



BUITENPLAATS SLOTZICHT

KWALITEITSVERBETERING DOOR ONTWIKKELING

karres+brands

Oude Amersfoortseweg 123
1212 AA Hilversum

telefoon
035 – 642 29 62

e-mail
boslaan13@karresenbrands.nl

website
www.karresenbrands.nl

contactpersoon
Sylvia Karres

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
2.	Buitenplaats Slotzicht	7
3.	Buitenplaatsbiotoop	15





Te slopen bebouwing in rood



Geplande ontwikkelingen in rood

1. INLEIDING

In augustus 2016 hebben mevrouw J. Vos en de heer M. Cerneus een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een woning en twee bijgebouwen op het perceel Boslaan 13 in Vreeland. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal een deel van de huidige bebouwing op het perceel, waaronder een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en een aantal vervallen recreatieverblijven, worden afgebroken. Daarnaast zal gezorgd worden voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door het verbeteren van de relatie met het agrarisch achterland en de buitenplaats Slotzicht.

De Vechtplassencommissie is betrokken geweest bij de totstandkoming van het plan. Tevens is er overleg geweest met de Provincie Utrecht. Op 7 maart 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht een principestandpunt ingenomen om medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning en twee schuren op het perceel Boslaan 13 in Vreeland. Om deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken zal een postzegelbestemmingsplan worden opgesteld.

Door de provincie Utrecht is gevraagd om nader inzicht te geven in de wijze waarop de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten door de planvorming worden versterkt en hoe deze in verhouding staan tot de buitenplaats Slotzicht en hoe deze ten aanzien van de buitenplaatsbiotoop moet worden verantwoord. Bureau karres+brands landschapsarchitecten heeft in december 2014 een Ruimtelijke Visie gemaakt ten behoeve van inpassing nieuwbouw op het perceel Boslaan 13. Deze notitie is een aanvulling op de Ruimtelijke Visie en geeft antwoord op de bovenstaande vragen.



2.BUITENPLAATS SLOTZICHT

Het project is gelegen op het perceel Boslaan 13, dat lange tijd deel uit maakte van de buitenplaats Slotzicht. Slotzicht werd gesticht tussen 1735 en 1738 en heeft sindsdien verschillende groottes gekend. Aanvankelijk bestond het uit een relatief kleine kavel met enkele percelen boomgaard. Daarna hebben de eigenaren gedurende 150 jaar steeds grond bijgekocht. Rond 1860 had Slotzicht de grootste omvang Vanaf 1906 begon het uiteenvallen van de buitenplaats, die in 1911 met nog slechts 0,9 ha verkocht werd. De huidige buitenplaats bestaat thans uit een huis met tuin van ca. 1 ha. De omringende weilanden met restanten van de vijfverpartijen zijn nu grotendeels eigendom van Vereniging Natuurmonumenten en van de familie de Soede.

Rijksmonument

In 2002 is een deel van de oorspronkelijke buitenplaats aangewezen als rijksmonument. Het project ligt op en naast het eiland van de buitenplaats Slotzicht en valt buiten de begrenzing van het rijksmonument. Desondanks maakt de locatie van het project onmiskenbaar deel uit van de buitenplaatsbiotoop van Slotzicht.

In de complexomschrijving van het rijksmonument staat de buitenplaats als volgt omschreven:

'In structuur en deels in detail gaaf bewaarde buitenplaats met HOOFDGEBOUW (1), HISTORISCHE TUIN- EN PARKAANLEG (2), TOEGANGSHEK (3), TUINHUIS (4), BOTENHUIS (5), KOETSERSWONING (7). Ten zuiden van de bebouwde kom van Vreeland op de oostelijke oever van de Vecht gelegen buitenplaats Slotzicht. Het historische complex met een uitgestrekte aanleg is thans in verschillende percelen opgedeeld doch de weidse aanleg in landschapstijl is gaaf bewaard gebleven. Slotzicht

