

Wijk bij Duurstede, 27 september 2018

Betreft: Zienswijze op Ontwerp 2^e partiële herziening
Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) en
Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (herijking 2016)



Provinciale Staten van Utrecht,
t.a.v. de commissiegriffier RGW
postbus 80300,
3508 TH Utrecht

Behandeld door: Dhr. E. Bressers
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 37289
Afschrift aan:
Aantal bijlagen: 2

Geachte leden van Provinciale Staten

Op 10 juli 2018 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht het ontwerp van de 2e partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de daarbij behorende Verordening (Herijking 2016) vastgesteld. Hiervan zijn wij formeel per brief op 6 augustus jl. in kennis gesteld.

Wij waarderen het initiatief van Gedeputeerde Pim van de Berg om in februari 2018 met onze wethouders Hans Marchal en Jeroen Brouwer over kleinschalige lokale knelpunten bij bedrijventerreinen in gesprek te gaan. Dit ter voorbereiding van de herziening van de huidige Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De Gedeputeerde heeft tijdens dit gesprek erkend dat de huidige locatie van het terrein van Van Dijk's Koel- en Vrieshuis een betere landschappelijke inpassing behoeft. Daarnaast heeft hij aangegeven dat hij onder strikte voorwaarden, zoals onder andere goede landschappelijke inpassing, goede ontsluiting en een meer concreet uitgewerkte planvorming, kansen ziet in de uitplaatsing van bedrijven uit Cothen naar de locatie gelegen naast Van Dijk's Koel- en Vrieshuis. Wij hanteren voor deze locatie de naam 'Stefanusterrein', verwijzend naar de daar aanwezige Stefanushoeve.

Verheugd zijn wij ook over het feit dat u positief staat tegenover uitplaatsing van bedrijven van bedrijventerrein Cothen naar het Stefanusterrein. Hetgeen ook blijkt uit de tekstpassage die is opgenomen in het stedelijk programma van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (p.9): *Er zijn kansen voor de uitplaatsen van bedrijven uit de kern Cothen grenzend aan het daar tegenover gelegen terrein van Het Koelhuis. Dit biedt kansen voor woningbouw op de verlaatlocatie en voor herstructurering van het terrein van Het Koelhuis. De planvorming hieromtrent bevindt zich nog in een pril stadium. Eventuele verdere uitbreiding van de bedrijventerreinen in Wijk Bij Duurstede moet in het kader van de Omgevingsvisie/ Verordening worden afgewogen.*

Dit is een steun in onze rug om woningbouw op het bedrijventerrein Cothen mogelijk te maken om daarmee de vitaliteit van de kern te beschermen en de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit van een impuls te voorzien.

Om de gewenste ontwikkeling niet onnodig verder te vertragen verzoeken wij u om in de aanpassing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening een uitbreidingsbol op te nemen op het Stefanusterrein van 3,6 hectare, overeenkomstig de oppervlakte van bedrijventerrein Cothen. Wij verzoeken u daarbij ook de plaatsbepaling van de uitbreiding op de verbeelding in het GML-bestand van de verordening op te nemen en te verbeelden op de kaart Wonen en werken. Voor de plaatsbepaling van de 3,6 hectare kunnen wij verwijzen naar bijlage 1.

De volgende argumenten willen wij hiervoor naar voren brengen

1. De planvorming is inmiddels niet meer in een pril stadium

In de tekstpassage die is opgenomen in het stedelijk programma van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (p.9) geeft u het nog prille stadium van de planvorming als reden aan om geen uitbreidingsbol op te nemen. Dit betrof echter de situatie ten tijde van het gesprek met Gedeputeerde Pim van de Berg in februari 2018. Inmiddels zijn wij al verder gevorderd met de planvorming. Op 13 maart 2018 heeft ons college besloten een haalbaarheidsonderzoek te doen naar de mogelijke ontwikkeling van woningbouw op bedrijventerrein Cothen en de ontwikkeling van het bedrijventerrein op het Stefanusterrein. In samenwerking met de beoogd ontwikkelaar Aalberts Ontwikkeling B.V. en stedenbouwkundig bureau SAB (verder SAB) is een aantal stappen gemaakt om samen met de betreffende bedrijven, grondeigenaren van zowel het bedrijventerrein Cothen als het Stefanusterrein en omwonenden (van het bedrijventerrein Cothen) te komen tot een haalbaarheidsonderzoek. Hiervoor zijn de afgelopen maanden individuele gesprekken gevoerd met alle ondernemers en heeft een drietal werksessies plaatsgevonden, waarvan twee met alle ondernemers en eigenaren van het Stefanusterrein én één met omwonenden. Hieruit kunnen we de volgende voorlopige conclusies trekken:

- Dat zowel de ondernemers als de omwonenden van het bedrijventerrein Cothen de urgentie voor woningbouw op Cothen zien. Dit om de vitaliteit van de kern en het woningbouwaanbod te versterken en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het Schoonderwoerdterrein te verbeteren.
- Dat een grote meerderheid van de ondernemers in Cothen onder voorwaarden bereid is te verplaatsen naar het Stefanusterrein.
- Dat er in ieder geval draagvlak is voor de bebouwing van 1,5 hectare van het Schoonderwoerdterrein, waarbij twee bedrijven verplaatst moeten worden. Aalberts Ontwikkeling BV heeft hiervoor reeds een schets gemaakt waarbij ruimte is voor ongeveer 45 woningen.

In bijlage 2 (Ruimtelijke verkenning Stefanusterrein) is dit samengevat.

Voor de gemeente is van belang – door schaarste aan beschikbare bedrijfsgronden (zie ook onder punt 2) – het verlies aan bedrijfsgronden 1 op 1 gecompenseerd te zien. Wij zullen dan ook als voorwaarde aan de ontwikkelaar (Aalberts Ontwikkeling BV) in een overeenkomst stellen dat hij pas woningbouw mag ontwikkelen, nadat ruimte voor vervangende bedrijfshuisvesting planologisch elders wordt mogelijk gemaakt. Om de gewenste woningbouw niet verder op te houden is het dan ook van belang een uitbreidingsbol op te nemen voor het Stefanusterrein.

2. Er zijn geen andere mogelijkheden voor het uitplaatsen van bedrijven

De mogelijkheden om de ruimtevraag van de bedrijven van Bedrijventerrein Cothen binnen bestaande bedrijventerreinen op te vangen zijn volledig ontoereikend. Op dit moment is Broekweg-Noord in ontwikkeling. Hiervan is formeel 2,0 ha nog uitgeefbaar. Voor alle delen van Broekweg-Noord geldt dat gesprekken met partijen gaande zijn of liggen er claims voor invulling zoals het herplaatsen van de gemeentewerf en milieustraat.

Alle kavels op Bedrijventerrein Langshaven zijn verkocht. Op een nog braakliggend deel van Langshaven is inmiddels door een ontwikkelaar gestart met de realisatie van bedrijfsunits. Deze zijn nagenoeg allemaal verkocht en qua omvang te beperkt voor de bedrijven met ruimtevraag uit Cothen. Op Broekweg (het oude gedeelte) is nog een kavel van 2.400 m² beschikbaar. Hierover vinden eveneens vergevorderde onderhandelingen plaats met 2 belangstellende partijen. Leegstand op Bedrijventerrein Broekweg beperkt zich grotendeels tot enkele private incurante objecten, waarvan herontwikkeling een langere adem vergt.

Resumerend kan gesteld worden dat, los van de te compenseren bedrijfsruimte in Cothen, Wijk bij Duurstede op korte termijn uitverkocht is en over onvoldoende ruimte beschikt om haar eigen bedrijvendynamiek de komende jaren te faciliteren en accommoderen.

Het planologisch mogelijk maken van vervangende bedrijfsruimte op het Stefanusterrein ligt om diverse redenen voor de hand:

- Van Dijk's Koel- en Vrieshuis kent momenteel reeds een landschappelijke inpassingsopgave, die met de uitbreiding opgepakt kan worden.
- De bedrijven van bedrijventerrein Cothen hebben de grote voorkeur om in Cothen gevestigd te blijven, locaties buiten Cothen liggen daarmee niet voor de hand.
- Een bedrijventerrein brengt een zekere milieuhinder (bijvoorbeeld geluid) met zich mee en kan 'conflicteren' met woningen, bij Stefanusterrein zal dit 'conflict' minimaal zijn.
- Directe ontsluitingsmogelijkheden op de aanwezige provinciale wegen, voorkomt onnodige verkeersbewegingen door de kern Cothen.

3. De beoogde uitbreiding van het Stefanusterrein is mogelijk binnen de gestelde voorwaarden van artikel 3.20 lid 2 en 3 van de herziende Provinciale Ruimtelijke Verordening

In artikel 3.20 lid 2 stelt u dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als toekomstig bedrijventerrein bestemmingen en regels kan bevatten voor nieuwvestiging van bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen zoals genoemd in de bijlage Bedrijventerreinen, onder het kopje uitbreiding, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden (zie a t/m f):

- a de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen is verzekerd door middel van een herstructureringsplan, en
- b de nieuwvestiging of uitbreiding plaatsvindt in aansluiting op het stedelijk gebied, en
- c de nieuwvestiging of uitbreiding wordt in samenhang ontwikkeld met de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein waarbij de hoeveelheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in evenredige verhouding staat tot omvang van de herstructurering van één of meerdere bestaande bedrijventerreinen, en
- d de tijdige realisering van de herstructurering is verzekerd, en
- e de nieuwvestiging of uitbreiding draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone en
- f in de regels is door middel van een voorwaardelijke verplichting verzekerd dat de nieuwvestiging en uitbreiding pas kan plaatsvinden indien aan de voorwaarden a tot en met e is voldaan.

De uitbreiding van het Stefanusterrein is mogelijk binnen de gestelde voorwaarden, omdat:

Sub a: Er onder de eigenaren van Van Dijks Koel- en Vrieshuis bereidheid is om onder voorwaarden te investeren in de herstructurering van bestaande panden. Zij beschikken over vergevorderde plannen voor het opzetten van een vernieuwend bedrijvenconcept op basis van circulariteit. Concreet bestaat dit uit een bedrijf voor taptechniek, een innovatie- en belevingscentrum voor brouwen, een proeflokaal, stokerij, loonbrouwerij, verkoop van bieren & sterke drank en een showroom. Dit vernieuwende concept vormt een belangrijke impuls voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hiervoor zal de gemeente in samenwerking met Van Dijks koel- en vrieshuis een herstructureringsplan ontwikkelen.

Ook het bestaande bedrijventerrein van Cothen wordt geherstructureerd, namelijk van bedrijventerrein naar woningbouw. Hierover zullen afspraken worden gemaakt met Aalberts.

Sub b: De uitbreiding van het Stefanusterrein plaatsvindt in aansluiting op het stedelijk gebied van het dorp Cothen. Zie ook onderstaande afbeelding.

