

## Herontwikkeling, Kleizuwe 105a, Vreeland

Landschappelijke analyse en uitgangspunten



**B40** Landschapsarchitectuur  
Stedenbouw  
Recreatieontwikkeling  
[www.b4o.nl](http://www.b4o.nl)

**Herontwikkeling, Kleizuwe 105a, Vreeland**  
Landschappelijke analyse en uitgangspunten  
Datum: 23 november 2010

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Inhoudsopgave</b>                                        | <b>pag. 2</b>  |
| <b>1. Inleiding</b>                                         | <b>pag. 3</b>  |
| <b>2. Situering plangebied</b>                              | <b>pag. 4</b>  |
| <b>3. Historische afbeeldingen</b>                          | <b>pag. 6</b>  |
| <b>4. Foto's plangebied</b>                                 | <b>pag. 7</b>  |
| <b>5. Gebiedsontwikkelingen oostzijde Vreeland</b>          | <b>pag. 8</b>  |
| <b>6. Plangebied binnen Hollandse Waterlinie</b>            | <b>pag. 9</b>  |
| <b>7. Plangebied binnen beschermd dorpsgezicht Vreeland</b> | <b>pag. 11</b> |
| <b>8. Plangebied nabij belangrijke wandelpaden</b>          | <b>pag. 12</b> |
| <b>9. Knelpunten voor bebouwing</b>                         | <b>pag. 14</b> |
| <b>10. Zichtassen naar en vanuit het plangebied</b>         | <b>pag. 15</b> |
| <b>COLOFON</b>                                              | <b>pag. 17</b> |



*Aanzicht van rivier de Vecht bij Vreeland.*

## 1. Inleiding

Het plangebied betreft de locatie gelegen aan de Kleizuwe 105a te Vreeland. Door een toekomstige verhuizing van het bedrijf Driessen Vreeland dient een herstructurering plaats te vinden binnen het plangebied. Het programma bestaat uit het realiseren van een zone waarbinnen vrije woonkavels uitgegeven dienen te worden. Het totale gebied bestaat uit circa 45.000 m<sup>2</sup> waarvan circa 30.000 m<sup>2</sup> uitgegeven dient te worden aan maximaal 60 woonkavels.

De heer Krijn-Jan Driessen, eigenaar van het bedrijf Driessen Vreeland, heeft reeds voorstudies laten verrichten en afspraken gemaakt met de gemeente Loenen aan de Vecht waardoor omvorming van het terrein tot woonlocatie mogelijk is.

Aan B4o landschapsarchitectuur + Stedenbouw + Recreatieontwikkeling is gevraagd om een eerste landschappelijke en cultuurhistorische analyse van de locatie te maken bekeken vanuit een groter schaalniveau. Deze analyse kan worden gebruikt bij de verdere uitwerking van beeldkwaliteitseisen en het uiteindelijk stedenbouwkundig ontwerp voor het woonprogramma.



## 2. Situering plangebied



Situering plangebied ten aanzien van Vreeland.

### Ligging plangebied op luchtfoto

Plangebied op luchtfoto gelegen aan de Kleizuwe 105a te Vreeland.  
Het gebied ligt binnen de gemeente Loenen in de provincie Utrecht.





Situering plangebied



Oude vogelvlucht foto Vreeland met het plangebied in gebruik als boomgaard.

Ontwikkeling in de tijd

Een uitsnede van verschillende historische kaarten op verschillende momenten in geschiedenis laat zien dat het plangebied tot aan 1950 nog in gebruik was als boomgaard. Dit is ook te zien op de vogelvlucht foto aan de linkerszijde. Door de tijd heen heeft de oude vechtarm haar karakter behouden met een begeleiding van bomen aan weerszijden van het water.

