



project
onderdeel

Landgoed Vrede Oord Beeldkwaliteitplan

opdrachtgever
nummer
datum

Provincie Noord-Brabant
1208-A
28 maart 2013

Postbus 1536
5 6 0 2 B M
Eindhoven
info@p15.nl

© P15 (stads)landschappen

12 maart 2013

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden veeleelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en P15 (stads)landschappen, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

P15 (stads)landschappen is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van P15 (stads)landschappen. De opdrachtgever vrijwaart P15 (stads)landschappen voor eventuele aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Inhoudsopgave

	Blz.
Inhoudsopgave	5
0. Leeswijzer	7
1. Inleiding	9
1.1. Plangebied	9
1.2. Kwaliteitswinst	10
2. Inrichtingsplan	11
2.1. Bestaande situatie	11
2.1.1. Huidig gebruik en inrichting	11
2.1.2. Ruimtelijke opbouw	11
2.1.3. Te handhaven bebouwing	12
2.2. Historische situatie	16
2.2.1. Eerste ontginning	16
2.2.2. Omzetting naar landbouw	18
2.2.3. Huis Vrede Oord	18
2.2.4. Landgoed De Moeren	19
3. Ruimtelijke kwaliteit	21
3.1. Ruimtelijke context	21
3.2. Bestaande kwaliteiten	22
3.3. Inpassing nieuwe bebouwing	24
4. Gewenste situatie	25
4.1. Inrichtingsplan	25
4.1.1. Nieuwe bebouwing	25
4.1.2. Ontwikkeling van het landgoedensemble	25
4.1.3. Bouwvolume en kavelgrootte	26
4.1.4. Inrichting landgoed	27
4.2. Beeldkwaliteit: algemene karakteristiek	28
4.2.1. Bebouwing in omgeving	28
4.2.2. Basiskarakteristiek nieuwbouw	28

4.2.3.	Modern woongenot	28
4.2.4.	Duurzaam bouwen	30
4.3.	Beeldkwaliteit woning 1	31
4.3.1.	Referentie voor nieuwbouw	31
4.3.2.	Kenmerken van de woning	31
4.3.3.	Materiaalgebruik	32
4.3.4.	Deuren en ramen	33
4.3.5.	Bijgebouwen	34
4.4.	Beeldkwaliteit woning 2	35
4.4.1.	Referentie voor nieuwbouw	35
4.4.2.	Kenmerken van de woning	35
4.4.3.	Materiaalgebruik	36
4.4.4.	Deuren en ramen	36
4.4.6.	Bijgebouwen	37
4.5.	Terreininrichting	40
4.5.1.	Entree en hoofdas	40
4.5.2.	Voorterrein	42
4.5.3.	Perceelsgrenzen	43
4.5.4.	EHS-natuurzone	45
4.5.5.	Uitzichtpunt	47
4.6.	Ontsluiting & parkeren	49
4.6.1.	Parkeren	49
4.6.2.	Materiaalgebruik bestaande situatie	49
4.6.2.	Materiaalgebruik gewenste situatie	50
 Bijlages		
B1.	Foto's bestaande situatie en omgeving	53
B2.	Historische naamgeving	66
B3.	Oude kaarten	67
B4.	Ontwikkeling landgoedensemble	69

0. Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan (rapportnummer 1208-A) behelst de oprichting van twee nieuwe woningen op het historische landgoed Vrede Oord om daarmee de gewenste functiewijziging van boomkwekerij naar historisch groengebied met een hoge natuurwaarde mogelijk te maken. Een BKP is niet juridisch bindend, maar is wel van belang voor de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning.

Dit beeldkwaliteitplan vormt samen met het bestemmingsplan de basis voor de toekomstige ontwikkeling van het landgoed Vrede Oord. In het juridisch bindende bestemmingsplan worden alle regels vastgelegd met betrekking tot de gebouwen en het grondgebruik, voor zover relevant om het gewenste eindbeeld te realiseren. Het eindbeeld wordt niet alleen juridisch gezekerd, maar ook vastgelegd in een aantal bepalingen die als toetsingskader dienen bij de realisatie van het vernieuwde Vrede Oord. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid voor de belanghebbenden worden deze bepalingen zoals opgenomen in het BKP gekoppeld aan de bestemmingsplanwijziging en beide vastgesteld door het bevoegd gezag.

Het beeldkwaliteitplan is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de projectlocatie, de hier gewenste kwaliteitswinst van de gewenste situatie ten opzichte van de huidige situatie. In Hoofdstuk 2 wordt het inrichtingsplan nader toegelicht aan de hand van een beschrijving van de bestaande toestand, de bestaande en te behouden bebouwing, de historische situatie en de ontwikkeling van de historische landgoederenzone. Hoofdstuk 3 gaat in op de ruimtelijke kwaliteit, de ruimtelijke context en de inpassing van de bebouwing. Hoofdstuk 4, tenslotte, behelst de gewenste beeldkwaliteit. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de algemene beeldkarakteristiek van de nieuwe woningen en de beeldkwaliteit per woning specifiek. Daarnaast komen ook aspecten als terreininrichting en verharding aan de orde. In enkele bijlagen is aanvullende informatie opgenomen, zoals de kadastrale kaart, historische kaarten en foto's van de omgeving.

Voor het opstellen van dit rapport is dankbaar gebruik gemaakt van de historische studie Vrede Oord (gemeente Zundert), Veen, turf en landgoed van de heer K.A.H.W. (Karel) Leenders (Den Haag 30 september 2011).

1. Inleiding

Voorliggend beeldkwaliteitplan betreft een locatie gelegen aan de Moersebaan in het buitengebied van Klein - Zundert, gemeente Zundert. Aan de combinatie Crijns Rentmeesters / P15 (stads)landschappen is de opdracht verleend tot het opstellen van een verkavelingsplan, beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan-herziening voor deze projectlocatie. Op de projectlocatie was voorheen een boomkwekerij gevestigd. Dit bedrijf is verplaatst naar een andere locatie binnen de gemeente Zundert.

De voormalige boomkwekerijlocatie is gelegen in een landgoederenzone die zich uitstrekt van Achtmaal tot Rijsbergen. Het plangebied maakt deel uit van het voormalige landgoed Vrede Oord, dat aansluit op het landgoed De Moeren. Het is de bedoeling ter plaatse van het landgoed Vrede Oord een ecologische verbinding te realiseren en de voormalige kwekerij herin te richten als natuurgebied. Om deze functiewijziging te bekostigen zullen twee woningen worden gebouwd op het landgoed Vrede Oord, dat daarmee weer de uitstraling van een "echt" landgoed zal krijgen.

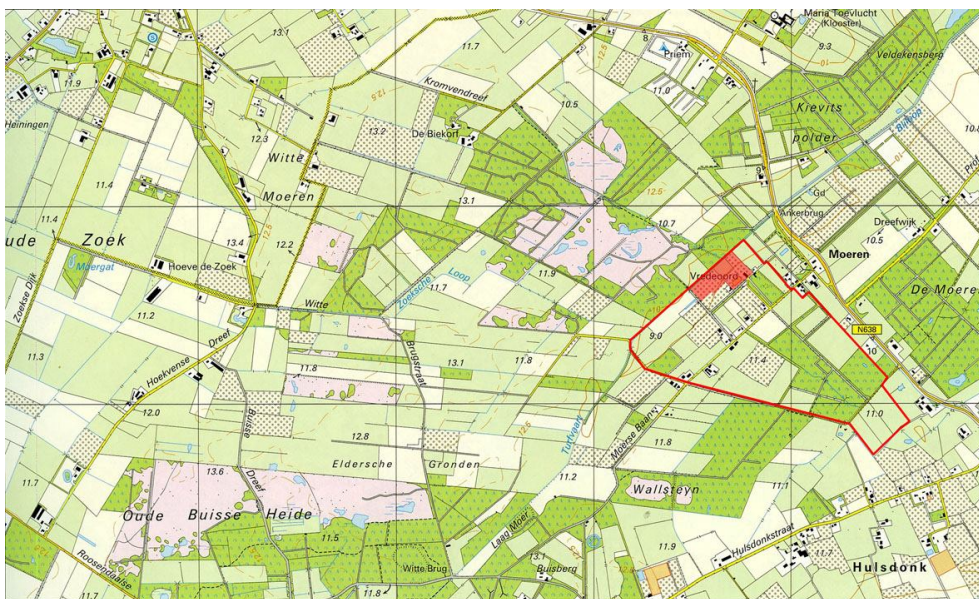
1.1. Plangebied

Het plangebied is gelegen zuidelijk van de Turfvaart in het buitengebied van Zundert ten noordoosten van Hulsdonk. Het plangebied is ongeveer 3,36 ha groot en bestaat uit een aaneengesloten grondstuk. De bebouwing heeft een adres aan de Moersebaan, maar is teruggelegen ten opzichte van deze lokale ontsluitingsweg. De bebouwing is in principe gelegen aan de historische *Lindelaan* op het oude landgoed Vrede Oord. Het plangebied is gelegen in een landgoederenzone die zicht van zuidwest naar noordoost uitstrekt langs de Turfvaart en die bestaat uit grote ontginningslandgoederen.

Binnen het plangebied (afbeelding 1.) Moersebaan 8, kadastraal bekend als Zundert, sectie U, nummers 101, 110 en 150 (gedeeltelijk), is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de Gemeenteraad op 4 september 2012. De provincie Noord-Brabant heeft een reactieve aanwijzing gegeven op onderdelen van het plan. Het bestemmingsplan is grotendeels in werking sinds begin 2013. Het plangebied is hierin bestemd tot boomkwekerij met als aanduiding landgoed en natuur en een zoekzone EHS aan de noordzijde langs de Turfvaart. Het plangebied heeft een exacte oppervlakte van 33.345 m².

1.2. Kwaliteitswinst

Het doel van het project Vrede Oord is het saneren van de bestaande boomkwekerij ter plaatse en herinrichting van het gebied conform de gewenste natuurfunctie. Om de realisatie van natuur en de verplaatsing van het boomkwekerijbedrijf te financieren zullen twee nieuwe woningen worden gebouwd op landgoed Vrede Oord. Gezien de hoge cultuurhistorische waarden van de plek dient zowel de nieuwe bebouwing als de terreininrichting hier rekening mee te houden en waar mogelijk de herkenbaarheid van het landgoed te versterken. Juist de herkenbaarheid van het geheel heeft sterk te leiden gehad door een versnipperde eigendomssituatie, de toevoeging van woonbebouwing en een gewijzigd grondgebruik en beheer. Door de boomkwekerij uit te plaatsen en het gebied in te richten voor natuur kan een ecologische verbinding worden gerealiseerd tussen de omliggende bestaande landgoederen. Verder biedt herinrichting mogelijkheden waterdoelen te realiseren op een manier die de cultuurhistorie en eigenheid van de plek geen geweld aandoet.



afbeelding 1.

De locatie aan de Moersebaan is gelegen ten noordoosten van het dorp Hulsdonk aan de weg naar Rucphen. De projectlocatie is gesitueerd nabij herberg In den Anker en grenst aan bekaide Turfvaart. Naast de projectlocatie ontspringt de waterloop genaamd de Bijloop. In rood is aangegeven de projectlocatie. Met de rode omtrek is de oude omvang van het historische landgoed Vrede Oord aangegeven.

2. Inrichtingsplan

Teneinde de gewenste functiewijziging van boomkwekerij naar landgoed en natuurgebied mogelijk te maken is een inrichtingsplan opgesteld waarin de toevoeging van twee nieuwbouwwoningen is vormgeven binnen de groene context van een landgoed met natuurfunctie.

2.1. Bestaande situatie

2.1.1. Huidig gebruik en inrichting

Het plangebied is tot in 2013 in gebruik als boomkwekerij. Gedurende 2013 zal de verhuizing naar de nieuwe locatie worden afgerond. Het bedrijf is gespecialiseerd in het opkweken en leveren van onderstammen voor andere boomkwekers. Ze leveren een halfproduct dat door anderen verder wordt opgekweekt voor de verkoop.

De kwekerij beslaat het gehele plangebied en omvat een bedrijfswoning in een monumentale boerderij met hierin ook enkele kantoren van boomkwekerijgerelateerde bedrijven. Naast de kantoren is een parkeerterrein aangelegd voor de ingang. Aan de achterzijde van de boerderij zijn kassen opgetrokken en is de materialenopslag gesitueerd. Hier is een groot verhard oppervlak aanwezig ten behoeve van vrachtwagens en leveranciers. De rest van het terrein is tot aan de Turfvaart/Bijloop in gebruik als kweekveld, waarbij het deel direct achter de bedrijfsgebouwen is ingericht als containerveld. De rest van de gronden wordt gebruikt voor vollegrondsteelt van plantmateriaal.

2.1.2. Ruimtelijke opbouw

Het plangebied is grotendeels open en wordt plaatselijk geleed door ondiepe sloten. Het plangebied wordt duidelijk omkaderd aan alle zijden door opgaande begroeiing. Aan de zuidzijde betreft dit de Lindelaan, een restant van het oude landgoed Vrede Oord en het restant van een plezierbosje (De Lentehof). Aan de Westzijde wordt het gebied begrensd door de Beukenlaan, eveneens een overblijfsel van het oude landgoed. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door de begroeide kaden van de Turfvaart/Bijloop. Aan de oostzijde bestaat de begrenzing uit een houtsingel met bomen en hoge struiken. Deze begrenzing wordt nog eens versterkt door de daarachter gelegen eikenlaan (de Grasdreef) op land-

goed de Moeren. In het plangebied zelf is weinig opgaande begroeiing aanwezig. Achter de monumentale boerderij zijn een vijftal Inlandse eiken (*Quercus robur*) aanwezig. Rondom het parkeerterrein is een hoge haag aangeplant. Iets teruggelegen is achter het parkeerterrein -op de kwekerij- ook een hoge beukenhaag te vinden. Aansluitend op het parkeerterrein zijn nabij de boerderij enkele kleine sierbomen en -struiken aangeplant. Hier staat ook een erg oude geknotte Linde.

2.1.3. Te handhaven bebouwing

De monumentale boerderij Moersebaan 8 zal worden gehandhaafd. Verder wordt alle bedrijfsgelateerde bebouwing verwijderd. Ook de omliggende bestaande woningen Moersebaan 6, 8A, 8B en 8C zullen gehandhaafd blijven. Moersebaan 8 (en 8D) betreft het rijksmonument nummer 41117. Het gaat om een grote langgevelboerderij met hoge nokhoogte onder een zadeldak tussen topgevels. Het dak wordt bekroond met een klokkentorentje. Ooit was aan deze boerderij het buitenhuis Vrede Oord vastgebouwd. Het monument heet derhalve "Huis Vrede Oord" (ook al is betreffend huis in de jaren 1960 afgebroken).



afbeelding 2.

De zijkant van de monumentale boerderij gezien vanaf het parkeerterrein. Rechts de twee oude staldeuren die nu toegang bieden tot de kantoren van de in het gebouw gevestigde bedrijven. De kap is leefbaar gemaakt middels dakramen. Direct langs het gebouw is een tuinachtige strook ingeplant.

