



LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT



ZUIDELIJKE MEENTSTEEG 14

De ervenconsulent staat positief tegenover deze Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling. Door het toevoegen van landschapselementen zoals het weitje op het voorerf en het bosjes op het achterf, wordt er gebouwd aan het landschappelijk raamwerk en heeft deze locatie (drie verschillende) plekken met kwaliteit te bieden aan drie woningen. De schets hiernaast is een mogelijke verbeelding van de ruimtelijke randvoorwaarden, opgesteld naar aanleiding van een schetssessie met de initiatiefnemer, een toekomstige bewoner en de ervenconsulenten. Deze schets is geen blauwdruk, maar om de gewenste kwaliteitsimpuls ook waar te maken zal wel voldaan dienen te worden aan de onderstaande randvoorwaarden.

Landschap

- Bouw aan het landschappelijk raamwerk door landschapselementen toe te voegen op het erf, zoals erfbosjes en een kleine dierenweide, waardoor het agrarische karakter, de schaal en de ruimtelijkheid van het landschap ondersteund worden.
- Gebruik streekeigen beplanting.

Erf/Cluster

- Ontsluit alle woningen via één erfpad. Verharding speelt geen hoofdrol.
- Saneer asbesthoudende stallen
- Parkeren van alle woningen uit het zicht.
- Behoud agrarische sfeer op het voorerf door kleine dierenwei en geknotte haag of andere kleine, streekeigen landschapselementen.
- Plaats tweede woning niet aan de weg, maar achter de kleine dierenwei.
- Plaats derde woning achterop het erf, in de luwte van het erfbosje.
- De kavelgrenzen bestaan enkel uit streekeigen beplanting of kleine landschapselementen, variërend in hoogte en transparantie. --> Geen schuttingen langs de kavelgrens!

Bestaande woning met stenen schuur

- Behoud stenen stal met rode dakpannen.
- Woning zou bij opknapbeurt iets boerderij-achtiger kunnen worden gemaakt.
- Platte aanbouw aan de straat zijde van de woning detoneert enigszins.

Nieuwe woning links

- Dwars op de weg.
- Eenvoudige hoofdvorm van één bouwlaag met kap
- Architectuur passend in de landelijke omgeving: stoer en agrarisch, informele uitstraling.
- Moderne of traditionele uitstraling zijn beide mogelijk.
- Natuurlijke en/of traditionele materialen die mooi verouderen.

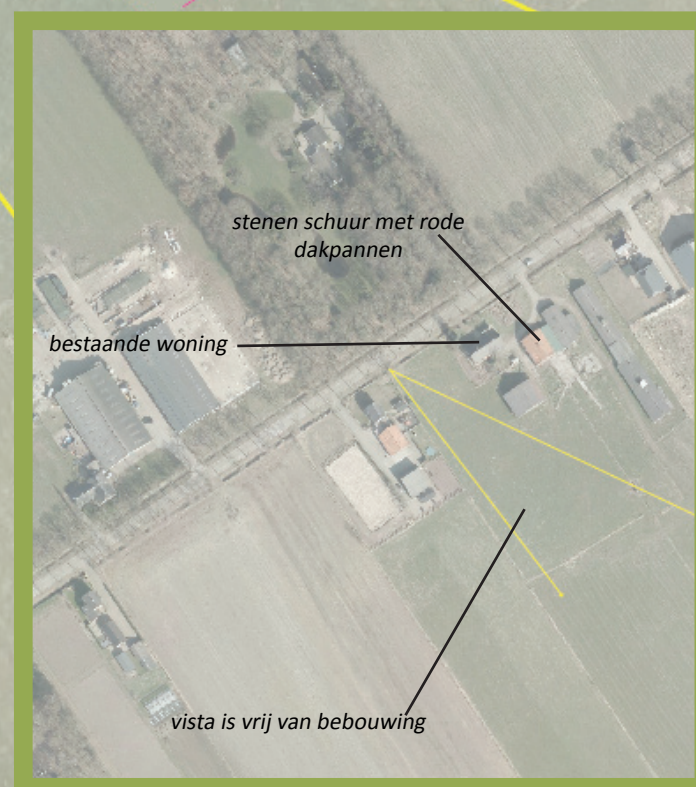
Nieuwe woning achter op het erf

- Dwars op of parallel aan de weg
- Eenvoudige hoofdopzet. Landelijk volume met stevige kap. Boerderij-achtig maar op een 'stoere' manier.
- Het bijgebouw aan de westzijde waardoor het geen belemmering vormt voor het uitzicht vanaf de dijk.
- Moderne of traditionele uitstraling zijn beide mogelijk, mits een stevige kap wordt toegepast. Toepassing van hout en baksteen. Bij voorkeur geen dakkapellen.
- Bijgebouw: Schuurachtig volume. Opsplitsen in twee volumes is mogelijk, mits beide volumes langgerekt zijn en een ensemble vormen. Zadeldak of kapschuur vorm zijn beide mogelijk.



