



Caravanstalling Kuyvenhoven

Zandpad 41 te Maarsse

20 juli 2017

Deel 1. Ontwikkelingsgeschiedenis en tuinhistorische quickscan

Deel 2. Herontwikkelingsconcept; wonen op 'De tuinderij van Cromwijck'

STICHTING IN ARCADIË

't Zand 44, 3811 GC Amersfoort
t. 033 4480035 e. info@stichtinginarcadie.nl
www.stichtinginarcadie.nl

Projectteam

Drs R. (Ronald) H.M. van Immerseel, historicus
Ir P. (Peter) Verhoeff, landschapsarchitect BNT
N. (Nina) Wijsbek, MA historicus
M. (Maartje) Bos, BASc, beheerspecialist groen erfgoed

Opdrachtgever:

Carpenti B.V.
De heer W. Kuyvenhoven
Zandpad 41
3601 NA Maarssen

Contactpersoon namens de opdrachtgever:
Ovidius \ Partner in vastgoed- en gebiedsontwikkeling B.V.
De heer ir. C. Wortmann MRICS
Gunninglaan 50, 7314 NJ Apeldoorn
k. 055 5212004
m. 06 11330095
e. wortmann@ovidius.biz

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op welke manier dan ook, zonder schriftelijke toestemming van Stichting In Arcadië.

Caravanstalling Kuyvenhoven

Zandpad 41 te Maarssen

20 juli 2017

Deel 1. Ontwikkelingsgeschiedenis en tuinhistorische quickscan

Deel 2. Herontwikkelingsconcept: Wonen op 'De tuinderij van Cromwijck'

STICHTING IN ARCADIË

INHOUD

Deel 1. Ontwikkelingsgeschiedenis en tuinhistorische quickscan

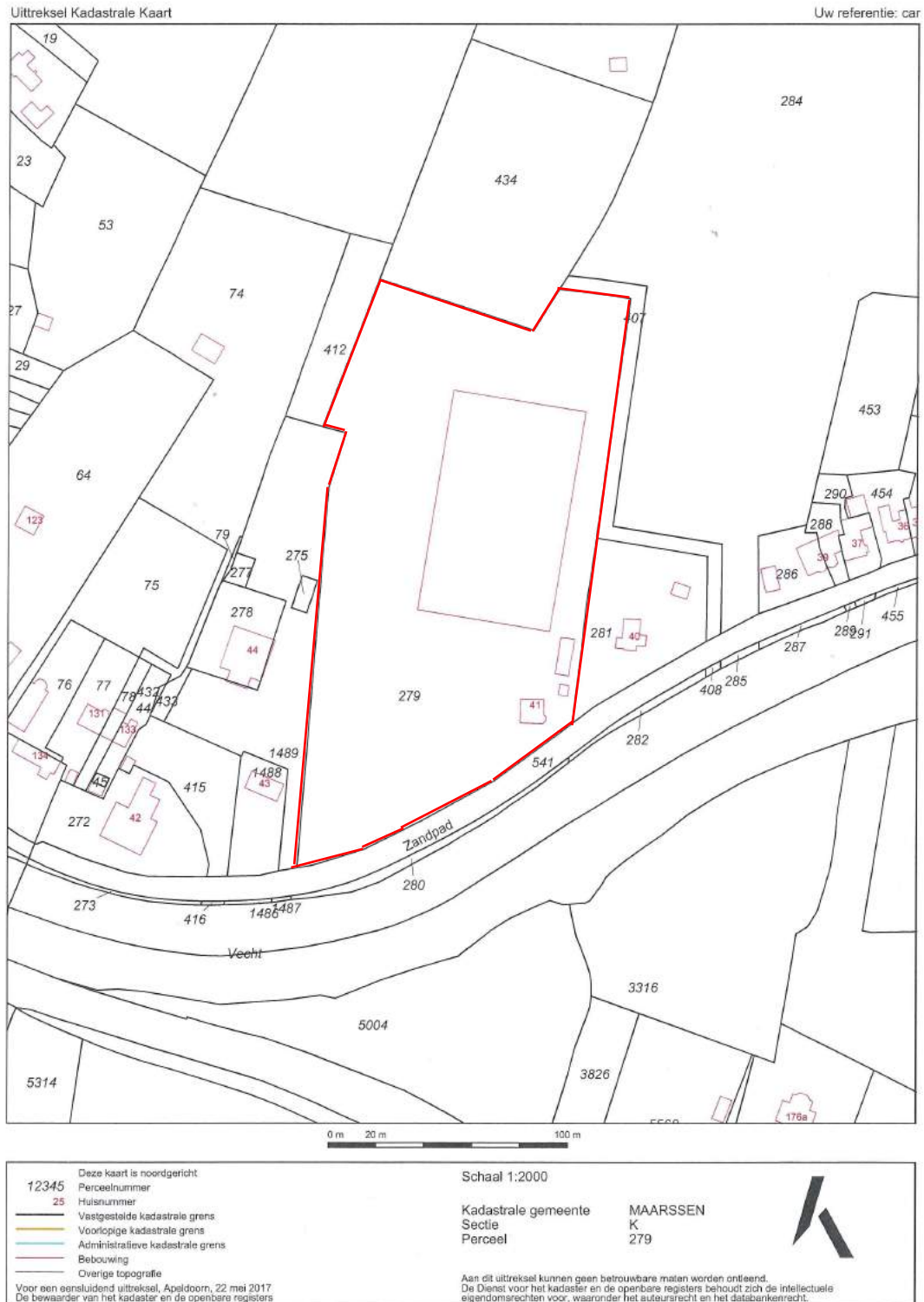
1. Inleiding	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Methodologie	7
2. Ontwikkelingsgeschiedenis	9
2.1 Cromwijck als buitenplaats: eerste helft 17e eeuw tot 1904	9
2.2 Kwekerij en tuinderij Cromwijck: 1904 - ca. 1966	19
2.3 Caravanstalling Kuyvenhoven: 1966 - heden	25
3. Actuele situatie	29
3.1 Beschrijving actuele situatie	29
4. Analyse, interpretatie en voorlopige waardestelling	33
4.1 Analyse en interpretatie	33
4.2 Voorlopige waardestelling	33
5. Literatuur en Noten	35
5.1 Literatuur	35
5.2 Noten	35

Deel 2. Herontwikkelingsconcept; wonen op 'De tuinderij van Cromwijck'

1. Inleiding, doel en leeswijzer	41
2. Aansluiten op het buitenplaatsenlandschap van de Vecht en het buitenplaatsensemble Cromwijck	43
3. Inrichting als woongebied	45
3.1 Het landschappelijk en historisch 'frame'	45
3.2 Ruimtelijke opzet en inrichting	47
4. Sfeer en beeldkwaliteit woningen	49
5. Sfeer en beeldkwaliteit buitenruimte	51

DEEL 1

Ontwikkelingsgeschiedenis en tuinhistorische quickscan



Het studiegebied is omgeven door de rode lijn.

1. INLEIDING & METHODOLOGIE

1.1 Inleiding

Caravanstalling Kuyvenhoven, gelegen aan het Zandpad 41 te Maarssen, ligt op een kavel van 2,4 hectare. De aanwezige bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 5.600 m², met een hoogte van 4,5 m'. Het terrein maakte vroeger onderdeel uit van de buitenplaats Cromwijck. De eigenaar wil onderzoeken wat de mogelijkheden zijn als de bedrijfsbebouwing gesloopt zou worden en de kavel wordt ontwikkeld tot wonen. Het zogenaamde "Vechts bouwen, waarbij het benutten en versterken van de Vechtse identiteit leidend is, speelt een belangrijke rol in de afweging van de gemeente en provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen langs de Vecht. Een belangrijk criterium daarbij is om te kijken naar de cultuurhistorische context van de locatie en te benoemen welke handvatten daar in besloten liggen die een onderbouwing kunnen geven voor ruimtelijke invulling van de kavel.

1.2 Methodologie

Voorliggende rapportage betreft een quickscan bestaand uit kaart-, literatuur- en terreinonderzoek conform de methodiek *Richtlijnen Tuinhistorisch Onderzoek* (RCE, 2012) naar de ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied.

De quickscan bestaat uit:

- Historische verkenning;
- Inventarisatie actuele situatie op hoofdlijnen;
- Een voorlopige waardenstelling op hoofdlijnen met bijbehorende motivatie en onderbouwing.

Historische verkenning

Een cartografisch overzicht van de ontwikkelingsgeschiedenis op hoofdlijnen met daarbij tekstueel uitgewerkte onderzoeksresultaten. Hierin worden de relevante historische gegevens en de historische ontwikkeling beschreven en geanalyseerd op structuurniveau. Het historisch onderzoek omvat literatuur- en kaartonderzoek. Ook het terrein zelf vormt een belangrijke bron.

Inventarisatie huidige situatie

Hierin wordt de huidige situatie op hoofdlijnen geïnventariseerd. Voor deze inventarisatie is op 22 mei 2017 het terrein bezocht. Tevens is gebruik gemaakt van een recente luchtfoto van de actuele situatie.

Voorlopige tuinhistorische waardestelling

De voorlopige waardestelling omvat de synthese van het historisch onderzoek en de inventarisatie van de actuele situatie en resulteert in een waardestelling van de actuele situatie. Een specifieke architectuur- en bouwhistorische beschrijving en waardestelling van de individuele bouwwerken behoort niet tot de opdracht. Desondanks wordt op de bouwhistorie van de huizen, waar nodig, wel nader ingegaan, omdat de gebouwen een wezenlijk onderdeel van de aanleg vormen.

Tuinhistorische waarden

De tuinhistorische waarden die worden gesteld, getoetst aan de criteria gaafheid en zeldzaamheid, kunnen hoog, positief of indifferent zijn.

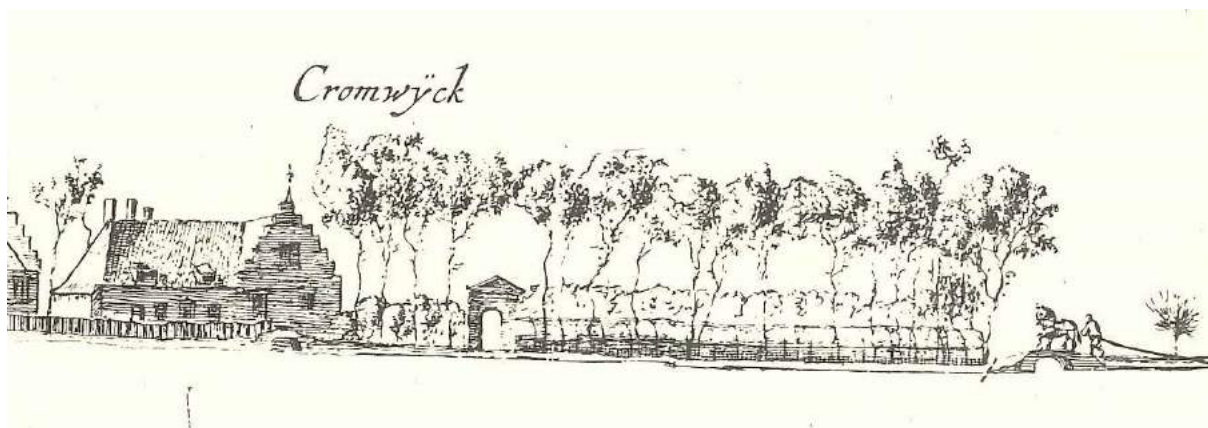
Hoge tuinhistorische waarde: van cruciaal belang voor de structuur/en/of de betekenis voor de aanleg.