2010



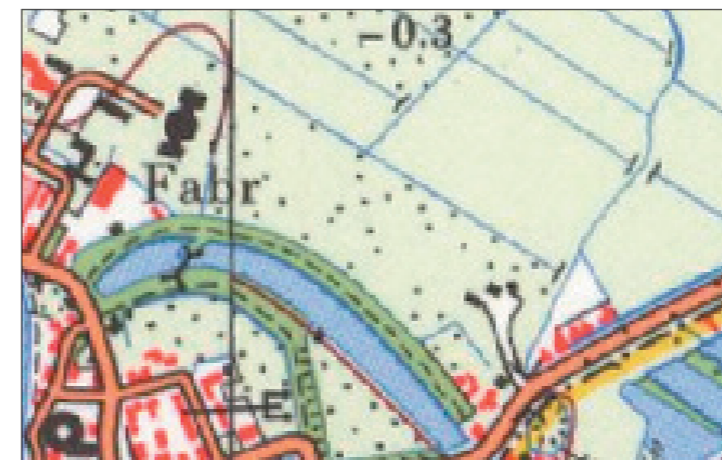
1881



1950



1970



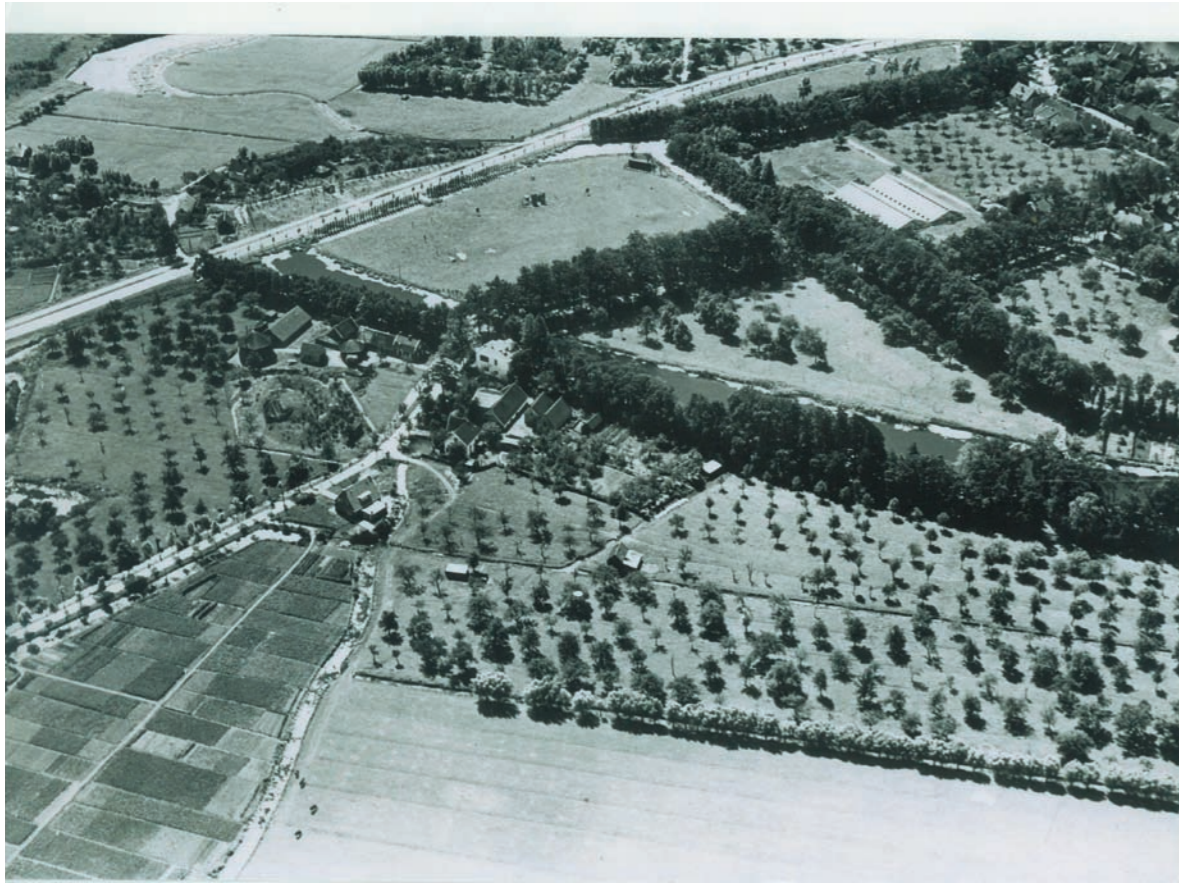
1992





### 3. Historische afbeeldingen

Het ontstaan van Vreeland hangt samen met de ligging van het voormalig kasteel Vreeland. Vanwege de ligging van het plangebied nabij deze cultuurhistorische locatie hiernaast meer informatie over de geschiedenis van het gebied.



#### Kasteel Vreeland

Rond 1253 werd het slot 'Vredelant' gebouwd in opdracht van de Utrechtse bisschop Hendrik van Vianden. Op de grens van de provincie Utrecht en Noord-Holland liet de bisschop dit slot bouwen op een ietwat verhoogde plek in het landschap langs de Vecht, aan de huidige kleizuwe. Met de bouw van het kasteel wilde de bisschop aan de ene kant de leenmannen van Holland (de Heren van Aemstel) in bedwang houden, aan de andere kant wilde hij voorkomen dat er een tol zou worden geheven op de Vecht. Dit was van groot belang, want veel handel werd gedreven via de Vecht die voor Utrecht de verbinding vormde met de Zuiderzee (huidig IJsselmeer) en Oostzee.

