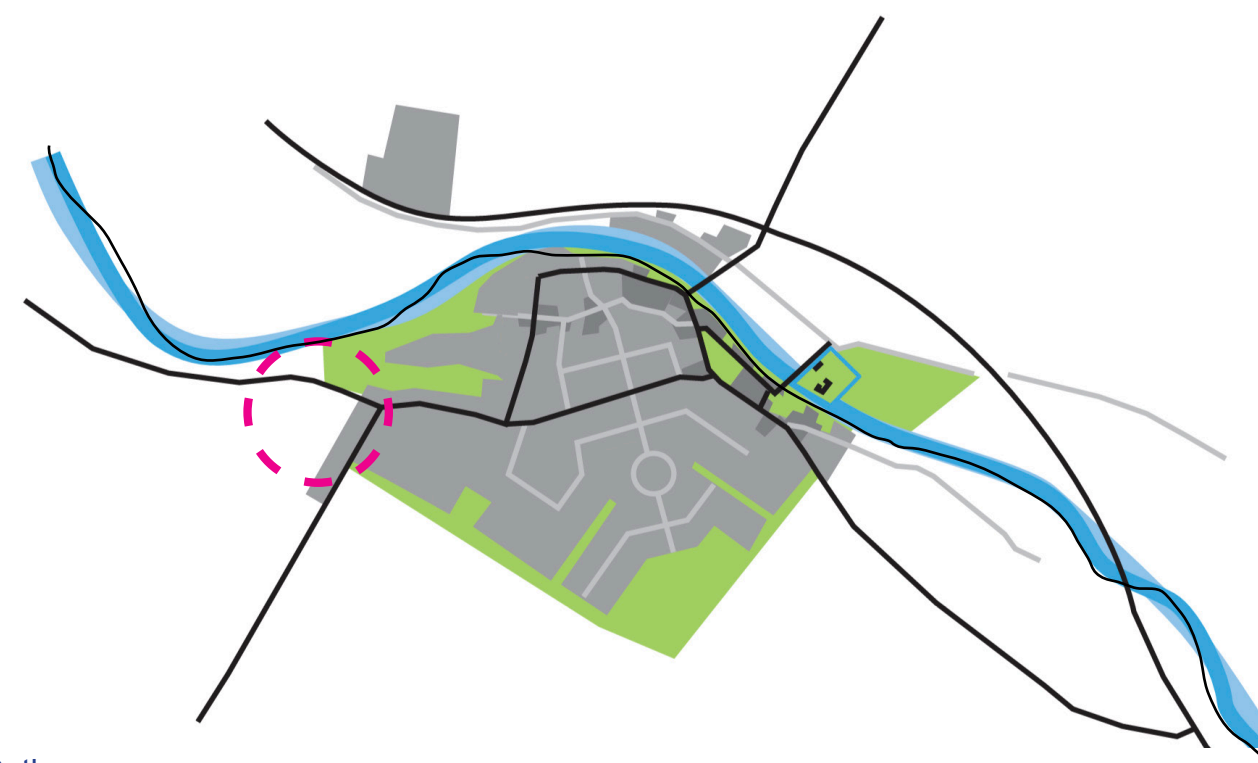
1990 -



2020 -



Cothen circa 1960-1975



Cothen anno nu.

3. Beleid:

3.1. Provinciaal beleid:

Omgevingsvisie provincie Utrecht:

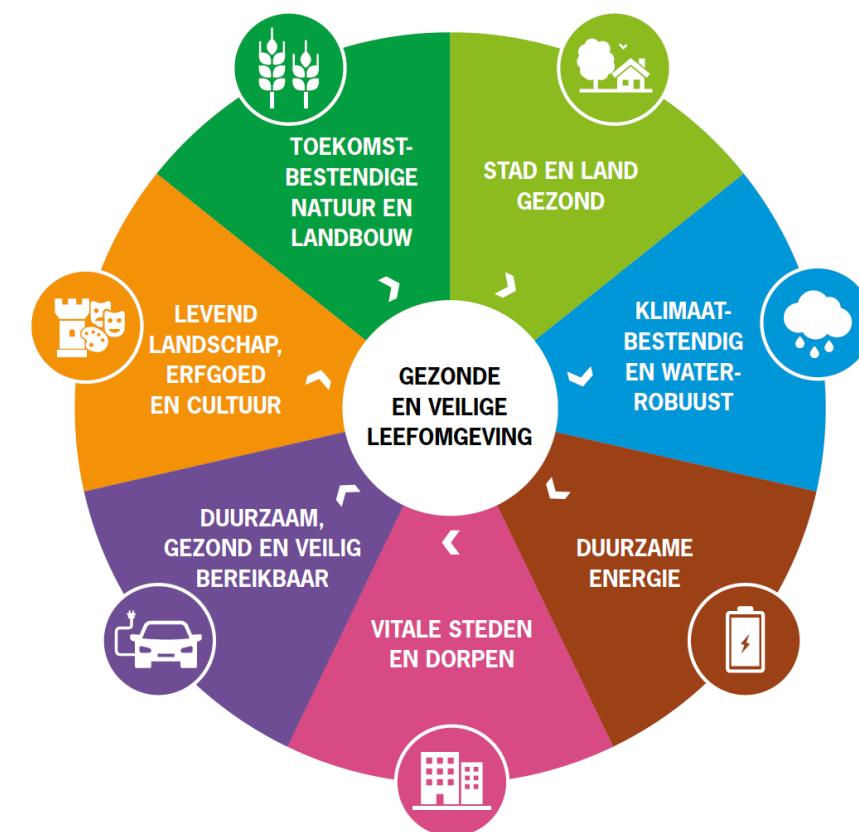
De Omgevingswet, die op 1 januari 2024 is ingegaan, staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en geeft mee dat lokale afwegingen mogelijk zijn als een veilige en gezonde omgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor die gezonde en veilige leefomgeving is in de provincie Utrecht opgedeeld in zeven beleidsthema's. De sociale en veilige leefomgeving loopt als een rode draad door de beleidsthema's heen. Het betreft de volgende beleidsthema's:

1. Stad en land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden en dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Voor dit landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan zijn deze thema's integraal meegenomen. Het provinciaal beleid biedt echter specifiek handvatten, richtlijnen en regels met betrekking tot landschap. De provincie kent vijf karakteristieke landschappen met verschillende kernkwaliteiten. Voorliggend plangebied aan de Ossenwaard in Cothen maakt onderdeel uit van het landschap 'Rivierengebied'.

Voor het landschap Rivierengebied beoogt de provincie de volgende kernkwaliteiten te behouden:

- a- schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- b- samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
- c- samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
- d- de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

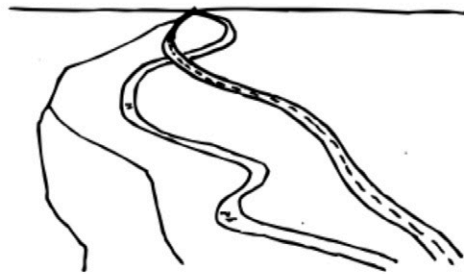


Figuur (11) Zeven samenhangende beleidsthema's (bron: Utrecht provincie)

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van Rivierengebied verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten zijn opgenomen in de 'Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen'. Bij de ontwikkeling van dit landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan is rekening gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap 'Rivierengebied', waarbij de 'Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen' als belangrijk handvat is gebruikt.

RUGGENGRAAT

ruggengraat is een vlechtend systeem van wegen en Kromme Rijn



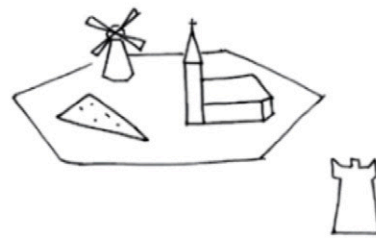
LANDGEBRUIK

een mozaïek van boomgaarden, weiden en akkers



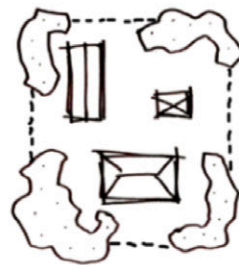
BIJZONDERE BEBOUWING

dorpen met een kerk, molen en brink, vaak met een kasteel in de nabijheid



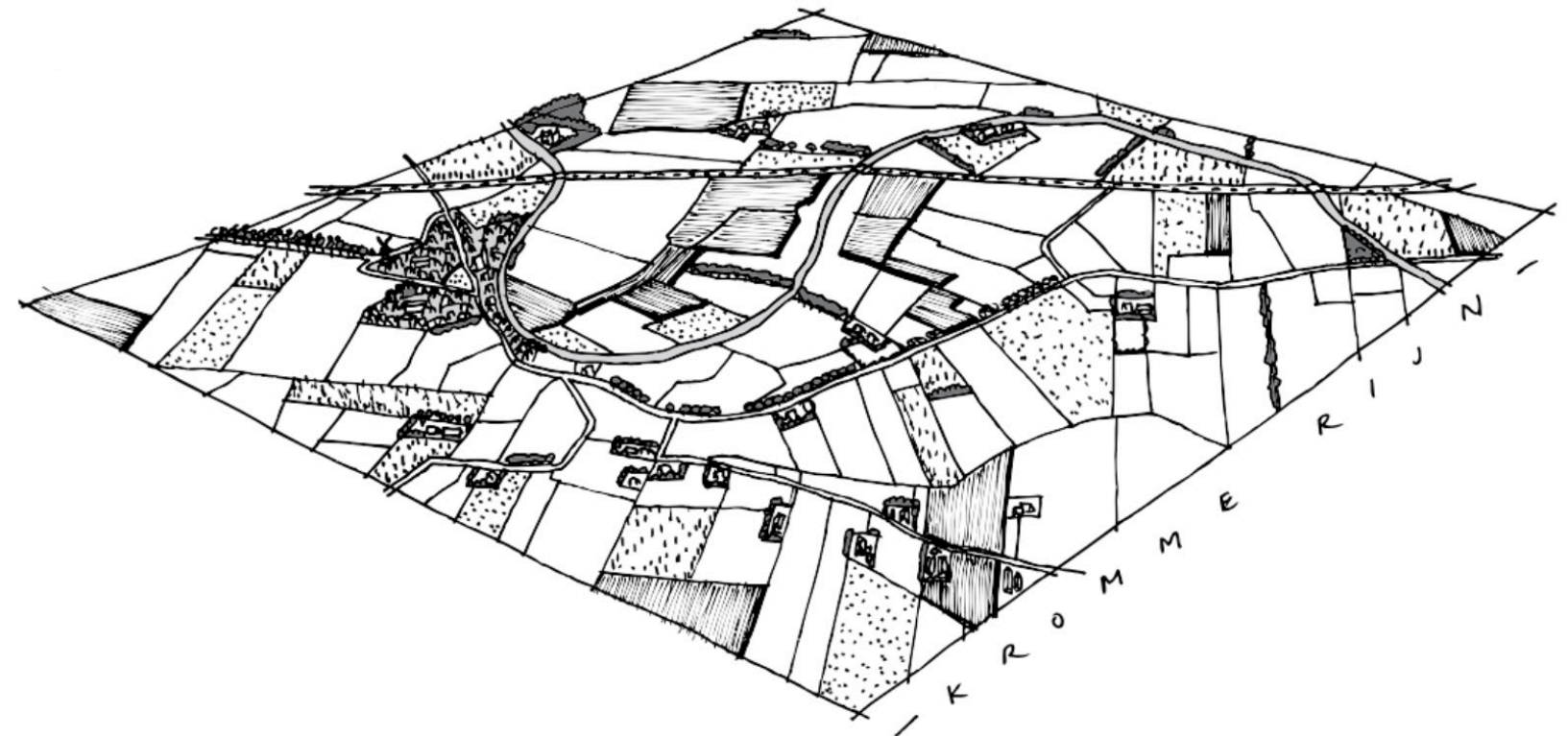
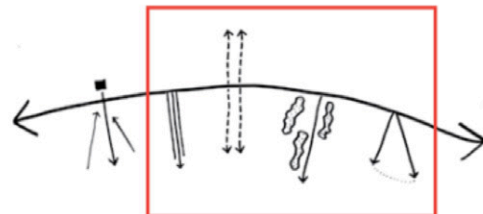
REGULIERE BEBOUWING

buiten de dorpen staat de meeste bebouwing op boerenerven, veelal in linten langs oude wegen



DWARSRELATIES

een combinatie van panorama's, verkaveling, coulissen en dwarswegen



Figuur (12) 5 thema's en de samenhang er tussen, verbeeld met een isometrie.
(bron: Provincie Utrecht)

3.2. Gemeentelijk beleid:

Omgevingsvisie Stedelijk Gebied, een gebiedseigen verhaal voor de Wijkse kernen:

De Omgevingsvisie Stedelijk Gebied is vastgesteld door de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede op 6 juli 2021 en geeft de visie weer voor de plaatsen Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek voor in 2030. Er wordt in de omgevingsvisie sterk ingezet op het belang van de dorps kwaliteiten en de ligging aan de Kromme Rijn.