Positieve tuinhistorische waarde: van belang voor de structuur en/of betekenis van de aanleg.

Indifferente tuinhistorische waarde: van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van de aanleg.



Uitsnede Cromwijck van de strokengravure van de oostelijke oever van de Vecht tussen kasteel Oudaen tot aan de buitenplaats Vecht en Steyn uit ca. 1653. Rijks Universiteit Leiden, collectie Bodel Nijenhuis



"t Huys Kroon-wyck van d'Heer Pauw", oftewel de ruïne van Cromwijck na de Franse inval in 1672, door Jan Sorious (1676). Collectie Rijksmuseum, inv.nr. RP-P-OB-59.670

2. ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS

2.1 Cromwijck als buitenplaats: eerste helft 17e eeuw tot 1904

Het studiegebied betreft het terrein van caravanstalling Kuyvenhoven. Het terrein vormde vroeger de tuin- en parkaanleg van de buitenplaats Cromwijck.

De oudste vermelding van Cromwijck stamt van 7 juli 1592 waarbij deken en kapittel van St. Marie te Utrecht 10 morgen land op de grens van Breukelen St. Pieters en Maarssen met daarop de hofstede Cromwijck overdroegen aan Jan Jacobsz. Bal (1541-1624) ook wel Huydecoper genaamd naar zijn aanvankelijk beroep als leerlooier en handelaar in huiden.¹

In 1608 koopt Jan Huydecoper de boerderij De Gouden Hoeve aan de Vecht te Maarsseveen en vormt deze om tot de buitenplaats Goudestein. Volgens Elias was Goudestein gelegen nabij een steenoven die in al zijn bezit was.² Vermoedelijk zal dit de steenoven op Cromwijck zijn geweest. Deze steenoven lag op het westelijke deel van Cromwijck zoals al zichtbaar op de uit ca. 1653 daterende strokengravure van de oostelijke oever van de Vecht tussen kasteel Oudaen tot aan de buitenplaats Vecht en Steyn.

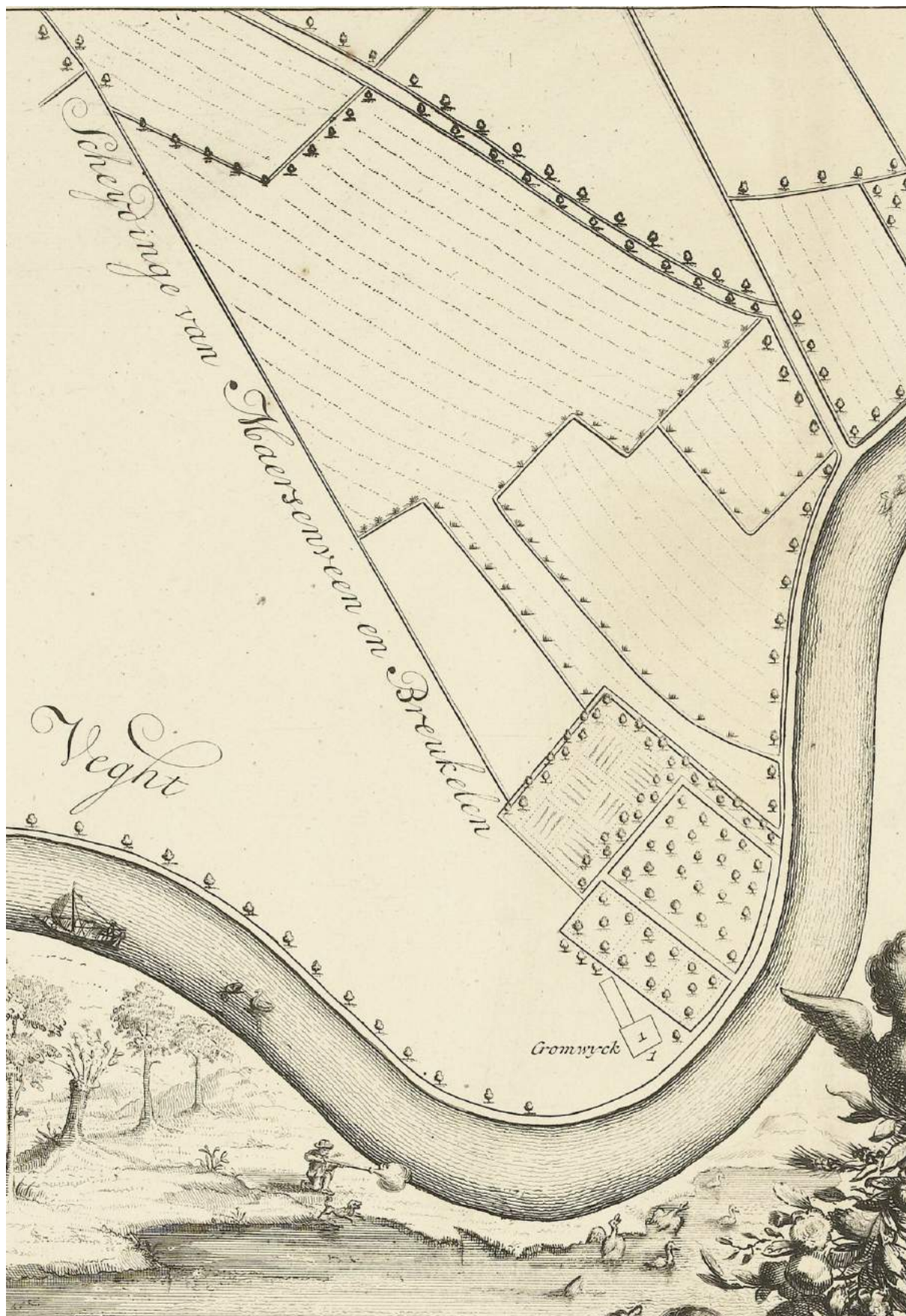
Jans zoon Joan Huydecoper (1599-1661) voltooide de verfraaiing van Goudestein en brengt de omgeving op commerciële wijze tot ontwikkeling door stukken land langs de Vecht onder Maarsseveen voor de bouw van buitenplaatsen aan te kopen. Vervolgens bood hij deze te huur of ter verkoop aan mederegenten aan.³ Joans zuster Geertruijt (1585-1668), gehuwd met Jacob Lucasz. Rotgans, erft in 1624 Cromwijck met steenoven.⁴

Op de strokengravure uit ca. 1653 is te zien dat het geheel complex bestaat uit "*Iuf.r. Rotgans steen oover*" en rechts daarvan Cromwijck. De steenfabriek bestaat uit de steenoven met loodsen en rechts daarvan een huis met een afstomptorentje. Daarachter zijn nog enkele woningen, vermoedelijk arbeiderswoningen, zichtbaar. Geheel rechts is de hofstede Cromwijck afgebeeld als een L-vormig huis. De vorm doet vermoeden dat de hofstede bestond uit een boerderijgedeelte aan de achterzijde en een herenkamer aan de voorzijde. Goed zichtbaar is dat de hofstede al voorzien was van een parkaanleg aan de oostzijde van het huis met een imposante tuinpoort en een berceau langs het Zandpad.

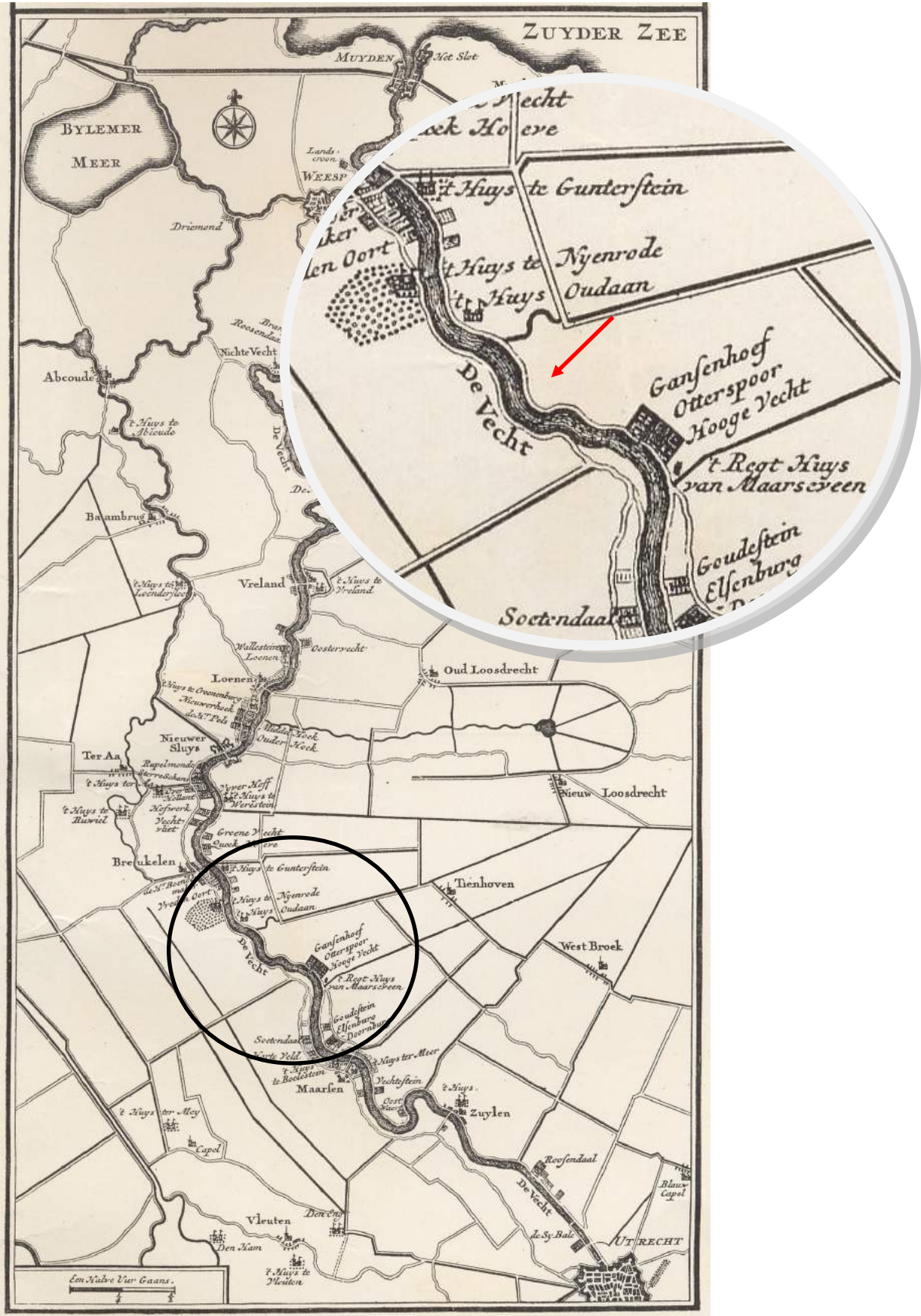
Na haar moeders dood in 1668 erft Elisabeth Rotgans (1608-1680), gehuwd met Johannes Pauw (1619-1680) de buitenplaats Cromwijck met steenoven. In 1672 wordt Cromwijck verwoest door de Franse troepen. De ruïne van het huis genoemd als "*t Huys Kroon-wyck van d'Heer Pauw*" is afgebeeld door Jan Sorious in het tweede deel van *t Ontroerde Nederland* uit 1676. Het huidige huis Cromwijck dateert uit ca. 1675. De steenfabriek werd blijkbaar niet verwoest. De in een verhuurakte uit 1707 genoemde "steenoven met de loodsen en haaghuijs daar annex, mitsgaders het huys met het toornetje, het huijsje van den ondermeester en van Bastiaen en andersints" komt overeen met de weergave op de strokengravure uit 1653.

