

# Ontwikkelplan Buitenplaats Vijverhof

**Concept**

# Ontwikkelplan Buitenplaats Vijverhof

## Concept

Rapportnummer: 211X08583.088912\_1

Datum: 25 augustus 2016

Contactpersoon opdrachtgever: Mw. I. van de Ven

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Bas Oerlemans, Ruud Tak

Trefwoorden:

Bron foto kaft:

Beknopte inhoud:

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. AANLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. KENMERKEN VAN DE VECHTSE BUITENPLAATS</b>	<b>4</b>
<b>3. ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS VIJVERHOF</b>	<b>6</b>
3.1 Landschappelijke karakteristiek	6
3.2 Ontginningsgeschiedenis langs de Vecht	8
3.3 Ontwikkeling Vijverhof (1670-2016)	9
<b>4. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>15</b>
4.1.1 De buitenplaats	15
4.1.2 Kavelvorm	16
4.1.3. Gebouwen	16
4.1.4. Ontsluiting, wegen, paden	18
4.1.5 Water	19
4.1.6 Reliëf	19
4.2 Cultuurhistorische waarde	22
4.4 Archeologische waarde	25
4.5 Ecologische waarde	27
4.6 Recreatieve maatschappelijke waarde	29
4.7 Exploitatie	30
<b>5. PROVINCIAAL BELEID BIEDT ONTWIKKELRUIMTE</b>	<b>31</b>
<b>6. NIEUWE ONTWIKKELINGEN</b>	<b>34</b>
6.1 Noodzaak tot verandering	34
6.2 Initiatief	34
6.3 Ontwikkelingsvisie	34
6.4 Knelpunten en kansen	35
6.5 Inrichtingsmaatregelen per thema	38
6.5.1 Ontwikkeling buitenplaats als geheel	38
6.5.2 Ontwikkeling bebouwingsensemble	38
6.5.3 Ontwikkeling buitenruimte	40
6.6 Nieuwe bebouwing en beeldkwaliteit	42
6.7 Functioneel programma	43

<b>7. EXPLOITATIE EN DUURZAME INSTANDHOUDING</b>	<b>45</b>
7.1 Uitgangspunten	45
7.2 Huidige exploitatie	45
7.2.1 Overzicht van kosten / opbrengsten en som der baten/lasten	46
7.2.3 Conclusie	47
7.3 Eenmalige herstelkosten	47
7.4 Toekomstige exploitatie	47
7.4.1 Kosten park, tuin, bos en landschap	47
7.4.2 Directe opbrengsten	47
7.4.3 Conclusie	48
7.5 Beheerplan	48
<b>8. CONCLUSIE</b>	<b>49</b>

# 1. AANLEIDING

De buitenplaats Vijverhof, Rijksstraatweg 6 te Nieuwersluis (direct ten noorden van de bebouwde kom van Breukelen) is in 1670 gesticht en maakt onderdeel uit van het buitenplaatsenlandschap langs de Vecht. De buitenplaats omvatte in de 18<sup>e</sup> eeuw een parkaanleg van ca. 14 hectare, bestaande uit verschillende boerderijen en landbouwgronden, maar is in de loop van de 20<sup>e</sup> eeuw door afkaveling sterk verkleind. De huidige omvang bedraagt ca. 1.44 hectare.

Het huidige hoofdhuis van de buitenplaats (Rijksstraatweg 6A), villa Vijverhof, dateert uit 1866 en is sinds 2002 beschermd als Rijksmonument (monumentnr. 520405). De tuin- en parkaanleg is niet als zelfstandig monument beschermd, maar wordt wel in de redengevende omschrijving van het beschermde hoofdhuis genoemd: “vanwege de markante situering binnen een kleine landschappelijk aangelegde tuin” (ensemblewaarde).

Wegens achterstallig onderhoud is er van de oorspronkelijke allure van de buitenplaats weinig meer over.

De toekomstige eigenaar is voornemens de buitenplaats Vijverhof te herbestemmen, de bestaande laboratoriumgebouwen deels af te breken en te vervangen door nieuwe gebouwen die beter aansluiten bij de historie van de buitenplaats.

Het plan voor de nieuwe ontwikkeling omvat de realisatie van een hotellocatie met ca. 50 kamers en een woonhuis aan de Vecht. Het plan bestaat o.a. uit:

- nieuwbouw en verbouw van de bestaande villa tot 4 tot 6 hotelkamers, vergader-ruimtes en een restaurant (inclusief een nieuw te bouwen serre);
- nieuwbouw van een koetshuis met hotelkamers;
- verbouwing van het bestaande koetshuis tot hotelkamers;
- nieuwbouw van een woonhuis aan de Vecht;
- realisatie van een theehuis in de noordoostelijke zijde van het perceel;
- realisatie van aanlegplaatsen voor boten aan de vecht.

In dit ontwikkelplan wordt een toelichting gegeven op de ontstaansgeschiedenis, de huidige situatie, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de toekomstige inrichting van de buitenplaats. Het plan onderbouwt dat de ontwikkeling niet alleen nieuwbouw toevoegt, maar ook zorg draagt voor de het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van de buitenplaats.

Het ontwikkelplan is gebaseerd op diverse onderzoeken en rapporten met betrekking tot buitenplaats de Vijverhof en omliggende omgeving<sup>1</sup>.

- 
- <sup>1</sup>Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Buitenplaats Vijverhof, 13 mei 2016, Stichting in Arcadië;
  - Verkennende ontwerpstudie landgoed Vijverhof, AIR Architectuur K.Gouwy juni 2016.
  - Ontwikkelplan Buitenplaats Hunthum;
  - de leidraad ‘Behoud door ontwikkeling van Historische buitenplaatsen’ 2014.

## 2. KENMERKEN VAN DE VECHTSE BUITENPLAATS

Met een historische buitenplaats doelt men op een monumentaal huis, vaak met bijgebouwen, dat een harmonieus en onlosmakelijk geheel vormt met een omliggende tuin of park. In Nederland, maar vooral in het midden en westelijk deel van ons land, bouwden gefortuneerde stedelingen hun buitenplaatsen tussen 1600 en 1920 in het omringende, landelijke buitengebied. Zo kon men in de zomer ontkomen aan de ongezonde stad met haar vervuilde grachten. In deze zelf gecreëerde buitenoases verstond men de kunst van het genieten en hield men zich bezig met literatuur, poëzie, muziek, flora en fauna, architectuur en beeldende kunst. Waar de oorspronkelijke eenheid tussen het huis en het omringende park en bos bewaard is gebleven, spreekt men nu van een historische buitenplaats.<sup>2</sup>



**Figuur 1: Buitenplaatszone langs de Vecht, met de blauwe pijl is de Vijverhof aangeduid. (bron: 'Ontwikkelplan Buitenplaats Huntum', 2014)**

<sup>2</sup> <http://www.skbl.nl/over-kbl/kastelen/>

### Buitenplaatszone aan de Vecht

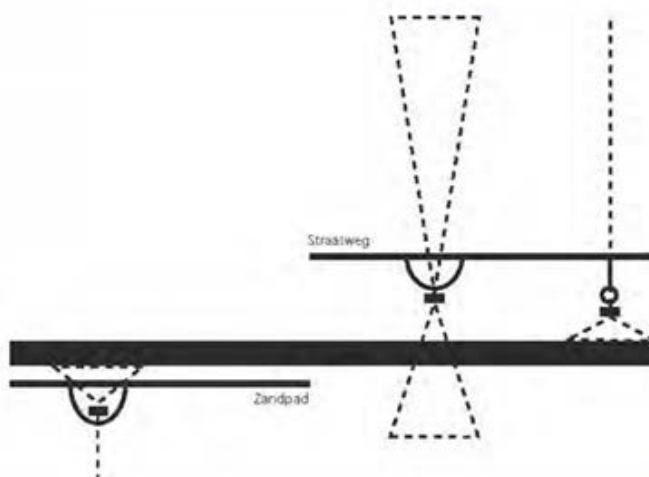
Buitenplaats Vijverhof is gesitueerd te midden van de 'buitenplaatszone' aan de Vecht. De ontwikkeling van de vele buitenplaatsen langs de Vecht heeft een landschappelijk verklaring. De stroomruggen van de Vecht bestaan uit zand en klei en liggen hoger dan de omgeving. Hierdoor zijn de stroomruggen geschikt voor het vestigen van bebouwing, zoals boerderijen en landhuizen. Vooral in deze omgeving hebben in de zeventiende en voornamelijk in de achttiende eeuw Amsterdamse kooplieden een buitenplaats als zomerverblijf gesticht.

De buitenplaatszone strekt zich uit van de kern oud- Zuilen tot aan Loenen. Binnen de buitenplaatszone wordt onderscheid gemaakt tussen de typen 'Herenvecht' en de 'Boerenvecht'. Vanwege de grote concentratie aan buitens in de 'gouden bocht' van Maarsse en de 'mennonietenhemel', genoemd naar de vele doopsgezinde stichters van de buitenplaatsen tussen Nieuwersluis en Loenen, wordt dit stuk ook wel de Herenvecht genoemd. Meer naar het noorden toe krijgt het agrarische karakter de overhand en wordt van de Boerenvecht gesproken.

### Beeldmerk/ karakteristiek De Vechtse Buitenplaats

De Vechtse Buitenplaatsen zijn ontstaan in de 17de en 18de-eeuw op de smalle stroomruggen van de Vecht. Oorspronkelijk hadden ze een Hollands classicistische stijl met compacte parken die formele waren ingericht. Later is deze stijl getransformeerd naar een meer landschappelijke inrichting. Kenmerken van de Vechtse Buitenplaatsen zijn o.a.:

- Het halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen en historische dorpskernen;
- Het onbelemmerde zicht tussen jaagpad en de rivier en de doorzichten tussen en achter de buitenplaatsen naar het open weiland;
- De oriëntatie van de hoofdhuizen met hun koepelkamers op de rivier en bij latere buitenplaatsen op de dijkweg, die langs de Vecht-Angstel nog grotendeels het dwarsprofiel uit omstreeks 1811 (Route Impériale 2) heeft behouden. Er bestaat een verschil in positie van het hoofdhuus tussen huizen aan de westoever (oriëntatie woning op de rivier) en oostoever (oriëntatie woning op de dijkweg). De buitenplaats Vijverhof behoort tot deze eerste categorie.



Figuur 2: De Vechtse Buitenplaats: positie van het huis aan de westoever(links) en oostoever(rechts). (bron: 'Ontwikkelpplan Buitenplaats Huntum', 2014)

### 3. ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS VIJVERHOF

De (her)ontwikkeling van de Vijverhof betekent ingrijpen in een gelaagde context die niet altijd direct afleesbaar is. Om deze historische gelaagdheid inzichtelijk te maken en te doorgronden vormt het door Stichting In Arcadië uitgevoerde “Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Buitenplaats Vijverhof 2016” een belangrijke basis.

In dit onderzoek wordt de ontwikkelgeschiedenis van de buitenplaats Vijverhof inzichtelijk gemaakt en de verschillende cultuurhistorische elementen gewaardeerd. Het onderzoek vormt daarmee een belangrijke referentie als cultuurhistorische onderbouwing en inspiratiebron voor de herbestemming, de situering van de nieuwbouw en de (her)inrichting van de omringende tuin- en parkaanleg.

Het begrijpen van verschillende stappen in de ontwikkeling van de historische buitenplaats vanaf de ontstaansgeschiedenis van het landschap tot aan de huidige, enigszins fragmentarische situatie van de Vijverhof, is essentieel om de toekomstige transformatie op een zorgvuldige manier vorm te geven.

#### 3.1 Landschappelijke karakteristiek

De omgeving rond de Vechtstreek waarin het plangebied gelegen is, bestaat uit een relatief jong landschap. De streek maakt deel uit van de Nederlandse Delta, waar het sedimentrijke water van de Rijn, Maas en Schelde naartoe stroomt. De basis van het huidige cultuurlandschap is moeras op veen, wat gevormd is als gevolg van een terugtrekkende zee. Hierdoor ontstonden er zoete meren die langzaam veranderden in moerassen op een ondergrond van veen.

De rivierinversierug (stroomrug/oeverwal) waar het plangebied op ligt (aangeduid als 3K26 op de geomorfologische kaart) is een landschappelijk kenmerk van de Vechtstreek. De Vecht heeft zich ingesneden in het veen en lag lager dan het omliggende land. Toen het omliggende veengebied vanaf de middeleeuwen in het kader van de ontginning werd ontwaterd trad er reliëfinversie op. De zandige en kleiige sedimenten van de Vecht klonken veel minder in dan het ontwaterde veen, waardoor de stroomgordel hoger kwam te liggen dan het omliggende gebied. Bebouwing en oude wegenstructuren volgen van oudsher deze hogere ruggen in het landschap.

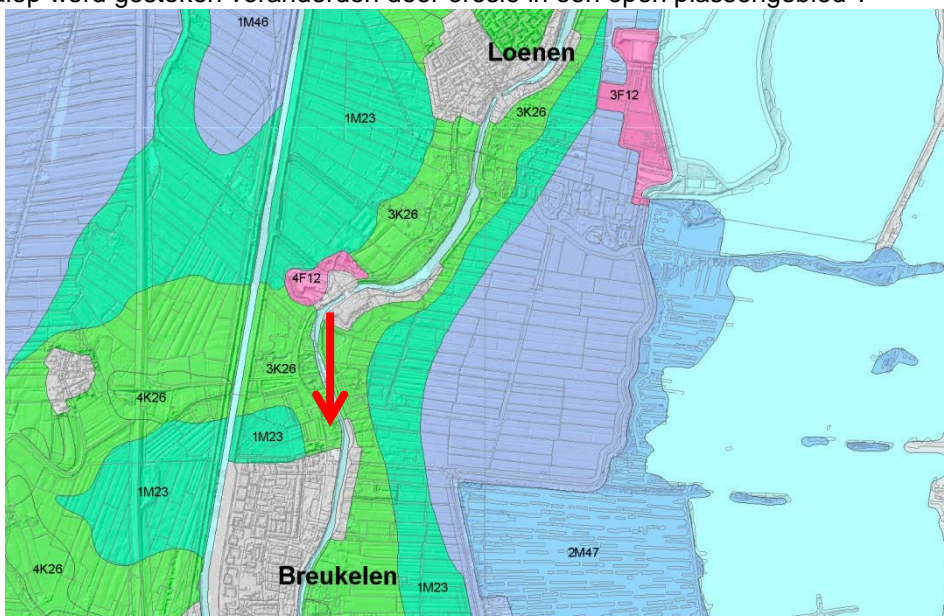
De stroomruggen zijn opgebouwd uit zavel en lichte klei, welke zijn aangeduid als Poldervaaggronden (Rn95A en Rn95C op de uitsnede bodemkaart).

Verder van de veenstromen zijn de komgronden (lichtgroen 1M23, rivierkom) ontstaan, door afzetting van de meer zware klei. De bodem bestaat hier uit Kalkloze poldervaaggronden met zware klei.

