



bosch slabbers

BEELDKWALITEITPLAN LANDGOED DER BOEDE

COLOFON

OPGESTELD DOOR

Bosch Slabbers Landschapsarchitecten

OPDRACHTGEVER

Buitenplaats der Boede B.V.

DATUM

14 april 2016



BEELDKWALITEITPLAN LANDGOED DER BOEDE

bosch slabbers



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	07
2	SAMENVATTING UITGANGSPUNTEN RAPPORT JANUARI 2011	09
3	BEELDKWALITEIT VAN DE GEBOUWDE COMPONENT	17
	3.1 Inleiding	17
	3.2 Architectuur van het hoofdgebouw	17
	3.3 Bouwstenen voor de nieuwe woonontwikkeling	19
	3.3.1 Algemeen	19
	3.3.2 Omgeving hoofdgebouw	21
	3.3.3 Spelregels voor de kavelindeling, bouw hoogte en bouwvolume van de landgoed- villa's	23
	3.3.4 Bijgebouwen bij de landgoedvilla's	27
	3.3.5 Architectuur van de nieuwe woningen	29
4	BEELDKWALITEIT VAN DE GROENE COMPONENT	33
	4.1 Verschijningsvorm van de 18e eeuwse aanleg	33
	4.2 Veranderingen tot heden	33
	4.2.1 Landschapsstijl	33
	4.2.2 Naoorlogse periode	33
	4.3 Verschijningsvorm groenstructuur van het woonpark der Boede	35
	4.3.1 Onevenredige aantasting	39
	4.4 Overige inrichtingselementen	41

De historische buitenplaats Der Boede ondergaat een belangrijke transformatie. De buitenplaats wordt omgevormd van zorginstelling van de SVRZ, met verspreid over het gebied een scala aan zorginstellingen naar een woonpark, waarin het historische Huis Der Boede het hart van de ontwikkeling vormt. Groenstructuren worden hierbij hersteld en gaan geïnspireerd op de achttiende eeuwse aanleg weer de ruggengraat vormen van de buitenplaats.

Het Bestemmingsplan Buitenplaats Der Boede, ten behoeve van de realisering van een woonpark maakt de realisatie van 22 villa's op het terrein van Der Boede mogelijk. Aan dit bestemmingsplan ligt het **Masterplan Der Boede** van Bosch Slabbers ten grondslag. Dit plan is opgenomen in het rapport **Landgoed Der Boede, herontwikkeling van een achttiende eeuwse buitenplaats**, dat Bosch Slabbers in januari 2011 in opdracht van de toenmalige eigenaar (SVRZ) heeft opgesteld. In dit rapport zijn eveneens op hoofdlijnen de uitgangspunten opgenomen voor de toekomstige beeldkwaliteit van het woonpark. Dit beeldkwaliteitsplan vormt hiervan de andere uitwerking.

Dit beeldkwaliteitsplan heeft zowel betrekking op de (toekomstige) bebouwing van het landgoed als het groene landschappelijke deel.

Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de Welstandscommissie van de gemeente Veere voor de nieuwbouwontwikkeling op het landgoed. Het Beeldkwaliteitsplan treedt hiermee in de plaats van de gemeentelijke Welstandsnota en behoort bij het bestemmingsplan 'Landgoed Der Boede'.

In dit Beeldkwaliteitsplan wordt eerst kort stil gestaan bij de uitgangspunten van het rapport uit 2011. Vervolgens wordt de kwaliteit van de architectuur van het hoofdgebouw (de historische villa) beschreven. Hierna wordt ingegaan op de gewenste architectuur van de te bouwen villa's beschreven, waarbij met name wordt ingegaan op de gewenste esthetische verhouding tussen de historische villa en de nieuwe woningen.

Tot slot komt de gewenste verschijningsvorm van de groenstructuur van het woonpark aan de orde. Hierbij wordt eveneens een korte analyse gegeven van de oorspronkelijke 18e eeuwse groenstructuur en de veranderingen die hierin in de loop van de tijd zijn aangebracht.



SAMENVATTING UITGANGSPUNTEN RAPPORT JANUARI 2011

Bij de herontwikkeling van het Landgoed der Boede gaat het om de realisatie van een woonpark van de 21e eeuw binnen de historische kaders van het landgoed. In het beeldkwaliteitsplan wordt beschreven hoe de architectonische toevoegingen die in deze tijd tot stand komen zich het beste verhouden tot het 18e eeuwse Rijksmonument. Hierbij wordt er van uitgegaan dat een meer eigentijdse vormgeving van de villa's en het zorgcomplex het rijksmonument het beste in zijn waarde laat. Kopiëren van historische bouwstijlen van het hoofdgebouw gaat letterlijk de concurrentie aan met dit unieke monument.

Daarom wordt op hoofdlijnen gekozen voor een sobere terughoudende architectuur van de nieuwbouwontwikkelingen. De trend hiertoe is reeds gezet met het bouwplan voor het zorgcomplex van de Korsakov woningen die recent op het, bij SVRZ blijvende deel van het Der Boede terrein, zijn gerealiseerd.

Verder gaat, binnen de kaders van het Beeldkwaliteitsplan, de voorkeur uit naar individueel (of collectief individueel) opdrachtgeverschap, boven projectmatige (en seriematige) bouw. Hierdoor hebben toekomstige bewoners het meeste invloed op hun eigen woonproduct en ontstaat er meer variatie binnen het landgoed. Het beeldkwaliteitsplan moet er zorg voor dragen dat alle nieuwbouw als 'familie van elkaar' gerealiseerd wordt. 'Eenheid in verscheidenheid' is hierbij, net als op veel historische landgoederen, het motto.

LANDGOED DER BOEDE EN OMGEVING

PLANGEBIED

Terpoorteweg

kassencomplex

bestaand kwalitatief
hongwaardig bos

HO

Viissingestraat

Huidige situatie 2014
Landgoed Der Boede



bosch stabbers

Rondweg Koudekerke

bestaand fruitbedrijf

Lammerenburg
(uitbreidingswijk Vlissingen)

