

Reactie op plan nieuwe woning op de buitenplaats Vreedenoord/Beekoever

Valesca van den Bergh, 14 januari 2019

Deze buitenplaats (het park/tuin) kent geen beschermde status in de zin van een complexbescherming.

De buitenplaats behoort tot de provinciale buitenplaatsbiotoop.

Het is onderdeel van de oorspronkelijke buitenplaats Vreedenoord. De buitenplaats bestond uit een groot park, dan nu niet meer in zijn oorspronkelijke omvang aanwezig is.

Delen zijn opgesplitst. In 1812 is de Straatweg (N402) aangelegd, waardoor de doorgaande route van Breukelen ingrijpend gewijzigd werd, met ruimtelijke consequenties voor deze plek (zie de onderstaand opgenomen historische kaarten).

Zonder cultuurhistorisch onderzoek te doen is het niet duidelijk welke cultuurhistorische waarden in tact zijn gebleven en welke zijn verdwenen.

Oude kaarten wijzen erop dat ter plaatse van de locatie van de te bouwen woning in de verdwenen moestuin van Vreedenoord gesitueerd was, zie figuur 2 met een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart (het groene vlak is de moestuin). De naastgelegen bebouwing was een hierbij behorend complex van schuren.

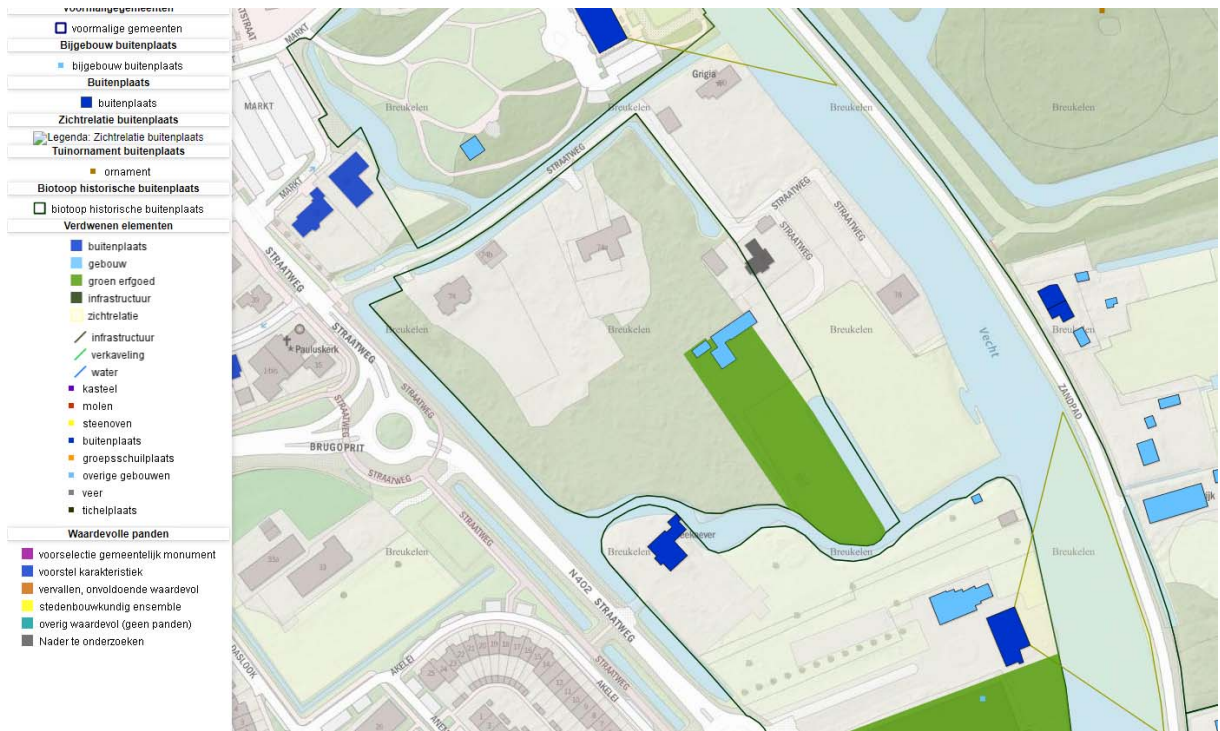
Adviespunten

- Voor wat er nu bekend is sluit een extra woning op de gevraagde plek niet aan bij de oorspronkelijke opzet van de buitenplaats. Er is geen cultuurhistorische grondslag voor het gevraagde bouwplan.
- Gekozen is voor een locatie middenin het park/de (moes)tuin, wat niet aansluit bij de stedenbouwkundige structuur van de buitenplaatszone langs de Vecht. Onderstaand is een omschrijving gegeven van de kenmerken van de zone op deze plek.
- Er wordt niet aangesloten bij het provinciale buitenplaatsenbeleid, zoals in de 'Leidraad behoud door ontwikkeling' is opgenomen. De gemeente hanteert de 'ontwikkelladder' uit de leidraad bij ontwikkelingen op buitenplaatsen, zie nevenstaande afbeelding. De ontwikkelladder gaat uit van een stappenplan. Uitgangspunt is pas mee te werken aan nieuwe ontwikkelingen als is de noodzaak ten behoeve van de instandhouding van de buitenplaats is aangetoond. Bovendien is de laatste stap op de ontwikkelladder pas het toevoegen van nieuwe bebouwing. Oplopend moet gekeken worden naar besparen, alternatieve inkomstenbronnen, ontwikkelingen binnen bestaande bebouwing en als laatste pas naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zie onderstaande figuur. Er wordt met deze woning geen bijdrage geleverd aan de instandhouding van de buitenplaats.



Stedenbouwkundige kenmerken

- Buitenplaatsen zijn ontworpen als een eenheid. Een ensemble van gebouwen die op een natuurlijk wijze in het landschap/de tuin passen. Vaak leidt nieuwe woningbouw tot visuele opsplitsing en aantasting van de eenheid.
- Binnen het ensemble is duidelijk sprake is van een hoofdhuis die dominerend is boven de bijgebouwen, zowel qua situering, vormgeving (meeste allure) en afmetingen.
- Het ensemble bestaat uit op elkaar afgestemde hoofd- en bijgebouwen, zoals koetshuis, orangerie, tuinmanswoning, speelhuis. De theekoepels stonden vaak langs de vecht. Het hoofdhuis heeft een karakteristieke oriëntatie en open zichtrelatie op de Vecht (of op de Straatweg), zie ook de uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart.
- In de buitenplaatszone is sprake van clusters van buitenplaatsen die worden afgewisseld met (half) open weilanden en dicht gebouwde kernen. De hoofdhuisen liggen soms haast verscholen liggen in de groene parken, zoals ook op deze buitenplaats.
- Buitenplaatsen hebben meestal/in principe een relatief grote buitenruimte ("groene voet") ten opzichte van de bebouwing.



Figuur 2: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Stichtse Vecht

Historische kaarten

Onderstaand is een aantal oude kaarten opgenomen, waarop goed de ontwikkeling van de plek te zien is in relatie tot de aanleg van de Straatweg.



1675 (kaart Visser)



1769, Ketelaar, militaire kaart



1850, topografische kaart