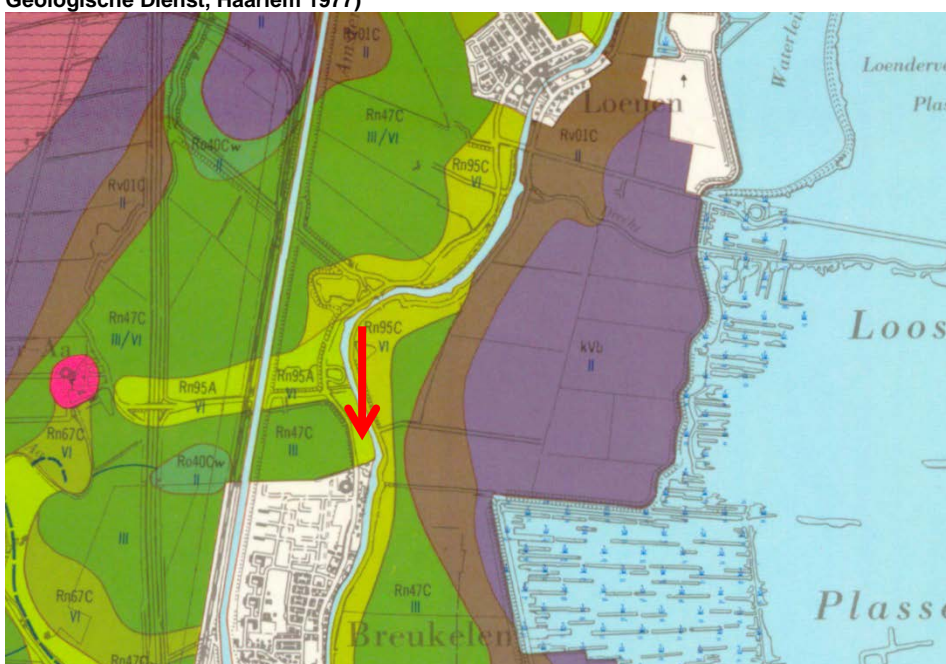
Verder van de stroomruggen en komgronden af liggen de ontgonnen veenvlaktes (paars 1M46 en blauw 2M47). Vanaf de 12<sup>e</sup> eeuw vonden de ontginningen van de veengebieden



op grotere schaal plaats en ontstonden de regelmatige 'copeverkavelingen'. Grootschalige turfwinning aan de oostzijde van het plangebied zorgde vanaf de 16<sup>e</sup> eeuw voor het ontstaan van het trekpatenlandschap. Grote delen van het landschap waar de turf zeer diep werd gestoken veranderden door erosie in een open plassegebied<sup>3</sup>.



**Figuur 3: Uitsnede Geomorfolologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)**



**Figuur 4: Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)**

<sup>3</sup> BestemmingsplanLandelijk Gebied Noord, Gemeente Stichtse Vecht 2015.

De bouw van buitenplaatsen langs de Vecht zorgde in de 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw voor een belangrijke landschappelijke ontwikkeling. De landgoederen vormen een lang lint van parktuinen met rijke begroeiing.

De landschappelijke waarde van het gebied wordt vooral bepaald door de (beleefbare) aanwezigheid van de rivier de Vecht met aan weerszijden een afwisseling van openheid, vergezichten en besloten historische buitenplaatsen. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor. Een deel hiervan is monumentaal.

### 3.2 Ontginningsgeschiedenis langs de Vecht

De Vecht is ongeveer 4000 jaar geleden als veenstroom ontstaan. In de Romeinse tijd en vroege Middeleeuwen was de Vecht een belangrijke waterweg voor de handel. Al voor de 10<sup>e</sup> eeuw zijn delen van de oeverwallen langs de Vecht, vooral tussen Utrecht en Breukelen, bewoond en ontgonnen.<sup>4</sup>

De ontginning van het Vechtgebied werd vanuit de stad Utrecht door de bisschop aangestuurd. De Vecht was als handelsroute essentieel voor het bestaan van de stad, beheersing en bevaarbaarheid waren noodzakelijk. Kastelen en grillige grenzen getuigen nog steeds van de conflicten tussen de machthebbers. De oudste ontginningen vonden op en vanaf de oeverwallen plaats in onregelmatige blokvormige verkavelingen.

Na omstreeks 1250 werden de meeste kastelen langs de Vecht gebouwd, doorgaans op strategische plekken in een bocht of bij een watergang. Veel kastelen zijn in de zestiende eeuw gesloopt. De Fransen verwoestten er in 1672 nog eens een aantal. De resterende kastelen zijn vaak tot buitenplaatsen omgebouwd. Bij de aanleg van de Oude Hollandse Waterlinie werd rondom de sluis in de Vecht in 1672 een fort gebouwd, dat na de uitbreiding van de verdedigingswerken in 1745 uitgroeide tot het vestingstadje Nieuwersluis.

Na het rampjaar 1672 begon de bloeiperiode langs de Vecht, die midden achttiende eeuw een hoogtepunt bereikte. Kooplieden uit Amsterdam investeerden in boerderijen en kasteelruïnes in de Vechtstreek en bouwden deze om tot buitenplaatsen. De eerste buitenplaatsen waren vaak niet meer dan verbouwde boerderijen, die een dwarshuis kregen. Nieuwe buitenplaatsen werden aanvankelijk volgens een T-vormige plattegrond gebouwd.

Daarna ontwikkelde het stadshuis aan de Vecht zich in verschillende varianten. Karakteristiek is het streng symmetrische blokvormig huis met ondergeschikte zijgevels. Het accent komt in de 18<sup>e</sup> eeuw te liggen op de oriëntatie naar de Vecht. Op betrekkelijk kleine percelen lagen formele en geometrische tuinen in zogenaamde Hollands Classicistische tuinstijl.

---

<sup>4</sup> Cultuurhistorische Atlas, p.171.

### 3.3 Ontwikkeling Vijverhof (1670-2016)

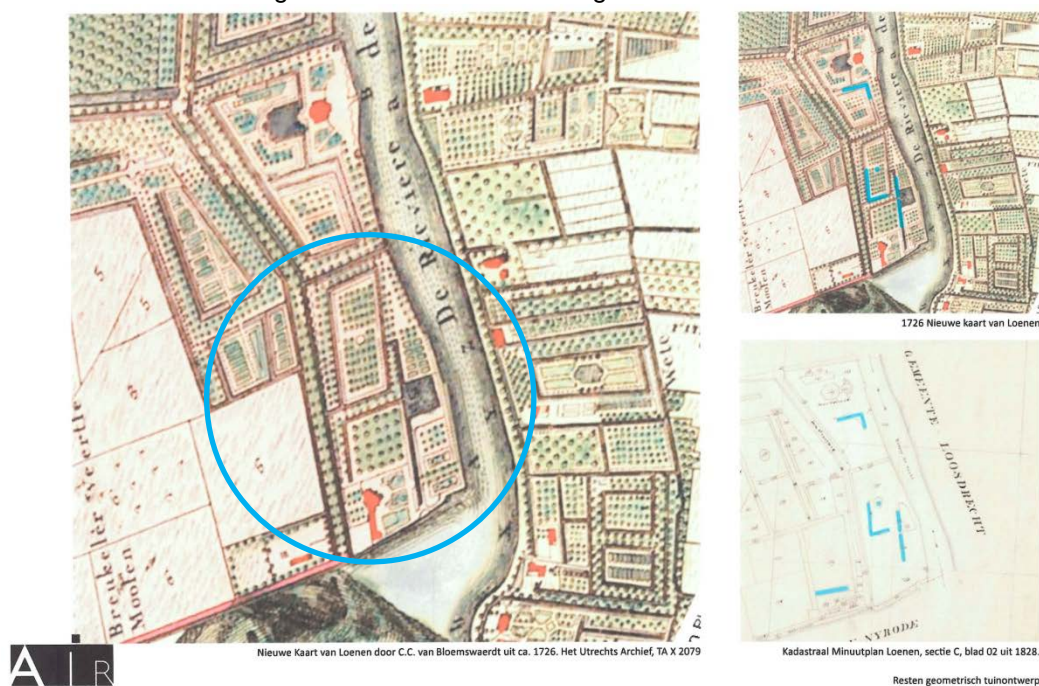
Op basis van de analyse van historisch kaartmateriaal en het Tuinhistorisch Onderzoek (Stichting In Arcadië, 2016) is door AIR Architectuur een overzicht van de verschillende verschijningsvormen van buitenplaats Vijverhof met bijbehorende elementen weergegeven door de jaren heen. Aan de hand van dit overzicht is de ontwikkeling van buitenplaats Vijverhof uiteengezet.

Geomorfologisch gezien is de Vijverhof gesitueerd op de overgang van twee verschillende landschappen, enerzijds op de hoger gelegen oeverwal aan de Vecht, maar tevens grenzend aan de lagergelegen vruchtbare komgronden met fijne rivierklei (zogenaamde Vechtweiden). De middeleeuwse blokverkaveling op de oeverwallen is nog steeds goed herkenbaar in de omgeving van het plangebied, zoals de 'Nieuwe kaart van Loenen' en de Hollandse Waterlinie (figuur 5 en 6) illustreren.

#### Waterstructuur

De waterstructuur als drager bestaat in het Hollands cultuurlandschap uit een legpuzzel van fragmenten waarbij de samenhang is te vinden in de onderliggende waterstructuur of ontginningsmatrix. Waterelementen als afwateringskanalen en vijvers blijven door de eeuwen heen herkenbaar, maar veranderen vaak wel van vorm. De rivier de Vecht heeft hierin een belangrijke functie als ontwateringboezem en belangrijke transportweg voor de ontsluiting van de buitenplaatsen tijdens de gouden Eeuw.

In de globale ontwikkelingsgeschiedenis (figuur 7) is te zien dat de positie van de gebouwen verandert, als ook de inrichting van de waterelementen en interne ontsluitingsstructuren. In de periode 1726 – 1828 zijn deze vrijwel stabiel gebleven, maar in de periode daarna tot aan de huidige situatie is de verandering sterk.

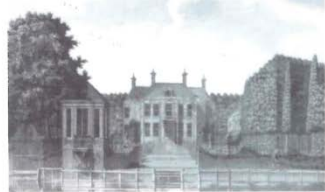


Figuur 5: Nieuwe kaart van Loenen (links) vs. Minuutplan(rechts) (bron: AIR architectuur 2016)

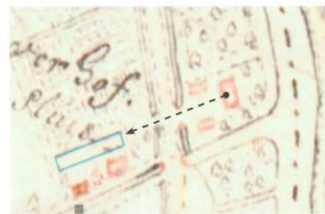




Het huis Vijverhof, voorzijde. J. Zeuner, 1775



Het huis Vijverhof, achterzijde. J. Zeuner, 1775



Kaart van de Hollandse Waterlinie 1769



P.A. Ketelaer, Kaart van de Hollandse Waterlinie, 1769. Nationaal Archief, 4-OSK-H50-3



**Figuur 6: Hollandse Waterlinie**  
(bron: AIR architectuur 2016)



1726



1811



1877



1959



2015



**Figuur 7: Schematische ontwikkelingsgeschiedenis Vijverhof**  
(bron: AIR architectuur 2016)

### *Geometrische opzet vs. landschapsstijl*

Rond 1700 werd er bij de inrichting van tuinen en parken gebruik gemaakt van een geometrische opzet, waarin assen en zichtlijnen de boventoon voerden. Rechte paden, strak geschoren hagen met rechtlijnige waterstructuren zijn karakteristiek voor deze periode. Op de kaart van P.A. Ketelaar van 1769 (figuur 6) is te zien dat de toenmalige vijver van Vijverhof een overplaats had, met een tot een groot rechthoekig Grand Canal in de hoofdas of vista van het Herenhuis. Ook bij meerdere assen blijft het huis letterlijk het centrum van het geheel. Het is dus de plek waar de hiërarchie van hoofdassen lijnen samenkomen. De statische centraal-perspectief overheerst als ordenend systeem en voert alles terug tot punt en horizon. Secundaire zichtassen maakten opvallend vaak zichtrelaties met de aanwezige bijgebouwen op de buitenplaats<sup>5</sup>.

Vermoedelijk is de tuin van Vijverhof vanaf 1790-1794 omgevormd tot een aanleg in landschapsstijl. Rond 1811 (figuur 8) is te zien dat de strak geometrische waterstructuur van het landgoed is verdwenen. De waterelementen zijn in een meer organische vorm aangelegd. Vanaf ca. 1810 wordt de Vijverhof bij de tuinen van het aangrenzende Over-Holland getrokken en de 18<sup>e</sup> - eeuwse opstallen gesloopt.

Pas in 1866 wordt het huidige Vijverhof als eclectisch herenhuis op het landgoed gesticht. De positionering is nu meer centraal waarbij, door het groeiend belang van de Rijksstraatweg, de belangrijkste ontsluiting zich nu de straatzijde bevindt. De benadering van het huis verloopt niet meer frontaal, maar nu juist diagonaal wat een grotere dynamiek en plastische werking van het licht verhoogd staande herenhuis oproept. (figuur 8).

De opzet en inrichting van de buitenplaats heeft een meer romantisch landschapsbeeld opgeroepen met organische vormen zoals slingervijvers, heuvels en boompartijen en zelfs watervallen. Hoewel de assen nog steeds een belangrijke rol blijven spelen, wordt de tuin niet meer gedacht en geregisseerd vanuit een vast verdwijnpunt maar wordt de beleving op een bepaalde route (de rondwandeling, het benaderen) een belangrijk instrument. De tuin wordt nu een groter geheel, bestaande uit verschillende delen, waar het huis deel van uitmaakt. Vanuit de verschillende onderdelen is er steeds een wisselend uitzicht op het huis en worden zichtrelaties gemaakt, verhuld of onthuld.

---

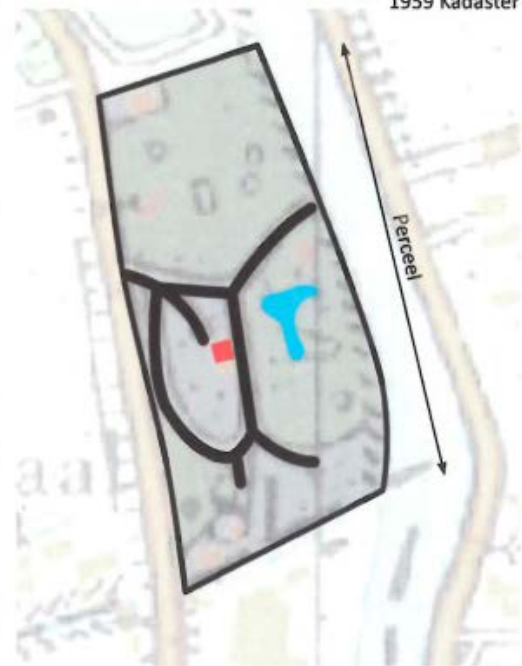
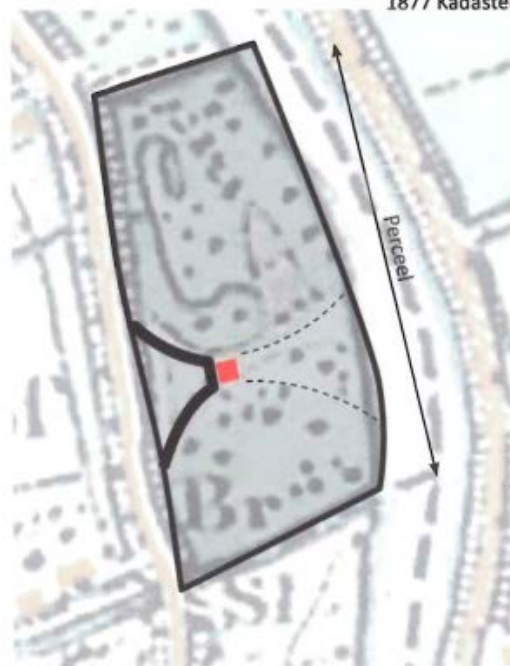
<sup>5</sup> Herbestemming historisch landgoed Vijverhof te Nieuwersluis, AIR architectuur 2016