De bouw van het kasteel bracht veel bedrijvigheid met zich mee en al gauw groeide er een kleine nederzetting met ambachtslieden, een smid, een herbergier, etc. De bisschop was hiermee erg tevreden en gaf deze nederzetting al in 1265 stadsrechten (nog eerder dan Amsterdam). Tegelijk met de bouw van de Dom van Utrecht, liet de bisschop ook te Vreeland een kerk bouwen. Deze oude stad 'Vredelant' groeide om diverse redenen nooit uit tot een grote stad en eind 16e eeuw werden de stadsrechten weer ontnomen. Sindsdien is het huidige Vreeland een dorp. Het slot Vredelant kent een roerig verleden en heeft een grote rol gespeeld in de Nederlandse geschiedenis. Het is meermalen belegerd, onder meer door Graaf Floris V, om de gebroeders van Aemstel uit het slot te krijgen. De oude muren van het oude slot zijn in 1528/1529 geslecht. Met de stenen werd de dwangburcht Vredenburg te Utrecht gebouwd. In de 17e eeuw waren er plannen om Vreeland tot Ridderhofstad te maken. Hiertoe zou het oude slot weer worden opgebouwd. Hoewel een opgravingsplattegrond van de fundamenten uit 1653 bekend is, kwam het er echter niet van. Er werd een aanzet gegeven in de vorm van een klein huisje op de opgegraven fundamenten, maar dit had een politiek motief: slechts diegene met een Ridderhofstad kwam in aanmerking zitting te nemen in de Raad van Staten.

Tegenwoordig ligt het archeologische monument onder een grastapijt, in de jaren '70 nog in gebruik als voetbalveld van de club Sperwer. Op dit moment kent het terrein een functie als 'speelveld', en is van het oorspronkelijke slot en zijn geschiedenis niets meer herkenbaar.

Bron: wikipedia



Ruïne van het kasteel Vreeland.





4. Foto's plangebied



Zicht op plangebied met bomenrand langs oude Vechtarm.



Zicht op plangebied met bedrijfsmatig gebruik.



Zicht op inrit vanaf de Kleizuwe.



Bestaande bebouwing op het terrein.



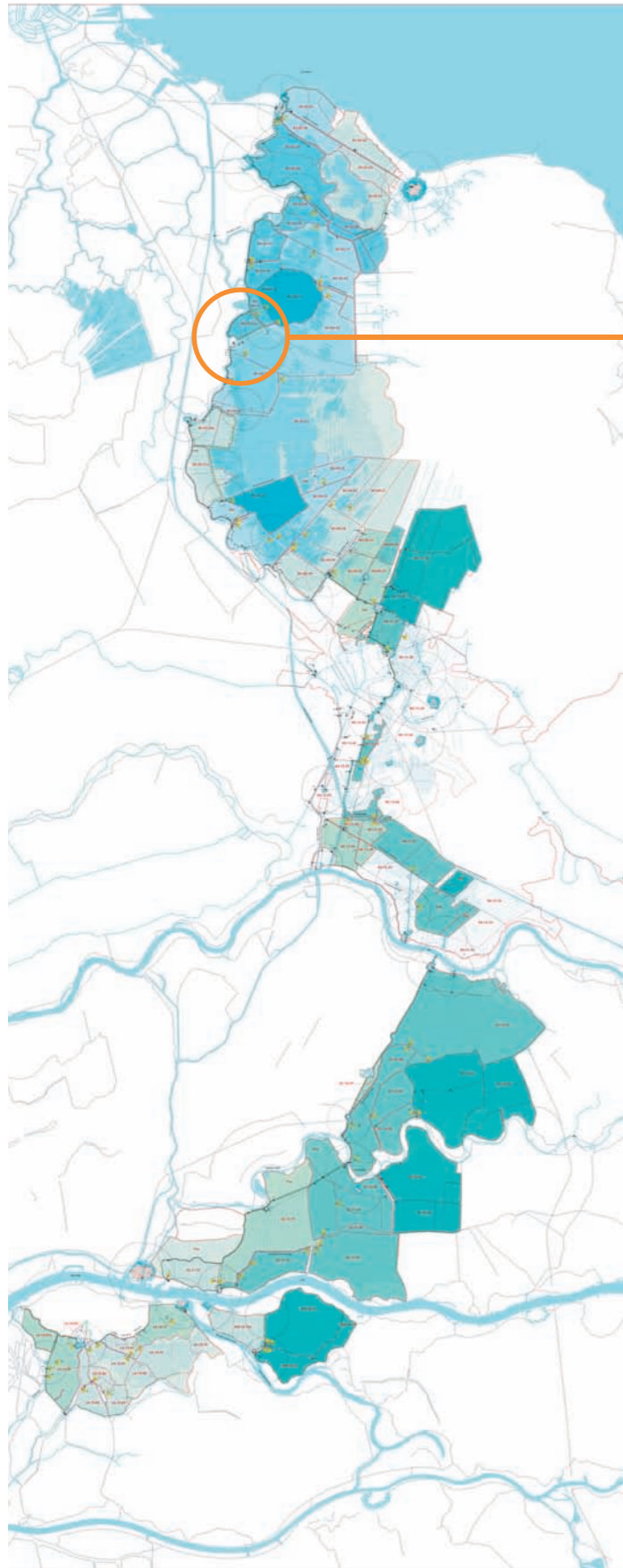
5. Gebiedsontwikkelingen oostzijde Vreeland





## 6. Plangebied binnen de Hollandse Waterlinie

### Overzicht van de nieuwe Hollandse Waterlinie



Plangebied

De nieuwe Hollandse Waterlinie was vroeger een verdedigingslinie met als het verdedigingswapen het water. Als de vijand eraan kwam, konden brede stroken weiland onder water gezet worden. Het land werd daardoor verraderlijk en moeilijk begaanbaar voor de vijand. De unieke verdedigingslinie deed dienst van 1815 tot ongeveer 1940.

