

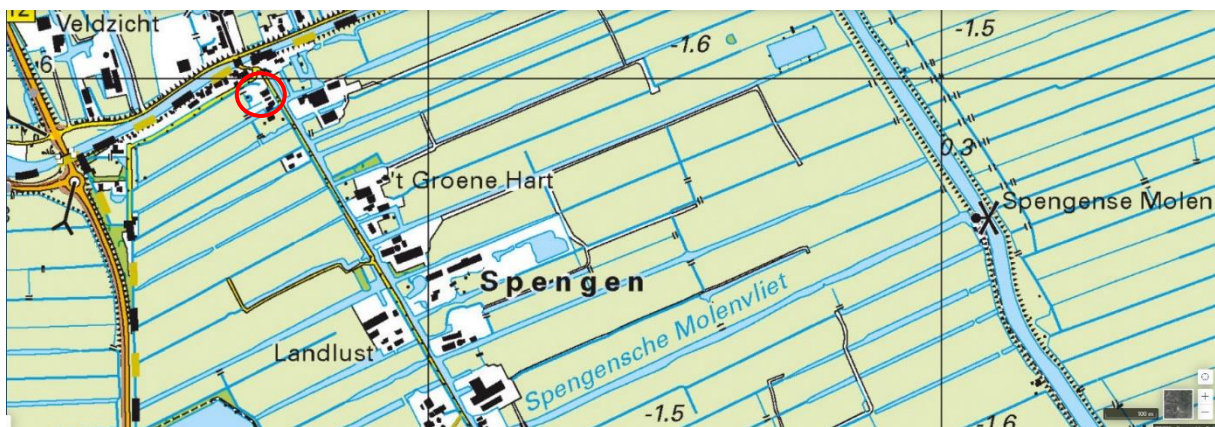
Beeldkwaliteitsparagraaf en inrichtingsplan

Spengen 27a Kockengen

Bestaande situatie

In het buurtschap Spengen in de gemeente Stichtse Rijnlanden is in 2009 een mantelzorgwoning gebouwd ten behoeve van de zorg voor de bewoners van de woning Spengen 27. Deze woning is een historische arbeiderswoning uit 1852.

De eigenaar van de zorgwoning (Spengen 27a) heeft de wens om de bestemming van de mantelzorgwoning te wijzigen in een woonfunctie. Daarbij heeft hij de wens om de woning uit te breiden.



Locatie Spengen 27 en 27a in rode cirkel

De zorgwoning heeft door de vormgeving en toegepaste materialen de uitstraling van een fraaie aangebouwde schuur. Op het perceel staan een bijgebouw met een overkapping. Het perceel is in de loop van de jaren met zorg ingericht. Er zijn extra waterpartijen aangelegd die passen in de landschappelijke structuur van het aangrenzende cope-landschap. Een groot deel van het perceel bestaat uit gras met vele knotwilgen en een meidoornboom. Aan de straatzijde van het perceel zijn hortensia's aangeplant.



Voorzijde Spengen 27 en 27a



Huidige situatie

De gemeente Stichtse Vecht is in principe bereid om planologische medewerking te verlenen, maar daarvoor is een passend inpassingsplan met een schriftelijke toelichting vereist. De verbetering van de kernkwaliteiten van de locatie en omgeving zijn een voorwaarde. De kernkwaliteiten bestaan uit de ontstaansgeschiedenis en de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke elementen. Daarnaast is de ecologische betekenis van belang. De randvoorwaarden en eisen van de gemeente en de provincie zijn beschreven in verschillende beleidsdocumenten. De relevante zaken zijn bij het opstellen van het inrichtingsplan toegepast.

Kernkwaliteiten

Ontstaansgeschiedenis Polder Spengen

Polder Spengen is cope-ontginning ten noordwesten van het dorp Kockengen en is ontstaan in de periode van 10^e tot de 13^e eeuw. Het is onderdeel van grootschalige, systematische ontginningen onder invloed van de Graaf van Holland en de Bisschop van Utrecht. Veel polders kregen exotische namen, om werklieden van elders aan te trekken. Zo verwijst de naam Spengen naar Spanje. Spengen is één van de polders die vanuit de rivier de Vecht ontgonnen is. De begrenzing van de polder wordt aan de noordzijde gevormd door de Geerkade, aan de west- en zuidzijde door de Hollandsche Kade (nu N401), aan de oostzijde door de Bijleveld. De Spengense Molen aan de Bijleveld heeft een belangrijke rol gespeeld bij de ontginning van de polder. De huidige molen dateert van 1841. De Spengense Molenvliet is nog aanwezig in het landschap.