Zo moet er genoeg groen in het dorp overblijven om van te kunnen genieten en moet met bijvoorbeeld wandel- of fietspaden kunnen worden genoten van de aanwezigheid van de Kromme Rijn.

De omgevingsvisie is opgebouwd uit de volgende hoofd keuzes:

1. Prioriteit aan bouw van betaalbare woningen, vooral gericht op ouderen en starters.
2. Gezond leven met behoud/versterking van het groene karakter van de Wijkse kernen.
3. Duurzame instandhouding van de aanwezige voorzieningen.
4. Investeren in het verbeteren van recreatieve toegankelijkheid en creëren van samenhang tussen groene gebieden.
5. Economische ontwikkeling en behoud van werkgelegenheid in de gemeente.
6. Betere afstemming binnenstad op toerisme.
7. In de kernen ruim baan voor de fiets (voor betere gezondheid en duurzame mobiliteit)
8. Levering van een wezenlijke bijdrage aan een energieneutrale gemeente door de kernen.
9. Hogere ambities met betrekking tot geluid voor nieuwe initiatieven dan noodzakelijk, mits haalbaar.

In het beleid is de woningopgave een belangrijk speerpunt voor de gemeente. Er wordt ingeschat dat er zo'n 20 nieuwe woningen per jaar bij moeten komen voor 2030. In de omgevingsvisie wordt benoemd dat er in eerste instantie wordt gekeken naar nieuwbouw van woningen aan de oostzijde van het dorp.

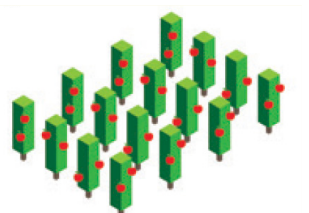
Dit heeft te maken met hoe Cothen zich in de loop der tijd heeft ontwikkeld. Echter wordt ook aangegeven dat die uitbreiding moet worden afgestemd met grondeigenaren, initiatiefnemers en omwonenden uit de buurt.

Wonen:

In de omgevingsvisie heeft de gemeente uitbreidingslocaties voor potentiële woningbouw verkend. Er wordt geconcludeerd dat de huidige bouwlocaties niet genoeg ruimte bieden. De gemeente geeft aan dat er nieuwe plekken moeten worden gevonden om aan de vraag naar woningbouw te kunnen voldoen. Bij nieuwbouw moet worden gelet op het behoud van de dorps kwaliteiten.



- | | |
|---|--|
| kerk | fruit en boomgaarden |
| Brink | groen en agrarisch karakter dorpsrand |
| voorzieningen | sportpark |
| molen | karakteristiek dorpsgezicht |
| Kasteel Rhijnestein | recreatieve verbindingen (naar buitengebied) |
| Kromme Rijn | |
| Kromme Rijnzone | |
| groene (buurt)parkjes en speelterreinen | |



Figuur (13) Gebiedskwaliteiten. (bron: Omgevingsvisie Stedelijk Gebied)

Participatie

Cothen is een klein dorp met trotse inwoners. In een enquête is gevraagd hoe de Cothenaren hun toekomstige woonomgeving zien. Daaruit kwamen de volgende uitgangspunten:

- Handhaving op te hard rijden
- Vracht- en agrarisch verkeer niet door het dorp
- De groene uitstraling van het groene landschap blijft gehand haafd.
- Waardering voor de fietsroutes langs landgoederen en de Kromme Rijn
- 33% van de ondervraagden staat positief tegenover de bouw van nieuwe woningen binnen de huidige grenzen.
- 31% van de inwoners staat positief tegenover de bouw van nieuwe woningen aan de rand van Cothen.

Wat opvalt is dat de inwoners grotendeels uitgaan van praktische aspecten die hun leefbaarheid beïnvloeden. Ook staat slechts 33% van de ondervraagden positief tegenover de bouw van nieuwe woningen binnen de huidige grenzen.

Bovendien staat een nog lager percentage inwoners (31%) positief tegenover nieuwbouw aan de rand van Cothen. Dit geeft aan dat de uitbreiding van Cothen over het algemeen niet als prioriteit wordt gezien. Toch is de woningopgave voor de gemeente een belangrijk speerpunt en zullen er stappen moeten worden ondernomen om de ambities te verwerkelijken.

Kernenatlas Omgevingsvisie Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek:

De omgevingsvisie van de gemeente Wijk bij Duurstede bestaat uit meerdere documenten. Eén van die documenten is de Kernenatlas. In deze atlas zijn veel van de onderwerpen die ook worden benoemd in de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied geprobeerd ruimtelijk te maken. Dit is gedaan met tientallen kaarten die het beleid verduidelijken.

Er wordt in de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied ook veel gebruik gemaakt van kaarten, maar niet op het detailniveau van de Kernenatlas. In de Kernenatlas zijn kaarten opgenomen over de thema's:

- Archeologie en cultuurhistorie.
- Landschap en recreatie
- Stedenbouw.
- Groen, water en natuur.
- Verkeer en parkeren.
- Wonen.
- Werken en economie.
- Winkels en horeca.
- Samenleving en maatschappij.
- Leefbaarheid.
- Milieu.
- Klimaat en duurzaamheid.

Voor het initiatief zijn met name de thema's 'landschap en recreatie', 'wonen' en 'leefbaarheid' van belang. In het hoofdstuk 'Landschapelijke en stedenbouwkundige analyse' komen deze en andere thema's in meer detail aan bod.

Conclusie beleidsanalyse:

De gemeente Wijk bij Duurstede ziet graag een toekomstbeeld voor 2030 voor zich waarin Cothen een prettig, rustig en groen dorp blijft voor jong en oud. Voorzieningen zijn geclusterd op een beperkt aantal goed bereikbare plekken in het dorp.

Recreatieve verbindingen met en langs de Kromme Rijn zijn versterkt. Zo zijn aantrekkelijke ommetjes en gezonde verbindingen ontstaan met het buitengebied. In de dorpskern is meer ruimte gegeven aan fietsers en wandelaars. Nieuwbouwlocaties aan de rand van de kern dragen bij aan een duurzame en klimaatbestendige ontwikkeling en een gezonde leefomgeving. Het initiatief draagt bij aan de woningopgave en past zodanig in het gemeentelijk beleidskader.

4. Landschappelijke en stedenbouwkundige analyse:

4.1. Ondergrondlaag:

4.1.1. Landschap:

Cothen ligt in het stroomgebied van de Kromme Rijn op de jongste van de drie stroomruggen die in dit gebied nog te vinden zijn.

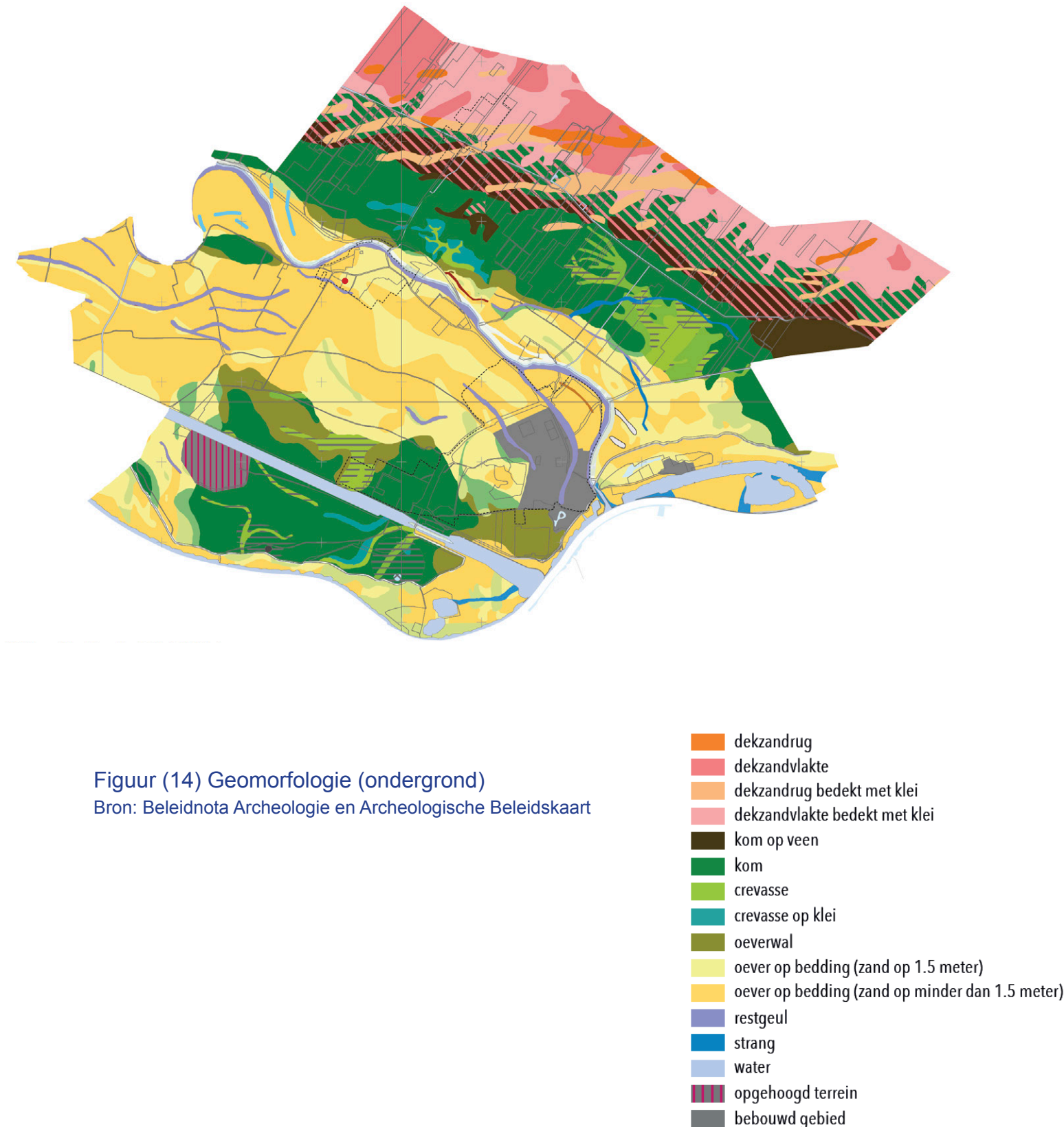
Karakteristiek voor dit gebied zijn de afwisseling tussen de drogere stroomruggen en de natte en zware komgronden. Dit verschil uit zich o.m. in de verkaveling en de beplanting. De wegen en de bebouwing liggen op de stroomruggen. Daar tussen liggen de smaller verkavelde kommen met van oudsher meer kavelgrensbeplantingen.