Een volgend kaartbeeld betreft de kaart van "een gedeelte van de Heerlyckheit van Maerseveen" uit 1690-1691. Cromwijck is dan in bezit van de dichter Lucas Rotgans (1653-1710) en zijn echtgenote Anna Adriana de Salengre. Op de kaart zien we een enigszins sjablonematig weergegeven aanleg bestaand uit een plantage, boomgaard en een grote moestuin. De grens tussen de gerechten van Breukelen Sint Pieters en Maarseveen lijkt tevens de grens te zijn tussen de gronden behorend bij steenfabriek en de buitenplaats Cromwijck. Juist ter hoogte van Cromwijck, gelegen in een bocht van de Vecht, zit er een geer in de middeleeuwse verkavelingsstructuur. Cromwijck is aangelegd op een sterk gerend perceel waarbij het huis excentrisch ten opzichte van de aanleg kwam te liggen. Opvallend is dat bij de nieuwbouw in 1675 niet gekozen is om het huis te verplaatsen in oostelijke richting en het centraler ten opzichte van de aanleg te situeren.

Een tweede opvallend gegeven is dat ten opzichte van de andere buitenplaatsen op deze kaart (en ten opzichte van latere kaartbeelden) de watergangen in de tuinaanleg bescheiden zijn weergegeven. Volgens Craandijk bracht Rotgans "een groot deel zijner jeugd op Nyenrode door, waar zijne ouders woonden, en na een korte militaire loopbaan, van 1672 tot 1674, vestigde hij zich op Cromwijck, het buitengoed zijner grootmoeder, dat door de Franschen verbrand en door haar herbouwd was. Hier leefde hij tot zijn dood, de plaats verfraaijend, zijn vijvers vergrootend, visch potend en visschend, soms, als er gezelschap kwam of hij met zijn naburen in hun speeljagten uit was, een weinigje opgewonden door den Rijnschen wijn, overigens matig en ingetogen, na den dood zijner vrouw in gezelschap van zijn twee dochters 'en van de IX Muzen', dichtende in het speelhuisje aan de Vecht".⁵



Uitsnede uit de kaart getiteld 'Een gedeelte van de Heerlyckheit van Maerseveen' uit 1690-1691 door Philibert Bouttats. Collectie Rijksmuseum, inv.nr. RP-P-1899-A-21517



Kaart van de Vechtstreek door Daniël Stoopendaal afgebeeld in *De Zegepraalende Vecht* (1719)



Schetsmatige kaart van de Hollandse Waterlinie door P.A. Ketelaer, 1769. Nationaal Archief, toegang 4.OSK H.50-3

In 1719 verscheen *De Zegepraalende Vecht, Vertoonende verscheidene Gezichten in Lustplaatzen, Heeren Huyse en Dorpen Beginnende van Utrecht en met Muyden besluytende* (Amsterdam 1719).⁶ Zowel op de in dit boek opgenomen kaart van de Vechtstreek als in de gravures van de afzonderlijke buitenplaatsen van Daniël Stoopendaal ontbreekt Cromwijck. In het bij deze uitgave door Claas Bruin uitgegeven gedicht getiteld *Speelreis langs de Vechtstroom, op de uitgegeevene van de Zeegepraalende Vecht* wordt Cromwijck summier vermeld:

*ó R o t g a n s !
'k voel myn geeft gedreeven,
Nu Kromwyk my in de oogen blinkt ,
Om u behooryke eer te geeven ,
Hoewel met flaauwe en glanslooze inkt.
ó Dichter! die deez!' kleenen tooren
Tot uw Parnas verkooren had,
Wat liet gy hier al klanken hooren
De Vechtftroom was u hengste-nat.
Al moet gy |'t licht des leevens derven,
Uw Poëzy zal nimmer fterven.⁷*

Lucas Rotgans nodigt in 1701 Johannes Vollenhove uit voor een bezoek aan Cromwijck met een brief in dichtvorm. De brief geeft een goed beeld van de aanleg van Cromwijck en de manier waarop Rotgans deze beleefde. Een paar fragmenten:

*Myn Hof, met jonge bomen beplant,
Brenge jaar op jaar gewenste vruchten voort.*

*De Fruitgodin, Pomoon, houdt Hof in dezen oordt,
Zy zegent Maarsseveen met ooft en stort den horen om.
Deianires min, door heldt Alcides toren,
Den Stroomgodt afgerukt op onzen bodem uit.*

*De Koopman, afgesloofd op Amstels kooptoneel,
Verwisselt nu de beurs voor 't groene lustprieel,
En legt de geldzorg af.*

*Ach! Mocht ik nevens u door onze laanen treden,
En d'eer van uw bezoek genieten aan de Vecht!
Hoe teder zoude ik u omhelzen en oprecht myn vriendschap,
Waarde man, op Kromwijck dan bewyzen?
Ik zou u met de vrucht van onze akker spyzen,
Met tarwe, aan dezen stroom geschoten uyt den grondt:
En pruimen schudden in den oofthof voor uw mond.
Wy wachten overvloedt van Applen, rype Peeren,
Meloenen, die den disch, als Goden banketteren,
Versieren, onder t' glas in bakken uitgebroeit.*

Het eerstbekende kaartbeeld na de kaart van de heerlijkheid Maarsseveen uit 1690 betreft de schetsmatige kaart van de Hollandse Waterlinie uit 1769 door P.A. Ketelaer. Hoewel de Ketelaerkaart Cromwijck wel erg schematisch weergeeft en het herenhuis veel te westelijk positioneert, zijn twee rechthoekige vijvers ten oosten van het huis zeer prominent weergegeven. Dit zijn de onder Rotgans verbrede vijvers.



Kadastraal Minuut Plan, Maarssveen sectie A 1^e blad (1832). Oorspronkelijk Aanwijzende Tafel; perceel nr. 7 bouwland; nr. 8 bos; nr. 9 tuin; nr. 10 tuin; nr. 11 water als bouwland; nr. 12 bosch als bouwland; nr. 13 tuin; nr. 14 tuin; nr. 15 tuin; nr. 16 huis en plaats; nr. 17 water; nr. 18 boomgaard; nr. 19 water; nr. 20 weiland; nr. 21 weiland.



Veldminuut van de topografisch militaire kaart (1850). Nationaal Archief, 4.TOPO inv.nr. 8.31



Steenfabriek en huis Cromwijck langs het Zandpad vanaf de Straatweg tussen Breukelen en Maarssen naar het zuiden gezien. In bruin gewassen en wit gehoogd door P.J. Lutgers, 1857.



Chromotopografische kaart Bonneblad nr. 425, 1874. www.topotijdreis.nl



Chromotopografische kaart Bonneblad nr. 425, 1890. www.topotijdreis.nl

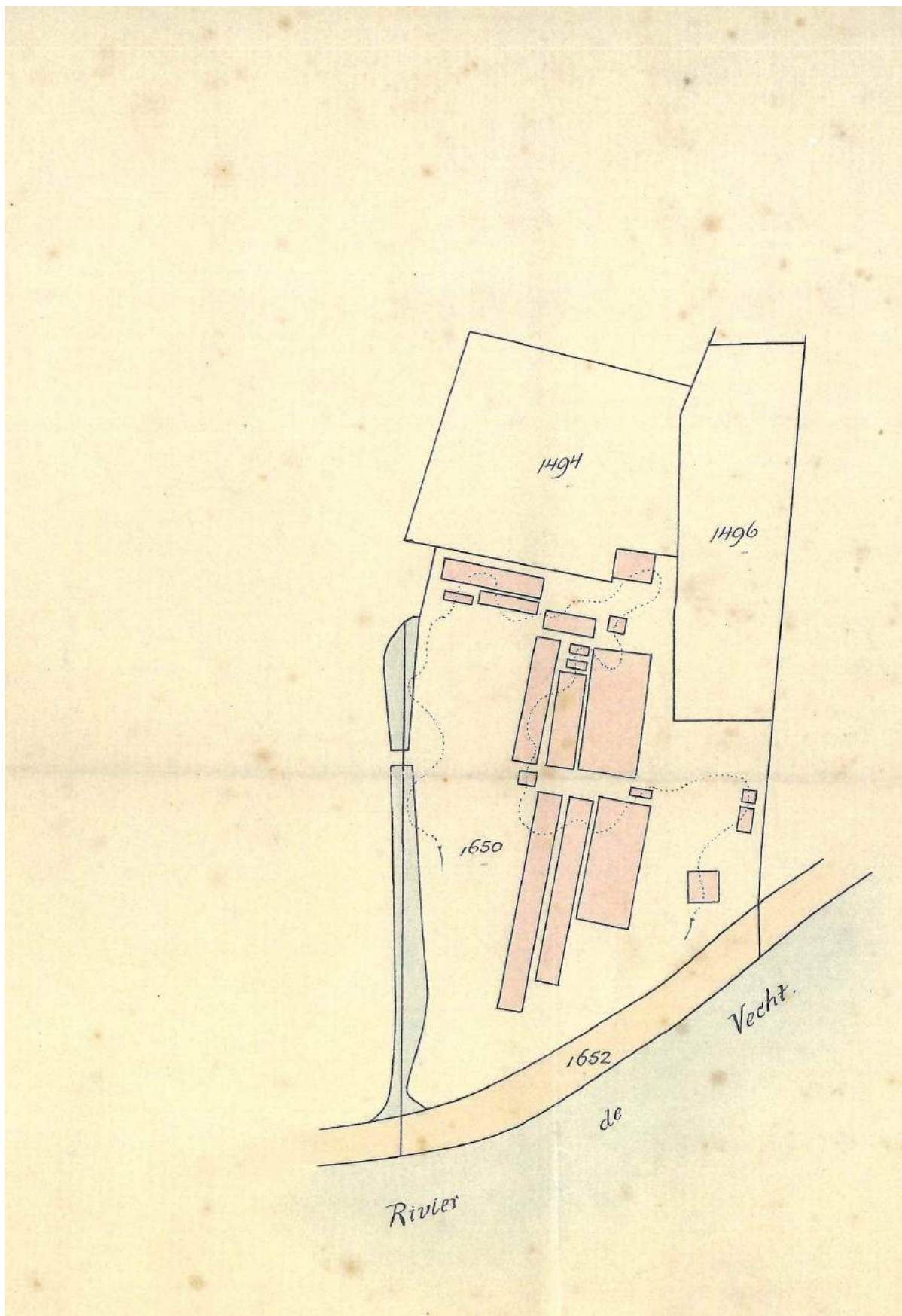
De eerste echt betrouwbare en gedetailleerde terreininmeting betreft het Kadastraal Minuut Plan. De steenfabriek ligt in de kadastrale gemeente Breukelen Sint Pieters en de buitenplaats met tuin- en parkaanleg ligt in de kadastrale gemeente Maarseveen waarvoor de inmeting in 1832 heeft plaatsgevonden. Volgens de Oorspronkelijk Aanwijzende Tafel uit 1832 zijn op dat moment "*de weduwe en kinderen van Nicolaas Basterd*" eigenaar. Uit het KMP blijkt duidelijk hoe de grens tussen de gemeenten Maarseveen en Breukelen Sint Pieters de vorm van de buitenplaats bepaald heeft. Tegen de grens ligt het herenhuis omgeven door de huisplaats (nr. 16 "huis en plaats"). Direct achter het huis liggen drie opeen volgende percelen moestuin (nr. 13 t/m nr. 15 "tuin"). De eigenlijke tuin- en parkaanleg ligt ten oosten van het huis. De aanleg bestaat uit een boomgaard (nr. 18), die gezien de gebogen contouren in landschapsstijl zal zijn aangelegd. In de aanleg bevindt zich een duidelijk herkenbare vijverstructuur (nr. 11 en nr. 19) die nog zijn 17e - /18e-eeuwse geometrische structuur behouden heeft. Een tweede vijver (nr.17) ligt als sloot tussen het Zandpad en de parkaanleg. In deze vijver staat een botenhuis. Deze vijver stond in verbinding met de Vecht. Ten noorden van de boomgaard ligt een min of meer rechthoekige moestuin (nr. 10) met aan de noordoostzijde een gebouw dat vermoedelijk de tuinmanswoning zal zijn. Achter deze moestuin ligt een tweede min of meer vierkante moestuin (nr. 9). De moestuinen en boomgaard liggen als tuinkamers binnen de parkaanleg (percelen nr. 12 en nr. 8). Deze aanleg lijkt op de veldminuut van de Topografisch Militaire Kaart uit 1850 nog aanwezig. Ook Christemeijer noemt in zijn *Het Lustoord tusschen Angstel en Grebbe en elders in het Sticht van Utrecht* uit 1837 Cromwijck: "*Zoo zien wij afwaarts van den stroom op de plaats Vecht-en-Rijn; en naar gindsche zijde, voor ons uit, op het boschgeboomte der hofstede Cromwijck, die beide op een voor het gezigt zeer voodeelig, punt gelegen zijn.*"⁸