### Fort Kijkuit

In 1844-1847 werd in Vreeland, ter afsluiting van Kortenhoef en de Horstermeer en het plassegebied een vierkante aarden redoute met afgeronde hoeken gebouwd. Midden in de redoute kwam een verdedigbaar bomvrij wachthuis. Om het wachthuis liep een gracht met daarover een ophaalbrug. Fort Kijkuit werd in 1880 ingrijpend verbouwd; het wachthuis werd aangeaard, de geschutopstelling bovenop verviel en in plaats daarvan kwam een gronddekking. De gracht om het wachthuis werd gedempt en aan de flanken van het gebouw werden remises gebouwd. In 1933 werd op de plaats van de remise een bijzondere kazemat van gewapend beton gebouwd voor een mitrailleur en een kanon. Tegenwoordig heeft dit fort van Vereniging Natuurmonumenten een ecologische functie.

### Kringenwet

In de binnenste kring van 300 meter rond een (belangrijk) verdedigingswerk mocht alleen van hout worden gebouwd en met toestemming van de Minister van Oorlog. In de middelste kring van 600 meter mocht tot 50 cm hoogte met steen worden gebouwd, daarboven moest het verbrandbaar zijn. In de buitenste kring, 1000 meter rond het werk, mocht wel in steen worden gebouwd maar bij oorlogsdreiging konden alle opstallen zonder meer worden geruimd; de houten huizen zouden dan worden platgebrand. De Kringenwet was tot 1951 van kracht en werd pas in 1963 definitief ingetrokken. Utrecht bouwde wel nieuwe woonwijken en industrieterreinen maar de Verboden kringen beletten uitbreiding in oostelijke richting. Om die reden treffen we in de schootsvelden van de buitenste fortengordel rond Utrecht hoofdzakelijk bebouwing aan van na 1951.

Bron: [Hollandsewaterlinie.nl](http://Hollandsewaterlinie.nl)

Het plangebied Kleizuwe 105a valt buiten de kringen van fort Kijkuit, zie ook pagina 11.

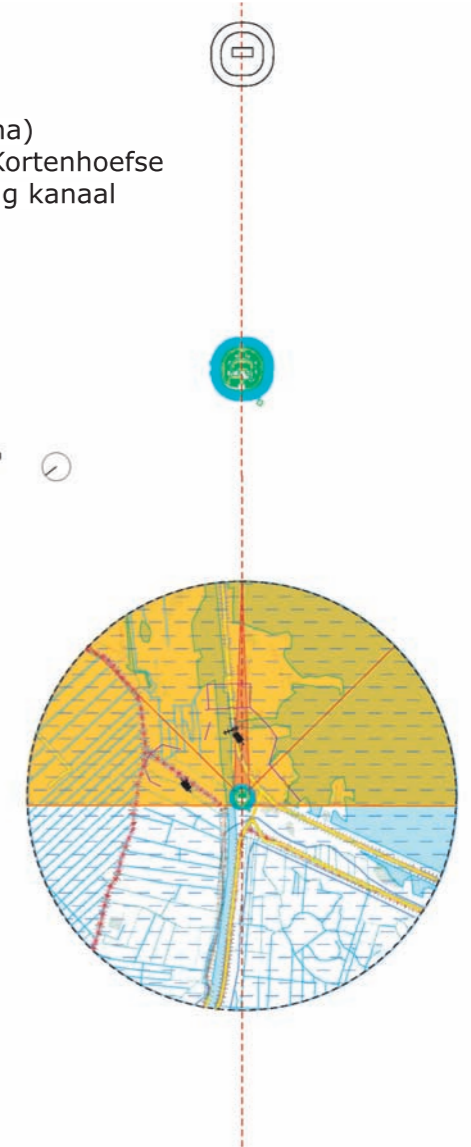
### Fort Kijkuit

Bouwjaar: 1844

Type: klein fort (2 ha)