1877 Kadaster



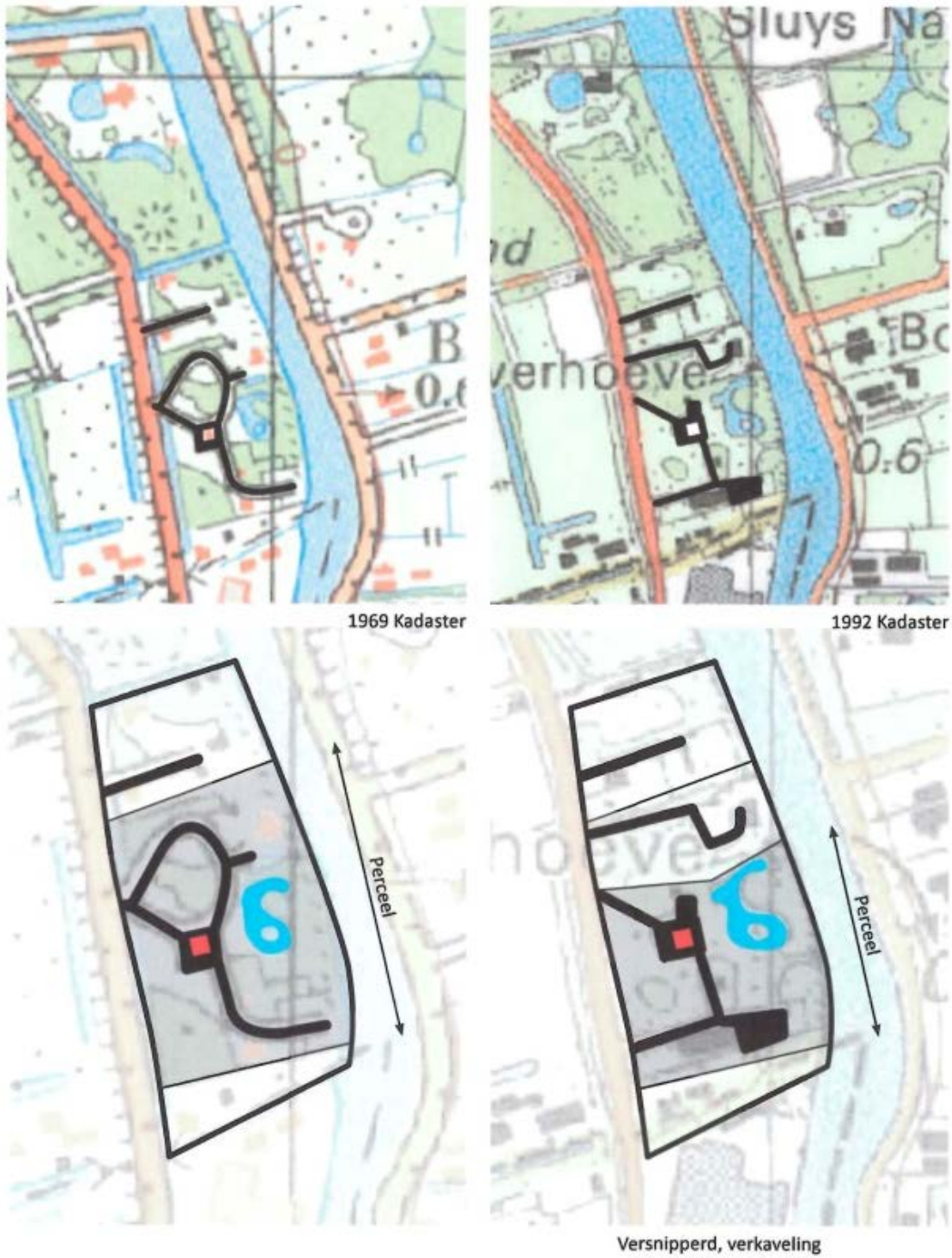
1959 Kadaster



Gecentreerd, naar de weg gericht

Figuur 8.1: Ontwikkelingsgeschiedenis Vijverhof – afkaveling, ontsluiting, vijver.  
(bron: AIR architectuur 2016)



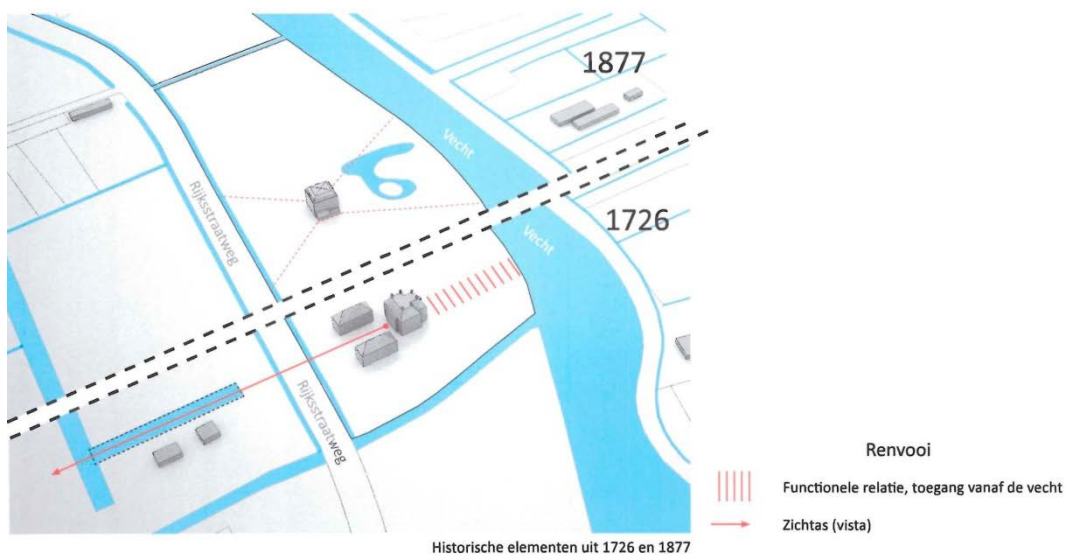


Figuur 8.2: Ontwikkelingsgeschiedenis Vijverhof – afkaveling, ontsluiting, vijver.  
 (bron: AIR architectuur 2016)

### Versnippering

De aanleg van Vijverhof heeft in de loop van de 20<sup>e</sup> eeuw veel structurele wijzingen ondergaan, door afkaveling, herbestemming en herinrichting. Deze versnippering van de buitenplaats heeft als gevolg dat de onderlinge samenhang van de historische elementen niet meer als zodanig herkenbaar is. Daarnaast is ook de beleefbaarheid van de rivier de Vecht vanaf het landgoed grotendeels verdwenen.

Desalniettemin zijn er op de buitenplaats nog belangrijke elementen uit de lange ontwikkelgeschiedenis aanwezig (figuur 9). Aan de ene kant zijn er sporen die teruggaan naar de vroegste geometrische opzet en waterstructuur. Aan de andere zijn er bij het eclectisch herenhuis uit de 20<sup>e</sup> eeuw talloze restanten aanwezig van de meer de landschappelijke romantische benadering.



**Figuur 9: Relatie met de Vecht en het achterland – historische elementen 1726 en 1877.**  
(bron: AIR architectuur 2016)

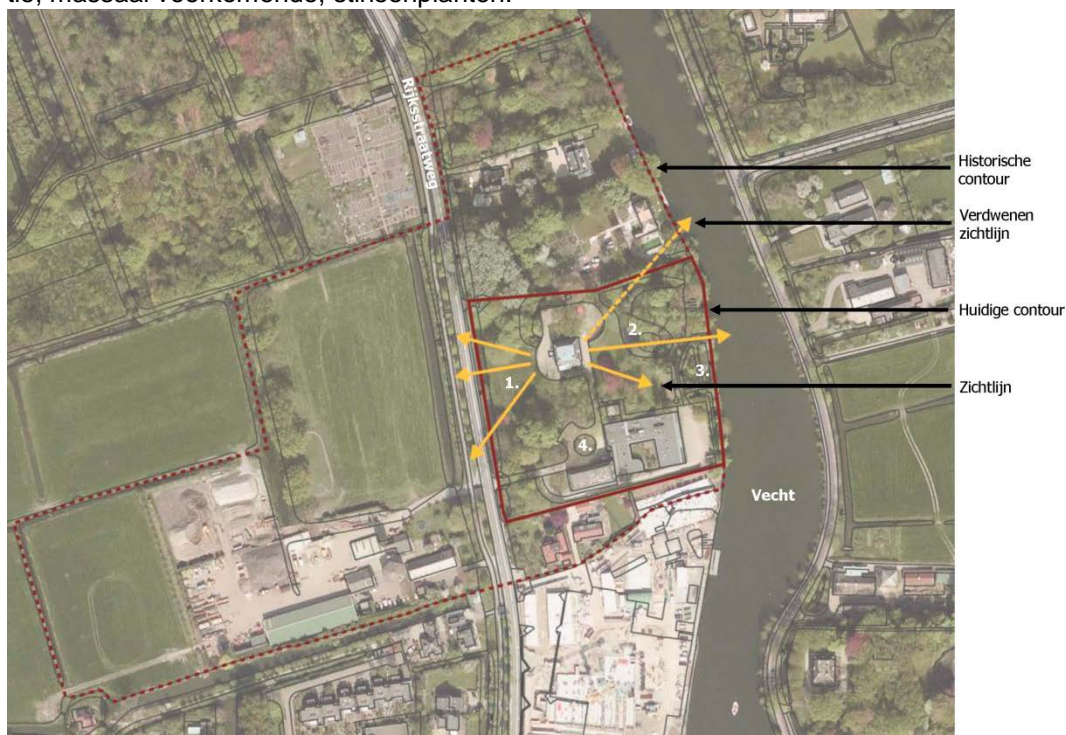


## 4. HUIDIGE SITUATIE

### 4.1.1 De buitenplaats

De huidige buitenplaats Vijverhof bestaat uit een villa (bouwjaar 1866), die wordt omgeven door een tuin- en parkaanleg in landschapsstijl. De villa is oorspronkelijk gebouwd als buitenverblijf, maar is momenteel ingericht als kantoor en appartementen. Aan de zuidzijde van de buitenplaats ligt een omvangrijk nieuw (niet beschermd) gebouwencomplex met een laboratoriumfunctie (verschillende bouwdelen uit de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw). De huidige aanleg in landschapsstijl voert terug op de heraanleg uit 1866. Tussen de villa en de Vecht ligt een vijver in landschapsstijl uit 1866 (waarschijnlijk aangelegd vanwege de naam van de buitenplaats).

Vanuit de villa zijn er enkele zichtlijnen gecreëerd door de tuin- en parkaanleg. Enkele zichtlijnen zijn gericht op objecten in de omgeving buiten de buitenplaats. Het voornaamste zicht is het panorama voor het huis op de Rijkstraatweg en de voormalige overplaats. Aan de Vechtzijde is één zichtlijn aanwezig op de boerderij (Lix-Boa) aan het Zandpad aan de overzijde van de Vecht. Binnen de grenzen van de parkaanleg loopt een zichtlijn vanaf het huis richting het gazon ten noorden van het nieuwe laboratoriumgebouw. De actuele aanleg kent een grote hoeveelheid monumentale bomen en een collectie, massaal voorkomende, stinsenplanten.



Figuur 10: Huidige kavel met deelgebieden en de afgekavelde percelen (bron: Stichting In Arcadië, 2016)

#### 4.1.2 Kavelvorm

De huidige kavel van Vijverhof is het resultaat van vele afkavelingen en heeft een huidige omvang van 1.44 hectare. De kavelgrenzen van de Vecht in het oosten en de Rijksstraatweg in het westen zijn zeer oud (van voor de 17<sup>e</sup> eeuw). De kavelgrenzen in aan de noord- en zuidzijde zijn ontstaan door afkaveling in de 20<sup>e</sup> eeuw.

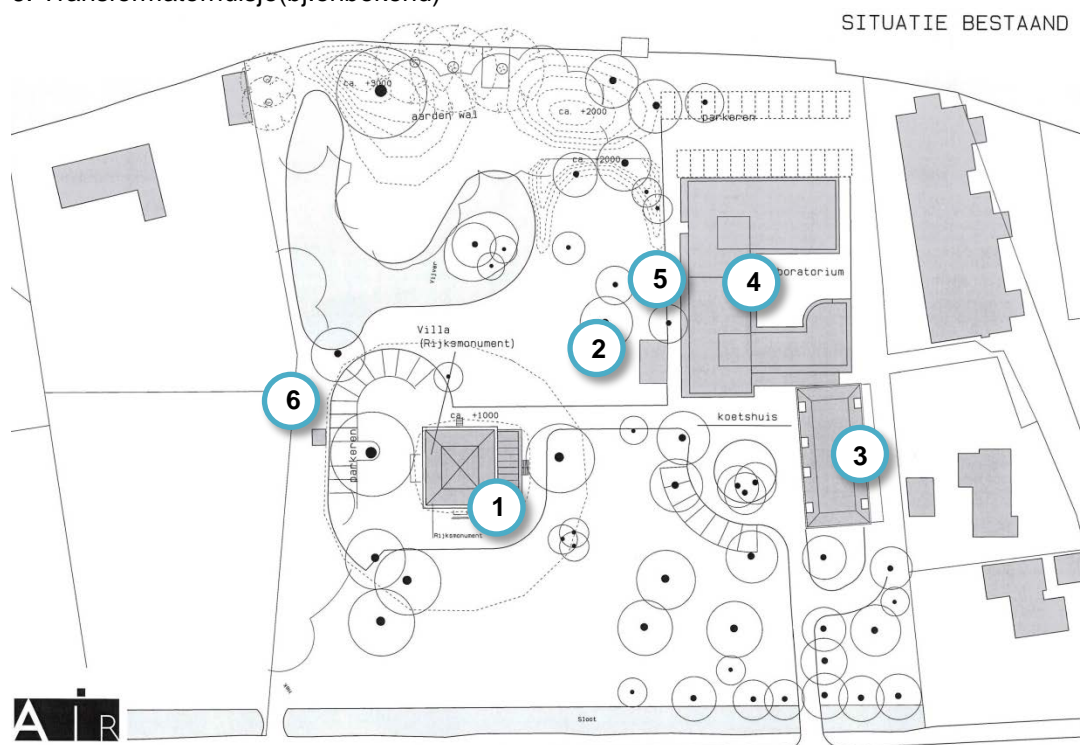
Binnen de huidige kavel zijn 4 deelgebieden te onderscheiden (zie figuur 11):

1. Voortuin (ten westen van de villa);
2. Vijvertuin (ten oosten van de villa);
3. Oever langs de Vecht (oostzijde van de buitenplaats);
4. Omgeving van de nieuwe laboratoriumgebouwen.