Tussen 1850 en 1874 verdwijnt de boomgaard in de aanleg aan de Vechtzijde. Vermoedelijk is de boomgaard in 1855 gerooid getuige een advertentie in de Utrechtse Provinciale en Stadscourant waarbij op Cromwijck te koop wordt aangeboden: "*een aanzienlyke partij gave en zware IEPEN, WILGEN en LINDENBOOMEN (...)* APPELBOOMEN, ELZEN en ander HAKHOUT"⁹.

De parkaanleg moet dan verder nog intact zijn geweest. In zijn in 1876 uitgegeven 2e deel van zijn *Wandelingen door Nederland met pen en potlood* beschrijft dominee Craandijk Cromwick als volgt: "*Zijn wij Gansenhoef voorbij, dan zien wij een oud huis met een uitgestrekt, boomrijk terrein. Op het ijzeren hek tusschen hardsteenen palen lezen wij den welbekenden naam Cromwijck, en nevens de plaats bespeuren wij onmiskienbaar, dat er nog, als van ouds, een steenbakkerij aan verbonden is.*"¹⁰

Petrus Josephus Lutgers heeft de buitenplaats Cromwijck met de steenfabriek in respectievelijk 1857 en 1868 getekend. In beide gevallen zijn het zichten vanuit het westen waarbij het studiegebied grotendeels wegvallt achter het herenhuis en de steenovens. Op de achtergrond is wel de boombeplanting van het park te zien die boven de bebouwing uitsteekt.

In de tweede helft van de 19e eeuw, voor 1874, is Cromwijck getuige de chromotopografische kaarten uit 1874 en 1890 aan de oostzijde uitgebreid met boomgaarden ter plekke van twee weilanden.. Hierbij zijn de oostelijke bossingels van de parkaanleg grotendeels verloren gegaan. Van de twee grote moestuinen in de aanleg is de noordelijke grote moestuin omgevormd tot boomgaard waarbij de singelbeplanting van de parkaanleg tussen beide percelen verloren is gegaan. Uit een vergelijking van de kaarten van 1874 en 1890 blijkt dat de L-vormige gracht aan de oostzijde is gedempt.



Kadastrale wijzigingskaart Maarsseveen sectie A, d.d. 10 januari 1919. Collectie fam. Kuyvenhoven.

2.2 Kwekerij en tuinderij Cromwijck: 1904—ca. 1966

Hoewel op Cromwijck al voor 1904 een steeds grotere nadruk op de nutsaspecten kwam te liggen, is vermoedelijk mr. W.B. Westermann verantwoordelijk voor de omvorming van het park van Cromwijck tot een kwekerij. Op 1 februari 1904 wordt in het *Nieuws van den Dag* aangekondigd dat in april 1904 "de *buitenplaats Cromwijck, de in volle werking zijnde steenfabriek Cromwijck, met sletland*" zullen worden verkocht. Verkoper is Jan Daniël Bastert die de buitenplaats erft na het overlijden van zijn vader Sywert Nicolaas Bastert in 1904. Koper is mr. W.B. Westermann. Westermann laat in 1910 een "*schuur met bergplaats voor karren en mesthok voor varkens op kwekerij Cromwijck*" bouwen.¹¹ In 1912 vraagt Westermann vergunning voor de "*bouw van een watertoren, verbouwen van een loods en machinegebouwtje*".¹² Wanneer Westermann in 1919 Cromwijck verkoopt wordt het geheel in een advertentie in het *Algemeen Handelsblad* van 25 oktober 1919 beschreven als "*buitenplaats Cromwijck, met daarnaast gelegen KWEEKERIJ, ter grootte van 7.45.50 H.A.*"

Met deze verkoop wordt de kwekerij afgesplitst van de buitenplaats. Koper is de heer W. Kuyvenhoven. Een kadastrale wijzigingskaart, gedateerd 10 januari 1925, toont het terrein in eigendom van Kuyvenhoven. Tevens geeft de kadastrale wijzigingskaart de grote wijzigingen die sinds 1919 hebben plaatsgevonden. De nog resterende vijver vormt de westelijke erfgrens met Cromwijck. Aan de noordzijde is de perceelsgrens van de moestuin de erfgrens. De parksingel ten noorden hiervan is niet mee verkocht. Het gehele terrein is verder ontwikkeld als tuinderij met een grote hoeveelheid aan kassen en een woonhuis in de zuidoosthoek. Met de bouw van de kassen is de perceelsindeling sterk gewijzigd en is het parkbos vrijwel geheel verdwenen. Alleen de boomgaard aan de noordzijde is nog intact.

Een luchtfoto uit 1945 toont dat van de oorspronkelijke parkbeplanting op de tuinderij alleen nog een smalle gerende strook resteert aan de westzijde tussen de grenssloot met Cromwijck (de vml. vijver) en de meest zuidelijke rij kassen. In vergelijking met de kadastrale wijzigingskaart uit 1925 is het areaal kassen verder uitgebreid.

De Notarissen Mr. A. J. B. BLAISSE te Amsterdam en G. A. LE JOLLE te Maarssen zullen op **Dinsdag 28 October 1919**, n.m. 1 uur, in de Harmonie te Maarssen (69304)

publiek verkoopen:

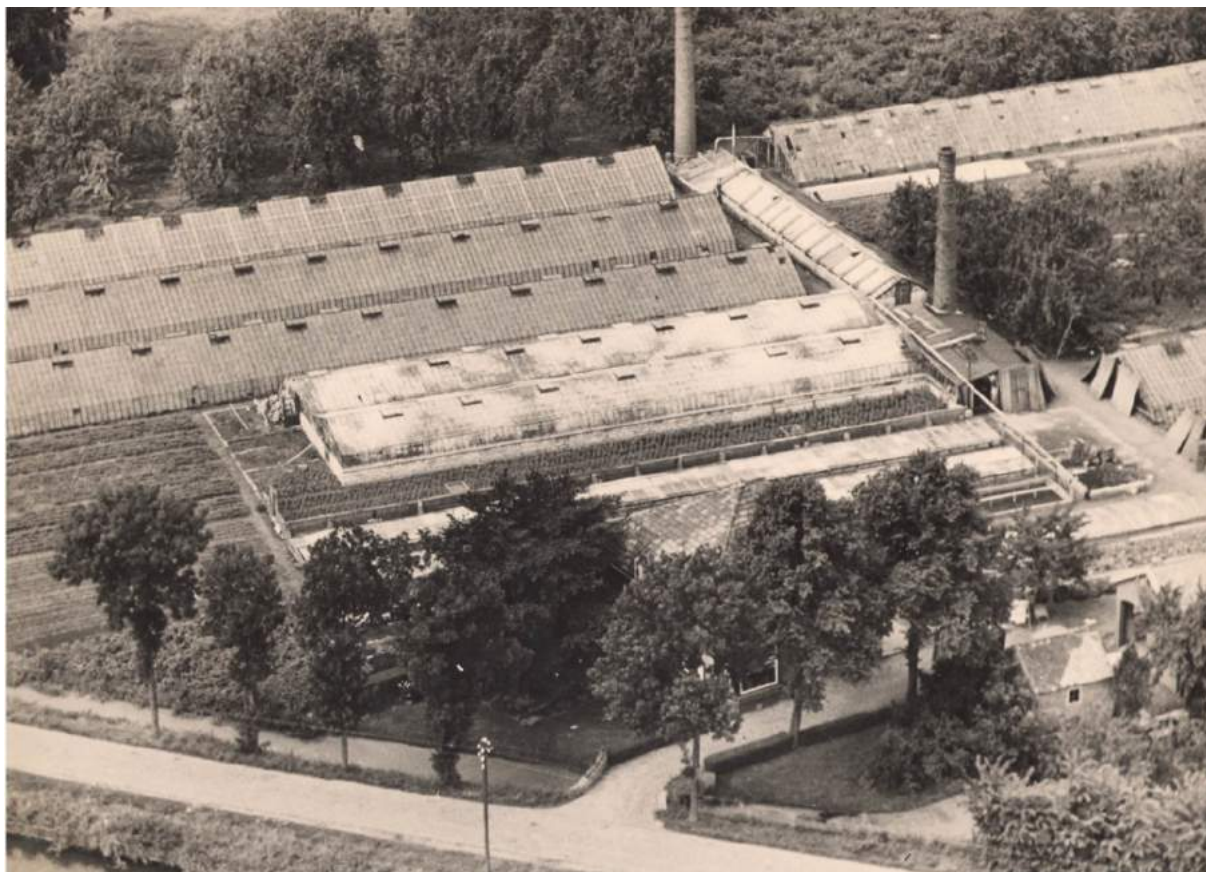
de te Maarsseveen aan de Vecht gelegen **buitenplaats**