Functie: afsluiting Kortenhoefse  
Zuwe en verdediging kanaal

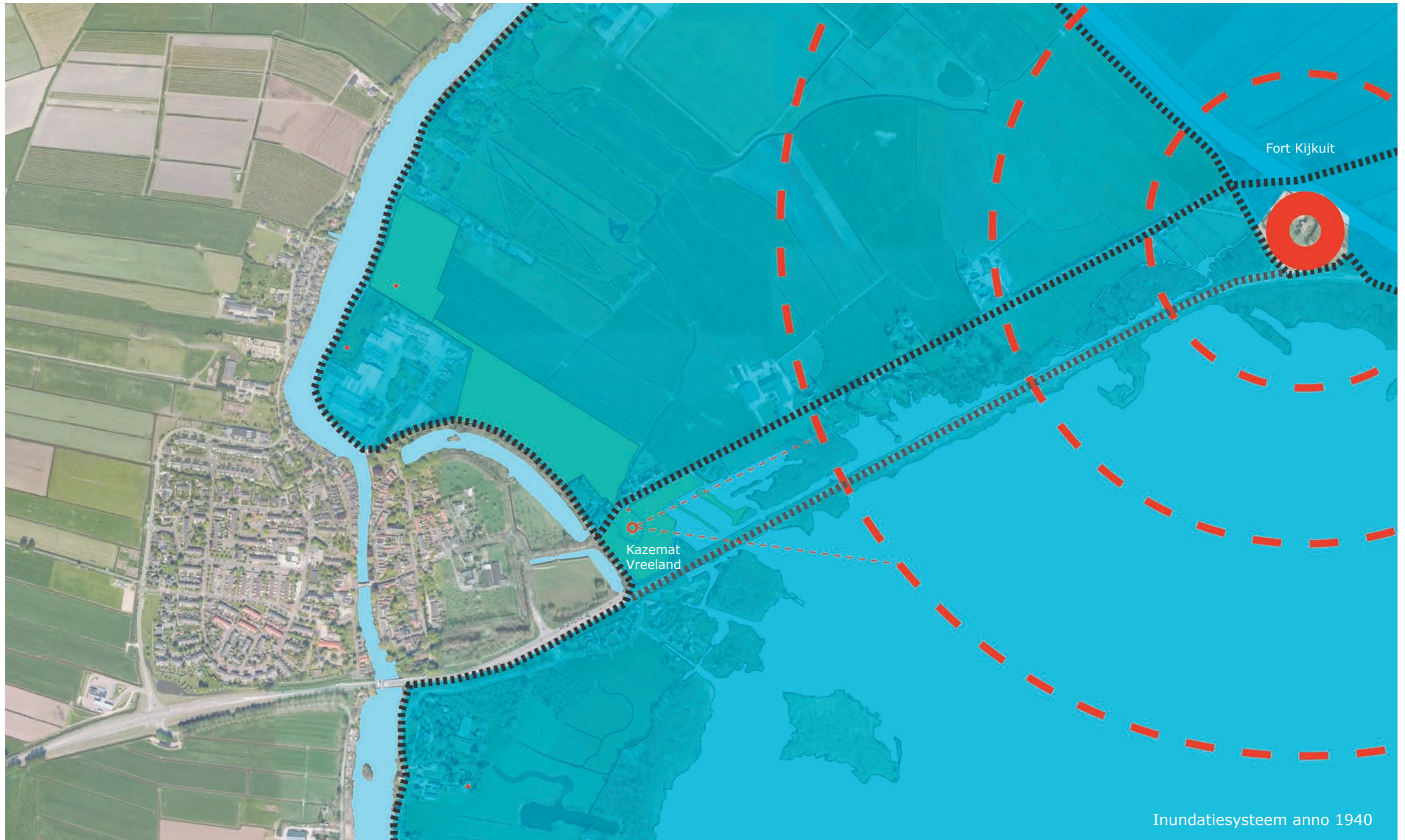
0 100 200 300 400 m



0 500 1000 m



Plangebied binnen de Hollandse Waterlinie





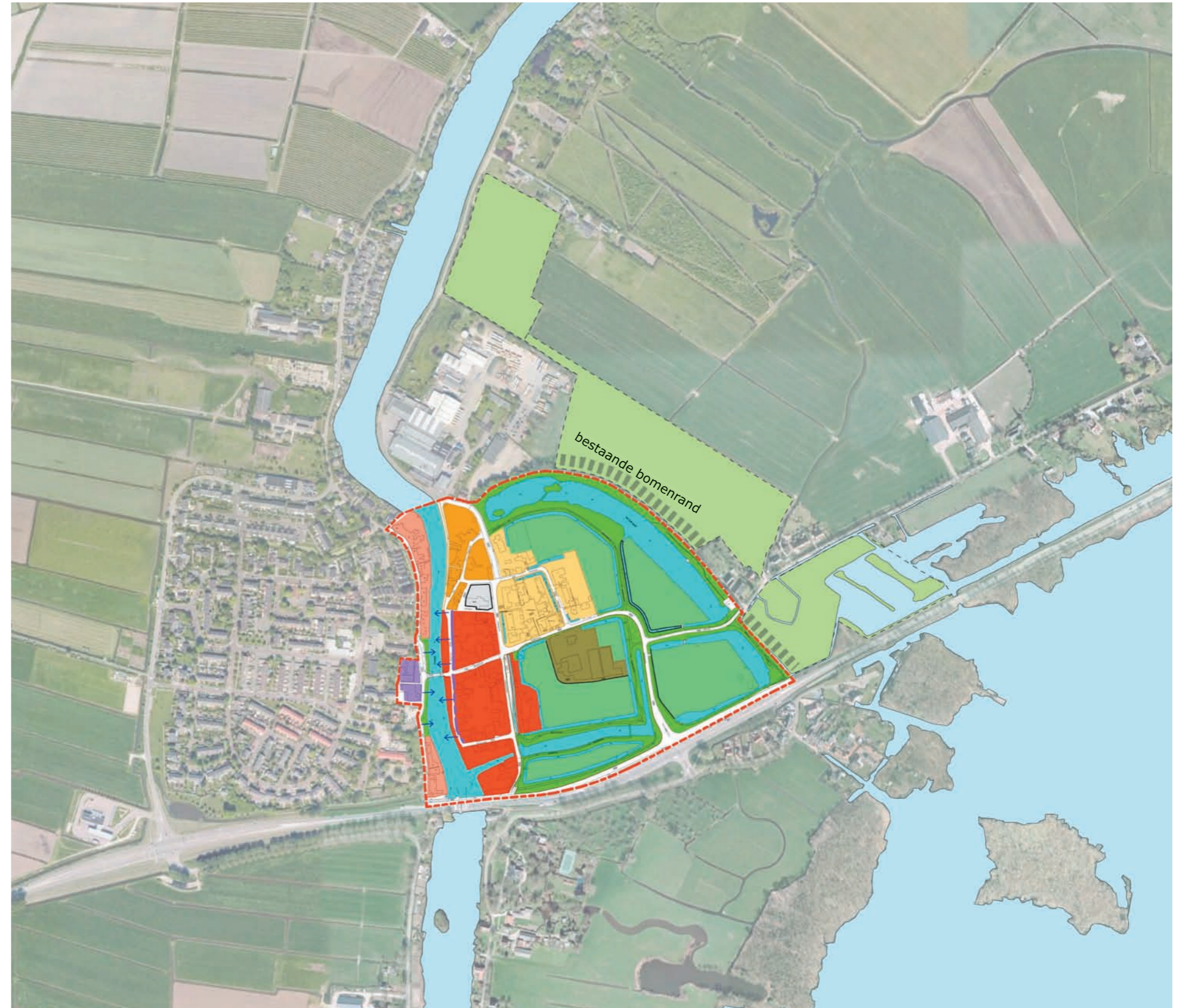
## 7. Plangebied nabij beschermd dorpsgezicht