#### 4.1.3. Gebouwen

Op de buitenplaats staan diverse gebouwen die dateren uit verschillende tijdsperiodes. De volgende gebouwen staan op de buitenplaats (zie figuur 12 en 13):

1. Villa Vijverhof (bj.1866) - Rijksmonument
2. Het kleine laboratoriumgebouw(bj.ca.1943)
3. Laboratoriumgebouw 'Het Koetshuis' (bj.1958)
4. Het nieuwe laboratoriumgebouw (bj.1989)
5. Fietsshokken bij het kleine laboratoriumgebouw(bj.mogelijk jaren'80)
6. Transformatorhuisje(bj.onbekend)



**Figuur 11: Bestaande situatie**  
(bron: AIR architectuur 2016)

1



2



3



4



5



6



Figuur 12: Impressie bestaande situatie gebouwen (bron: Stichting In Arcadië 2016)

#### 4.1.4. Ontsluiting, wegen, paden

De aanwezige interne ontsluiting van de buitenplaats heeft door de jaren heen een aantal veranderingen doorgemaakt. De huidige situatie is door de volgende transformaties tot stand gekomen<sup>6</sup>:

- De noordelijke entree (de voormalige hoofdentree) uit 1866: door middel van een dam met een duiker geeft deze entree toegang tot de buitenplaats vanaf de Rijksstraatweg. In 1989 is deze entree buiten gebruik gesteld en is de rijloper verwijderd.
- De zuidelijke entree (de huidige hoofdentree), aangelegd in 1958: doormiddel van een dam met een duiker geeft deze entree toegang tot de buitenplaats. Sinds 1989 is deze entree de hoofdingang van de buitenplaats.
- De zuidelijke entree van de buitenplaats komt uit op een rotonde met parkeervakken voor de hoofdingang van het nieuwe laboratoriumgebouw. Deze rotonde is aangelegd in 1989. De weg is aangelegd in grind waarbij rond de rotonde betonbanden zichtbaar zijn. De parkeervakken zijn gelegd in grastegels.
- Aan de zuidzijde van het nieuwe laboratoriumgebouw is een ontsluitingsweg naar de achterliggende parkeerplaats aangelegd in 1989. Deze weg is gelegd in grind. Langs het nieuwe laboratoriumgebouw loopt een stoep van betontegels met betonnen grindpaden als afscheiding.
- In het midden van het nieuwe laboratoriumgebouw ligt een tuinaanleg met sierverharding in betonklinkers. Deze verharding dateert uit 1989.
- Ten oosten van het nieuwe laboratoriumgebouw ligt een parkeerplaats voor 25 auto's. Deze parkeerplaats is aangelegd in 1989. De parkeerplaats is gelegd in grind waarbij langs het gebouw betonbanden en betonnen stootbanden.
- Tussen de villa en het nieuwe laboratoriumgebouw loopt een grindweg. Deze weg is vermoedelijk in 1943 aangelegd, maar is mogelijk ouder.
- Ten zuiden van het nieuwe laboratoriumgebouw loopt een verbindingspad tussen de oostelijke parkeerplaats en de verbindingsweg tussen het nieuwe laboratoriumgebouw en de villa. Dit pad is aangelegd met betontegels in 1989.
- Rondom de villa ligt een grindverharding ( een 'grindplint'). In aanleg dateert deze uit 1866; de huidige contouren zijn ontstaan in 1989.
- Ten zuiden van de villa ligt een parkeerplaats voor 21 auto's. De parkeerplaats is gelegd in grind en is aangelegd in 1989.

De verharde onderdelen op het landgoed zijn in redelijke conditie, enkele onderdelen zijn verzakt en op diverse plekken komt onkruid op.

Wandelpaden zijn in de loopt der tijd verdwenen op enkele hazenpaadjes ten oosten van de buitenplaats tussen de grondwallen. Deze paadjes zijn na 1958 ontstaan bij de aanleg van de grondwallen. De grindwegen zijn in redelijke conditie met enkele kuilen.

---

<sup>6</sup> Op basis van "Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Buitenplaats Vijverhof", Stichting In Arcadië 2016.



#### 4.1.5 Water

Op de buitenplaats zijn er drie beeldbepalende wateronderdelen te onderscheiden: de rivier de Vecht, de vijver in landschapsstijl en de bermsloot langs de Rijksstraatweg.

De Vecht is op het moment, op enkele locaties na bij de grondwallen, minimaal beleefbaar vanaf de buitenplaats. De rivier wordt alleen gebruikt voor pleziervaart en kent een houtenbeschoeiing langs de buitenplaats.

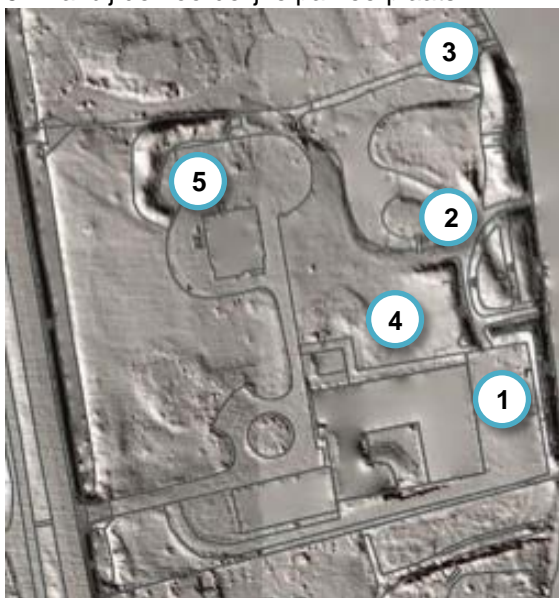
De huidige vijver in landschapsstijl is vermoedelijk aangelegd in 1866. Of de huidige vorm oorspronkelijk zo is aangelegd is uit de beschikbare historische kaarten niet goed te herleiden. De vijver heeft in de actuele situatie een beschoeiing van perkoenplaatjes uit 1989. De vijver is beeldbepalend in de aanleg van de buitenplaats en verkeert in redelijke staat. De oeverlijnen van de vijver zijn in het noorden slecht beleefbaar door de verwilderde overvloedig aanwezige opgaande oeverbeplanting. In de vijver is een soort 'eendenkooi' aangelegd.

Aan de westzijde van de buitenplaats loopt de bermsloot van de Rijksstraatweg. Deze bermsloot heeft zijn oorsprong in de 17<sup>e</sup> eeuw of eerder.

#### 4.1.6 Reliëf

De tuin- en parkaanleg van Vijverhof kent in de oorspronkelijke toestand geen nadrukkelijk reliëf. In de actuele situatie komen verschillende grondwallen voor, die alle in 1989 zijn aangelegd (zie figuur 14):

1. Wal bij de oostelijke parkeerplaats;
2. Wal ten oosten van de buitenplaats langs de Vecht;
3. Wal ten noordoosten van de buitenplaats langs de Vecht;
4. Wal ten noorden van het 19e eeuwse laboratoriumgebouw;
5. Wal bij de noordelijke parkeerplaats.



Figuur 13: Reliëf met grondwallen (bron: Stichting In Arcadië 2016)

De grondwallen maken geen deel uit van het ontwerp voor de aanleg van Zeger Wou- denberg uit 1989. De aanleg van de grondwallen kan worden geïnterpreteerd als een kostenbesparende maatregel waar toe in een laat stadium van het bouwproject van het nieuwe laboratoriumgebouw is besloten. Een deel van de grondwallen is benut om de parkeerplaatsen uit het zicht te halen vanaf de Rijksstraatweg en de Vecht. De overige grondwallen liggen strak langs de Vechtoever en vormen een barrière tussen de villa en de Vecht.

De grondwallen zijn na 1989 begroeid geraakt met diverse boom- en heestersoorten en een kruidenlaag met onder andere stinsenplanten. Enkele van deze bomen zijn mogelijk aangeplant maar merendeel is opslag. Enkele bomen uit een oudere aanleg staan in de grondwallen en hebben in de afgelopen 30 jaar een nieuw wortelgestel aangemaakt. Hiermee hebben ze zich aangepast aan het nieuwe maaiveld. Deze bomen zullen be- schadigd raken en mogelijk afsterven indien de grondwallen ter plekke verwijderd zullen worden.

#### **4.1.7 Beplantingen**

De buitenplaats kent een gevarieerde beplanting in soort en ouderdom. De beplanting is grofweg te verdelen in drie categorieën:

- De oudere en beeldbepalende bomen en de Stinsenflora;
- De gazons in de voortuin en de vijvertuin;
- De overige niet historische beplanting ( tweede helft 20e eeuw).

##### *Bomen*

Het bomenbestand bestaat uit enkele bomen dateren uit de aanleg van 1866 of ouder en jongere bomen die na 1866 zijn aangeplant maar in de actuele situatie een beeldbepa- lende rol hebben op de buitenplaats. Deze bomen zijn vastgelegd in de gemeentelijke bomenlijst. Het bomenassortiment is zeer rijk met verschillende bijzondere soorten. Daarnaast is er veel opschot met het begin van bosvorming.

De boom- en bosbeplanting is aan de Vechtzijde ten opzichte van de historische situatie (nagenoeg) geheel dicht gegroeid. Villa Vijverhof kende in de oorspronkelijke opzet een specifieke oriëntatie op de Vecht door middel van brede onderbrekingen in de beplanting op de Vechtoever. De actueel zeer dichte opgaande beplanting vormt, in samenhang met de aanwezige grond- wallen, een storende barrière tussen de villa en de rivier.

##### *Heesters*

De heesters in de parkaanleg dateren op een enkele heester na uit 1989. Ten oosten van villa staat een rode hazelaar die vermoedelijk uit 1943 dateert.

##### *Hagen*

Op de buitenplaats staan twee hagen die beide van recente datum (1989) zijn. Dit betreft een beukenhaag ten noorden van villa Vijverhof die aangeplant is om de parkeerplaats

uit het zicht houden. De zuidgrens van de buitenplaats bestaat uit één lange haag bestaande uit haagbeuken en taxus die bedoeld is als erfgrens.

### *Gazons*

Op de buitenplaats liggen twee grote grasvelden ten oosten en westen van de villa en een kleiner geaccidenteerd gazon dat bij de aanleg van het laboratoriumgebouw (1989) is aangelegd als stinsenweide. De structuur van de beide grote gazons dateert uit de aanleg van 1866. De gazons vormen een ensemble met het huis, de vijver en het zicht over de Vecht in de as van het huis. Het kleine gazon is vooral van waarde vanwege de massaal voorkomende stinsenflora.

### *Stinsenflora*

De buitenplaats kent een bijzondere en unieke stinsenflora met een grote variëteit aan (beschermde) stinsenplanten. Enkele zijn mogelijk via natuurlijke weg gekomen, maar het merendeel is door medewerkers van het Limnologisch instituut sinds 1958 bewust aangeplant. De stinsenflora is een vrij recente toevoeging aan de tuin- en parkaanleg die beeldbepalend is voor de tuin- en parkaanleg van Vijverhof en kenmerkend is voor buitenplaatsen in het algemeen.



**Figuur 14: Monumentale eik van de aanleg van 1866 (links) en stinsenbeplanting (rechts) (bron: Stichting In Arcadië 2016)**

## 4.1 Cultuurhistorische waarde

### 4.2.1. De buitenplaats

Het oorspronkelijke landhuis (uit circa 1670) is in 1813 gesloopt. In 1866 is de villa gebouwd zoals die in de huidige situatie aanwezig is. De villa is beschermd als rijksmonument, gerangschikt in het monumentenregister onder monumentnummer 520405 en in het monumentenregister ingeschreven op 02-09-2005. De waardering luidt: “Het pand is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een blokvormig bepleisterd herenhuis in eclectische stijl, dat vooral qua exterieur gaaf bewaard is zowel wat betreft de hoofdvorm als de detaillering met voor de bouwtijd (1866) karakteristieke elementen. Tevens vanwege de ensemblewaarde als restant van een historische buitenplaats binnen de reeks buitenplaatsen langs de Vecht. Tenslotte vanwege de markante situering binnen een kleine landschappelijke aangelegde tuin.” De omringende tuin- en parkaanleg wordt wel genoemd in de redengevende omschrijving vanwege de ensemblewaarde maar is niet beschermd.

Op gemeentelijk niveau is een deel van de bomen aangewezen als “monumentale bomen”.

Buitenplaats de Vijverhof kent een lange geschiedenis en vertegenwoordigt een bijzondere cultuurhistorische waarde. Het plangebied ligt in de historische buitenplaatszone van Provincie Utrecht. De cultuurhistorische waarden van de historische buitenplaatszone liggen met name in:

- de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;
- de zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de directe omgeving;
- de kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap.

In de Utrechtse Buitenplaatsbiotoop (2014) staat met name Vijverhof genoemd als onderdeel van een ensemble van buitenplaatsen: “Tussen Breukelen en Nieuwersluis ligt het fraaie ensemble van Overholland – Sterreschans - Rupelmonde – Vijverhof. De huizen liggen tussen de weg en de Vecht en zijn exemplarisch op beide hoofdadere georiënteerd, met een overplaats aan de andere zijde van de Straatweg. De overtuinen vormen samen een zeldzaam aaneengesloten parkcluster aan de westzijde van de oude rijksweg. De landerijen van Sterreschans en over Holland liepen door tot aan nieuwer ter Aa en de overplaatsen werden aan de achterzijde verkleind bij de aanleg en verbreding van het Amsterdam-Rijnkanaal. Hoewel de formele aanleg nog duidelijk herkenbaar is, vormen de vroeg landschappelijke delen belangrijke aanvullingen in het park.”

### 4.2.2. Waardestelling actuele situatie

Vanuit het tuinhistorisch onderzoek van de Vijverhof uitgevoerd door Stichting in Arcadië (2016) zijn de belangrijkste conclusies op cultuurhistorisch gebied naar voren gekomen:



### 1. *De buitenplaats*

De buitenplaats maakt door zijn tuin- en parkaanleg en monumentale villa Vijverhof in de actuele situatie een herkenbaar en wezenlijk onderdeel uit van het historische buitenplaatsenlandschap langs de Vecht. De beleefbaarheid vanaf de Rijkstsraatweg is groot. De beleefbaarheid van de villa Vijverhof is vanaf de Vecht momenteel door de grondwallen en de dichte beplanting minimaal. De contextuele tuinhistorische waarde van buitenplaats Vijverhof als geheel als onderdeel van het buitenplaatsenlandschap langs de Vecht is hoog.

De interne tuinhistorische waarde van de tuin- en parkaanleg als geheel in de actuele situatie wordt sterk bepaald door de 20<sup>e</sup> eeuwse ingrepen. De afkaveling waardoor de buitenplaats is teruggebracht naar een fractie van zijn omvang uit 1866, de nieuwbouw in de periode 1958-1989 en de herinrichting van het terrein hebben de tuinhistorische waarde sterk aangetast. Desondanks is het centrale gedeelte van de aanleg met gazons, vijver en enkele monumentale bomen vrij gaaf bewaard gebleven. De aanwezigheid van een grote variëteit aan (beschermd) stinsenplanten vormt een waardevolle 20<sup>e</sup> eeuwse toevoeging. De interne tuinhistorische waarde van buitenplaats Vijverhof als geheel is positief.

### 2. *Kavelvorm*

De kavelgrenzen in aan de noord- en zuidkant zijn ontstaan door afkaveling in de 20<sup>e</sup> eeuw waarbij geen rekening is gehouden met de aanwezige tuin- en parkaanleg. De kavelgrens langs de Vecht is oorspronkelijk en beeldbepalend maar wordt in de actuele situatie sterk bepaald door de grondwallen die het zicht op de Vecht blokkeren. De kavelgrens langs de Rijkstsraatweg is oorspronkelijk, beeldbepalend en gaaf aanwezig. De tuinhistorische waarde van de kavelgrenzen aan de noord- en zuidkant als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is indifferent. De tuinhistorische waarde van de kavelgrenzen langs de Vecht en Rijkstsraatweg aan de oost- en westkant als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is hoog met uitzondering van de grondwallen langs de Vecht.

### 3. *Gebouwen*

Cultuurhistorisch is alleen de monumentale villa Vijverhof uit de aanlegfase (1866) van belang en bepalend voor de vormgeving van de tuin- en parkaanleg en daarmee voor de tuinarchitectonische opzet met de gazons aan de oost- en westzijde en de ensemblewaarde met de vijver en het zicht over de Vecht in de as van het huis. De tuinhistorische waarde van villa Vijverhof als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is hoog. De tuinhistorische waarde van de overige gebouwen als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is van weinig belang.