Op enkele plaatsen maken rechte wegen het hier mogelijk om van de ene naar de andere stroomrug te komen. Het hele gebied kenmerkt zich door boomgaarden, maar de meesten liggen op de hogere en minder zware gronden. De wegen op de stroomruggen hebben vaak geen doorgaande beplantingen: het wegbeeld is zeer afwisselend en veel groene begeleiding staat in feite op de koppen van de aanliggende percelen (hagen, vruchtbomen). De percelen op de stroomruggen zijn minder regelmatig en worden gevarieerd gebruikt, waardoor vanaf de wegen doorzichten zich afwisselen met bossages en groene erven. Langs de Kromme Rijn volgen percelen en beplantingen vaak de richting van de rivier.

In de kaarten van de twintigste eeuw zien we dat de hoeveelheid beplanting is afgenomen en dat - mede daardoor - het verschil tussen de kommen en stroomruggen minder sprekend is.

Het aantal watergangen is eveneens afgenomen. De boomgaarden zijn toegenomen, uitgestrekter geworden en het zijn vrijwel allemaal laagstamcultures omgeven door staken en netten die het fruit tegen hagel beschermen.

Ook de bebouwing is in het gehele gebied toegenomen, als uitbreiding van dorp en stad maar ook als erven verspreid door heel het gebied. De schaal van bedrijven en erven is tenslotte groter geworden.





Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom aan de zuid-westelijke kant van de dorpskern van Cothen. Verder naar het zuid-westen loopt het plangebied over in het landbouwgebied van de oeverwallen. Aan de noordzijde grenst het gebied aan het Kromme Rijngebied.

Het kronkelige verloop van de rivier is nog steeds karakteristiek voor het Kromme Rijngebied, hoewel enkele meanders in de afgelopen eeuwen zijn afgesneden, waardoor de hoofdloop nu rechter is dan vroeger.

Wijk bij Duurstede en Cothen hebben van oudsher een historisch rivierfront naar de Kromme Rijn gehad. De rivierfronten aan de Kromme Rijn liggen in de huidige situatie echter in beide kernen vaak verborgen. De oorspronkelijke ligging van de kernen aan de rivier is daardoor nauwelijks herkenbaar en slecht afleesbaar.

In het landbouwgebied van de oeverwallen heeft de Kromme Rijn in het verre verleden op verschillende plekken gestroomd. De oeverwallen en stroomruggen die hier nog aan herinneren, hebben overwegend een halfopen karakter met fruitteelt en akkers in een onregelmatige blokverkaveling. Rivierrestanten, bochtige wegen en licht glooiende oeverwallen zijn kenmerkend. De bochtige wegen maken het gebied ook aantrekkelijk voor recreanten want je ziet het landschap steeds vanuit een nieuwe hoek als je fietst of wandelt.

In het zuiden grenst het plangebied aan de Rijnsloot. De sloot is een oude watergang in het gebied en wordt aan de dorpszijde begeleid door enkele wilgen. De enigszins kronkelende loop is kenmerkend voor de ouderdom en de sloot wordt op de legger van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden aangegeven als primaire watergang.



Figuur (15) Landschappelijke hoofdstructuur.
Bron: Omgevingvisie Krommerijngebied.





4.1.2. Bodem & watersysteem:

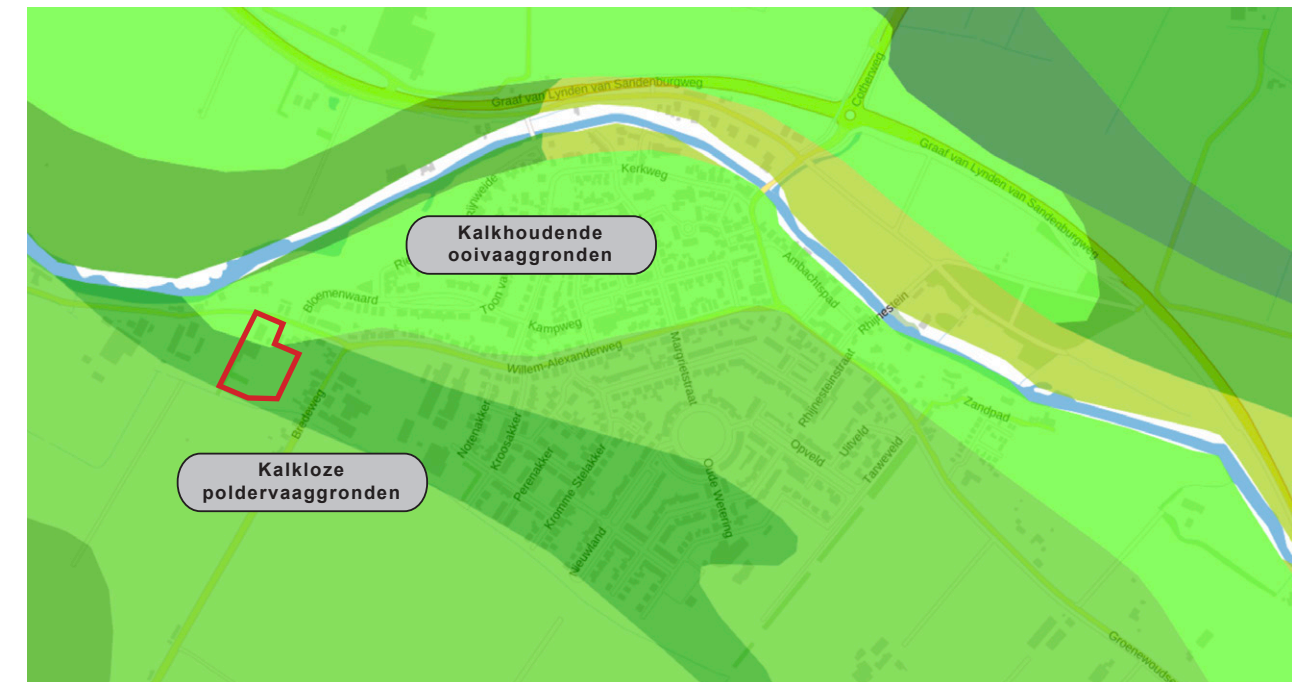
Het plangebied kent aan de noordkant een kalkhoudende ooivaaggronden met zware zavel en lichte klei en aan de zuidkant een kalkloze poldervaaggronden met zware klei.

Voor de gemeente Wijk bij Duurstede is water belangrijk. Het is ontstaan en gegroeid dankzij de ligging in een waterrijk rivierengebied. Ook kruist het Amsterdam-Rijnkanaal bij Wijk bij Duurstede de Nederrijn/Lek. De kernen zijn grotendeels gevormd rondom de Kromme Rijn en Langbroekerwetering. De inwoners van Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek leven daardoor al eeuwenlang in een waterrijk gebied.

En nu nog steeds biedt het water vele kansen om een mooie leef-omgeving te creëren. Door woningen, landbouw, natuur, recreatie en toerisme rondom het water aan te leggen, gebruiken we de positieve kant van het water. In de gemeente ligt 72 kilometer aan oppervlaktewateren die in beheer zijn van de gemeente.

Hierin maken we onderscheid tussen watergangen (altijd watervoerend en een functie in het afvoeren van water), sloten (niet altijd watervoerend, zamelen water in en worden gebruikt voor berging van water) en bermsloten (om afstromend water van wegen in op te vangen).

Daarnaast is er een omvangrijk rioleringssysteem met gemalen, drukrioleringunits en persleidingen. Hiermee transporteren we het afvalwater naar de RWZI in Wijk bij Duurstede. De riolering, gemalen, oppervlaktewateren en alle andere onderdelen vormen samen een goede basis om water in te zamelen en naar de juiste plek te brengen. In het Water- en rioleringsplan (WRP) wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met het afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater in de gemeente. Het WRP levert daarmee vanuit het thema water bouwstenen voor de Omgevingsvisie Grondwaterbeschermingszone



Figuur (16) Bodem. (bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur (17) Water system. (bron: Atlas Leefomgeving)

Rond de kern van Cothen vormt de bescherming van de grondwaterkwaliteit een opgave.

Cothen is een van de locaties waar Vitens grondwater onttrekt ten behoeve van de drinkwaterproductie. Dit is op kaart op de vorige pagina weergegeven.

Rondom het waterwingebied is bescherming van het grondwater nodig om de kwaliteit te borgen. Voorliggend initiatief vindt plaats buiten de grondwaterbeschermingszone.

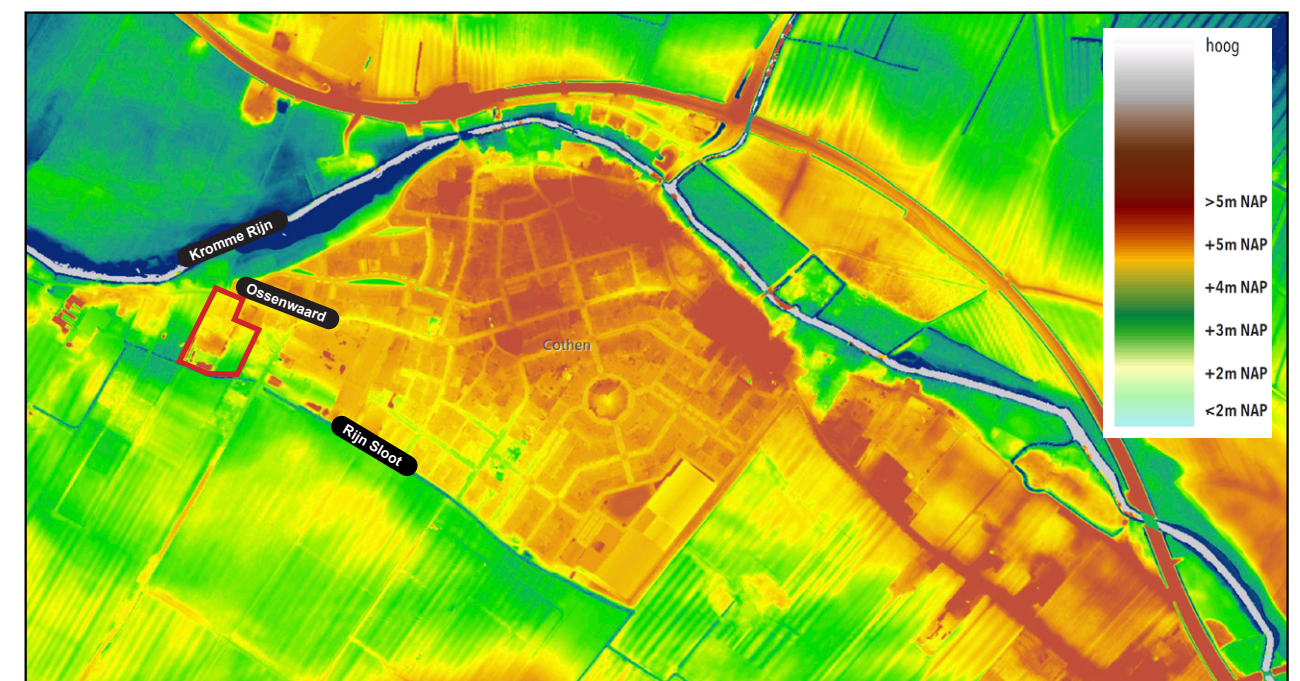
4.1.3. Relief:

Het reliëf van de oude rivierlopen is in Wijk bij Duurstede nog deels herkenbaar in het huidige rivierenlandschap. Het hoogteverschil tussen de lager gelegen komgebieden en de hoger gelegen stroomruggen en oeverwallen bedraagt soms nog enkele meters. In het noorden van de gemeente ligt de voet van de hoger gelegen stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug. Aan de flank van de stuwwal komt een aantal dekzandruggen aan de oppervlakte ten noordoosten van Langbroek.