### Beschermd dorpsgezicht Vreeland

Het dorp Vreeland heeft een bijzonder karakter. Er zijn een groot aantal historische panden aanwezig met bouwstijlen die kenmerkend zijn voor Vreeland. Hiermee onderscheidt Vreeland zich van de andere dorpen binnen de gemeente Loenen. Bij aan- en uitbouwen, nieuwbouw en verbouw, reclames etc. moet dit bijzondere karakter de leidraad voor de bouwplannen zijn. Behoud van het bijzondere karakter maakt wonen en vertoeven in Vreeland tot iets bijzonders. De gemeente Loenen wil het bijzondere karakter en de bestaande bebouwing van het dorp Vreeland in de toekomst behouden en toekomstige ontwikkelingen op een goede manier inpassen. Voor het beschermde dorpsgezicht van Vreeland is daarom een beeldkwaliteitsplan. (SAB juli 2009) opgesteld.

Op de kaart aan de rechterzijde is door middel van een uitsnede de ligging van het beschermde dorpsgezicht te zien ten aanzien van het plangebied Kleizuwe 105a. Het beschermde openbaar groen langs de noordzijde van de oude Vechtarm grenst aan de randen van het plangebied. Het is belangrijk dat de beeldbepalende bomenrand aan deze kant behouden blijft.

### Ligging plangebied ten aanzien van bescherm dorpsgezicht Vreeland



### Legenda

- |                                      |                                                            |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Grens beschermd dorpsgezicht         | Deelgebied 5, Kerk en kerkhof                              |
| Doorzichten naar de Vecht            | Deelgebied 6, Hotel De Nederlanden en Herenhuis Schoonoord |
| Vaste rooilijn                       | Deelgebied 7, agrarische bebouwing                         |
| Deelgebied 1, Voorstraat-Lindegracht | Deelgebied 8, agrarisch groen                              |
| Deelgebied 2, Boterstraat-Duinkerken | Deelgebied 9, (openbaar) groen-water                       |
| Deelgebied 3, Klapstraat             |                                                            |
| Deelgebied 4, overige bebouwing      |                                                            |



## 8. Plangebied nabij belangrijke wandelpaden

### Waterlinieepad



Het Waterlinieepad is een Themapad met een lengte van 145 kilometer van Weesp naar Werkendam, ontwikkeld door het Wandelplatform-LAW in samenwerking met de Commissie Nieuwe Hollandse Waterlinie. De route is in beide richtingen gemarkeerd met (een variant op) de geel-rode tekens die bij streekpaden gebruikelijk zijn. Het pad is in een gidsje beschreven.

De route volgt zoveel mogelijk het verloop van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In het gidsje worden de diverse fortificaties en andere werken die de wandelaar onderweg tegenkomt beschreven. De route loopt door vier provincies: Noord-Holland, Utrecht, Gelderland en Noord-Brabant.

De route loopt van Weesp via het Naardermeer naar Naarden, via Breukelen naar Utrecht en gaat oostelijk om Utrecht heen. Langs Nieuwegein gaat de route naar Culemborg, steekt daar de Lek over en gaat langs Leerdam en Asperen naar Vuren. Bij Gorinchem wordt de Waal overgestoken en via Sleeuwijk wordt Werkendam bereikt.