4. De beoogde uitbreiding van het Stefanusterrein is mogelijk binnen de gestelde voorwaarden van artikel 3.7 lid 2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016)

De beoogde locatie voor het bedrijventerrein is binnen het provinciaal beleid aangewezen als 'kernrandzone'. Dit zijn gebieden grenzend aan bestaand stedelijk gebied die veelal een multifunctioneel karakter hebben. Agrarische functies wisselen zich hier af met stedelijke functies. Nieuwe stedelijke functies kunnen binnen een kernrandzone mogelijk worden gemaakt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten, en
- b de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur, en
- c tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en
- d omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

De uitbreiding van het Stefanusterrein is mogelijk binnen de gestelde voorwaarden, omdat:

Sub a: Met de uitbreiding van het Stefanusterrein de reeds aanwezige opgave van de landschappelijke inpasbaarheid van Van Dijk's Koel- en Vrieshuis zal worden opgepakt, zodat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse een impuls krijgt. De aard van de verstedelijking voorziet in nieuwe bedrijfsgronden, aansluitend op de functionele aard van Van Dijk's Koel- en Vrieshuis. Qua omvang van de beoogde uitbreiding wordt aangesloten bij de huidige, bestaande omvang van het bedrijventerrein Cothen (3,6 hectare). Tenslotte geldt dat verstedelijking verzegeld gaat met een landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

Sub b: De uitbreiding van het Stefanusterrein vindt plaats in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied van de kern Cothen, zie daarvoor ook sub b onder punt 3. SAB heeft op basis van de ruimtelijke en landschappelijke kernmerken en kwaliteiten van het Stefanusterrein en haar omgeving een tweetal scenario's ontwikkeld voor de uitbreiding van het Stefanusterrein. Beide scenario's zorgen ervoor dat de verstedelijking gepaard gaat met een goede ruimtelijke en landschappelijke inpasbaarheid.

Sub c: In de verdere planvorming en procedure van de uitbreiding van het Stefanusterrein zullen afspraken gemaakt worden, onder andere in het herstructureringsplan, over het waarborgen van een tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Dit zal privaatrechtelijk worden geregeld in bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst, maar dit zal ook publiekrechtelijk gewaarborgd worden in een voorwaardelijke verplichting waarin de aanleg en instandhouding van de benodigde landelijke inpassing juridisch-planologisch worden vastgelegd.

Sub d: In de uitgevoerde haalbaarheidsstudie is door SAB een planologische verkenning uitgevoerd, waarin onder andere aandacht is besteed aan de verhouding tussen bestaande aanwezige functies in en rondom het Stefanusterrein en de beoogde uitbreiding van het Stefanusterrein. De daarin genoemde resultaten en uitgangspunten zijn leidend in de verdere planvorming en zullen waar nodig nader onderzocht en beschouwd worden, zodat omliggende functies niet onevenredig worden geschaad.

5. Vergelijkbare uitbreidingen van bedrijventerreinen krijgen wel een 'bol' op de verbeelding van de herziening provinciale ruimtelijke structuurvisie.

Zeven gemeenten hebben in de PRV wel een 'bol' gekregen op de verbeelding van de herziening provinciale ruimtelijke structuurvisie. Het gaat daarbij om de gemeenten Bunschoten (De Kronkels Zuid), IJsselstein (grotere omvang De Kroon, voorheen bekend onder de naam A2-locatie), Lopik



Legenda

Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016)

- Stedelijk gebied
- Landelijk gebied

Sub c: De uitbreiding wordt in samenhang ontwikkeld met de herstructurering van Van Dijk's Koel- en Vrieshuis (zie ook bovenstaand) waarbij de hoeveelheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in evenredige verhouding staat tot de omvang van de herstructurering van één of meerdere bestaande bedrijventerreinen. Het huidige terrein van Van Dijk's Koel- en Vrieshuis betreft 3,1 hectare. Inclusief de biovergister komt dit op 4,6 hectare. Wij vragen nu een uitbreidingsbol voor 3,6 hectare. Dit staat in evenredige verhouding met het terrein waarop de herstructurering plaatsvindt.

Ook voor 'c' geldt dat het bestaande bedrijventerrein van Cothen wordt geherstructureerd: uitbreiding van Stefanusterrein komt voort vanuit het verdwijnen van dit bedrijventerrein (feitelijk gedeeltelijk verplaatsen van vierkante meters bedrijventerrein binnen Cothen).

Sub d: Er indien er akkoord is over de herontwikkeling van Van Dijks koelhuis de gemeente bindende afspraken met Van Dijk's Koel- en Vrieshuis maakt om de tijdige realisering van de herstructurering te verzekeren. Wij zullen de provincie hier actief bij betrekken.

Sub e: Het Stefanusterrein bevindt zich in de kernrandzone van Cothen en draagt bij aan een goede kwaliteit van deze kernrandzone. In nauw overleg met Landschap Erfgoed Utrecht en ambtelijk met de provincie heeft bureau SAB (gespecialiseerd in onder andere landschapsarchitectuur) twee varianten ontwikkeld die recht doen aan de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en deze zelfs versterkt. Voor meer informatie hierover kunnen wij verwijzen naar bijgaande ruimtelijke verkenning (bijlage 2).

Sub f: Wij zullen er op toe zien dat in de regels van de benodigde wijziging van het bestemmingsplan voor de uitbreiding van Stefanusterrein een voorwaardelijke verplichting is opgenomen, zodat de uitbreiding pas kan plaatsvinden indien aan de bovenstaande voorwaarden a tot en met e is voldaan.

In artikel 3.20 lid 3 stelt u dat: "De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als Toekomstig bedrijventerrein een ruimtelijke onderbouwing bevatten waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een verantwoording waarbij de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd en een verantwoording waaruit blijkt dat hoe de nieuwvestiging of uitbreiding in overeenstemming is met het regioconvenant". Ook aan deze voorwaarden kunnen wij voldoen. Voor de onderbouwing van de behoefte aan de uitbreiding van het bedrijventerrein, kunnen wij u verwijzen naar hetgeen is vermeld onder punt 2 van deze zienswijze.

(uitbreiding De Copen), Montfoort (uitbreiding bedrijventerrein Heeswijk), Woerden (grotere omvang locatie De Voortuin tussen bedrijventerrein Polanen en de snelweg A12), Renswoude (uitbreiding Groot Overeem) en Rhenen (uitbreiding Remmerden). Bij gemeenten Bunschoten, IJsselstein, Montfoort en Lopik gaat het om een gelijk geval als het Stefanusterrein, namelijk uitbreidingen van het bedrijventerreinen in het landelijke gebied. Uit de tabel op pagina 8 van de herziening van de verordening blijkt dat voor Bunschoten (7 hectare), IJsselstein (4 hectare) en Montfoort (4 hectare) het zelfs om grotere uitbreidingslocaties gaat dan het gevraagde voor het Stefanusterrein (3,6 hectare). Gelet op het rechtsgelijkheidbeginsel verzoeken wij daarom ook voor het Stefanusterrein een bol op te nemen.

Tot slot

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat de uitbreiding van het Stefanusterrein past binnen het provinciaal beleid om aangewezen te kunnen worden als toekomstig bedrijventerrein. Wij verzoeken u daarom tot aanpassing.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

Gerben Karssenber
gemeentesecretaris



Tjapko Poppens
burgemeester



Bijlagen:

Bijlage 1: Plaatsbepaling uitbreidingsbol
Bijlage 2: Ruimtelijke verkenning Stefanusterrein



Bedrijventerrein Cothen



 Ontwikkeling woningbouw

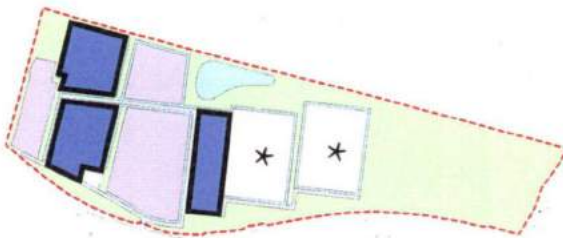


*Te compenseren oppervlak van het
bedrijventerrein naar het Stefanusterrein:*

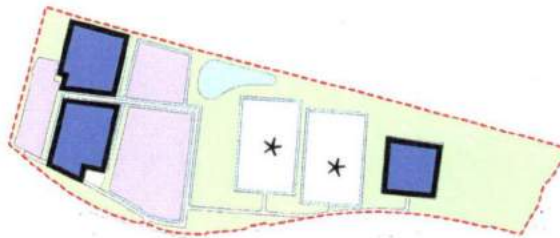
ca. 3,6 ha (alle bedrijven)





Stefanusterrein

Variant A



Variant B

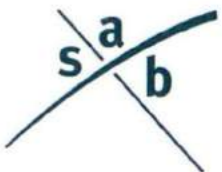


-  Bestaand bedrijventerrein
-  Nieuw bedrijventerrein
-  Benodigde ruimte bedrijven Cothen
-  Reservering ruimte voor Van Vliet Kastanjehout /
Vernooy Tuin- en bestratingsmaterialen, vanuit het
buitengebied

Haalbaarheidsonderzoek

*Ontwikkeling woningbouw en verplaatsen bedrijven
Cothen naar Stefanusterrein*

Ruimtelijke verkenning en varianten



Woningbouw Cothen

Versterken en borgen van de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Cothen

Verbeteren en versterken ruimtelijke kwaliteit kern

Ruimte bieden voor woningbouwontwikkeling voor verschillende doelgroepen m.n. starters en ouderen



Ontwikkeling Stefanus

Opgave

verplaatsing ca. 3,6 ha. bedrijfsterrein vanuit Cothen t.b.v. woningbouw
verplaatsing 2 bedrijven uit buitengebied ca. 4 ha. t.b.v. verbeteren landschappelijke
kwaliteit