Moersebaan 8A betreft een eenvoudige naoorlogse woning van één bouwlaag onder een zadeldak. Het gebouw staat met de nok parallel aan de naastgelegen Lindelaan. Aan de kopse gevel is een erker aangebouwd. Middels een terrasover-

kapping en poort is aan de andere kopse gevel het woonhuis verbonden met het bijgebouw (garage).

Moersebaan 8B is gelegen aan de zuidzijde van de Lindelaan. Het betreft wederom een naoorlogs gebouw in één bouwlaag, parallel aan de naastgelegen weg en afgedekt met een zadeldak. De gevel is echter bekleed met hout in plaats van de gebruikelijke roodachtige baksteen. De beplanking is zwart geteerd.

Moersebaan 6 betreft eveneens een naoorlogse woning, maar ouder, die is gebouwd in de as van de Lindelaan. Het betreft een eenvoudig volume van één bouwlaag onder een zadeldak, met een ondergeschikte aanbouw onder een lager zadeldak. Het gebouw staat haaks op de Lindelaan. Teruggelegen ten opzichte van het hoofdgebouw is een bijgebouw aanwezig. Dit gebouw bestaat eveneens uit een bouwlaag met een zadeldak. De gevel is echter opgetrokken in een afwijkende oranje baksteen.

Moersebaan 8C is gesitueerd op enige afstand van de bebouwingscluster Vrede Oord. Deze eenvoudige naoorlogse woning is gelegen aan de Moersebaan naast de entree tot Vrede Oord. Het betreft wederom een enkellaags gebouw onder een zadeldak. Ook hier loopt de nok parallel aan de naastgelegen weg (Moersebaan). Teruggelegen ten opzichte van het hoofdgebouw is een haaks gesitueerd bijgebouw aanwezig van één bouwlaag met een zadeldak.



afbeelding 3.

De voorzijde van de monumentale boerderij met hierin de hooftree. Opvallend is de topgevel met muurankers en de luiken langs de ramen. Het klokketorentje met windvaan maakt meteen duidelijk dat we hier niet te maken hebben met een gewone langgevelboerderij, maar met voormalige landgoedbebouwing.



afbeelding 4.

Moersebaan 8A is gelegen ten zuidwesten van de monumentale boerderij. Hier zijn dezelfde kleuren toegepast in de kozijnen als bij de naastgelegen monumentale boerderij, maar helaas in een ander schema. Het gebouw refereert sterk aan agrarische bebouwing.



afbeelding 5.

Moersebaan 8B betreft een eveneens aan de Lindelaan gelegen gebouw dat is uitgevoerd als een soort schuur met zwartgeteerde beplanking en eenvoudige gevelopeningen (ramen en deuren). Dakramen maken de kap leefbaar.



afbeelding 6.

In de as van de oude Lindelaan is Moersebaan 6 gelegen. De nog bestaande laan wordt onderbroken door deze naoorlogse woning met erf. Het geheel is heel ruim opgezet, met een nogal afwijkende gekleurd bijgebouw. Het gebouw is eenvoudig met roedeverdeling in de ramen voorzien van bovenlichten. De kleuren zijn niet conform de monumentale boerderij.



afbeelding 7.

Deze bedrijfswoning Moersebaan 8C behoort eveneens bij een boomkwekerij. Deze woning is gesitueerd aan de Moersebaan en niet teruggelegen zoals de andere woningen. Het betreft een redelijk eenvoudig gebouw dat refereert aan boerderijbebouwing.

2.2. Historische situatie

Van het oude landgoed Vrede Oord zijn nog slechts restanten aanwezig. In de huidige situatie is het landgoedensemble ontmanteld en is een deel van de oude sieraanleg onder landgoed De Moeren geschaard. De geschiedenis van Vrede Oord is overigens nauw verbonden met De Moeren. Het oorspronkelijke buitenhuis Vrede Oord werd ergens tussen 1782 en 1801 opgetrokken. Het gebouw werd daarbij vastgebouwd aan de in 1662 gestichtte boerderij die het na 1617 uitgedolven veenland een tweede nut gaf voor de eigenaar.

2.2.1. Eerste ontginning

Landgoede Vrede Oord is gelegen in een langgerekte zone tussen Nieuwmoer (B) en Effen waar tot 1500 een dik veenpakket aanwezig was. Het betrof grotendeels hoogveen en plaatselijk laagveen en veenmoeras. Vanaf begin 16^e eeuw gaven de Heren van Breda regelmatig woeste gronden onder Zundert uit ter ontginning. Deze ontginningen hielden in dat de gronden werden afgegraven voor turfwinning. Om de turf gemakkelijk te kunnen vervoeren, is in 1617-19 het eerste deel van de Bredase Turfvaart gegraven. Deze vaart is later verlengd in zuid-oostelijke richting tot een totale lengte van 24 km en mondt uit in het riviertje de Aa of Weerij. De vaart zorgde voor ontwatering van het veenmoeras en de turf werd via het smalle kanaal tussen kades naar Breda, Etten, Oudenbosch, Roosen-daal, Dordrecht en verder vervoerd. Overigens werd het veen reeds door twee oudere vaarten ontsloten: de Buisse Vaart uit 1545 en de Leurse Vaart uit 1500. De Turfvaart was een belangrijke ontginningsbasis voor de ontvening. Het afgraven van de turf vond plaats in consessies die in zogenoemde slagen werden uitgezet in het veen. Daarbij werden blokken en stroken uitgezet in het veenlandschap, liefst parallel aan een vaart of raai. Waar het veen doorkruist werd door oudere wegen of de ondergrond daartoe aanleiding gaf werd het ontginningsstramien aangepast. Kenmerkend is de grote mate van regelmatigheid, die ook in Vrede Oord en De Moeren terugkomt.

Onder de naam Nieuwe Bloemen werd tussen 1550 en 1600 een strook van 18 bunder 600 roeden (24 hectare) uitgegeven die in 1619 als uitgedolven wordt vermeld, maar waarvan geen uitgifte bekend is. Deze strook wordt gescheiden van de noordelijk gelegen 80 bunders door de rond 1618 gegraven Bredase Turfvaart. De strook waar later Vrede Oord zou worden loopt parallel aan de Turfvaart die hier wellicht een oudere waterlossing (toen riool genoemd) in zich opneemt. De regelmatige patronen in de jongere verkaveling blijken samen te hangen met lijnen die zijn geraaid op markante punten in het landschap. Meestal werd eerst een strook langs de raai uitgedolven (in paars op afb. 9).



afbeelding 8.

Een uitsnede uit de topografische kaart circa 1905 laat zien dat zowel het landgoed Vrede Oord als De Moeren erg geïsoleerd liggen in tot vochtige heide vervallen ontgonnen hoogveen ten noorden van het gehucht Hulsdonk. Eind 19e eeuw is aan de twee landgoederen het nieuwe landgoed De Kieft toegevoegd aan de noordzijde. Ook de Eldert aan de oostzijde wordt nu in cultuur gebracht.

Aan de rand van het veen werd een moersloot gegraven door kwelplekken en natuurlijke stroompjes te verbinden (aangegeven als *m* op afb. 9). De Bijloop (*b* op afb. 9) is deels als een moersloot op te vatten. De geraaide riolen waterden allemaal af op een moersloot. Rondom de moersloot bij Hulsdonk vinden we de oudste ontginningen (Begijnenmoer, Hofmoer etc.). Dit deel was ooit apart via een waterlossing (*w* op afb. 9) op de Kleine Beek (*k*) aangesloten.

2.2.2. Omzetting naar landbouw

Geleidelijk raakte tussen 1635 en 1650 de turf rondom Vrede Oord op en werden stappen ondernomen door de concessiehouders om hun tijdelijk grondbezit om te zetten naar permanent bezit dat vervolgens een tweede maal te gelde gemaakt kon worden als landbouwbedrijf. Daartoe werden de gronden uitgegeven als cijnsgoederen of soms zelfs leengoederen van de heer van Breda. Doordat het landschap sterk was veranderd door de veenontginning (er was soms wel 3 meter afgegraven) werden de nieuwe eigendommen vaak aangepast aan de nieuwe realiteit, waarbij de oude veenconcessies niet een op een werden omgezet in permanent bezit. Concessiescheidingen lijken wel te zijn gerespecteerd.

Ten zuidwesten van de Rucphenseweg liet Pieter van Bernaige tussen 1635 en 1675 een landgoed aanleggen. Het gebied werd gestructureerd door een aantal lange dreven (Moersebaan en Lange Dreef) met haaks daarop weer kortere dreven (Lindelaan, Beukenlaan, Eikenlaan en Grasdreef). Daarbij lijkt een afstand van 50 roeden (190 m) als basisafstand te zijn genomen. Op het landgoed werd ter plaatse van de kruising van Moersebaan en Grasdreef rond 1635 de eerste boerderij (Het Oude Huis) opgetrokken, juist achter de herberg In den Anker (gebouwd rond 1630) aan de Rucphenseweg. In deze herberg was een herenkamer aanwezig. Rond 1660 werd hier een tweede boerderij bij gebouwd; de Kleine Hoeve.

Na de deling van het landgoed in 1662 werd een nieuwe boerderij gebouwd naast de kruising van de Eikenlaan en de Lindelaan. Bij deze boerderij werd een Vlaamse Schuur opgetrokken. Later werden ook nog een Wagenschuur en een Bakhuisje toegevoegd aan de kern van het nu afgesplitste landgoed Vrede Oord. De huidige boerderij is grotendeels herbouwd (of moeten we zeggen verbouwd?) in de late 18e eeuw. Waarschijnlijk dateert de wagenschuur ook uit deze periode.

2.2.3. Huis Vrede Oord

De aanpassing van de boerderij valt samen met de bouw van een Herenhuis dat afzijdig van het erf tegen de zijkant van de boerderij werd opgetrokken in de as van de Eikenlaan. Aanpassing van de boerderij was nodig om uitlijning van de gevel op deze dreef mogelijk te maken. Het herenhuis werd opgetrokken tussen 1782 en 1801.

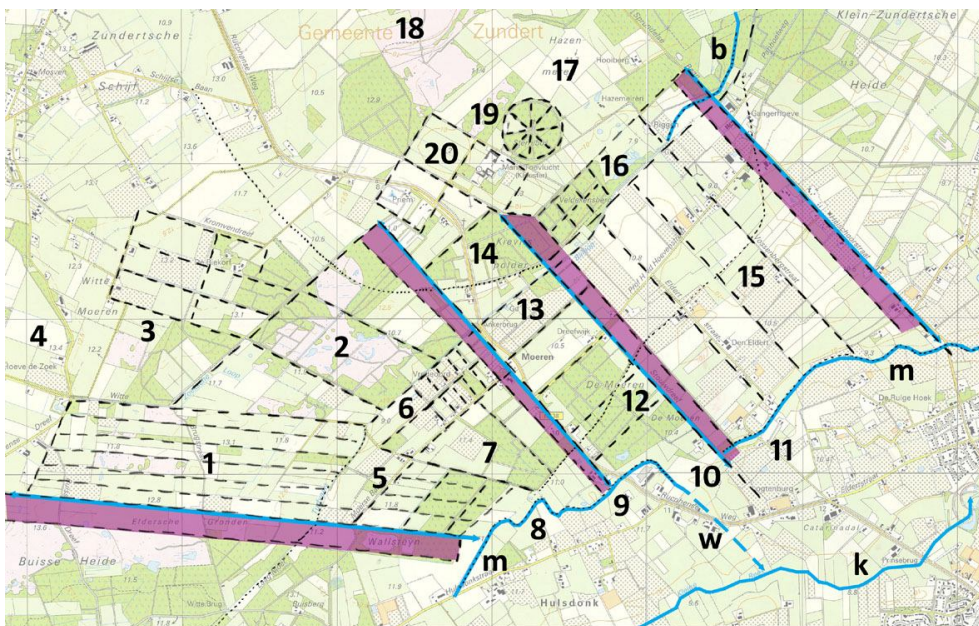
Het gebouw was streng symmetrisch van opzet (passend bij de calvinistische geloofsovertuiging van de eigenaren) en bestond uit twee verdiepingen onder en zadeldak met geschulpte daklijst. De gevel was gepleisterd. De voorgevel had op de verdieping vijf ramen en op de begane grond twee maal twee ramen die de hoofdingang flankeerden. Deze hoofdingang was omgeven door een stenen lijst en was voorzien van een bovenlicht. Oude foto's laten zien dat er aan de voorzijde een soort varanda begroeid met Klimop was getimmerd. Deze porch zal een negentiende-eeuwse toevoeging zijn. Aan de achterzijde had het huis alleen een gelijkvloers met een koekoek voor de zolder en een dakkapel. Deze aanbouw was voorzien van een lessenaarsdak en besloeg niet de gehele achtergevel. Aan de zijkant is op oude foto's ook een kleine uitbouw waar te nemen. De functie daarvan is onduidelijk, maar deze doet denken aan een kolenschop. Wies van Leeuwen (aangehaald door Karel Leenders) stelt dat het pand dateert uit de late achttiende eeuw, waarbij in de negentiende eeuw het gebouw verhoogd is met een extra verdieping.

In 1887 werd het huis als volgt omschreven: *"Eene heerenhuizing, bevattende 2 voorkamers, tuinkamer, 2 kleine kamers, gang, keuken en bijkeuken, provisiekamer, onderscheidende logeerkamers, bloemenserre, bloemenkamer, paardenstal en koetshuis, met daarbij staande koepel en daaraan gelegen park met opgaande boomen, lusttuinen, grond tot vermaak, bloemenperken, vijvers, prachtige lanen, moestuinen met broeibakken, boomgaarden enz."* Het landgoed was toen 50 hectare groot en omvatte twee boerderijen, twee tuinmanswoningen, tiendvrij bouwland en weiland, hakhout, dennebossen en twee percelen turfveld.

2.2.4. Landgoed De Moeren

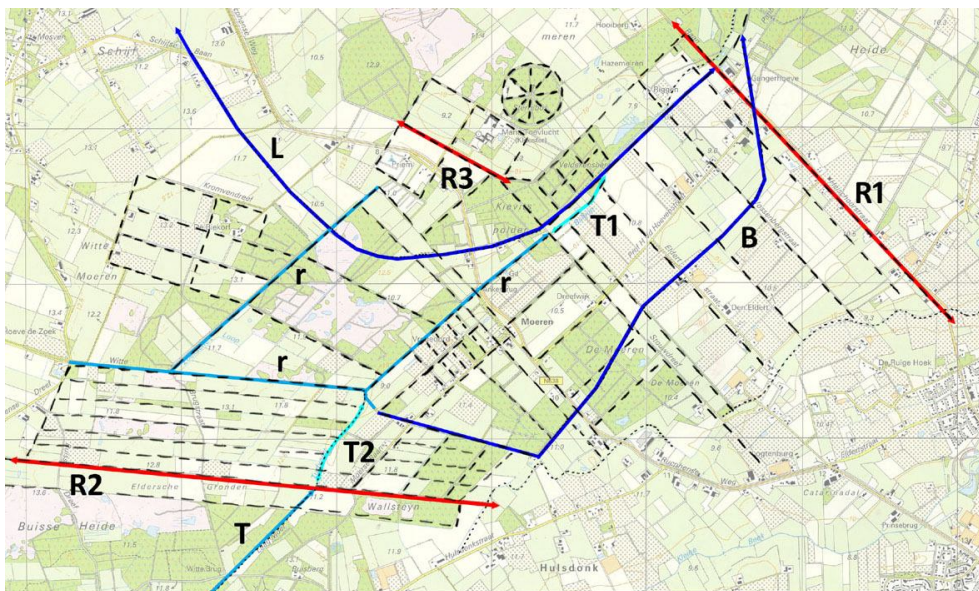
Tussen 1646 en 1657 verwerft burgemeester en schepenen van Breda mr. Willem Snellen ongeveer 385 bunder uitgedolven veengronden noordoostelijk van de Rucphenseweg. Direct wordt begonnen met de ontginning van de tot natte heide vervallen uitgemoerde gronden. Rond 1670 worden op dit landgoed genaamd De Moeren vijf nieuwe boerderijen gebouwd. Het is zelfs mogelijk dat een van deze boerderijen *Moerendaal* reeds rond 1657-58 werd gesticht. Ook werd tegenover de herberg de hoeve In de Kleine Anker gebouwd (1670). de Hoeve Dreefwijk werd in 1676 gebouwd aan de ontginningsas van het landgoed, de Brede Dreef. De hoeve Heiwijk werd gebouwd rond 1677. Tussen In de Kleine Anker en de Turfvaart werd ook nog een boerderij opgetrokken in 1677. Deze werd echter in 1696 alweer afgebroken.