„Cromwijck”,

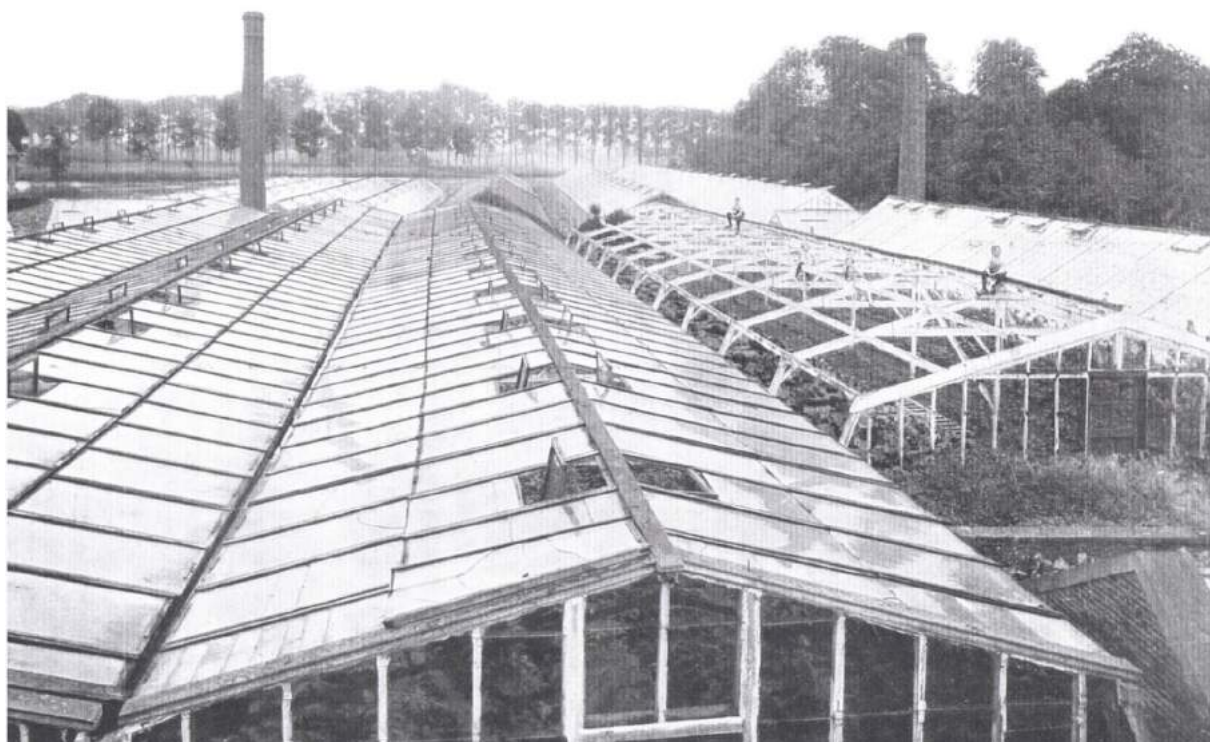
met daarnaast gelegen **KWEEKERIJ**, ter grootte van 7.45.50 H.A.

Inlichtingen bij de notarissen en bij de Heeren WESTERMANN en SMITHUYSEN, Maarsseveen.

Algemeen Handelsblad van 25 oktober 1919



Boven: Luchtfoto 1942 vanaf het zuidoosten. Op de voorgrond het zuidelijke deel van het kassencomplex met de beide schoorstenen van de stookinstallaties. Op de achtergrond de gerende strook parkbos behorend tot de tuinderij op de grens met Cromwijck. Onder vanaf het noorden richting de Vecht. Op de voorgrond het noordelijk deel van het kassencomplex met de beide schoorstenen van de stookinstallaties. Op de achtergrond rechts de gerende strook parkbos behorend tot de tuinderij op de grens met Cromwijck. Foto's collectie fam. Kuyvenhoven.



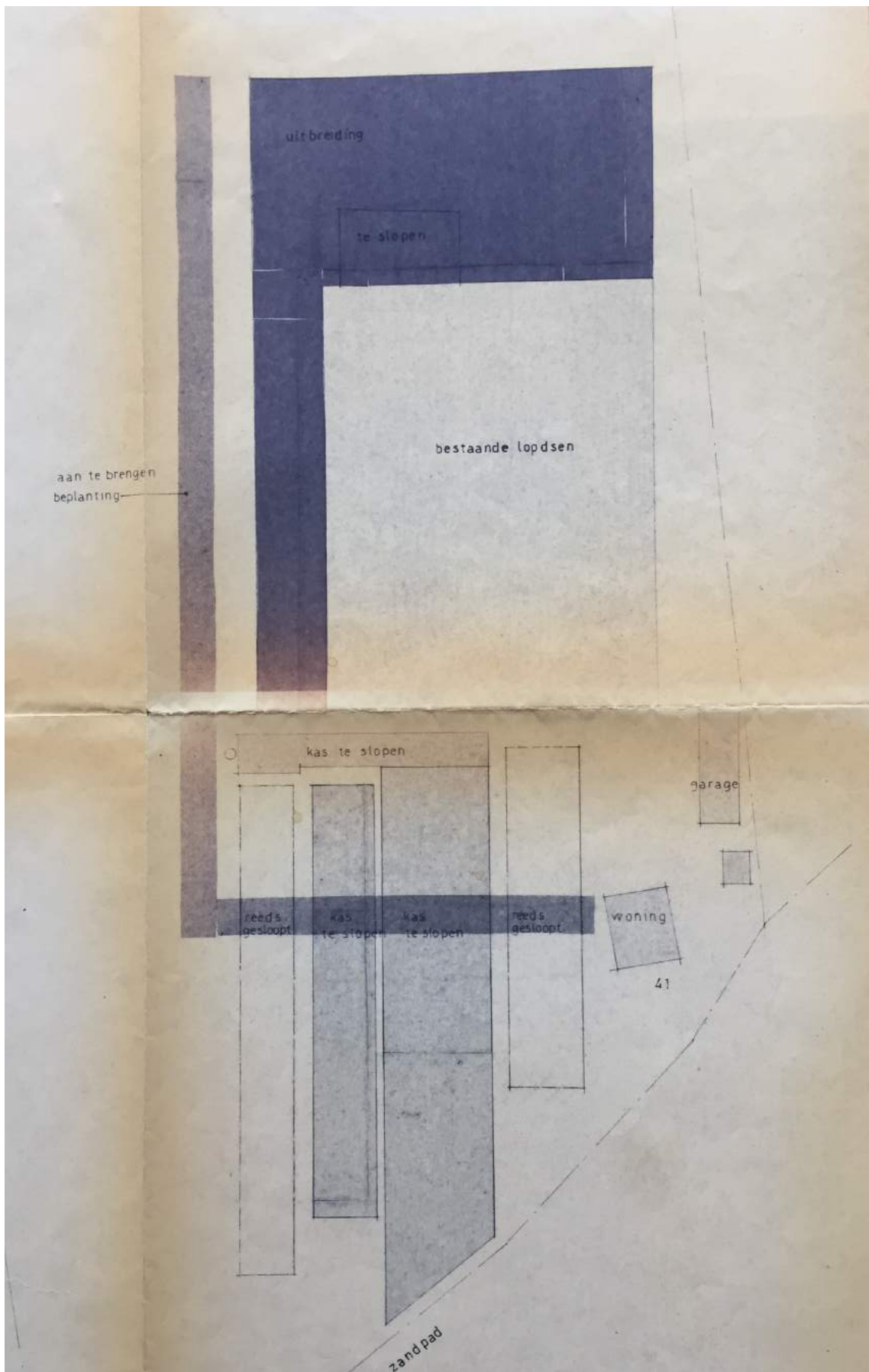


Luchtfoto Royal Air Force, 8 april 1945. Luchtfoto collectie W.U.R., speciale collecties.





Topografische kaart 31 F, uitgave 1970. www.topotijdreis.nl



Plan voor het verplaatsen van loodsen aan het Zandpad 41 te Maarssen i.o.v.Dhr. J. Kuyvenhoven door architectenburo H.J. Daamen uit Maarssen, d.d. 3 mei 1976. In donkerblauw de uitbreiding van de stalling en de beplantingssingel.

2.3 Caravanstalling Kuyvenhoven; ca. 1966-heden

In 1966 zijn de meest noordelijke gelegen kassen verbouwd tot loodsen ten behoeve de stalling van caravans. De caravanstalling is in 1976 uitgebreid. Hiertoe zijn de twee middelste kassen van de vier zuidelijke kassen gesloopt en deels hergebruikt voor de uitbreiding van de bestaande caravanloodsen naar het ontwerp van H.J. Daamen uit Maarsse. Van deze kassen zijn enkele muurrestanten nog aanwezig. De kleine kas is toen ook gesloopt, alleen de schoorsteen is niet afgebroken. De meest oostelijke en meest westelijke kas zijn voor 1976 al gesloopt. In deze periode, met de vergroting van de caravanstalling, heeft het studiegebied zijn huidige aanzien gekregen waarbij:

- In 1976 de (huidige) afscherpende beplantingsstrook langs de zuid- en westzijde van de vergrote stalling is aangebracht;
- De gerende strook parkbos behorend tot de tuinderij op de grens met Cromwijck tot het huidige weiland is omgevormd;
- De grensloot met Cromwijck als laatste restant van de rechthoekige vijver, is gedempt;
- Het gazon met solitaire bomen langs het Zandpad ter plekke van de voormalige kassen is aangelegd.



Tijdens de omvorming van kas naar caravanstalling. Foto's collectie familie Kuyvenhoven





Topografische kaart 31 F, uitgave 1981. Op deze topografische kaart staat voor het eerst de caravanstalling als bebouwing weergegeven. www.topotijdreis.nl



Topografische kaart 31 F, uitgave 2016. www.topotijdreis.nl



3. ACTUELE SITUATIE

In de actuele situatie is de laatste vormende periode (caravanstalling Kuyvenhoven 1966-heden) het meest dominant aanwezig.

3.1 Beschrijving actuele situatie

De huidige inrichting van het studiegebied is vrijwel geheel na 1966 tot stand gekomen. Uit de periode dat het gebied onderdeel uitmaakte van de tuin- en parkaanleg van de buitenplaats Cromwijck (eerste helft 17^e eeuw-1904) dateren:

- De bermsloot langs het Zandpad;
- De locatie van de entree met brug over de bermsloot;
- De kenmerkende gerende kavelgrens met de buitenplaats Cromwijck;
- Enkele kavelsloten aan de noordzijde.