De route heeft aansluitingen op het openbaar vervoer met de treinstations (aan of op korte afstand van de route) te Weesp, Naarden-Bussum, Breukelen, Utrecht-Overvecht, Utrecht-Lunetten, Culemborg, Leerdam en Gorinchem en busverbindingen in de overige plaatsen.

### Mogelijke aansluiting van het Waterlinieepad met het plangebied





## Plangebied nabij belangrijke wandelpaden

### Het Floris V-pad



Het Floris V-pad is een lange-afstand-wandelpad met een lengte van 244,5 kilometer van Amsterdam naar Bergen op Zoom. De route is in beide richtingen met wit-rode tekens gemarkeerd en in een gidsje beschreven.

De route loopt van Amsterdam via Ankeveen en 's-Graveland langs Hilversum en de Loosdrechtse Plassen naar Loenen en volgt dan de Vecht tot Breukelen. Vanaf Breukelen volgt de route de Grootte Heicop naar Kockengen en de Oude Rijn tot Woerden. Hierna wordt de Lange Linschoten tot Oude-water gevolgd en gaat de route over een tiendweg en langs de Vlist naar Schoonhoven. Hier gaat de wandelaar met een veer over de Lek. Bij Groot-Ammers is Het Liesveld gelegen, een voormalig ooievaarsdorp. De route vervolgt langs een lange tiendweg langs Streefkerk en Nieuw-Lekkerland naar Kinderdijk. Langs de molens van Kinderdijk gaat de route naar Oud-Alblas en door het Alblasserbos naar Papendrecht. Hier wordt de Beneden-Merwede overgestoken, en langs het natuurgebied De Kikvorsch wordt de Nieuwe Merwede bereikt. Langs het (niet toegankelijke) natuurgebied de Dordtse Biesbosch wordt de Dordtsche Kil bereikt, die via de Kiltunnel gekruist wordt. Langs de Dordtsche Kil gaat de route naar Strijensas (De route is omgelegd voor de HSL-Zuid).

Vanaf Strijensas loopt de route door de polder tot Numansdorp, waar het Haringvliet wordt overgestoken. Via Willemstad en Dinteloord doet de route het Volkerak aan bij het natuurgebied Dintelse Gorzen. Hierna gaat de route door Steenberg en naar Bergen op Zoom.