### 4. *Ontsluiting, wegen en paden*

De noordelijke entree aan de Rijkstsraatweg is tuinhistorisch relevant maar momenteel buiten gebruik. Ook de zuidelijke entree is relevant vanwege vroeger zichtlijnen op een Gran Canal op de overplaats. In feite is het gehele wegen- en padenpatroon in de actuele

situatie in 1989 aangelegd en utilitair van aard. Wandelpaden in de aanleg ontbreken momenteel, op enkele niet historische, informele hazenpaadjes tussen de grondwallen langs de Vecht na.

De tuinhistorische waarde van de wegen en paden als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is van weinig belang met uitzondering van de buiten gebruik gestelde noordelijke entree waarvan de tuinhistorische waarde positief is.

#### 5. *Water*

Hoewel de Vecht niet tot de buitenplaats behoort is de rivier in oorsprong bepalend geweest voor de vestigingskeuze van de buitenplaats en tevens van essentieel belang voor de beleving van de buitenplaats door de eeuwen heen. De Vecht is op dit moment, op een smalle onderbreking in de grondwallen en de dichte opgaande beplanting na, niet meer beleefbaar vanuit de villa en de omringende tuin- en parkaanleg.

Tuinhistorisch is de vijver van belang. De vijver vormt samen met het huis, de gazons en het zicht over de Vecht een ensemble. De vijver is beeldbepalend in de aanleg van de buitenplaats. Echter door de afkaveling van de buitenplaats is de vijver in zijn huidige vorm erg groot ten opzichte van de resterende tuin- en parkaanleg.

De bermsloot langs de westkant van de buitenplaats langs de Rijksstraatweg is een van de oudste onderdelen van de buitenplaats en stamt van voor de aanleg van de buitenplaats. Deze bermsloot speelt van oudsher een belangrijke rol als bezitsgrens en in de benadering van de buitenplaats via de hoofdentree met hek.

De tuinhistorische waarde van de bermsloot als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is hoog. De tuinhistorische waarde van de vijver als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is positief.

#### 6. *Reliëf*

Op de buitenplaats komen diverse grondwallen voor die in 1989 zijn aangelegd met vermoedelijk de uitkomende grond bij de bouw van het laboratorium. Vooral de grondwallen langs de Vecht vormen een barrière tussen villa Vijverhof en de Vecht, waardoor een van de belangrijkste aspecten van een Vechtbuitenplaats, de relatie tussen huis en Vecht, verbroken is. De tuinhistorische waarde van de grondwallen als onderdeel van de tuin- en parkaanleg van weinig belang.

#### 7. *Beplantingen*

De tuinhistorische waarde van met name de oudere en beeldbepalende bomen (gemeentelijke bomenlijst) en de stinsenflora als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is hoog, net als de tuinhistorische waarde van de gazons. De tuinhistorische waarde van de overige beplanting als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is van weinig belang. Dit geldt ook voor een deel van de opgaande beplanting op de vechoever die de zichtrelatie tussen villa en rivier verstoort.

### **Tuinsieraden en overige inrichtingselementen**

Op de buitenplaats komt een beperkt aantal tuinsieraden en inrichtingselementen voor zoals de toegangspoorten, het Vechtstoepje en de eendenkooi bij het eiland in de vijver. De Vechtstoep uit 1943, waarvoor de originele hardstenen treden van de bordestrap van villa Vijverhof zijn gebruikt, is een veel voorkomend fenomeen in de parken van Vechtbuitenplaatsen. Onbekend is of er voor 1943 ook al een Vechtstoep op deze plek lag. De dam is tuinhistorisch van belang als verwijzing naar de oorspronkelijke hoofdentree van de buitenplaats uit 1866.

De tuinhistorische waarde van het Vechtstoepje en de noordelijke dam als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is positief. De tuinhistorische waarde van de overige inrichtingselementen als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is van weinig belang.

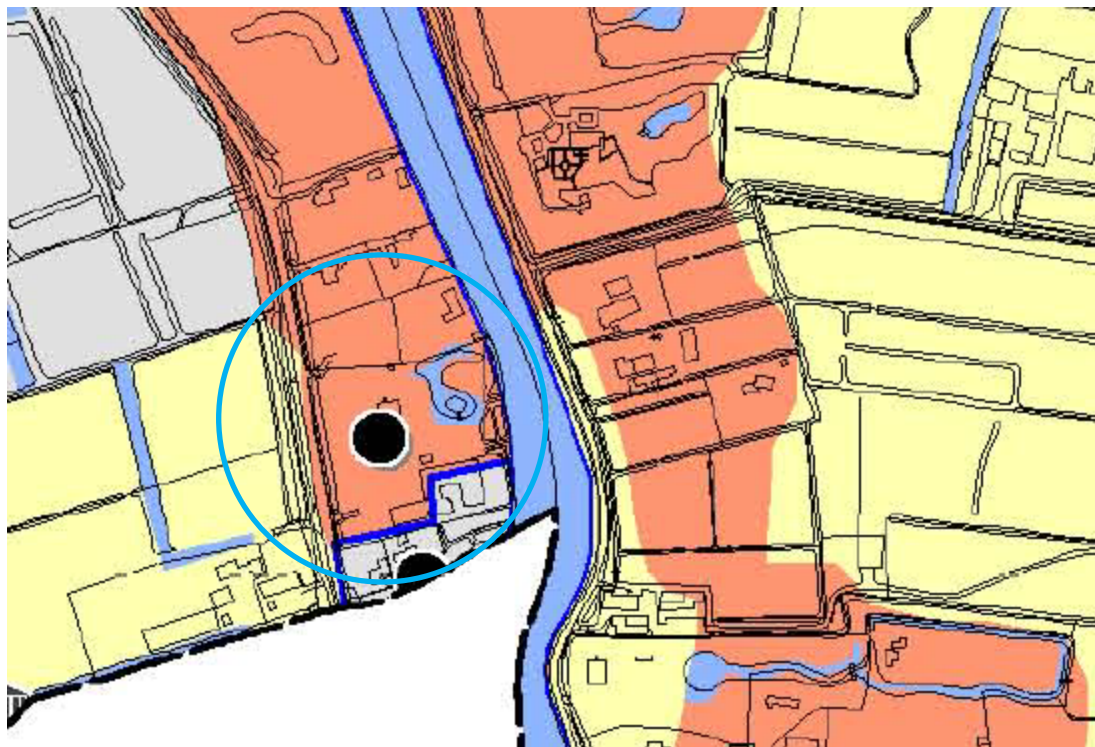
## **4.2 Archeologische waarde**










De gemeente Stichtse Vecht heeft de archeologische verwachtingswaarden vastgelegd in een archeologisch verwachtingsmodel voor het hele grondgebied. Op de archeologische beleidsadvieskaart ligt het plangebied vrijwel volledig in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor deze gebieden geldt dat bodemingrepen beneden 30 centimeter onder maaiveld moeten worden voorkomen.

In het algemeen geldt dat als de bodemverstoring meer dan 500 m<sup>2</sup> beslaat en de bodem tot meer dan 30 cm diep wordt geroerd er archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. In het geval van het plangebied is deze ondergrens echter nog strenger, want er is een vondstmelding bekend. Dit betekent dat er in plaats van 500 m<sup>2</sup> een oppervlakte wordt aangehouden van 100 m<sup>2</sup>.

De zuidoostelijke hoek van het plangebied en de waterpartij hebben geen archeologische verwachting en hier geldt bij bodemingrepen daarom geen noodzaak tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is met name voorzien binnen het gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk. De ontwikkelingen binnen het gebied met een hoge verwachtingswaarde (realisatie theehuis en een serre aan het landhuis) zijn van dermate kleine omvang dat eveneens geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Gesteld kan worden dat met de ontwikkeling geen archeologische waarden verstoord zullen worden.



Archeologische verwachting	Beleid
 Meandergordel/crevasse Hoog	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 500 m <sup>2</sup> beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd dient archeologische onderzoek uitgevoerd te worden.
 Bebouwing tot 1960 op meandergordel/crevasse Middelhoog	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 1000 m <sup>2</sup> beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd dient archeologische onderzoek uitgevoerd te worden.
 Komgebied Laag	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 10 ha beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
 Historische kern Hoog	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 50 m <sup>2</sup> beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd, dient archeologische onderzoek uitgevoerd te worden.
 Ontginningsas Hoog	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 50 m <sup>2</sup> beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd, dient archeologische onderzoek uitgevoerd te worden.
 Gracht/water door historische kern Hoog	
 Water	In deze zones is geen archeologisch onderzoek benodigd
 Verstoord/ zeer laag	In deze zones is geen archeologisch onderzoek benodigd
 Waarneming (overig)	Wanneer in het plangebied of in een zone van 100 m daaromheen een vondstmelding bekend is, geldt een vrijstellingsgrens van 100 m <sup>2</sup>

Figuur 15: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (bron: gemeente Stichtse Vecht 2016)

### 4.3 Ecologische waarde

Om de ecologische waarde van de buitenplaats vast te stellen is op 13 juli 2016 een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied en een QuickScan Flora en Fauna opgesteld (zie bijlage III). In de QuickScan zijn de gevolgen van de voorgestelde ontwikkeling afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en planologisch beschermde natuurwaarden. Aan de hand van het onderzoek is vervolgens beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk voor (kunnen) komen binnen het plangebied en is er een inschatting gemaakt van de effecten van de toekomstige ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

#### 4.5.1 Toetsing gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijke beschermde natuurgebied, het Natura-2000 gebied Oostelijke Vechtplassen, ligt op 2 km afstand. Gezien de afstand tot deze Natura 2000-gebieden en gezien de aard van de ontwikkeling (Hotelfunctie) zijn effecten niet op voorhand uitgesloten. In de planvorming zal mogelijk rekening gehouden moeten worden met de effecten van stikstofdepositie. Dit zal nader onderzocht moeten worden door middel van een berekening in Aeries Calculator.

Het plangebied ligt geheel buiten het Utrechts Natuurnetwerk en de Groene Contour zoals is vastgesteld in de Provinciale Ruimtelijk Structuurvisie Utrecht. Wel ligt de rivier De Vecht pal naast het plangebied. De Vecht is een onderdeel van de ambitiekaart natuur van de Provincie Utrecht (Beheertype N00.02; nog om te vormen natuur richting N04.02 Zoete plas). Bij het plaatsen van een eventuele aanlegsteiger, en het omvormen van de oevers zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Hiervoor zal een ecologisch werkprotocol moeten worden opgesteld. Door de ontwikkeling zullen verder binnen het plangebied geen wezenlijke kenmerken van de provinciale groenstructuur worden aangetaast.

#### 4.5.2 Toetsing Flora- en Faunawet

##### *Vaatplanten*

Er zijn tijdens het veldbezoek in het plangebied geen beschermde soorten vaatplanten aangetroffen op het kruidenrijk grasland of in en om het struweel. Er staan volgens de tuinman wel exemplaren van daslook, wilde kivietsbloem en andere stinzenplanten in de achtertuin. Deze zijn op het moment van het veldbezoek uitgebloeid en niet meer herkenbaar in het veld. In de directe omgeving en/of het plangebied zijn waarnemingen bekend van beschermde soorten vaatplanten zoals blaasvaren, rietorchis, ronde zonnedauw, tongvaren en wilde Marjolein. In de omgeving bekende blaasvaren, tongvaren en ronde zonnedauw zijn niet te verwachten wegens het ontbreken van geschikt habitat. Rietorchis en wilde marjolein kan eventueel wel aanwezig zijn, echter niet op de plaatsen waar de ingrepen plaatsvinden, te weten de laboratoria en het struweel. De zeer regel-

matig aanwezige tuinman zal toezien en waar nodig schouwen en eventueel markeren van deze planten volgens de regels van de gedragscode Bestendig Beheer van Stads-werk. Als op deze wijze gewerkt wordt worden negatieve effecten op beschermde vaatplanten op voorhand uitgesloten.

#### *Grondgebonden zoogdieren*

Er zijn geen sporen of nesten gevonden van eekhoorns tijdens het veldbezoek, maar ook eerder niet door tuinman en bewoners. De aanwezigheid van eekhoorn wordt om die reden redelijkerwijze uitgesloten, mede vanwege het ontbreken van geschikt biotoop en foerageergebied. Negatieve effecten op eekhoorn en overige zwaarder beschermde soorten grondgebonden zoogdieren zijn op voorhand uitgesloten.

#### *Vleermuizen*

De te slopen laboratoria bevatten geen geschikte invliegopeningen. Deze gebouwen zijn ongeschikt als vaste rust- of verblijfplaats voor vleermuizen, evenals het koetshuis, wat ook geen geschikte invliegopeningen bevat. De te kappen bomen bevatten geen geschikte holtes of scheuren voor vleermuizen. Voor de sloop van de laboratoria, de verbouwing van het koetshuis en de kap van de te verwijderen bomen zijn om die reden geen belemmeringen te verwachten in verband met vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Van het herenhuis heeft uitsluitend in het dak in enige mate, mogelijkheden voor vleermuizen. Bij de eventuele restauratie van het dak van het herenhuis zal daarmee rekening gehouden dienen te worden. Door het ontbreken van spouwen is het herenhuis ongeschikt als winterverblijf. Door aan het herenhuis te werken buiten de kwetsbare zomerperiode van vleermuizen (d.w.z. tussen begin november en 15 maart) wordt verstoring van eventueel in het dak aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen voorkomen en wordt de Flora- en faunawet niet overtreden.

De wal met begroeiing langs de Vecht kan dienstdoen als vliegrouwe voor vleermuizen die boven het water foerageren. Door te werken volgens een nog op te stellen ecologisch werkprotocol waarin beschreven staat hoe de vliegrouwe intact gelaten kan worden tijdens en na de werkzaamheden, kan verstoring van deze vliegrouwe worden voorkomen.

Er is veel groen aanwezig op het terrein wat dienst kan doen als foerageergebied voor vleermuizen. Er is echter in de omgeving ruim voldoende foerageergebied aanwezig. Door het verwijderen van de opslag gaat geen essentieel foerageergebied verloren.

#### *Vogels*

Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande begroeiing. Tijdens het veldbezoek zijn er echter geen nesten aangetroffen. Tijdens de werkzaamheden kan er verstoring van broedvogels plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamhe-

den worden uitgevoerd. Het is dan wel vereist dat voor aanvang van werkzaamheden het opgaande groen geïnspecteerd wordt op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen.

#### *Vissen, amfibieën en reptielen*

Uit het plangebied en/of omgeving (0-1 km) zijn waarnemingen bekend van *Cottus gobio* en kleine modderkruiper (beide tabel 2), rugstreeppad en ringslang (tabel 3). Van deze soorten zijn geen sporen aangetroffen binnen het plangebied. In de Vecht kunnen *Cottus gobio* en ringslang voorkomen.

De oevers van de Vecht, grenzend aan/binnen het plangebied, lenen zich niet voor ringslang. Er zijn ter plekke geen zonnrijke open oevers, de oever is juist sterk begroeid. De plannen zijn om de oever opener te maken, wat juist gunstig is voor de ringslang. Binnen het plangebied is geen habitat aanwezig voor de rugstreeppad, die open vegetatie, pioniersvegetatie en zandgronden nodig heeft. Negatieve effecten voor ringslang en rugstreeppad zijn om die reden uitgesloten.

Bij het aanbrengen van de aanlegsteiger zal rekening gehouden dienen te worden met de aanwezigheid van *Cottus gobio*. Door buiten de kwetsbare periode te werken, d.w.z. tussen september en januari, en te werken met een ecologisch werkprotocol of met de gedragscode (b.v. Unie van Waterschappen) kunnen negatieve effecten voor *Cottus gobio* voorkomen worden.