De ontginningsbasis van de polder is de Spengensche Dijk (nu Spengen). Aan deze weg staan diverse historische boerderijen en meer recente woonhuizen. Aan de oostzijde van de dijk lag een watergang en stonden oorspronkelijk de meeste boerderijen. De historische boerderijen hebben kenmerkende namen, zoals Door zegen verkregen, Ken uw zelve, Oudershoeve, Eben-haëzer, Zelde rust, Vrede Rust en Landlust. De verkavelingsstructuur staat (min of meer) haaks op de richting van de weg. Op de topografische kaart uit 1850 zijn naast smalle, langgerekte, percelen ook opvallend grote percelen te zien. Er is geen beplanting aangegeven langs de kavels, de polder heeft altijd een open karakter gehad.



Polder Spengen met het historische ontginningslint op topografische kaart ca. 1875

Aan de westzijde van de Spengesche Dijk zijn in de loop van de tijd meerdere boerderijen en woningen toegevoegd. Het lint is niet geheel gesloten geraakt, waardoor er op verschillende plaatsen zicht op de weilanden mogelijk is. De woning met adres Spengen 27 is gebouwd in 1852. Het is de meest noordelijke woning aan het ontginningslint.



Voorzijde Spengen 27 en 27a

Op de topografische kaart uit 1875 is de woning voor het eerst aangegeven. Het is geen boerderij, maar waarschijnlijk een landarbeiderswoning, gezien de beperkte omvang van de kavel. De boerderijen aan de oostkant van de dijk worden gekenmerkt door meerdere gebouwen op het erf, bouwlandperceeltjes, tuinen, boomgaarden en geriefhoutbosjes. In de loop van de 20^e eeuw komen er steeds meer boerderijen en woonhuizen bij in het lint en verdwijnen veel geriefhoutbosjes en boomgaarden. Een opvallend element in de polder is de zandwinplas “Zwaan”. Deze is in de jaren 50 van de vorige eeuw ontstaan ten behoeve van de aanleg van N212.



Polder Spengen op topografische kaart 2021

Cultuurhistorische elementen

De ontginningsas van Spengen bestaat uit een smalle weg met aan twee zijden watergangen. Aan de oostzijde is de watergang breder en van grotere historische betekenis voor de ontginningsgeschiedenis van Polder Spengen. De boerderijen, woonhuizen en beplanting verdichten het beeld, maar er zijn regelmatig doorzichten naar het achterliggende landschap met de kenmerkende cope-verkaveling.



Doorzicht naar het open landschap vanaf perceel Spengen 27a

Landschappelijke kwaliteiten

Spengen ligt centraal in het Utrechtse deel van het Groene Hart, het Hollands-Utrechts veenweidegebied. Dit eeuwenoude cultuurlandschap is rond Kockengen gaaf bewaard gebleven. De kenmerkende blokvormige polder vormt samen met de ontginningen Kortrijk, Portengen en Kockengen een aaneengeschaakt geheel van cope-verkavelingen. Ook in Spengen heeft schaalvergroting van de landbouw plaats gevonden en dit is te zien aan de grootschalige stallen bij diverse boerderijen. Nabij Spengen 27 lijkt de tijd echter bijna stil te hebben gestaan. Het noordelijke deel van Spengen oogt als een idyllisch geheel.

De kernkwaliteiten van het Hollands-Utrechts veenweidegebied:

- Grote mate van openheid
- Veenweidekarakter
- Strokenverkaveling met hoog percentage water-land

De provincie Utrecht stelt dat de dunne lijnen van de boerderijlinten met beplanting op en rond het erf en van het struweel op achter- of zijdekaden zorgen voor de karakteristieke indeling van de openheid in ruime kamers, waarbinnen de leegte overheerst.

Voor de blokontginningen worden geen ontwikkelingsprincipes voor de linten benoemd, die bij deze opgave richting kunnen geven voor landschappelijke inpassing. De principes voor de ontwikkelingen op een agrarisch erf bieden meer aanknopingspunten.

- Erfbeplanting is inheems en beslaat 50-80% van de kavelgrens.
- Erfbeplanting bestaat uit streekeigen soorten, bij voorkeur in losse vorm.
- Parkeerplekken binnen het erf, uit het zicht van de straat.

Beeldkwaliteit

Algemene uitgangspunten voor de beeldkwaliteit

- Nieuwe ontwikkeling mogen de openheid van de polder niet aantasten.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten binnen de ruimtelijke opbouw van het lint passen.
- Bestaande doorzichten vanaf het lint naar het achterland moeten behouden blijven.
- Waardevolle bestaande beplanting moet behouden blijven.

Algemene criteria voor de erfindeling

- Het erf wordt begrensd door kavelbeplanting van knotwilgen of zwarte elzen.
- De voorzijde is representatief, maar heeft een landelijke uitstraling.
- Op de achterzijde van het perceel staan landschappelijke beplantingen, zoals een elzensingel of -geriefhoutbosje.
- De achterzijde van het erf heeft een open karakter met uitzicht op de weilanden.

Algemene criteria voor de erfbeplanting

- De erfbeplanting is inheems en bestaat uit streekeigen soorten.
- Erfbeplanting wordt bij voorkeur in losse vorm toegepast.
- Binnen het erf is een verscheidenheid aan opgaande soorten beplanting.
- Parkeerplekken binnen het erf, uit het zicht van de straat.
- Natuurvriendelijke oevers zijn wenselijk.

Specifieke uitgangspunten voor de beeldkwaliteit en het inrichtingsplan

- Spengen 27 is duidelijk herkenbaar als woonhuis door de architectuur en de aanwezigheid van sier- en/of moestuin.
- Spengen 27a heeft het karakter van een bijgebouw bij het woonhuis. Het perceel heeft een sober, landschappelijk en functioneel karakter.



Uitgangspunten beeldkwaliteit terreininrichting

Inrichtingsplan

Het terrein bij Spengen 27a is met grote zorgvuldigheid ingericht door de eigenaar en het geheel wordt goed onderhouden. De waterpartijen en knotwilgen dragen bij aan de landschappelijke kwaliteit van het lint van Spengen. Er is echter ook een groot deel van het terrein verhard. Daarbij komt dat de woning wordt uitgebreid met een oppervlakte van ca. 60 m². Er wordt dan ook een extra bijdrage aan de landschappelijke kwaliteit gevraagd door de gemeente en de provincie. Het handhaven van de bestaande, recent aangelegde, beplantingen is niet voldoende.

Ingrepen om de ruimtelijke kwaliteit van het perceel te verhogen

- Verwijderen van de sierbeplanting (hortensia's) aan de voorzijde om ruimte te maken voor een meer landschappelijke inrichting en parkeergelegenheid.
- Verwijderen van enkel knotwilgen om een beter doorzicht vanaf het lint te kunnen creëren.
- Kronkelwilg is geen inheemse soort. Deze struiken worden verwijderd en eventueel elders op het perceel aangeplant.
- De beukenhaag wordt verwijderd in verband met de uitbreiding van de woning.



Te verwijderen beplanting (in rood aangegeven)

Toelichting inrichtingsplan

- De voorzijde van de woning wordt gericht met kruiden- en faunarijck gras en enkele hoogstamfruitbomen. Er worden oude fruitrassen aangeplant.
- Ten oosten van het bestaande bijgebouw wordt een gedeelte verhard (klinkers of grind) ten behoeve van het parkeren van een auto. Met behulp van een ligusterhaag wordt de parkeerplek aan het oog onttrokken vanaf de openbare weg.
- Het grindpad wordt versmald door de aanleg van grasstroken.
- Aan de noordwestzijde van het perceel wordt een geriefhoutbosje aangeplant. De bestaande knotwilgen blijven gehandhaafd. De kronkelwilgen worden verwijderd en krijgen eventueel een plek in de siertuin. De totale oppervlakte van het bosjes is ca. 60 m². De volgende soorten worden aangeplant: zwarte els (15 st), zomer eik (1 st), gewone lijsterbes (10 st), gewone vogelkers (10 st), sporkehout (5 st), gewone vlier (3 st). Het bosje wordt als hakhout beheerd. In een cyclus van éénmaal per 6 – 25 jaar wordt het periodiek afgezet in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Er mag geen versnipperd snoeihout in het bosje verwerkt worden.
- De oever aan de zuidzijde wordt ingeplant met gele lis (geen riet) om een meer natuurlijke oever te creëren. Het is een natuurlijke oever, zonder hoge beschoeiingen,. Alleen onderwaterbeschoeiing is mogelijk. N.B. Deze inrichtingsmaatregel is alleen mogelijk met goedkeuring van de bewoners van Spengen 27.





Hortensia's worden vervangen door gras en enkele halfstamfruitbomen



Hortensia's worden vervangen door parkeerplek (klinkers of grind) en gras met fruitbomen. Grindpad wordt vervangen door gras





Locatie van het aan te planten geriefhoutbosje



Te beplanten oever

Bronnen:

Beeldkwaliteitsplan Loenen-Breukelen (deelgebied Veenweidelandschap-West)

Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen Groene Hart, juni 2011

Notitie Annelien Alberti Landschapscoördinator / adviseur Natuur en landschap

<https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/index-natuur-en-landschap/natuurtypen/n12-rijke-graslanden-en-akkers/n12-02/>