### Mogelijke aansluiting van het Floris V-pad met het plangebied



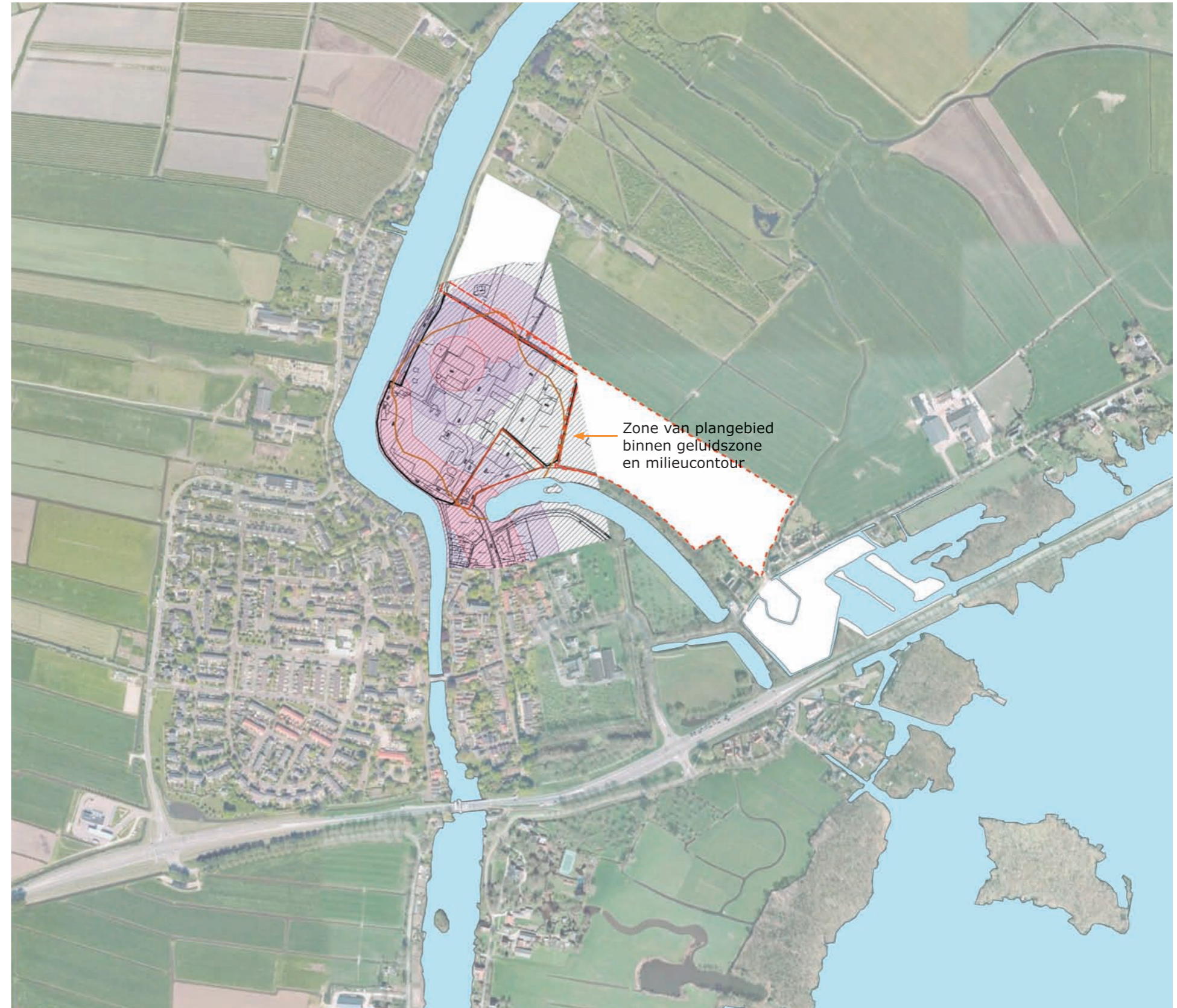


## 9. Knelpunten voor bebouwing

### Aandachtspunten voor herstructurering

Vooronderzoeken verricht door TAUW heeft knelpunten, welke worden veroorzaakt door activiteiten buiten het plangebied, inzichtelijk gemaakt. Een uitsnede van de aandachtspunten kaart gesitueerd in de omgevingskaart laat zien dat in de zuid-westelijke hoek van het plangebied er een zone binnen de geluidzones valt. Binnen de milieuhinder contour is woningbouw mogelijk met ontheffing.

### Ligging plangebied ten aanzien van bescherm dorpsgezicht Vreeland



### Legenda

| Plangebied |                             | Geluid |                   | Externe veiligheid wegen / Greif |                    | Geur Greif |                   |
|------------|-----------------------------|--------|-------------------|----------------------------------|--------------------|------------|-------------------|
|            | Plangrens                   |        | 48.5 - 53.5 dB(A) |                                  | 10-6 risicocontour |            | 3.8 ge/m3         |
|            | Grens terrein Greif B.V.    |        | 53.5 - 58.5 dB(A) |                                  | Invloedsgebied     |            | Geur geitenhouder |
|            | Grens terrein Mur           |        | 58.5 - 63.5 dB(A) |                                  |                    |            | 2 OUE/m3          |
|            | Geluidzone bedrijventerrein |        | > 63.5 dB(A)      |                                  |                    |            |                   |
|            | Greif/MUR                   |        |                   |                                  |                    |            |                   |



## 10. Zichtassen naar en vanuit het plangebied

### Panoramabeeld van plangebied bekeken vanaf de Kleizuwe



Vanuit het buitengebied zijn er vanaf verschillende locaties zichten op het plangebied. Bij de herontwikkeling is het belangrijk dat er een aantrekkelijke dorpsrand ontstaat welke past in het karakter van Vreeland. Hierbij speelt de beeldkwaliteit van het uiteindelijke stedenbouwkundig plan een belangrijke rol.

Een gesloten bebouwingsrand met moderne architectuur als nieuwe uitbreidingswijk is hierbij niet wenselijk. Vanuit het buitengebied is het juist wenselijk dat er een aantrekkelijke gevarieerde bebouwingsrand ontstaat met wisselende zichtassen naar het plangebied.





## Zichtassen naar en vanuit het plangebied

### Panaoramabeeld van buitengebied bekeken vanuit het plangebied



Naast het zicht vanuit het buitengebied naar het plangebied, is ook het zicht vanuit het plangebied naar het buitengebied belangrijk. Aan de noordrand van Kleizuwe 105a is er een prachtig vergezicht naar het buitengebied. Dit zicht heeft veel kwaliteiten voor het uitzicht vanaf toekomstige woningen op het terrein.

Bij de stedenbouwkundige herontwikkeling kan als uitgangspunt worden meegenomen dat het zicht niet alleen beleefbaar wordt vanaf de nieuwe dorpsrand, maar ook vanuit het andere plekken in het plangebied.





## Colofon

Dit rapport bevat een landschappelijke analyse en uitgangspunten voor de herontwikkeling van het plangebied gelegen aan de Kleizuwe 105a te Vreeland en is vervaardigd door:

**B40** Landschapsarchitectuur  
Stedenbouw  
Recreatieontwikkeling

Herculesplein 207 B - unit 7  
3584 AA Utrecht  
T. 030 274 1780  
E: info@b4o.nl  
I: www.b4o.nl

## Opdrachtgever:



## Driessen Vreeland

T.a.v. de heer Krijn-Jan Driessen  
Kleizuwe 105A  
3633 AG VREELAND  
T: 0294 23 1795

Datum: 23 november 2010

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke manier dan ook, zonder voorafgaande toestemming van B4o Landschapsarchitectuur + Stedenbouw + Recreatieontwikkeling.