

### Landschappelijke uitgangspunten Zeisterweg 103 te Odijk

Opgesteld door : W.J.J. Jaaltink

Onderwerp : Landschappelijke uitgangspunten woningen Zeisterweg 103 te Odijk.

Datum : 19 januari 2018. Status definitief

**Aanleiding:** Verzoek van de gemeente en eigenaar, om landschappelijke uitgangspunten op te stellen voor het perceel bij Zeisterweg 103 waar een bestemmingsplanprocedure wordt gelopen om de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Omdat het perceel langs de kromme Rijn ligt is en de zone bij Kromme Rijn ecologische waarden heeft is een landschappelijke inpassing vereist.

#### Gehanteerd beleid

LOP Krommerijng gebied + (vastgesteld landschapsontwikkelingsplan)

BKP Krommerijng gebied + (vastgesteld Beeldkwaliteitplan)

Kwaliteitsgids Nationaal landschap, katern Rivierengebied

Bestemmingsplan Dorp Odijk 2012

Omgevingsvisie kromme Rijnstreek 2017

#### Onderliggend landschap en ligging

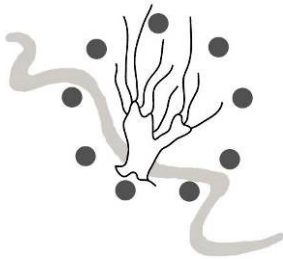
Het perceel ligt aan de rand van het Dorp Odijk tegen de Kromme Rijn aan. Nu staan er een paar woningen, wat schuren, moestuinen en gazon en verharding. Vroeger was het agrarisch gebied met boomgaarden, weilanden en akkers.

De ligging tegen de Kromme Rijn maakt dat de ecologische verbindingfunctie belangrijk is. De Kromme Rijn en haar oevers worden door tal van dieren en planten gebruikt om er in te leven en zich te verplaatsen. Met name voor vogels en vleermuizen is de verbinding belangrijk, maar ook voor kleinere zoogdieren en insecten.

Aan de overzijde van de Kromme Rijn ligt het Kromme Rijnpad, een wandelpad dat tussen Utrecht en Wijk bij Duurstede loopt. Hierdoor ligt het perceel wel grotendeels in het zicht.



Luchtfoto schaal ca 1:5000



## Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Luchtfoto Huidig erf noordgericht met rechtsboven De kromme Rijn



Luchtfoto Huidig erf zuidgericht met linksonder de Kromme Rijn

### Resumerend

Resumerend kan worden gezegd dat de zone naast de Kromme Rijn ecologisch belangrijk is. Naar het noorden toe wordt het gebied landschappelijker. Groene structuren zijn sterke landschapselementen, maar ook losse elementen zijn belangrijk.

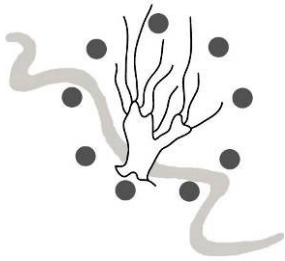
### Kwaliteiten

De kwaliteiten van dit erf zijn:

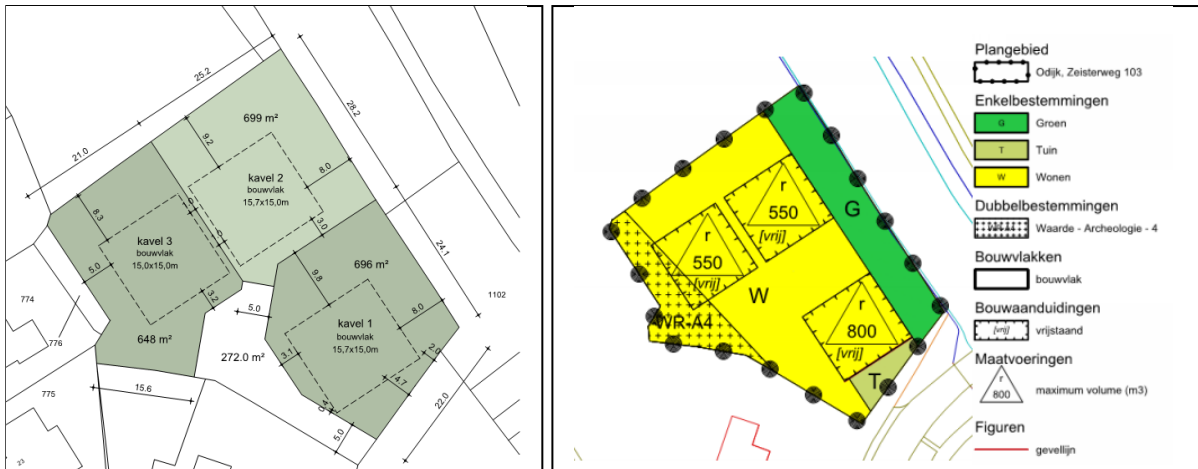
- De ligging langs de kromme Rijn
- Overgang van dorp naar buitengebied aan de noord- en oostzijde.
- De ecologische waarden als verbinding en biotoop langs de Kromme Rijn.

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



Voorgestelde verdeling perceel in kavels

Verbeelding bestemmingsplankaart

### 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 Beeldkwaliteitplan Krommerijngebied+ en de Kwaliteitsgids van de provincie, katern Rivierengebied.

De ecologische verbindingfunctie versterken.

Bij de bouw van de drie vrijstaande woningen bekijken waar voldoende ruimte is om het groene karakter te behouden, of te versterken waarbij naar buiten toe meer groen mogelijk lijkt dan dicht bij de woningen.

Probeer tegen de landschappelijke en ecologische zone aan de "tuininvulling" minder uitvoering te geven en deze juist meer tegen de woningen aan te positioneren. (denk aan bijv. schommels en trampolines in felle kleuren).

### Principes en uitgangspunten landschappelijke inpassing Zeisterweg 103

Landschappelijke structuren aan de buitenzijde van het perceel, waarbij één verbidingsstructuur langs de Kromme Rijn belangrijk is en één structuur op de overgang naar landelijk gebied.

Losse (landschaps)elementen voegen ook veel waarde toe. Dus toepassen waar mogelijk.

Gebruik soorten die hier thuishoren en kunnen groeien.

### Invulling schets:

Langs de Kromme Rijn een rij knotwilgen. Met daaronder langs het talud kruidenrijk gras en oeverplanten. Aan de noordzijde op de scheiding met de burens of een landschappelijke singel, of een knip- en scheerheg. De singel kan bestaan uit een menging van bijvoorbeeld zwarte els, haagbeuk, boswilg, gewone vogelkers, vlier, eenstijlige meidoorn, hazelaar, hondsroos.

Als voor een knip- en scheerheg wordt gekozen, dan bijvoorbeeld een heg van eenstijlige meidoorn, haagbeuk, veldesdoorn.

Als losse elementen op het perceel zouden een paar bomen kunnen, Denk hierbij aan bomen die bijvoorbeeld bloesem hebben en vruchten dragen. De bepaling en precieze aantal kan nu nog niet worden bepaald omdat dit van de plaatsing van de gebouwen afhangt. Als bomen zouden hoogstamfruitbomen kunnen bestaande uit streekcrassen, of bijvoorbeeld linde, zwarte els, meidoorn, esdoorn, zomereik.

Als advies geef ik nog mee dat aan de straatzijde een lage knip- en scheerheg (tussen 80-125cm) de lichten van voorbijrijdende auto's kunnen afschermen. Hiervoor kunnen ook de eerder genoemde soorten worden toegepast. Let bij het planten op dat dit in het juiste seizoen gebeurt en dat dit afgestemd wordt op de afwerkhoogte van de percelen.

Bunnik, januari 2018

Met vriendelijke groet,

W. Jaaltink

Landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap