

BEHEERPLAN BUITENPLAATS

# ZOUDTLAND TE BREDA

29 MAART 2010



Gemeente Breda

Bijlage 12 bij besluit  
Z2018-005891-V1

V&L

STICHTING TOT BEHOUD VAN  
**P**ARTICULIERE  
**H**ISTORISCHE  
**B**UITENPLAATSEN

## **Beheerplan buitenplaats Zoudtland te Breda**

29 maart 2010

### **Colofon**

Alle rechten voorbehouden. Niets van deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op welke manier dan ook, zonder schriftelijke toestemming van Stichting PHB.

Stichting PHB  
Wiekenweg 9  
8181 AX Heerde

Projectteam



# INHOUD

|                                                                                                |           |                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inleiding</b>                                                                               | <b>5</b>  |                                                                                |           |
| <b>1 Kengegevens</b>                                                                           | <b>7</b>  |                                                                                |           |
| 1.1 Buitenplaats                                                                               | 7         |                                                                                |           |
| 1.2 Bescherming Monumentenwet 1988                                                             | 7         |                                                                                |           |
| 1.3 Kaart                                                                                      | 7         |                                                                                |           |
| 1.4 Kadastrale gegevens                                                                        | 7         |                                                                                |           |
| 1.5 Natuurschoonwet                                                                            | 7         |                                                                                |           |
| 1.6 Ecologische hoofdstructuur                                                                 | 7         |                                                                                |           |
| 1.7 Contactpersoon                                                                             | 7         |                                                                                |           |
| <b>2 Natuurwaarden</b>                                                                         | <b>9</b>  |                                                                                |           |
| 2.1 Buitenplaats Zoudtland                                                                     | 9         |                                                                                |           |
| 2.2 Landschap in de omgeving van de buitenplaats                                               | 9         |                                                                                |           |
| 2.3 Natuurbeschermingsregelingen                                                               | 9         |                                                                                |           |
| 2.4 Bodem                                                                                      | 11        |                                                                                |           |
| 2.5 Waterhuishouding                                                                           | 11        |                                                                                |           |
| 2.6 Landschappelijke elementen                                                                 | 13        |                                                                                |           |
| 2.7 Flora en fauna                                                                             | 15        |                                                                                |           |
| 2.8 Conclusie                                                                                  | 15        |                                                                                |           |
| <b>3 Recreatie</b>                                                                             | <b>17</b> |                                                                                |           |
| <b>4 Historische ontwikkeling</b>                                                              | <b>19</b> |                                                                                |           |
| 4.1 Inleiding                                                                                  | 19        |                                                                                |           |
| 4.2 Zestiende en zeventiende eeuw                                                              | 21        |                                                                                |           |
| 4.3 Achttiende eeuw                                                                            | 23        |                                                                                |           |
| 4.3.1 De familie Van Beeck                                                                     | 23        |                                                                                |           |
| 4.3.2 Het echtpaar Zorreth-Van Beeck. De hoeve en Heeren Huijsinge.                            | 23        |                                                                                |           |
| 4.4 Negentiende eeuw, de familie Trip.                                                         | 27        |                                                                                |           |
| 4.4.1. Jhr. Jan Louis Trip (1750-1822) en Jhr. Albert Dominicus Trip van Zoudtland (1776-1835) | 27        |                                                                                |           |
|                                                                                                |           | 4.4.2. Zoudtland onder Jhr. Ds. Willem Frederik Trip van Zoudtland (1829-1906) | 31        |
|                                                                                                |           | 4.5 De Hervormde Gemeente van Princenhage, 1906-1963                           | 33        |
|                                                                                                |           | 4.5.2. G.E.F.M. van der Schrieck als huurder (1928-1963)                       | 35        |
|                                                                                                |           | 4.5.3. Zoudtland onder Mr. C. Overwater en de fam. Hof (1963-heden)            | 37        |
|                                                                                                |           | 4.6 Conclusie                                                                  | 39        |
|                                                                                                |           | <b>5 Beheervisie</b>                                                           | <b>41</b> |
|                                                                                                |           | 5.1 Buitenplaats algemeen                                                      | 41        |
|                                                                                                |           | 5.2 Hoofdhuis met bijgebouwen en voorplein                                     | 47        |
|                                                                                                |           | 5.3 Laanstructuur                                                              | 53        |
|                                                                                                |           | 5.4 Siertuinen en nutstuin                                                     | 59        |
|                                                                                                |           | 5.5 Wandelbos                                                                  | 77        |
|                                                                                                |           | 5.6 Singels en overig bos                                                      | 83        |
|                                                                                                |           | 5.7 Weidegronden                                                               | 89        |
|                                                                                                |           | <b>Bijlage 1 Redengevende omschrijving</b>                                     | <b>94</b> |





## INLEIDING

Buitenplaats Zoudtland ligt in de gemeente Breda en is beschermd op grond van de Monumentenwet 1988 als complex historische buitenplaats. Het huis wordt momenteel bewoond door de familie Hof-Sanders. De kern van de buitenplaats wordt gevormd door het 18e eeuwse lanenstelsel en het hoofdhuis. Aan het eind van de oprijlaan ligt het hoofdhuis met hiernaast gelegen de Vlaamse schuur. Aan de oostzijde van het huis ligt een tuinaanleg die dateert uit de jaren 30 van de vorige eeuw. Ten noorden van het hoofdhuis ligt een wandelbos met slingerpaden dat onderdeel is van de oudere parkaanleg. Verder bestaat de buitenplaats uit weilanden, kleine bosopstanden, een arboretum en een boomgaard. De doelstelling van de eigenaar is om het wandelbos verder te verfijnen en te herstellen naar de oorspronkelijke omvang. De jaren 30 aanleg zal deels worden gerestaureerd en waar mogelijk op hoofdlijnen worden verfijnd. Voor het aanwezige arboretum zal een eindbeeld worden bepaald dat een leidraad vormt voor verder beheer.

De eigenaar van Zoudtland is aangesloten bij Stichting PHB. Stichting PHB heeft tot doel het bevorderen van het behoud van buitenplaatsen in particulier bezit, in het bijzonder de historische tuin- en parkaanleg. Stichting PHB hanteert met betrekking tot het beheer van de tuinen en parken van de aangesloten buitenplaatsen de volgende algemene doelstellingen.

Doelstelling cultuurhistorie: behoud en versterking van de historische tuin- en parkaanleg. Doel is het instandhouden van de structuurbepalende historische onderdelen en wat is vervaagd te herstellen.

Doelstelling natuur: behoud, versterking en ontwikkeling van de natuurwaarden, voor zover deze niet strijdig zijn met de doelstelling cultuurhistorie.

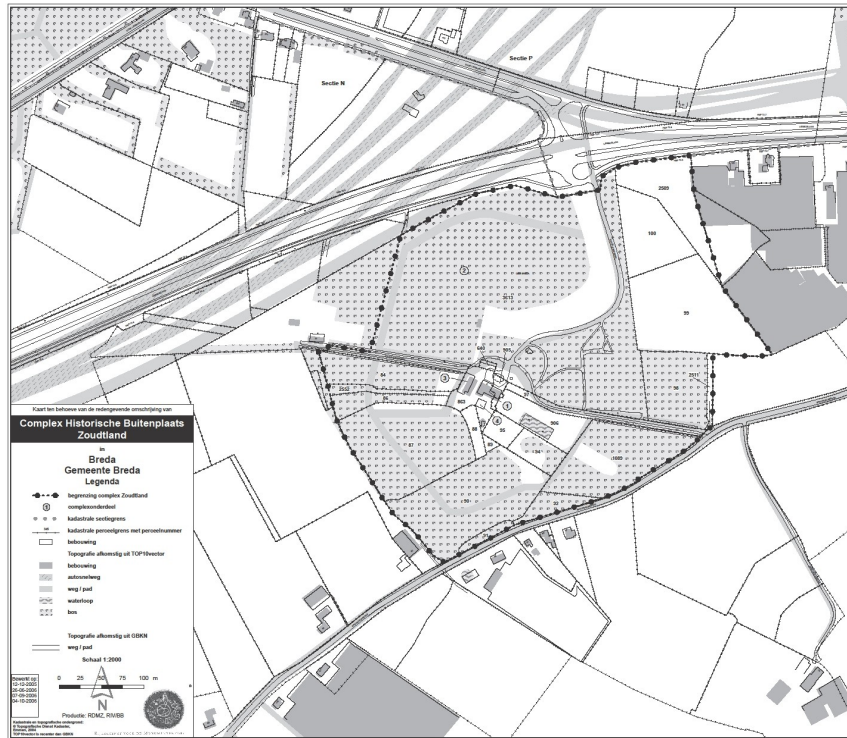
Doelstelling recreatie: behoud en versterking van de recreatieve betekenis van de buitenplaats, voor zover dit niet strijdig is met de doelstellingen voor cultuurhistorie en natuur.

Dit beheerplan is gebaseerd op artikel 3:21a lid 2 Regeling LNV-Subsidies (Staatscourant 2007, nr. 28) en bevat:

- een inventarisatie van cultuurhistorische, tuin – en landschapsarchitectonische en natuur- en recreatieve waarden;
- een beheervisie die aangeeft welke elementen van belang zijn voor de wijze waarop deze in stand moeten worden gehouden;
- een maatregelenplan ten behoeve van het beheer.

Het plan is (of wordt nog) door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed passend verklaard voor de verzekering van het behoud van de historische buitenplaats.

Dit plan beslaat de periode 2009 t/m 2015 en kan eventueel verlengd worden met zes jaar.



Afb. 1.1 Kaart met grensbescherming.



Afb. 1.2. Luchtfoto Google Earth, 2008 In rood is de grens van het beschermde monument aangegeven.

# 1 KENGEGEVENS

## 1.1 BUITENPLAATS

Naam buitenplaats : Zoudtland  
 Adres : Zoudtlandseweg 9  
 Postcode en plaats : 4838 GR Breda  
 Gemeente : Breda  
 Provincie : Noord-Brabant

## 1.2 BESCHERMING MONUMENTENWET 1988

Aanwijzing als : complex historische buitenplaats  
 Inschrijving d.d. : 21-12-2006 in het monumentenregister  
 Complexnummer : 515499  
 Bijzonderheden : buitenplaats van vóór 1850 met 4  
 samenstellende onderdelen

Redengevende  
 omschrijving : zie bijlage 1  
 Kaart RCE : zie afbeelding 1.1

## 1.3 KAART

Het oppervlak van de als complex beschermde historische buitenplaats bedraagt ca 16 hectare.

## 1.4 KADASTRALE GEGEVENS

Betreft beheerplangebied

### ***GERECHTIGDE A:***

Gerechtigde A:

Kadastrale gemeente : Breda  
 Sectie en perceelns. : N 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 97, 98,  
 99, 100, 640, 863, 905, 906, 1089, 2509, 2511,  
 2552, 2553, 3613, 3649, P 2358.  
 Oppervlakte : ca. 17,78 ha.  
 Gerechtigde :  
 Soort recht : vol eigendom

## 1.5 NATUURSCHOONWET

De buitenplaats is gerangschikt onder de Natuurschoonwet.

NSW nummers : Datum beschikking  
 Openstellingregiem: Opengesteld

## 1.6 ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

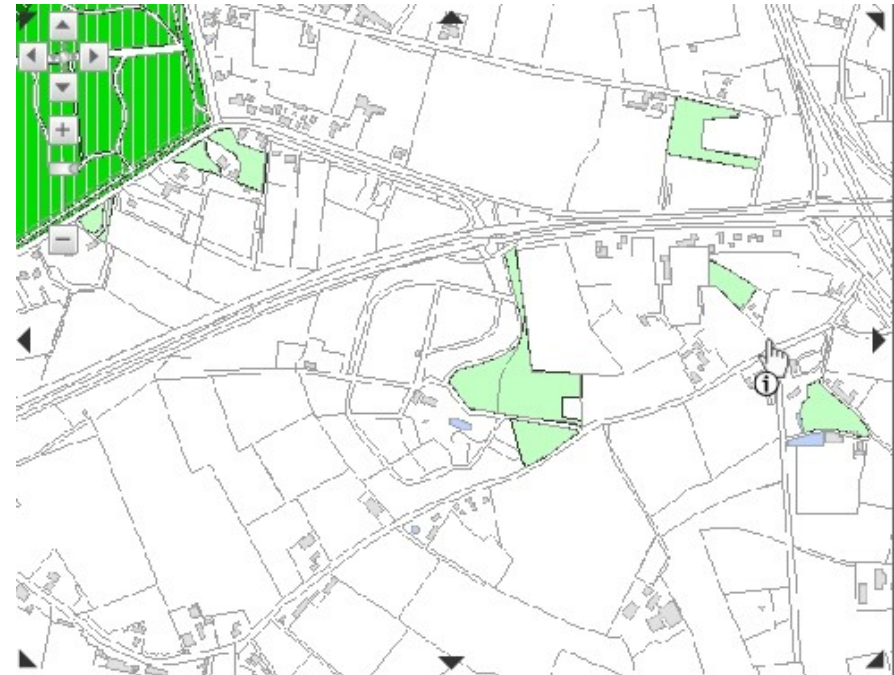
De buitenplaats ligt in de Ecologische Hoofdstructuur, zie blz. 9 natuur-  
 beschermingsmaatregelen.

## 1.7 Contactpersoon

Naam :  
 Adres :  
 Postcode/Plaats :



Afb. 2.1 Ligging van Zoudtland in het landschap. Bron: Google Earth.



Afb. 2.2 Kaart EHS, Zoudtland is deels aangewezen als bestaande natuur en wel multifunctioneel bos. Bron: website provincie Noord-Brabant.

## 2 NATUURWAARDEN

### 2.1 BUITENPLAATS ZOUDTLAND

De buitenplaats Zoudtland vormt een cultuurhistorisch waardevol en natuurrijk gebied. De buitenplaats omvat naast de tuin- en parkaanleg, die van relatief bescheiden omvang is, ook een aanzienlijk stuk van het omringende kleinschalige, agrarische landschap.

De buitenplaats kent verschillende lanen. Verder zijn er houtsingels, weilanden en een tuin- en parkaanleg direct bij het huis. Een deel van de aanwezige weiden zijn beplant met populieren. Tevens ligt er een oud wandelbos ten noorden van het hoofdhuis.

Doordat Zoudtland ligt ingeklemd tussen de snelweg A16 en de A58 is er sprake van geluidshinder. Het meest noordelijke deel van de oprijlaan is zelfs verdwenen bij de aanleg van de A58. Tevens worden leefgebieden van diverse diersoorten doorsneden en wordt de uitwisseling van fauna gehinderd.

### 2.2 LANDSCHAP IN DE OMGEVING VAN ZOUDTLAND

De buitenplaats Zoudtland ligt aan de westzijde van Breda. Het landschap aan deze zijde van Breda heeft een overwegend agrarisch karakter, met een kleinschalig afwisseling van akkers, weiden, waterlopen, houtwallen en kleine bosjes.

Dit landschap is ontstaan in de middeleeuwen toen woeste grond werd ontgonnen en ingericht voor de landbouw. De ontstane percelen werden omgeven met hakhoutwallen. Er waren voornamelijk gemengde boerenbedrijven.

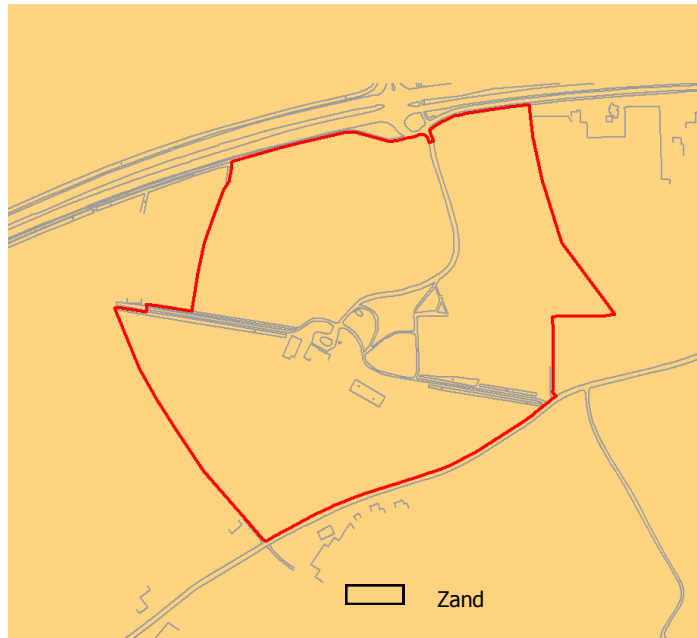
Na de Tweede Wereldoorlog onderging het landschap ingrijpende veranderingen. Een deel van de landbouwbedrijven werd omgevormd voor grootschalige gespecialiseerde tuinbouw. Deze grootschalige tuinbouw is goed zichtbaar door de aanwezige kascomplexen.

Met de komst van de snelweg A16 en de A58 richting Roosendaal werd de buitenplaats Zoudtland gescheiden van de stad Breda en het Liesbos, dat ten noorden van Zoudtland ligt. De recent aangelegde Hoge Snelheidslijn (HSL) heeft dit nog verder versterkt. De HSL werd gebundeld met de snelweg A16. Deze nieuwe infrastructuur vormt ook een grote barrière voor de fauna. De buitenplaats en haar directe omgeving hebben ook een belangrijke functie als groen uitlooph gebied voor de bevolking van Breda.

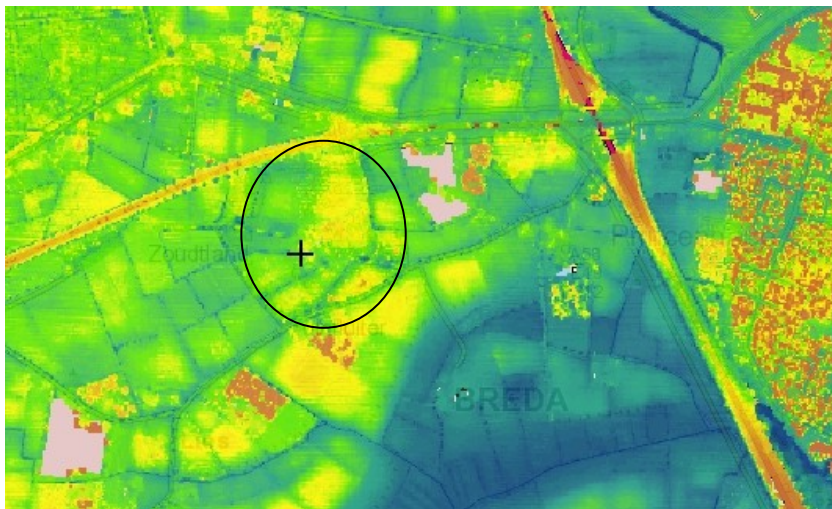
### 2.3 NATUURBESCHERMINGSREGELINGEN

Buitenplaats Zoudtland ligt in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), afb. 2.2. het maakt echter geen deel uit van een groot aaneengesloten gebied. Het wandelbos, de oprijlaan en een deel van de bosopstand ten oosten van het arboretum is als mogelijk toekomstig onderdeel van de zo'n aaneensluitend EHS gebied aangewezen als bestaande natuur en wel als multifunctioneel bos.





Afb. 2.3 Bodemopbouw Zoudtland.



Afb. 2.4 Actuele hoogtekaart, duidelijk te zien is hoe het huis, wandelbos en de oprijlaan zijn gelegen op de hogere delen (geel gekleurd) in het terrein. In blauw zijn de lager gelegen gebiedsdelen aangegeven. Bron: Actueel Hoogtebestand Nederland.



Afb. 2.5 Grondwatertrappen en waterafstroming op Zoudtland.

## 2.4 BODEM

Miljoenen jaren geleden is in dit gebied door de zee een dik zandpakket afgezet. Later zijn hier, door de toen aanwezige rivieren, pakketten klei overheen gelegd. Buitenplaats Zoudtland is gelegen op de flank van een rivierdal dat zich hier heeft ingesneden. Tijdens de laatste ijstijd zijn brede ruggen en dalen gevormd door dekzand en zijn ook de eerste stuifduinen gevormd. Na de ijstijd werd het warmer en vochtiger en kon zich een veendek vormen. Door de ontginning vanaf de Middeleeuwen en het opbrengen van mest zijn er enkeerdgronden gevormd. Deze bestaan uit een donkere humusrijke bovenlaag en uit lemig, fijn zand en komen over de gehele buitenplaats voor, afbeelding 2.3.

De buitenplaats zelf is gelegen op een hoge plek in het landschap, zie afbeelding 2.4.

## 2.5 WATERHUISHOUDING

Buitenplaats Zoudtland ligt aan de rand van het stroomgebied van de Aa of Weerij en ligt daarmee in het werkgebied van Waterschap Brabantse Delta. Behalve de Weerij stromen ook de Bijloop en de Turfvaart als belangrijke waterlopen door het gebied.

Probleem in het gebied is de verdroging door onttrekking van grondwater door de tuinbouw en de snelle afvoer van regenwater in het riool in de stad Breda. De gemeente Breda heeft de watersituatie recent verbeterd door water vast te houden in de beekdalen middels tientallen stuwtjes. Het gebied ten zuiden van Zoudtland behoort tot het hydrologisch achterland van Breda. Waterhuishoudkundig is het gebied van direct belang voor opvang van eventuele wateroverlast in de wijken.

Door de opbouw van het gebied is er vaak sprake van grote verschillen in waterstanden. Helaas is de waterhuishouding niet altijd zonder problemen, in het gebied treden zowel wateroverlast als verdroging op. Met name de lage waterstanden zijn nadelig voor de natuurwaarden.

Op Zoudtland zijn 3 grondwatertrappen te onderscheiden;

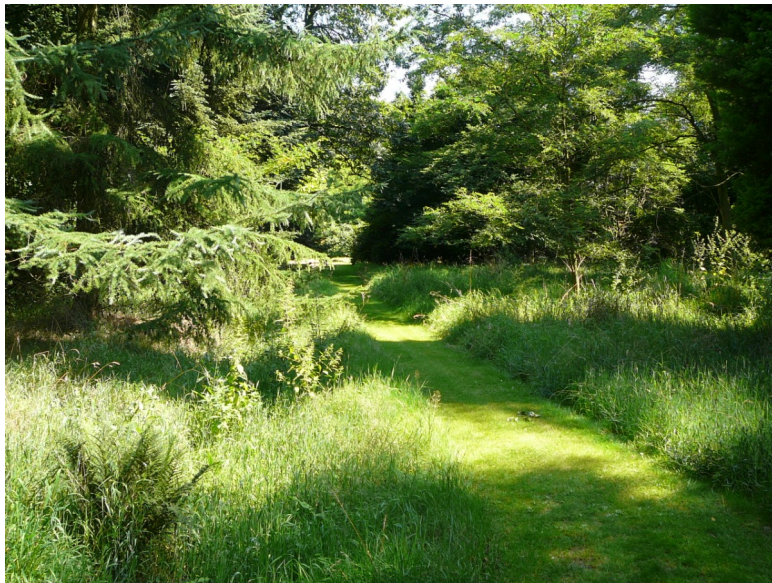
- In het noordelijk deel ligt het grondwater vrij diep (GWT VII) met een gemiddelde hoogste grondwaterstand van dieper dan 80 cm onder maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand van dieper dan 120 cm onder maaiveld. De afstroming van het oppervlaktewater is hier naar het noorden.
- Rond het huis ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand 40-80 cm onder maaiveld (GWT VI). De afstroming van het oppervlaktewater is hier naar het zuiden.
- Het zuidelijke deel van de buitenplaats is beduidend vochtiger met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van minder dan 40 cm onder maaiveld. De afstroming van het oppervlaktewater is hier naar het zuiden (GWT V). Zie afbeelding 2.5.

Een minder grote fluctuatie van de grondwaterstand is ook van belang voor de vijvers op Zoudtland. De vijver achter de Vlaamse schuur en de vijver bij de boerderij ten westen van het hoofdhuis staan regelmatig vrijwel droog. Ook voor het terugbrengen van de vijverpartij langs de Zoudtlandseweg is het van belang te weten dat de sterk wisselende grondwaterstand ervoor kan zorgen dat deze regelmatig droog kan komen te staan.

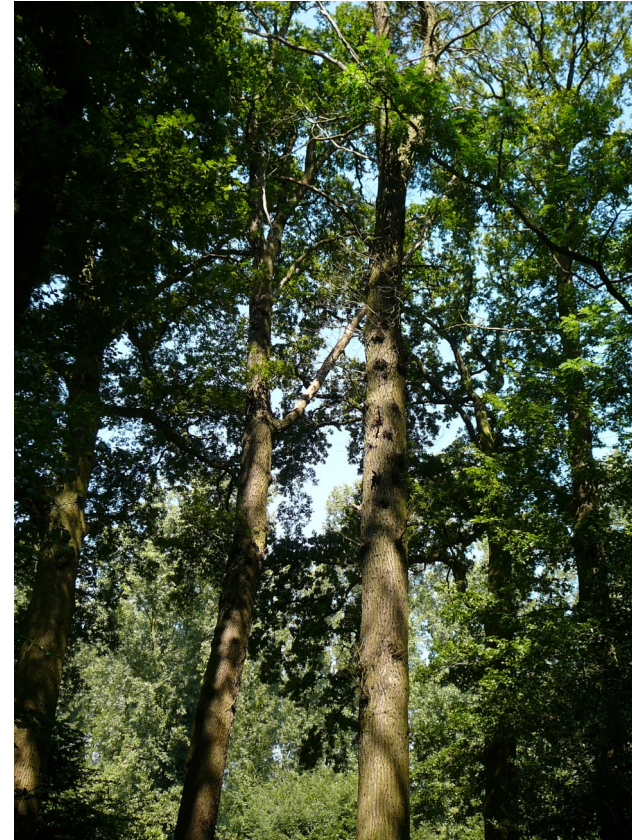




Afb. 2.6. Oude zomereiken met een ondergroei van varen en Salomonszegel in het wandelbos.



Afb. 2.7. Soortenrijk grasland in het arboretum.



Afb. 2.8 Matig kwaliteit van zomereiken in het wandelbos.

## 2.6 LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN

### Bossen en lanen

Ten noorden van het hoofdhuis ligt een klein wandelbos dat waarschijnlijk dateert uit de 18e eeuw. De opstand bestaat uit zomereiken met een groot aantal bomen van hoge leeftijd. De bomen zijn matig vitaal en enkele zijn in slechte conditie. De ondergroei bestaat uit Rodo-dendron, Taxus en Hulst. In de kruidlaag komen onder andere Lelietje-van-Dalen, Brede stekelvaren, Dalkruid en Salomonszegel voor. In het noordoosten ligt een voormalige weide die is beplant met populieren en is onderplant met jonge beuken. Hier is geen kruidlaag aanwezig.

Rondom de buitenplaats liggen houtsingels met jonge zomereiken, hier is geen ondergroei aanwezig. Een deel van de singel bestaat uit een oudere opstand. Hier komt Zomereik voor met Hulst. In de kruidlaag staat Adelaarsvaren. Adelaarsvaren is een indicatorsoort voor oud bos. De aanwezigheid van bos en met name met oude monumentale bomen biedt een goed leefmilieu aan vogelsoorten die nestelen in oude bomen met holle ruimtes. Soorten als Boomklever en Boomkruiper en diverse spechtensoorten komen hierin voor. Een aantal vleermuissoorten nestelen in holle bomen en gebruiken een laanstructuur om zich te oriënteren en om te jagen. Over de gehele buitenplaats verspreid liggen lanen. Twee hiervan zijn zeer oud, de oprijlaan en de Zoudlandtseweg. De Zoudlandtseweg is een laan beplant met voornamelijk zomereiken en een struiklaag van Hazelaar, Krentebom en Taxus. De kruidlaag bestaat uit Salomonszegel en Klimop. Aan de westzijde van het huis is de laan ooit opnieuw ingeplant met zomereiken. Deze zijn van jongere leeftijd dan de andere laanbomen. De oprijlaan bestaat uit een laanbeplanting van oude zomereiken die matig vitaal zijn, enkele exemplaren zijn in slechte conditie. Deze slechte conditie is ontstaan door de hoge leeftijd, bliksemingslag en aantasting door mycoriza. Het is mogelijk dat de daling van de grondwaterstand bij heeft gedragen aan een verslechterde conditie.

Rondom de buitenplaats ligt een jonger lanenstelsel met een nieuwe aanplant van Zomereik en een laan met Beuk. Er zijn diverse vlindersoorten maar ook vleermuizen die een groene lintvormige structuur als een laan gebruiken om zich te oriënteren in het terrein.

### Overige boomaanplant

Ten zuidoosten van het huis ligt het arboretum met een omvangrijke collectie boom- en heestersoorten met als ordenend thema de verschillende werelddelen. De ondergroei bestaat uit gras en kruiden.

Ten zuiden van het huis ligt de hoogstam-boomgaard met een ondergroei van gras. In de weilanden rondom het huis staan rijen populieren die aan het einde van hun levenscyclus zijn.

### Gazons en weilanden

Rondom het huis liggen enkele gazons die horen tot de tuinaanleg, deze zijn kort gemaaid en relatief soortenarm. Verspreid over de buitenplaats liggen diverse gras- en weilanden, deze zijn soortenrijker en worden minder frequent gemaaid. Een combinatie van opgaande bomen en open terrein zorgt voor een gevarieerde biotoop, bijvoorbeeld vogelsoorten als de Bosuil en Sperwer kunnen in dit terreintype goed jagen.

### Watergangen en vijvers

Ten oosten van het huis ligt een grote vierkante vijver met verharde randen die deel uitmaakt van de tuinaanleg. De oevers zijn niet natuurlijk en bieden weinig waarde voor de natuur omdat er geen oeverbegroeiing en zonering mogelijk is. In de vijver is een beplanting aanwezig met onder andere Gele Iis, Riet en Grote Iisdodde en diverse onderwaterplanten. De omstandigheden in de vijver bieden goede schuilmogelijkheden voor padden, kikkers en diverse insectensoorten. Achter de Vlaamse schuur ligt een vijver die regelmatig droog staat. Bij de boerderij ten westen van het hoofdhuis ligt een vijver die vrijwel droog staat. Verhoging van de waterstand zou een leefmilieu creëren voor diverse planten en diersoorten. De ligging van de vijver is niet logisch omdat het hier een deel van de buitenplaats betreft die een vrij diepe grondwaterstand heeft zodat deze met een pomp op peil gehouden moet worden.

Verspreid over de buitenplaats lopen watergangen die in natte perioden watervoerend zijn. De oevers zijn begroeid met o.a Grote wederik.





## 2.7 FLORA EN FAUNA

Voor dit beheerplan zijn geen specifieke flora en fauna inventarisaties gedaan op de buitenplaats. Er zijn geen andere, recente inventarisaties en waarnemingen bekend.

### De omgeving.

Veel natuur in de omgeving van Zoudtland is gerelateerd aan water. Zo spelen de Turfvaart, de Aa of Weerij en de Bijloop een belangrijke rol als ecologische verbindingzone tussen natuurgebieden. Belangrijke voorkomende soorten in deze ecologische verbindingzones zijn bijvoorbeeld de internationaal beschermde Kamsalamander en Vinpootsalamander. Daarnaast komen nog vijf andere salamandersoorten voor, wat het gebied waardevol voor amfibieën maakt. Ook diverse zangvogels en broedvogels hebben hier belangrijke leefgebieden. Zo zijn in dit gebied recentelijk nog soorten als de Wespandief en Zwarte specht, Patrijs, Steenuil, Groene specht en Roodborsttapuit aangetroffen.

Niet alleen de diersoorten zijn in deze ecologische verbindingzones interessant, er komen ook bijzondere plantensoorten voor die vaak samenhangen met bijzondere omgevingsfactoren, zoals de aanwezigheid van lichtzuur water en een dynamisch karakter voor wat betreft stroomsnelheid en watertype, of het voorkomen van kwel. Het in stand houden van deze omgevingsfactoren is voor deze plantensoorten zeer belangrijk. Zo zijn in de directe omgeving van Zoudtland in 2002 nog Brede Wespandorchis, Koningsvaren (Flora- en Faunawet soort) en het Hondsviooltje, Moerashertshooi, Drijvende waterweegbree, Wilde Gagel en Wateraardbei aangetroffen.

### De buitenplaats.

Het terrein van Zoudtland zelf is geschikt voor diverse vogelsoorten waaronder holenbroeders zoals spechtensoorten, Boomkruiper en Boomklever i.v.m. de aanwezigheid van vele oude bomen. Voorkomende vogelsoort op Zoudtland is de Bosuil, deze is waargenomen op de oprijlaan.

Ook is de buitenplaats zeer geschikt voor diverse amfibieën zoals de Gewone pad, Bruine kikker, Poelkikker en Meerkikker. Er komen diverse padden- en kikkersoorten voor.

Verhoging van de grondwaterstand waardoor greppels en watergangen weer watervoerend worden zorgt voor een beter leefmilieu voor diverse reptielen en amfibieën.

Ook het Ree komt veelvuldig voor op de buitenplaats, mede omdat de snelwegen aan de noord- en oostzijde voor een barrière zorgen zodat migrerend reewild in deze omgeving blijft.

## 2.8 CONCLUSIE

De buitenplaats Zoudtland is gelegen in een omgeving die sterk aan verandering onderhevig is geweest. De komst van de snelweg en de uitbreiding hiervan met de HSL zorgen ervoor dat de buitenplaats vrij geïsoleerd is komen te liggen. Het zuidelijk deel van de buitenplaats heeft wel een landelijke uitstraling en contact met de omgeving.

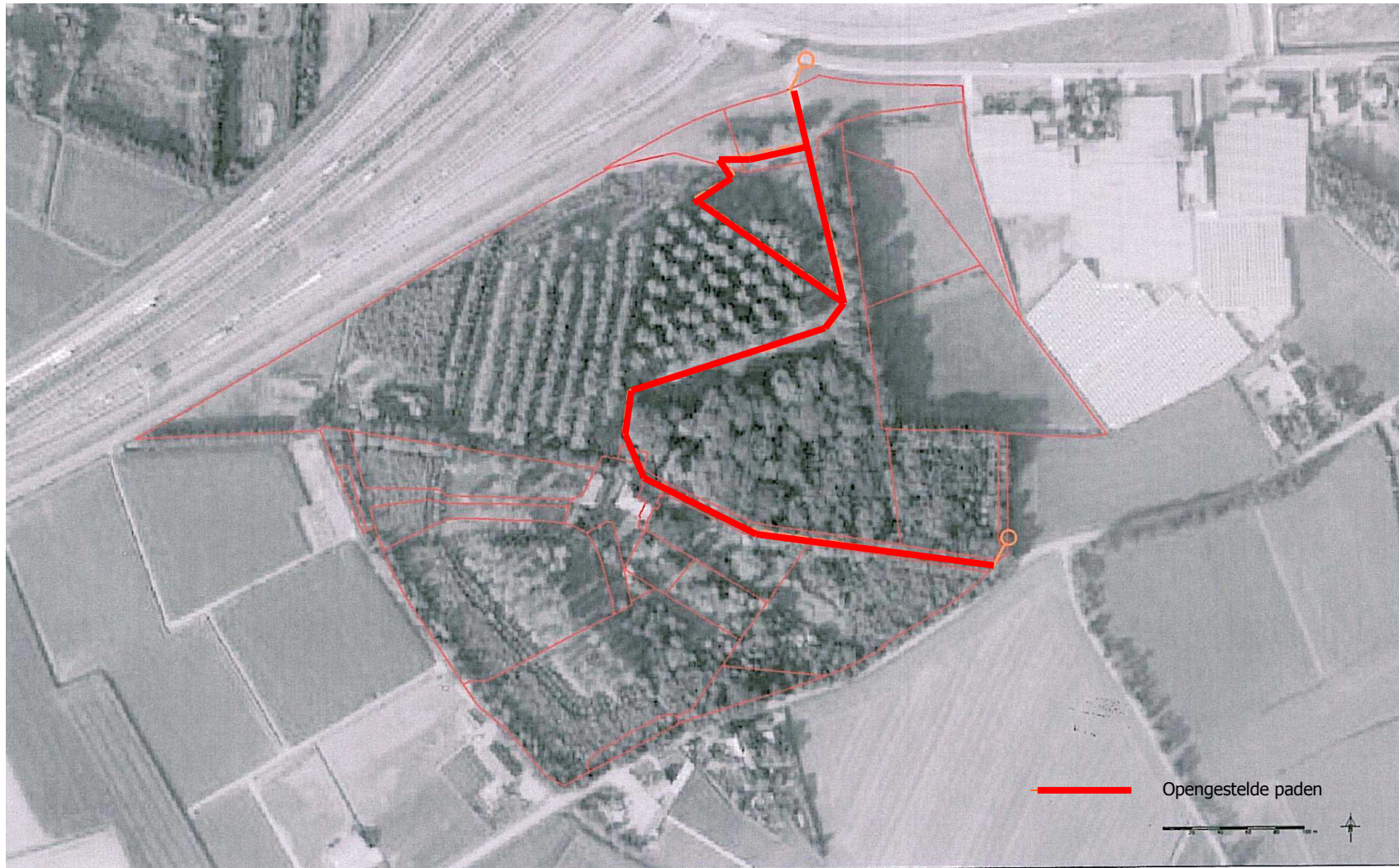
Er zijn vele potenties in dit gebied voor wat betreft natuur. De verschillen in grondwaterstanden en de aanwezigheid van kwelwater in dit gebied zorgen voor een goed leefmilieu voor diverse planten- en diersoorten. Bijzondere soorten die in de directe omgeving voorkomen zoals orchideeën, Koningsvaren, Moerashertshooi etc. kunnen, voor zover nog niet aanwezig, hier zeker een goed leefmilieu vinden. Een constant beheer van bos en weidegronden zorgt voor rust en een stabiel leefmilieu.

De aanwezige bosopstanden zoals het wandelbos en de singels met zomereiken zorgen voor een goed leefmilieu voor diverse vogel- en faunasoorten als het Ree. Extensief maaibeheer van graslanden zorgt voor een grotere soortenrijkdom in de hogere plantensoorten wat resulteert in een beter leefmilieu voor diverse insectensoorten.

Advies is om een flora en fauna inventarisatie uit te voeren.

### Literatuur:

- Ontwerp inrichtingsplan/Plan MER Weerij-Zuid, Provincie Noord-Brabant, 2009



Afb. 3.1 NSW– openstellingskaart.

### 3 RECREATIE

#### *Uitloopgebied voor de bewoners van Breda*

De buitenplaats Zoudtland ligt in het westelijk uitloopgebied van Breda. De gemeente Breda werkt, in samenwerking met de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta, aan de versterking en de verbetering van de belevingswaarde van het landschap. In het gehele gebied wordt daartoe de recreatieve infrastructuur geoptimaliseerd. In het wandelknooppuntennetwerk worden ontbrekende schakels aangepakt en alternatieven gerealiseerd. Zo zijn er verschillende schouwpaden langs watergangen toegankelijk gemaakt en nieuwe onverharde wandelpaden aangelegd. Ook zijn er enige nieuwe fietspaden aangelegd en zijn er ruiterrouteverbindingen gerealiseerd. Het gebied is hiermee recreatief beter ontsloten en er zijn aantrekkelijke recreatieve verbindingen naar de bos- en natuurgebieden gerealiseerd. Dit geeft een nieuwe impuls aan het aantrekken van extensieve recreatieve en toeristische activiteiten. Ook agrotourisme levert een bijdrage als bestemming langs de routegebonden recreatievormen. Bij het optimaliseren van de recreatieve structuur is aansluiting gezocht bij de nog zichtbare en te beleven cultuurhistorische objecten in het gebied. Nieuwe informatiepanelen geven de recreanten informatie hierover. Ook zijn enkele bankjes geplaatst om in rust te kunnen genieten van het landschap. De sportvisserij hebben meer visstekken in de Aa of Weerij tot hun beschikking gekregen, waarbij ook de parkeervoorzieningen op een aantal plaatsen zijn verbeterd. Het kanovaren op de Aa of Weerij heeft een extensief karakter. Bij de vispasseerbare stuwen in de Aa of Weerij zijn uit veiligheidsoverwegingen in- en uitstapplaatsen voor kanovaarders gerealiseerd.

#### *Recreatieve aspecten op Zoudtland*

Er is op de buitenplaats Zoudtland recreatief medegebruik door wandelaars. Op afbeelding 3.1 zijn de paden weergegeven die in het kader van de NSW zijn opgesteld.

De oprijlaan en het oostelijke deel van de Zoudtlandseweg zijn openbaar toegankelijk voor wandelaars. In het bos aan de noordzijde van de buitenplaats is een korte wandelroute uitgezet.

Het kwetsbare historische wandelbos direct ten noorden van huis en de overige terreindelen zijn niet voor het publiek toegankelijk.





## 4 HISTORISCHE ONTWIKKELING

### 4.1. INLEIDING.

De buitenplaats Zoudtland ligt in de gemeente Breda, Zoudtlandseweg 1, en viel aanvankelijk onder de gemeente Prinsenhage (Princenhage), die in 1942 voor het grootste deel opging in de gemeente Breda. Het was oorspronkelijk een goederencomplex, groter dan een gemiddelde boerderij (17<sup>de</sup> eeuw: 16 gemet); tegenwoordig is Zoudtland 18 ha groot. De buitenplaats is ontstaan uit een boerenhoeve waarnaast later een herenkamer of herenhuis werd gebouwd. Zijn naam dankt hij vermoedelijk aan jor. Peter van Soutelande, schout van Turnhout, die in 1676 overleed. Later kwam de hoeve in bezit van de kinderen van Peter van Beeck, erfgenamen van Johan de Bruyn, rentmeester van de abdij van Thorn.

Hoewel de oudste geschiedenis van het 'goed' zeker teruggaat tot de zestiende eeuw is er pas vanaf de achttiende eeuw meer duidelijkheid over het huis en de omgeving. In feite kunnen we pas vanaf de tweede helft van de achttiende eeuw spreken over een echte buitenplaats met een zekere aanleg.

De basis voor de huidige opzet van de buitenplaats is te danken aan het echtpaar Zorreth-van Beeck, dat Zoudtland in de achttiende eeuw verwierf. Vanaf 1811 zouden verschillende generaties van de familie Trip de buitenplaats in eigendom bezitten, waarna het complex aan de Hervormde Gemeente van Princenhage werd nagelaten. Een deel van de twintigste eeuw zou Zoudtland verhuurd worden; dit betekende niet, dat er geen wijzigingen aan de aanleg plaats vonden. In 1963 kwam Zoudtland weer in particulier bezit en werd in 1987 de aanleg in de z.o.hoek gedeeltelijk gewijzigd door de aanleg van het arboretum.

Sinds 1995 is Zoudtland in bezit van de familie [naam] die de buitenplaats permanent bewoont.

Voor het historisch onderzoek werd gebruikt gemaakt van diverse archieven en collecties in het Gemeente-archief van Breda en het BHIC te 's-Hertogenbosch.

Er is geen oorspronkelijk huisarchief bewaard gebleven, noch archieven

van de opeenvolgende families. Met name onderzoek in familiearchieven van de families Zorreth en Trip zou meer licht op de geschiedenis van Zoudtland hebben kunnen werpen, maar dergelijke archieven werden niet gevonden. Wel worden op het huis diverse losse gegevens, publicaties en (oude) foto's als huisarchief bewaard, die veel aan het onderzoek hebben bijgedragen. Sommige gegevens moeten wel met de nodige omzichtigheid behandeld worden, omdat zij verzameld en geïnterpreteerd zijn door amateur-historici en niet altijd kunnen worden getraceerd. Opvallend is, dat J. Kalf in zijn deel van *De Monumenten van Geschiedenis en Kunst, De monumenten in de voormalige Baronie van Breda*, Eerste stuk, Utrecht 1912 onder Prinsenhage geen melding van Zoudtland maakt.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> J. Kalf, *De Monumenten van Geschiedenis en Kunst, De monumenten in de voormalige Baronie van Breda*, Eerste stuk, Utrecht 1912, onder Prinsenhage.



Afb. 4.1. Zoutdland tot ca. 1785. Voor de voormalige boerderij loopt een doorgaande weg langs, de Zoutdlandseweg.



Afb. 4.2 Voorbeeld van een blokhuis, Sluis in Vlaanderen.

#### 4.2. ZESTIENDE EN ZEVENTIENDE EEUW.

In de aantekeningen, die zich in het huisarchief van Zoudtland bevinden, wordt in 1570 gesproken over een *'hoeve gelegen int Liesch metten blockhuijse en de andere huysingen erop staende'*, eigendom van Jacob Anthonis, heer van Kessingen.<sup>2</sup> Een blokhuis is een verdedigingswerk dat kan variëren van een eenvoudig houten bouwsel tot een kasteelachtig bouwwerk.

In de tweede helft van de zeventiende eeuw komt jor. Pieter van Soutelande, schout van Turnhout voor in de belastingkohieren met *'zijn stede in Bagben (=Bagven) groot ca. 16 gemeter'* (te betalen: 68 lb.), voorts *'desselve lant bij 't dorp neffens de dreve'* (te bet. II lb. 1 quart). Voorts is er nog sprake van o.a. een weide. Deze kohieren van de verponding (grondbelasting) lopen over de jaren 1655-1668.<sup>3</sup> Naar we kunnen aannemen overleed Pieter van Soutelande in 1676, en werd op 12 september van dat jaar begraven, waarschijnlijk te Turnhout.<sup>4</sup> Een jaar later verkocht zijn naamgenoot jor. Pieter van Soutelande, lic. in de rechten, wonende te Remunde en waarschijnlijk zijn zoon, o.a. een hoeve bestaande uit een woonhuis, schuur etc., groot een half gemet en diverse andere landerijen aan de kinderen van Pieter van Beeck, als erfgenamen van Johan de Bruijn. In dezelfde periode worden verschillende andere goederen van wijlen Pieter van Soutelande verkocht.<sup>5</sup> Wanneer e.e.a. inderdaad op de latere buitenplaats slaat is het al bestaan van een *'dreef'* of laan voor ons van belang, dit zal betrekking hebben op de weg langs Zoudtlandt. Verder is uit de omschrijvingen weinig concreets op te maken; in 1699 wordt opnieuw verwezen naar het al vroeger genoemde *'blokhuis'*, wanneer gesproken wordt over *'Hoeve Blokhuis'*.<sup>6</sup>

<sup>2</sup> Historische tekst, 'Buitenplaats Zoudtland(t)', HA Zoudtland, door amateur historicus, Onge-dateerd, wsch. ca. 1999, p. 1. Ook K.A.H.W. Leenders, de meest gezaghebbende historicus van stad en land van Breda in onze tijd gaat er van uit, dat deze omschrijving slaat op de voorganger van de buitenplaats. Zie Leenders, K.A.H.W., *Cultuurhistorische Landschapsinventarisatie Gemeente Breda*. Breda (Gemeente Breda), 2006, p. .

<sup>3</sup> HA Zoudtland, coll. Fiches (extracten van acten) met verwijzing naar GA Breda, afd. III-55 (arch. Princenhage) verp. Kohier nr. 3.

<sup>4</sup> J.E. Jansen, *Turnhout in het heden en het verleden*, II, Turnhout 1905, p. 165

<sup>5</sup> HA Zoudtland, coll. Fiches, o.a. 3 juni 1677; 1678, met verwijzing naar GA Breda, R. 542 en 729.

<sup>6</sup> Historische tekst, 'Buitenplaats Zoudtland(t)', HA Zoudtland. Onge-dateerd, wsch. ca. 1999, p.1.



Afb. 4.3 Wapen familie Zorreth.



Afb. 4.4 Dateringskaart Zoudtland in de periode vanaf ca. 1785. Er wordt een nieuw huis gebouwd en de oprijlaan en het wandelbos worden aangelegd. Deze situatie is waarschijnlijk onveranderd gebleven tot ca. 1870.



### 4.3. ACHTTIENDE EEUW.

#### 4.3.1. DE FAMILIE VAN BEECK.

Enkele decennia later, in 1744, is er sprake van *'de hoeve met het Hooghuis en de andere huysinge'*. Aan het toenmalige huis c.q. boerderij herinnert waarschijnlijk een balk met inscriptie 1733. In de periode 1713-1721 komt de naam Van Beeck verschillende malen voor onder de schepenen van Prinsenhage; in 1713 wordt Jan Adr. van Beeck genoemd en in 1717: Pieter van Bee(c)k. De laatste komt voor tot 1721. Daarna vinden we in de lijsten geen Van Bee(c)k meer.<sup>7</sup>

In 1762 vindt er een onderlinge deling plaats binnen de familie Van Beeck, waarbij o.a. een hoeve met een half gemet wordt genoemd.<sup>8</sup>

#### 4.3.2. HET ECHTPAAR ZORRETH-VAN BEECK. DE HOEVE EN HEEREN HUIJSINGE

De eerste aanwijzingen, dat Zoudtland tot buitenplaats is uitgegroeid, krijgen we in de tweede helft van de achttiende eeuw. In die periode huwde Maria Goverdina (de historische tekst spreekt over Magdalena Cornelia) van Bee(c)k met Fredericus Gerardus Zorreth (Frederik Gerard) Zorreth, een officier.<sup>9</sup> Aangezien er weinig over de familie Zorreth bekend is, maar eventuele familie-allianties voor verder onderzoek belangrijk kunnen zijn, zullen wij hier iets dieper op de achtergrond van Frederik Gerard ingaan.

Frederik Gerard Zorreth stamde uit een katholieke familie, die gedurende de achttiende en vroege negentiende eeuw diverse officieren leverde. Hij werd op 19 augustus 1733 in Breda ten doop gehouden als zoon van Fredericus Zorreth en Cornelia Heybloem.<sup>10</sup> Zijn broer, Willem Christoffel Zorreth, gewoond hebbende en overleden te Breda, 1808-02-19, was lt. kol. der infanterie en gehuwd met Maria Françoise Josephe de Cleves. Hij had ook een zuster, Maria Allegonda Zorreth, weduwe van Jean Baptist Castele, voor wie hij in 1800 optrad als executeur. Andere leden van de familie Zorreth die in die periode voorkomen zijn Cornelis Adrianus Zorreth, kolonel der Cavalerie, geboren op 18 augustus 1717 te Maastricht en overleden op 1 okt. 1777 te Erp, hij was in 1748 te Amersfoort gehuwd met Clara Maria Wilhelmina van Montfoort, geboortig van Amersfoort.<sup>11</sup>

In 1795 overleed te Rotterdam, in de leeftijd van bijna 73 jaar, de Lt. Generaal Johan Michael Zorreth; in dezelfde tijd komt in Arnhem een

'geweezen' majoor Zorreth voor, waarschijnlijk met de voorletters J.F. Deze J.F. Zorreth, Oud Majoor der Cavalerie, zal op 15 april 1824 overlijden te Arnhem als echtgenoot van T. de Bruyn. Enkele jaren daarna, op 18 mei 1829 overlijdt te Oirschot de gepensioneerde lt. Kolonel Ludovicus Fredericus Zorreth op de leeftijd van 76 jaar; hij zal dus in ca. 1753 geboren zijn. Hij is de laatste Zorreth die we in deze periode tegenkomen en die tot de familiekring van Frederik Gerard behoorde. Zijn overlijdens advertentie wordt ondertekend door zijn neef en Oom-zegger J.F. de van der Schueren. We vinden de familie dus ruim vertegenwoordigd in het leger en vooral woonachtig in het zuiden van het land, met een concentratie in Noord-Brabant.

In de literatuur wordt gesteld, dat Zoudtland rond 1785 gebouwd zou zijn.<sup>13</sup> Hoewel hier geen directe aanwijzingen voor zijn is die datering niet onaannemelijk. Op deze periode wijzen in ieder geval de stijlkenmerken van de buitendeur en verschillende binnendeuren in het huis (Lodewijk XVI), zie afb. 4.5. Indien die datum ongeveer klopt heeft Maria Goverdina Zorreth-van Beeck niet lang van het nieuwe buiten kunnen genieten, want zij overlijdt reeds in 1788 en werd begraven op 7-2-1788.

Hoewel er dus geen familie-archief Zorreth bewaard is gebleven, krijgen we wel enige informatie over handel en wandel van Frederik Gerard uit diverse officiële akten en vermeldingen, bewaard in het Gemeente-Archief Breda. In één van deze akten werd ook de eerste beschrijving van de buitenplaats gevonden.

<sup>7</sup> F.A. Brekelmans, schepenen van Prinsenhage, 1713-1793. Manuscript, Arch Breda, Bibl. 8 A 232.

<sup>8</sup> Historische tekst, 'Buitenplaats Zoudtland(t)', HA Zoudtland. Ongedateerd, wsch. ca. 1999, p.1

<sup>9</sup> In de Historische tekst 'Buitenplaats Zoudtland(t)' wordt hij 'generaal' genoemd, maar in de officiële akten is de hoogste militaire functie die hem wordt toebedeeld de functie van majoor (1804). Zie hiervoor: 17-11-1804 rekening m.b.t. F.G. Zorreth, Archief Notarissen van Breda, archief III-50, N1148 folio acte 137 fol 49 titel: 'majoor'.

<sup>10</sup> Peter bij deze doop: Joannes Franciscus van Welt, getuige 2: Gerardus Christophorus van Welt, meter: Maria Theresia Roovers. Doop rk Nieuwstraat 1669-1742 coll. DTB Breda, arch. IV-9, inv. nr. 15. Voor zover is na te gaan betreft het hier leden van de gegoe-de, katholieke burgerij van de stad Breda.

<sup>11</sup> CBG, fiches familie-advertenties, 'Zorreth'.

<sup>12</sup> Idem.

<sup>13</sup> O.a. in de Historische tekst, 'Buitenplaats Zoudtland(t)', HA Zoudtland. Ongedateerd, wsch. ca. 1999, p.1



Afb. 4.5 Voordeur van Zoudtland in Lodewijk XVI stijl.

Een nadere familie- of vriendschapsrelatie blijkt in 1792, wanneer hij optreedt als peter van Paulus Arnoldus Josephus van der Maesen, zoon van Petrus Robertus en van Isabella de Bellefroid. De vader stamt uit Maastricht, de moeder uit Tongeren, de doop heeft plaats op 7 april 1792 te Breda. Andere doopgetuigen zijn Cath. Joanna van Niel, weduwe van de heer Joannes Montens en Elisabeth Helena Rosa Driesens, weduwe van de heer de Bellefroid. Zowel de Van Niels als de Montensens behoorden tot de Bredase elite; de familie De Bellefroid was o.a. vermaagschapt met de familie Magnée, die in die tijd als rentmeester op Horn zetelde en het kasteel niet lang daarna in eigendom zou verwerven. De familie Van der Maesen (de Sombreff) is eveneens een oude, Zuid-Nederlandse katholieke familie, die korte tijd later geadeld zou worden. Kortom, families, waarin het bezit van kastelen en buitenplaatsen niet ongebruikelijk was en waarover onderling zeker contact zal zijn geweest; wellicht kan in die richting verder gezocht worden bij toekomstig onderzoek. Terug naar Zoudtland en F.G. Zorreth. De meeste akten die in het GA Breda op hem betrekking hebben dateren uit de periode 1800-1807, het jaar van zijn overlijden. Voor ons is het meeste van belang een transportakte uit 1801, die betrekking heeft op de verhuur van de boerderij (Hoeve) aan Jacobus van Beek en waarin tevens een omschrijving van de buitenplaats staat opgenomen.<sup>14</sup> Hier worden hoeve en boerderij 'Groot-Zoudtland' op 7 mei 1801 als volgt omschreven:

*'Eene hoeve genaamd Groot-Zoutland, bestaande in eene huisinge schuure, Stallinge, Kooij en Bakhuis, met de Zaaijlanden, weyden en Hooylanden, groot te zamen omtrent drie en twintig Buinderen, of zo groot en klijn, onbegreepen der maten, als deselve gestaan en gelegen is onder de Hage, ter plaatze voorsz. den huurder bekend. 'E.e.a. zal gelden 'voor zes achtereenvolgende jaren voor de huur van ses hondert en twintig guldens Hollands Vervolgens wordt de buitenplaats genoemd, de 'Heere huisinge' : "Den Heer verhuurder reserveert aan zich de Heere huisinge, met de Hovens, Vijvers en Landerijen, zoals allen het zelve tegenwoordig bij hem Heer verhuurder gebruikt word alsmede de uitlaat in de schuur, tot aan het gat naast den dries werdende vervolgens alle hetzelfde van de voors. Huure. Er wordt gesproken over een dries dit is een oude nederzettingsvorm uit Vlaanderen en Zuid-Nederland. Het is*

een centraal middenplein dat in de Middeleeuwen vaak dienst deed als gemeenschappelijke verzamelplaats voor vee en waar een drinkpoel bij is gelegen.

Tevens lezen we in deze akte, dat *'gelijk den verhuurder mede aan zich reserveert alles de houtgewassen en opgaande Boomen geene van dien uitgezonderd, aan, -om en op de voors. hoeve en landerijen staande zullende de huurder gehouden zijn naauwe toezicht daar op te neemen en zorgvuldig te wagten, dat door zijn of andere luiden haar vee, daar aan geene Schadens worden toegebracht, [...]*

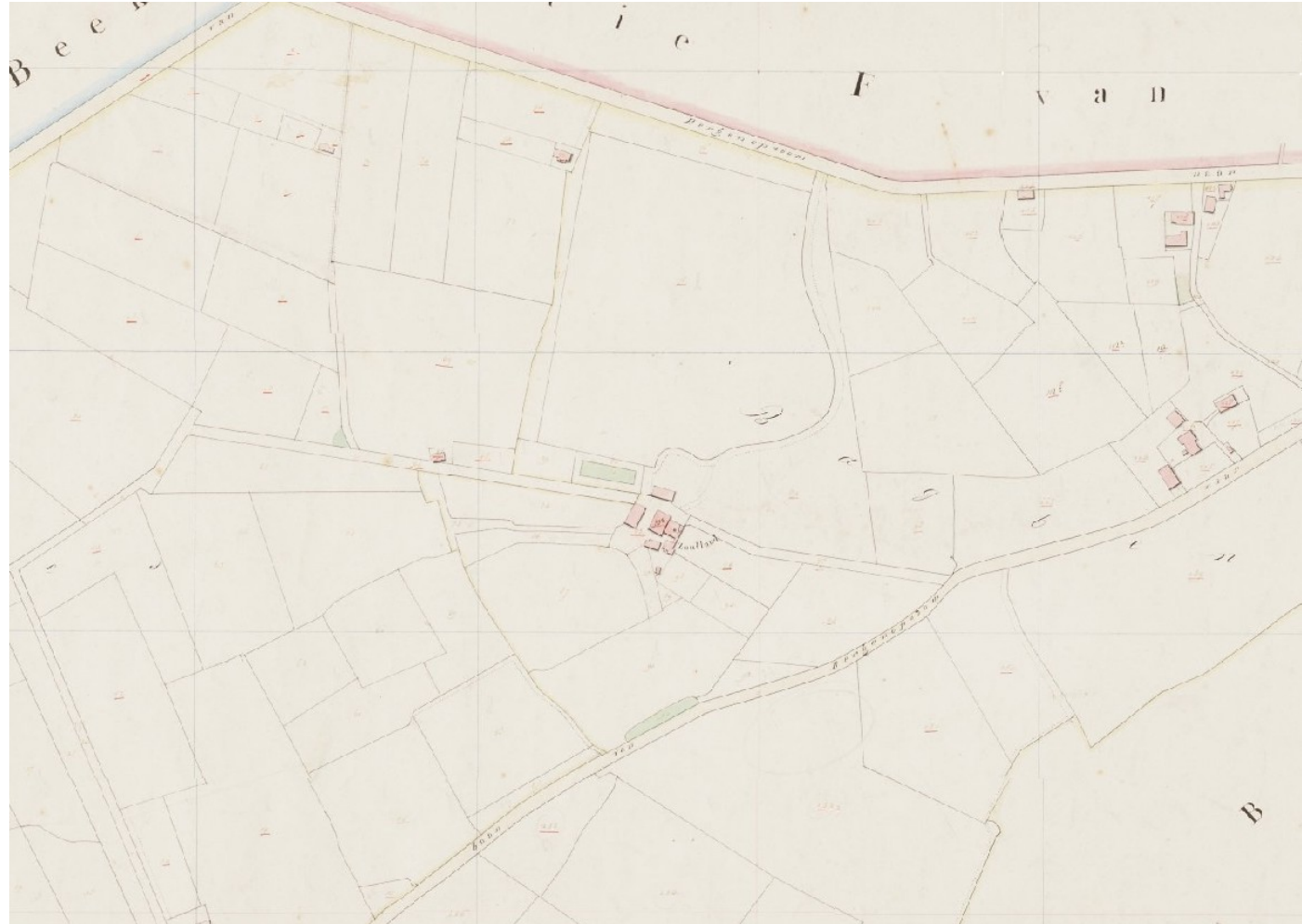
Voorts reserveert Zorreth de vruchten van appelbomen uit de boomgaard ter zijner verkiezing. Tevens mag de huurder niet plaggen onder de houtgewassen, de dreven of de heide zonder toestemming van de verhuurder. Dan volgt een interessante passage in de huurakte, waaruit blijkt, dat Zorreth wellicht plannen had om wijzigingen aan de aanleg aan te brengen, waarbij we natuurlijk moeten bedenken, dat veranderingen dikwijls meerdere jaren in beslag namen. Hij stelt namelijk: *'Zo eenige reparatien off verbeteringen aan de voors. Huisinge, Stalling, Schuure etc. ofte wel aan de houtgewassen mogten worden gedaan, zo zal den huurder gehouden zijn de materialen, Heesters of Plantzoen daar toe nodig zijnde aantehalen en ter plaatze te brengen daar het zal werden vereischt, zonder daarvoor iets te mogen pretenderen.'*

Verder zal de huurder op zijn kosten de 'Botermolen', de vloer en de bakken van het varkenskot en de goten om het water uit de put in de koestal te laten leiden moeten onderhouden en zo nodig repareren. Verder volgen nog diverse bepalingen over de wijze, waarop de pachter e.e.a. moet bebouwen en hoe hij zijn bedrijf moet leiden (personeel). Verder blijkt Zoudtland nog voor een deel te bestaan uit heide, want hij blijkt gebruik te mogen maken van 'een derdepart van het Heyveld, aan de gantsche weijde, '. Met 'gantsche' wordt waarschijnlijk de grootste weide bedoeld. Dan maakt het contract melding van 'Beuken en Doornen Tuinen (omheiningen) en Hagen' die 'tegens zijn Hovinge en Landerijen staan'; deze moet hij behoorlijk 'snoeijen, scheeren en uitwieden'. Tot slot volgen er nog enkele bepalingen, die de gevolgen regelen bij brand en, typisch voor de roerige tijd, waarin dit contract geschreven is (we schrijven immers 1801, Napoleon is net één jaar Keizer en de Bataafsche Republiek nog jong en kwetsbaar) waarin gestipuleerd wordt,

<sup>14</sup> GA Breda, III-50, N1216, folio acte 57, 1801, 05-07, 05-29, betr. verhuur van een 'Hoeve', transport. Het gaat om de boerderij bij 'Groot Zoutland', waarbij ook een omschrijving van het huis en het terrein.



Afb. 4.6 Jonkheer Albert Dominicus Trip



Afb. 4.7 Kadastraal Minuutplan ca. 1825, Gemeente 's Princenhage, sect. N blad 1, detail. Situatie waarschijnlijk tussen 1822-1832.

dat de pachter op zijn post moet blijven wanneer, in geval van 'troubele tijden of anderszints' er 'eenige troupes, hetzij Ruiters of soldaten kwamen te marcheren' en enigen op de hoeve kwamen te 'billotteren', dan moest hij deze met kost en drank voorzien, ongetwijfeld om erger onheil af te wenden. Bij de akte is een korte verklaring gevoegd, gedaateerd 29 mei 1801, waarbij Cornelis Pieter van Dorst de hoeve huurt op de voorgaande voorwaarden en hij dus alle lusten en lasten van Johannes van Beek overneemt.<sup>15</sup> Uit de voorgaande beschrijving, die weliswaar niet in details treedt m.b.t. de opzet van de buitenplaats (zo worden het slingerbosje, de grote, noordelijke oprijlaan en de later vermelde koepel niet genoemd), kunnen we toch een beeld krijgen van de buitenplaats en de daarmee onlosmakelijk verbonden hoeve. Behalve deze hoeve en het herenhuis worden o.a. vijvers, dreven, houtgewassen, opgaande bomen, het bakhuis, de botermolen en de kooi (schaapskooi of varkenshok?) genoemd. Tevens is duidelijk dat F.G. Zorreth ook werkelijk de stichter van de buitenplaats is, die toen 'Groot Zoutlandt' genoemd werd.

Enkele jaren daarna, in 1807, zal F.G. Zorreth overlijden. In de begraafboeken van de H. Barbara in Breda wordt dan de plechtige uitvaart met lijkkleed aangetekend van de Heer Fredericus Gerardus Zorreth, weduwnaar van Vrouwe N. van Beeck, zonder nageslacht.<sup>16</sup> Volgens een latere akte zou hij te Breda zijn overleden op 25 september 1807.<sup>17</sup> Kort daarvoor had hij zijn testament gemaakt en had hij een groot aantal schuldbekentenissen (Obligatien) aan diverse familieleden verkocht, onder wie aan Vrouwe Cornelia Maria Zorreth, huisvrouw van Jan Arenz, Cornelis Johannes Zorreth, en mejonkvrouwe Maria Carolina Frederica Zorreth.<sup>18</sup> Tot de erfgenamen behoren verschillende leden van de

<sup>15</sup> GA Breda, III-50, N1216, folio acte 57, 1801, 05-07, 05-29, betr. verhuur van een 'Hoeve', transport. Het gaat om de boerderij bij 'Groot Zoudtlandt', waarbij ook een omschrijving van het huis en het terrein.