Concept voor inscenering en diversiteit

- Door de tweede woning naar achteren te plaatsen ontstaat er op het voorerf ruimte voor een kleine dierenwei. Dit ondersteunt het agrarische karakter en de hiërarchie, zoals bij oude boerenensembles en draagt bij aan de privacy van de woningen.
- Door het realiseren van een bosje op het erf, wordt het landschappelijk raamwerk versterkt. Het groepeerde de drie losse woningen ruimtelijk tot een groen cluster en geeft ze elk een eigen plek in het landschap, waardoor versplintering wordt tegengegaan en de bebouwing wordt verweven met het raamwerk. Daarbij biedt het raamwerk privacy voor de woningen.
- Binnen het cluster is geen herhaling: elke woning heeft zijn eigen plek en specifieke kwaliteiten, zoals uitzicht, ligging aan de weg of juist aan het strokenlandschap. Het cluster vormt zo een ensemble van verschillende gebouwen en ruimtes. Functioneel van opzet en met een mooie inscenering. Met de opzet/indeling uitstraling en verschijningsvorm van de woningen kan hier op worden ingespeeld.



PROJECT

Datum:

Locatie:

Opdrachtgever:

Ervenconsulenten:

RUIMTE VOOR RUIMTE REGELING

Juli 2018

Zuidelijke Meentsteeg 14a

HCB Vastgoed BV, H van den Brink

Jolanda van Looij, Landschap Erfgoed Utrecht

Rob Hendriks, Mooisticht



De locatie (roze kader) was een kleine akker, omsloten door bos.

Deze strook wijkt van oudsher in maatvoering en ruimtelijke opbouw af van de rest van de stroken (topo 1900).

Ook na de ontginning heeft de strook een andere verkavelingsrichting dan de rest van de stroken (topo 1960).



Deze strook leunt qua landschapsstructuur erg op de beplanting van de naastegelegen stroken en bossen op de oude meentgronden.



De verkaveling van de Zuidelijke Meentsteeg staat haaks op de lengterichting van de andere stroken. De geknotte haag onttrekt de harde rooilijn van varkensstalen aan het zicht.



De maatvoering van deze strook wijkt af van de andere stroken. Verderop, op de achtergrond is de variantie in de landschappelijke structuur van de stroken te zien.



Huidig erf draag niet of nauwelijkw bij aan het landschappelijk raamwerk en doet er, door het gebrek aan boombeplanting en door de lengte en richting van de varkensstal, zelfs afbreuk aan.



Stenen schuur met rode dakpan is meest waardevol.



Geknotte haag heeft onderhoud nodig.



Uitzicht op de oude meentgronden is nieuwe woonkwaliteit.



Oude varkensschuren zijn in zeer slechte staat. Door deze te slopen en de nieuwe woning meer naar achteren te plaatsen, blijft de bestaande woning het hoofdgebouw van het ensemble.



Schuttingen en niet-streekeigen beplanting doen afbreuk aan het buitengebied en aan het agrarische karakter van het landschap.

Opgave:

Een goede landschappelijke inpassing voor de ruimte-voor-ruimte (rvr) woning ter compensatie van het slopen van de oude stallen en schuren. Deze locatie is de 'landingslocatie' van twee rvr-woonbestemmingen.

Kwaliteiten van het landschap:

Het Utrechtse kampenlandschap is het landschap van de 'Stroken' en 'Stegen'. De 'Stroken' zijn langgerekte ontginningen die vanuit de Heuvelrugzijde ontstaan zijn. Deze stroken zijn opgebouwd uit verschillende 'kamers' van akkers, bosjes, wei- en hooilanden. Op de drogere delen binnen de strook lagen de akkers, omkaderd door houtwallen. Op de nattere delen van de strook waren de weilanden en hooilanden omkaderd door elzen en wilgen. Hierdoor bezat het landschap een gevarieerde kleinschaligheid bestaande uit bomenrijen, bosjes, solitair, houtwallen en bomenlanden. De strook waar de locatie in ligt wijkt in zijn maatvoering en verschijningsvorm af van de andere stroken in het gebied. Deze strook is veel breder dan de andere stroken en was van oudsher bebost met kleine akkers en weilandjes daarin. Tot in jaren '50/'60 was er slechts één boerderij aanwezig. Bij het ontginnen van de bossen is het landschappelijk raamwerk nagenoeg totaal verdwenen en is er verkaveling gekomen haaks op de strook. Die kavels keken uit over de oude meentgronden.