Ook binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig, er is een grote vijver. Deze vijver staat in de zomer echter regelmatig droog. De vijver zal worden verkleind en uitgebaggerd. Indien bij het uitbaggeren van de vijver gebruik gemaakt wordt van een gedragscode Ruimtelijke ontwikkeling b.v. van de Unie van Waterschappen, worden negatieve effecten op voortplantingsplaatsen van amfibieën binnen het plangebied op voorhand uitgesloten.

#### *Beschermde ongewervelde diersoorten*

Uit de directe omgeving van het plangebied zijn geen waarnemingen bekend van beschermde ongewervelde diersoorten. Het plangebied biedt geen geschikt biotoop voor beschermde ongewervelde diersoorten vanwege het ontbreken van geschikte waardplanten. Negatieve effecten voor beschermde ongewervelde soorten zijn daarmee op voorhand uitgesloten.

## **4.4 Recreatieve maatschappelijke waarde**

Het plangebied is momenteel in particulier bezit en niet opengesteld. Binnen de grenzen van het plangebied zijn daarom geen openbare paden of recreatievoorzieningen aanwezig. Het plangebied is door de grote aardenwallen, achterstallig onderhoud van be-

planting en de vele bomen vanaf de Vecht nauwelijks beleefbaar. Het rijksmonument “Villa Vijverhof” is hierdoor aan het zicht onttrokken. Vanaf de Rijksstraatweg is “Villa Vijverhof” goed zichtbaar. Overige gebouwen zijn echter door de begroeiing niet goed zichtbaar.

## 4.5 Exploitatie

De huidige eigenaar van buitenplaats Vijverhof heeft de buitenplaats reeds 5 jaar te koop staan.

- Voor duurzame instandhouding wordt geen gebruik gemaakt van subsidies
- Er zijn huurafspraken met Camelot (anti-kraak bewoning) waaruit geringe financiële middelen worden gegenereerd voor de instandhouding.
- Het huidige beheer van de parktuin levert geen inkomsten op. Het dagelijks beheer is gereduceerd tot een minimaal niveau om geen kosten te hoeven maken.
- De beheeruitgaven zijn ook geminimaliseerd om kosten te voorkomen. Dit heeft geresulteerd in een ernstig achterstallig onderhoud.
- De huidige staat van onderhoud reflecteert de financiële tekorten die er zijn ten aanzien van de duurzame instandhouding van de buitenplaats

Samengevat wordt er in de huidige situatie geen gebruik gemaakt van beschikbare financiële middelen, subsidies of fiscale voordelen. De gelden die uit de huidige bebouwing gegenereerd zouden kunnen worden dekken niet de kosten voor de nodige herstel- en beheermaatregelen.



## 5. PROVINCIAAL BELEID BIEDT ONTWIKKELRUIMTE

Behoud van de buitenplaatsen en bescherming van de Buitenplaatszones is complex en kostbaar, maar voor de provincie Utrecht van groot belang. Het behoud van buitenplaatsen en de cultuurhistorische waarden die ze vertegenwoordigen is door gemeente en provincie als speerpunt voor geformuleerd. Uitgangspunt op buitenplaatsen is dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van waterpartijen, tuinen, parken, moestuinen, bossen, weilanden in combinatie met wonen in stand gehouden worden.

Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 van provincie Utrecht is Buitenplaats Vijverhof gesitueerd binnen de grenzen van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, meer specifiek een Historische Buitenplaatszone. Volgens de Ruimtelijke Verordening ligt de cultuurhistorische waarde van de historische Buitenplaatszone met name in:

- de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;
- de zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de directe omgeving;
- de kenmerken van de Buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap;

In artikel 2.10 van de Ruimtelijke Verordening zijn de regels opgenomen die binnen deze zone van toepassing zijn. In artikel 2.10.2 is opgenomen dat een ruimtelijk plan in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur bestemmingen en regels kan bevatten, die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits de cultuurhistorische waarde van de Buitenplaatszone worden behouden en versterkt.

Behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt binnen de Historische Buitenplaatszone. Er wordt ruimte geboden aan ontwikkelingen, gericht op het creëren van economische kostendragers, indien deze bijdragen aan het herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van de Buitenplaatszone. Hierbij denk provincie Utrecht aan kleinschalige stedelijke (of stedelijk gelieerde) functies c.q. bebouwing.

Als nadere uitwerking en onderbouwing van de verruimde ontwikkelmogelijkheden is de leidraad 'Behoud door ontwikkeling van Historische buitenplaatsen (2014)' opgesteld. In de leidraad is een ontwikkelladder opgenomen, waaruit de noodzaak en toelaatbare omvang van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet blijken.



Figuur 16: Voor buitenplaats Vijverhof is bovenstaande ontwikkelladder doorlopen.

### **Besparing**

Besparing zal leiden tot een verdere extensivering van het beheer en teloorgang van de cultuurhistorische waarden.

### **Alternatieve inkomstenbronnen**

Alternatieve inkomstenbronnen zijn onderzocht. Commerciële verhuur van de bestaande gebouwen zonder investeringen of met geringe investeringen zal onvoldoende geld genereren voor behoud van de buitenplaats. Alternatieve inkomstenbronnen zoals teelt van biomassa, vrijwilligerswerk of subsidies zullen ook onvoldoende opleveren om de kosten te kunnen dragen.

### **Ontwikkelingsmogelijkheden binnen bestaande bebouwing**

De afgelopen vijf jaar hebben meerdere partijen geprobeerd om buitenplaats de Vijverhof aan te kopen en er een passende functie aan te geven. Zowel partijen met plannen voor woningbouw als partijen met plannen voor zorg hebben zich over dit terrein gebogen. Alle plannen hielden echter een verandering van de bestaande bebouwing in om het geheel rendabel te kunnen maken.

Het huidige bestemmingsplan schept vooral mogelijkheden op gebied van kantoorhuur. In de gemeente Stichtse Vecht en meer specifiek in Breukelen is echter heel veel leegstaande kantoorruimte. Op funda in business is te zien dat in Breukelen al 11 locaties zijn die kantoorruimtes verhuren. Voor verhuur van “Villa Vijverhof” en het bestaande koets-huis zal een behoorlijke investering nodig zijn om de gebouwen verhuurbaar te maken. Daarnaast zal het huidige laboratorium gebouw gesloopt moeten worden of zeer intensief verbouwd moeten worden omdat dit in huidige staat ongeschikt is voor verhuur. Mocht

het al lukken om de kantoorruimte volledig verhuurd te krijgen dan zijn de tarieven in Breukelen relatief laag.

De inkomsten door verhuur van kantoorruimten zullen onvoldoende geld genereren om het beheer van de gebouwen en parktuin te kunnen bekostigen. De kosten wegen bij de keuze verhuur kantoorruimte niet op tegen de baten.

### **Ontwikkeling van nieuwe bebouwing**

Er is gezocht naar nieuwe ontwikkelingen, die passen bij de omvang van de buitenplaats, de historische karakteristiek, de cultuurhistorische en tuinhistorische waarden. De aard, omvang en noodzaak van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt in het volgende hoofdstuk beschreven.

## 6. NIEUWE ONTWIKKELINGEN

### 6.1 Noodzaak tot verandering

De Vijverhof heeft de potentie om de allure die van oudsher bij een buitenplaats hoort, in samenhang met de cultuurhistorische waarde binnen de buitenplaatszone te behouden en op een aantal punten te versterken.

De hele buitenplaats is momenteel echter ernstig in verval. De gebouwen hebben onderhoud nodig en de tuin is verwilderd tot een bos en grasveld waarin onkruid de overhand heeft. De monumentale bomen zijn onzichtbaar door het vele opschot en de vijver heeft door de verkaveling van het terrein een buitenproportionele maat. De zichtlijnen op en vanuit de Vecht zijn geheel verdwenen.

Daarnaast mist er een duurzaam functioneel programma achter de buitenplaats om de herstelwerkzaamheden en toekomstig beheer te kunnen bekostigen. Desalniettemin zijn er voldoende kwaliteiten en waarden aanwezig om de huidige situatie naar een hoger plan te brengen.

### 6.2 Initiatief

De initiatiefnemer wil de buitenplaats Vijverhof transformeren tot een hotellocatie met restaurant verdeeld over drie gebouwen (Villa Vijverhof, bestaand koetshuis en nieuw koetshuis) met een woonhuis dat hoewel enigszins gescheiden van het hotel een ensemble vormt met de twee koetshuizen.

Naast de ontwikkeling van de gebouwen zal ook de buitenruimte een kwalitatieve impuls krijgen. Centraal staat dat de aanwezige (veelal cultuurhistorische) kwaliteiten en waarden van de buitenplaats worden behouden en versterkt. De nadruk zal liggen op het herstellen van de relatie met de Vecht, zowel fysiek als visueel en het verbeteren van de huidige inrichting van de tuin/buitenruimte.

Het voornemen is een buitenplaats te ontwikkelen die niet alleen van een afstand bewonderd mag worden maar waarop de bezoeker zich “tijdelijk” thuis mag voelen en kan ervaren.

### 6.3 Ontwikkelingsvisie

Binnen de buitenplaats zijn er nog belangrijke elementen uit de lange ontwikkelingsgeschiedenis aanwezig (zie hoofdstuk 3). Er zijn sporen die teruggaan naar de vroegste periode van de buitenplaats, waar de geometrische opzet en waterstructuren uit voortkomen. Dit is ook de tijd waarin de vermaarde eigenaresse Agnes Block kan gesitueerd worden. De nieuwsgierigheid naar het exotische en het cultiveren van de natuur in de meest brede zin van het woord speelden een belangrijke rol en vonden in de buitenplaats

de ideale biotoop. Daarnaast zijn er talloze restanten te vinden van een meer landschap-pelijke, romantische benadering, waarbij 'de wandeling' en het ontdekken de boventoon voeren.

Met de nieuwe ontwikkeling wordt niet teruggedaan naar één periode, maar is de benadering gekozen die de aanwezige fragmenten "los" probeert te ordenen. De verschillende elementen in het landschap zoals de boomgroepen, gebouwen, theehuis, reliëf etc. worden op die manier terug versterkt en samengebracht. Onderling kunnen deze elementen zicht- of functionele relaties aangaan, zonder dat deze letterlijk of fysiek geformaliseerd moeten worden door bijvoorbeeld paden.

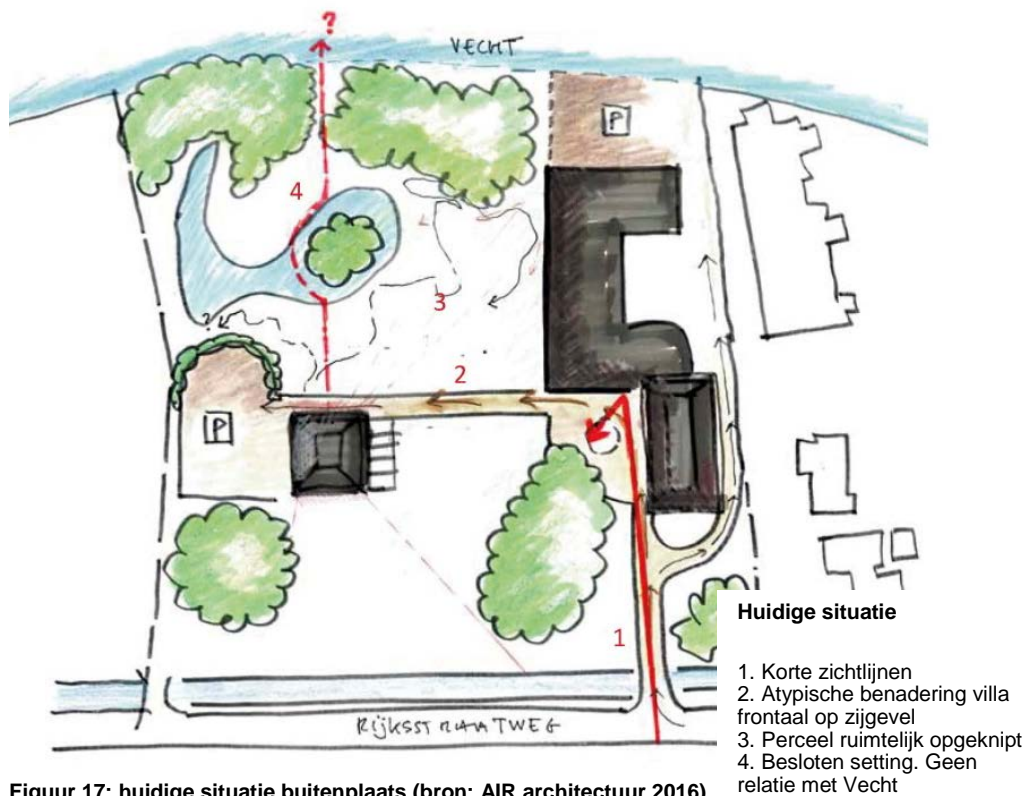
## 6.4 Knelpunten en kansen

Vanuit de visie op de ruimtelijk ordening van de buitenplaats zijn er een aantal knelpunten te benoemen vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk perspectief<sup>7</sup>:

- Het kavel is door de aanwezigheid van het "harde" laboratoriumgebouw ruimtelijk begrensd en is dus de facto ruimtelijk verder afgekaveld, ook al is dit puur kadastraal gezien niet zo;
- De aarden wallen in combinatie met het boom- en groenbestand zorgt met name aan de Vechtzijde voor zeer sterk in zichzelf gekeerde ruimtelijkheid (Hortus conclusus) die wezensvreemd is voor een buitenplaats. De relatie met de Vecht is totaal verdwenen;
- De routing over het terrein is recent, vanuit de functie als laboratorium "praktisch" opgezet waarbij de dynamiek van de beweging, kenmerkend voor de romantische opzet van een landschapstuin, totaal verdwenen is. Met name de benadering en routing van het herenhuis is sterk ontworpen;
- In de directe omgeving zijn doorzichten naar de grotere maat in het landschap verdwenen of door bouwkundige ingrepen geblokkeerd. Dit geldt bijvoorbeeld deels voor de overplaats, maar ook voor het flankerend nieuwbouwwolume aan de zuidelijke perceelgrens van het kavel.
- Cultuurhistorische elementen komen niet tot uiting door het gebrek aan beheer en onderhoud, zoals de monumentale bomen, stinsenbeplanting, gazons en de vijver.