<sup>16</sup> Haar vooroverlijden is op te maken uit de vermelding van de 'plechtige uitvaart met lijkkleed van de Heer Fredericus Gerardus Zorreth, weduwnaar van Vrouwe N. van Beeck, zonder nageslacht'. Parochie H. Barbara, Brugstraat, begraven op woensdag 14 oktober 1807 te Breda. GA Breda, RK DTB-nr. Afd. III-103, inv. nr. 82, folio r. (begraafboek Brugstraat 1776-1810). Elders wordt vermeld dat Maria Goverdina van Beeck overleed in 1788 en werd begraven op 7-2-1788.

<sup>17</sup> Akte van procuratie, d.d. 11 spt. 1810, N1354 acte 769, 770, 'gewoond hebbende en overleden te Breda, 1807-09-25'.

<sup>18</sup> Testament: Not. Arch. Breda, 1800-1810, N1243, folio, acte 44, archief III-50.; idem, acte 82 (verklaring) 1807-06-03. Voor de obligaties ('schepenen schuldbrieven' en 'notariële schuldbrieven') e.d. zie: idem, akten nr. 39, 40, 41. Andere akten m.b.t. F.G. Zorreth: 1803 schuldbekentenis, III-50, N1293, folio acte 134; idem N 1218, folio acte 12.

familie Zorreth.

#### 4.4. NEGENTIENDE EEUW. DE FAMILIE TRIP.

4.4.1. JHR. JAN LOUIS TRIP (1750-1822) EN JHR. ALBERT DOMINICUS TRIP VAN ZOUDTLANDT (1776-1835).

Het zou enige jaren duren voor Zoudtland door de erfgenamen Zorreth verkocht werd. Wellicht hebben zij er zelf nog regelmatig gebruikt van gemaakt.

Zoudtland werd op 9 juli 1811 voor f.13.260,00 verkocht aan Jan Louis Trip (1750-1822). Hij noemde zich later Trip van Zoudtland. Bij die gelegenheid wordt Zoudtland omschreven als: *'Een buitenplaats, bestaande in eene Heere Huizinge, voorzien van verscheide boven- en benedenkamers, keuken, kelder, stal, koetshuis, koepel, tuinen beplant met fijne vrugtbomen en vijvers met de daarbij gehorende boerwoning, schuur, stalling, bakhuis, kooij en boomgaard.'*<sup>19</sup> Opvallend is het feit, dat er niet gesproken wordt over bossen, een aanleg, lanen e.d. Wel wordt een koepel genoemd. Het is vooralsnog een raadsel waar die gelegen zou hebben. Mogelijk in de zuidoost hoek van perceel 98, dat op die plaats een opvallende uitstulping kent. Het zou een vrij logische plaats voor een koepel zijn, dicht bij de openbare weg, waar het heen en weer gerij altijd aandacht trok en men rustig de post afwachtte. Ook is het mogelijk, dat de koepel in perceel 82 stond, het nog steeds bestaande slingerbos, dat in de O.A.T. (Oorspronkelijk Aanwijzende Tafels) veelbetekenend als 'plaisiertuin' staat vermeld. Jan Louis Trip, was o.a. burgemeester van Hattem en drost van Steenberg; later zou hij lid van de Provinciale Staten worden. In 1809 werd Trip door koning Lodewijk Napoleon benoemd tot ridder van de Koninklijke Orde der Unie. In 1815 werd hij lid van de ridderschap van Noord-Brabant en in 1816 verheven in de Nederlandse adel als Trip van Zoudtlandt (dus met 2 x 'dt') met het praedicaat 'jonkheer'. Trip zou al in 1822 overlijden. Daarna ging de buitenplaats over op zijn zoon, de bekende militair jonkheer Albert Dominicus Trip van Zoudtlandt. Uit zijn tijd kennen we de eerste kaart waarop de hoofdlijnen van de aanleg zijn afgebeeld, het Kadasraal Minuutplan uit ca. 1825 (Gemeente 's Princenhage, sect. N blad 1); noch uit de kaart zelf, noch uit de betreffende O.A.T. is op te maken wanneer deze kaart precies gemaakt is. Zie afb. 4.7.

<sup>19</sup> Historische tekst, 'Buitenplaats Zoudtland(t)', HA Zoudtland. Onge-dateerd, wsch. ca. 1999, p.1.



## Oorspronkelijk Aanwijzende Tafel

| num-<br>mer<br>van het<br>Kadas-<br>ter plan | eigenaar                            | soort van<br>Eigendom | opper-<br>vlakte | opmerkingen | 80  | " | Weiland                | 0.10.70 |                                 |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------|-------------|-----|---|------------------------|---------|---------------------------------|
|                                              |                                     |                       |                  |             | 81  | " | Waterkolk<br>vijver    | 0.06.50 | Wsch. visvijver                 |
|                                              |                                     |                       |                  |             | 82  | " | Plaisiertuin           | 2.09.60 | Het nog bestaande<br>slingerbos |
| 63                                           | Alb. Domini-<br>cus Trip            | weiland               | 1.44.50          |             | 83  | " | Huis, schuur<br>en erf | 0.27.10 |                                 |
| 64                                           | "                                   | weiland               | 1.38.50          |             | 83a |   | Huis en erf            | 0.02.60 | 'Zoutland'                      |
| 65                                           | "                                   | weiland               | 0.80.40          |             | 84  | " | weiland                | 0.51.90 |                                 |
| 66                                           | "                                   | Opgaand<br>geboomte   | 0.54.30          |             | 85  | " | hakhout                | 0.18.40 |                                 |
| 67                                           | "                                   | Huis + erf            | 0.02.70          |             | 86  | " | hakhout                | 0.21.30 |                                 |
| 68                                           | "                                   | moestuin              | 0.11.70          |             | 87  | " | bouwland               | 1.29.70 |                                 |
| 69                                           | "                                   | bouwland              | 2.50.70          |             | 88  | " | hakhout                | 0.08.80 |                                 |
| 70                                           | Bastiaansen                         | bouwland              | 1.14.00          |             | 89  | " | hakhout                | 0.02.37 |                                 |
| 71                                           | Wed. Jan<br>Pieter van<br>der Borgt | bouwland              | 0.98.10          |             | 90  | " | bouwland               | 1.29.90 |                                 |
|                                              |                                     |                       |                  |             | 91  | " | waterkolk              | 0.06.90 |                                 |
| 72                                           | Wed. Jan<br>Pieter van<br>der Borgt | bouwland              | 1.19.40          |             | 92  | " | hakhout                | 0.15.80 |                                 |
|                                              |                                     |                       |                  |             | 93  | " | bouwland               | 0.96.80 |                                 |
|                                              |                                     |                       |                  |             | 94  | " | moestuin               | 0.19.20 |                                 |
| 73                                           | Alb. Domini-<br>cus Trip            | Huis en erf           | 0.04.73          |             | 95  | " | moestuin               | 0.11.10 |                                 |
| 74                                           | "                                   | moestuin              | 0.17.60          |             | 96  | " | moestuin               | 0.16.70 |                                 |
| 75                                           | "                                   | bouwland              | 0.54.80          |             | 97  | " | Opgaand<br>geboomte    | 0.21.50 |                                 |
| 76                                           | "                                   | hakhout               | 0.49.60          |             | 98  | " | bouwland               | 0.64.20 |                                 |
| 77                                           | "                                   | Hakhout               | 0.34.50          |             |     |   |                        |         |                                 |
| 78                                           | "                                   | bouwland              | 5.83.80          |             |     |   |                        |         |                                 |
| 79                                           | "                                   | bouwland              | 0.16.30          |             |     |   |                        |         |                                 |



Afb. 4.8 Detail Kadastraal Minuutplan ca. 1825, Gemeente 's Princenhage, sect. N blad 1, detail. Situatie waarschijnlijk tussen 1822-1832., bezit van trip van Zoutdlandt is ingekleurd.



Afb. 4.9 Kadastraal Minuutplan ca. 1825, Gemeente 's Princenhage, sect. N blad 1, detail. Situatie waarschijnlijk tussen 1822-1832.

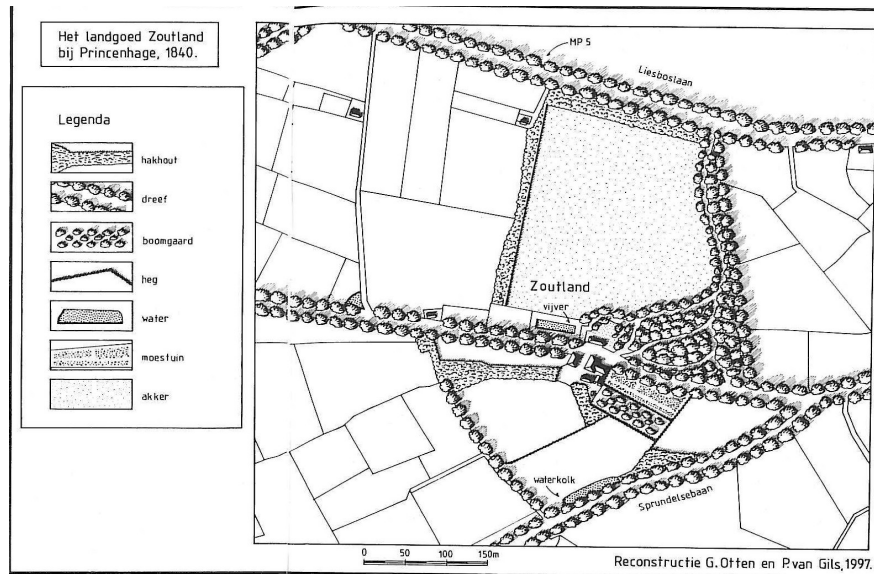
Aangezien Albert Dominicus in de O.A.T. als eigenaar wordt vermeld (nrs. 79 t.m. 98) kunnen we er in ieder geval van uit gaan, dat de kaart van ná 1822 dateert, het jaar waarin zijn vader Jan Louis overleed.

Deze kaart geeft een goed overzicht van de structuur van het complex, zie ook afb. 4.8; de kern van de buitenplaats bestaat uit het huis en de hoeve, de oprijlaan ten noorden van het huis met een opvallende, lichte slinger, een klein wandelbos in landschapsstijl met slingerpaden ten oosten daarvan en verder hakhoutbosjes, waterkolken/vijvers, lanen, weiden en bouwland. Het was in die tijd in feite een vrij kleine buitenplaats, waarvan de oppervlakte ruim 28 ha. besloeg; naast het herenhuis en de hoeve hoorden alleen het huisje aan de dreef (nr. 67) en het huisje (nr. 73) ten noord-westen van de grote akker (nr. 78) erbij. Aan deze westkant waren enkele akkers (nrs. 70, 71 en 72) van andere eigenaren. Uit de wijze waarop het complex van herenhuis en hoeve met bakhuisje is aangegeven kan men opmaken, dat het herenhuis een vrij brede oostgevel had. Later is het huis hier 'ingekort'. Later werd de ten westen van het huis gelegen schuur afgebroken. In de O.A.T. wordt geen melding gemaakt van de koepel. Zie afb. 4.9

Albert Dominicus was een zeer vooraanstaand militair, die lange tijd een reizend leven leidde en in verschillende plaatsen gelegerd was. Zo heeft hij o.a. in Maastricht gewoond, waar hij kennelijk contact heeft gehad met de belangrijke Maastrichtse architect, die veel in de Lodewijk XVI-stijl werkte. Matthias Soiron tekende namelijk de plattegrond van zijn huis in de Tongerse Straat.<sup>20</sup> Nader onderzoek zou moeten uitwijzen wanneer Soiron voor Trip werkte en wellicht ook betrokken was bij eventuele verbouwingen van Zoutdland; tot nog toe werd daarover niets gevonden. Albert Dominicus Trip van Zoutdlandt zou op 22 maart 1835 te Den Haag overlijden. Er wordt verondersteld, dat hij het huis heeft laten verbouwen en van een witte pleisterlaag heeft laten voorzien.<sup>21</sup> Uit de omschrijving, die in 1838 gemaakt werd bij de verdeling van de boedel tussen de verschillende kinderen is daarover niets op te maken.