antiekboerderij

OFDGEBOUW

Landgoed Moesbos

Intratuin Koudekerke

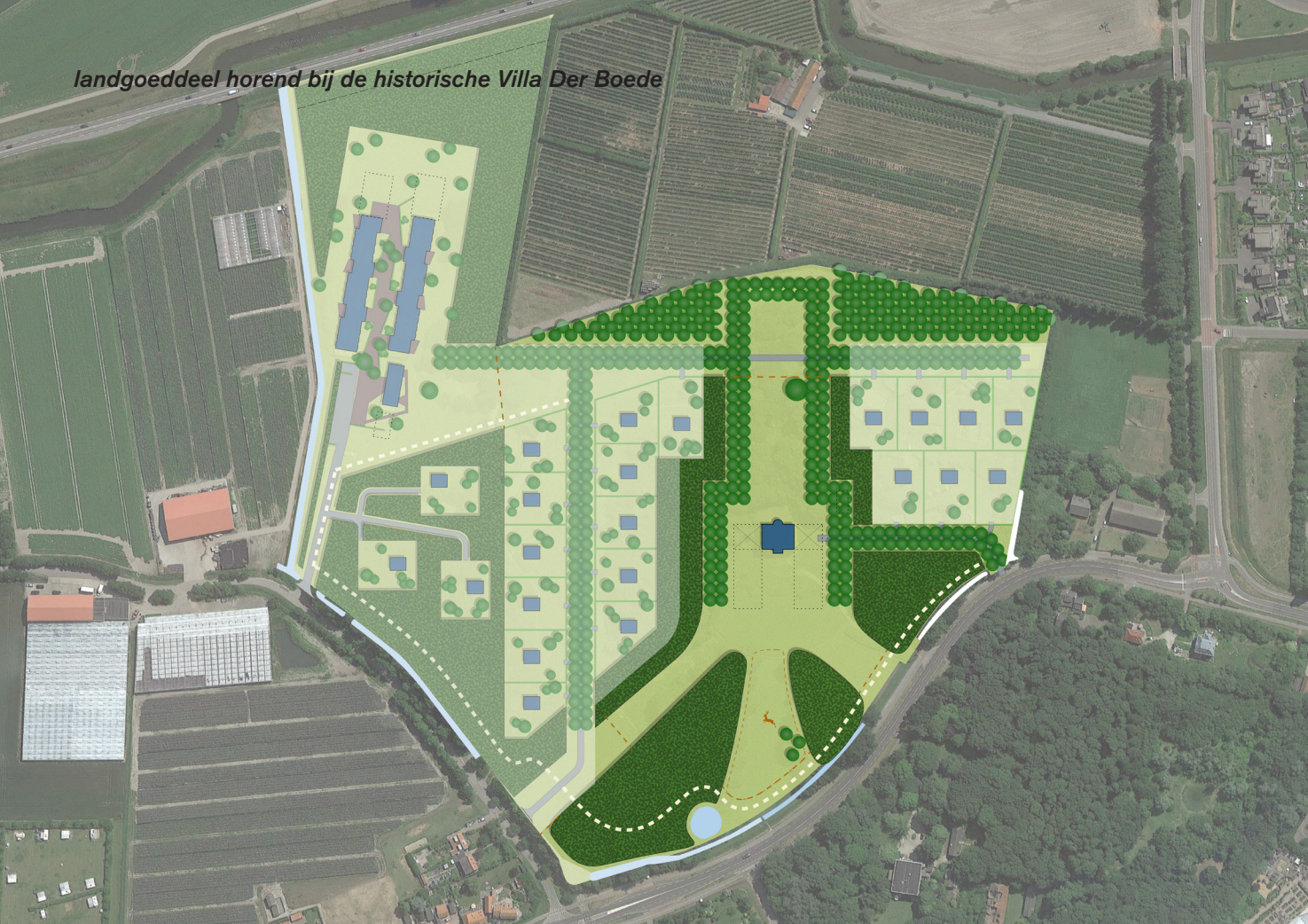




-  weide
-  opgaande beplanting
-  water
-  laan
-  bois de Quinconce
-  hoofdgebouw
-  Korsakovwoningen
-  landgoedvilla's
-  auto ontsluiting

masterplan
Landgoed Der Boede
bosch stappers

landgoeddeel horend bij de historische Villa Der Boede



VVE-deel landgoed Der Boede



Villakavels bij landgoed Der Boede



SVRZ-deel landgoed Der Boede





BEEKWALITEIT VAN DE GEBOUWDE COMPONENT

3.1 INLEIDING

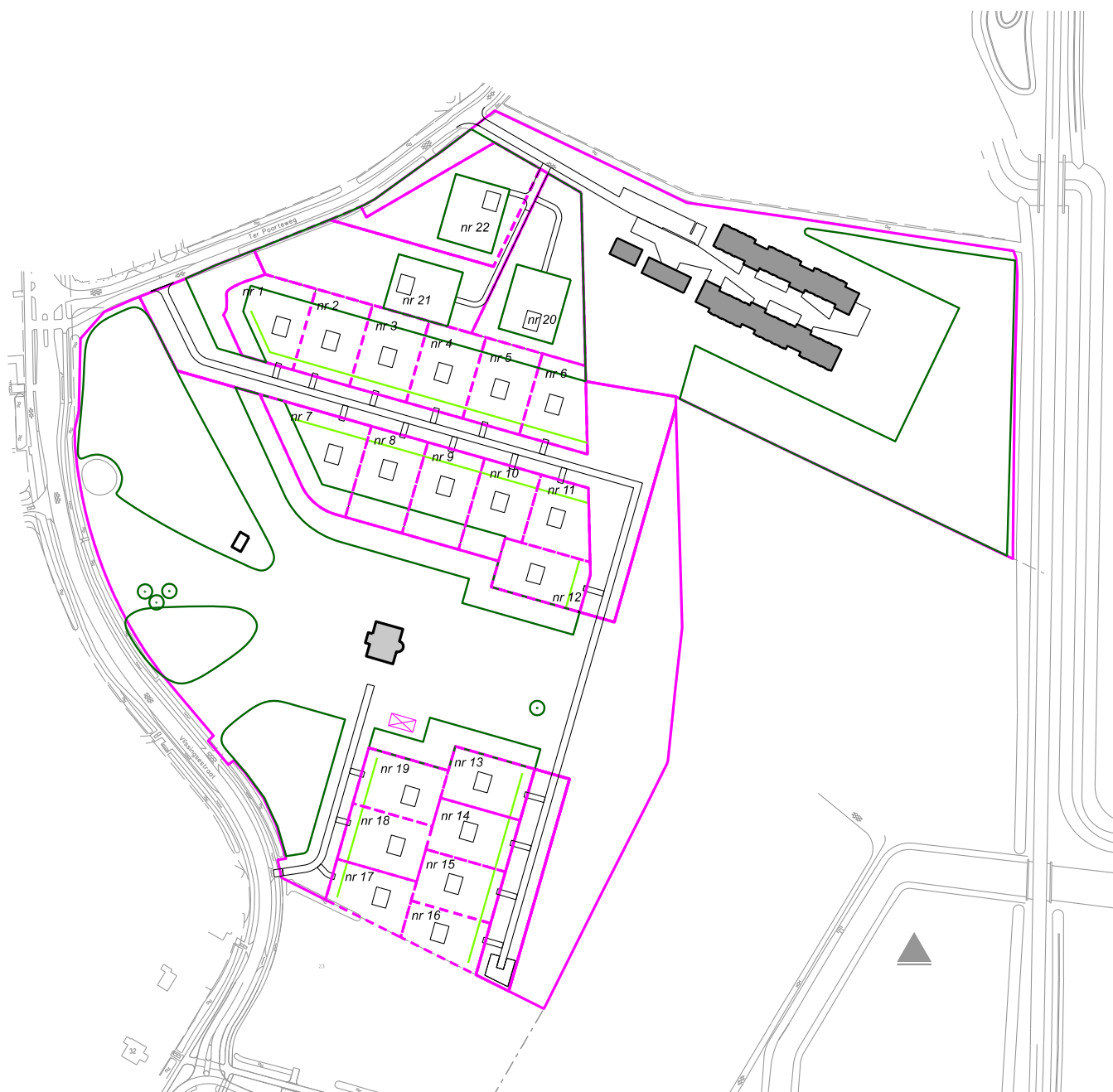
Zoals in hoofdstuk 1 beschreven gaat het bij de toekomstige gewenste beeldkwaliteit van het woonpark vooral om de verhouding in esthetische zin van de architectuur van de oorspronkelijke historische villa, het rijksmonument Der Boede en de architectuur van de nieuwe woongebouwen. Voordat op de gewenste architectuur van de nieuwbouw wordt ingegaan, wordt eerst (in 3.2) de architectuur van de historische villa tegen het licht gehouden. Vervolgens wordt (in 3.3) de vraag gesteld (en beantwoord) welke architectuur hier het beste mee kan worden gecombineerd.

3.2 ARCHITECTUUR VAN HET HOOFDGEBOUW

De eerste afbeeldingen van Der Boede dateren uit het midden van de zeventiende eeuw. Een aanleg in de stijl van het Hollands Classicisme is hieruit af te leiden. De eerste vermelding van bewoning echter, is reeds rond 1360. Toen was vermoedelijk sprake van een nederzetting, hoeve of adellijke woning.

Omstreeks 1730 wordt door de toenmalige burgemeester van Vlissingen, Jacob van Mandere, opdracht gegeven voor de bouw van een nieuw huis. De Antwerpse architect en beeldhouwer Jan Peter van Bourscheit de Jonge tekent een voornaam achttiende-eeuws blokvormig buitenhuis. Het huis is gedecoreerd in de rustige en ingetogen Régence-stijl, een overgangsstijl tussen de barok (Lodewijk XIV) en de Rococo (Lodewijk XV). Ook speelt hij een rol in het ontwerp van het omringende park. De Régence stijl ontstond in Frankrijk en Italië als reactie op de strenge classicistische barok van rond 1700. Bij de Régence kwam het accent meer te liggen op intimiteit en raffinement en minder op indrukwekkendheid. De logge, pompeuze, symmetrische barok maakte langzaam maar zeker plaats voor meer luchtige en speelse vormen van decoratie, om onder Lodewijk XV uit te monden in de frivole en nog veel uitbundiger rococo.

Het huis Der Boede heeft weliswaar een strak symmetrische opbouw maar de luchtigheid van de decoratie en de verticaliteit van het middengedeelte van de voorgevel doorbreekt duidelijk de strakheid en de strengheid van de hoofdopzet.



kavels met nummering en oppervlakte

— aanduiding locatie voorgevelrooilijn

— kavels

3.3 BOUWSTENEN VOOR DE NIEUWE WOONONTWIKKELING

3.3.1 Algemeen

Belangrijk uitgangspunt van de totale parkaanleg is dat de historische villa Der Boede beleefd kan worden als het belangrijkste gebouw van het woonpark. De groenstructuur (zie 4.3) is hierbij zo ontworpen dat het historische huis centraal in deze groenstructuur is gelegen en dit zowel vanaf de voor- als vanaf de achterkant duidelijk beleefbaar is. Dominantie voor het hoofdgebouw impliceert terughoudendheid bij de benadering van de nieuwe woningen. Ze mogen niet op de voorgrond treden, ze moeten een zekere rust uitstralen, pracht en praal moeten worden vermeden, zodat er geen concurrentie optreedt met bijvoorbeeld de ornamentiek van de Régence stijl van het huis Der Boede. Ook de symmetrie die het huis Der Boede kenmerkt zou voorbehouden moeten blijven aan het historische gebouw. In het verlengde hiervan is het noodzakelijk dat iedere stijlgelijkenis met het huis Der Boede moet worden vermeden. Daarnaast zijn de villa's bij voorkeur leesbaar als onderdeel van de tijdslaag van het begin van de 21e eeuw, zodat het park Der Boede in de toekomst gekenmerkt wordt door twee bouwkundige tijdsdlagen:

- De tijdslaag van de achttiende eeuw met hierin het Huis Der Boede, centraal en prominent in de landschapsstructuur aanwezig
- De tijdslaag van de éenentwintigste eeuw met daarin de 22 villa's, die ten opzichte van het huis Der Boede een ondergeschikte positie innemen in de landschapsstructuur.

In 3.3.5 wordt nader ingegaan op de bandbreedte van de architecturale invulling van de woningen en bijgebouwen (percelen 1 t/m 19). Vanwege de verscholen ligging in het bos wordt aan de bebouwing op de percelen met nummer 20, 21, 22 geen randvoorwaarden gesteld. De bebouwingshoogte en afstand tot de perceelgrens blijft echter wel een voorwaarde.

In 3.3.3 en 3.3.4 worden nadere spelregels geformuleerd voor de indeling van de kavels. Doelstelling is het realiseren van een duurzaam groen karakter van het park en dit te waarborgen voor alle toekomstige bewoners. De kavelmaat is hierbij een belangrijk gegeven. De omvang van de kavels varieert van ca. 1164 m² tot ca. 5433 m². Deze maat is zodanig dat ook de invulling van de tuinen bijdraagt aan het groene karakter van het nieuwe Der Boede. Bij de spelregels voor de kavelindeling (3.3.3) wordt hier nader op ingegaan.



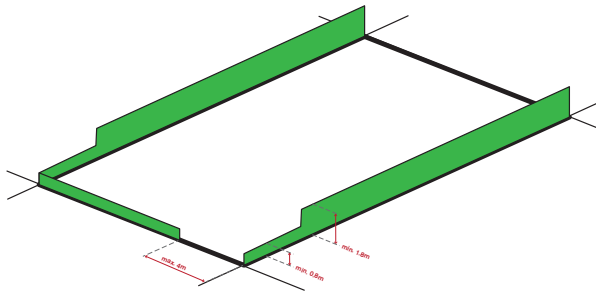
- A locatie koetshuis
- B locatie keldervolumes
- C locatie verdiepte tuinen
- D hertenkamp
- E (openbare wandelverbinding)

3.3.2 Omgeving hoofdgebouw

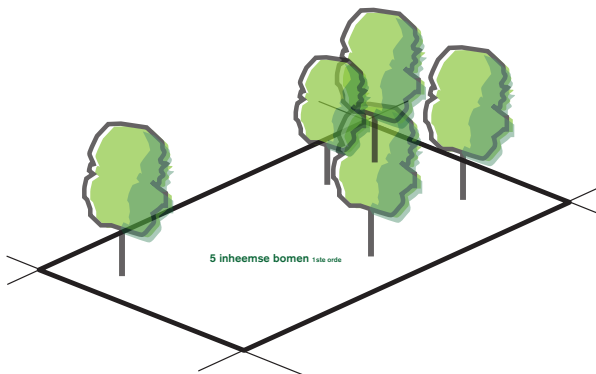
In 2005 is het hoofdgebouw casco gerestaureerd. Bij deze ingrijpende restauratie zijn de 2 zijvleugels uit de jaren '50 gesloopt. Samen met het voorgenomen herstel van de vista's is/wordt de landschappelijke setting van het hoofdgebouw en van het landgoed als geheel hersteld. Het hoofdgebouw vormt zo weer de spil waar het landgoed om draait. Deze setting wordt door het bestemmingsplan beschermd, terwijl tegelijkertijd ontwikkelingsmogelijkheden rondom de historische villa worden geboden. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van 3 bijgebouwen bij de historische villa. Het betreft een koetshuis en 2 mogelijke keldervolumes. De keldervolumes zijn aan beide zijkanten (noord en zuid) van de historische villa gesitueerd. Deze bevinden zich op de locatie van de voormalige zijvleugels. Het koetshuis is opgenomen in de laanstructuur ten zuiden van de villa. Dit is de bij benadering de plek waar ook in de historische situatie het bijgebouw heeft gestaan. Aansluitend aan de keldervolumes kunnen, westelijk hiervan verdiepte tuinen gerealiseerd worden. Deze tuinen bieden de toekomstige eigenaar/gebruiker beschutting en privacy, zonder de zichtrelaties op het historische gebouw te blokkeren. Verdiept kan hier een echte tuinsfeer gecreëerd worden, terwijl de rest van de ruimte rond het hoofdgebouw statig open gehouden kan worden.

Voor de architectuur van deze gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het hoofdgebouw zijn twee ontwerpfilosofieën mogelijk. De eerste gaat uit van het realiseren van een eigentijds ensemble van koetshuis en keldervolumes. In de materialisering wordt gestreefd naar eenduidig gebruik van natuurlijke materialen als beton, glas en staal. In de tweede filosofie wordt uitgegaan van een meer historiserende uitwerking van het koetshuis uitgevoerd in baksteen. De keldervolumes blijven ook in deze tweede filosofie een leesbare toevoeging van deze tijd met een moderne uitstraling.

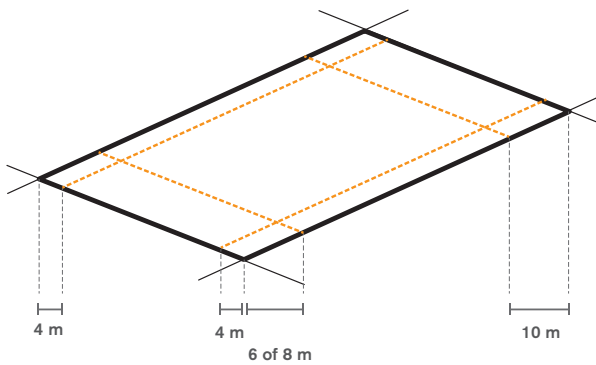
Ongeacht de gekozen ontwerpfilosofie dienen de bijgebouwen een terughoudende architectuur te hebben. Op deze wijze wordt concurrente met het historische hoofdgebouw voorkomen. Door met de keldervolumes aan te sluiten op het souterrainniveau van het hoofdgebouw kan een optimale koppeling tot stand gebracht worden. Het dakvlak van de keldervolumes dient geïntegreerd te worden in de omgevingsaanleg rondom het hoofdgebouw, door bijvoorbeeld een intensief groendak toe te passen (grind of watervlakken behoren eveneens tot de mogelijkheden). De architectuur van de gebouwen en de omgeving vormen een op elkaar afgestemd geheel.



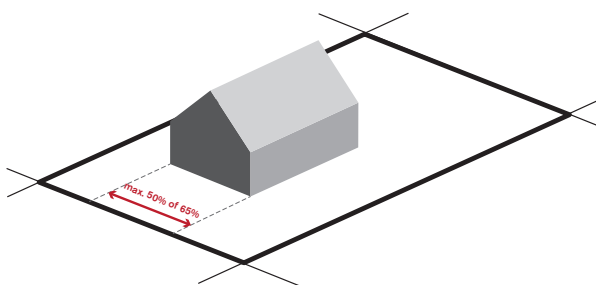
groene erfgrenzen



hoogstammen



rooilijnen



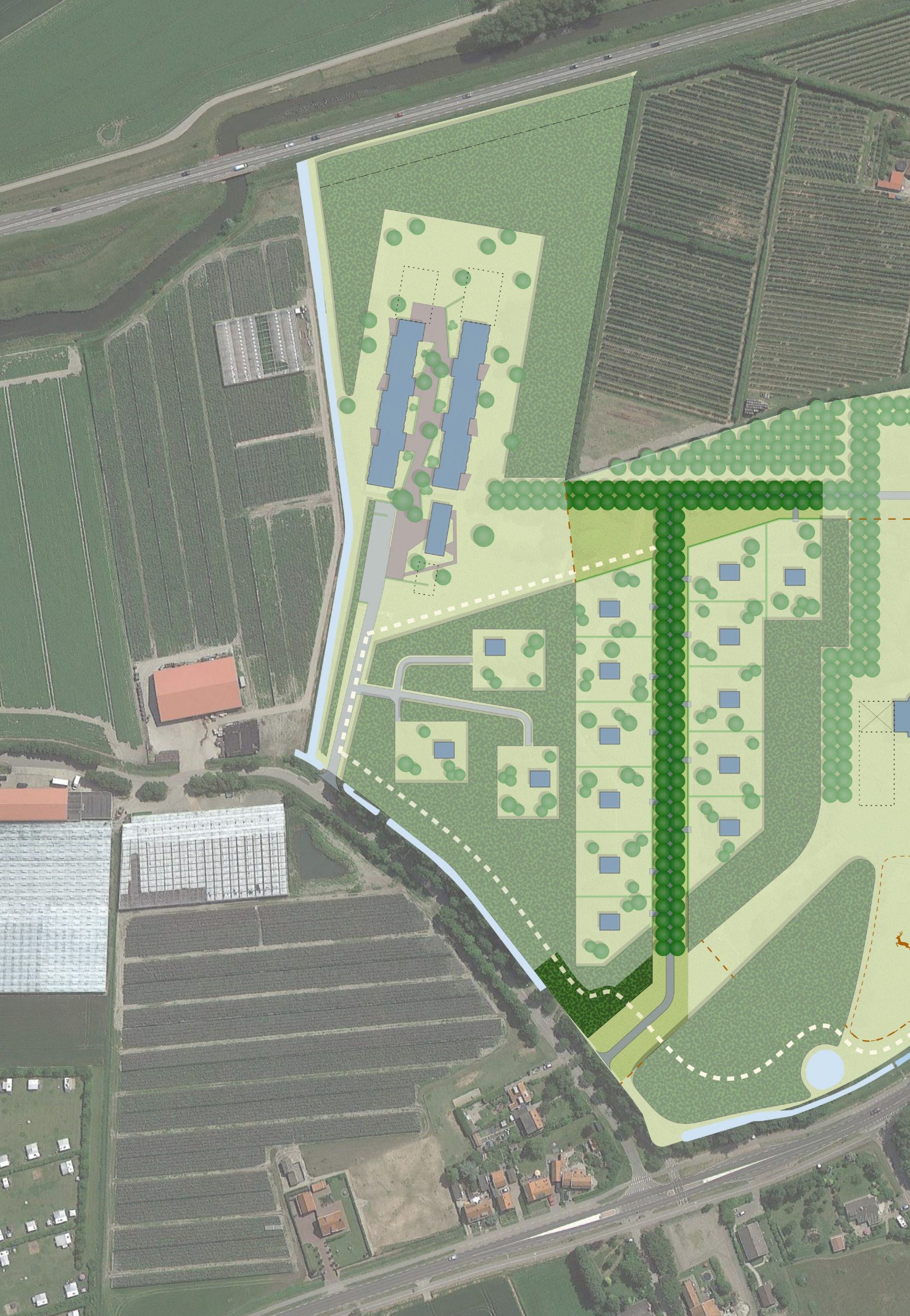
maximale bouwbreedte

3.3.3 Spelregels voor de kavelindeling , bouwhoogte en bouwvolume van de landgoedvilla's

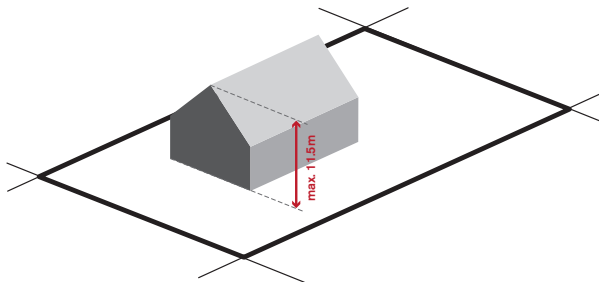
De voorgestelde groenstructuur van het woonpark is van essentieel belang voor het groene karakter van het nieuwe Der Boede. Daarnaast kan echter ook de wijze waarop de kavels van Der Boede worden ingedeeld een belangrijke bijdrage leveren aan dit groene karakter. Spelregels voor de indeling van de individuele kavels zijn dan ook belangrijk voor het groene karakter. Bij het volledig vrij houden van de bouw mogelijkheden zou het bouwvolume op de kavel wel eens ten koste kunnen gaan van het groene karakter. Gebouwen zouden ten opzichte van hun burens en van de historische villa te dominant kunnen worden. Vandaar dat is nagedacht over een eenvoudig te hanteren spelregel set. (Vanwege de verscholen ligging in het bos wordt aan de bebouwing op de percelen met nummer 20, 21, 22 geen randvoorwaarden gesteld). De spelregelset is zo opgebouwd dat architecten in kunnen spelen op de specifieke situatie van de kavels. Deze set is als volgt opgebouwd:

Kavelindeling

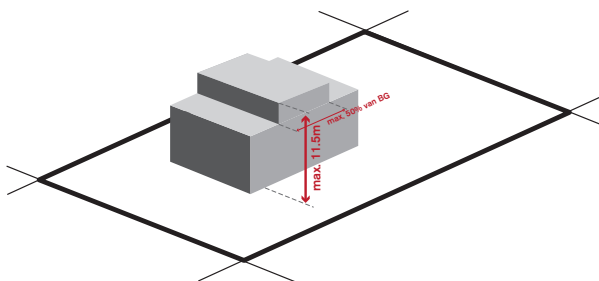
1. De kavels variëren in omvang globaal tussen de 1164 en 5433 m². Deze omvang laat, binnen zekere grenzen, variatie toe in de afmetingen van de gebouwen zodat diverse woonwensen gefaciliteerd kunnen worden. Een gedeelte van het kavel krijgt de subbestemming bos en draagt bij aan de groene setting van het woonpark. Binnen het bosdeel dienen zowel bomen als ondervegetatie van struiken en kruiden in stand gehouden te worden.
2. Elk woonperceel wordt zowel aan de voorzijde als aan de zijkanten voorzien van een groene afscheiding in de vorm van een beukenhaag. Aan de voorzijde wordt deze haag minimaal 80 cm hoog, aan de zijkanten bedraagt deze maat 180 cm. De breedte van de haag bedraagt minimaal 50 cm.
3. Er is slechts sprake van één onderbreking van de haag aan de voorzijde. De maximale breedte van deze onderbreking bedraagt 4 meter.
4. Op het perceel worden tenminste 5 solitaire inheemse loofbomen van de eerste orde aangeplant.
5. De maximaal bebouwde breedte van de voorzijde van het perceel bedraagt maximaal 50 % van deze breedte. Dit houdt gemiddeld in dat de breedte van de woningen niet meer mag zijn dan 15 meter. Dit percentage kan verhoogd worden naar 65% wanneer geheel of gedeeltelijk gewerkt wordt met volumes bestaande uit 1 laag al dan niet met kap.
6. De minimale onbebouwde afstand van gevel tot aan de kavelgrens bedraagt aan de voorzijde 6 meter en achterzijde 10 meter en aan de zijkanten 4 meter. Voor de percelen met nummer 7, 8, 9, 10 en 11 bedraagt de onbebouwde zone van perceelsgrens (wegzijde) tot voorgevel 8 meter en voor de achterzijde geldt 4 meter. Hiermee is het bouwvlak bepaald.
7. Maximaal 40% van het bouwvlak mag bebouwd worden.



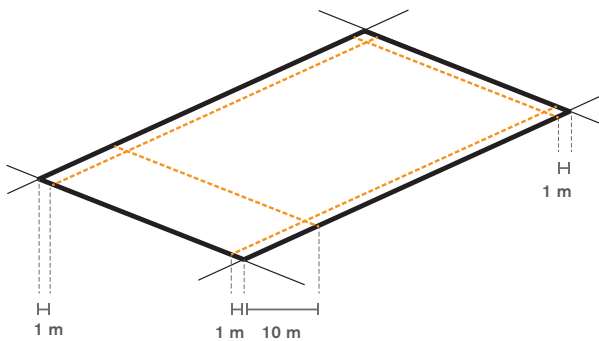




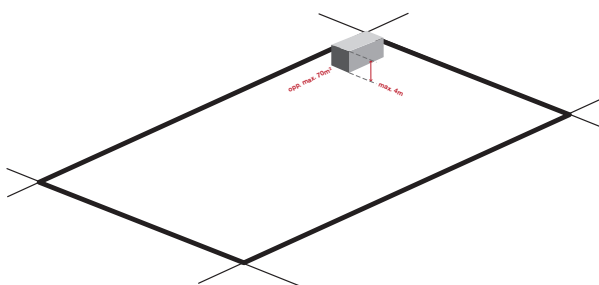
bouwhoogte 'met kap'



bouwhoogte 'plat dak'



rooilijnen bijgebouw



maximale grootte bijgebouw

Bouwhoogte en bouwvolume

1. Zowel woningen met platte daken als woningen met een kap zijn toegestaan.
2. De maximale bouwhoogte bedraagt 11,50 meter. Er mogen maximaal 3 verdiepingen worden gerealiseerd boven maaiveld. Aanvullend mag een (gedeeltelijk verdiepte) kelderverdieping worden gebouwd, die 1,20 meter boven maaiveld mag komen te liggen. De totale bouwhoogte mag de 11,50 meter ook in dit geval niet overschrijden.
3. In het geval van een plat dak (en alleen in het geval van drie bouwlagen) mag de hoogste verdieping maximaal 50% bedragen van het bebouwde oppervlak begane grond.
4. Voor de hellingshoeken van de kappen gelden geen regels.
5. Het totale bouwvolume bedraagt niet meer dan 2500 m³ per kavel.

3.3.4 bijgebouwen bij de landgoedvilla's

Ook voor bijgebouwen geldt een speciale spelregelset:

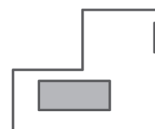
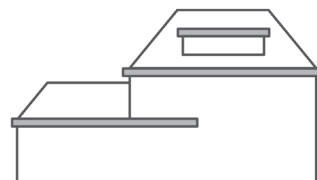
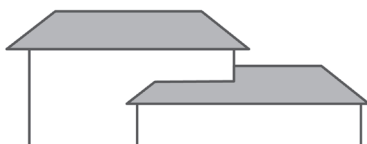
1. Per woning is er maximaal 1 bijgebouw toegestaan.
2. Bijgebouwen staan minimaal 1 meter uit de erfgrens (zij- en achterkant). Aan de voorzijde wordt de afstand van 10 meter gehanteerd.
3. Het maximale bebouwde oppervlak van het bijgebouw bedraagt 70 m².
4. De maximale nokhoogte bedraagt 4,5 meter. De max goothoogte is 3 meter. Maximale kaphelling is 60 graden.
5. Vormgeving van het bijgebouw heeft een architectonische relatie met het woonhuis (vormt ensemble).

3.3.5 Architectuur van de nieuwe woningen

De architectuur van de nieuwe villa's is terughoudend, rustig en ingetogen. Ondanks dat sprake is van individueel opdrachtgeverschap hebben de woningen gemeenschappelijke beeldkenmerken. Deze gemeenschappelijkheid onderstreept het landgoed gegeven. De eerste aanzet voor deze gemeenschappelijke kenmerken zijn reeds gegeven door de bouw op het SVRZ-deel van het landgoed. Deze woningen zijn uitgevoerd in een donkere tint baksteen en houtaccenten. Tevens is een horizontale belijning een kenmerk van deze woningen.

Deze kenmerken worden overgenomen in de beeldkenmerken voor de nieuwe villa's. Daarbij geldt het uitgangspunt dat de woningen een sterk horizontale geleding hebben. Symmetrie in de voorgevel wordt uitgesloten. Wat betreft de materialisatie is er een beperkt scala aan mogelijkheden, zodat rust en eenheid ontstaat. Een bonte menging van verschillende bouwmaterialen binnen het bouwobject moet eveneens vermeden worden. De variatie zit dus niet zo zeer in het individuele huis, maar in de afwisseling van materiaaltinten en de architecturale uitwerking onderling. Binnen een sterke en uniforme openbare ruimte ontstaat zo een aantal woningen met een zelfde materialenpallet en eenzelfde lijnvoering. Deze lijnvoering staat in principe los van stijl, dit om de noodzakelijke ruimte te bieden voor individueel opdrachtgeverschap. Een voorbeeld hiervan is het Burgemeester van Teylingenpark. Er ligt hierbij een duidelijke opgave (bewijslast) voor de individuele architect/opdrachtgever om op passende wijze invulling te geven aan deze randvoorwaarden, waarbij het bereiken van een ingetogen straatbeeld voorop staat en de landgoedgesachte wordt gerespecteerd. Er kan vanuit gegaan worden dat standaard cataloguswoningen hiertoe onvoldoende zijn. Elk huis dient een zekere puurheid te hebben in zijn architectonische benadering.

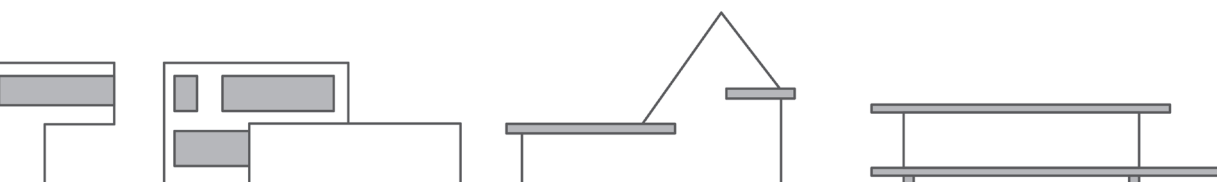
Zo zijn zowel villa's denkbaar die zijn gebouwd met baksteen of hout. Een gelijkmatige menging van deze materialen in de individuele villa's moet zo veel als mogelijk vermeden worden. Hoogstens zijn in de vorm van accenten toevoegingen met overige materialen denkbaar, waarbij baksteen, beton en hout de basis ingrediënten zijn. Kunsthout is met het oog op de hoogwaardige kwaliteit van het woonpark niet toegestaan. Bijgebouwen hebben steeds een architectonische relatie met het woongebouw.





Om te voorkomen dat de diversiteit in bouwmaterialen te groot wordt, is bij gebruik van baksteen, alleen een (donker)bruine keramische metselsteen toegestaan. Om naast verscheidenheid samenhang te krijgen is er voor gekozen om de villa's zo veel mogelijk te voorzien van een horizontale belijning. Dit ook in contrast met de villa Der Boede, waar de nadruk juist ligt op een verticale belijning. Introductie van symmetrie in de gevelindeling van de nieuwe woningen ligt om deze reden dan ook niet voor de hand. Binnen bovenstaande benadering zijn er zowel villa's met als zonder kap denkbaar (zie tevens 3.3.3). De kappen mogen alleen worden uitgevoerd met antracieten keramische dakpannen, dan wel in riet (waarbij kunstriet niet is toegestaan).

Op bijgaande beelden zijn richtinggevende referenties/stijlkenmerken weergegeven om tot een passend bebouwingsensemble te komen.





www.grosfeld-vaandervelde.nl



www.atelier3.nl



onbekend



onbekend



onbekend



www.bedauxdebrouwer.nl



onbekend



onbekend



www.grosfeldvandervelde.nl



www.atelier3.nl



▲ topografische kaarten landgoed der Boede

BEELDKWALITEIT VAN DE GROENE COMPONENT

4.1 VERSCHIJNINGSVORM VAN DE 18E EEUWSE AANLEG

De eerste afbeeldingen van Der Boede dateren uit het midden van de zeventiende eeuw. Een aanleg in de stijl van het Hollands Classicisme is hieruit af te leiden.

Een eerste betrouwbare afbeelding van de parkaanleg dateert uit de achttiende eeuw. Hierbij gaat het de kaart van de gebroeders Hattinga uit 1750. Waarschijnlijk is de aanleg van het park voor 1740 voltooid. De kaart van Hattinga geeft een beeld van de totaalopzet van de buitenplaats na de herbouw van het hoofdgebouw. Er is een oost-west georiënteerde hoofdas, die de opzet van de buitenplaats een grote mate van symmetrie en regelmaat geeft. De delen van het park naast de as zijn ingericht als bosketten. Dit zijn bosvakken (met hakhout) met een geometrische, tuinachtige opzet van lanen, paden, hagen, gazons en formele waterpartijen. Vaak werden de bosketten opgesierd met beeldhouwwerk. Der Boede wordt van de aangrenzende buitenplaatsen Moesbosch en Triton gescheiden door rechte lanen.

4.2 VERANDERINGEN TOT HEDEN

4.2.1 *Landschapsstijl*

Uit de topografische kaart uit 1900 valt af te leiden dat de aanleg van Der Boede (waarschijnlijk in de negentiende eeuw) een grote mate van verandering heeft ondergaan. Zo is op deze kaart te zien dat de formele aanleg waarvan in de achttiende eeuw sprake was volledig heeft plaatsgemaakt voor een aanleg in Engelse landschapsstijl. Ook is hierbij aan de begrenzing met de aanliggende buitenplaatsen Moesbosch en Triton gesleuteld. De eens strakke begrenzing, bestaande uit lange lanen tussen de buitenplaatsen, heeft plaatsgemaakt voor slingerende paden, waarbij de aanleg tussen de buitenplaatsen als het ware is geïntegreerd. In zijn algemeenheid bestaat de aanleg van Der Boede uit slingerende paden, bos, boomgroepen en grazige open ruimten. Opvallend is het dat er geen veranderingen in de aanleg van de waterpartijen is doorgevoerd. Zo zijn de formele (ronde) vijvers uit de barokperiode in tact gelaten.

4.2.2 *Naoorlogse periode*

In de tweede wereldoorlog stond het eiland Walcheren gedurende het laatste oorlogsjaar onder water. Dit vanwege de bombardementen van de geallieerden op de Walcherse kust, met als doel de Duitse bezetter te verdrijven. Vrijwel alle beplantingen overleefden deze inundatie met het zoute water niet. Ook de meeste beplantingen op Der Boede hebben hierdoor de oorlog niet overleefd. Op een enkele uitzondering na, vanwege de hoge



▲ Visualisatie hoofdgebouw in nieuw landschappelijk kader (beeld vanaf Vlissingestraat)



▲ Visualisatie van de herstelde, meest noordelijke vista

ligging van Der Boede. Zo is in de hoofdas achter de villa nog één oude vooroorlogse eik overgebleven. Deze boom heeft nu een monumentaal karakter.

De voorzijde van Der Boede is na de oorlog hersteld naar een plan van landschapsarchitect P.C. Broerse. Hierbij gaat het om de drie zichtlijnen (vista's) die worden afgewisseld met bos en die op het huis zijn gericht. Het plan van Broerse had nauwelijks tot geen relatie met een vroegere verschijningsvorm van het landgoed, noch met de landschapsstijlperiode, noch met de barokke aanleg. De aanleg van Broerse introduceerde een geheel nieuwe eigen kwaliteit op het landgoed. De vista's vormen daarvan het belangrijkste onderdeel.

De achterzijde van het terrein is via een geleidelijk proces volgebouwd met zorg gerelateerde bebouwing van de SVRZ. Omdat er niet volgens een vastomlijnd (master)plan gewerkt is, was er bij de invulling met deze gebouwen ook geen samenhangende groenaanleg aanwezig. Elk zorggebouw kreeg zijn aparte tuinachtige groenvulling. Na de sloop van een groot deel van deze bebouwing is er hierdoor een optelsom van voormalige tuinen aanwezig in combinatie met wegen en padenpatroon waar geen logica meer in te ontdekken valt.

4.3 VERSCHIJNINGSVORM GROENSTRUCTUUR VAN HET WOONPARK DER BOEDE

De toekomstige groenstructuur van Der Boede respecteert de naoorlogse aanleg van landschapsarchitect P.C. Broerse. Twee van de vista's van Broerse waren nog redelijk in takt. De derde op de toren van Koudekerke gerichte vista is weer zichtbaar geworden na de sloop van het in de vista aanwezige zorggebouw. De groenaanleg van de vista's wordt gerestoureerd, waarbij speciale aandacht uit zal gaan naar de randbeplantingen die ten behoeve van de ruimtelijke werking een gesloten karakter moeten krijgen.

De toekomstige groenstructuur van Der Boede is verder geïnspireerd op de achttiende eeuwse aanleg. Zo is het huis Der Boede in een lanenstelsel opgenomen, waarbij net als in de achttiende eeuw een oost-west georiënteerde hoofdas achter het gebouw is ontstaan. Ter hoogte van het Huis Der Boede verbreedt de as zich, waardoor de lanen aan weerszijden van het huis een logische beëindiging vinden bij de noordelijke en zuidelijke vista van de aanleg van Broerse.

Aan de achterzijde wordt de monumentale eik die van voor de oorlog dateert als solitaire boom in de vista opgenomen. De boom krijgt hierdoor een prominente positie in de groenaanleg.

- ▼ *Bois de quinconce plantverband*
- ▼ *Bois de quinconce plantverband*



- ▼ *Beukenhaag op erfscheiding (groene erfscheiding)*
- ▼ *Solitaire boom in tuin*





bestaande vooroorlogse
monumentale eik

herstel vista

beukenhagen

< verbreding vista >

restauratie vista Koudekerke

restauratie vista
Moesbosch

restauratie vista
duinen



Het lanenstelsel doet eveneens dienst als de hoofdontsluiting van het toekomstige woonpark. De entree van het woonpark is gekoppeld aan de noordelijke vista. Daar waar de weg van de vista afbuigt begint het lanenstelsel. Aan weerszijden van de laan bevinden zich opgenomen in het bos de eerste 11 woonkavels. In zijn algemeenheid zijn de woonkavels opgenomen in de bos- en laanstructuur. De kavels vormen hierbij als het ware de contramal van de groenstructuur. De groenaanleg is hiermee dus een belangrijke drager van het woonpark. De groenstructuur is zodanig vormgegeven dat het huis Der Boede prominent en solitair beleefbaar is in de groenstructuur.

Als onderdeel van de spuitzone rond de boomgaard zijn aan de achterzijde van het huis der Boede aan weerszijden van de hoofdas boomweiden vormgegeven. Deze krijgen het zogenaamde quinconce (een schaakbordgewijs) plantverband. Dit is een historisch plantverband dat veel op landgoederen en buitenplaatsen werd toegepast. Om dit plantverband goed uit te laten komen wordt het in een andere boomsoort uitgevoerd als het lanenstelsel. De nieuwe lanen van Der Boede worden uitgevoerd in eiken, terwijl het 'bois de quinconce' in lindebomen wordt gerealiseerd.

Het bos op Der Boede bestaat uit een gemengde loofhoutbeplanting. Speciale aandacht gaat uit naar de randbeplantingen, waarbij vooral de afwerking van de vista's in het oog springende elementen zijn. De randen van de vista's herbergen fraai bloeiende soorten als sering, krent, wilde appel, viburnum, kornoelje en sleedoorn. Soorten als veldesdoorn, krent en kornoelje geven de randen een bijzonder aspect in de herfst. In een laag percentage kunnen boomvormende soorten in de randen van de vista's worden opgenomen. De bloeiende struiken hebben de overhand en mogen niet door boomvormende soorten worden gedomineerd.

Het gemengde loofbos op het nieuwe Der Boede bestaat uit de volgende soorten:

Els, veldesdoorn, sleedoorn, hazelaar, haagbeuk, beuk, eik, tamme kastanje en linde.

4.3.1 Onevenredige aantasting

(Verwijzend naar de planregels paragraaf 3.4.3a)

Onder onevenredige aantasting van het bos wordt verstaan dat de boomlaag voor meer dan 20% van de oppervlakte (de bedekkingsgraad op basis van de kroonprojectie) wordt weggenomen.

De omzoming van de bosvakken met struiken dient in stand gehouden te worden. Indien deze struiken voor meer dan 30 % zijn uitgevallen (eveneens op basis van de bedekkingsgraad) wordt van een onevenredige aan-



▲ eigentijdse vormgeving, natuurlijke materialen: beton, staal, glas

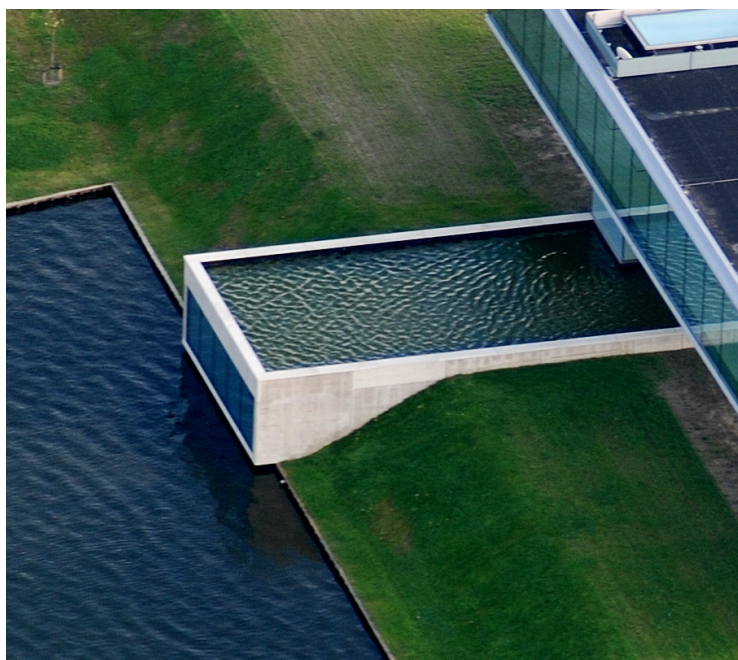


eigentijdse vormgeving, baksteen architectuur



▲ verdiepte tuinen bij keldervolumes

▼ keldervolume met dakbedekking van gras, grind of water



tasting gesproken. Onevenredig aangetaste delen dienen vervangen te worden met plantmateriaal conform het originele beplantingsplan. Voor het kappen van bomen dikker dan 30 centimeter op borsthoogte is de gemeentelijke kapverordening van toepassing.

4.4 OVERIGE INRICHTINGSELEMENTEN

Wegen

Alle openbare wegen op het landgoed krijgen een zelfde uitstraling door het asfalt af te werken met een laag fijn parelgrind. Dit materiaal kan op verschillende wijzen worden toegepast al naargelang de locatie en het gebruik. Voor de ontsluitingswegen wordt het fijne parelgrind door middel van een kleeflaag aangebracht op een asfaltconstructie. Voor informele paden en wegen wordt een dunne laag parelgrind aangebracht op een puinfundering. Alle wegen en paden krijgen hierdoor eenzelfde uitstraling passend bij de landgoedsfeer.

(Openbare) verlichting

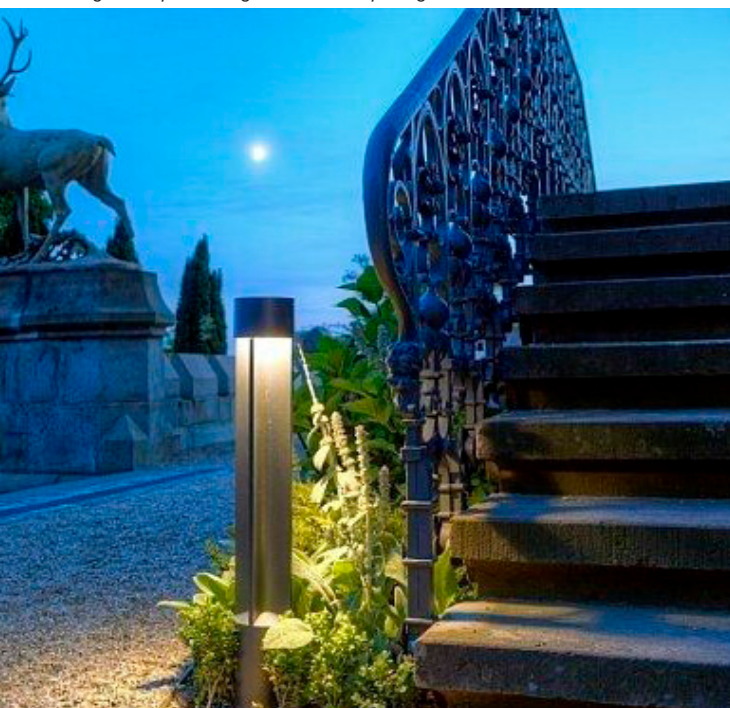
Het woonpark Der Boede is een natuurgebied waarin gewoond wordt. Bij het natuurlijke karakter van de woonomgeving past een terughoudende omgang met nachtelijk lichtbronnen. De openbare verlichting van het park wordt op dit gegeven afgestemd. Er worden twee lichtarmaturen toegepast die rekening houden met het aspect lichtvervuiling. Langs de grotere doorgaande wegen wordt een relatief laag armatuur toegepast van hoogwaardige kwaliteit (hoogte 4.00 meter). Dit armatuur heeft een efficiënt gerichte lichtbundel en straalt niet naar boven uit. Op andere plaatsen (bijvoorbeeld in het bos) wordt gewerkt met een laag bolderarmatuur (hoogte ca. 80 cm). Dit armatuur kan voorzien worden van energie zuinige Led-verlichting.

Hekwerken

Op een aantal locaties binnen het plangebied is de plaatsing van hekwerken gewenst of noodzakelijk. Deze zijn op de plankaart aangegeven. Aangenomen wordt dat een belangrijk deel van de vista's aan de voorzijde en achterzijde van de historische villa niet openbaar toegankelijk worden voor het publiek. De toekomstige eigenaar kan deze vista's door middel van hekwerken fysiek afsluiten voor het publiek. Ook het hertenkamp moet door middel van een hekwerk worden afgesloten. Het bestaande hekwerk rond het hertenkamp wordt als detonerend ervaren.



▲ wegen en paden afgestrooid met parelgrind



▲ bolderarmatuur Midipoll

▼ hekwerk hertenkamp



▲ mastarmatuur

▼ voorbeeld van een 'ha-ha'



In de toekomstige situatie blijft het hertenkamp bestaan, maar wordt beperkt tot de middelste vista. Door de aanleg van het wandelpad aan de voorzijde (aan de kant van de Vlissingestraat) verandert ook de vorm van het hertenkamp. Het hertenkamp wordt hierdoor integraal van een nieuw hekwerk voorzien. Rond de Koekamp (hertenkamp) in Den Haag staat een landschappelijk vormgegeven houten hekwerk. Dit hekwerk vormt een belangrijke referentie voor het bij Der Boede toe te passen hekwerk. Ook rond het hertenkamp in het Rusthofpark te Sassenheim is een dergelijk hekwerk aanwezig. Het mooiste komt dit hekwerk tot zijn recht als gelijktijdig een hoogteverschil in de vorm van een (licht)glooiend reliëf wordt toegepast. In feite gaat het dan om de toepassing van het hekwerk à la de Koekamp in combinatie met een bescheiden 'ha-ha'.

De overige hekwerken in de vista's worden bij voorkeur uitgevoerd in donker traditioneel smeedijzer, hetgeen aansluit op de historische toegangspoort van Der Boede. Ook eigentijdse varianten van smeedijzeren hekwerken zijn denkbaar.



© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Bosch Slabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: "Bosch Slabbers").

Bosch Slabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005).

Bosch Slabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met Bosch Slabbers.



bosch slabbers

Oude Vlissingseweg 1

Postbus 147

4330 AC Middelburg

T 0118 592288

F 0118 591233

zeeland@bosch-slabbers.nl

www.bosch-slabbers.nl