---

<sup>7</sup>Uit "Verkennde ontwerpstudie landgoed Vijverhof, 8 juni 2016, Air Architectuur



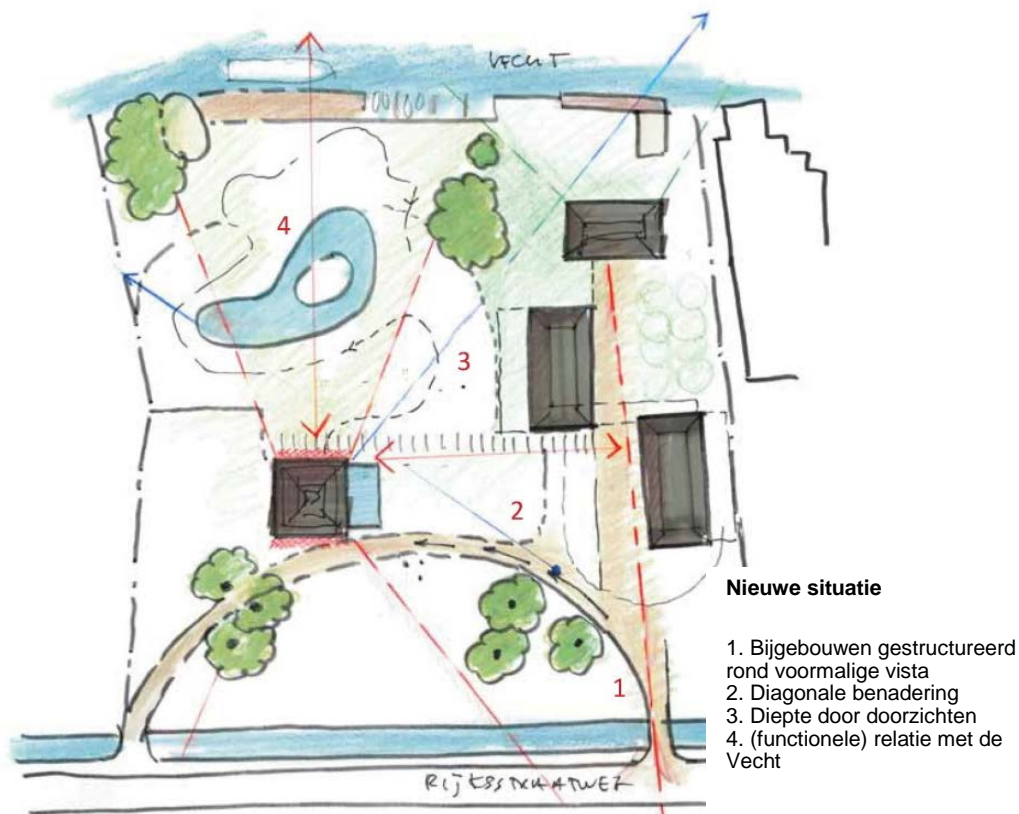
Figuur 17: huidige situatie buitenplaats (bron: AIR architectuur 2016)

Om tot de gewenste ontwikkeling te komen en de ruimtelijke landschappelijke en cultuur-historische setting te versterken worden de volgende kansen en ingrepen voorgesteld:

1. Zichtveld op Vecht (terug) open maken, plaatselijk amoveren van de grondwal en tuin opnieuw open maken m.b.t. begroeiing en bomen;
2. Routing "passend" maken bij de opzet 19<sup>e</sup>-eeuwse Vijverhof;
3. Boomgroepen kaderen het landschap en het zicht op de Vecht;
4. Vijver in maat geproportioneerd/teruggebracht passend naar de maat van het huidig kavel;
5. Boomgroepen kaderen de monumentale Villa aan de zijde Rijksstraatweg en zetten de bijgebouwen (Koetshuizen) op een tweede plan;
6. Secundaire zichtrelaties tussen de gebouwen en boomgroepen kaderen lange diagonale zichtlijnen en zorgen voor diepte en gelaagdheid in de landschappelijke setting;
7. De bijgebouwen zijn geordend rond een voormalige vista en als dusdanig geen paviljoens. Het landschap kan lateraal tussen de verschillende gebouwen van het cluster doordringen;
8. De relatie met de Vecht is niet enkel als zichtrelatie maar wordt functioneel gereanimeerd. Indachtig de "tuinen ter vermaak" wordt de Vecht samen met de hotel-functie voor het recreëren op de Vecht als versterkend element ingezet.

Vanuit de verschillende onderdelen en standpunten is er steeds een wisselend uitzicht op het herenhuis en overige bouwwerken en worden zichtrelaties gemaakt, verhuld of onthuld. De relatie tussen het omringende cultuurlandschap en de architectuur is hierin essentieel. De tuin en de ontwikkeling ervan, vormt hierin een cruciale intermediaire schakel tussen deze twee elementen.

Ook worden formele elementen zoals de vroeg 18<sup>e</sup>-eeuwse vista naar de overplaats als rudiment in het plan opgenomen bij de ordening van de perifere nieuwbouvvolumes. Belangrijk is dat deze as dus niet zozeer wordt ingezet als alles overkoepelend structurerend element, maar als één van de elementen in de losse of dynamische ordening van het totaal.



Figuur 18: Ruimtelijke krachtlijnen en opzet buitenplaats (bron: AIR architectuur 2016)

## 6.5 Inrichtingsmaatregelen per thema

Binnen de ontwikkeling van de buitenplaats zijn een aantal thema's te onderscheiden die vanuit de ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke analyse naar voren komen. De thema's van het ontwikkelingsplan bestaan uit: de ontwikkeling van de buitenplaats als geheel, de ontwikkeling van het bebouwingsensemble en de buitenruimte. Per thema zijn er inrichtingsprincipes- en maatregelen voorgesteld.

### 6.5.1 Ontwikkeling buitenplaats als geheel

Binnen de hele geschiedenis van buitenplaats Vijverhof vormen een aantal (cultuurhistorische) structuren en elementen een belangrijke ruggengraat. In de voorgestelde ontwikkeling worden deze hersteld of versterkt om de cultuurhistorische waarde op zichzelf of van de buitenplaats als geheel te versterken.

Het vergroten van de beleefbaarheid en het benadrukken van de ligging van de buitenplaats op de oeverwal van de Vecht zal gerealiseerd worden door het zichtveld op de Vecht (terug) open te maken door het plaatselijk amoveren van de grondwal en het verwijderen van beplantingen. Daarnaast zal de relatie met de Vecht ook functioneel worden gereanimeerd. Indachtig de "tuinen ter vermaak" wordt de Vecht samen met de hotelfunctie voor het recreëren op de Vecht als versterkend element ingezet. In de vorm van een aanlegsteiger zal deze relatie fysiek mogelijk worden gemaakt. De beleving van de Vecht door bewoners en gasten geldt hier als belangrijke meerwaarde.

De zichtrelaties binnen het plangebied in samenhang met bebouwing en beplanting zorgen voor een interne ordening in de landschappelijke setting. Hiervoor worden de zichten vanaf de hoofdassen naar het huis en vijver als drager opgepakt vanuit de 18<sup>e</sup> -eeuwse situatie van de Vijverhof. De zichtlijn vanuit de zuidelijke ingang wordt in ere hersteld door de nieuw te bouwen koetshuis en woonhuis te ordenen in lijn met de voormalige vista. De buitenplaats krijgt hierdoor bij benadering via de zuidelijke ingang weer aanzien door de positionering van de bijgebouwen. Secundaire zichtrelaties tussen de gebouwen en boomgroepen kaderen lange diagonale zichtlijnen en zorgen voor diepte en gelaagdheid in de landschappelijke setting;

### 6.5.2 Ontwikkeling bebouwingsensemble

Agnes Block kocht in 1670 een hofstede bestaande uit 4.5 hectare tussen de Vecht en de Herenweg (huidige Rijksstraatweg) en ca. 10 hectare aan de westzijde van de Herenweg. De representatieve zijde en de toegang waren naar de Vecht gericht en hier bevond zich dan ook vaak de toegangspoort tot het landgoed. Pas in 1866 wordt het huidige Vijverhof als eclectisch herenhuis op het landgoed gesticht. De positionering is nu meer centraal waarbij, door het groeiend belang van de Rijksstraatweg, de belangrijkste ontsluiting zich nu de straatzijde bevindt.



De gewenste ontwikkeling met betrekking tot de bebouwing is dat de bestaande villa en koetshuis worden gerenoveerd en dat er een nieuw koetshuis, woonhuis, boothuis, serre en theehuis aan het ensemble worden toegevoegd. Het huidige kleine en nieuwe laboratoriumgebouw met fietsenhokken hiervoor worden gesloopt.

#### 1. *Verbouwing Villa Vijverhof*

De villa wordt in ere hersteld en krijgt in de vorm van een hotel/restaurant een functie die passend is bij het gebouw. Agnes Block stichtte deze buitenplaats om de stad te ontvluchten en de rust op te zoeken. Met een functie als hotel zal de tijd aangenaam verlopen en genieten aan de Vecht wederom centraal staan.

Door het creëren van een toegang aan de zijde van de Vecht wordt verwezen naar de begin jaren van de buitenplaats. Deze geeft het gebouw meer aanzien aan de zijde van het water, verhoogt de beleving van de Vecht en is praktisch voor de bezoekers en het personeel. Binnen de villa zal het volgende programma landen: een receptie, restaurant, vergaderruimte, hotelkamers en evt. kan in de kelder ook een Wellness of fitness worden gerealiseerd.

Aan de zuidkant van de villa zal een nieuwe serre, waarbij de vloer op hetzelfde niveau ligt als de begane grond vloer van de villa. De huidige serre is in slechte staat en doet geen recht aan de villa. De nieuwe serre zal een restaurantfunctie krijgen, waarbij de oriëntatie gericht is op de landschappelijke tuin en de Vecht.

#### 2. *Verbouwing van het bestaande koetshuis*

Het bestaande koetshuis uit 1958 wordt gerenoveerd en verbouwd tot 21-24 hotelkamers incl. lift. Het koetshuis zal met het nieuw te bouwen koetshuis en woonhuis een cluster vormen welke inspeelt op de voormalig zichtrelatie vanuit de zuidelijke ingang. Door compositie van de gebouwen is er meer diepte gecreëerd op het perceel en zijn de gebouwen beter toegankelijk in vergelijking met de huidige situatie.

#### 3. *Nieuwbouw koetshuis*

Het nieuwe koetshuis komt op de fundamenten van het oude laboratorium en zal door de structurering rond de oude zichtas, de vormgeving en het materiaalgebruik een positieve impuls geven aan de buitenplaats. Op de fundering van het huidige laboratorium zal een nieuw koetshuis gebouwd worden, welke bestaat uit een kelderverdieping, begane grond, eerste verdieping en kap. De kelderverdieping van het huidige laboratorium wordt hergebruikt als kelderverdieping voor het koetshuis. De kelderverdieping krijgt een nieuwe functie als parkeergarage. In totaal zullen er 21-24 kamers incl. lift worden gerealiseerd.

#### 4. *Nieuwbouw woonhuis met boothuis*

Het nieuwe woonhuis is gesitueerd op de fundamenten van het oude laboratorium en het gebouw wordt samen met het nieuwe koetshuis gepositioneerd rond de oude zichtas. Met de vormgeving en het materiaalgebruik wordt aansluiting gezocht bij de overige panden. Aan de zijde van de Vecht zal aansluitend op het woonhuis een boothuis geplaatst

worden welke de bewoners een directe beleving biedt van de rivier. Daarnaast is deze locatie ideaal voor opslag.

### 5. Nieuwbouw theehuis

Zoals gebruikelijk bij buitenplaatsen had ook Vijverhof in de tijd van Agnes Block een theehuis. In lijn met de geschiedenis is er een theehuis voorgesteld aan de waterkant van de Vecht. Het theehuis zal geen kopie worden van het ooit aanwezige theehuis maar een eigentijdse variant hiervan. Het biedt gasten en passanten de mogelijkheid om onder het genot van een thee of ander drankje te genieten van de Vecht en de tuin.



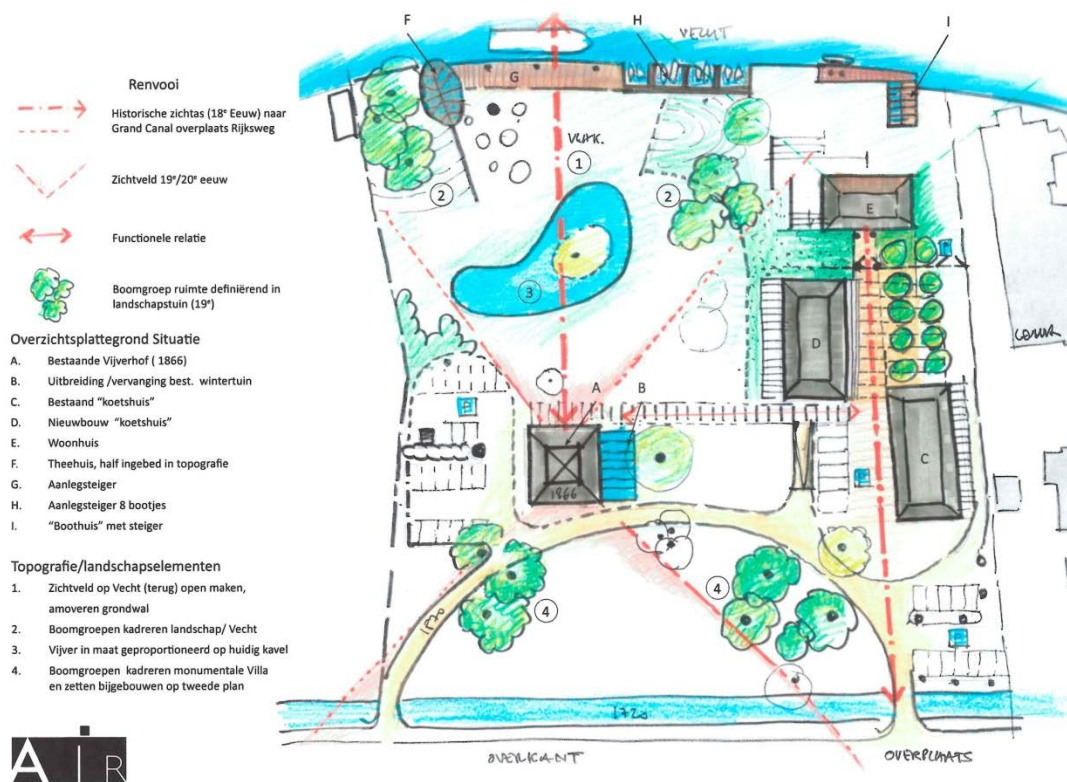
Figuur 19: Nieuwe situatie Vijverhof (bron: AIR architectuur 2016)

### 6.5.3 Ontwikkeling buitenruimte

De tuinrichting volgt de gedachte van de 19- eeuwse 'landschapsstijl', waarin de tuin-historisch waardevolle elementen als de gazons, vijver en enkele monumentale bomen tot hun recht kunnen komen. De beleving op een bepaalde route (de rondwandeling, het benaderen) wordt een belangrijk instrument. De beleving is spannender dan in een puur geometrisch geordend concept. Hiervoor is het wel belangrijk dat de routing een doorlopend geheel is en niet opgeknipt is zoals in de huidige situatie.

- Zoveel mogelijk behouden van monumentale bomen in het nieuwe ontwerp. Daarnaast zullen deze worden vrijgemaakt van onderbeplanting en jong opschot;

- Behoud van de gazons aan de oost- en westzijde van het hoofdgebouw. De aanwezige stinsenbeplantingen zijn vanuit tuinhistorisch perspectief zeer waardevol en worden gerespecteerd en dienen als overgang van het nieuwe koets-huis naar de landschappelijke tuin;
- Tuinsieraden en waardevolle inrichtingselementen als de toegangspoorten en het Vechtstoepje zullen zo veel mogelijk behouden blijven als element, eventueel met een andere functie of locatie.
- De centrale vijver is in wisselende vorm en afmeting gedurende de ontwikkelge-schiedenis aanwezig. In de huidige situatie raakt de vijver grotendeels de noordelijke kavelgrens en is disproportioneel groot. Uit de analyse van het kaderma-teriaal lijkt een kleiner wordend kavel gepaard te gaan met een groter wordende vijver. Door de vijver terug te brengen in lijn met de maat van de huidige kavel is het weer mogelijk een wandeling te maken om de vijver heen. De Vijver behoud zijn centrale ligging op de buitenplaats en zal door het vrijmaken van de monu-mentale bomen beter leesbaar zijn in de landschappelijke setting.  
Het eilandje in de vijver zal afgegraven worden in verband met de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop op het eiland. De enige manier om hier vanaf te komen is het eiland geheel te verwijderen inclusief alle beplantingen.
- De hoofdontsluiting van de buitenplaats is door de jaren heen gewisseld tussen de noordelijke ingang (via de Vecht) en de zuidelijke ingang(de Rijksstraatweg). Met de komst van de villa werd de Vijverhof niet meer frontaal maar diagonaal benaderd. Hoewel de huidige(recente aangebrachte) ontsluitingsstructuur zeer sterk is vertroebeld, is de oude oprit aan de duikers en boomopzet nog goed tra-ceerbaar. De voorgestelde ontsluiting van de buitenplaats maakt gebruik van de beide ingangen, waarbij er twee toegangen tot de Rijksstraatweg aangelegd wor-den. Door deze ontsluitingstructuur benadert de bezoeker Villa Vijverhof via de diagonale lijn, net als in de 19<sup>e</sup> eeuwse situatie. Het voordeel van deze structuur is dat de voorzijde van het pand zichtbaar is, de kwaliteit van het Rijksmonument. De voorzijde is bij de huidige wegligging niet zichtbaar omdat je het pand bena-dert van de minder fraaie zijkant.