Uit de periode dat het studiegebied onderdeel uitmaakte van de kwekerij en later tuinderij Cromwijck dateren:

- De watertoren (1912);
- De woning met bijgebouw (verm. 1919);
- Een schoorsteen van het kassencomplex (verm. 1925);
- Enkele funderingsrestanten van de zuidelijke kassen.

Uit de periode dat het studiegebied onderdeel uitmaakt van de caravanstalling Kuyvenhoven (1966-heden) dateren:

- De huidige caravanstalling (1966 en later);
- De beplantingssingel langs de caravanstalling (1976);
- Het huidige voorterrein met gazon en beplanting (1976 en later);
- Het weiland langs grens met de buitenplaats Cromwijck (1976 en later);
- De terreinverhardingen (1976 en later).



Bepantingsingel langs de westzijde van de caravanstalling.
Foto SIA, 22 mei 2017



De watertoren ten noorden van het bijgebouw gezien vanuit het westen. Foto SIA, 22 mei 2017



Zicht op de noord- en oostzijde van de caravanstalling met het rijpad langs de oostzijde. Foto SIA, 22 mei 2017



De schoorsteen van de voormalige kasverwarming nabij de zuidwesthoek van de caravanstalling. Foto SIA, 22 mei 2017



Zicht op het terrein ten noorden van de caravanstalling vanuit het noordoosten. Op de achtergrond de bepantingsingel aan de westzijde. Foto SIA, 22 mei 2017



Zicht op de buitenplaats Cromwijck ten westen van het studiegebied. De voormalige vijver lag ter hoogte van de erf-grens. SIA, 22 mei 2017



Het weiland aan de westzijde met de gerende kavelgrens links en rechts de beplantingssingel uit 1976. Foto SIA, 22 mei 2017



Het gazon op de grens met Cromwijck gezien vanuit het zuiden. Foto SIA, 22 mei 2017



Het woonhuis gezien vanuit de zuidwesthoek. Deze aanleg is na de sloop van de kassen in 1976 ontstaan. In de bosjes links bevinden zich nog kasrestanten. Foto SIA, 22 mei 2017



De originele entree over de berm-sloot met links de woning gezien vanaf het Zandpad. Foto SIA, 22 mei 2017



De originele entree over de berm-sloot met rechts de woning gezien vanaf het noorden richting de Vecht en Zandpad. Foto SIA, 22 mei 2017



Zicht vanuit noordelijke deel in zuidoostelijke richting over de sletlanden naar de Vecht. Foto SIA, 22 mei 2017



De noordwestelijke hoek van het studiegebied. Foto SIA, 22 mei 2017



Zicht vanaf de noordgrens in noordelijke richting. Het bosperceel links behoorde vroeger bij de buitenplaats Cromwijck. Foto SIA, 22 mei 2017



Zicht vanaf de entree over het Zandpad in westelijke richting. Foto SIA, 22 mei 2017



Zicht vanaf het Zandpad op het huis en entree. Foto SIA, 22 mei 2017



Interieur caravanstalling. Foto SIA, 22 mei 2017

4. ANALYSE, INTERPRETATIE EN VOORLOPIGE WAARDESTELLING

4.1 Analyse en interpretatie

Oorspronkelijk vormde het studiegebied de, ten opzichte van het huis Cromwijck excentrisch gelegen, tuin- en parkaanleg. De samenhang tussen studiegebied en buitenplaats is in 1919 in eigendom en daarna geleidelijk in structuur verloren gegaan. De oorspronkelijke samenhang van het studiegebied (als tuin- en parkaanleg) behorend bij de buitenplaats Cromwijck is niet herkenbaar en beleefbaar; sierelementen als grachten en parkaanleg zijn verdwenen en de percelering is sterk gewijzigd.

Uit de kwekerijperiode resteren nog interessante beeldbepalende onderdelen als verwijzing naar deze periode zoals het woonhuis, bijgebouwen, watertoren en schoorsteen.

Het gebruik van beplantingssingels in 1966 waardoor de caravanstalling vanuit de omgeving niet zichtbaar is borduurt voort op de inrichting van het studiegebied als tuin- en parkaanleg van de buitenplaats Cromwijck.

In de actuele situatie is de stalling met afscherpende singelbeplanting binnen het studiegebied beeldbepalend en dominant aanwezig. Vanaf het Zandpad en vanuit de omgeving bezien is de beplanting beeldbepalend.

De huidige opzet en beplanting van het studiegebied stamt in zijn geheel uit de tweede helft 20^e eeuw.

4.2 Voorlopige waardestelling

De voorlopige tuinhistorische waarde van het studiegebied in de actuele situatie is indifferent.

Nb. Op onderdelen heeft het studiegebied echter een positieve tuinhistorische waarde. Deze waarde is met name te vinden in de kwekerij / tuinderijfase waarvan nog substantiële en beeldbepalende elementen aanwezig zijn zoals de woning, bijgebouwen, schoorsteen en watertoren. Deze kwekerij-elementen voeren terug op de gebruikstraditie van deze plek als moestuin van de buitenplaats Cromwijck.



5. LITERATUUR EN NOTEN

5.1 LITERATUUR

Bruin, Claas, *Speelreis langs de vechtstroom, op de uitgegeevene van de Zeegepraalende Vecht* (Amsterdam 1719)

Christemeijer, J.B., *Het Lustoord tusschen Angstel en Grebbe en elders in het Sticht van Utrecht*. Deel I (Schoonhoven 1837)

Craandijk, J.en P.A. Schipperus, *Wandelingen door Nederland met pen en potlood*. Deel II (Haarlem 1876)

Elias, J.E., *De vroedschap van Amsterdam 1578-1795*. Deel I (Amsterdam 1963)

Leth, A. de, *De Zegepraalende Vecht, Vertoonende verscheidene Gezichten in Lustplaatzen, Heeren Huysen en Dorpen Beginnende van Utrecht en met Muyden besluytende* (Amsterdam 1719)

Lisman, A.J.A.M en Munnig Schmidt, E., *Gezigten aan De Rivier de Vecht*. Petrus Josephus Lutgens / Lutgers 24 augustus 1808 – 19 april 1874 (Alphen aan den Rijn 2001)

Munnig Schmidt, E. en A.J.A.M. Lisman, *Plaatsen aan de Vecht en de Angstel* (Alphen aan den Rijn 1985)

Polak, M.S., *Inventaris van het archief van de familie Huydecoper 1459-1956* (Utrecht 1997)

5.2 NOTEN

1. H.U.A., Archief Huydecoper, toegang 67, Inv.nr. 148-2.
2. J.E. Elias, *De vroedschap van Amsterdam 1578-1795*. Deel I (Amsterdam 1963), 93.
3. M.S. Polak, *Inventaris van het archief van de familie Huydecoper 1459-1956* (Utrecht 1997).
4. E. Munnig Schmidt en A.J.A.M. Lisman, *Plaatsen aan de Vecht en de Angstel* (Alphen aan den Rijn 1985), 72.
5. J. Craandijk en P.A. Schipperus, *Wandelingen door Nederland met pen en potlood*. Deel II (Haarlem 1876), 274.
6. A. de Leth, *De Zegepraalende Vecht, Vertoonende verscheidene Gezichten in Lustplaatzen, Heeren Huysen en Dorpen Beginnende van Utrecht en met Muyden besluytende* (Amsterdam 1719).
7. Claas Bruin, *Speelreis langs de vechtstroom, op de uitgegeevene van de Zeegepraalende Vecht* (Amsterdam 1719), 15.
8. J.B. Christemeijer, *Het Lustoord tusschen Angstel en Grebbe en elders in het Sticht van Utrecht*. Deel I (Schoonhoven 1837), 83.
9. *Utrechtse Provinciale en Stadscourant* van 4 december 1855.
10. J. Craandijk en P.A. Schipperus, *Wandelingen door Nederland met pen en potlood*. Deel II (Haarlem 1876), 273.
11. Regionaal Historisch Centrum Vecht en Venen, archief gemeente Maarsseveen 1814 (1818-1949) toegang 1032, inv.nr. 1559.
12. Regionaal Historisch Centrum Vecht en Venen, archief gemeente Maarsseveen 1814 (1818-1949) toegang 1032, inv.nr. 1560.

DEEL 2

Herontwikkelingsconcept

Wonen op 'De tuinderij van Cromwijck'



Herontwikkelingsconcept

Wonen op 'De tuinderij van Cromwijck'

Het tweede deel van het project onderzoekt de mogelijkheden voor een herontwikkeling van de locatie 'Caravanstalling Kuyvenhoven', Zandpad 41 te Maarssen als woongebied. Hierbij wordt de historische achtergrond van de locatie als een belangrijke inspiratiebron en als ruimtelijke kader voor de herontwikkeling ingezet.

Het herontwikkelingsconcept voor de locatie 'Caravanstalling Kuyvenhoven' krijgt een zorgvuldig en strategisch gekozen naam: Wonen op 'De tuinderij van Cromwijck'. Met deze naam wordt het project duidelijk neergezet als woongebied en als een voormalige tuinderij bij een historische buitenplaats. Ook wordt ook de ambitie geaccentueerd van het herontwikkelingsproject als 'vanzelfsprekend behorend tot het buitenplaatsenlandschap van de Vecht'.

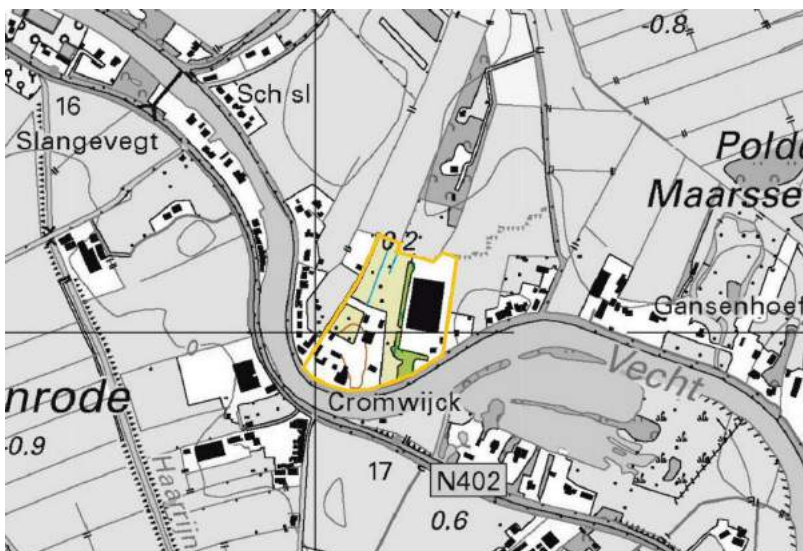
1. Inleiding, doel en leeswijzer

Met de sloop van de niet-historische bouwwerken in het plangebied (de overdekte caravanstalling met een omvang van ca. 5500 m²), ontstaat er ruimte voor herontwikkeling. Het doel van dit deel van het project is het opstellen van een herontwikkelingsconcept voor het plangebied, dat recht doet aan de geschiedenis van de locatie en dat de herkenbaarheid vergroot als een authentiek onderdeel van het historische buitenplaatsenlandschap van de Vecht.