werd gesticht tussen 1735 en 1738. Op de kaart van de Hollandse Waterlinie van P.A. Ketelaar (1770-1780) staat Slotzicht, echter zonder benaming, ingetekend op een rechthoekig perceel met boomgaarden omsloten door kavelsloten. Voor het huis in de Vecht lag een schiereilandje, dat thans nog aanwezig is. Het grondbezit werd gedurende de acht- en negentiende eeuw fors uitgebreid. Aanvankelijk bestond de aanleg voornamelijk uit nutstuinen, zoals uit de koopakte van 1797 is op te maken 'een Heerenhuizinge (...) met tuijnen bosschen en boomgaarden'.

Onder het beheer van D.J. Voomborgh, die Slotzicht gebruikte als zomerhuis, werd in 1808 een brede frontgevel gebouwd. In deze tijd werd waarschijnlijk ook begonnen met het realiseren van een uitgebreide aanleg in landschapstijl met een grote slingerende waterpartij, zoals de Kadastrale Minuut uit 1830 laat zien. In de loop van de twintigste eeuw werd het grondbezit van de buitenplaats grotendeels verkaveld en verkocht.

De HISTORISCHE BUITENPLAATS SLOTZICHT is van algemeen cultuur-, architectuur- en tuinhistorisch belang:

- Vanwege het in oorsprong 18de-eeuwse hoofdgebouw dat in verschillende bouwfasen is uitgebreid;
- Vanwege de uitgestrekte aanleg in landschapstijl uit de negentiende eeuw;
- Als representatief voorbeeld van de reeks historische buitenplaatsen aan de Vecht.





1835 Gezicht op Huis Slotzicht, P.J. Ludgers



1900 Boslaan, zicht op voormalige koetsierswoning Slotzicht

Ontwikkeling

Het Minuutplan uit 1830 geeft een duidelijk beeld van de oorspronkelijke buitenplaats. Opvallend hierin is de slingerende waterpartij die min of meer parallel aan de kavelrichting loopt, vanaf de bermsloot langs de weg tot aan de petgaten en legakkers in de Wijde Blik. De projectlocatie is op deze kaart goed zichtbaar als eiland in de waterpartij. Onduidelijk is of het eiland toen al een boomgaard was. Op latere topografische kaartbeelden en de luchtfoto uit 1925-1930 is dat wel zichtbaar. Aan de zuidzijde van dit eiland ligt een grote open ruimte (hertenkamp) met een golvende begrenzing van groen, waarschijnlijk parkbos. In de open ruimte zijn twee kleine bouwwerken aangegeven en een ronde vijver. Er lijkt geen directe verbinding te zijn tussen het eiland en het park.



1877 Parkachtige omgeving van de buitenplaats met waterpartijen en boomgaarden



1906 De buitenplaats breidt uit aan de oostzijde



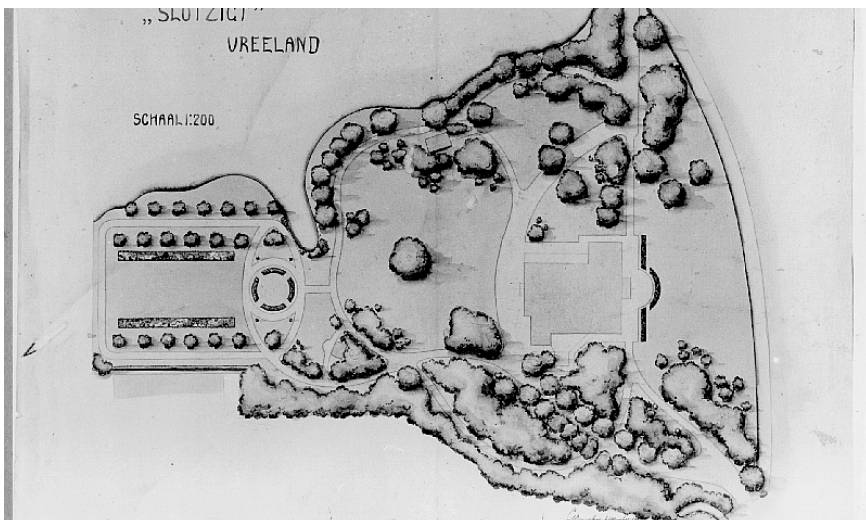
1950 De waterpartij is verbreed en doorgetrokken tot aan het huis (?). Bos en hertenkamp zijn verdwenen.



1960 Door het verwijderen van de watergang verdwijnt het eiland dat zo lang deel was van de buitenplaats Slotzicht.



1925-1930 Luchtfoto Vreeland, de projectlocatie is rechtsonder herkenbaar.



1931 Ontwerp tuin Slotzicht door firma Copijn

Op de topografische kaart uit 1877 is te zien dat de grote, open ruimte aan de oostzijde een uitstulping heeft gekregen.

Op de kaart van 1906 is het parkbos aan de oostzijde uitgebreid.

De tuin achter het landhuis is in 1931 door de firma Copijn opnieuw ontworpen en aangelegd in een, voor die tijd kenmerkende, gemende stijl van landschappelijke onderdelen en formele elementen. De landschappelijke waterpartij bleef hierbij bewaard. In de as van het huis werd een formele tuin aangelegd en langs het eiland (projectlocatie) was langs de gebogen lijn van het water een rij bomen aangegeven.

In 1937 werd achter Slotzicht aan de plas de Wijde Blik een twee verdiepingen hoge theekoepel neergezet door de toenmalige eigenaar. In 1961 werd door de familie Van Leeuwen Boomkamp een 18e eeuwse tuinhuis geplaatst in de as van de formele tuin. Het tuinhuis was afkomstig uit het park van Terra Nova en stond daarvoor in een Amsterdamse grachtentuin.

In de tweede wereldoorlog werd op het eiland een betonnen bunker gebouwd (kazemat).

Uit de reeks van topografische kaarten blijkt dat de slingerende waterpartij op een aantal momenten is aangepast. Op de kaart uit 1950 is te zien dat de waterpartij vergroot is tot aan de in het land doorlopende petgaten. Deze zijn vergraven tot een grote waterpartij met afgeronde vormen. De slingerende waterloop, zo kenmerkend voor de landschapsstijl, heeft nu een haakse aansluiting gekregen op de voormalige petgaten.





1970 Er worden weer bosgebieden rondom het huis hersteld, de waterpartij wordt kleiner en er komt meer bebouwing op het terrein.

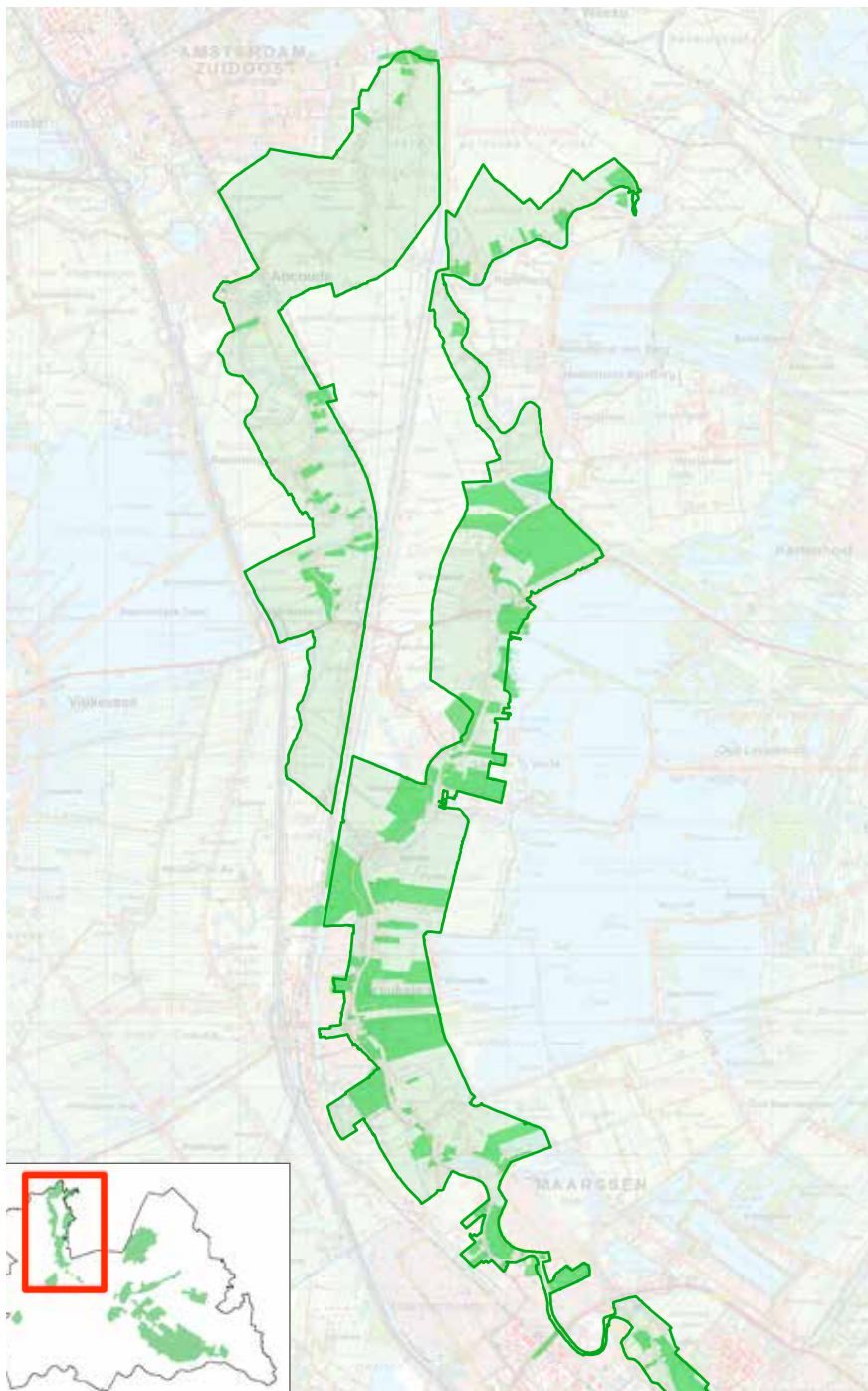


1988 De ronde vijver van de hertenkamp verdwijnt.

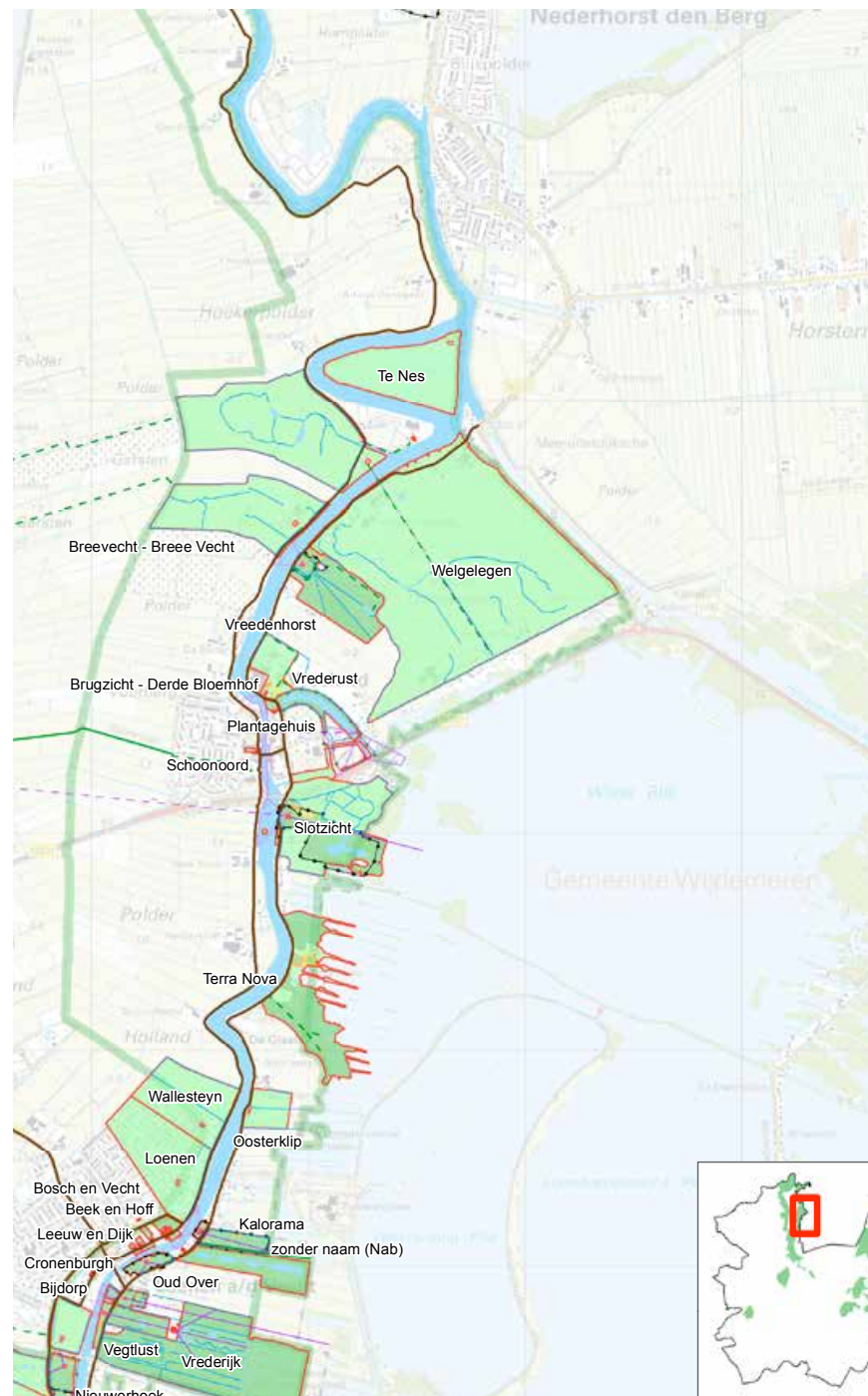
Uit de topografische kaart van 1950 blijkt dat het parkbos is gekapt en omgevormd tot weiland. De inrichting van het gebied krijgt steeds meer een agrarisch karakter en voegt zich in de kavelrichting, haaks op de oeverwal en de rivier. Ook lijkt er op de kaart ook een waterstructuur tot aan het huis te lopen maar gezien de huidige inrichting van de tuin, met oude bomen, lijkt dat niet erg waarschijnlijk.

Eind jaren '60 worden er op het eiland zeven recreatieverblijven geplaatst en wordt het zuidelijke deel van de waterpartij gedempt. Vanaf die tijd ontstaat er ook steeds meer begroeiing op het eiland. Door de bouw van de recreatiewoningen, het dempen van de vijverpartij en de verdere verrommeling van het eiland wordt de relatie met de buitenplaats Slotzicht steeds minder duidelijk. Ook zijn er in de loop der tijd verschillende woningen tussen het eiland en de Vecht gebouwd evenals een aantal agrarische schuren.

In de huidige situatie is het eiland, zeker vanaf de weg, niet zichtbaar meer. Alleen vanaf de achterzijde is de waterstructuur nog zichtbaar. De recreatiewoningen zijn ernstig vervallen en het eiland is ruimtelijk dichtgeslibd door begroeiing en bebouwing.



Buitenplaatsbiotoop Vechtzone



Afzonderlijke buitenplaatsen die deel uitmaken van de biotenplaatsbiotoop Vechtzone



3. BUITENPLAATSBIOTOOP

De Buitenplaatsbiotoop is een geografisch informatiebestand (GIS) waarin de cultuurhistorische structuurdragers van buitenplaatsen op kaart zijn gezet (huizen, bijgebouwen, lanen, waterpartijen, enz.) dat bedoeld is als kennis- en informatiebron bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Een buitenplaatsbiotoop laat de samenhang zien tussen de feitelijke onderdelen, zoals huis en bijgebouwen, en de omgeving en de invloedssfeer van een buitenplaats. Doordat de Buitenplaatsbiotoop zich richt op historisch ruimtelijke kenmerken, zijn kadastrale of eigendomsgrenzen in principe niet bepalend voor begrenzing van vlakken.

Binnen de provincie Utrecht zijn er negen buitenplaatszones aangewezen waarin buitenplaatsen een prominente bijdrage leveren aan de ruimtelijke samenhang en kwaliteit. De buitenplaats Slotzicht maakt deel uit van één van deze zones, namelijk de Vecht. Deze zone loopt van Amsterdam Zuidoost (inclusief Angstel en Gein) tot voorbij Maarsen. Karakteristiek voor deze buitenplaatszone is volgens de Utrechtse Buitenplaatsbiotoop: 'het halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen en historische kernen. Het open zicht tussen jaagpad en Vecht, en de doorzichten tussen en achter de buitenplaatsen naar het open weiland, verhogen de beleavingswaarde'.



De bebouwing en beplanting doen afbreuk aan het karakter van de buitenplaats.



Versterken van de buitenplaatsbiotoop.

Slotzicht is vooral door het karakteristieke huis met het omringende geboomte, de voormalige koetsierswoning en het eilandje in de Vecht beeldbepalend in de buitenplaatszone Vecht. Door het verdwijnen van het parkbos en de open weide (hertenkamp), het verdwijnen van de boomgaard op het eiland en de bouw van de (recreatie)woningen en schuren en het dempen van de vijverpartij is de ruimtelijke en functionele relatie met het zuidelijke deel van de oorspronkelijke buitenplaats vrijwel geheel verloren gegaan. Het amoveren van de vakantiewoningen en de schuren biedt een uitgelezen kans om de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten te verbeteren en de ruimtelijke samenhang in de buitenplaatsbiotoop van Slotzicht te vergroten.

De verbetering heeft met name betrekking op het verbeteren van het zicht vanaf de weg op de open weilanden, het weer zichtbaar maken van het eiland als belangrijk onderdeel van de ruimtelijke compositie en het herstellen van de waterstructuur als belangrijkste drager van de ruimtelijke en cultuurhistorische structuur van de buitenplaats.

Dit kan alleen als er aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- Herstellen van de oorspronkelijke waterstructuur.
- Amoveren van de recreatiewoningen en agrarische schuren en verwijderen van een deel van de (boom)beplanting waardoor het zicht op het achtergelegen gebied wordt vergroot.
- Inpassen van nieuwe schuren en toegangsweg in de kavelrichting haaks op de oeverwal en de Vecht. Terreininrichting sober met gras, hagen en rustig kleurgebruik, passend in het agrarische karakter.
- Ruimte achter huidige woning Boslaan 13 zo veel mogelijk open houden. Bij voorkeur gras.
- Positioneren van de nieuwe woning zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de weg en vanaf de huidige buitenplaats Slotzicht. Vormgeving van de woning alzijdig en materialisering en kleurgebruik terughoudend en passend in het landschap. Liever niet historiserend maar als een eigentijdse follie bij de buitenplaats.
- Privé uitingen op het eiland beperken en bij voorkeur uit het zicht vanaf de weg.
- Aanplanten van nieuwe hoogstamfruitbomen op het eiland.
- Geen nieuwe boomstructuur tussen de schuren en langs het eiland.