**Figuur 20: Overzichtsplattegrond toekomstige situatie**  
(bron: AIR architectuur 2016)

## 6.6 Nieuwe bebouwing en beeldkwaliteit

Landschappelijk zal de beeldkwaliteit voornamelijk een impuls krijgen door de herontwikkeling van de parkachtige setting en het herstellen van de landschapstuin, waarin de interne ordening middels zichtlijnen is versterkt. Deze interne ordening is ook verbeterd als het gaat om de compositie van het bebouwingsensemble. Het ensemble met het hoofdgebouw en ondergeschikte bijgebouwen keert terug naar de historische gedachte van het landgoed. Door de sloop van de laboratoriumgebouwen kan de sterke 'stedelijke wand' en rooilijn worden doorbroken en de zichtlijnen versterkt middels de introductie van een secundair 'hof' als drager van de zichtlijn rond de koetshuizen.

Op gebouwniveau zal de morfologie tot uiting komen in vrij archetypische, simpele heldere volumes ("huis met kap", ensemblewerking). De herinterpretatie "orangerie" bij het woonhuis heeft een ruimtelijk open karakter, met grote ramen en hoge open ruimten, net als bij oude "orangerie". De uitwerking van de gebouwen kent geen grote contrasten met de bestaande bouw, maar wel 'van deze tijd'. Het is hierdoor niet zwaar historiserend. De kwaliteit van het landgoed doet landelijk aan, dat wil zeggen met name een kwalitatieve uitstraling door hoogwaardige "materialen" en detaillering, niet zozeer in de vormge-

ving. Hierbij wordt uitgegaan van de reeds aanwezige materialen op het terrein en worden deze beperkt tot “metselwerk” en gevelstucwerk in lichte kleur / kleurstelling in het verlengde van wat nu reeds aanwezig is. Secundaire gebouwen aan de oever sluiten aan bij de materialisatie van de elementen aan het water (hout) en stralen een meer tijdelijk en ecologisch karakter uit (geen historiserende theekoepel, wat niet passend is bij deze 19<sup>e</sup>-eeuwse setting).

## **6.7 Functioneel programma**

### **Hotel**

Het hotel Flora Batava zal tussen de 46 en 50 moderne hotelkamers tellen. Deze kamers zijn verspreid gelegen op de buitenplaats. Ze zijn verdeeld over de villa en de twee koetshuizen. De kamers zijn ruim en de inrichting is geïnspireerd op de omgeving en de rijke historie van de Buitenplaats. De kamers zijn ingericht met een mix van traditionele en moderne meubelen en van alle gemakken voorzien.

### **Restaurant/bistro**

Het restaurant wordt gerealiseerd in de zuidelijke helft van Villa Vijverhof op de begane grond. Het restaurant heeft een capaciteit van 80 zitplaatsen voor lunch of diner. Ook zijn er aparte zalen aanwezig voor besloten bijeenkomsten. De buitenplaats biedt de mogelijkheid om de gasten zowel binnen als buiten te voorzien van een hapje en drankje. Lokale producten en verantwoord eten staat in het restaurant centraal. Het restaurant haalt de ingrediënten zoveel mogelijk bij lokale leveranciers. Daarnaast wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van seizoensproducten.

### **Spa/Wellness en Fitness**

Het hotel zou mogelijk ruimte kunnen bieden aan een beperkte Spa/ Wellness of een fitness studio. Deze zou in de kelder van “Villa Vijverhof” gesitueerd kunnen worden.

### **Ontmoetingsruimtes**

De mooie en rustige ligging van het hotel is een inspirerende omgeving voor vergaderingen, training of bijeenkomsten. De vergaderkamers zijn ingericht als comfortabele ontmoetingsplaatsen, gelegen op de eerste verdieping in de Villa van de buitenplaats. Ook het theehuis kan als ontmoetingsruimte worden verhuurd.

De aanwezigheid van vergaderruimten, restaurant en hotel maakt het mogelijk om vergaderen en overnachten te combineren. Een boottocht maken op de Vecht is ook te combineren met een meeting of feest. Voor uiteenlopende gelegenheden, zoals recepties, borrels, jubilea, verjaardagen of andere evenementen biedt de locatie met restaurant, zalen, hotelkamers en de locatie aan de Vecht tal van mogelijkheden.

### **Woonhuis**

Met de realisatie van het woonhuis wordt invulling gegeven aan de primaire functie van een buitenplaats, namelijk 'wonen'. Het nieuwe woonhuis is gesitueerd op de fundamente van het oude laboratorium. Als onderdeel van het bebouwingsensemble sluit het aan bij de vormgeving en het materiaalgebruik van de overige panden. Daarnaast is de locatie ideaal voor opslag. Mede door het ontwikkelen van een woning op de buitenplaats is het (financieel) mogelijk de buitenplaats te behouden en te herstellen.

### **Parkeren**

Het parkeren zal verspreid over het plangebied plaatsvinden (totaal ca. 60 parkeerplaatsen). De huidige grote parkeerplaats aan de Vecht zal worden omgezet naar tuin bij het te realiseren woonhuis. De parkeerbehoefte zal deels opgelost worden door een voorziening onder het maaiveld in de kelder, waar met name het personeel en de bevoorrading gebruik van kunnen maken. Daarnaast zullen verspreid over het plangebied, aan de noordzijde van het hoofdhuis, aan de zijde van de Rijksstraatweg en in de omgeving van de koetshuizen parkeerplaatsen gerealiseerd worden welke worden ingepast met groen. De verharding zal uitgevoerd worden met grastegels.

### **Recreatief medegebruik**

De verandering van de hoofdfunctie van kantoor/laboratorium naar hotel en wonen heeft gevolgen voor het recreatief medegebruik van de buitenplaats. Met deze functie komen de kernwaarden van de buitenplaats tezamen: de cultuurhistorische waarden, het beleven van de rivier de Vecht en de landschappelijke tuininrichting.

Het hotel is voor de bezoeker een geschikte uitvalsbasis om Nederland te verkennen met een beperkte afstand (25min.) tot grote steden als Amsterdam en Utrecht en een halfuur van Schiphol. De buitenplaats biedt de bezoeker de mogelijkheid om enkele dagen te verblijven of het enkel met een tussenstop aan te doen. Wandelend, met de fiets of auto kan de bezoeker de historische buitenplaatsenzone in de omgeving ontdekken of een boottocht maken op de rivier de Vecht. Het hotel is daarmee een plek die al de kwaliteiten die de Vechtstreek te bieden heeft beleefbaar maakt.



## 7. EXPLOITATIE EN DUURZAME INSTANDHOUDING

Op basis van het format uit de leidraad 'Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen, 2014', is hieronder een exploitatie van buitenplaats Vijverhof opgesteld.

'Behoud door ontwikkeling' betekent in dit geval dat er behalve een ruimtelijke, landschappelijke en architectonische eenheid, een buitenplaats ook een economische eenheid vormt. Bij een gezonde exploitatie is er balans tussen de inkomsten (vooral uit pacht en verhuur) en uitgaven (beheerkosten, onderhoud van opstallen, park, tuin, bos en landschap, personeelskosten, belastingen en verzekeringen). Met de inkomsten uit rendabele onderdelen worden de niet-rendabele onderdelen, zoals natuur, landschap en monumenten, onderhouden.

### 7.1 Uitgangspunten

Buitenplaats Vijverhof heeft momenteel geen sluitende exploitatie. De buitenplaats staat sinds 2011 te koop. De gebouwen zijn sinds dat jaar verlaten door het Limnologisch instituut. Door anti-kraakbewoning van Camelot wordt het terrein behoed voor vandalisme.

De gebouwen zijn in huidige staat niet geschikt voor de functies zoals omschreven in de huidige bestemmingsplannen. Zowel het exterieur als het interieur van de gebouwen zal grondig moeten worden gerenoveerd om de gebouwen geschikt te maken voor een sluitende exploitatie.

In de toelichting van de toekomstige exploitatie is uitgegaan van ramingen, die zijn gebaseerd op ervaring en expertise bij soortgelijke projecten.

### 7.2 Huidige exploitatie

Buitenplaats Vijverhof kent een historische parktuin setting van 1,44 hectare. De buitenplaats heeft vele veranderingen gekend zowel grote van het perceel als in functie en destijds geldende esthetiek.

Uit het tuinhistorisch onderzoek blijkt dat met name enkele onderdelen van de buitenplaats van hoge waarde zijn en een essentieel onderdeel vormen van de huidige buitenplaats structuur:

- Villa Vijverhof
- Beeldbepalende bomen en stinsenflora
- Gazons
- Bermsloot

Enkele elementen worden daarnaast aangemerkt als positief:

- De Noordelijk entree
- De vijver

Van Buitenplaats Vijverhof zijn gegevens bekend die als basis gebruikt kunnen worden voor het beoordelen van de huidige exploitatie. De exacte staat van onderhoud is echter zeer slecht. De kosten zijn zo laag mogelijk gehouden omdat het gebouw niet meer in gebruik is door het K.N.A.W.. Dit heeft echter de huidige slechte staat tot gevolg. Zowel voor de gebouwen als voor de tuin is het huidige niveau van kosten zeer ontoereikend.

## 7.2.1 Overzicht van kosten / opbrengsten en som der baten/lasten

### OVERZICHT KOSTEN

#### TOTALE KOSTEN

##### Algemene kosten

Belastingen	€ 8.431,08
Beveiliging	€ 576,26
Energiekosten*	€ 29.715,00
KPN	€ 403,74

##### Kosten opstallen

Onderhoud gebouwen*	€ 15.000,00
WOZ 2015	€ 11.465,67
Waterschapsbelasting 2015	€ 492,50
Afvalstoffenheffing 2015	€ 763,52
Rioolheffing 2015	€ 740,84

##### Kosten park, tuin, bos en landschap

Tuinonderhoud contract 2015	€ 9.000,00
-----------------------------	------------

#### DIRECTE OPBRENGSTEN

##### Huur/pacht

Huurafspraken Camelot	€ 5.555,20
Bijdrage energie Camelot	€ 14.250,00

*Totaal baten en lasten* € -56.783,41

*\*Betreft kosten tijdens leegstand en is een gemiddelde per jaar van de laatste 4 jaar.*

## **7.2.2 Conclusie**

In het bovenstaand overzicht van de huidige exploitatie is te zien dat er afgelopen jaar een exploitatietekort van € 56.783,41 was. Daarnaast zijn vele kosten zoals de uren van eigen personeel voor beheer niet in rekening gebracht en zijn er kosten zoals reserveringen voor grootschalig onderhoud aan gebouwen en tuin niet meer gemaakt in verband met de verkoop.

## **7.3 Eenmalige herstelkosten**

Er zijn ramingen gemaakt van de herstelkosten aan de Villa Vijverhof, het huidige koetshuis, de kelderverdieping van het laboratorium, de toegangspoorten en de gehele tuin incl. vechtoever. Het moge duidelijk zijn dat deze zeer aanzienlijk zijn.

Voor een totaaloverzicht van de investeringskosten stellen wij u graag vertrouwelijk onze begroting ter beschikking. Het herstel van de landschappelijke tuin is hierin geraamd op ca. € 200.000,-

## **7.4 Toekomstige exploitatie**

Voor een zeer uitgebreid overzicht van de toekomstige exploitatie verwijzen wij naar onze vertrouwelijke begroting die is opgesteld door Themis Company Breukelen.

### **7.4.1 Kosten park, tuin, bos en landschap**

De kosten voor de duurzame instandhouding van park, tuin, bos en landschap worden geraamd op 15.000,- per jaar na intensief tuinherstel.

### **7.4.2 Directe opbrengsten**

Door de exploitatie van de buitenplaats als hotel genereert het hotel een dagelijkse cash-flow. Deze is essentieel als directe inkomstenpost. Daarnaast geldt het ontwikkelen van een woning op de buitenplaats ook als een rendabel onderdeel van de exploitatie.

Een deel van deze opbrengsten wordt gebruikt voor het salaris van een tuinman/ onderhoudsman. Ook zullen er reserveringen gemaakt worden voor grootschalig onderhoud aan tuin en gebouwen.

### **7.4.3 Conclusie**

Op basis van de begroting blijkt dat de voorgestelde ontwikkeling van buitenplaats Vijverhof tot een hotel en woonhuis tot gevolg heeft dat er geen exploitatietekort meer zal zijn. De grootschalige eenmalige herstelkosten worden met particuliere middelen bekostigd.

## **7.5 Beheerplan**

Na het eenmalig herstel van de buitenplaats zal de buitenplaats duurzaam in stand worden gehouden. Door de functie van hoogwaardig hotel is het onderhoud van gebouwen en tuin onderdeel van de noodzakelijk bedrijfsvoering. Het is essentieel dat er maandelijks en in bepaalde periodes ook wekelijks de juiste beheermaatregelen worden getroffen. Alleen met de juiste beheermaatregelen kan de kwaliteit van de gebouwen, boomstructuren, vijver en landschappelijke aanleg worden veiliggesteld voor de toekomst. Vooralnog is alleen op hoofdlijnen bekend welke maatregelen daarvoor uitgevoerd moeten worden. Afhankelijk van het definitieve ontwerp van de tuin en de ontsluiting kan hiervoor een gedetailleerd beheerplan met kostenraming worden opgesteld.

Dit beheerplan zal met de gemeente Stichtse Vecht besproken worden.

## 8. CONCLUSIE

Het onderhavige ontwikkelplan voorziet in de doelstelling om een herstelopgave te realiseren welke voorziet in een integrale meerwaarde op cultuurhistorisch, landschappelijk, ecologisch, economisch en maatschappelijk vlak.

Met de voorgestelde ontwikkeling van de buitenplaats Vijverhof kan een forse kwalitatieve meerwaarde worden bereikt. Het herstel van het Rijksmonument en zijn landschappelijke setting zorgen er voor dat de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten weer zichtbaar worden en te beleven zijn. Het ontwikkelplan borgt tevens het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van de buitenplaats inclusief beheer en exploitatie. Het op te stellen beheerplan zal voorzien in de beheermaatregelen welke het herstel en de instandhouding van de buitenplaats Vijverhof waarborgen.

De nieuwe functie als hotel zorgt voor een economische drager achter het monument en maakt het geheel toekomstbestendig. Een hotel aan de Vecht geeft de omgeving een kwalitatieve impuls, welke niet alleen de buitenplaats ten goede komt maar de gehele regio.

## **BIJLAGE**

### **I: Ruimtelijke analyse plangebied Buitenplaats Vijverhof**

[AIR Architectuur, K. Gouwy]

### **II: Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Buitenplaats Vijverhof te Nieuwersluis, 13 mei 2016**

[Stichting in Arcadië]

### **III: QuickScan Flora en Fauna**

[BRO]

### **IV Ladder voor duurzame verstedelijking**

[BRO]