Uitgangspunten varianten Stefanus

Verkenning kenmerken locatie en omgeving

Overleggen belanghebbenden en ondernemers

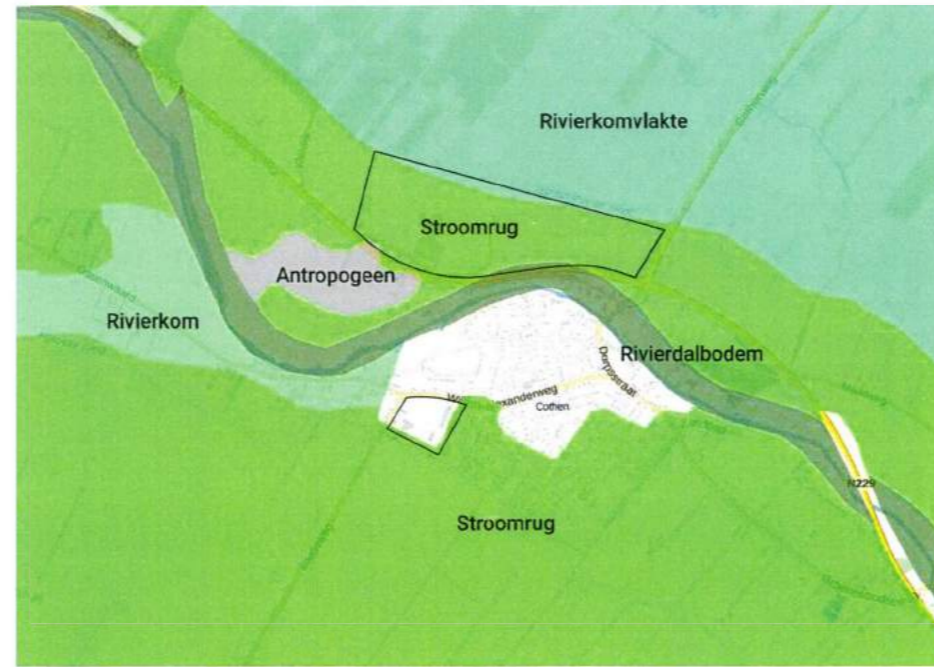


Cothen als dorp

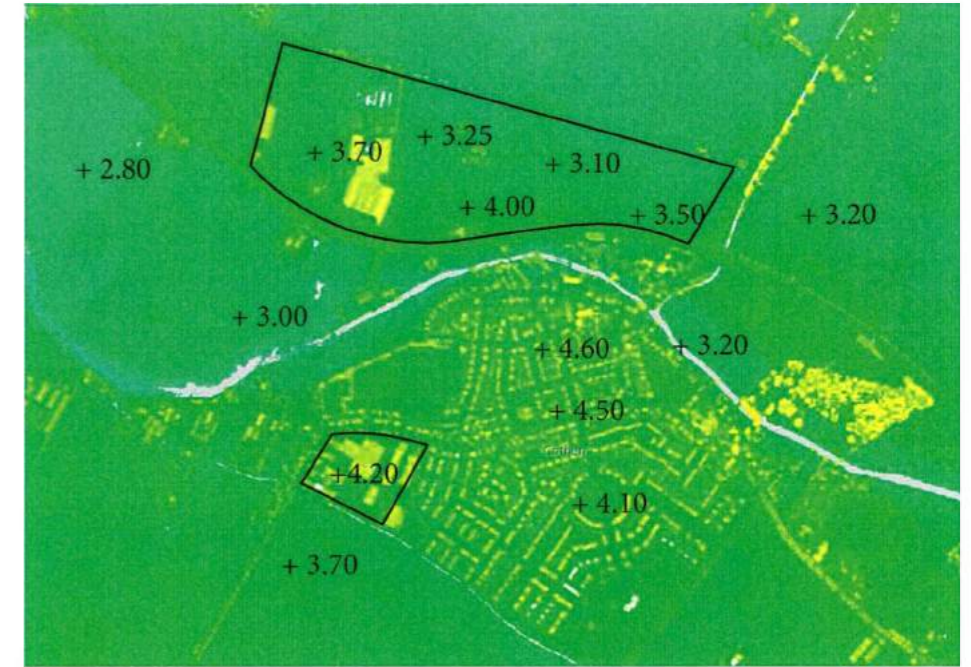
Ondergrond



> Bodemsoorten (bron: PDOK viewer, digitaal)



> Geomorfologische kaart (bron: PDOK viewer, digitaal raadpleegbaar)



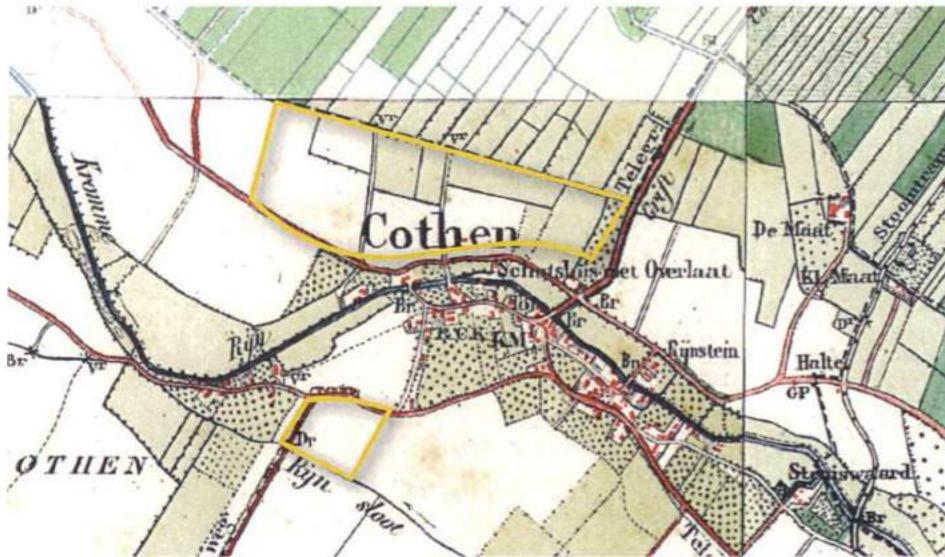
> Maaiveldhoogte (bron: AHN, digitaal)

Uitgangspunten

> Stem toekomstige ingrepen af op de bodemsoort, geomorfologie en hoogteligging

Cothen als dorp

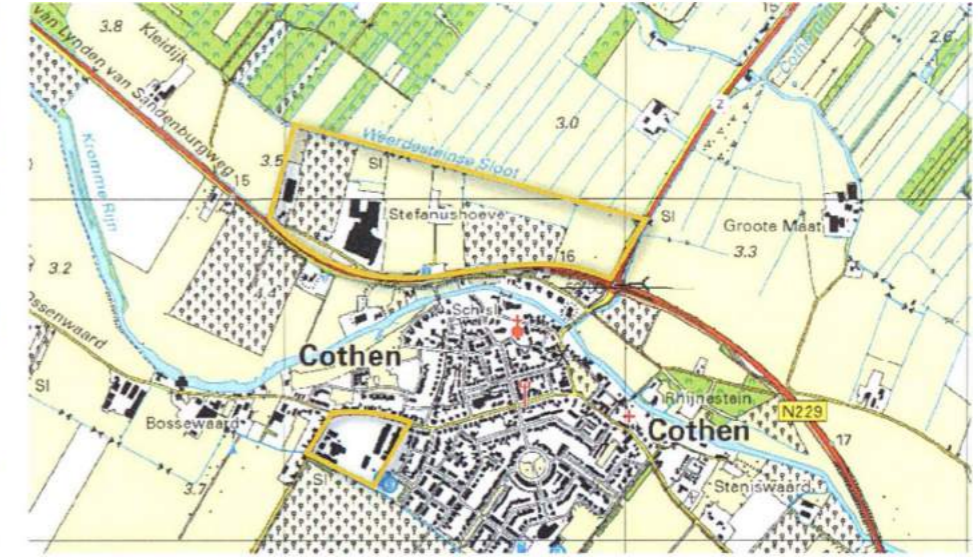
Historische ontwikkeling



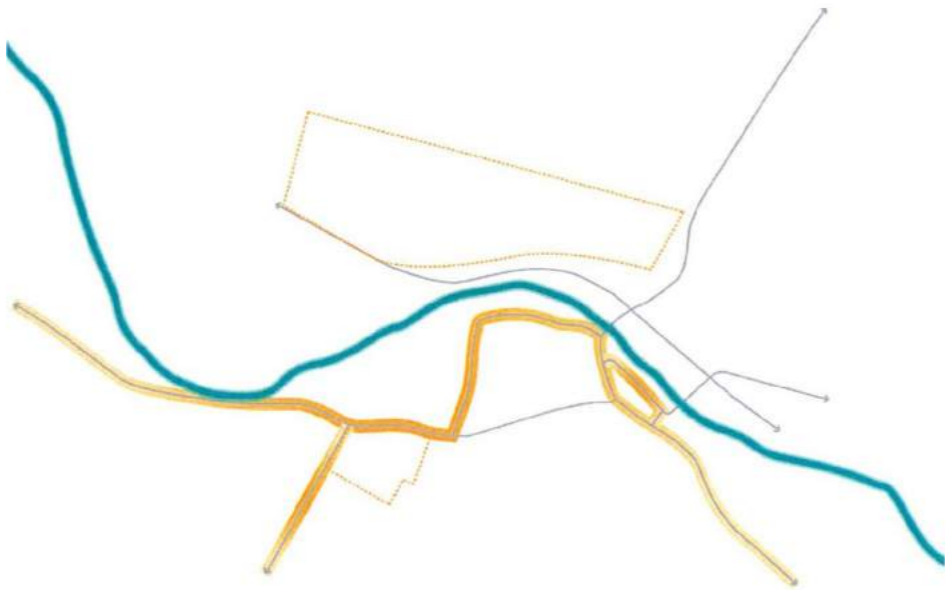
> Topografische kaart rond 1900



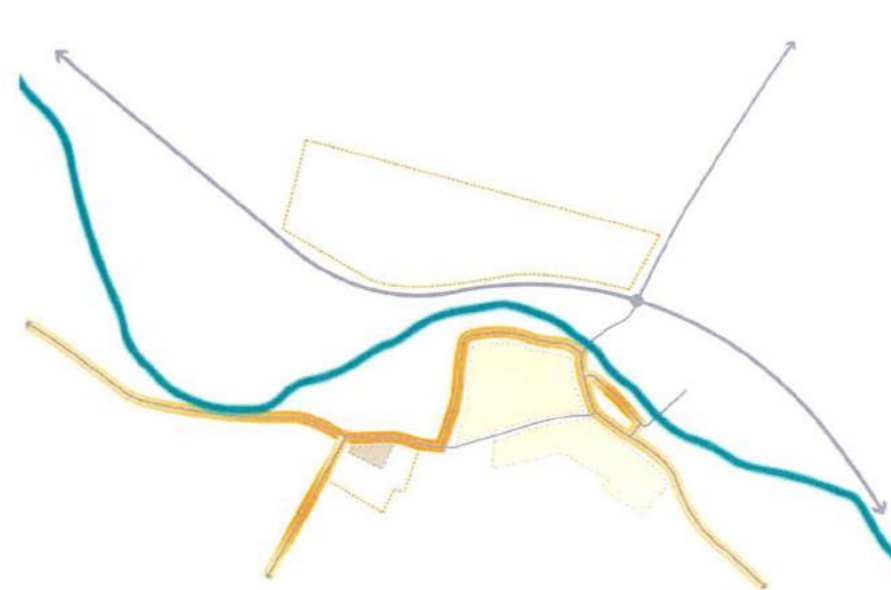
> Topografische kaart rond 1980



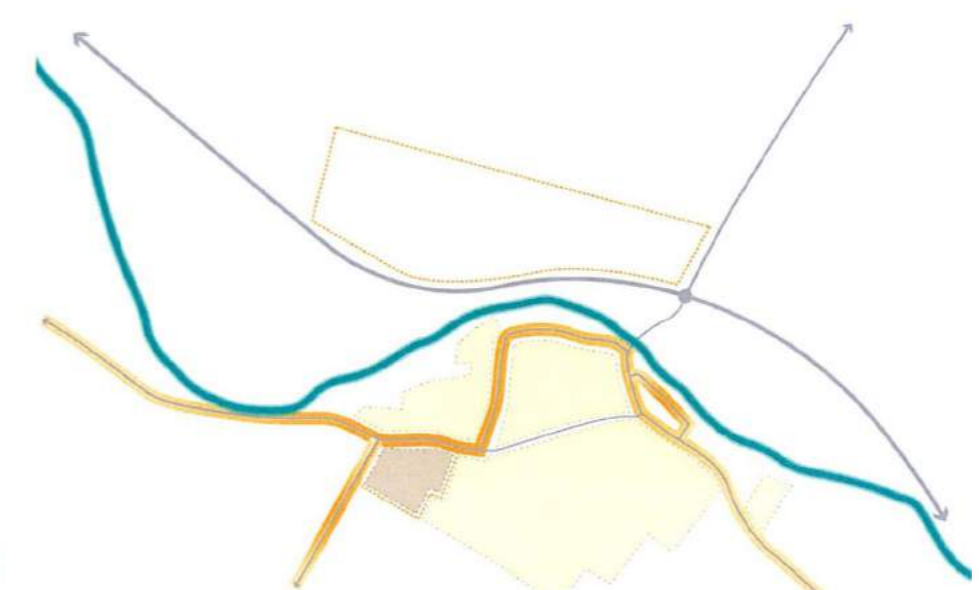
> Topografische kaart huidige situatie



> Rond 1900 bestond de bebouwing uit lintbebouwing langs de Dorpsstraat, Kerkweg en Hinkerstraat. De provinciale weg bestond nog niet, wel het Zandpad als ontsluitingsweg.