De hogere delen van de gemeente, de oeverwallen, stroomruggen en dekzandruggen, waren van oudsher het meest geschikt voor landbouw en bewoning. De geomorfologische ondergrond en de hoogteligging is dan ook sturend geweest voor de ruimtelijke ontwikkeling van de kernen in het gebied.



Figuur (18) Relief. (bron: AHN viewer)



Figuur (19) Hoogte kaart. (bron: AHN viewer)

4.2. Netwerken:

4.2.1. Groennetwerken:

Wijk bij Duurstede is een groene gemeente. Dit groene karakter verhoogt de leefkwaliteit in de gemeente. In de beleving en waardering van de woonomgeving speelt groen dan ook een belangrijke rol. Het draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid in de wijken en buurten.

Het plangebied maakt (nog) geen onderdeel uit van de groenstructuur van Cothen. Wel ligt het gebied in het verlengde van een centrale groene as die door Cothen heen loopt. De huidige groenstructuur biedt kansen voor een groene invulling van het plangebied en andersom kan aandacht voor groen binnen het plangebied een versterkende factor zijn voor de groenstructuur van Cothen.

De groenstructuur in het stedelijk gebied van Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek is voor een deel verbonden met de ontstaansgeschiedenis van de kernen.

Dit geldt o.a. voor historische landgoederen, parken, begraafplaatsen, hoogstamboomgaarden en oude laanbeplanting. In de binnenstad van Wijk bij Duurstede geldt dat o.a. voor het groen van de Singel, de historische stadstuinen, de Mazijk en het Park Duurstede. In de naoorlogse uitbreidingswijken is bij de groenaanleg vaak minder rekening gehouden met de historische identiteit van de plek.

De gebruikswaarden voor de mens stonden hier meer centraal. In Cothen volgt het oorspronkelijke bebouwingspatroon (Dorpsstraat, Kerkweg, Hinkerstraat) de gebogen lijnen van het onderliggende landschap, maar is het historisch groen verder nauwelijks herkenbaar in het dorp.

In Langbroek is de historische cope-ontginningsstructuur nog grotendeels herkenbaar in het huidige straten- en verkavelingspatroon van de woonbuurten. De smalle cope-verkaveling is dan ook sterk bepalend geweest voor de ruimtelijke structuur van het dorp.



Figuur (20) Landschappelijke hoofdsturctuur.

Bron: Omgevingvisie Krommerijgebied.

- Natuur Netwerk Nederland (NNN)
- Natura 2000 gebied
- floristisch waardevolle bermen*
- zeer bijzondere bermen (> 15 soorten NWK>3)
- waardevolle / bijzondere berm (7-15 soorten NWK>3)
- potentieel waardevolle berm (5-7 soorten NWK>3)
- overige gemeentelijke bermen

Rond de meeste woonwijken ligt aan de buitenzijde een landschappelijke parkrand. Deze groenzones met wandelpaden en ook ecologische waarden, vormen een buffer naar de naastgelegen wijken en een overgang naar het buitengebied. Op een aantal plekken worden de groenstroken tot in de woonwijk doorgetrokken. Zo gaat de groenstrook langs de Kromme Rijn bij de Zonnewijzer de woonwijk in.

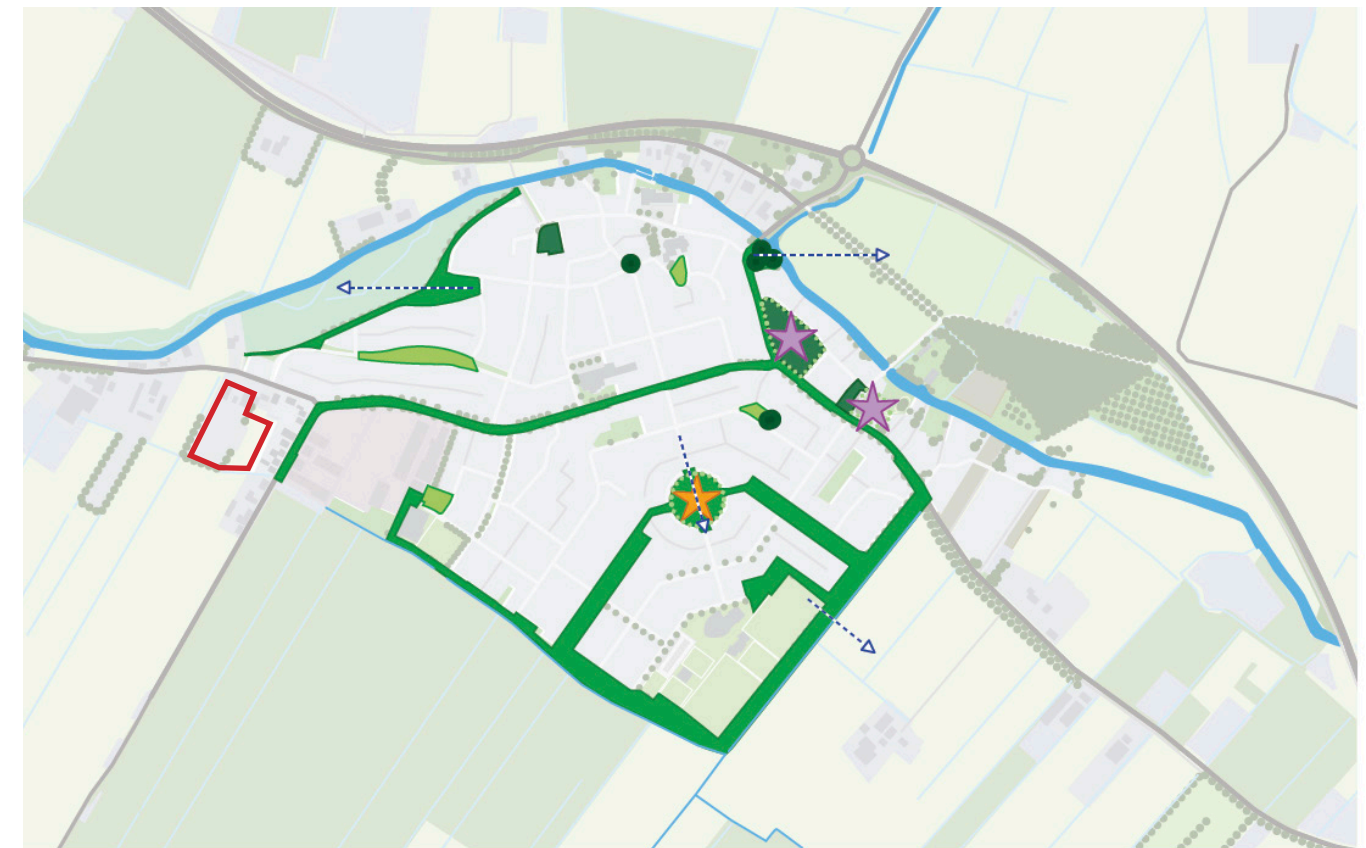
In Langbroek ligt tussen de wijk Oranjarahof en het landelijk gebied een fraai landschapspark met wandelpaden, waar kortere of langere ommetjes gemaakt kunnen worden. In Cothen ligt aan de zuidooststrand van de kern een brede groenstrook langs de Rijsloot. Deze groenstrook vormt een afscheiding tussen de bebouwing en het buitengebied. Op diverse plekken zijn er zichtlijnen naar buiten toe.

In verschillende woonwijken zijn hoogstamfruitbomen gehandhaafd in het openbaar groen, soms solitair, maar meestal in groepen.

Hoogstamfruitbomen in het openbaar groen zijn kenmerkend voor het rivierengebied en verwijzen naar het agrarisch verleden. Bekendste voorbeeld is de Hordenboomgaard, onderdeel van het Stadspark. Ook de Dorpsboomgaard langs de Dorpsstraat in Cothen is een bekend voorbeeld van fruitbomen als openbaar groen. Ook zijn er enkele stukken oude meidoornhagen onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Deze cultuurhistorische streekeigen relictten zijn een mooi en gewaardeerd onderdeel van de groenstructuur.

Belangrijke opgave voor groenstructuur:

Bij uitbreidingen landschappelijke structuren opnemen in het bebouwd gebied en overgangen van binnen naar buiten, maar ook van buiten naar binnen de bebouwde kom in samenhang inrichten.



Figuur (21) Groennetwerken.
(bron: Kernen Atlas)



4.2.2. **Recreatienetwerk:**

Verbeteren van de relatie tussen stedelijk gebied en buitengebied voor wandelaars en fietsers. Waar mogelijk meekoppelen bij ruimtelijke ontwikkelingen in de kernrandzones.

Langs het plangebied loopt een recreatieve fietsroute. Het plangebied heeft hier verder geen invloed op.



Figuur (222) Fietsroute.
Bron: Omgevingvisie Krommerijgebied.

- recreatief fietsroutenetwerk
- 14 fietsknooppunten
- vrijliggende fietspaden
- fietsroutes over (parallel)wegen

4.3. Occupatie:

4.3.1. Functies:

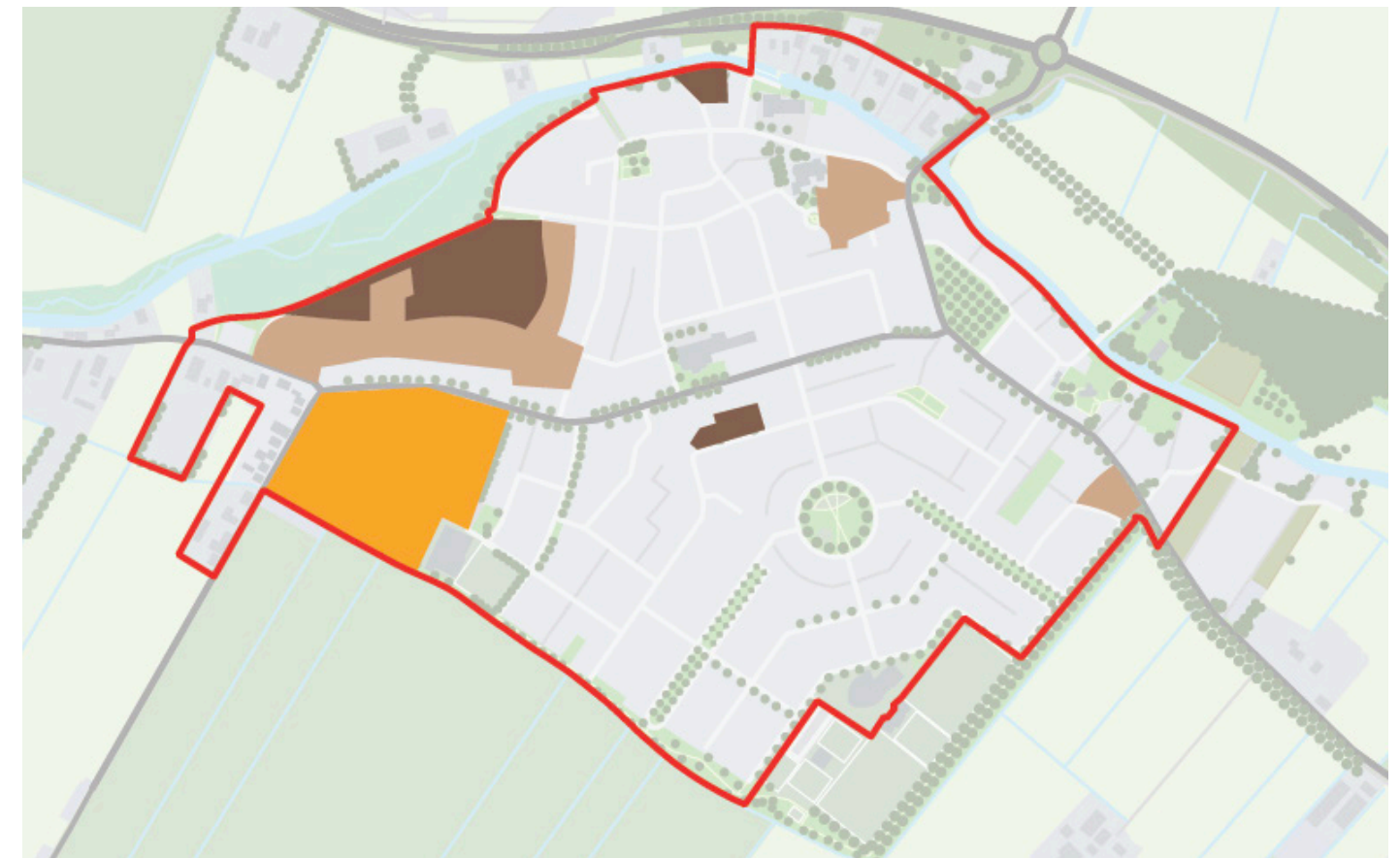
Het plangebied ligt aan de westelijke rand van het dorp. Deze overgang van de dorpskern naar het buitengebied wordt ook wel de kernrandzone genoemd. De omgeving rondom het plangebied kenmerkt zich door een mozaïek van verschillende functies, wat veel voorkomend is in kernrandzones.

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een woonwijk en ten zuidoosten een bedrijventerrein. Richting het buitengebied aan de westkant worden agrarische functies afgewisseld door woningen, bedrijfsfuncties, maatschappelijke functies, sport en recreatieve functies.

Deze afwisseling van een groot aantal functies heeft een rommelige uitstraling. In de kernrandzone is het daarom van belang om verrommeling tegen te gaan. Voorliggend initiatief en landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan dragen hieraan bij.

Het te bebouwen gedeelte van het plangebied ligt binnen de, door de gemeente aangewezen, rode contour. Het bouwen van woningen is hier toegestaan. Door de rommelige opstallen op het erf op te ruimen kan er een goed ingepast woonerf ontstaan.

Conclusie: plangebied valt binnen de rode contour.



Figuur (23) Functies.
(bron: Kernen Atlas)

-  planologisch gereed en gerealiseerd
-  planologisch gereed en in voorbereiding / uitvoering
-  zoekgebieden (planologisch nader te onderzoeken)
-  rode contour

4.3.2. **Bebouwing:**

Cothen is met zijn ligging op de stroomrug van de Kromme Rijn van oudsher een boerendorp. Na 1945 zijn er enkele nieuwbouwwijken bijgebouwd, waardoor het accent is komen te liggen op de woonfunctie van het dorp.

4.3.3. **Opbouw erf:**

Het erf is opgebouwd uit voor en achterdeel. Aan de voorzijde bevindt zich het woongedeelte, gesitueerd aan de Ossenwaard. Aan de achterzijde bevinden zich een aantal loodsen/stallen. Het erf is bijna volledig verhard. Bij de herontwikkeling van het terrein komen de loodsen te vervallen om hiermee ruimte te maken voor woningen. De boerderij blijft behouden.



Figuur (24) Bebouwing & Opbouw erf.

5. Principes voor landschappelijke inpassing & beeldkwaliteitsplan:

5.1. Landschappelijk inpassing:

5.1.1. Structuur en kwaliteitsdrager:

Het plangebied bevindt zich in de westelijke dorpsrand van Cothen. De overgang van de dorpskern naar het buitengebied wordt ook wel de kernrandzone genoemd. Van belang is om verrommeling van de dorpsrand tegen te gaan en de kwaliteit van deze zones te verbeteren.

Belangrijkste structuurdragers (in dit deel) vormen de Kromme Rijn samen met de Ossenwaard, de Rijnsloot en de Bredeweg. Tussen de Ossenwaard en Rijnsloot (en verder zuidwaarts door de Trechtweg) wordt het landschap door middel van sloten opgespannen en verdeeld in diverse kavels.

Deze structuurdragers vormen duidelijk te onderscheiden (landschappelijke) kwaliteitsdragers. De Ossenwaard, samen met de woningen die hieraan oriënteren, vormt de westelijke entree van Cothen. De Rijnsloot vormt een duidelijke overgang tussen dorp en landschap. Deze grens tussen dorp en landschap is over een groot gedeelte voorzien van een wandelpad met wilgen.

Kenmerkt aan de locatie, de boerderij en andere boerderijen aan de Ossenwaard, is dat deze nog vrij lang vrij in het landschap hebben gelegen. Cothen heeft zich in enkele decennia flink uitgebreid waardoor, aan de westelijke zijde van het dorp, de overgang van dorp en landschap zich nu ter hoogte van dit kavel bevindt. De boerderij op dit kavel vormt/markeert nu duidelijk de overgang / grens tussen dorp en landschap, waarbij de bestaande boerderij de relatie met het landschap legt en het oostelijke deel van de kavel zich onderdeel uit gaat maken van het dorp.



Figuur (25) Structuur en kwaliteitsdrager.

5.1.2. Huidige landschappelijke elementen:

De kavel wordt ten zuidoosten in de huidige situatie door middel van een struweelhaag omkaderd. Op de oostelijke grens van de kavel zijn ook (aantal) populieren aanwezig en loopt het struweel langs de Rijnsloot hier een deel de hoek om. Er is een kapvergunning voor de populieren. Op de naastgelegen kavel bevindt zich een houtsingel en wordt de Rijnsloot begeleid door wilgen.

5.1.3. Conclusie/Aanbevelingen:

Versterken dorpsstraat, verduidelijken overgang dorp en (open) landschap. Onderstaande aanbevelingen kunnen in een later stadium omgezet worden naar concrete uitgangspunten wanneer het plan daarop wordt aangepast.

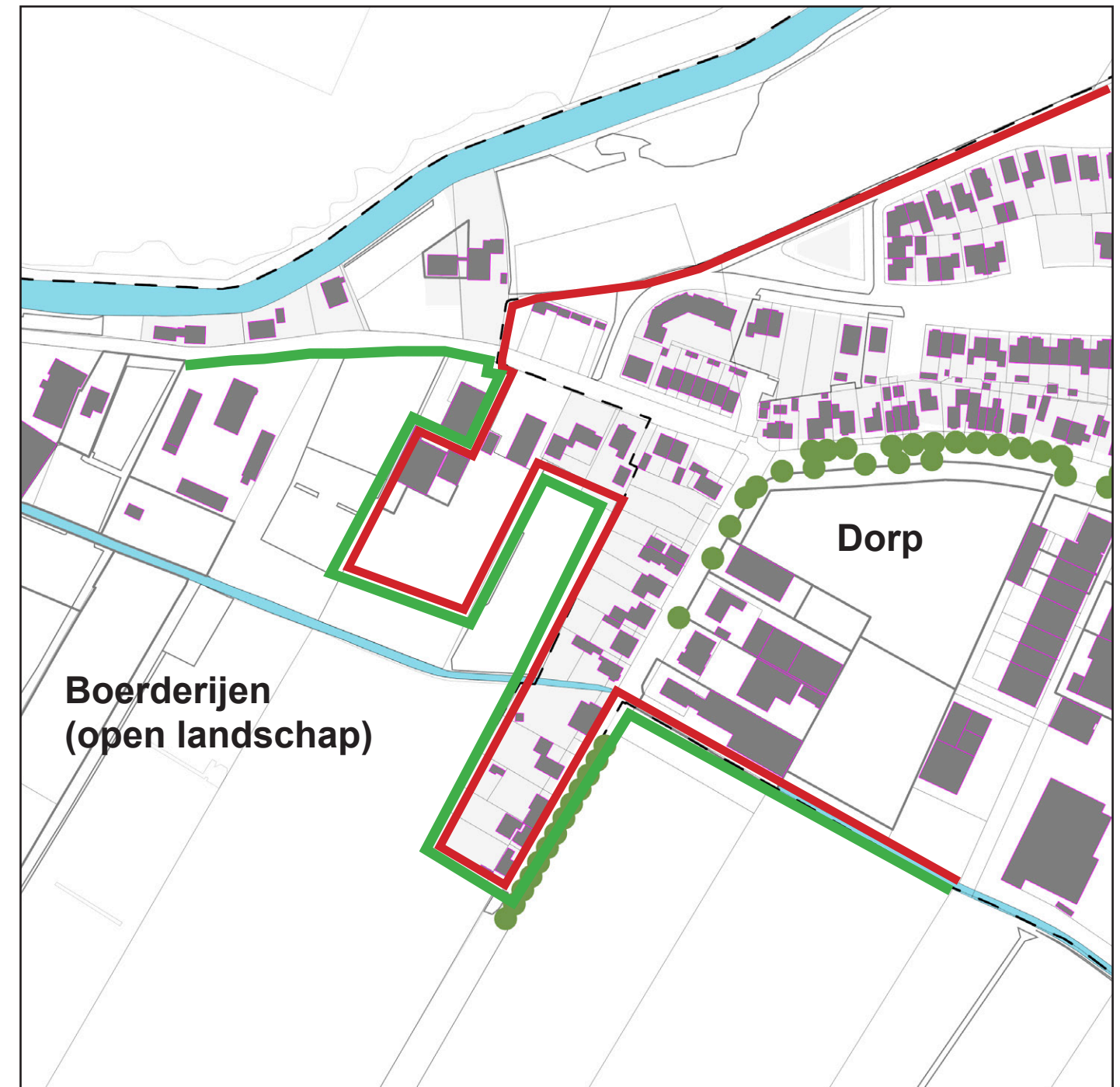
1. Versterken dorpsrand - boerderij: Doordat Cothen zich in de jaren sterk heeft uitgebreid, vormt de kavel nu onderdeel van het bebouwde gebied van het dorp. De kavel – de boerderij – vormt tevens de schakel tussen het landschap en het dorp.

Dorpsrand en boerderij komen hier samen. Het uitgangspunt is om deze twee sferen te versterken en duidelijk herkenbaar te houden.

Goede overgangen worden gemaakt naar de omgeving zodanig dat de boerderij niet visueel 'in het dorp' komt te staan maar als ensemble met een robuust landschappelijk -erf-silhouet wordt ervaren.

Middelen om dit te bereiken zijn het ontwerpen van gebouwen met een agrarisch karakter (beeld van eenvoudige zadeldaken en samenhang qua materiaal/kleur) en door robuuste gebieds- en erf-eigen beplanting. Achterdaken van woningen lopen door zodat in het landschap een 'boerenschuurbeeld' wordt gecreëerd.

2. Rijnsloot: Begrenzing van het landschap. Behoud en versterken van de landschappelijke structuur. De struweelhaag kan mogelijk ook omgezet worden door een houtsingel van wilgen (knotbomerij), zoals over een groot gedeelte van de Rijnsloot ook is. Hierdoor wordt deze structuur als geheel verder versterkt. Qua plantafstand kan men zich aansluiten bij de wilgen op het terrein van de natuurspeelweide Cothen ten westen van de kavel. Op lokaal niveau ontstaat hierdoor een duidelijk herkenbare structuur.



Figuur (26) Dorpsrand: overgang dorp en landschap.

5.2. Twee sferen: boerenerf en woonhof:

Het plangebied is te verdelen in twee deelgebieden: het boerenerf en het woonhof.

Het voorste deel van het plan sluit aan bij de bestaande boerderij aan de Ossenwaard. De nieuwe bebouwing (beneden-bovenwoningen) in dit deel vormt samen met de bestaande boerderij het boerenerf.