De inrichtingselementen die overblijven na sloop van het stallingsgebouw, zoals als de kavelgrenzen en -sloten, de tuinderswoning, de schoorsteen en de watertoren, vormen samen met het landschap in de omgeving van het plangebied een 'landschappelijk raamwerk' dat als uitgangspunt dient voor de herontwikkeling als woongebied.

Een ander uitgangspunt voor de herontwikkeling is vanzelfsprekend het vigerend ruimtelijk beleid. Een inventarisatie van dit beleid, waaronder de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Belvedere Vechtvisie van de gemeente Stichtse Vecht, is gemaakt door bureau Eelerwoude (Herontwikkeling Kuyvenhoven, onderbouwing principeverzoek, Eelerwoude, 2016). Deze inventarisatie en de reactie van de gemeente Stichtse Vecht op het principeverzoek leveren belangrijke input voor het gepresenteerde herontwikkelingsconcept.

Het herontwikkelingsconcept dat hieronder wordt gepresenteerd is nadrukkelijk 'het concept'. Er wordt ingegaan op historische aspecten die als uitgangspunt dienen voor de herontwikkeling van de locatie als woongebied en het uitwerkingsniveau heeft een globaal karakter. Het herontwikkelingsconcept zal in een later planstadium worden uitgewerkt in een gedetailleerd stedenbouwkundig plan, aantal woningen en concreet ontwerp voor architectuur en de inrichting van de buitenruimte.



Het buitenplaatsensemble Cromwijck op een recente topografische kaart



2. Aansluiten op het buitenplaatsenlandschap van de Vecht en het buitenplaatsensemble Cromwijck

Het herontwikkelingsconcept Wonen op 'De tuinderij van Cromwijck' is uitwerkt in een strategie voor de herinrichting van de locatie en de uitwerking van architectuur en buitenruimte. Bestaande authentieke historische inrichtingselementen worden in het plan verwerkt en nieuwe elementen worden zorgvuldig afgestemd op lokale bouwwijze, waardoor het herinrichtingsconcept ook overtuigt als een authentiek en goed ingepast onderdeel van het historische buitenplaatsenlandschap van de Vecht.

Het historische buitenplaatsenlandschap van de Vecht heeft een karakteristieke ruimtelijke opbouw. De Vecht ligt voor een groot deel op een oeverwal die relatief hoog ligt ten opzichte van de laag gelegen weilanden in de polders ter weerszijden van de rivier. Op deze oeverwal liggen ook de oude dorpskernen, de middeleeuwse kastelen en de doorgaande oude (land)wegen. Door inklinking van de bodem liggen de weilanden in de polders ter weerszijden van de Vecht vaak veel lager dan het waterpeil van de rivier.

Vanaf de 17^e eeuw bouwen veel rijke, voornamelijk Amsterdamse, families langs de rivier een buitenplaats. Iedere buitenplaats bestaat uit een hoofdhuis, een boerderij en verschillende bijgebouwen en had naast een sierlijke tuin- en parkaanleg vaak ook nog uitgestrekt weilanden. Een dergelijk groep bouwwerken en terreinen heet een 'buitenplaatsensemble'. Vaak zijn deze ensembles ontstaan uit boerderijen. Binnen een ensemble is er ook vaak sprake van een hiërarchie van bouwwerken: het hoofdhuis of de herenkamer is het belangrijkste en het meest beeldbepalend, dan de bijgebouwen, de boerderij, dienstwoningen, schuren en kassen, etc.

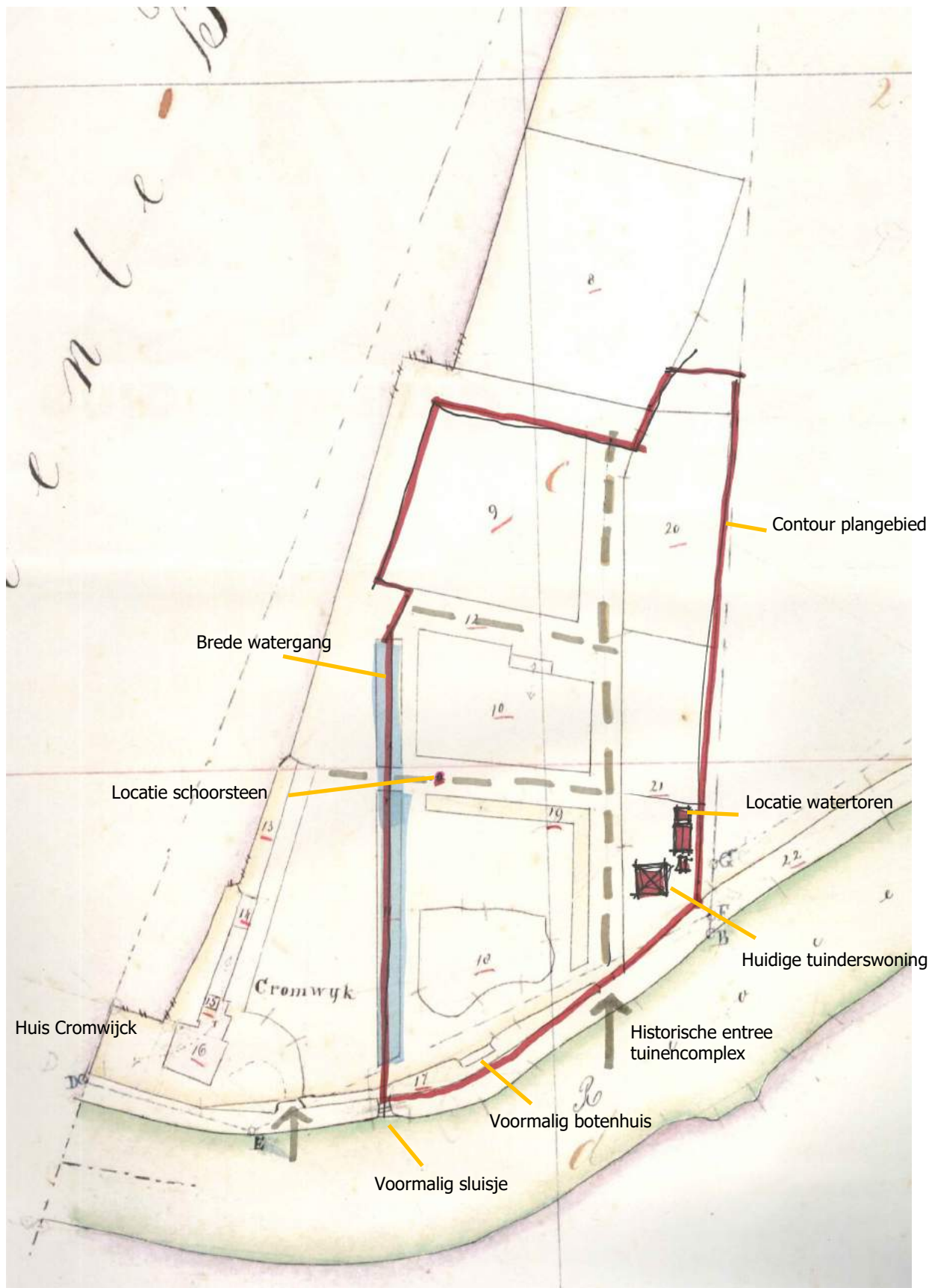
In het begin van de 18^e eeuw is het aantal buitenplaatsen zo gegroeid dat er op enkele plaatsen sprake is van een aaneengesloten reeks van buitenplaatsen, waardoor een buitenplaatsenlandschap is ontstaan. Door de grote variatie in eigenaren en omgevingsfactoren had ieder ensemble een eigen karakteristieke ruimtelijke opbouw en samenstelling van gebouwen en aanleg.

Aan het einde van de 18^e eeuw raakt het buitenplaatsenlandschap langs de Vecht als gevolg van de neergaande economische situatie in verval. Een aantal buitenplaatsen blijft tot op heden bestaan, een groot aantal wordt omgebouwd tot boerderij, fabriek, tuinderij, kantoor, school, etc., waarvoor de gebouwen en aanleg vaak sterk worden aangepast. Voor veel buitenplaatsen valt het doek; zij worden geheel gesloopt en de vrijgekomen terreinen worden weer geschikt gemaakt voor landbouw.

In het huidige landschap van de Vecht zijn nog zoveel buitenplaatsensembles of resten daarvan aanwezig, dat er nog steeds sprake is van een buitenplaatsenlandschap. Het terrein van de caravanstalling Kuyvenhoven heeft aantoonbaar een historische achtergrond als tuinderij op de historische buitenplaats Cromwijck. Hoewel de buitenplaats veel van haar oorspronkelijk opzet heeft verloren zijn er aanzienlijke resten van de oorspronkelijke ensemble bewaard gebleven: het onlangs geheel gerestaureerde hoofdhuis, resten (bij)gebouwen van de historische steenfabriek (die altijd bij dit ensemble heeft gehoord) en resten van de uitgestrekte moes- en fruittuinen (momenteel in gebruik als caravanstalling Kuyvenhoven). Ook de lange rechthoekig vorm van het plangebied heeft haar oorsprong in het historische verkavelingspatroon van de polder en de buitenplaats Cromwijck. Kortom de ruimtelijke opbouw en structuur van Cromwijck zijn op hoofdlijnen goed herkenbaar en bepalen tot op heden de opzet van het plangebied en de directe omgeving.

Voor het herontwikkelingsconcept voor het plangebied als nieuw woongebied worden hieruit een aantal punten meegenomen:

- Door het plan uit te werken als 'de tuinderij van Cromwijck' wordt aangesloten op het historische buitenplaatsensemble Cromwijck;
- Het plangebied wordt nadrukkelijk niet uitgewerkt en gepresenteerd als één zelfstandige buitenplaats of een cluster van 'nieuwe buitenplaatsen';
- De aanwezige authentieke inrichtingselementen uit de verschillende tijdsperiodes worden in het herontwikkelingsplan verwerkt.



Kadastraal Minuut Plan, Maarssenveen sectie A 1^e blad (1832); met daarop aangegeven de nog aanwezige resten van de voormalige tuinderij.

3. Inrichting als woongebied

De herontwikkeling als woongebied:

- Gaat het gebied herkenbaar(der) maken als de voormalige tuinderij van de historische buitenplaats Cromwijck;
- Gaat het historische buitenplaatsensemble Cromwijck versterken;
- Sluit aan op het concept 'Vecht's-bouwen' met de opzet van het woongebied, de vormgeving van gebouwen en de inrichting van de buitenruimte.

De opzet van het plangebied als woongebied wordt gevormd door:

- Verwerking van de bestaande inrichtingselementen in de ruimtelijke opzet;
- Nieuwe inrichtingselementen;
- Nieuw woonhuizen en tuinen.

De herontwikkeling van de locatie Caravanstalling Kuyvenhoven als woongebied wordt in dit document op conceptniveau uitgewerkt. In dit planstadium worden inrichtingsschetsen en sfeerbeelden wat betreft nieuwe ruimtelijke opzet van het terrein en architectuur gepresenteerd; er is (nog) geen studie verricht naar aantallen woningen en mogelijkheden voor variatie in omvang en typologie. Deze aspecten zullen in een later planstadium verder worden uitgewerkt.