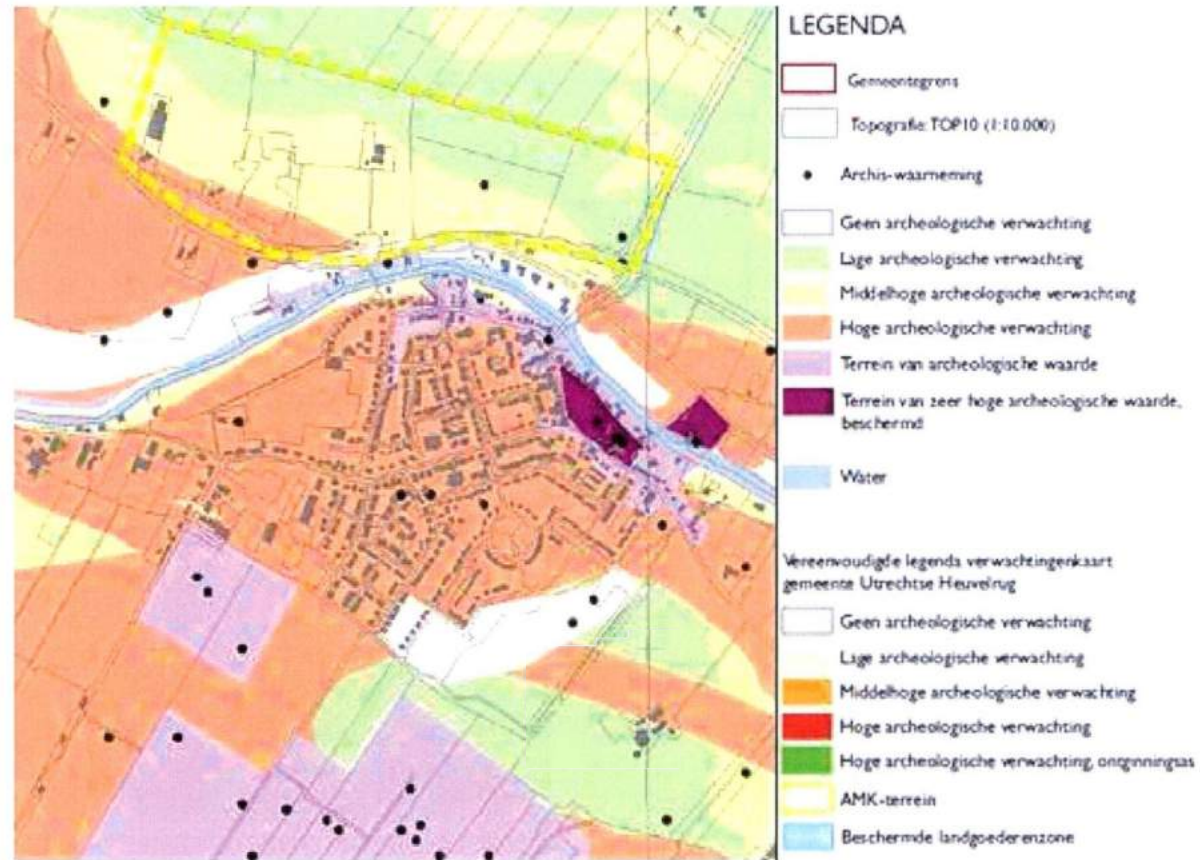
> Rond 1980 waren meerdere uitbreidingswijken gerealiseerd tussen de linten in. Ook de provinciale weg was inmiddels gerealiseerd.



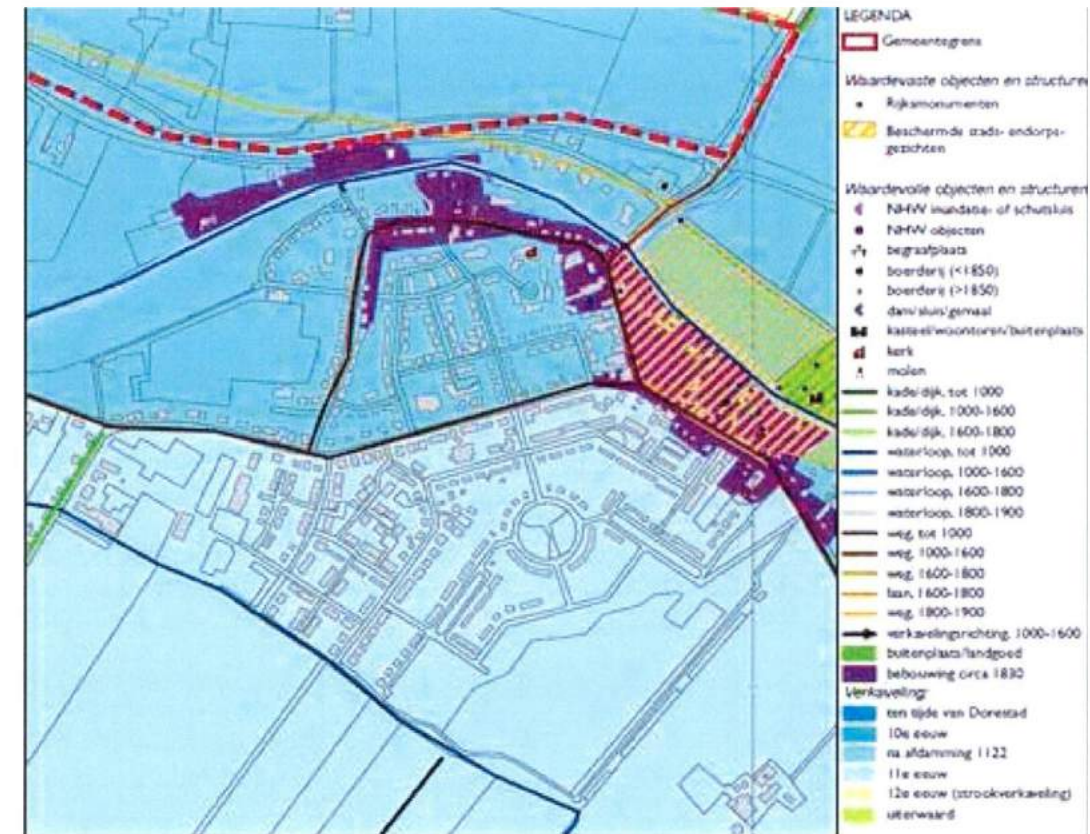
> Nu zijn de uitbreidingswijken verder uitgebreid tot aan de Rijnsloot. Het bedrijventerrein ligt tussen de bebouwing.

Cothen als dorp

Cultuurhistorie & archeologie



> Archeologische waarden en verwachtingenkaart



> Cultuurhistorische objecten en structuren

Uitgangspunten

> Benut archeologische en historische waarden bij toekomstige ontwikkelingen

Cothen als dorp

Ruimtelijke hoofdstructuren



Uitgangspunten

- > Behoud en versterk de leesbaarheid en samenhang van kenmerkende elementen van het Kromme Rijngebied
- > Borg de kernkwaliten van het Kromme Rijngebied

Cothen als dorp

Verkavelingsstructuren



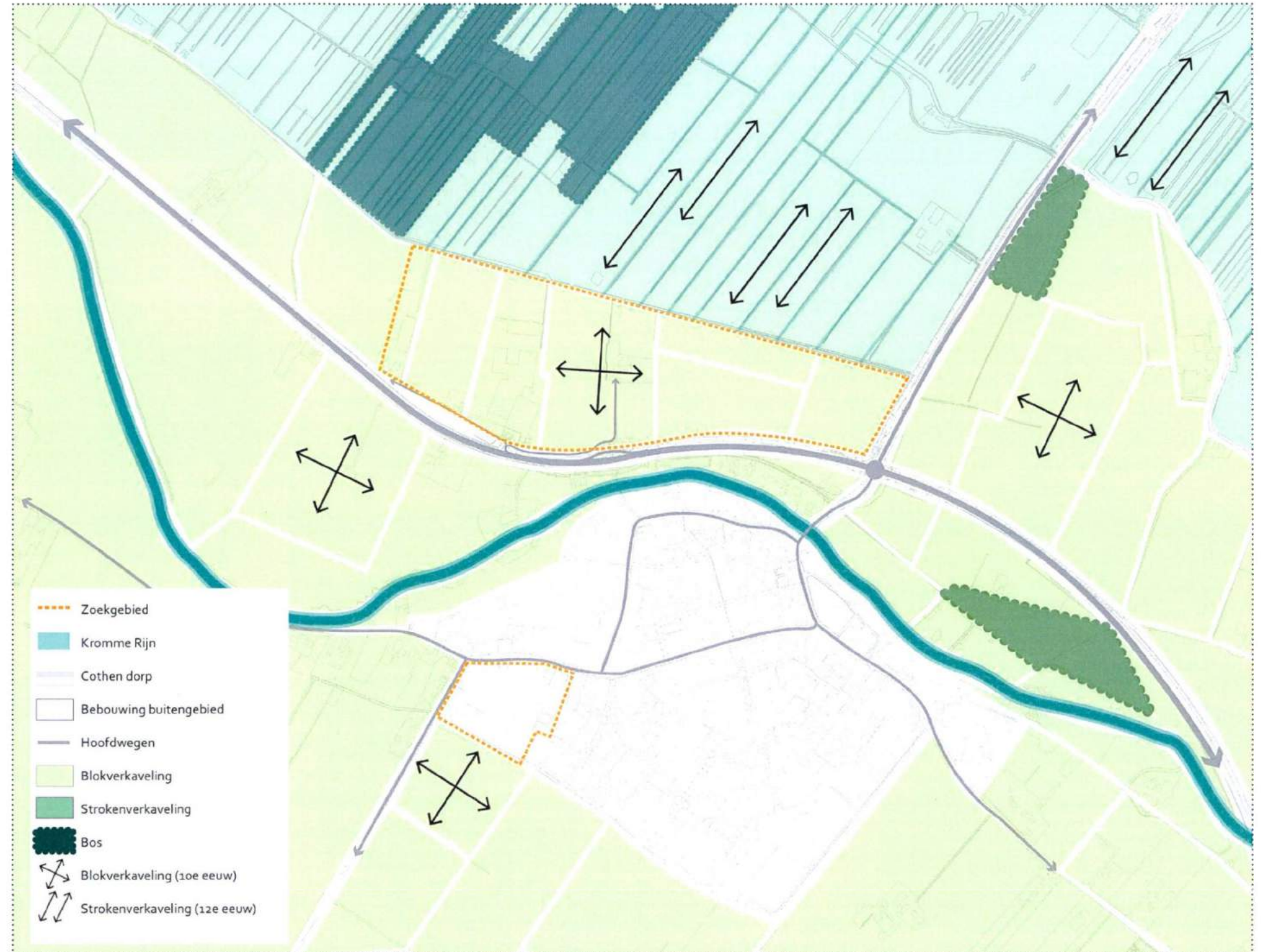
> Percelen met blokverkaveling kenmerken zich vaak door fruitboomgaarden.