Ongeveer op de plaats van de afgebroken boerderij wordt in 1818 het Huis de Moeren opgetrokken. Het huis staat in het verlengde van een oude tak van de Buisse Vaart. Hier wordt ergens tussen 1820 en 1838 de Koepeldreef ingeplant bestaande uit vier rijen beuken met aan het einde, uitkijkend over de heide, een koepeltje op een verhoging. Het koepeltje is gelegen op een vrijgekapt deel van de aarden wal die het landgoed scheidde van de achtergelegen natte heide *de Eldert*.



afbeelding 9.

De historische structuur van de landgoederen Vrede Oord en De Moeren is nog steeds aanwezig. De ontginningen zijn: De Bloemen (1), De Tachtig Bunders (2), Witte Moeren (3), de Zoek (4), de Oude Bloemen (5), Nieuwe Bloemen (6), Brouwersmoer (7), Begijnenmoer (8), de Kuilen (9), Keukenmoer (10), Hofmoer (11), Beneden Moer (12), Moeren (13), Kievitspolder (14), den Eldert (15), Veldeken (16), Hazemeren (17), Ketelmeren (18), de Rikken (19) en de Kievitsmeren (20).



afbeelding 10.

De onderliggende structuur omvat twee oude raaien; R1 gericht op de kerk van Zundert en R2 kerken Zundert en Nispen. R3 is gericht op de kerk van Klein Zundert. Het veen werd doorsneden door de Buisse Vaart (B) en de Leurse Vaart (L). De Turfvaart (T) omvat enkele stukken riool (r) en twee verbindingstukken (T1) naar de Leurse Vaart en (T2) via een oude moersloot.

3. Ruimtelijke kwaliteit

Op een locatie met zo veel historische lagen is het belangrijk goed rekening te houden met de specifieke kwaliteiten van de plek en tevens de nieuwe gebiedsinrichting een kwalitatieve toevoeging te laten zijn op de rijke plaatselijke historie.

3.1. Ruimtelijke context

De ruimtelijke context van de projectlocatie is het oude landgoed Vrede Oord uit begin negentiende eeuw. Dit landgoed van ruim 50 hectare omvatte delen van verschillende concessies en bestond uit weilanden, akkerland, visvijvers, hakhout, bos en enkele structurerende lanen. Het halfopen landgoederenlandschap was daarmee heel anders dan het oorspronkelijke open veenlandschap.

De ruimtelijke structuur van Vrede Oord hangt sterk samen met het naastgelegen (en jongere) landgoed De Moeren. Beide landgoederen zijn aangelegd volgens een soortgelijke esthetiek en opgespannen tussen een stelsel van lange en korte lanen (of dreven). Oorspronkelijk was op beide landgoederen géén landhuis aanwezig, het waren strikt genomen economische eenheden die het uitgeveende land nuttig maakten middels landbouw en bosbouw. Pas rond 1800 worden de landhuizen op Vrede Oord en De Moeren gebouwd. Het landhuis op Vrede Oord wordt geplaatst op een bestaande as (een bestaande dreef) direct naast het belangrijkste landbouwbedrijf. Het huis De Moeren wordt een jaar of twintig later opgetrokken ter plaatse van een afgebroken boerderij. Dit huis wordt ook op een bestaande ontginningsas uitgelijnd. Hier wordt een verdubbelde laan ingeplant (4 rijen bomen) om de as te versterken. Deze as loopt min of meer parallel aan de Grote Dreef waaraan enkele van de boerderijen behorende bij dit landgoed waren gelegen.

Ook de verdeling van het grondgebruik was gelijksoortig op beide landgoederen. Langs de Turfvaart lagen de akkers en weilanden (waar het natter was langs de vaart en op kwelplekken). Aan de zuidoostzijde was het bos geconcentreerd in een groot complex doorsneden met lanen. Beide bossen hadden een rondeel. Een deel van dit bos zal overigens hakhout zijn geweest. Hakhout in de vorm van houtwallen scheidde de landbouwpercelen. Op Vrede Oord zijn visvijvers ingetekend en vermeld. Deze lijken te ontbreken op De Moeren. Voor beide landgoederen wordt melding gemaakt van een koepeltje. Alleen op De Moeren is daarvan de locatie bekend; hier staat immers nog steeds een koepeltje aan het eind van de verdubbelde dreef in de as van het herenhuis.

Zie ook bijlage 2 voor de situering van alle dreven en oude bebouwing en bijlage 3 voor enkele oude kaarten.



afbeelding 11.

De ruimtelijke opbouw van het huidige landschap volgt nog grotendeels bovenstaande regelmatige opzet van de omzetting van de uitgeveende gronden naar landbouwgrond en bos uit de 17e eeuw.

3.2. Bestaande kwaliteiten

De historische landgoedstructuur is nog aanwezig ondanks de versnippering van het bezit en de uitbreiding en wijziging van de bebouwing. De belangrijkste kwaliteiten van het *landgoed Vrede Oord* zijn niet gelegen op de projectlocatie maar daarbuiten. Als geheel is daarmee het landgoed nog herkenbaar al zal het voor veel mensen moeilijk zijn landgoed Vrede Oord van landgoed De Moeren te onderscheiden.

Ook de nog aanwezige historische bebouwing is een belangrijke bestaande kwaliteit. Alle historische bebouwing heeft overigens een monumentenstatus. De meeste historische bebouwing is gelegen buiten de projectlocatie, voornamelijk op landgoed De Moeren. Van de historische landgoedbebouwing op Vrede Oord rest alleen de monumentale boerderij Moersebaan 8. Verderop aan de Moersebaan is nog een herbouwde Nieuwe Hoeve te vinden. De historische bijgebouwen en de twee werkmanshuizen zijn allemaal afgebroken en deels vervangen door nieuwbouw.

Belangrijk is verder de verkaveling die grotendeels nog intact is, maar de kleinschalige beplantingselementen zoals houtwallen zijn verdwenen ten gunste van grote landbouwkavels. De hoofdassen van de verkaveling, namelijk de lanen, zijn nog aanwezig. Wel wordt de continuïteit naast de projectlocatie verstoord door de onderbreking in de Lindelaan ter plaatse van Moersebaan 6.

Het oude lustparkje Lentehof behoort nu niet meer tot Vrede Oord maar is bij De Moeren getrokken. Het betreft een wandelparkje in Engelse Stijl ingeplant op halfwassituatie met boomgroepen en struiken zoals toen gebruikelijk was. Een gedetailleerde beplanting is niet meer aanwezig. Wat rest is een uitgegroeid bos waarin nog iets van microreliëf en bomengroepen zijn te onderscheiden. Er zijn geen wandelpaden aanwezig. Het geheel is amper als zodanig herkenbaar.

De Bredase Turfvaart (nu eenvoudigweg Turfvaart genoemd omdat de oudere turfvaarten zoals de Buisse Vaart niet meer herkenbaar aanwezig zijn) vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied en vormt een duidelijke lijn in het landgoederenlandschap die de verschillende landgoederen onderling verbindt. Ter plaatse van het plangebied is de vaart alleen zichtbaar als een streep van opgaand groen. De structuur met de kades is alleen van dichtbij te ervaren.



afbeelding 12.

De oude verkaveling bestaande uit regelmatige stroken tussen een stelsel van lanen is nog steeds te herkennen op Vrede Oord. Verder is er van het oude landgoedensemble weinig meer aanwezig behalve de monumentale boerderij (A). De centrale ontginningsas wordt nu onderbroken door woningbouw (X). Aan de oostzijde staat het Huis De Moeren (B) uitgelijnd op de Koepeldreef.

Naast de Turfvaart loopt een smalle sloot; dit is het begin van de Bijloop die hier waarschijnlijk is gegraven ter ontwatering van Vrede Oord. Vroeger sloten meer-

dere sloten en de twee visvijvers aan op deze waterlossing. Het planmatige karakter van de waterlopen voegt zich naar de structuur van de ontginning en het landgoedstramien. Van de oude visvijvers is nog 1 vijver als een dichtgegroeide laagte aanwezig. De andere vijver lijkt gedempt te zijn. Hetzelfde geldt voor de formele pleziervijver achter het Huis Vrede Oord. Deze blijkt echter met de omvorming van de tuin naar een informeel geheel te zijn verdwenen rond 1850.

3.3. Inpassing nieuwe bebouwing

Het is de bedoeling op de projectlocatie, die deel uit maakt van het oude landgoed Vrede Oord, een tweetal nieuwe woningen te bouwen. Deze woningen dienen niet alleen ingepast te worden binnen de daarvoor beschikbare ruimte (er is immers een zone parallel aan de Turfvaart aangeduid als EHS) maar ook het bestaande monument en enige overblijfsel van het oude landgoedensemble te respecteren.

Het is vanuit de gewijzigde eigendomssituatie niet mogelijk het oude landgoedensemble te restaureren. Een dergelijke restauratie zou overigens grotendeels bestaan uit nieuwbouw (herbouw van het herenhuis en de Vlaamse schuur) en is derhalve eigenlijk niet meer als zodanig aan te merken, maar eerder als vervangende nieuwbouw.

Om toch recht te doen aan de rijke historie van de locatie vormen de oude inrichtingsprincipes van het landgoed Vrede Oord de basis voor de situering van de nieuwbouw. Vooral de axialiteit en teruggelegen plaatsing van herenhuis zijn daarbij belangrijk. Een ander belangrijk kenmerk (eigenlijk een effect van de toegepaste axialiteit) is dat de andere -vaak oudere- gebouwen hierdoor een minder centrale positie krijgen. De op het huis gerichte hoofdas wordt de determinant van de aanleg en van de beleving daarvan.

De nieuwe bebouwing wordt teruggelegd ten opzichte van de monumentale boerderij Moersebaan 8. Het simpelweg plaatsen van de nieuwbouw tussen dit gebouw en Moersebaan 8A zou de uitstraling van het monument aantasten en tevens geen nieuw hoofdmoment opleveren. En dat is nu juist wat het landgoed Vrede Oord ontbeert sinds de ontmanteling van het ensemble na 1960. De nieuwe bebouwing zal een nieuw hoofdmoment vormen op basis van de oude ordeningsprincipes op enige afstand van het enige overblijfsel van het oude ensemble. Omdat er twee losse gebouwen zullen worden ontwikkeld, kan slechts één van deze gebouwen het nieuwe axiaal geplaatste hoofdmoment zijn, het andere gebouw zal daaraan ondergeschikt dienen te zijn en ook afzijdig geplaatst dienen te worden.

4. Gewenste situatie

4.1. Inrichtingsplan

In het kader van de beoogde herontwikkeling van het landgoed Vrede Oord is een inrichtingsplan opgesteld waarin zowel de situering van de nieuwe gebouwen alsook de landschapelijke inpassing daarvan en de totale terreininrichting zijn meegenomen.

4.1.1. Nieuwe bebouwing

Het is de bedoeling twee nieuwe woningen te bouwen op Landgoed Vrede Oord om daarmee de sanering van de boomkwekerij te financieren. Daar de resten van Vrede Oord als cultuurhistorische parel zijn aangeduidt door de Provincie Noord-Brabant dient er een extra inspanning te worden geleverd wat betreft de nieuwe inrichting van het gebied.

Sinds de stichting van het landgoed van Snellen in de 17e eeuw heeft de bebouwing zich sterk ontwikkeld. Daarbij is er bebouwing verdwenen en is er nieuwe bebouwing opgetrokken; zo ook op Vrede Oord. De bestaande woningen en de monumentale boerderij blijven gehandhaafd. De bedrijfsbebouwing verdwijnt en wordt vervangen door twee nieuwe woningen. Deze woningen dienen zich te schikken naar deze historierijke omgeving zoals beschreven in paragraaf 3.3.

4.1.2. Ontwikkeling van het landgoedensemble

De toevoeging van twee nieuwe woningen vormt een volgende stap in de ontwikkeling van het landgoed Vrede Oord. Als resultaat van een splitsing van een ouder landgoed zijn twee nieuwe landbouwbedrijven gesticht de hoeve Vrede Oord en de Nieuwe Hoeve. Aan de hoeve Vrede Oord is later een herenhuis vastgebouwd: het Huis Vrede Oord. Dit oude landgoedensemble is in de loop van de twintigste eeuw ontmanteld. Het herenhuis is afgebroken rond 1964. De Vlaamse schuur is na 1980 afgebroken. Vooral ook de bouw van nieuwe woningen rondom het oude landgoedensemble is van grote invloed geweest op het huidige beeld.

De ingrijpend gewijzigde eigendomsverhoudingen zijn duidelijk beperkend voor de mogelijkheden hier een vernieuwd landgoedensemble te ontwikkelen. De oude

hoofdas is niet meer te gebruiken in de plaatsing van de nieuwbouw. Ter plaatse van het afgebroken herenhuis is nu de tuin van Moersebaan 8 gelegen. In de as van de oude laan is aan het eind ervan een treurwilg geplant waardoor er ook geen sprake meer is van een doorzicht. De in de jaren 1930 aangelegde nieuwe ontsluiting parallel aan het voormalige lustbos genaamd *Lentehof* is mogelijk wel bruikbaar als nieuwe hoofdas. Deze weg sluit met een soort bajonet aan op de *Lindelaan* bij Moersebaan 8. In de as van deze weg zijn nu bomen geplant, waardoor er geen doorzicht mogelijk is. Indien hier bomen worden gekapt kan de zichtas vrijgemaakt worden.

Voor de mogelijke positionering van het vernieuwde hoofdmoment van het landgoed Vrede Oord dient ten eerste rekening gehouden te worden met de eigendomssituatie. Het gebouw -en dat geldt natuurlijk ook voor de tweede woning- kan niet op de kavel behorende bij Moersebaan 8 / 8D gebouwd worden. De positie van het nieuwe herenhuis in de vernieuwde hoofdas wordt ook beperkt door enkele op het terrein aanwezige oude eiken. Als restant van de oude informele aanleg dienen deze karaktervolle bomen het liefst behouden te blijven.

Door het nieuwe herenhuis voorbij de bomen te leggen en de ontsluiting parallel aan de tuinhaag aan te sluiten op de bestaande toegangsweg hoeven maar twee bomen gekapt te worden. De grootste bomen blijven daarmee behouden. Er ontstaat zo ook ruimte de tweede woning achter de monumentale boerderij goed te ontsluiten. Door het bijgebouw van het hoofdmoment direct tegenover deze tweede woning te leggen ontstaat er een korte dwarsas die deze gebouwen verankert aan de hoofdas en tevens de ondergeschiktheid benadrukt.

De axialiteit van de vernieuwde aanleg wordt benadrukt door de bestaande haag langs de achtertuin van Moersebaan 8 te dupliceren en daartussen een langgestrekte vijver te leggen. De nieuwe hoofdas parallel aan de oude hoofdas dient benadrukt te worden middels een begeleidende rij bomen. Er is overigens alleen plaats voor smalle bomen.

Zie ook bijlage 4 voor de ontwikkeling van het landgoedensemble.

4.1.3. Bouwvolume en kavelgrootte

De nieuwe bouwvolumes op het landgoed Vrede Oord dienen zich enerzijds te voegen naar de directe omgeving en waar dit het nieuwe hoofdgebouw betreft zich ook als zodanig presenteren ten opzichte van de omliggende gebouwen. De in de directe omgeving reeds aanwezige bouwvolumes zijn variabel, waarbij de monumentale boerderij er duidelijk uitspringt in vergelijking met de aanwezige

(bedrijfs)woningen. Deze bedrijfswoningen hebben allen een vergelijkbaar oppervlakte hoogte en inhoud. Woning twee zal in lijn met deze woningen moeten worden uitgewerkt. Het nieuwe Herenhuis dient analoog aan het nog bestaande Huis De Moeren in hoogte af te wijken. Ook dient dit gebouw een minimale voor-gevelbreedte te hebben om een symmetrische gevel met vijf gevelopeningen mogelijk te maken. Dit gebouw zal dus afwijken van de standaard. In het bestemmingsplan is de inhoud van de woningen en bijgebouwen geregeld. Hetzelfde geldt voor de nokhoogte en goothoogte alsook wat betreft het percentage dat maximaal bebouwd en verhard mag worden.



afbeelding 13.
Het inrichtingsplan voor het vernieuwde landgoed Vrede Oord.

4.1.4. Inrichting landgoed

Buiten het nieuwe ensemble met een vernieuwd hoofdmoment zal ook het landgoedkarakter benadrukt worden door herinrichting van het achterliggend terrein. Daarbij is de oude regelmatige verkaveling het uitgangspunt. Deze wordt weer zichtbaar gemaakt middels houtwallen. Hiertussen is ruimte voor natuurontwikkeling in de vorm van bloemrijk grasland en eventueel waterberging.

4.2. Beeldkwaliteit: algemene karakteristiek

4.2.1. Bebouwing in omgeving

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw zich voegt naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Over het algemeen betreft het eenvoudige naoorlogse bebouwing die past binnen de dan geldende bouwkundige praktijk. Dit komt onder andere tot uiting in de gekozen gevelbekleding, korte schoorstenen en een eenvoudige dakafwerking en dakvorm. Het betreft zowel gewone woningen als woonhuizen bij een agrarisch bedrijf (agrarische bedrijfswoningen), die beide een duidelijk ruraal karakter hebben doordat ze in hun materialisering en detaillering verwijzen naar gekende boerderijtypes en andere agrarisch gerelateerde bebouwing.

4.2.2. Basiskarakteristiek nieuwbouw

De basiskarakteristiek van de nieuwe woningen is derhalve te omschrijven als: rechthoekig grondplan, met een vrijstaand teruggelegen bijgebouw en gedekt met een zadeldak of schilddak. Dit betekent dat er geen platte daken mogen worden toegepast, ook niet voor aanbouwen en bijgebouwen. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en bij voorkeur onder een doorlopen dakvlak te vallen. Uitbouwen van het hoofdvolume zijn in beperkte mate toegestaan zolang het geen zichtgevel betreft. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak.

De nieuwbouw is te verdelen in een hoofdgebouw en een tweede woning die daaraan ondergeschikt is. Dit onderscheid dient ook tot uiting te komen in de bouwkundige uitwerking van beide volumes. Het hoofdgebouw is symmetrisch van opzet, gerelateerd aan een zichtas en hoger. De ondergeschikte tweede woning is bijna een groot bijgebouw bij woning 1 met een duidelijk lagere nok- en goothoogte.

4.2.3. Modern woongenot

Hoewel het uitgangspunt voor beide woningen een cultuurhistorische referentie betreft, zijn moderne ingrepen niet bij voorbaat uitgesloten. Het toepassen van moderne elementen en materialen is aan de achterzijde van de nieuwbouwwoningen zonder meer toegestaan (zolang dit niet ten koste gaat van de algehele kwaliteit en beleving van de woning). Het is belangrijk eigentijdse woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische toepassingen zoals HR-glas, vloerverwarming, satelietschotels, etc. en op

duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen dienen niet te worden vermeden omwille van de gewenste uitstraling van de woning. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. Ook hier is er aan de achterzijde meer mogelijk dan aan de zichtzijde. Toepassing van bijvoorbeeld openslaande tuindeuren of schuifpuien zijn aan de zichtgevels niet toegestaan, maar in andere gevels mogelijk indien natuurlijk goed ingepast in het totaalbeeld van de woning. Het aanbrengen van balkons, dakterrassen en serres is aan de zichtgevels eveneens niet toegestaan. Een balkon aan de achterzijde van het herenhuis is mogelijk (om zo de hoofdas te benadrukken); bij woning twee is een balkon echter moeilijk te rijmen met het totaalbeeld. De inrichting van iedere woning is vrij en niet voorgeschreven.



afbeelding 14.

Een schets voor het nieuwe herenhuis op het landgoed Vrede Oord zoals gemaakt door de toekomstige bewoners laat een op het oude Huis Vrede Oord gebaseerd gebouw zien met een symmetrische voorgevel en een vegetatiedak. De asymmetrisch geplaatste enkele schoorsteen past echter niet goed in het gewenste beeld. De bestaande oude eiken zijn ook in dit beeld opgenomen.

4.2.4. Duurzaam bouwen

In een ideale wereld zou iedere nieuwe woning, ongeacht de uitstraling daarvan, zo duurzaam mogelijk moeten worden gebouwd. Een inzet op duurzaamheid wat betreft beide nieuwbouwwoningen op landgoed Vrede Oord is wenselijk. De meeste ingrepen op het gebied van duurzaam bouwen zijn bouwkundig, zoals isolatie, duurzaam hout, afzien van sterk milieuvervuilende grondstoffen, soort beglazing, hergebruik regenwater, afkoppeling dakwater, et cetera. Het toepassen duurzame installaties voor verwarming of energieopwekking (warmtewisselaar, zonneboiler, zonnecellen enzovoorts) heeft vaak gevolgen voor het aanzien van de woning aan de buitenkant of de terreininrichting. Het plaatsen van fotovoltaïsche cellen en warmtewisselaars is niet toegestaan op het dakvlak aan de zichtzijde, maar wel aan de achterzijde. Het toepassen van een groen dak (dat wil zeggen een begroeid dak) met daarop vetplanten of stolonische kruidachtigen (sedum en sempervivum of gras en kruipende wilde bloemen) is onder voorwaarden mogelijk. De begroeiing mag daarbij de vorm van het dak niet verdoezelen en de bedoelde algemene karakteristiek van de woning niet verstoren.

Duurzaamheid in de gebruikte bouwmaterialen mag niet ten koste gaan van het voorgeschreven beeld. Daarbij is vooral de gevelafwerking van belang. De manier waarop betreffende gevel wordt geconstrueerd is niet voorgeschreven. Het is dus mogelijk gevels op te trekken in stobalen binnen een houten frame, zolang de afwerking conform de het wensbeeld plaats vindt. Overigens zal bouwkundig gekeken moeten worden naar eventuele consequenties van minder courante keuzes in constructiewijze.



afbeelding 15.

Een mooi voorbeeld van een vegetatiedak met metalen trim. Hier met roodbladige sedum (Vetkruid) aangevuld met Engels gras, Schapengras en bloeiende kruiden (Marjolein, Tijm et cetera).

4.3. Beeldkwaliteit woning 1

Woning 1 betreft het nieuwe hoofdmoment van het landgoedensemble op Vrede Oord. Conform de historische situatie is hier voorzien in een tweelaags volume onder een zadeldak tussen topgevels, met een volledig symmetrische voorgevel. Deze voorgevel dient in lijn met de afwerking van het oude Huis Vrede Oord te worden bepleisterd. Woning 1 betreft namelijk het nieuwe Herenhuis op het landgoed Vrede Oord.

4.3.1. Referentie voor nieuwbouw

Het nieuwbouwwolume betreft een gebouw dat in afwijking van het overheersende type van de vrijstaande woning op vrije plattegrond zal worden ontworpen volgens een symmetrisch grondplan van twee voorkamers aan weerszijde van een gang met stijgpunt. De verdeling van ruimtes aan de achterzijde is vrij en hoeft niet per sé symmetrisch te worden uitgewerkt. Wel heeft het duidelijk de voorkeur de aslijn aan de achterzijde zichtbaar te maken om zo het uitzichtpunt aan de Trekvaart beter te verankeren op de hoofdas van de aanleg. Het betreft een gebouw met een min of meer rechthoekig grondplan. Wat betreft de architectonische uitwerking dient het gebouw te refereren aan het oude Huis Vrede Oord in Hollands Classicistische stijl. Dit betekent een sobere zichtgevel aan de voorzijde waarin de hoofdentree centraal is geplaatst op de hoofdas.

4.3.2. Kenmerken van de woning

De basisplattegrond voor de nieuwe woning is een rechthoek met alleen aan de achterzijde mogelijkheden voor het realiseren van een uitbouw. Aan de voorzijde is een ondergeschikte constructie als echo van de bij het oude Huis Vrede Oord aanwezige "porch" mogelijk. Het gaat dan liefst om een open pergola-achtige structuur begroeid met slingerplanten en geleide heesters.

Het gebouw staat in principe haaks op de hoofdas en daarmee ook haaks op de naastgelegen monumentale boerderij. Het gebouw wordt afgedekt met een simpel zadeldak met twee dakvlakken tussen topgevels. In de beëindiging van de topgevels wordt indien gewenst de schoorsteen opgenomen. Indien aan de ene zijde een schoorsteen functioneel wordt aangebracht dient deze aan de andere zijde ook te worden aangebracht ongeacht of deze daar functioneel is. De nokrichting is haaks om de hoofdas. De goot dient minimaal als bakgoot op klossen te worden uitgevoerd, maar liefst te worden weggewerkt in een eenvoudige (geschulpte of uitkragende) gevellijst.

In principe is deze woning 2 verdiepingshoogten met kap, waarbij in de kap ruimte is voor een extra woonlaag. De verhouding tussen de zichtbare verdiepingshoogten van de begane grond en de eerste verdieping zijn conform de gulden snede (8:5). Dezelfde verhouding geldt de gevelopeningen van begane grond en eerste verdieping (uitgezonderd de centraal gelegen hoofdingang). De plaatsing van gevelopeningen in de voorgevel (zichtgevel) is symmetrisch volgens het schema 2 +d+ 2 (bg) en 2 + 1+ 2 (v1). De toevoeging van ondergeschikte dakkapellen aan de voorzijde is mogelijk bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel. Deze dakkapellen dienen dan boven het tweede en vierde raam van de eerste verdieping te worden gesitueerd. Dakkapellen aan de achterzijde zijn vrij, maar vanzelfsprekend onderhevig aan beoordeling van het architectonisch geheel. Gevelopeningen in de drie gevels (geen zichtgevel zijnde) zijn niet limitatief voorgeschreven. Gevelopeningen kunnen hier zowel symmetrisch als asymmetrisch worden toegepast. Wel dient zorg gedragen te worden voor een samenhangend architectonisch geheel en een sober gevelbeeld.

4.3.3. Materiaalgebruik

Het formele karakter van deze nieuwbouwwoning dient ook tot uiting te komen in het materiaalgebruik. De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak of dakleien. De gevels worden bij voorkeur allemaal bepleisterd. Deze pleisterlaag kan indien gewenst worden geschilderd, waarbij de voorkeur uitgaat naar wit, gebroken wit of licht grijs. Bepleistering met leem afgewerkt met een kalkpleister is eveneens mogelijk. **De bepleistering dient altijd glad te worden uitgevoerd!** Gevelbekleding in de vorm van glaspanelen, metaal of hardkernplaten is niet toegestaan. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is in principe vrij. De voorkeur gaat echter duidelijk uit naar een bepleistering rondom op alle gevels op dezelfde wijze uitgevoerd.

Gezien het formele karakter van de woning zijn uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons niet toegestaan aan de voorzijde. Ook het aanbouwen van bijgebouwen is in principe niet toegestaan. Aanbouwen als boven beschreven zijn wel mogelijk aan de achterzijde en indien sprake is van voldoende architectonische kwaliteit ook aan de zijgevels mits zij ondergeschikt zijn aan het totale bouwvolume en bijdragen aan de architectonische kwaliteit van het geheel.

Ter ondersteuning van de gewenste verhouding in de voorgevel is het mogelijk de vloerhoogte van de begane grond op te tillen ten opzichte van het omringende maaiveld. Deze verhoging kan middels een gearticuleerde plint worden opgevangen, maar dat is niet voorgeschreven. Indien een plint wordt toegepast dient deze niet tot aan de ramen te lopen en in dezelfde kleur als de rest van het gevel-

vlak te worden afgewerkt. De uitspronging van de plint dient niet te groot te zijn om de soberheid van de gevel niet te verstoren. Toepassing van een plint in natuursteen wordt niet uitgesloten bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel.

4.3.4. Deuren en ramen

Het formele karakter kan versterkt worden door de gerichte keuze van de toe te passen deuren en kozijnen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van ramen met een bovenlicht op de begane grond, waarbij ook boven de hoofdentree een bovenlicht wordt toegepast. Deze bovenlichten dienen in lijn te zijn met elkaar. Voor alle ramen aan de voorzijde geldt dat hier een roedeverdeling in de ramen dient te worden aangebracht. Het toepassen van (houten of hardstenen) lijstwerk rondom raamkozijnen is niet toegestaan. Het werken met rollagen in het metselwerk ter ondersteuning van de gevelopeningen (ramen) wordt als niet passend beschouwd. Rondom deuren is de toepassing van houten of hardstenen lijsten toegestaan. Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak en kunnen eventueel bedekt worden door een vlak natuursteen of een vlak pleisterwerk in afwijkende kleur. Afwerking middels een gearticuleerd vlak pleisterwerk in dezelfde kleur is bij voldoende architectonische kwaliteit ook mogelijk.

Eventueel is het toepassen van luiken ook mogelijk, maar niet aan de voorzijde. De voordeur mag niet in een portaal of onder een afdak worden geplaatst. Het kleurgebruik voor ramen, deuren en kozijnen is conform de kleurstelling toegepast bij de monumentale naastgelegen boerderij: okergeel (kozijn), gebroken wit (raam) en monumenten groen (luiken en deuren). Het toepassen van kunststof of aluminium kozijnen wordt als onwenselijk beoordeeld. De voorkeur gaat uit naar eenvoudige houten kozijnen.



afbeelding 16.

Historische foto's van het oude Huis Vrede Oord geven een indicatie van de gewenste bouwstijl.

4.3.5. Bijgebouwen

Het is niet toegestaan een bijgebouw vast te bouwen aan woning 1. Omdat het bijgebouw van deze woning een rol speelt in de beleving van het landgoeden-semble is de voorgevelrooilijn vastgelegd. Dit is tevens de zichtgevel.

Het bijgebouw dient met een kap te worden gedekt. Een zadeldak heeft daarbij de voorkeur, maar ook het toepassen van een schilddak of samengesteld dak met een steekkap is mogelijk bij voldoende architectonische kwaliteit. De gevels van het bijgebouwen dient bij voorkeur te worden uitgevoerd in baksteen. Eventueel is, bij voldoende kwaliteit van het eindbeeld, de toepassing van stucwerk in een lichte tint of hout mogelijk. Het toepassen van glaspanelen, metaal of hardkernplaten is niet toegestaan. De daken dienen te worden gedekt met pannen, leien, stro of snijriet. Een pannendak heeft daarbij de voorkeur.

De nokrichting is altijd haaks op het naastgelegen hoofdgebouw. Het toepassen van een afwijkende dakvorm is bij voldoende architectonische kwaliteit mogelijk, maar alleen als de relatie met het hoofdgebouw hierdoor niet verstoord wordt. Het toepassen van een plint of lijstwerk rondom gevelopeningen heeft niet de voorkeur voor de bijgebouwen. Eventueel is het toepassen van een plint mogelijk indien het bijgebouw binnen 5 meter afstand van het hoofdgebouw geplaatst worden en betreffende hoofdgebouw ook voorzien is van een plint. Zo wordt de relatie tussen hoofdgebouw en bijgebouw benadrukt.



afbeelding 17.

Een mooi voorbeeld van een robuust raamroosijn met werkende luiken. Een gevel in baksteen is bij het herenhuis ongewenst, maar wordt als passend beoordeeld voor het bijgebouw/garage.

4.4. Beeldkwaliteit woning 2

De voorkeur voor bij de tweede nieuwe woning gaat uit naar een niet symmetrische opzet. Dit betekent dus de voordeur niet in het midden van de (voor)gevel wordt geplaatst. Dit ter onderscheid van dit volume van het naastgelegen hoofdmoment van het landgoedensemble. De garage wordt in het hoofdgebouw opgenomen. Woning 2 dient duidelijk beleefbaar ondergeschikt te zijn aan woning 1.

4.4.1. Referentie voor nieuwbouw

Het nieuwbouwvolume betreft een gebouw dat conform het overheersende type van de vrijstaande woning op vrije plattegrond zal worden ontworpen. Het betreft een gebouw met een min of meer rechthoekig grondplan. Wat betreft de architectonische uitwerking dient het gebouw te refereren aan de in de omgeving veel voorkomende schuren - al dan niet van het Vlaamse type. Dit betekent een enkellaags gebouw onder een schilddak waarvan minstens 2 gevels zijn afgewerkt met hout. Meestal zijn dergelijke schuurgebouwen rondom met hout afgewerkt.

4.4.2. Kenmerken van de woning

De basisplattegrond voor de nieuwe woning is een rechthoek met alleen aan de achterzijde mogelijkheden voor het realiseren van een uitbouw. Een dergelijke uitbouw dient onder een doorgeschoten dakvlak te worden gebracht. De dakvorm is in principe een schilddak met een lage goothoogte. Deze goothoogte mag lager zijn dan de verdiepingshoogte. De goothoogte kan plaatselijk worden opgetrokken omwille van het functioneel gebruik van de woning.

Het gebouw staat in principe parallel aan de hoofdas en daarmee ook parallel aan de naastgelegen monumentale boerderij. Ten opzichte van woning 1 straakt het gebouw gedraaid. De nokrichting van woning 2 dient dan ook haaks op die van woning 1 te staan.

In principe is deze woning 1 verdiepingshoogte met kap, waarbij in de kap ruimte is voor een extra woonlaag. De plaatsing van gevelopeningen in de gevels (ook de zichtgevel) is in principe asymmetrisch. Tevens is het wenselijk de raamopeningen te variëren in vorm en afmetingen om een meer ongedwongen resultaat te krijgen. De toevoeging van ondergeschikte dakkapellen aan de voorzijde is mogelijk bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel. Deze dakkapellen dienen dan onder een vlijkap te worden gebracht. Dakkapellen hebben echter niet de voorkeur. De voorkeur wat betreft de voorzijde gaat uit naar dakramen die in het dakvlak zijn opgenomen.

4.4.3. Materiaalgebruik

Qua detaillering dient het nieuwbouwwolume aansluiting te zoeken met het op omliggende landgoederen aanwezige historische schuurtype. Het ambachtelijke en informele karakter van deze nieuwbouwwoning dient ook tot uiting te komen in het materiaalgebruik. De nieuwbouw kan best gedekt worden met een pannendak. Snijriet heeft duidelijk niet de voorkeur. De gevels worden bij voorkeur afgewerkt met een horizontale houten beplanking van geschaafde planken van gelijke breedte en dikte. Het toepassen van verticale planken is ook mogelijk bij voldoende architectonische kwaliteit. Gevels (of geveldelen) uitgevoerd in baksteen niet aan de voorzijde en aan de zijde van de monumentale bestaande boerderij. De voorkeur gaat uit naar bakstenen in natuurlijke aardtinten conform de in de omgeving aanwezige gebouwen. Toepassing van gevlamde of meerkleurige bakstenen is niet toegestaan. Gevelbekleding in de vorm van glaspanelen, metaal of hardkernplaten is eveneens niet toegestaan.

Wat betreft woning 2 zijn uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn niet toegestaan aan de voorzijde. Ook het aanbouwen van bijgebouwen is niet toegestaan. Aan de achterzijde zijn boven beschreven aan en uitbouwen wel toegestaan mits zij ondergeschikt zijn aan het totale bouwvolume en bijdragen aan de architectonische kwaliteit van het geheel. Aanbouwen worden liefst onder een doorgetrokken dakvlak gebracht. Eventueel is een apart lessenaarsdak ook mogelijk. Toepassing van steekappen worden als niet passend beoordeeld.

Ondersteunend aan het ambachtelijke karakter van de nieuwe woningen is de toepassing van een plint tot maximaal de helft van de afstand tot de onderkant van de ramen. Deze plint kan worden uitgevoerd in baksteen of in natuursteen. Waarbij baksteen de voorkeur heeft. Eventueel is een bepleisterde plint in bijvoorbeeld een grijze steenkleur ook mogelijk bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel.

4.4.4. Deuren en ramen

Het ambachtelijke karakter van woning 2 kan versterkt worden door de gerichte keuze van de toe te passen deuren en kozijnen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van ramen met een roedeverdeling in de ramen aan de voorzijde. Het toepassen van een bovenlicht boven de voordeur is ook mogelijk, maar niet voorgeschreven. Het toepassen van (houten) lijstwerk rondom raam- en deurkozijnen heeft niet de voorkeur, maar is bij voldoende kwaliteit van het geheel

mogelijk. Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak.

Ter ondersteuning van het ambachtelijke karakter van het gebouw is toepassing van een roedeverdeling in de ramen en bovenlichten boven de voordeur op zijn plaats. Eventueel is het toepassen van luiken ook mogelijk. De voordeur mag bij woning 2 niet in een portaal of onder een afdak worden geplaatst. Het kleurgebruik voor ramen, deuren en kozijnen is conform de kleurstelling toegepast bij de monumentale naastgelegen boerderij: okergeel (kozijn), gebroken wit (raam) en monumenten groen (luiken en deuren). Het toepassen van kunststof of aluminium kozijnen wordt als onwenselijk beoordeeld. De voorkeur gaat uit naar eenvoudige houten kozijnen.

4.4.6. Bijgebouwen

Voor beide nieuwbouwwoningen geldt dat de bijgebouwen los van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd. In woning 2 is voorzien in de mogelijkheid een inpandige garage te realiseren. Een carport vastgebouwd aan de voorzijde van de woning is niet toegestaan. Een eventueel los te bouwen garage dient achter het bouwvolume gerealiseerd te worden. Ieder bijgebouwd dient met een kap te worden gedekt. Een zadeldak heeft daarbij de voorkeur, maar ook het toepassen van een schilddak is mogelijk. De gevels van de bijgebouwen dienen te worden uitgevoerd in baksteen of hout. Eventueel is, bij voldoende kwaliteit van het eindbeeld, de toepassing van stucwerk in een lichte (aard)tint mogelijk. Het toepassen van glaspanelen, metaal of hardkernplaten is niet toegestaan. De daken dienen te worden gedekt met pannen, stro of snijriet. Een pannendak heeft daarbij de voorkeur. Het toepassen van een afwijkende dakvorm is bij voldoende architectonische kwaliteit mogelijk, maar alleen als de relatie met het hoofdgebouw hierdoor niet verstoord wordt.

Het is mogelijk bijgebouwfuncties in meerdere gebouwen onder te brengen. Deze gebouwen mogen dan naar functie een afwijkend beeld vertonen en dus ook met bijvoorbeeld een andere gevelbekleding worden uitgevoerd. Wel moet de relatie met de nabijgelegen woning bewaakt worden.

Het toepassen van een plint of lijstwerk rondom gevelopeningen heeft niet de voorkeur voor de bijgebouwen. Eventueel is het toepassen van een plint mogelijk indien het bijgebouw binnen 5 meter afstand van het hoofdgebouw geplaatst worden en betreffende hoofdgebouw ook voorzien is van een plint. Zo wordt de relatie tussen hoofdgebouw en bijgebouw benadrukt.



afbeelding 18.

Enkele voorbeelden van schuren in de omgeving van de projectlocatie.



afbeelding 19.

Voorbeeld van een eenvoudige raamkast met teruggelegen kozijn in een houten gevel met regelmatige horizontale beplanking in een zwarte kleur.

4.5. Terreininrichting

De terreininrichting maakt deel uit van de geplande herontwikkeling van het oude landgoed Vrede Oord. De ruimtelijke kenmerken en structuur van het historische landgoed zijn daarbij richtinggevend voor zowel de plaatsing van nieuwe gebouwen alsook de inrichting van de terreinen buiten de directe omgeving van deze gebouwen. Direct aansluitend op zowel de te handhaven bebouwing (Moersebaan 8/8D) als de nieuwbouw (herenhuis en woning 2) is een tuin voorzien. De inrichting daarvan wordt niet voorgeschreven. De vanuit het bestemmingsplan geldende voorschriften met betrekking tot maximaal te verharden oppervlakte, op te richten bouwwerken en ontgraving zijn vanzelfsprekend wel van toepassing.

4.5.1. Entree en hoofdas

De bestaande entree vanaf de Moersebaan zal tevens de entree vormen voor het vernieuwde landgoed Vrede Oord. Om de nieuwe hoofdas door te trekken naar het nieuwe hoofdmoment (het nieuwe herenhuis) zullen de bomen die nu in de as van de weg staan moeten worden gekapt. Deze bomen worden gecompenseerd door het planten van een rij bomen langs de bestaande, smalle weg. Hier is nu een smalle grasberm aanwezig langs een sloot. Bekeken moet worden of deze sloot gedempt kan worden om meer ruimte te creëren. Het is niet de bedoeling de bestaande weg aan te passen, behalve dan het maken van een nieuw aansluiting.

Indien de huidige smalle berm het uitgangspunt is, moet hier een smalle zuilboom met een niet plastische kroon worden toegepast. De voorkeur gaat daarbij uit naar een Esdoorn, meer bepaald *Acer platanoides* 'Olmsted'.

Indien de sloot gedempt kan worden, kan in de bredere berm eveneens een Esdoorn worden geplant. Bovengenoemde selectie is daarbij een optie evenals *Acer cappadocicum* 'Lobel' of *Acer rubrum* 'Karpic'. Ook zou dan een Eik kunnen worden toegepast, bijvoorbeeld: *Quercus robur* 'Fastigiata Koster' of *Quercus frainetto*.

Het benadrukken van de entree middels een tweetal witgeschilderde vierkanten palen afgedekt met een vlakke dubbele afdekkap, conform de reeds aanwezige palen en staanders voor hekwerken en poorten op het naastgelegen landgoed De Moeren wordt als passend en wenselijk beschouwd.

De entree dient nog nader uitgewerkt te worden middels aanlegtekeningen en een beplantingsplan.



afbeelding 20.

Voorbeelden van een eenvoudige staander afgedekt met een platte uitkragende afdekkap.

4.5.2. Voorterrein

Waar er in de historische situatie eerst een formele tuinaanleg achter het huis aanwezig was en later een naturalistische tuin achter huis en erf, zal in de vernieuwde situatie een terrein voor het herenhuis worden ingericht om de status daarvan te onderstrepen en het hoofdmoment op de as te benadrukken. Het voorterrein is uitgewerkt in een gemengde stijl waarbij zowel de eiken -als relict van de informele aanleg rond 1900- worden gehandhaafd als een nieuwe vijver wordt toegevoegd op de hoofdas, maar nu vóór in plaats van achter het herenhuis. Een aanleg in gemengde stijl was overigens kenmerkend voor tuinen en parken tussen 1920 en 1955.

Het belangrijkste doel van de langgerekte vijver is het voortzetten van de aswerking van de toegangsweg voorbij de *Lindelaan*. De nieuwe vijver meet 49 meter bij 6 meter en wordt bijvoorkeur uitgevoerd met een waterdichte afdichting in de vorm van een rubberfolie. Het is eventueel ook mogelijk de afdichting met plasticfolie of aangestampt leem te realiseren. Het is mogelijk de vijver te voorzien van een harde vijverrand om zo de vorm blijvend te benadrukken. Deze rand kan uitgevoerd worden in natuursteen, baksteen, metaal of middels keien in beton. Indien de vijver zodanig wordt geconstrueerd dat de vorm zonder harde rand niet snel verloren zal gaan kan deze ook achterwege blijven. Het is van belang de vijver diep genoeg te maken (minimaal 80 cm) en te beplanten met minimaal ondergedoken zuurstofplanten zoals Waterpest, Fonteinkruid en Voorjaarssterrekroos. Zolang niet meer dan een vierde deel van het wateroppervlakte bedekt wordt kunnen ook planten met drijfbladeren worden toegepast, denk dan aan Waterlelie, Watergentiaan en Waterranonkel. Het toepassen van hoog opschietende helofyten als Riet en Lisdodde is ongewenst. Wel kunnen lagere oeverplanten als Gele Lis, biezensoorten, Snoekkruid, Zwanenbloem en Waterweegbree worden toegepast.

De vijver heeft tevens een functie als retentiebekken voor piekbuien. In het licht van deze dubbelfunctie is de aanwezigheid van beplanting in de vijver belangrijk om de voedingsstoffen in het afstromende water op te nemen uit het water, dat anders troebel zou worden of groen zou worden door de explosieve groei van draadalgen.

Rondom de vijver is grasvegetatie gedacht. Deze dient niet te hoog te worden. Een gazon is evenwel niet voorgeschreven. Er kan hier een voorjaarshooiland worden toegepast met voorjaarsbollen en vroegbloeiende bloemkruiden. Een andere optie is een Bloemrijke weide met zomerbloeiende weideplanten. Een derde optie is het toepassen van een ruig gazon met Krokus, Madeliefjes en Ereprijs. Deze optie vergt meer en vaker maaien dan de andere twee.

Op het voorterrein zullen enkele solitaire bomen worden ingeplant. De nadruk zou daarbij moeten liggen op aantrekkelijkheid jaarrond. De bomen mogen solitair of in groepen van 3 worden geplant. De soorten worden niet voorgeschreven, maar te denken valt aan: Japanse Sierkers (*Prunus serrulata*), Lijsterbes (*Sorbus* 'Joseph Rock'), Krentenboompje (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill') en *Zelkova serrata* 'Green Vase'.

Het voorterrein dient nog nader uitgewerkt te worden middels aanlegtekeningen en een beplantingsplan.

4.5.3. Perceelsgrenzen

Conform het historische beeld worden waar mogelijk de perceelsgrenzen voorzien van een perceelsscheiding. Op enkele plaatsen zijn beeldbepalende perceelsscheidingen vastgelegd in het bestemmingsplan. Van deze perceelsscheidingen is het beeld ook vastgelegd in dit Beeldkwaliteitplan. Van de andere perceelsgrenzen is alleen aangegeven hoe om te gaan met eventuele perceelsscheidingen.

De nieuwe heg in het verlengde van het bijgebouw van het herenhuis dient parallel aan de vijver te worden ingeplant. Het betreft een geschoren haag tot ongeveer borsthoogte (140 cm) ingeplant met Haagbeuk (*Carpinus betulus*) conform de bestaande haag aan de andere zijde het voorterrein. Deze bestaande haag dient te worden verlengd richting het herenhuis in dezelfde lijn als de bestaande haag. Deze verlenging wordt eveneens ingeplant met Haagbeuk.

Tussen de *Lindelaan* en de Turfvaart worden op de oude perceelsscheidingen (die het ontginningsstramien volgen) houtwallen ingeplant. Deze houtwallen bestaan uit een menging van struikvormende inheemse soorten die op een -dubbele- rij worden ingeplant. Het is voor de beleving van het totale landgoed raadzaam deze houtwallen aan de andere zijde van de *Lindelaan* richting Moersebaan door te trekken. Wellicht dat deze houtwallen die buiten het plangebied zijn gelegen met een subsidie kunnen worden gerealiseerd.

De overige perceelsscheidingen zijn niet voorgeschreven. Indien er op een perceelsgrens een scheiding wordt aangebracht kan deze best bestaan uit een middelhoge heg van Haagbeuk (*Carpinus betulus*). Eventueel is een haag van Veldesdoorn (*Acer campestre*) ook mogelijk. In een haag kan indien gewenst ook een gaashekwerk worden opgenomen.

Indien wordt gekozen voor een hekwerk dient dit zo eenvoudig mogelijk te zijn conform voorbeelden op landgoed De Moeren. Daarbij hebben hekwerken bestaande uit lage staanders met een balk of lattenhekwerken de voorkeur.

Hetzelfde geldt voor doorgangen zoals poorten en afsluitbomen. De hekpalen en poortstijlen (staanders) dienen afgewerkt te worden conform afbeelding 20 met een eenvoudige, dubbele, uitkragende afdekkap.

De perceelsscheidingen dient nog nader uitgewerkt te worden middels werktekeningen en een beplantingsplan.



afbeelding 21 en 22.

Voorbeelden van bestaande poorten op landgoed De Moeren. Boven een lattenhekwerk tussen mooi afgewerkte staanders. Onder een eenvoudige slagboom met daarop de naam van het landgoed.

4.5.4. EHS-natuurzone

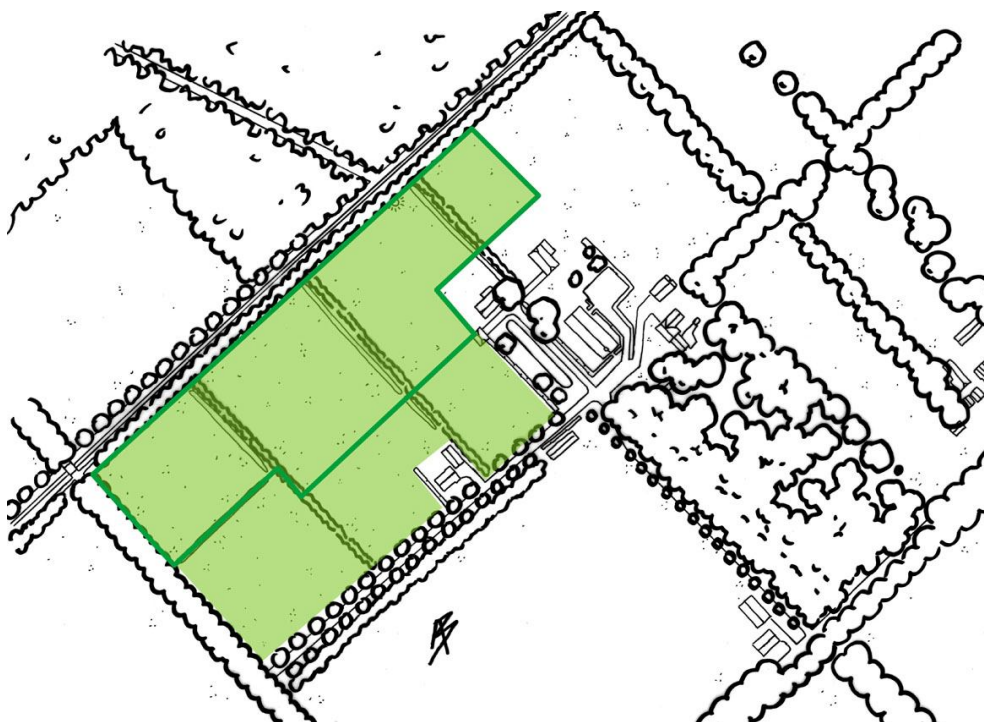
Een brede strook parallel aan de Turfvaart is aangewezen als natuurzone alwaar een Ecologische Hoofdstructuur een verbinding zou moeten leggen tussen de natte heide op de Tachtig Bunder noordelijk van de vaart en het Landgoed de Moeren rond de Grasdreef / Moersebaan. Daarnaast is hier in het huidige bestemmingsplan een zone aangegeven voor beekherstel / hermeandering van de Bijloop. Dit laatste is vanuit een cultuurhistorische oogpunt zeer onwenselijk (deze waterloop heeft immers nooit geslingerd en is geheel door mensenhand ontstaan) en daarom ook niet meer opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De aanduiding voor waterberging is wel overgenomen.

Daarmee krijgt de natuurzone een dubbelfunctie voor zowel natuur als waterberging. Gelukkig zijn beide functies goed te combineren. Het basisbeeld van de natuurzone is bloemrijk grasland ruimtelijk van elkaar gescheiden door haaks op de Turfvaart staande houtwallen. Het bloemrijk grasland zal een vochtig type grasland zijn met vele kansen voor het ontwikkelen van een bijzondere en soortenrijke vegetatie, bij het juiste beheer. Middels het verlagen van het maaiveld in een strook langs de vaartkade van de Bijloop kan hier een gradiënt gemaakt worden.

In combinatie met de houtwallen (echte grondwallen van 30 à 40 cm hoog met daarop struiken) biedt een naar de Turfvaart aflopend maaiveld mogelijkheden hier water te bergen. De naast de houtwallen gelegen ondiepe sloten vangen de eerste piekafvoer op, pas bij grotere wateroverlast kan via deze sloten water worden aangevoerd dat het grasland tussen de wallen doet overstromen. Overstromingen zijn voor de meeste planten van natte graslanden geen probleem zolang er niet te veel centimeters water voor een te lange periode op staan. Door de waterberging in principe over het geheel beschikbare gebied te spreiden zal de hoeveelheid water in centimeters waterhoogte beperkt zijn en ook van kortere duur zijn.

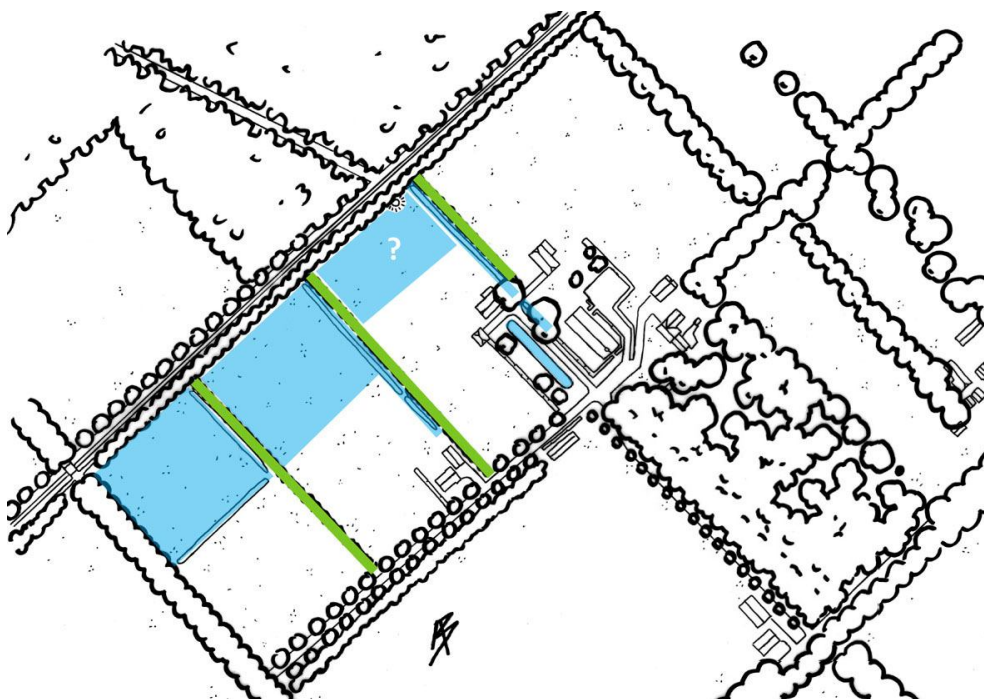
De grond die vrij komt bij het verlagen van het maaiveld richting Turfvaart kan worden ingezet om de aarden wallen te maken voor de houtwallen. De bovenbreedte van dergelijke wallen mag 1 tot 1,5 m zijn. Een en ander moet nader uitgewerkt worden zodra de gewenste capaciteit waterberging en de hoeveelheid beschikbaar oppervlaktewater bekend is.

Het bloemrijk grasland kan best worden ontwikkeld door het zaaien van een grasmengsel aangevuld met kruiden en wilde bloemen. De natuurzone dient nog nader uitgewerkt te worden middels aanlegtekeningen en een beplantingsplan.



afbeelding 23.

Met een donkergroene contour is het EHS gebied aangegeven als deel van de bestemming natuur.



afbeelding 24.

In blauw de reservering voor waterberging (vlakdekkend en in sloten); in groen de lage houtwallen.

Bij het uitzichtpunt is ook waterberging mogelijk. De vraag is of deze capaciteit noodzakelijk is.

4.5.5. Uitzichtpunt

In de omschrijving van het landgoed Vrede Oord uit de negentiende eeuw wordt melding gemaakt van een *'daarbij staande koepel'* (zie ook 2.2.3). De locatie wordt niet vermeld. Ook is dit bouwsel niet op oude kaarten specifiek aangegeven. Omdat zo specifiek het woord *koepel* wordt gebruikt zal het hier niet gaan om een schuurtje of bakhuisje dat is aangepast om als tuinhuisje (meestal belvédère genoemd) dienst te doen. De andere veenlandgoederen langs de Turfvaart hebben allemaal een koepeltje of open paviljoentje aan het eind van de hoofdas van het huis. Deze koepeltjes zijn nog aanwezig op de landgoederen Wallsteyn, De Moeren en de Oude Buisse Heide. De koepeltjes zijn overal gekoppeld aan een lange as beplant cq. versterkt met bomen.

In de historische situatie zijn zowel het Huis Vrede Oord als het Huis De Moeren symmetrisch op een hoofdas uitgelijnd. Op Vrede Oord loopt deze as achter het huis door, op De Moeren is de as opgespannen tussen een koepeltje en het huis. Dit onderscheid wordt weer teruggebracht op het vernieuwde landgoed Vrede Oord door in het verlengde van de hoofdas een uitzichtpunt aan de Turfvaart te maken. Overigens komt op dit markante punt een oud riool van de Tachtig Bunders samen met de Turfvaart.



afbeelding 25.

De vernieuwde hoofdas op het landgoed Vrede Oord wordt opgespannen tussen een beginpunt aan de Moersebaan en het nieuwe herenhuis. Achter het herenhuis wordt de as doorgetrokken naar een uitzichtpunt aan de Turfvaart. De hoofdas wordt versterkt door een rij bomen en een vijver.

Voorlopig is het uitzichtpunt gedacht als een verhoging tegen de kade van de Turfvaart / Bijloop aan. De uit te graven funderingen voor de nieuwe woningen kunnen de grond hiervoor leveren. Er is geen koepeltje voorgeschreven. Dit wordt aan de toekomstige bewoners overgelaten. Het is ook mogelijk het bijzondere punt met een haag of middels een pergola rondom een boom herkenbaar te maken. Indien er voor gekozen wordt wel een koepeltje te plaatsen zijn de in de omgeving aanwezige koepeltjes de referentie. Dit betreft rietgedekte open constructies, min of meer rond in omtrek (achthoekig) met banken achter een lage borstwering. Een dergelijk koepeltje dient van hout gemaakt te worden. Dit hout dient dan te worden afgewerkt in de kleuren van het landgoed (okergeel, wit en monumentengroen). Een nieuw koepeltje of andere invulling van het bijzondere punt zou een reden kunnen zijn de koepeltjes route te verlengen langs de Turfvaart achter het vernieuwde landgoed Vrede Oord.

Het uitzichtpunt dient nog nader uitgewerkt te worden middels aanlegtekeningen.



afbeelding 26.

Links het bestaande koepeltje van De Moeren aan het eind van de Koepeldreef met een open borstwering met zitbanken. Langs de koepeltjes is een zogenoemde koepeltjesroute uitgezet.

4.6. Ontsluiting & parkeren

De nieuw op te richten woningen worden via het formele voorterrein ontsloten op de Moersebaan via een eigen inrit. De bestaande ontsluiting blijft gehandhaafd voor de reeds aanwezige woningen. Wel is het vanuit het totaalbeeld wenselijk dat er zoveel mogelijk onnodige verharding rondom Moersebaan 8 wordt opgeruimd. Nu is daar veel verharding aanwezig in verband met de exploitatie van een kwekerij met toeleverend verkeer. Straks zal er alleen nog bewonersverkeer zijn en verkeer gerelateerd aan de bedrijfjes in de monumentale boerderij -waarvoor reeds ter plaatse van het oude erf een parkeervoorziening aanwezig is.

4.6.1. Parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de nieuwbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De garages in het bijgebouw van het herenhuis en de inpandige garage in woning 2 voorzien in parkeerruimte maar ook opstelplaatsen op de inritten geven ruimte aan het parkeren van voertuigen. De benodigde parkeerruimte wordt voorzien op minimaal twee auto's per nieuwe woning. Per landgoedwoning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd.

Naast parkeren op eigen terrein, is er ook behoefte aan bezoekersparkeren. Ruimte kan hiervoor gevonden worden in het parkeren op het eigen terrein of door gebruik te maken van de bedrijfsparkerplaatsen naast Moersebaan 8D in geval van feestjes en dergelijke.

4.6.2. Materiaalgebruik bestaande situatie

De huidige verharding bestaat uit betonstraatklinkers en betonplaatverharding (ook bekend onder de merknaam: stelconplaat). Rondom de kassen is ook asfalt aanwezig. Het parkeerterrein voor Moersebaan 8D is verhard met grof split in een donkergrijze kleur. Rondom de diverse woningen is voornamelijk gewerkt met betonproducten: betontegels en betonstraatstenen.

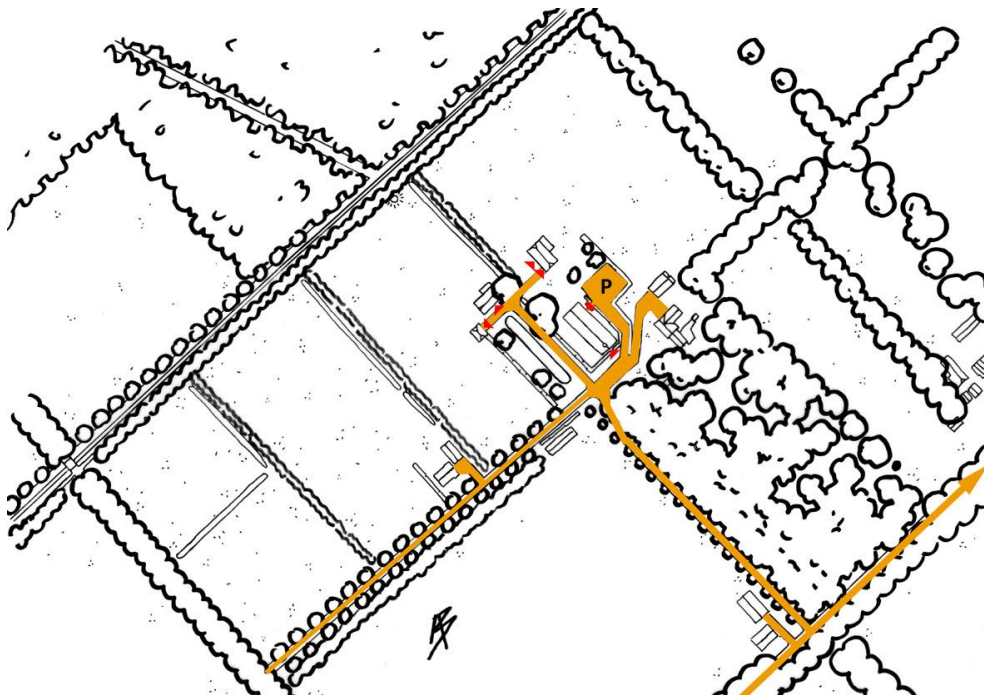
De betonplaten voor de hoofdingang van Moersebaan 8 (de monumentale boerderij) en de asfalt en betonverhardingen rondom de kassen zijn begrijpelijk vanuit het gebruik als boomkwekerij, maar worden als niet passend beoordeeld in de beoogde situatie van een vernieuwd landgoed Vrede Oord, met bijbehorende uitstraling. De splitverharding wordt als zeer passend beoordeeld, de betonstraatstenen als matig passend en de betontegels als niet passend.

4.6.2. Materiaalgebruik gewenste situatie

In de nieuwe situatie wordt er een nieuwe aansluiting gemaakt op de bestaande hoofdontsluiting. Deze is nu verhard middels betonstraatstenen en derhalve zal de nieuwe aansluiting in hetzelfde materiaal uitgevoerd dienen te worden in dezelfde neutraal grijze kleur. De nu aanwezige verharding met betonplaten voor de ingang van de monumentale boerderij dient vervangen te worden door hetzelfde materiaal: betonstraatstenen in een grijze kleur. Indien mogelijk dient daarbij de hoeveelheid verharding hier ook teruggebracht te worden tot het functioneel noodzakelijke.

De verharding van de ontsluiting van de twee nieuwe woningen kan eventueel aansluiten op de bestaande verharding van de hoofdtoegang en uitgevoerd worden in betonstraatstenen in ene grijze kleur. Liever echter wordt deze verharding uitgevoerd in grijs split conform de verharding van het bestaande parkeerterrein. Eventueel kan ook een verharding in asfalt met een toeslaglaag van hetzelfde grijs split worden toegepast om zo dezelfde uitstraling te krijgen.

De verharding dient nog nader uitgewerkt te worden middels aanlegtekeningen.



afbeelding 26.

De ontsluiting vindt plaats via een smalle verharde weg die de Lindelaan kortsluit op de Moersebaan. De nieuwe woningen takken hier op aan met hun ontsluiting via het voorterrein. Beide nieuwe woningen worden aan de voorzijde / zichtzijde ontsloten middels de hoofdingang.

Bijlages

B1. Foto's bestaande situatie en omgeving



B1. De entree naar het woongedeelte van de oude boerderij.



B2. De projectlocatie is in gebruik als kwekerij zoals goed te zien is op deze foto uit 2012. Het betreft een kwekerij van onderstammen waarvoor kweekbedden en containervelden zijn aangelegd met beregeningsinstallaties.



B3. De projectlocatie wordt aan de bovenzijde begrensd door de Turfvaart. Dit is de enige nog in het terrein zichtbaar aanwezige turfvaart. De vaart is grotendeels dichtgegroeid. Op de foto is nog net te zien dat aan beide zijden een kade is gelegen, met aan de ene kant een rij bomen en eigenlijk hoort er aan de andere zijde(rechts hier) geen begroeiing aanwezig te zijn maar juist een jaagpad. Op de kade van de parallel lopende Bijloop staat ook weer een rij bomen.



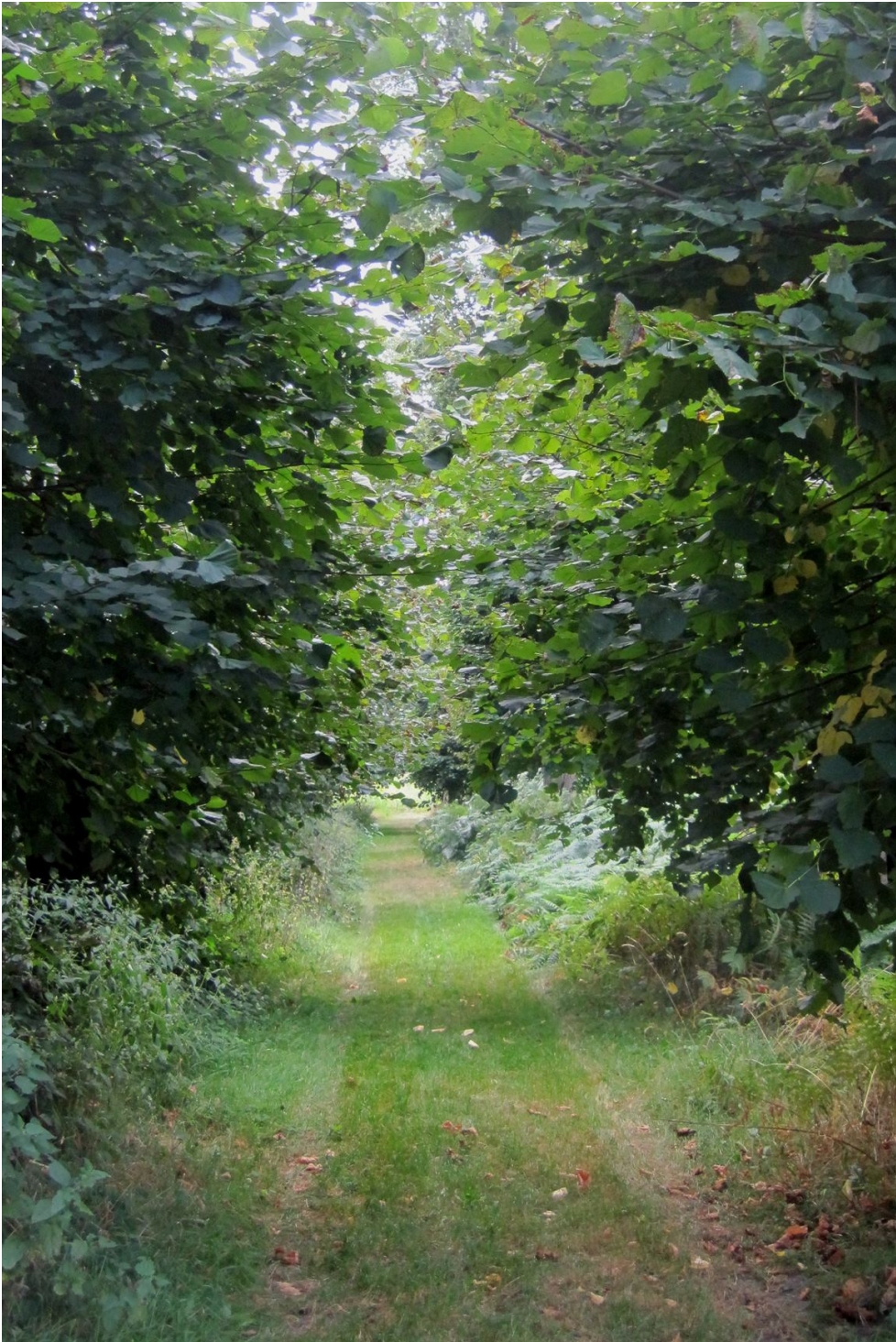
B4. De beukenlaan maakt deel uit van het oude landgoedstramien en staat haaks op de Turfvaart.



- B5. *De boomkwekerij heeft ook bedrijfsgebouwen in de vorm van meerdere aan elkaar gebouwde kweekkassen waar gecontroleerde groeiomstandigheden voor het plantmateriaal kunnen worden gerealiseerd.*



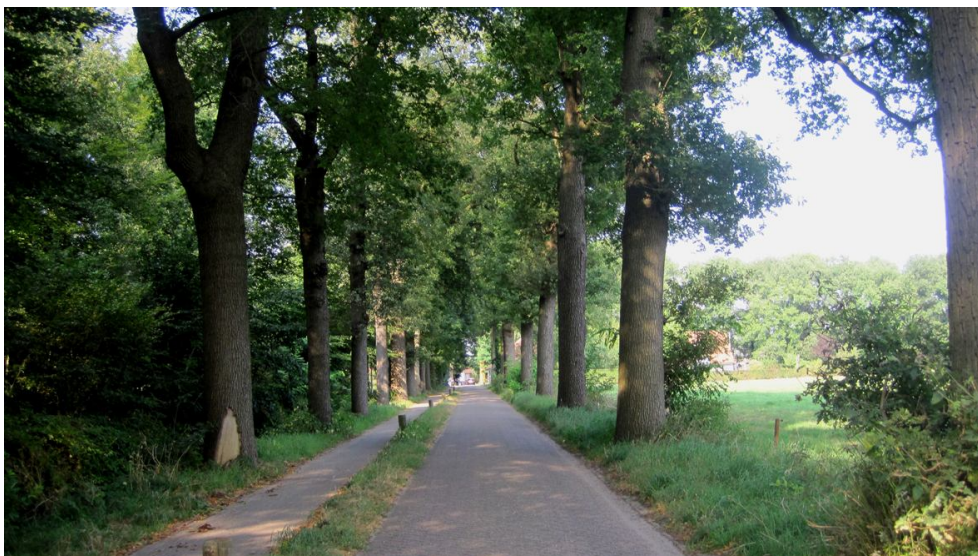
- B6. *Aan de rand van de Lentehof - het voormalige lustbos van Vrede Oord, dat nu behoort tot landgoed De Moeren - is deze oude schuur te vinden. De functie is onduidelijk. Opvallend zijn de verdoorgeschoten dakvlakken van het schilddak en de verticale beplanking.*



B7. Op oude kaarten wordt de ontginningsas die parallel aan de Moersebaan het noordelijk deel van het landgoed Vrede Oord doorsnijdt aangeduidt als de Lindelaan. Deze laan is ook nu nog ingeplant met lindebomen (Tilia sp.). Deze zijn echter geknot waardoor er warrige takken-pruiken uit de stammen groeien. De weg is niet verhard.



B8. De oude entree van het Huis Vrede Oord is nog zichtbaar. Op eenvoudige wijze wordt aan de Moersebaan de oude oprijlaan aangeduid middels enkele witte paaltjes. De naam Vrede en Oord is op de respectievelijk hoofdstaanderd geschilderd. Ook goed zichtbaar is dat de oude laan opnieuw is ingeplant. De bomen van de Lentehof zijn tot een bosje uitgegroeid.



B9. De Moersebaan is ingeplant met zware eikenbomen. Hierdoor vormt deze weg een belangrijke structuurdrager van het landgoedlandschap. De weg zelf is smal en binne het profiel is een vrijliggend, eveneens smal, fietspad opgenomen. Deze weg is een belangrijke recreatieve route.



B10. De Lange Dreef tegenover de huidige toegang tot de projectlocatie is beplant met eiken.



B11. De projectlocatie is gelegen aan het eind van deze weg langs de "Lentehof". De as naar het nieuwe herenhuis is nu nog dichtgeplant waar de weg een knik maakt.



B12. De herbouwde boerderij het Oude Huis aan de Moersebaan naast de Grasdreef was oorspronkelijk het eerste gebouw op het nieuwe landgoed. Met de term "huis" werd toen een boerderij met een stenen woongedeelte bedoeld. Dergelijke gebouwen vergden een grote investering.



B13. Deze met zwartgeteerd houtbeklede oude schuren staan tegenover het Oude Huis aan de zuidzijde van de kruising Moersebaan en Grasdreef.



B14. Het Huis De Moeren werd gebouwd in 1818 en is streng symmetrisch van opzet. Opvallend zijn het steile hoge dak met torentje, de dakkapel boven de ingang, de lijst rondom de ingang en de beluiking van de ramen. De gevellijst met daarin de goot is goed zichtbaar op deze foto.



B15. Het Huis De Moeren, hier vanaf de voorzijde gezien, is een streng symmetrisch volume met de stijlkenmerken van het Hollands Classicisme. Het huis is uitgelijnd op de Koepeldreef. Deze dreef is aangelegd op een oude intginningslijn. Ongeveer op deze plek stond eerder een boerderij.



B16. De verdubbelde koepeldreef verbindt het landhuis De Moeren met een koepeltje.



B17. Het eenvoudige rietgedekte koepeltje op landgoed De Moeren ligt verhoogd tegen een landdijk.



B18. De brug over de Turfvaart maakt deel uit van de zogenoemde "Koepeltjesroute", een wandeling over de verschillende landgoederen in Zundert. De brug is gelegen in het verlengde van de Grasdreef, een eikenlaan. Er groeit opvallend veel struikgewas in de laan.

B2. Historische naamgeving



B19. De landgoederen Vrede Oord en De Moeren kunnen niet los van elkaar gezien worden. In geel zijn de tuinen van de twee landhuizen weergegeven. In blauw de (Bredase) Turfvaart, met de Ankerbrug waar deze de Rucphenseweg kruist. De historische bebouwing is voornamelijk uitgelijnd op de dreven, enerzijds door een gebouw loodrecht erop te plaatsen of juist ernaast. Het oudste nog bestaande gebouw is Herberg in den Anker (1). Daarachter is het Oude Huis (2) gebouwd. Daarnaast werd de Kleine Hoeve (3) gebouwd. Verderop staat de hoeve Vrede Oord (4), ook wel de Grote Hoeve genoemd. Daaraan vast werd het Huis Vrede Oord (5) gebouwd uitgelijnd op de Eikenlaan (G). De boerderijen op De Moeren omvatten: Moerwijk (6), In den Kleine Anker (7), Dreefwijk (8) en Heiwijk (9). Op de houtwal werd een koepeltje (10) opgetrokken. Middels de Koepeldreef (I) is dit gebouwtje uitgelijnd op het Huis De Moeren (11). Op Vrede Oord werd in de as van de Beukenlaan (E) het Nieuwe Huis (12) gebouwd. Daarbij werden twee arbeiderwoningen (13) gebouwd. De nog niet genoemde dreven betreft: Moersebaan (A), Lange Dreef (B), Grasdreef (C), Mastdreef (D), Lindelaan (F), Grote Dreef (H) en de Stouwdreef (J). Ziowel in het Griffiersbos op Vrede Oord als in het Benedenbos op De Moeren is in het bos een Lanenkruis met rondeel ingeplant.

B3. Oude kaarten



B20. Op de oudste kadasterkaart (uit 1815) is duidelijk de regelmatige verkavelingsstructuur van de Nieuwe Bloemen te herkennen. Ook zijn de twee visvijvers achter de beukenlaan en de formele vijver achter het Huis Vrede Oord ingetekend. De aanduiding "Beneden Moer" voor het gebied onder de Moersebaan is niet correct. Dit gebied is gelegen aan de andere zijde van de Rucphenseweg. De juiste naam dient "Brouwersmoeren" te zijn.



B21. Op de kaart van 1836 is de ruimtelijke tweedeling van zowel landgoed Vrede Oord als De Moeren goed te herkennen; een strook cultuurgrond langs de Turfvaart en bos en hakhout aan de zuidzijde. Er is tevens een begin gemaakt met de ontginning van de Eldert.

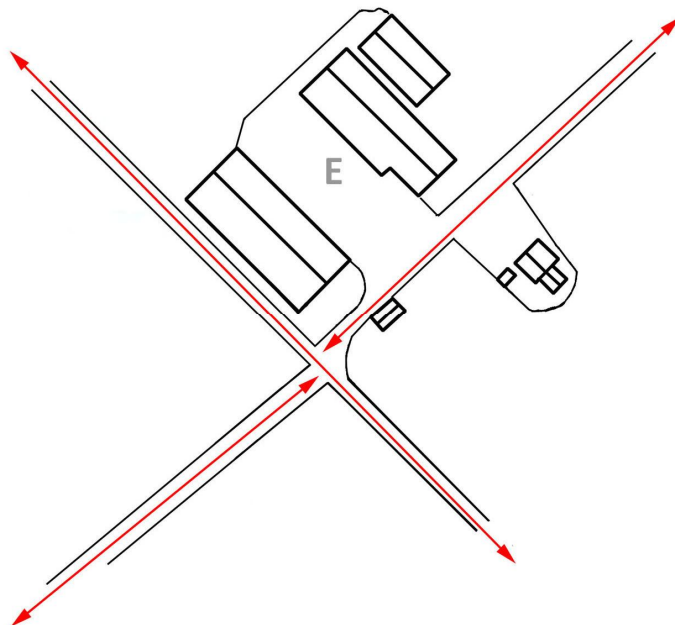


B22. De landgoederen boven Hulsdonk zijn goed te herkennen op deze topografische kaart uit 1938. De nog immer aanwezige structuur van Vrede Oord, De Moeren en De Kievit (hier inmiddels een trapistenklooster geworden) is duidelijk herkenbaar, evenals de ruimtelijke verdeling van bos en cultuurland. De regelmatige ontginning van Den Eldert met de boerderijen Den Eldert en Champignon is eveneens goed zichtbaar. Opvallend zijn verder de nog herkenbare turfvaarten en riolen ten noorden van Vrede Oord op de 80 Bunnders en boven het klooster in de Hazenmeren.

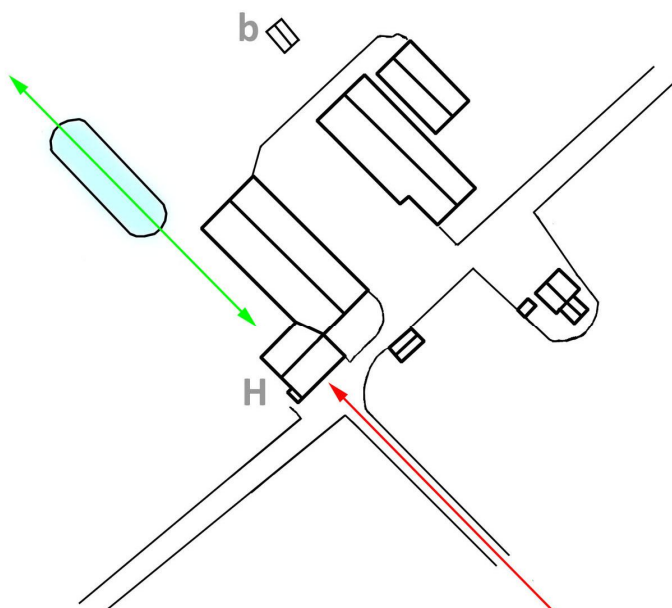
B4. Ontwikkeling landgoedensemble



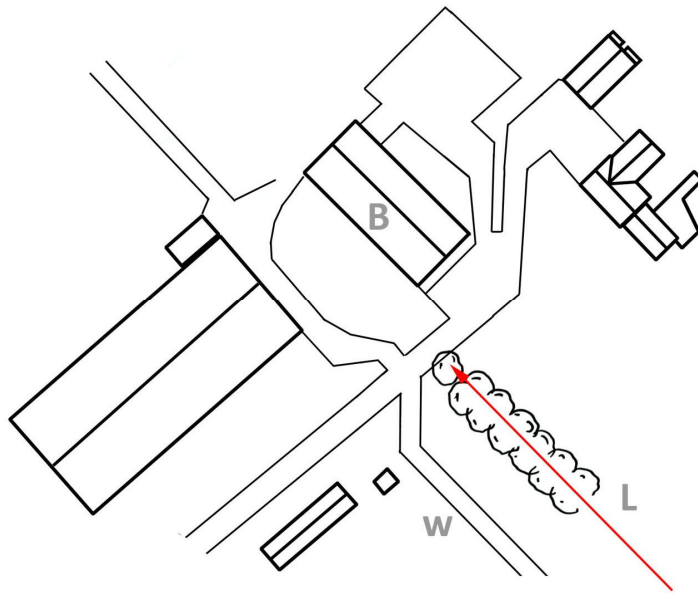
B23. Een kiekje van het oude erf. Centraal op de foto staat waarschijnlijk de heer Jochems. Rechts de hoek van de Vlaamse schuur met daarvoor een vaalt. Het erf is omgeven door bomen (erachter lag immers wat er nog over was van de tuin van het Huis Vrede Oord. Op de achtergrond is het schuurtje te zien dat tevens dienst deed als bakhuisje en washok.



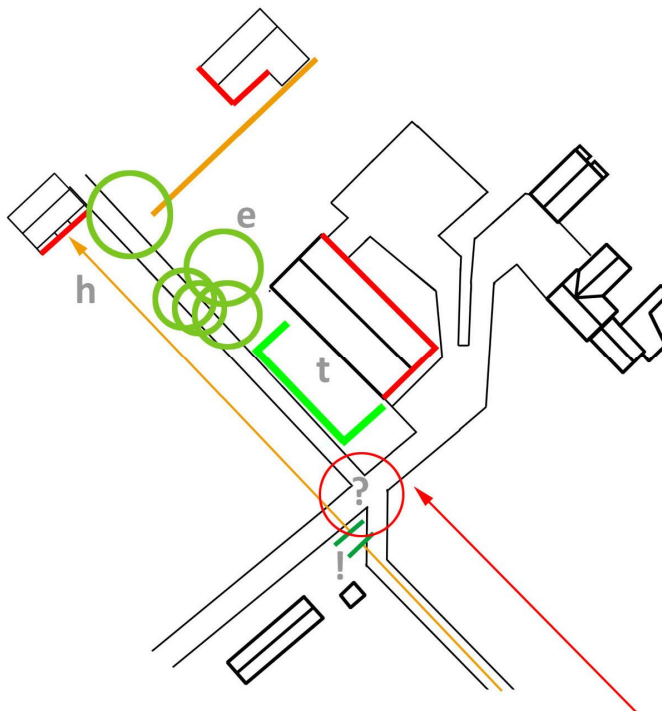
B24. In het oorspronkelijk ensemble lag de boerderij met bijgebouwen rondom een ruim erf (E) terzijde van de kruising van twee ontginningsassen. Ertegenover lag nog een bakhuis.



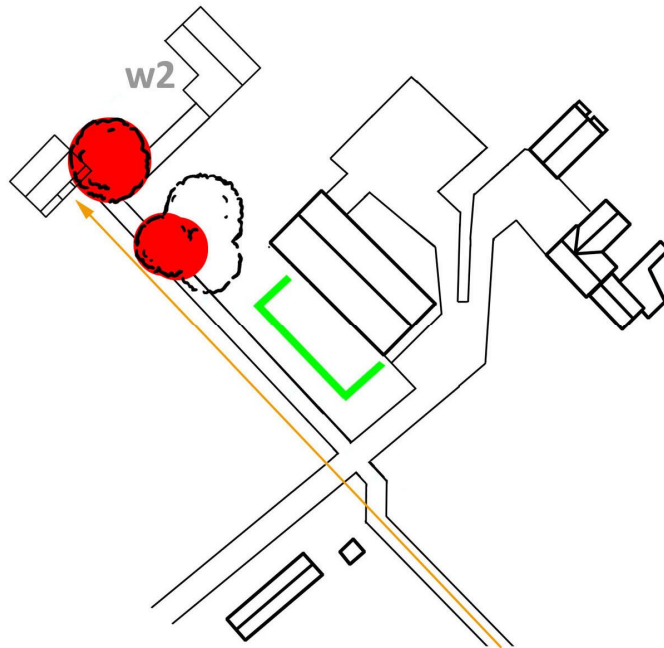
B25. In het landgoedensemble lag het herenhuis (H) op de ontginningsas juist voorbij de kruising. Hierachter liep deze as door in de tuinaanleg met formele vijver. Herenhuis en tuin lagen afzijdig van het boerenerf. Achter het erf is een tweede bakhuis/schuur gebouwd (b).



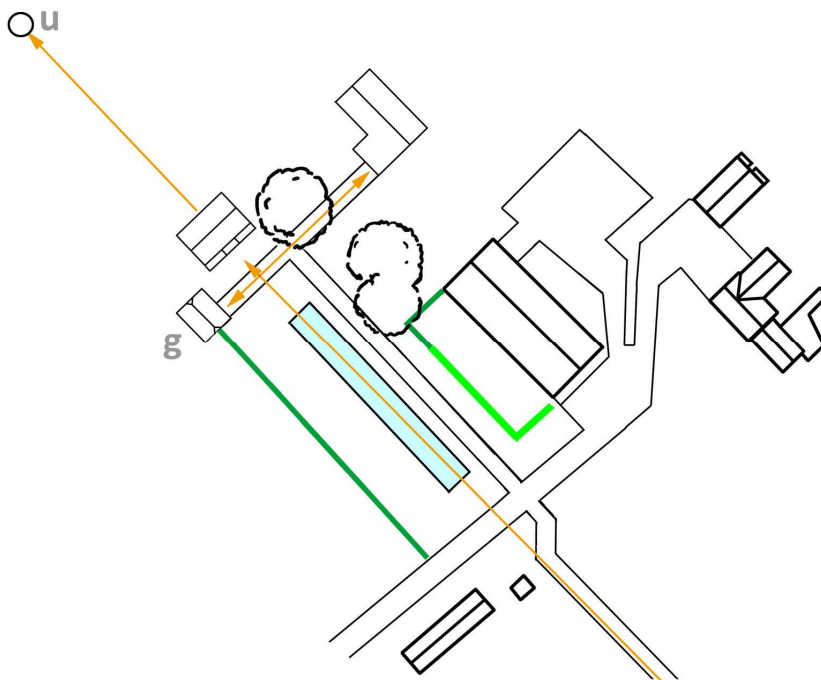
B26. In de huidige situatie zijn zowel het herenhuis als het erf ontmanteld en is van het landgoed-ensemble alleen nog de oude boerderij (B) over. Een nieuwe weg (w) ligt parallel aan de oude ontginningsas nu een herstelde laan (L).



B27. Het nieuwe ensemble zou moeten bestaan uit een nieuw herenhuis (h) in de as van de nieuwe weg met achter de boerderij een 2e woning. Recht aansluiten op de bestaande weg zou ten kosten gaan van de grote eiken (e). Die aansluiting moet dus anders. De achterkant van de boerderij keert zich naar de nieuwbouw via een tuin (t). Bomen onderbreken de nieuwe as!



B28. Door de ontsluiting te verleggen worden de grote bomen gespaard. Plaatsing van het herenhuis in de as van de nieuwe weg gaat ten koste van de bomen hier. Door woning 2 (W2) richting herenhuis te schuiven (achter de rooilijn van de boerderij) ontstaat de mogelijkheid hier ruimtelijke samenhang (ensemble) te maken. De ontsluiting van W2 gaat mogelijk ten koste van 1 eik.



B29. Door het ensemble haaks op de oude boerderij te plaatsen ontstaat ruimte. Deze zichtas wordt geformaliseerd door een rij zuilbomen, door de bestaande haag te spiegelen en een vijver toe te voegen. De as wordt verlengd naar een uitzichtpunt (u) aan de Turfvaart. Haaks op de hoofdas geven een losse garage (g) en woning 2 elkaar ruimtelijke verankering met een dwarsas.

opdrachtgever	Provincie Noord-Brabant
project	HERONTWIKKELING LANDGOED VREDE OORD
onderdeel	Beeldkwaliteitplan
nummer	1208-A
datum	28 maart 2013

Gegevens aanvrager:

Naam:	Provincie Noord-Brabant t.a.v. H.J.C.P. van den Berkmortel
Adres:	Postbus 90151
Postcode en woonplaats:	5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon:	073 681 28 12
Gemachtigde/ adviseur:	P15 (stads)landschappen Postbus 1536 5602 BM Eindhoven ir. A.P.M. Beerendonk