Een 'Steeg' is van oorsprong een smalle landweg zonder doorgaande functie die de hoge gronden op de Heuvelrug verbond met de lage, natte woeste gronden van het Binnenveld. Toen de woeste gronden in gebruik waren genomen werdendeze stegen onderdeel van het wegnennet. Afhankelijk van de verkeers- en bebouwingsdruk hebben de stegen een ruimtelijke ontwikkeling doorgemaakt. Enkele zijn nog prachtige, smalle, rustige, veelal doodlopende landwegen. Andere zijn door de verkeersdruk geworden tot tot drukke polderwegen of door de groeiende landbouw omgevormd tot moderne boerderijlinten. De Zuidelijke Meentsteeg is de steeg die de gemeenschappelijke meentgronden via de zuidkant ontsloot.

Kwaliteiten op het erf:

Deze jonge bewoningsplek heeft weinig cultuurhistorische waarde. De woning is geen typische landelijke woning en de (asbesthoudende) varkensstallen hebben weinig waarde of mogelijkheden tot herbestemming. Enkel de stenen schuur met rode dakpannen heeft enige cultuurhistorische waarde en biedt mogelijkheden tot herbestemming. De houten schuur is qua maat, schaal en verschijningsvorm passend bij het erfsilhouet/tijdsbeeld, maar is in zeer slechte staat. Opvallend is de geringe hoeveelheid aan verharding, waardoor het agrarische en landelijke karakter van het erf behouden is gebleven. De geknotte haag voor de varkensstallen heeft onderhoud nodig, maar is een landschapelement dat past in het landschap en het agrarische karakter ondersteund. De zichtrelatie over de haag vanuit de woning naar de meent en vice versa is een belangrijke kwaliteit, zowel voor de woonkwaliteit als het landschap.

Kansen tot kwaliteitsverbetering

- De strook is nu landschappelijk wat kaal/ karig geworden. Gevarieerde kleinschaligheid op de schaal van het landschap is wenselijk en kan met deze ontwikkeling worden teruggebracht door bestaande landschappelijke elementen versterken en nieuwe toe te voegen.
- Het gaat daarbij om het versterken van het landschappelijk raamwerk en nadrukkelijk niet om het benadrukken van de (kleine) schaal van de kavels zelf. Toevoeging van woningen zou namelijk niet moeten leiden tot een beeld dat te 'dorps' is.
- Het agrarische karakter van de steeg respecteren. Voorkom dat het lint van boerderijen een dorpslint van losse woningen wordt. Daarom is het splitsen van het voorelf in 2 of 3 gelijkwaardige woningen ongewenst. Een 'cluster' / ensemble van drie woningen kan echter juist bijdragen aan de gewenste schaal en landschappelijke kenmerken.



LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT



MOOISTICHT VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

Landschap Erfgoed Utrecht
Bunnikseweg 25
2732 HV De Bilt
Postbus 121
3730 AC De Bilt
030 220 55 34