> Percelen met strokenverkaveling kenmerken zich vaak door grasland.

Uitgangspunten

- > Zorg voor herkenbaarheid van de karakteristieke verkavelingspatronen in het landschap
- > Behoud en versterk het verschil in kavelstructuren tussen broekgebieden en stroomrug



> Verkavelingsstructuren

Cothen als dorp

Landgebruik



> Fruitboomgaarden



Uitgangspunten

> Versterk en sluit aan bij het afwisselende ruimtelijke beeld en de structuur van open en besloten door de variatie in gras-, bouwlanden, erven en fruitboomgaarden op de stroomrug

Cothen als dorp

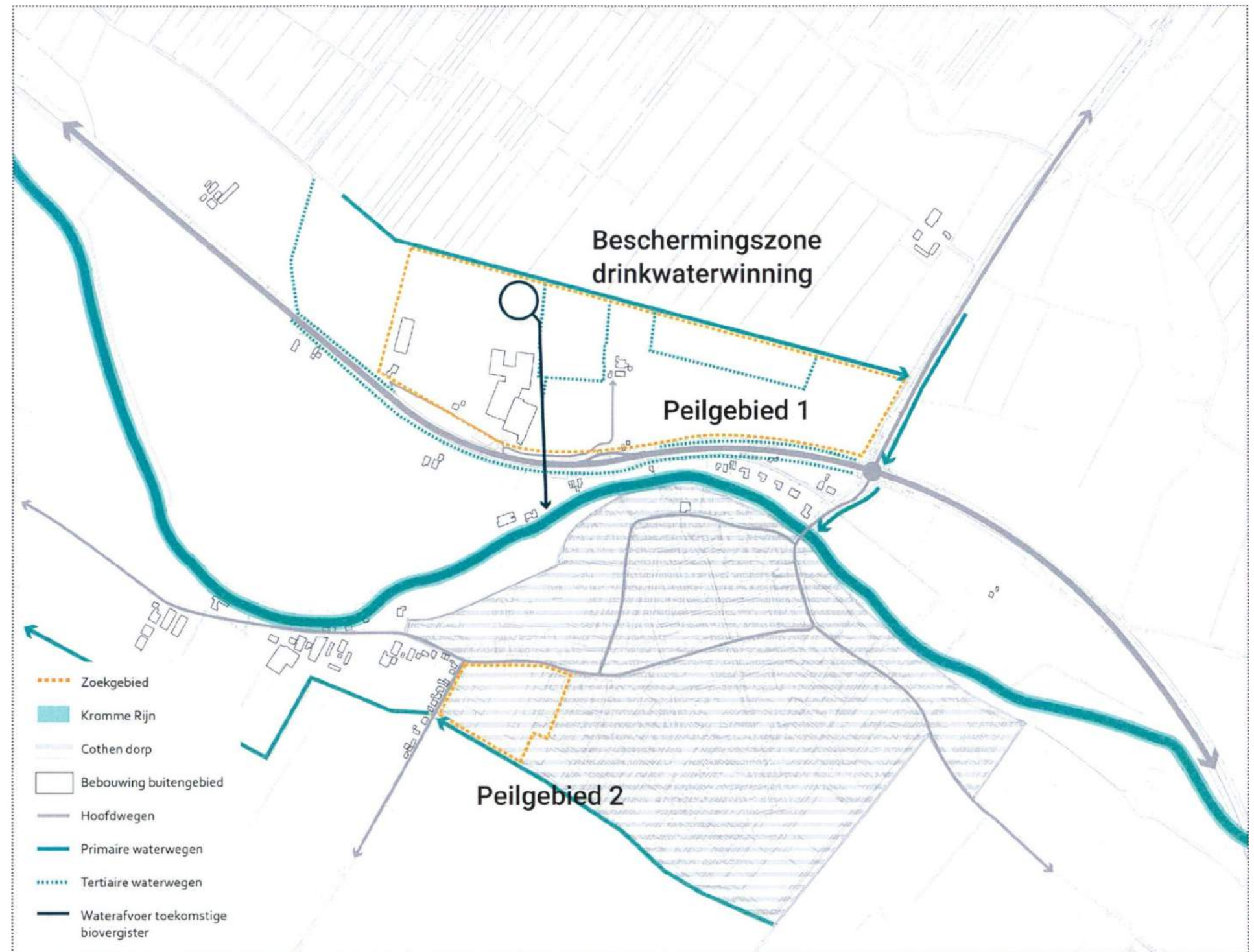
Water



> Kromme Rijn

Uitgangspunten

- Toename van verharding compenseren in robuust watersysteem ca. 15% compenseren van verhard oppervlak
- Infiltratie mogelijkheden beperkt, zware klei en GHG gem. ca. 100cm-mv
- Compensatie in vorm van open water
- Onderzoeken mogelijkheden toepassen groene daken, groene gevels en halfverharding
- Zichtbaar afvoeren hemelwater
- Dakwater rechtstreeks op open water lozen
- Hemelwater infrastructuur voorzuiveren (bijv. berm of groenstrook)
- Geen natuurvriendelijke oevers bij nieuwe bedrijventerrein i.v.m. onderhoud

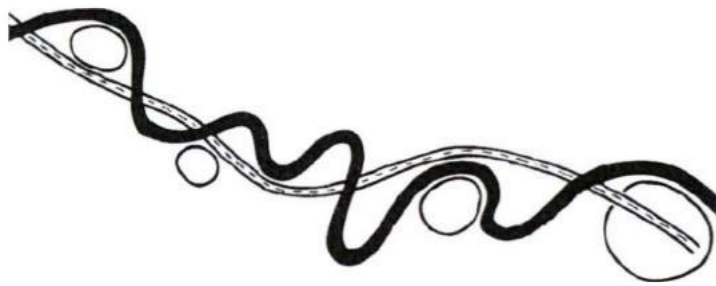


Cothen als dorp

Wegenstructuur



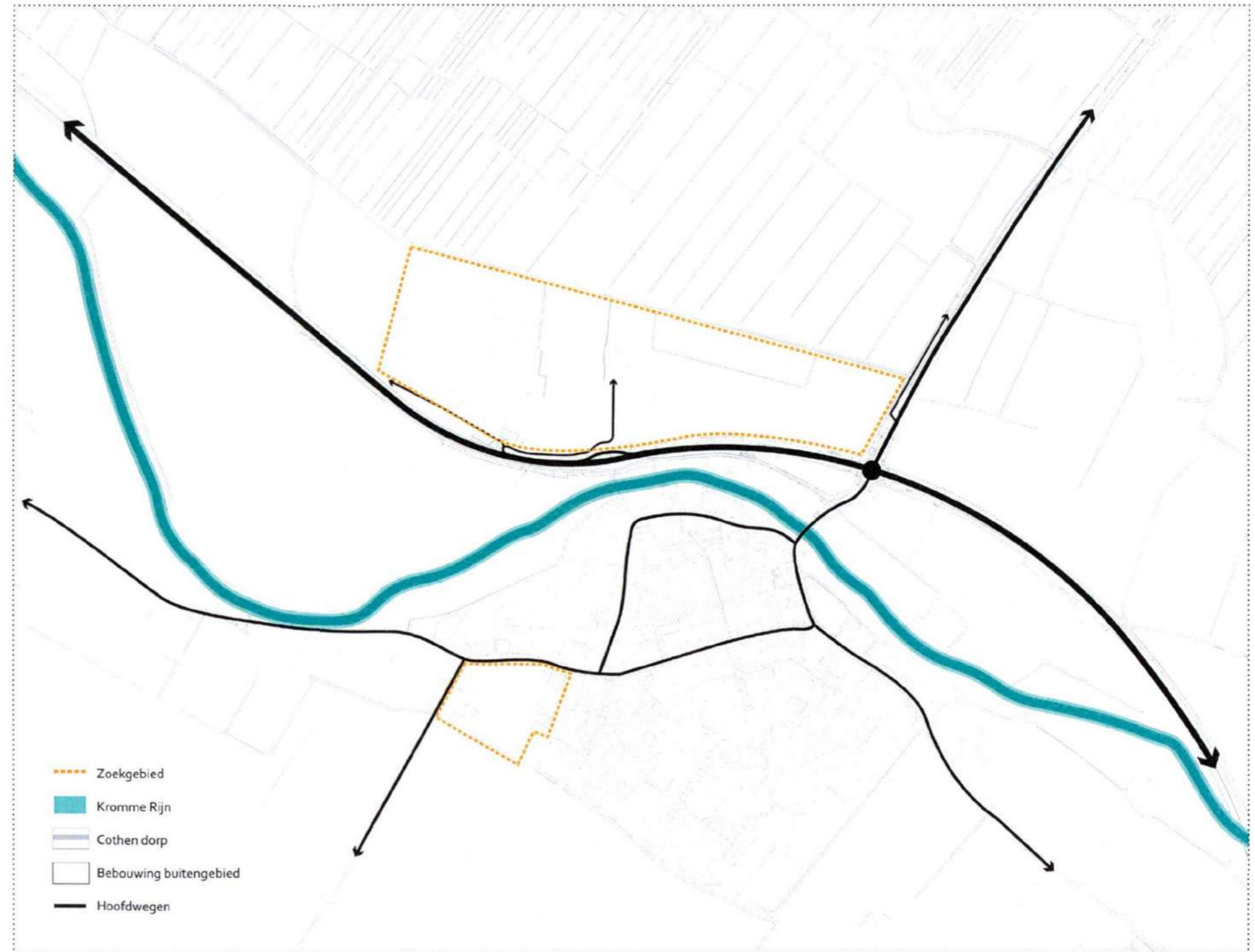
> De Dorpsstraat heeft een smal profiel



> De provinciale weg en de Kromme Rijn zijn verweven met elkaar

Uitgangspunten

- > Vergroot de toegankelijkheid van het Stefanusterrein door een extra toegangsweg of veiligere op en afritten van en naar de provinciale weg.
- > Zorg voor goede en veilige verkeersafwikkeling bij woningbouw Cothen