De nieuwbouw vormt daarin een moderne eigentijdse interpretatie van een 'boerenschuur'. Dit deel vormt tevens de entree voor het achterliggende deel. De nieuwbouw staat aan het toegangserf, gescheiden door een robuust groenvak. Een stoep zorgt voor interactie tussen binnen en buiten.

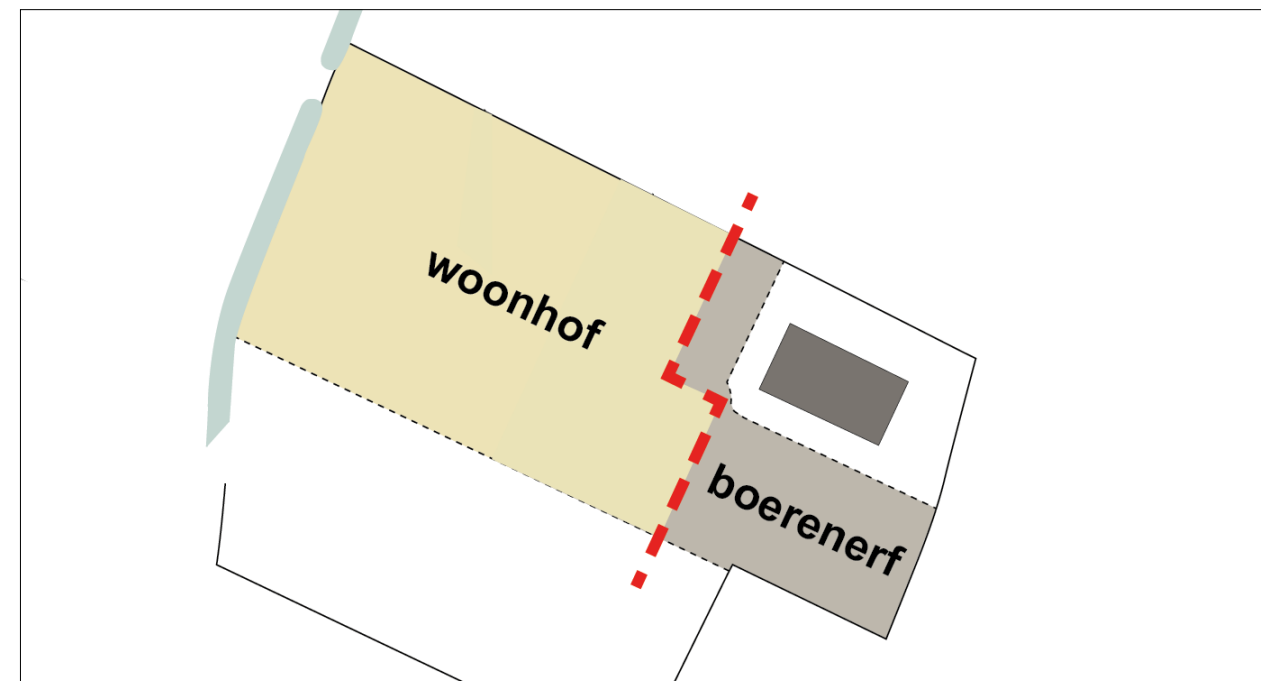
Het achterste deel kenmerkt zich als een woonhof. De woningen aan dit hof kennen een dorpse uitstraling met eigentijdse uitwerking.

De bebouwing, met een grote variatie in woningtypen, is georiënteerd rond een hof. De woningen kennen allen een ruime voor-
tuin met hagen.

De woningen verspringen licht waardoor een informele uitstraling ontstaat. Het hof kent een groene uitstraling en biedt tevens ruimte voor parkeren.

De eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, vormen één (architectuur)familie. Aan het hof kan de sfeer meer gecultiveerd of dorps zijn, aan de buitenzijde van het gebied dient de bebouwing een landschappelijk karakter te hebben. Een overwegende lage goothoogte draagt bij aan het dorpse gevoel.

Het verschil/contrast in boerenerf en woonhof is zichtbaar in de architectuur. Alle woningen aan het hof kennen echter wel een architectonische samenhang met elkaar.



Figuur (27) Concept: Twee sferen.



Figuur (28) Het verschil/contrast in boerenerf en woonhof is zichtbaar in de architectuur.

5.3. Bebouwing/ Hoofdvorm:

Onderstaande beeldkwaliteitseisen gelden voor alle woningen, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

5.3.1. Situering en oriëntatie:

De woningen staan in de rooilijn. De rooilijnen verspringen licht waardoor er een speels straatbeeld ontstaat. De woningen oriënteren zich (met de entree) naar de openbare ruimte.

De vrijstaande woningen kennen een overhoekse oriëntatie naar het hof. De boerenschuur (beneden-bovenwoningen) kent aan de Ossenwaard geen blinde kopgevel.

5.3.2. Bouwmassa en hoofdvorm:

De bouwmassa kent een heldere en eenduidige hoofdvorm. Voor het **woonhof** zijn toevoegingen zoals erkers, dakkapellen en dakuitbouwen onderdeel van de architectuur en zijn ondergeschikt aan het dakvlak of hoofdvolume. Voor het **boerenerf** zijn dakkapellen, erkers en dergelijke addities uitgesloten.

5.3.3. Bouwhoogte (nok en goothoogte):

De goot aan zowel voor- als achterzijde bedraagt minimaal 3,0 en maximaal 6,0 meter hoog. Circa 60% van de goot aan de achterzijde ligt op 4,5 meter hoog, zodat een door groen ingebed daklandschap kan ontstaan. De nokhoogte bedraagt maximaal 11,0 meter.

5.3.4. Kapvorm en kaprichting:

De woningen worden afgedekt door middel van een zadeldak of mansardekap. De massavorm domineert het beeld, dakvlakken en randen zijn eenvoudig. De kaprichting staat parallel aan de straat (langskap). De kaprichting voor de vrijstaande woningen staat haaks op de straat (dwarskap). De boerenschuur (beneden-bovenwoningen) kent een zadeldak met kaprichting haaks op Ossenwaard.

5.3.5. Bij- en aanbouwen:

Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan, maar in samenhang met, het hoofdgebouw ontworpen zijn plat afgedekt of voorzien van een kap. Garages liggen ten opzichte van de erfgrens ten minste 8,0 meter terug.



Figuur (29) Bebouwing.



Figuur (30) Boerenschuur: heldere en eenduidige hoofdvorm.

5.4. Kleur, materiaal en detaillering:

5.4.1. Gevelopbouw- indeling:

De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld. Er is sprake van een onderlinge afstemming en eenduidig beeld van gevelaanzichten binnen het hof. Lichte variatie is mogelijk.

5.4.2. Materiaal- en kleurgebruik:

Het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend. Baksteen (warm genuanceerd, rood, bruin met accenten wit keim- of stucwerk) vormt de basis van de architectuur.

De gevels van de boerenschuur mogen tevens ook (volledig) opgetrokken worden in hout. Daken worden afgedekt door middel van keramische (dak)pannen of leien. Geglazuurde pannen zijn niet toegestaan. Eveneens voor kozijnen, ramen, deuren en dakgoten worden terughoudende kleuren toegepast. De gebruikte materialen zijn zoveel als mogelijk kleureigen en mooi verouderen

5.4.3. Detaillering:

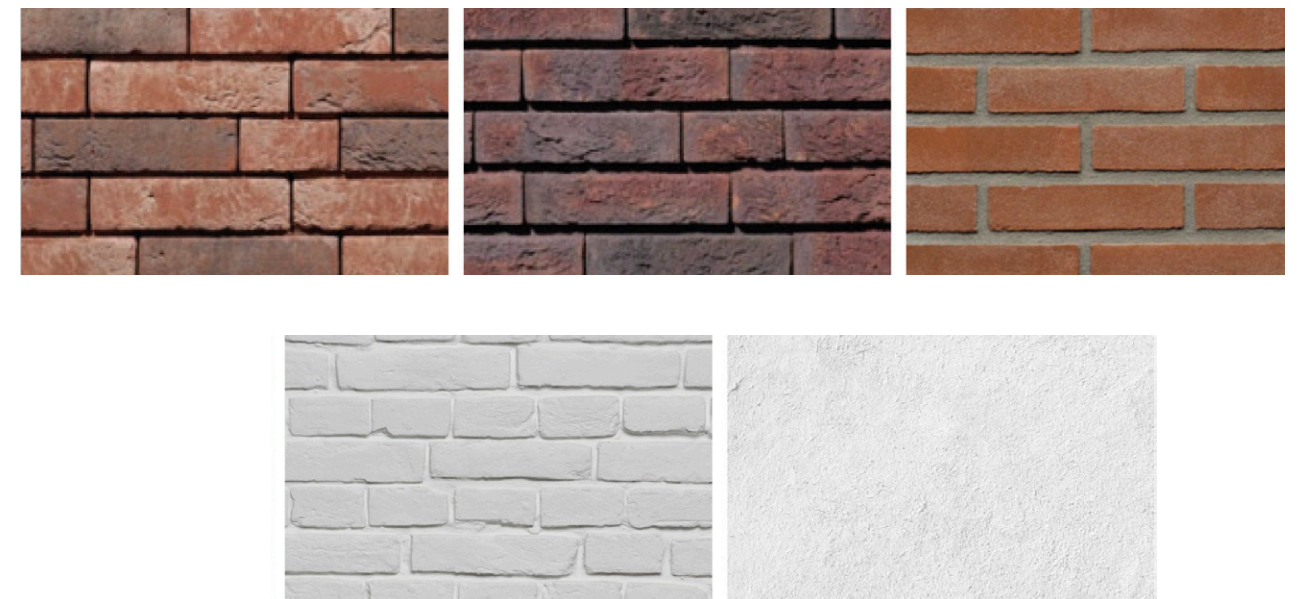
De detaillering is eenvoudig, zorgvuldig doch sober. Er is specifiek aandacht besteed aan de detaillering van hemelwaterafvoer, dak en dakrand. De goot vormt een samenbindend element tussen de verschillende woningtypen aan het hof.

5.4.4. Hemelwaterafvoer:

Hemelwater wordt aan de voorzijde afgekoppeld en via open molgoten afgevoerd naar de openbare ruimte.

5.4.5. Oprit:

De parkeerplekken op eigen terrein zijn, net als in de openbare ruimte, in halfopen verharding uitgevoerd.



Figuur (31) Materiaal- en kleurgebruik.



Figuur (32) Eenduidige hoofdvorm wordt versterkt door een zorgvuldige en eenvoudige detaillering.



Figuur (33) Verschil in goothoogte, hoog aan het hof laag aan het landschap.

5.5. Natuurinclusief bouwen:

Neststenen worden geïntegreerd op de kopse kanten van de woningen en er wordt gebruik gemaakt van speciale dakpannen voor vogels en/of een schuilplaats voor vleermuizen. Alle platte daken (inclusief bergingen in de achtertuin) worden voorzien van een sedum dak.

5.6. Erfafscheiding:

De erfafscheidingen zijn beeldbepalend in het straatbeeld. Ze vormen de overgang tussen de woning en de openbare ruimte. Het principe hierbij is “daken in het groen”.

5.6.1. Hagen: Aan de voorzijde van de woningen rond het hof worden lagen hagen toegepast. Deze passen bij het groene karakter van het hof en zorgen voor een eenduidige maar toch zachte overgang tussen openbaar en privé. De lage hagen hebben maximale hoogte van 1,0 meter. De (bestaande) houtsingel aan de oostzijde wordt behouden dan wel aangevuld en gefatsoeneerd. Deze wordt tussen de 3,0 en 3,5 meter hoog.

5.6.2. Groenstrook/stoep: De overgang binnen-buiten wordt ter hoogte van de beneden-bovenwoningen (boerenschuur) vormgegeven door middel van een stoep en groenstrook. De stoep wordt mee-ontworpen met de architectuur en het groenvak.

5.6.3. Knotwilgen: Langs de Rijnsloot worden, behalve ter hoogte van de wadi, knotwilgen aangeplant waarmee de overgang tussen dorp en landschap verder versterkt wordt.

5.6.4. Bestaande groenelementen: Bestaande houtwallen/singels en struweelhagen worden zoveel als mogelijk behouden.



Figuur (34) Erfafscheiding.



Figuur (35) Natuurinclusief bouwen, groene erfafscheiding.

5.7 Buitenruimte:

5.7.1. Ontsluiting en parkeren:

Het plangebied wordt ontsloten via de Ossenwaard. Het parkeren in de openbare ruimte wordt opgelost in twee parkeerkoffers, in de twee parkeerkoffers is er ruimte voor 12 en 6 parkeerplekken. Centraal in het hof is er ruimte voor 20 parkeerplekken. Overig parkeren gebeurt op eigen terrein.

5.7.2. Verharding:

De openbare ruimte wordt bestraat met één soort/kleur gebakken klinkers en is ingericht als erf (a-niveau). De parkeervakken zijn uitgevoerd in halfopen verharding (grasbetontype: Hydro Lineo 40 300 x 100 mm), rijbaan in klinkers.

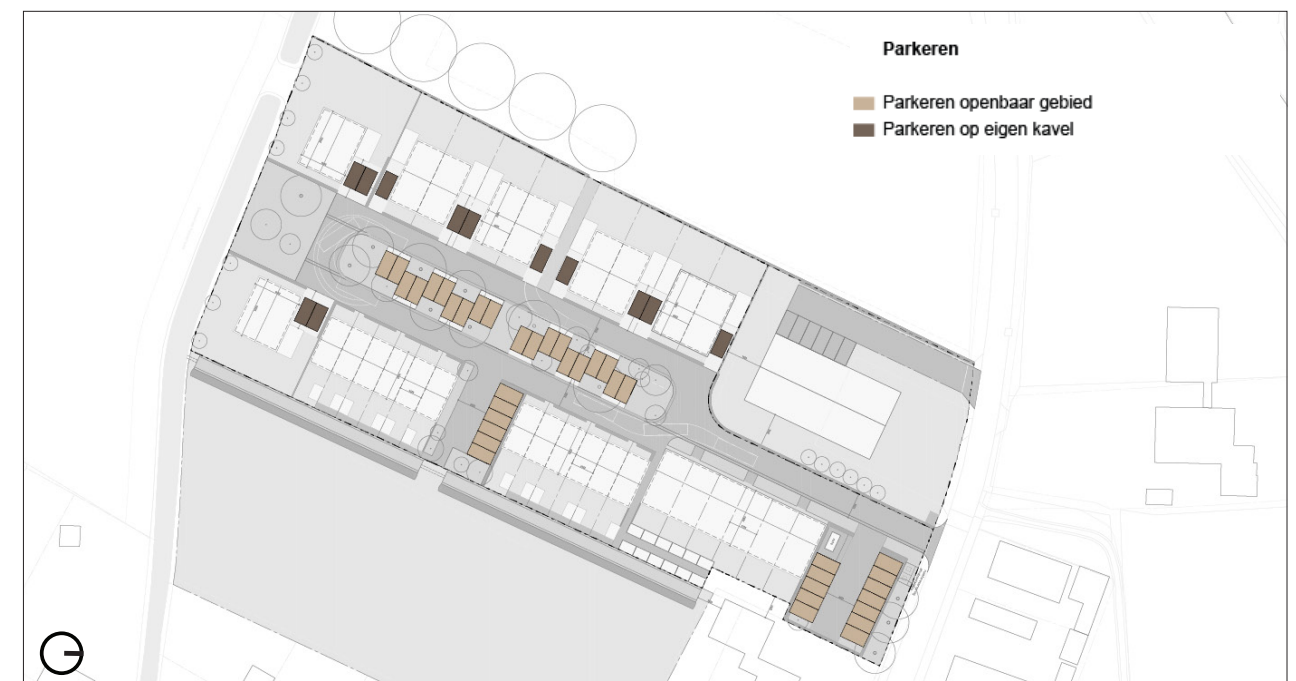
De parkeerplekken op eigen terrein worden ook in dezelfde halfopen verharding die in de openbare ruimte wordt toegepast uitgevoerd.

5.7.3. Groen en bomen:

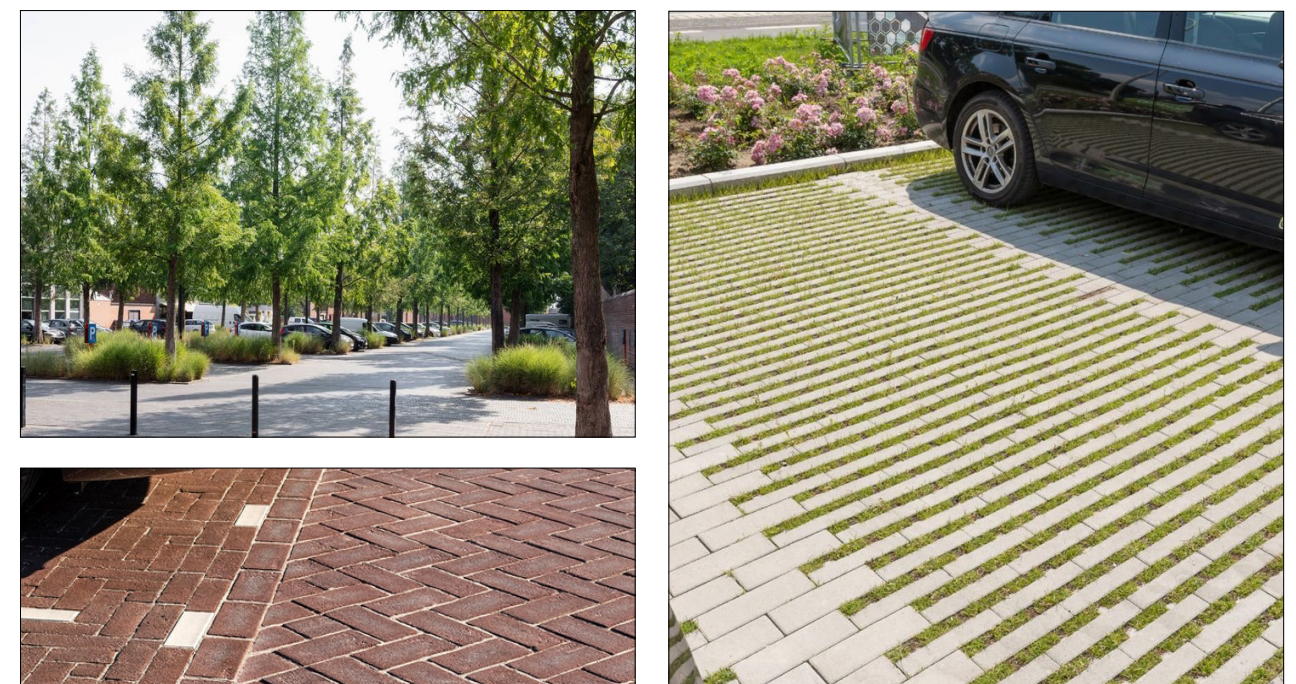
Eerste en tweede grootte bomen. Een aaneengesloten bladerdak zorgt voor de nodige schaduw en samen met de plantvakken voor een groene uitstraling. Variatie aan boomsoorten (gemengd bomen assortiment), zie erfinrichtingsplan (bladzijde 33) conform opgave soortenlijst gemeente: (zie bijlage).

Groen: Heestersoorten conform opgave gemeente (zie bijlage).

Parkeerkoffers: Parkeerkoffers zijn omzoomd door hagen met een maximale hoogte van 1,0 meter.



Figuur (36) Parkeren.



Figuur (37) Verharding.

5.7.4. Hemelwater:

De afvoer van hemelwater wordt zo veel mogelijk zichtbaar gemaakt door middel van open molgoten.

Een deel van het hemelwater wordt via molgoten naar de wadi afgevoerd. Het zichtbaar maken van het afvoeren van het water vormt een extra kwaliteit toe aan de openbare ruimte. Het hemelwater in het boerenerf-deel wordt direct afgevoerd naar het groenvak.

5.7.5. Wadi en greppel:

Een deel van het hemelwater wordt verzameld in de wadi. De wadi heeft een bergingscapaciteit om een bui van 45mm te kunnen bergen. De wadi kent een overstort naar de Rijsloot.

Aan de oostzijde van het plangebied loopt, t.b.v. afwatering, een greppel.

5.7.6. Afvalinzameling:

Mogelijkheid tot een (toekomstig) collectief inzamelpunt is gesitueerd nabij de entree.

5.7.7. Verlichting:

De verlichting dient eenvoudig te zijn qua vormgeving en dient het dorpse karakter te onderstrepen. De verlichting dient diervriendelijk te zijn.



Figuur (38) Buitenruimte.



Figuur (39) Wadi en hemelwater afvoer.



Figuur (40) Erfinrichtingsplan.

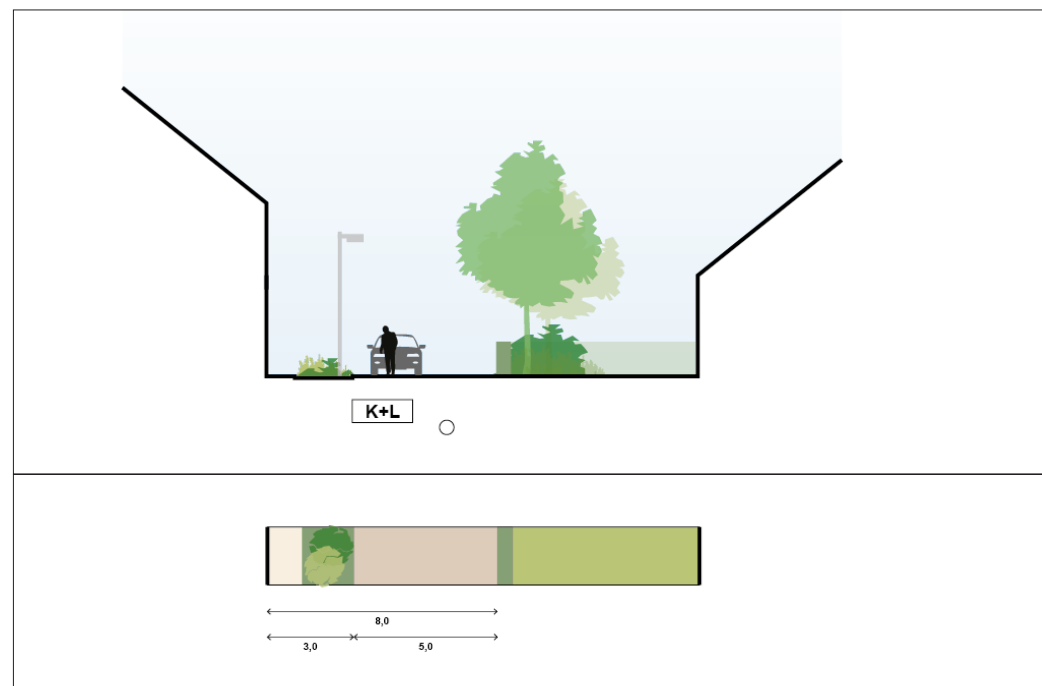
Legenda

Richtinggevende invulling voor beplanting:

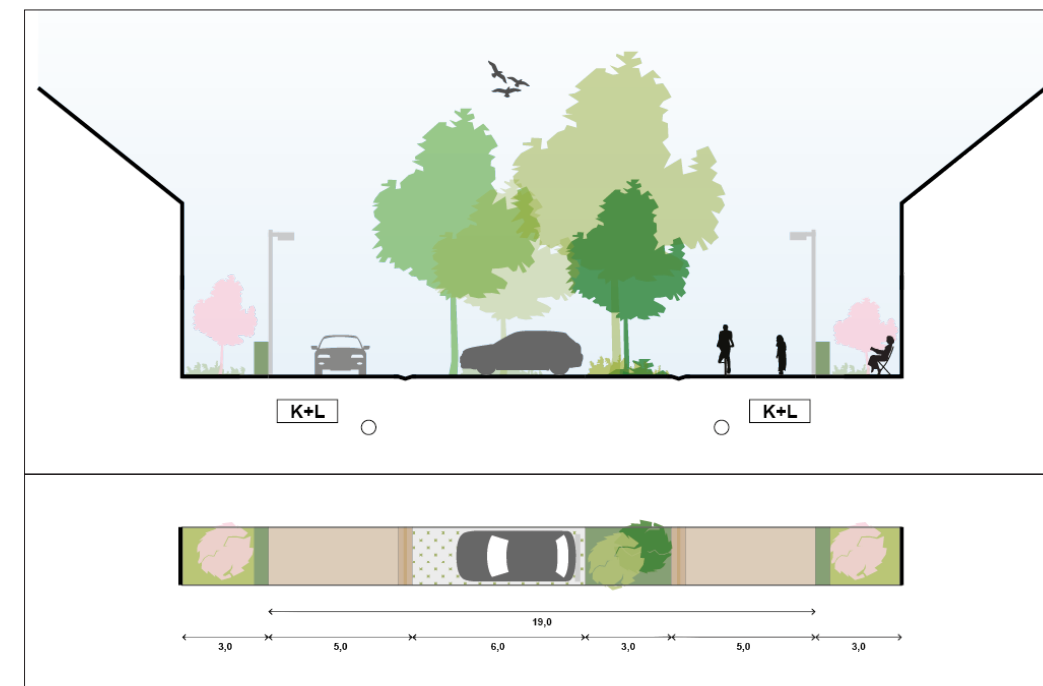
- 1 Heggen voor- / zijkant, bijvoorbeeld: Veldesdoorn *Acer campestre*, of Haagbeuk *Carpinus betulus*, of Liguster *Ligustrum vulgare*.
- 2 Knotwilgen *Salix alba*.
- 3 Bestaande houtsingel behouden en aanvullen met landschappelijke soorten als, Zwarte els (*Alnus glutinosa*), Veldesdoorn (*Acer campestre*), Gewone vogelkers (*Prunus padus*), Bloedrode kornoelje (*Cornus sanguineum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).
- 4 Bomen 1e grootte, Winterlinde cv *Tilia cordata* cv, Iep *Ulmus Columella*, Haagbeuk *Carpinus betulus* A Beeckman. Bomen 2e grootte bijv. Veldesdoorn *Acer campestre* Elsrijk, Esdoorn *Acer rubrum* Brandywine, *Acer Freemanii* Jeffersred Japanse schijniep *Zelkova serrata* Kerspruim *Prunus cerasifera*. Bomen bij wadi idem als bij 4; wadi vaker droog dan nat dus geen droogte soorten, maar diepwortelende soorten als Linde en Haagbeuk.
- 5 Groenstrook, biodiverse heesters met bloem en bes bijvoorbeeld: Appelbes *Aronia melanocarpa*, Dwergmispel (*Cotoneaster dammeri*), Spierstruik; (*Spiraea japonica* Manon), Weigelia (*Weigela Preacox* variegata), Sneeuwbes *Symphoricarpos* doorenbosi Mother of Pearl, Pluimhortensia *Hydrangea paniculata* 'Pinky Winky' Olijfwilg *Eleagnus Ebbingei* Green Glory.
- 6 Heg om parkeerkoffer zelfde soorten als bij 1, maar hoger.



Figuur (41) Verkavelingsplan.



Figuur (42) Profiel A-A



Figuur (43) Profiel B-B



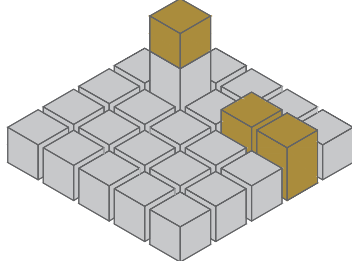
6. Bijlage I: Gemeentelijke soortenlijst bomen en heesters

Bomenlijst Basislijst voor herplant / aanplant - Ossenwaard													
Aantal	Maat	ID	Boomsoort nieuw	Code op kaart	Opmerkingen	Locatie	Budget	Boomgrootte	Hoogte	Breedte	Vruchtloos	Wortels	Herfstkleur
	20/25		Acer campestre 'Green Column'		Hoogstam draadkluit			2	6-12	2-3			Geel-Oranje
	20/25		Acer campestre 'Huibers Elegant'		Hoogstam draadkluit			2	6-10	3-4			Geel-Goudgeel
	20/25		Acer platanoides 'Ebben's Column'		Hoogstam draadkluit			2	7-9	2-3			Geel-Oranje -Roodviolet
	20/25		Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'		Hoogstam draadkluit			1a	20-25	15-20			Rood
	20/25		Acer rubrum 'Autumn Flame'		Hoogstam draadkluit			2	10	8	x		Chroomgeel - Scharlakenrood
	20/25		Acer rubrum 'Brandywine'		Hoogstam draadkluit			2	8-15	8-12	x		Rood-Roodviolet
	20/25		Acer rubrum 'Franksred'		Hoogstam draadkluit			1b	12-15	8-10			Oranje-Donkerrood
	20/25		Acer rubrum 'Morgan'		Hoogstam draadkluit			1b	15-20	7-10	x		Oranje-rood
	20/25		Acer rubrum 'Sun Valley'		Hoogstam draadkluit			2	6-10	5-7	x		Scharlakenrood
	20/25		Acer rubrum 'Karpick'		Hoogstam draadkluit			2	10-15	4-6	x		Geel-Oranje
	20/25		Acer rubrum 'Somerset'		Hoogstam draadkluit			2	8-12	5-8	x		Scharlakenrood
	20/25		Acer x freemanii		Hoogstam draadkluit			1b	12-15	8-12	x		Geel-Oranje -Rood
	20/25		Acer x freemanii 'Armstrong'		Hoogstam draadkluit			2	10-15	5-7	x		Oranje-rood
	20/25		Acer x freemanii 'Armstrong Two'		Hoogstam draadkluit			1b	12-15	3-4	x		Oranje-rood
	20/25		Acer x freemanii 'Celzam'		Hoogstam draadkluit			2	10-15	6-8	x		Rood en geel geschakeerd
	20/25		Acer x freemanii 'Elegant'		Hoogstam draadkluit			1b	15-20	8-12	x		Rood
	20/25		Acer x freemanii 'Jeffersred' (Autumn Blaze)		Hoogstam draadkluit			1b	12-17	9-12	zelden vrucht		Oranjerood-Scharlakenrood
	20/25		Aesculus x carnea 'Plantierensis'		Hoogstam draadkluit			1b	12-15	8-12	x		Geelbruin
	20/25		Carpinus betulus 'A. Beeckman'		Hoogstam draadkluit			1b	12-15	8-10	x		Goudgeel
	20/25		Carpinus betulus 'Frans Fontaine'		Hoogstam draadkluit			2	8-10	2-3	x		Goudgeel
	20/25		Crataegus laevigata 'Plena'		Hoogstam draadkluit			2	6-10	3-6	x		Geel
	20/25		Fraxinus ornus 'Arie Peters'		Hoogstam draadkluit			2	6-8	4-5	x		Geel
	20/25		Fraxinus ornus 'Louisa Lady'		Hoogstam draadkluit			2	8-10	4-5	x		Geel-Geeloranje
	20/25		Ginkgo biloba 'Autumn Gold'		Hoogstam draadkluit			1b	15-20	9-12	x		Goudgeel
	20/25		Malus domestica 'Gieser Wildeman'		Halfstam draadkluit			3					
	20/25		Malus domestica 'Schone van Boskoop'		Halfstam draadkluit			3					
	20/25		Quercus x warei 'Regal Prince'		Hoogstam draadkluit			2	7-15	3-6	x		Geel-Oranje
	20/25		Robinia pseudoacacia 'Piramydalis'		Hoogstam draadkluit			2	10-15	3-5	x		Geel

Wijk bij Duurstede						
Heesters en vaste planten - basislijst Ossenwaard						
Aantal	Maat	M²	Aantal / m²	Soortnaam nieuw	Code op kaart	Solitaire
0	P11		7	Aster ageratoides 'Asran'	AaA	
0	P11		7	Aster ageratoides 'Stardust'	AaS	
0	P11		7	Aster ageratoides 'Starshine'	AaSh	
0	C10		1	Buddleja davidii 'Dart's Ornamental White'	BdDOW	X
0	C2		4	Cotoneaster cochleatus 'Schneider'	CcS	
0	C2		2	Elaeagnus ebbingei Green Glory ('Bokraglory')	EeGG	
0	P 11		7	Geranium 'Anne Thomson'	GAT	
0	P 11		10	Geranium cantabrigiense 'Cambridge'	GcB	
0	C10		1	Hamamelis intermedia 'Arnold Promise'	HiAP	X
0	C10		1	Hamamelis mollis 'Boskoop'	HmB	X
0	C2		4	Hedera helix 'Arborescens'	HhA	
0	C2		4	Hydrangea paniculata Cocktail ('Bokraflame')	HpC	
0	C2		4	Hydrangea paniculata 'Dart's Little Dot'	HpDLD	
0	C2		4	Hydrangea paniculata 'Pinky Winky'	HpPW	
0	P11		7	Lavandula angustifolia 'Hidcote'	LaH	
0	C2		5	Lonicera nitida 'Maigrün'	LnM	
0	C2		4	Mahonia aquifolium 'Golden Pride'	MaGP	
0	C2		4	Mahonia eurybracteata 'Soft Caress'	MeSC	
0	P 11		7	Pennisetum alop. 'Hameln '	PaH	
0	100/125		2	Prunus laurocerasus 'Herbergii'	PIH	
0	C2		4	Prunus laurocerasus 'Mercurius'	PIM	
0	C2		4	Prunus laurocerasus 'Polster'	PIP	
0	C2		3	Pyracantha 'Firelight'	PF	
0	C1,5		5	Rosa Golf ('Ivtagolf')	RG	
0	C1,5		5	Rosa Marathon ('Bokrathon')	RM	
0	C1,5		5	Rosa Neon ('Kordatura')	RN	
0	C1,5		5	Rosa Rally ('Bokrapolo')	RR	
0	C2		5	Spiraea japonica 'Manon'	SjM	
0	C2		5	Symphoricarpos chenaultii Hancock Low	ScHL	
0	C2		4	Symphoricarpos 'Pink Blizzard'	SPB	
0	C2		4	Viburnum davidii	Vd	
0	C4		4	Weigela praecox 'Variegata'	WpV	

6. Bijlage II: Verkavelingsplan met maatvoering (A3)





onlyBIM
FLEXIBLE VIRTUAL BUILDING SUPPORT
Zinzendorflaan 1
0343 - 563999
info@onlybim.nl

Opdracht

ONTWIKKELING OSSENWAARD

Opdrachtgever

Projectfase

DEFINITIEF ONTWERP

Omschrijving

VERKAVELINGSPLAN

Datum

31-01-2025

Revisie

-

Schaal

1:250

Formaat

A0

Gekend

Adj

Werk nr.

210062

Blad nr.

90-01