Plantenlijst Zuidelijke Meentsteeg 14 Rhenen	opgesteld door: Jolanda van Looij, Mooisticht 8 juli 2018							
locatie	nederlandse naam	latijnse naam	m1/st/m2	%	stuks	maat	plantverband	verklaring keuze
kavelrand oostzijde solitair	knotwilgen	Salix alba	12		12	12-14 kl	in bomenrij, variërend in afstand	streekeigen, bijen april/mei
elzensingels (erfpad, kavelrand+kavelgrens 1 en 2) 2/m1	elzen	Alnus glutinosa	90m1		180	80-100 cm		streekeigen, bijen feb/maart, vogels, compact ivm spuitzone
erfbosje klein boomvormers								
	inlandse eik	Quercus robur			2	12-14 kl	plantafstand 7m in 3hoeksverband	streekeigen, bijen mei, vogels
	tamme kastanje	castanea sativa			1	12-14 kl	plantafstand 7m in 3hoeksverband	streekeigen, bijen juni/juli
erfbosje oost bosplantsoen			175	m2				
	ruwe berk	Betual pendula		5%	9	80-100 cm	plantafstand 1 m in 3hoeksverband	streekeigen, bijen april/mei, vogels
	gewone lijsterbes	Sobus aucuparia		10%	18	80-100 cm	plantafstand 1 m in 3hoeksverband	streekeigen, bijen mei/juni, vogels besdragend juli/okt
	gelderse roos	Viburnum opulus		10%	18	80-100 cm	plantafstand 1 m in 3hoeksverband	streekeigen, bijen juni, vogels besdragend aug-feb
	gewone hazelaar	Corylus avellana		20%	35	80-100 cm	plantafstand 1 m in 3hoeksverband	streekeigen, bijen jan-april, vogels nootjes jul-sept
	gele kornoelje	Cornus mas		10%	18	80-100 cm	plantafstand 1 m in 3hoeksverband	streekeigen, bijen jan-maart, vogels eetbare besachtigen vruchten, compacte groeiwijze ivm spuitzone
	haagliguster (halfwintergroen)	ligustrum ovalifolium		25%	44	80-100 cm	plantafstand 1 m in 3hoeksverband	streekeigen, halfwintergroen ivm privacy en spuitzone, bijen juni/juli , vlinder, vogels besdragend okt-dec
	amerikaans krentenboompje	Amelanchier lamarikii		20%	35	80-100 cm	plantafstand 1 m in 3hoeksverband	streekeigen, bijen april/mei, vogels, vogels besdragend juni-okt
landschappelijke haag	veldesdoorn	Acer campestre	120 m1		360	100-125 cm	plantafstand 0,3 m in 3hoeksverband	streekeigen
fruitbomen	appel (oude rassen, naar eigen keuze)	Malus domestica 'Elstar'			2	12-14 kl	verspreid	streekeigen, bijen april/mei, vogels, vruchtdragend
	peer (oude rassen, naar eigen keuze)	Pyrus communis 'Belle Lucrative'			2	12-14 kl	verspreid	streekeigen, bijen april/mei, vogels, vruchtdragend
	mirabellen (pruim)	Prunus institia			2	12-14 kl	verspreid	streekeigen, bijen april/mei, vogels, vruchtdragend
	morellen	Prunus cerasus Rheinlandse Schattenmorel			2	12-14 kl	verspreid	streekeigen, bijen april/mei, vogels, vruchtdragend
	moerbeï	Morus nigra			1	12-14 kl	verspreid	streekeigen, bijen april/mei, vogels, vruchtdragend
solitaire notenboom	walnoot	Juglans regia Broadview			2	12-14 kl	langs het erfpad	streekeigen, bijen mei/junii, vogels, vruchtdragend
solitaire eik	zomereik	Quercus robur			1	12-14 kl	solitair, hoekpunt kavelgrens kavel 3	
solitaire hersftpaardenkastanje	herfstpaardenkastanje	Aesculus parviflora	1		1	12-14 kl	langs het erfpad	bijen juli/aug, blijven vlinders en hommels, kastanjes sept/okt
solitaire linde	winterlinde	Tilia cordata	1		1	16-18 drkl	in tuin kavel 3	streekeigen, bijen juni/juli
clumb naar keuze, suggestie winterbloeier	winterkers	prunus x subhirtella 'Autumnalis Rosea'			1			bijenplant nov/april (als het niet vriest), vruchtdragend
erfbosje west boomvormers								
	inlandse eik	Quercus robur			2	12-14 kl	plantafstand 7m in 3hoeksverband	streekeigen, bijen mei, vogels
	tamme kastanje	Castanea sativa			1	12-14 kl	plantafstand 7m in 3hoeksverband	streekeigen, bijen juni/juli
	winterlinde	Tilia cordata			1	12-14 kl	plantafstand 7m in 3hoeksverband	streekeigen, bijen juni/juli
erfbosje west bosplantsoen			200	m2				
	ruwe berk	Betual pendula		5%	10	80-100 cm	plantafstand 1 m in 3hoeksverband	streekeigen, bijen april/mei, vogels
	gewone lijsterbes	Sobus aucuparia		10%	20	80-100 cm	plantafstand 1 m in 3hoeksverband	streekeigen, bijen mei/juni, vogels besdragend juli/okt
	gelderse roos	Viburnum opulus		10%	20	80-100 cm	plantafstand 1 m in 3hoeksverband	streekeigen, bijen juni, vogels besdragend aug-feb
	gewone hazelaar	Corylus avellana		20%	40	80-100 cm	plantafstand 1 m in 3hoeksverband	streekeigen, bijen jan-april, vogels nootjes jul-sept
	gele kornoelje	Cornus mas		10%	20	80-100 cm	plantafstand 1 m in 3hoeksverband	streekeigen, bijen jan-maart, vogels eetbare besachtigen vruchten, compacte groeiwijze ivm spuitzone
	haagliguster (halfwintergroen)	ligustrum ovalifolium		20%	40	80-100 cm	plantafstand 1 m in 3hoeksverband	streekeigen, halfwintergroen ivm privacy en spuitzone, bijen juni/juli , vlinder, vogels besdragend okt-dec
	krentenboompje	Amelanier lamarikii		15%	30	80-100 cm	plantafstand 1 m in 3hoeksverband	streekeigen, bijen april/mei, vogels, vogels besdragend juni/okt
	hulst (wintergroen)	Ilex aquifolium		10%	20	80-100 cm	plantafstand 1 m in 3hoeksverband	streekeigen, wintergroen ivm privacy, bijen mei/juni, besdragend aug/maart