Cothen als dorp

Zichtlijnen



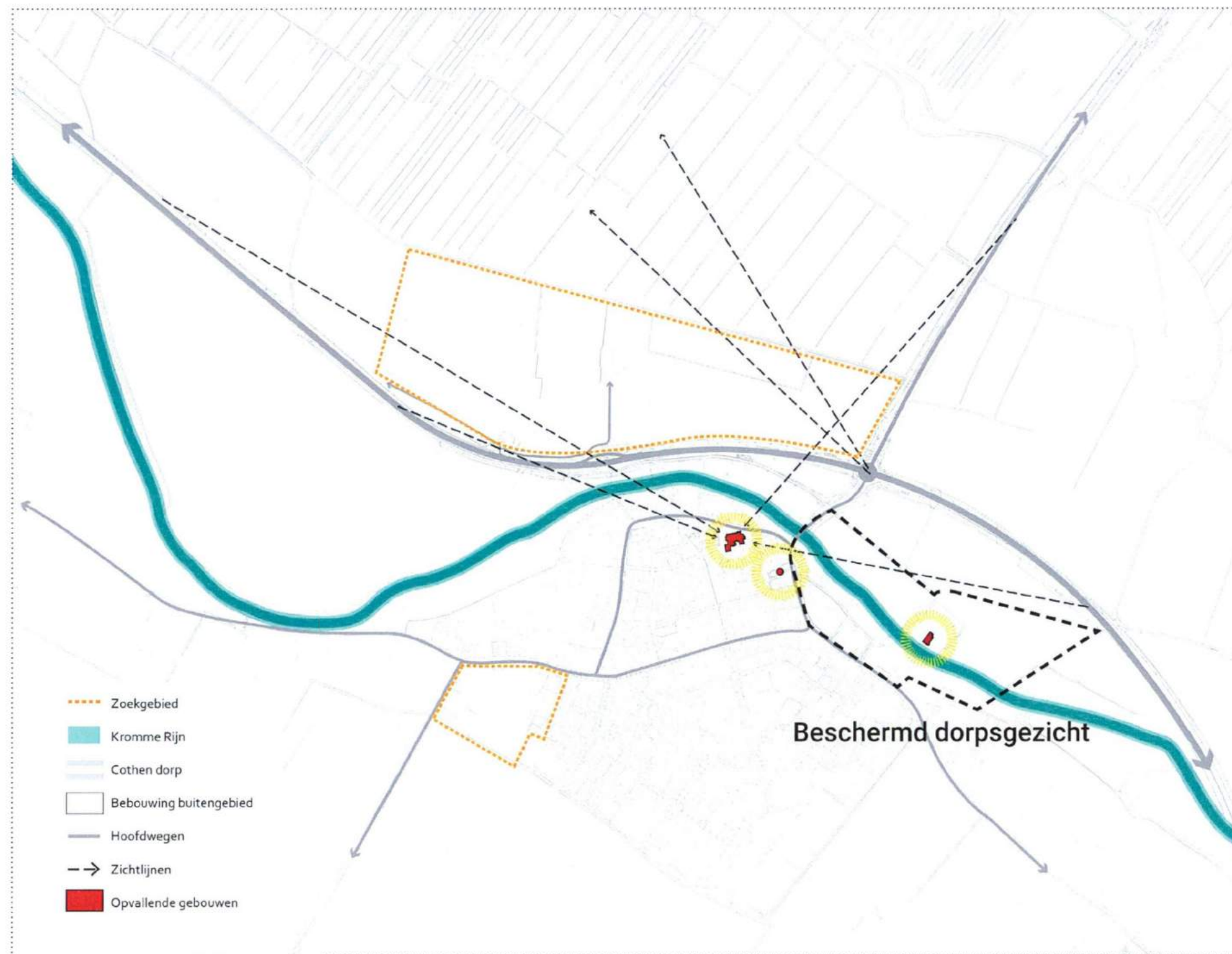
> De kerktoren is altijd goed te zien vanaf het landelijk gebied.



> Mooie vergezichten richting de bosrand (Langbroek).

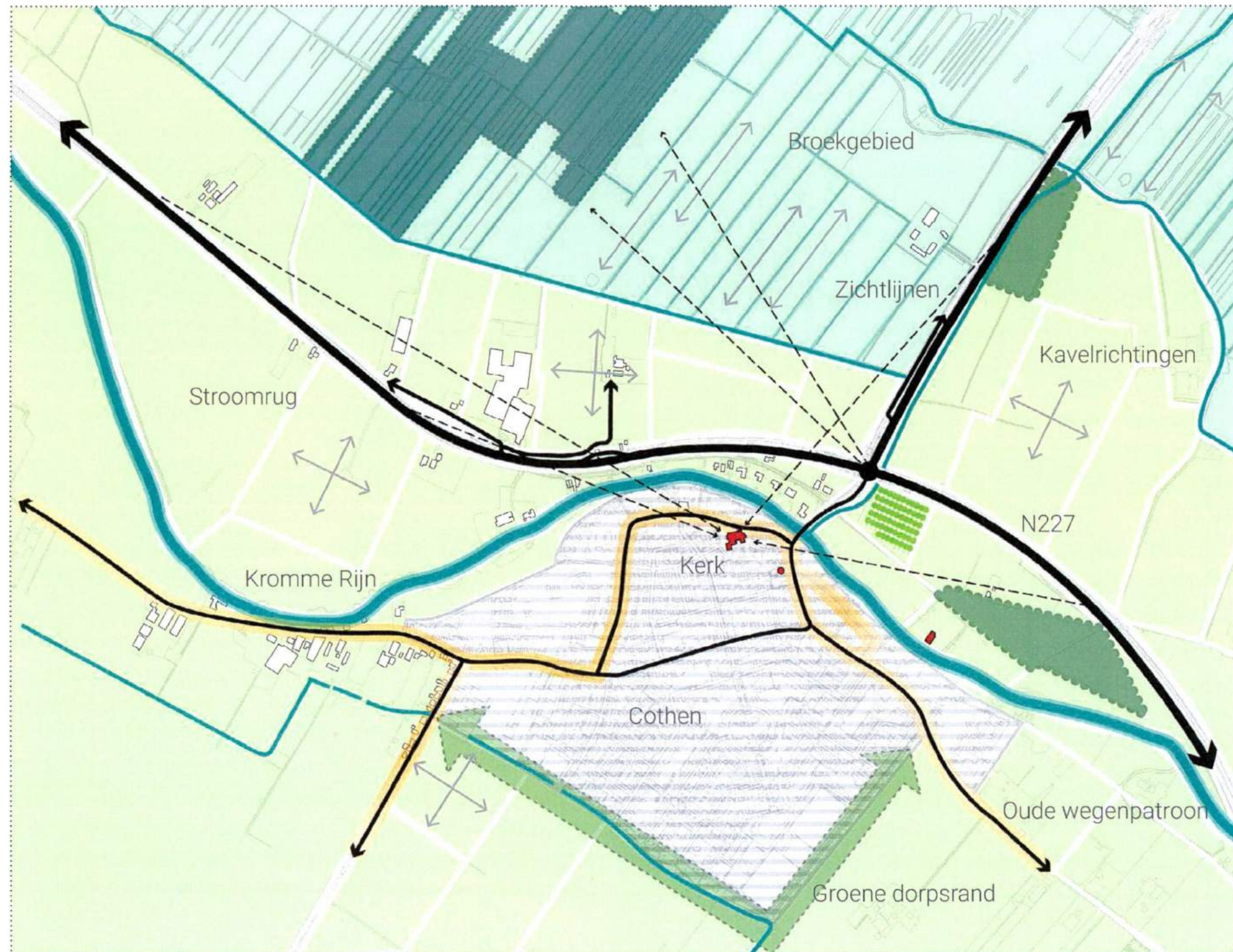
Uitgangspunten

> Behoud en versterk de zichtlijnen richting de kerk van Cothen, beschermd dorpsgezicht en de bosranden richting de Utrechtse Heuvelrug.



Locatie en omgeving

Ruimtelijke en functionele structuren

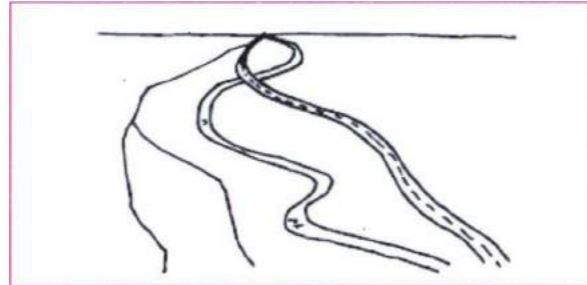


Cothen als dorp

Uitgangspunten en bouwstenen kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

5 THEMA'S

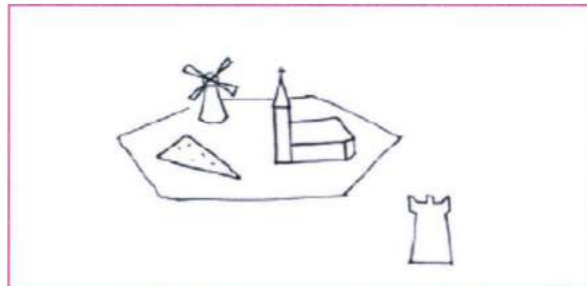
RUGGENGRAAT
ruggengraat is een vlechtend systeem van wegen en Kromme Rijn



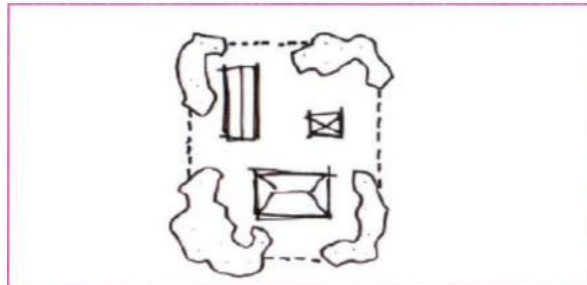
LANDGEBRUIK
een mozaïek van boomgaarden, weiden en akkers



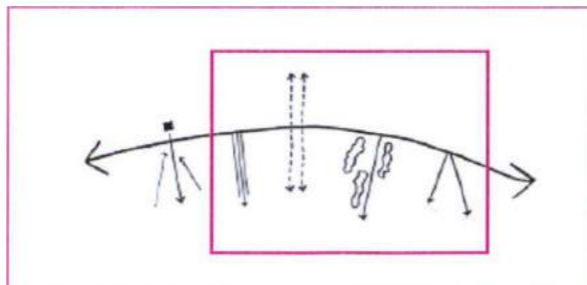
BIJZONDERE BEBOUWING
dorpen met een kerk, molen en brink, vaak met een kasteel in de nabijheid



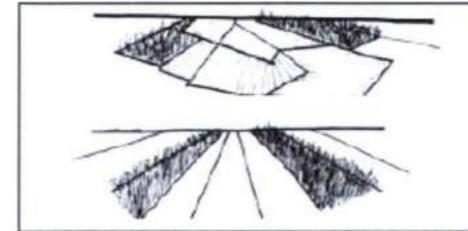
REGULIERE BEBOUWING
buiten de dorpen staat de meeste bebouwing op boerenerven, veelal in linten langs oude wegen



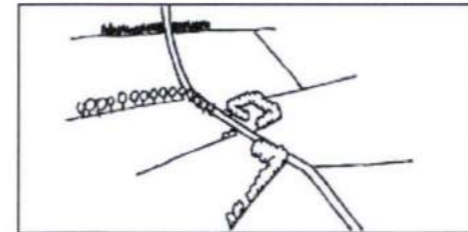
DWARSRELATIES
een combinatie van panorama's, verkaveling, coulissen en dwarswegen



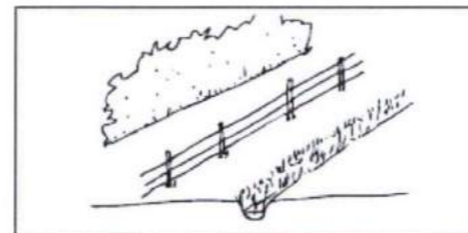
afwisseling van open en besloten langs de rivier, met doorzichten naar meer open delen van het landschap



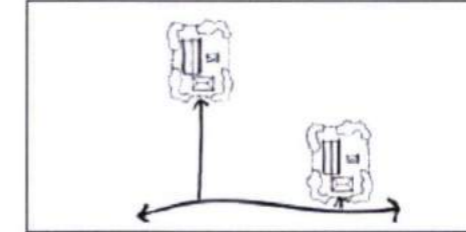
combinatie van blokverkaveling (oeverwallen) en strokenverkaveling (kommen)



omgeving bepaalt de beplanting van de ruggengraat



kavelgrenzen met sloten, beplanting en omheiningen



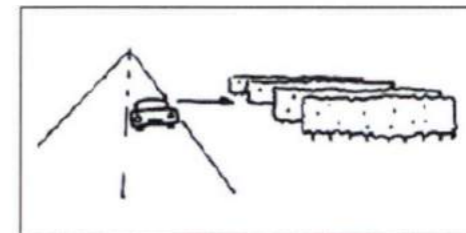
erven liggen aan de weg in een lint, of 'op stokjes' in de openere gebieden



boomgaarden geleiden het zicht haaks op de weg, werken als coulissen of muur afhankelijk van de snelheid van passeren



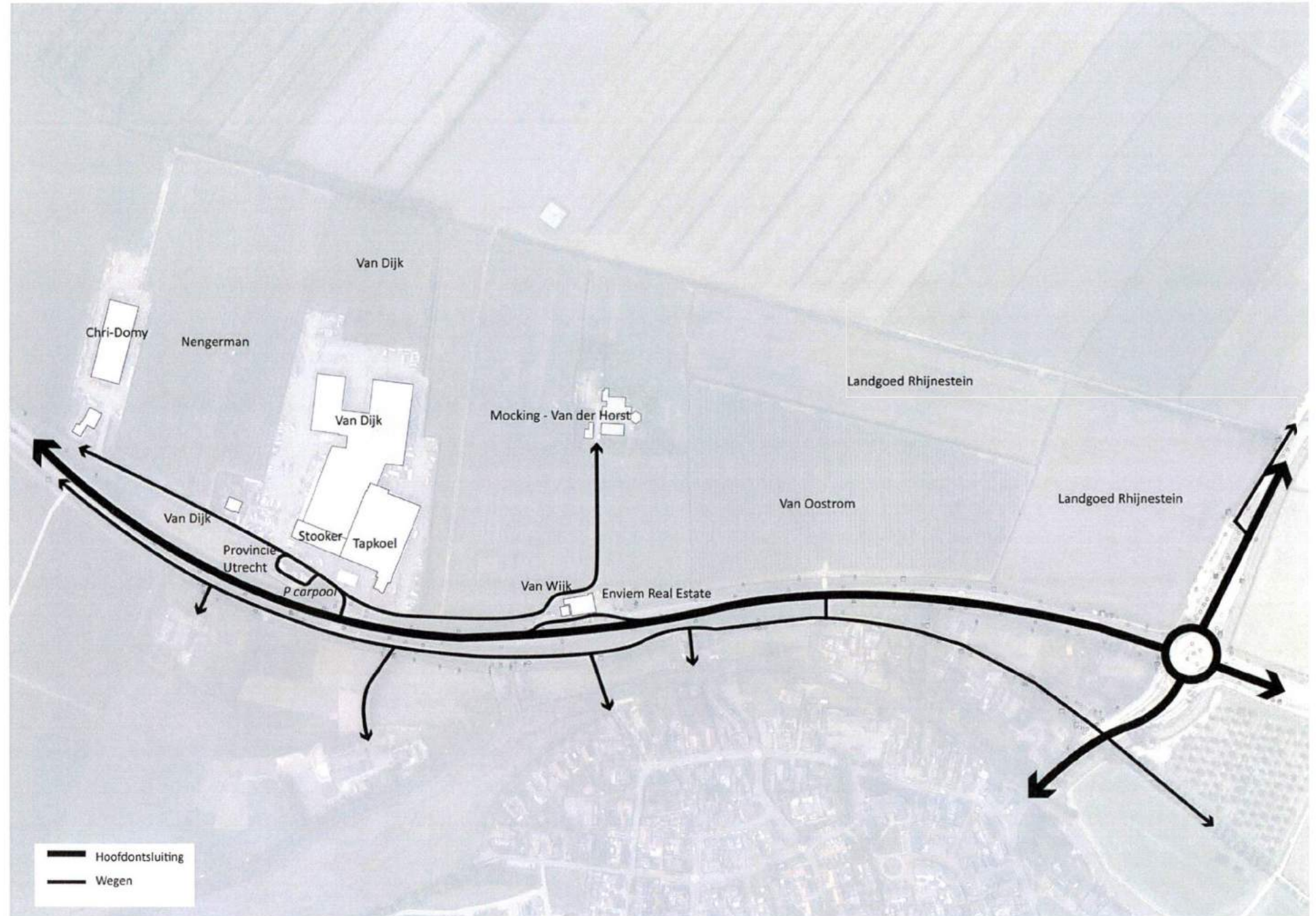
verkavelingsstructuur gebruiken voor intensiever groen raamwerk



zicht op boomgaarden vanaf de weg

Stefanusterrein

Wegenstructuur



Uitgangspunten

- > Onderzoek de toegankelijkheid vanaf de provinciale weg en maak veilige aansluitingen
- > Zorg voor heldere verkeersontsluiting op nieuwe terrein
- > Maak een goede routing en aansluitingen voor langzaam verkeer

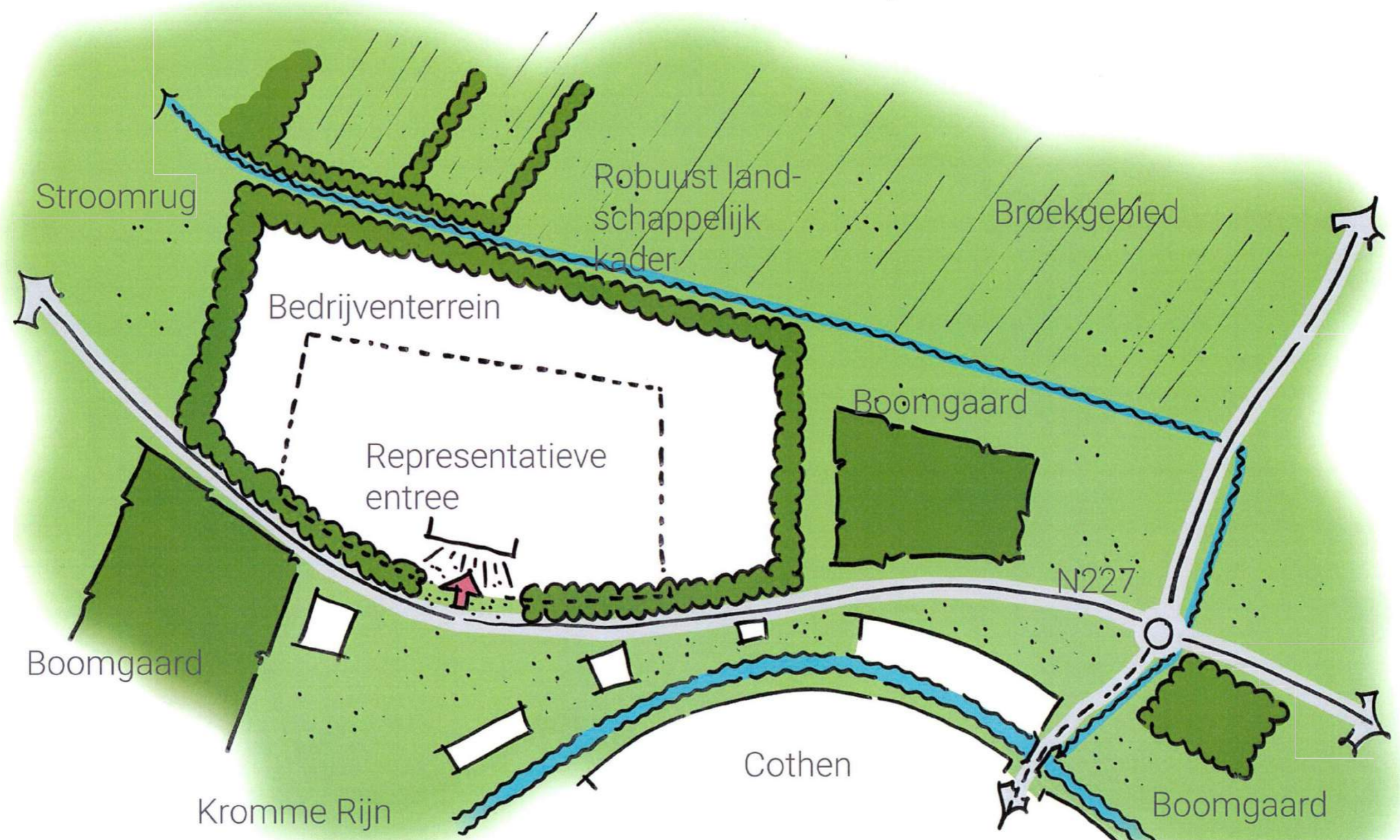
Uitgangspunten

- > Ontwikkel een robuust groen raamwerk passend binnen de kernkwaliteiten van het Kromme Rijngebied
- > Pas voor het gebied typerende landschapselementen en beplantingsoorten toe
- > Zet in op het vergroten van de biodiversiteit van flora en fauna
- > Zet in op het koppelen van de waterbergingsopgave, recreatieve mogelijkheden en groenstructuren