3.1 Het landschappelijk en historisch 'frame'

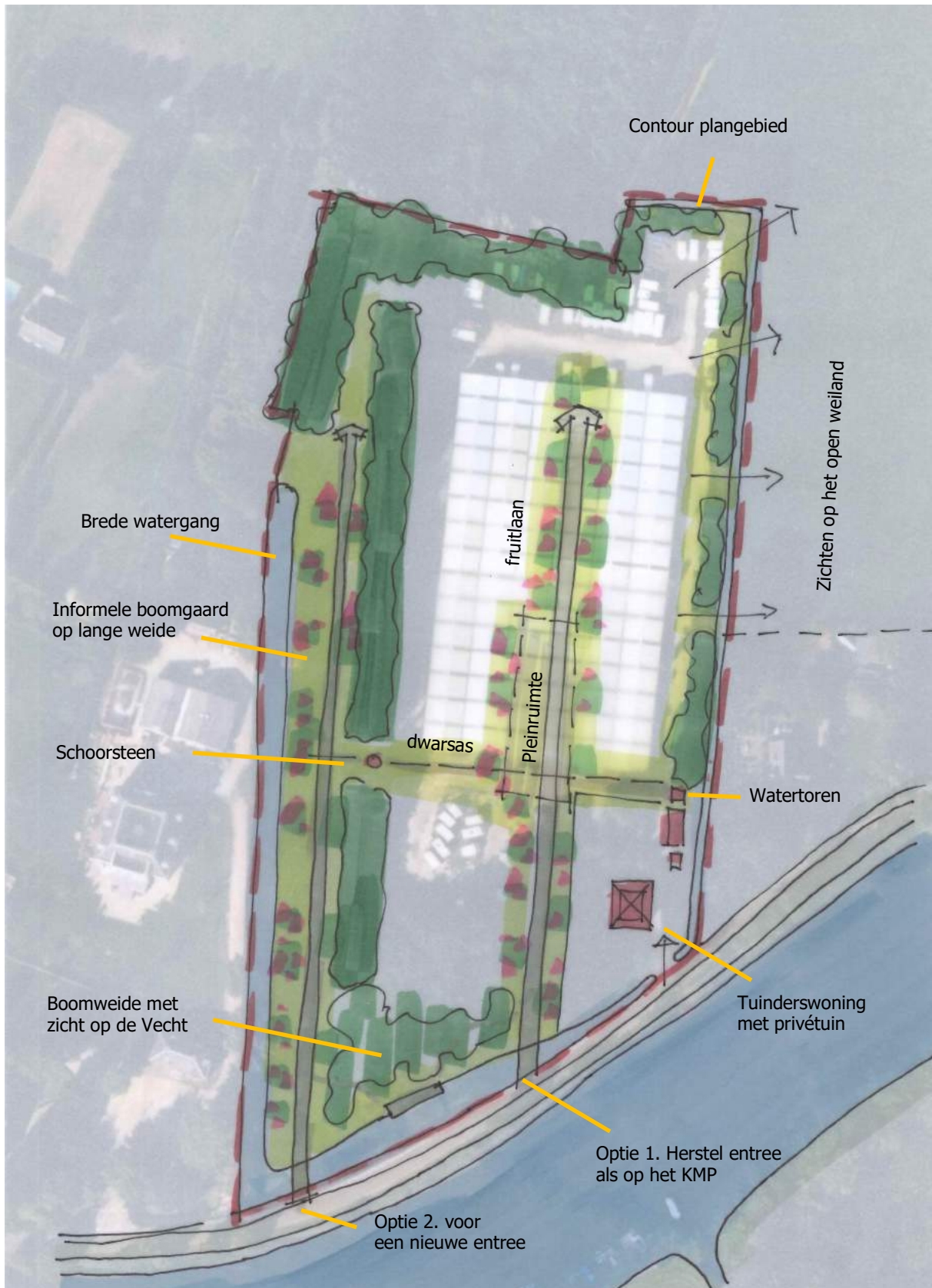
In de situatie na sloop van de overdekte caravanstalling vormen de resterende inrichtingselementen een landschappelijk en historisch 'frame' voor herontwikkeling. Dit frame bestaat uit:

A. De landschappelijk omgeving:

- De Vecht en het Zandpad; de tuinderswoning en boomweide blijven het beeld vanaf het Zandpad (dijk en doorgaande weg) langs de Vecht bepalen;
- Het zicht op de Vecht wordt gedeeld met alle nieuwe bewoners door gemeenschappelijk gebruik van de bestaande boomweide en een nieuwe entree voor de nieuwe bewoners;
- Het open polderland ten zuiden van het terrein wordt middels zichtlijnen verbonden met het plangebied.

B. Resten van de historische inrichting ingepast in het nieuwe plan:

- De contouren van het terrein voeren terug op de historische situatie zoals weergegeven op het KMP;
- Het inrichtingsconcept met beplantingssingels en kamers voert ook terug op het KMP; het plan is echter geen exacte reconstructie van deze historische situatie;
- De momenteel verdwenen entree die op het KMP wordt weergegeven is een van de twee opties voor de nieuwe ontsluiting;
- Inrichtingselementen uit de periode als Tuinderij Cromwijck uit het begin van de 20e eeuw:
 - Tuinderswoning en omringende tuin;
 - Schoorsteen van het voormalige kassencomplex;
 - Watertoren.
- Uit de periode dat het terrein als caravanstalling in gebruik is:
 - Boomweide langs de Vecht (die veel lijkt op de aanleg die is te zien op het KMP maar geheel dateert van na de beëindiging van het gebruik als tuinderij);
 - Strook opgaande beplanting;
 - Het lange weiland langs de strook beplanting.



Het 'landschappelijk raamwerk voor de herontwikkeling van caravanstalling Kuyvenhoven geprojecteerd op een actuele luchtfoto; met daarop tevens aangeven een schetsontwerp voor de ruimtelijke opzet en inrichting als woongebied.

3.2 Ruimtelijke opzet en inrichting

Het gebied dat zo ontstaat kan worden gekarakteriseerd als een grote omsloten 'tuin' met een verdeling tussen gemeenschappelijke buitenruimte en woongebieden met woningen en privétuinen.

De gemeenschappelijke gebieden:

Vechtzijde:

- Boomweide behouden en verfraaien:
 - Met een herstelde brede waterpartij langs de Zanddijk;
 - Aanleg van een wandelpad met een verpozingsplek (terras met picknickbank o.i.d.).
- Aanleg van een nieuwe toegangsweg, twee opties:
 1. Het opnieuw in gebruik nemen van de historische toegang zoals te zien op het KMP;
 2. Een nieuwe entree aan het westelijk uiteinde van het lange weiland.

Een nieuwe ontsluitingsweg, dwarsas en centrale pleinachtige ruimte:

- Nieuwe ontsluitingsweg (optie 1) informeel beplanten met hoogstamfruitbomen in brede grasbermen;
- Door de nieuwe ontsluitingsweg wordt ook het zicht op de Vecht gedeeld met alle bewoners;
- Een dwarsas, in de vorm van een wandelpad of rijweg, tussen de watertoren en de schoorsteen verankert deze elementen in de nieuwe opzet;
- Op de kruising tussen de hoofdontsluiting en de dwarsas is de mogelijkheid een pleinachtige ruimte aan te leggen als hart van het nieuwe woongebied.

Aanleg westzijde:

- Behoud bestaande strook opgaande beplanting;
- Weiland met een informele beplanting van fruitbomen transformeren tot een luchtige fruitboomgaard;
- Herstel brede watergang.

Aanleg wandelpaden:

- Door de gemeenschappelijke terreindelen kan een eenvoudig netwerk van wandelpaden worden aangelegd die een kleine aantrekkelijke wandeling mogelijk maken langs de bijzondere terreindelen en inrichtingselementen, zoals: de lange weide, de boomweide met zicht op de Vecht, de schoorsteen en de watertoren.

Voor het eigendom en beheer van het gemeenschappelijke deel van terrein kan worden gedacht aan een stichting of een VVE.



4. Sfeer en beeldkwaliteit woningen

De sfeer en beeldkwaliteit van de nieuwe woningen gaat aansluiten op de beeldtaal van het originele tuinderij-complex als onderdeel van het 'buitenplaatsensemble Cromwijck'. Inspiratie wordt gevonden in het onlangs gerestaureerde historische hoofdhuis Cromwijck, de parkaanleg en opzet van het terrein, de bouwwerken van de steenfabriek aan de westzijde, de tuinderswoning, schoorsteen, watertoren/huisje, etc. De nieuwe woningen krijgen eigentijds wooncomfort en zijn energieneutraal. Ze refereren aan op historische landgoederen traditionele bijgebouwen zoals een dienstwoning, schuur, kas, etc.

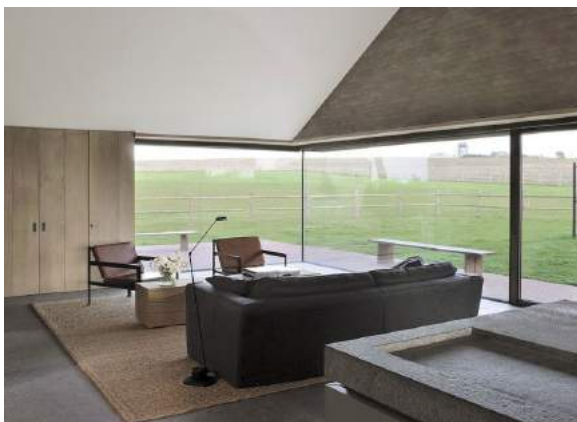
De woningen worden opgetrokken uit eenvoudige, traditionele, maar hoogwaardige materialen, zoals:

- Hoofdvolume in rode baksteen;
- Gepotdekselde houten delen;
- Zwart pannendak;
- Een deel van de woning in de vorm van een kas.

Omvang en opzet:

- Een combinatie van vrijstaande en geschakelde en woningen is denkbaar. De architectuur refereert bijvoorbeeld aan een tuinmanswoning op een landgoed of aan een rijtje dienstwoningen.

NB wellicht kan de naam 'De tuinderij van Cromwijck' ook worden ingezet als straatnaam (i.p.v. Zandpad).





5. Sfeer en beeldkwaliteit buitenruimte

Ook in de inrichting van de gemeenschappelijke buitenruimte wordt benadrukt dat het gebied een historische achtergrond kent als tuinderij op een buitenplaats.

Refereren aan de beeldtaal van een tuinderij en fruithof/boomgaard met:

- Eenvoudige, rechtlijnige en transparante opzet (geen deftige parkaanleg);
- Beslotenheid door opgaande beplantingen met inheems plantmateriaal;
- Behoud boomweide aan de Vechtzijde;
- Landelijke sfeer met veel gras en fruitbomen.

De privétuinen zijn:

- Ruim van opzet;
- Landelijk van sfeer;
- Weinig verhard.