Variant A

Bedrijventerrein binnen robuust landschappelijk kader



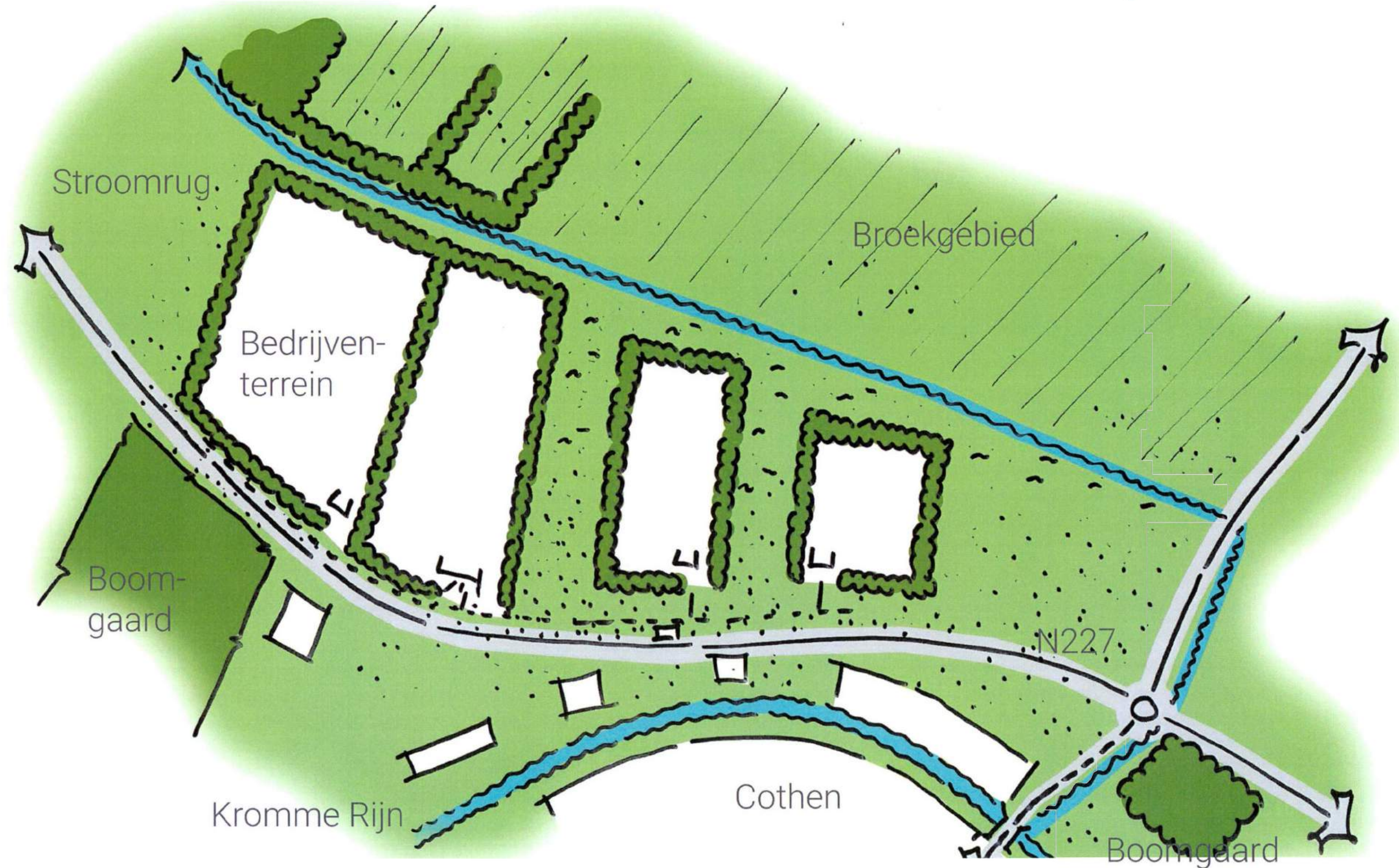
Variant A

Bedrijventerrein binnen robuust landschappelijk kader



Variant B

Bedrijventerrein als 'nieuwe erven' in het landschap



Variant B

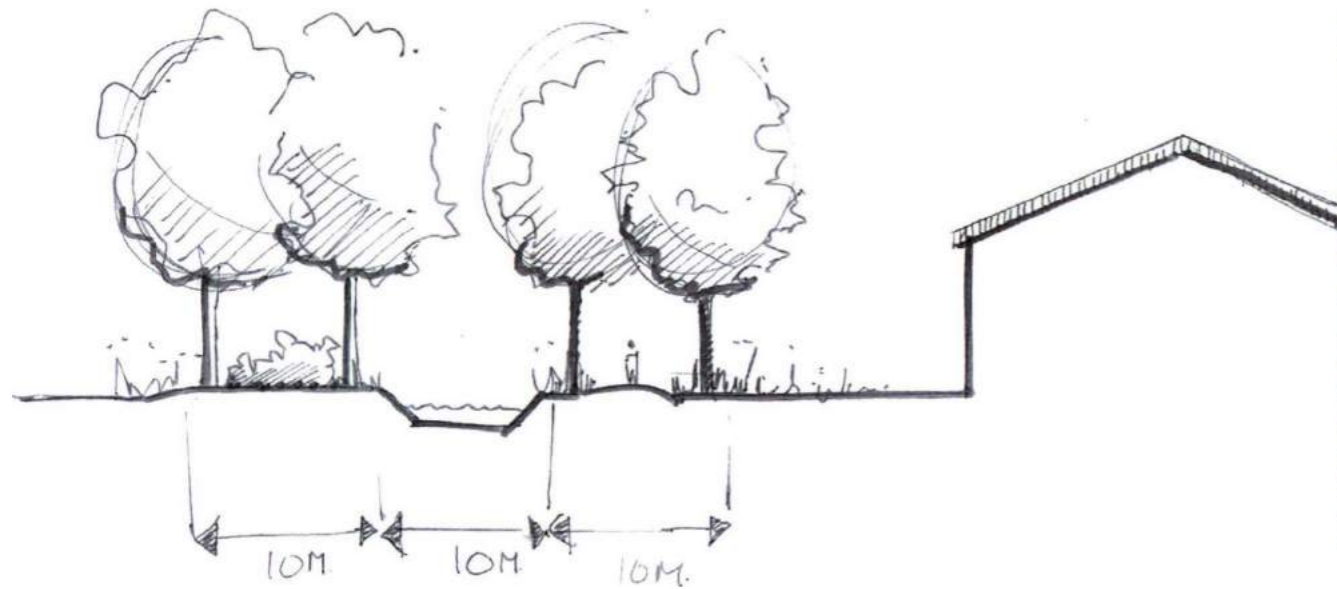
Bedrijventerrein als 'nieuwe erven' in het landschap



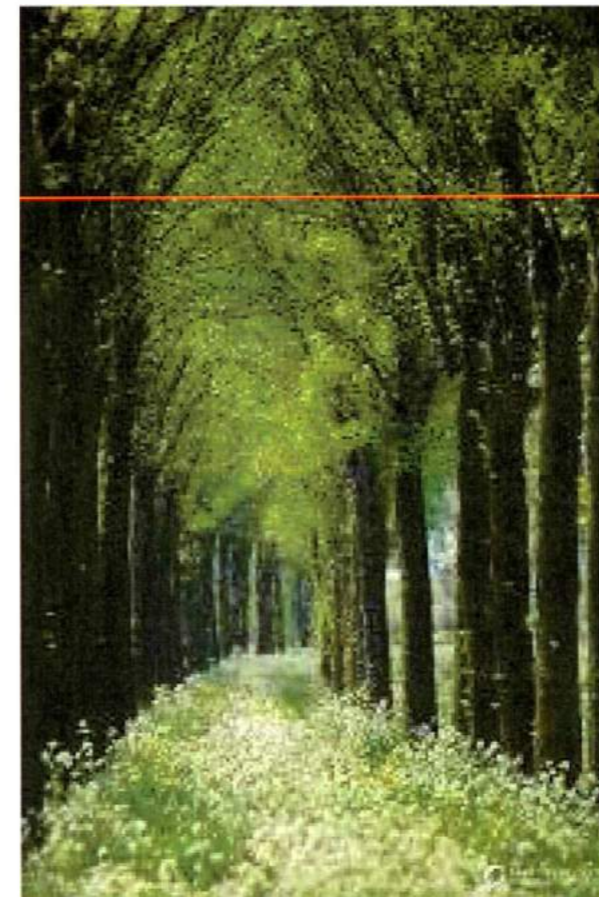
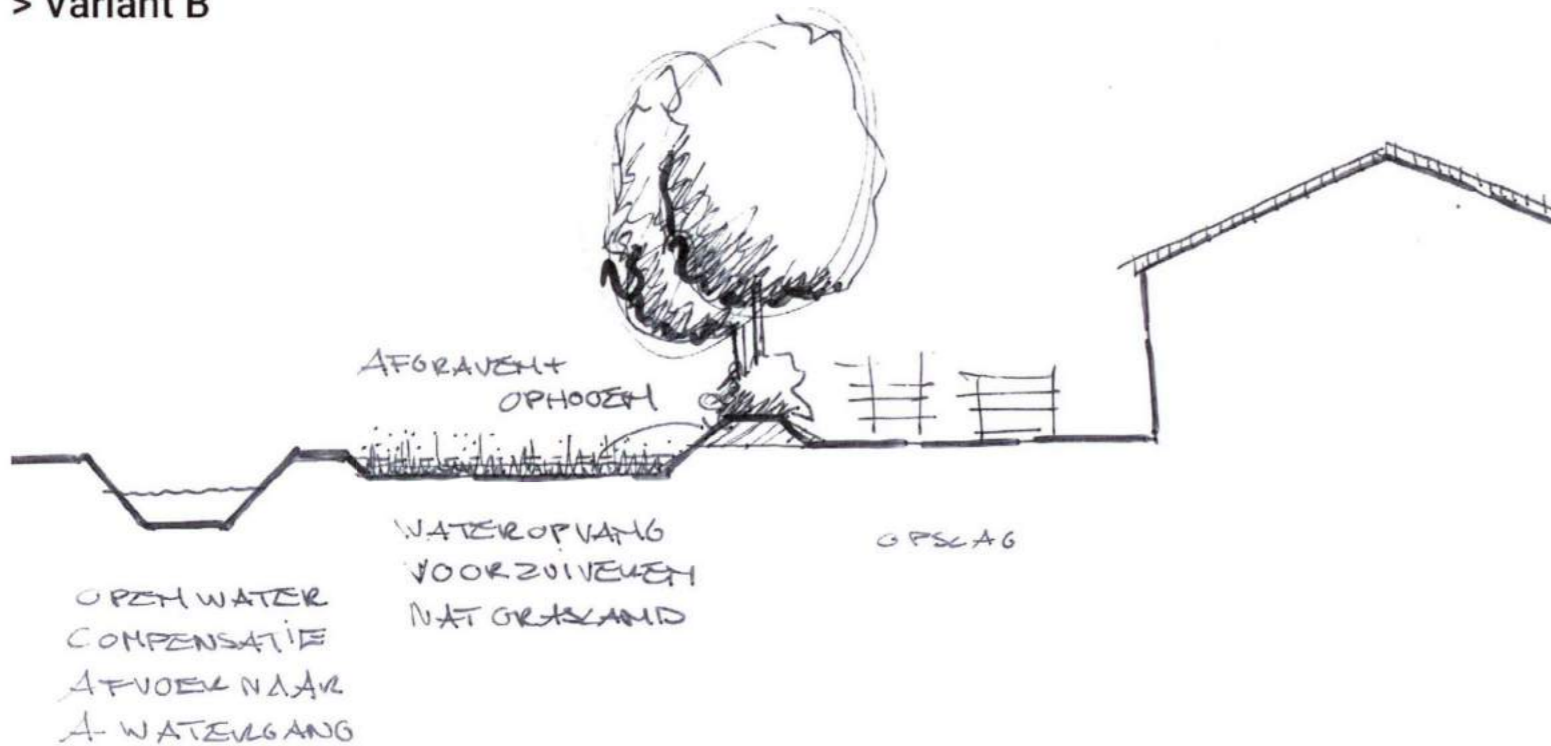
Landschappelijk kader

> Principeprofielen landschappelijke kaders

> Variant A



> Variant B



Beeldkwaliteit

Samenhang door kleur en materiaalgebruik, dakhelling



Beeldkwaliteit

Samenhang door kleur en materiaalgebruik, dakhelling



Recreatie

Aantrekkelijk en aanvullend



Duurzaamheid