<sup>20</sup> HCL, coll. Ms., Handschrift Soiron.

<sup>21</sup> Gerard Otten, Het landgoed Zoutdland bij Princenhage in de negentiende en twintigste eeuw, in: Engelbrecht van Nassau, 1997-4, p. 249.



Afb. 4.10 Reconstructiekaart G. Otten en P. van Gils



Afb. 4.11 Topografische kaart (TMK), Veldminuut, ca. 1850.

Hier wordt de buitenplaats onder Lot A, artikel 1 als volgt omschreven: *'De buitenplaats genaamd Zoudtlandt met Heerenhuizing boerenwoning en schuren, stal, karkooyen (karreschuur?), en verdere betimmeringen met moes- en andere tuinen, zaay en weilanden, dreven, bosschen, houtgewassen en heidegrond, alles staande en gelegen onder de gemeente Princenhage aan den Grooten Steenweg van Breda op Bergen op Zoom nabij het Liesbosch tezamen groot volgens kadastrale meting Eenendertig bunders, negenvijftig roeden Negentig ellen'*.<sup>22</sup> Samen met de kennelijk nog openstaande huur werd het bezit begroot op f 17905,-. In de periode dat Albert Dominicus eigenaar was werd het bezit met drie bunder (hectare) uitgebreid.

#### 4.4.2. ZOUDTLAND ONDER JHR. DS. WILLEM FREDERIK TRIP VAN ZOUDTLANDT (1829-1906).

Erfgenaam van Zoudtland werd Albert Dominicus' zoon Jhr. Ds. Willem Frederik Trip van Zoudtlandt (1829-1906). Hij was predikant in Uitwijk van 1855 tot 1859 en te Hattem van 1859 tot 1903.

Uit de ons ter beschikking staande gegevens, die hoofdzakelijk uit topografische kaarten bestaan, rijst het beeld op van een buitenplaats die gedurende de gehele negentiende eeuw geen grote veranderingen ondergaat en in hoofdlijnen zijn oorspronkelijke structuur behoudt.

G. Otten en P. van Gils maakten in 1997 een reconstructie van de aanleg van Zoudtland in ca. 1840.<sup>23</sup> Daarin hebben zij gegevens verwerkt, die in latere topografische kaarten zijn terug te vinden (zie afb. 4.10). De kaart geeft in ieder geval goed de hoofdstructuur en de afwisseling tussen open en gesloten gedeelten weer. Tevens zijn de paden in de 'plaisiertuin', het bosje in landschapsstijl, aangegeven.

De Topografische Kaart uit ca. 1850 (veldminuut) is de eerste kaart waarop het slingerbos met de padenstructuur staat aangegeven, zie afb. 4.11. Op deze kaart is ook het perceel direct ten o. van het slingerbos nog als bouwland aangegeven. Verder blijkt de grote moestuin direct ten oosten van het huis, op het KMP de nrs. 94, 95 en 96 beslaand, duidelijk een verschillende bestemming gekregen. De nrs. 94 en 95 lijken als boomgaard of bos in gebruik; het ten n. hiervan gelegen langwerpige

deel is nog open aangegeven en zal als moestuin in gebruik zijn geweest. De lanen zijn aangegeven met puntjes als losstaande bomen. In deze periode (1851) wordt Zoudtland zonder veel extra informatie door A.J. van der Aa als volgt omschreven: *'Zoutlandt, buiten in de baronnie van Breda, prov. Noord/Brabant (...) in het gehucht Lies. Dit buiten, hetwelk eene oppervlakte beslaat van 26 bund. 42 rv.r. 20 v.ell. wordt in eigendom bezeten door Jonkheer Willem Frederik Trip van Zoutlandt, woonachtig te Utrecht.'*<sup>24</sup> Hier is de oppervlakte weer enkele bunders minder.

Ds. Trip van Zoudtland verhuurde de buitenplaats aan derden. Zo is Zoudtland van 1853 –1858 verhuurd aan Alexander Willem Frederik, Graaf van Bylandt en in de periode 1858-1870 aan de in Londen geboren Ellen Hodgson, douarière Huibert Gerard Baron Nahuys van Burgst. In 1871-1893 volgt Eduard Jellinghaus. In de periode Nahuys van Burgst kreeg de oorspronkelijke moestuin direct ten oosten van het huis een eenvoudige aanleg in landschapsstijl. Aan die periode herinnert nog een monumentale Purperbeuk, die helaas in slechte staat verkeert. De architect van de nieuwe aanleg, afgebeeld op de topografische kaart (afb. 4.11) uit 1870, is niet bekend. De volgende huurder was Adriana Maris (1895-1899); verhuurd werd herenhuis, koetshuis, paardenstal en koetierswoning, tuin, vijver, bossen en houtgewassen.

<sup>22</sup> Akte van deling d.d. 1838 HA Zoudtland

<sup>23</sup> Gerard Otten, Het landgoed Zoutland bij Princenhage in de negentiende en twintigste eeuw, in: Engelbrecht van Nassau, 1997-4, p. 250-251.

<sup>24</sup> A.J. van der Aa, Aardrijkskundig Woordenboek der Nederlanden, deel 13, Gorinchem, 1851.





Afb. 4.12 Topografische kaart (TMK), 1870. Hierop de situatie open/gesloten en de lanen goed herkenbaar. Voor het eerst is hier de moestuin achter het huis als tuin c.q. parkdeel in landschapsstijl aangegeven.



Afb. 4.13 Topografische kaart no. 326, Etten, verkend in 1893, herdrukt in 1908, detail. Op deze topografische kaart is de oorspronkelijke structuur met open en gesloten gedeelten goed intact. Op de plaats van de tot bescheiden aanleg in landschapsstijl omgewerkte moestuin direct ten oosten van het huis is de aanleg nu met enkele kronkellijntjes aangegeven. Bij het meest noordelijke deel van de oprijlaan is het terrein als open weergegeven.



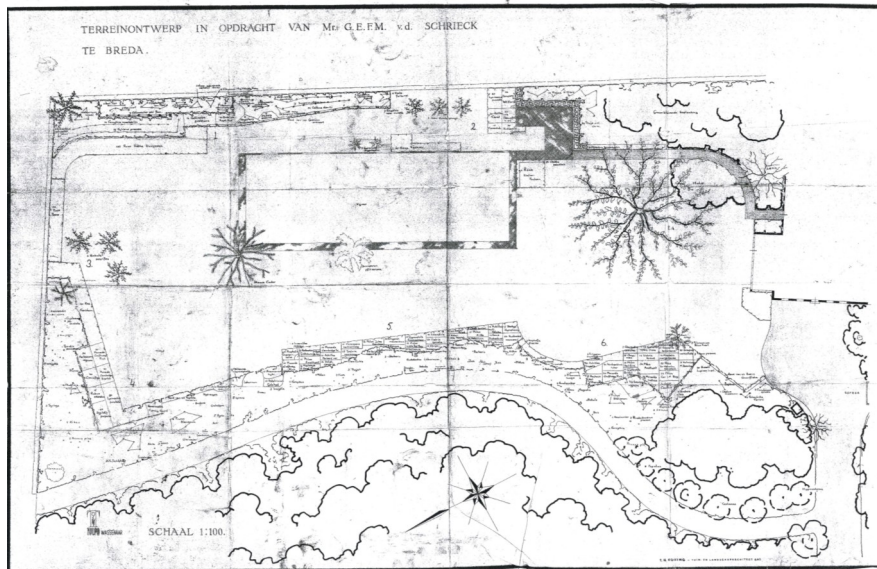


Afb. 4.14 Zoudtland in de tijd van de familie Ledeboer. Topografische kaart no. 326, Etten, 1922.

#### 4.5. DE HERVORMDE GEMEENTE VAN PRINCENHAGE, 1906-1963.

##### 4.5.1. ZOUDTLAND EN DE HERVORMDE GEMEENTE VAN PRINCENHAGE.

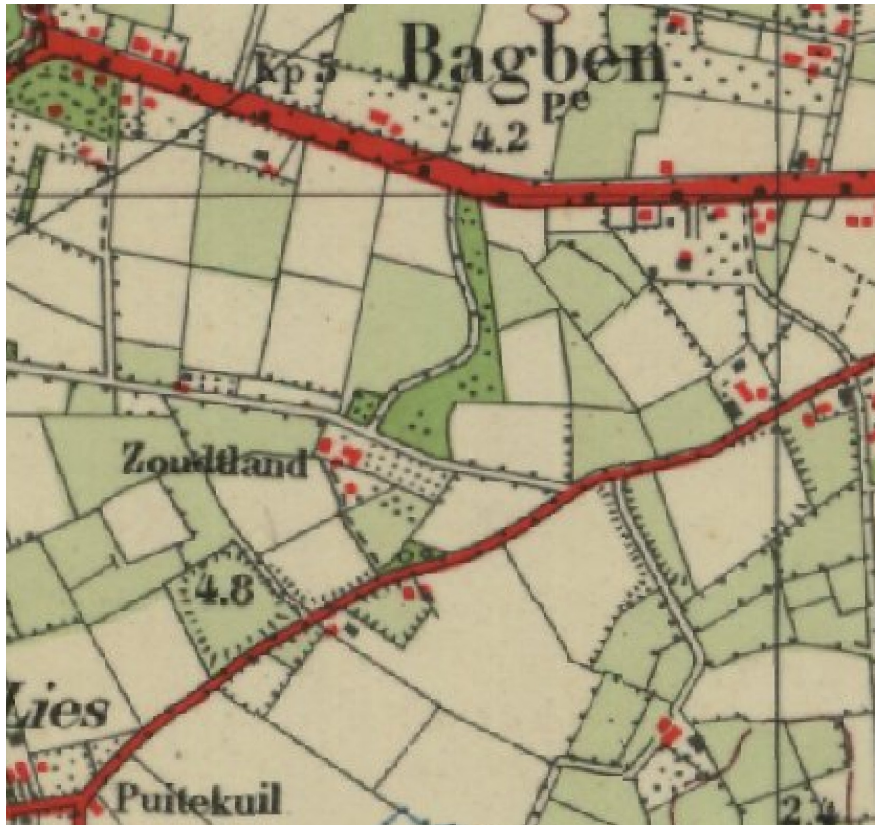
In 1906 laat van Ds. Trip van Zoudtland de buitenplaats na aan de Hervormde Gemeente van Princenhage. Deze nieuwe eigenaar zet de traditie om Zoudtland te verhuren voort. Ook in deze periode zullen de huurders soms veranderingen aan de buitenplaats aanbrengen. Van 1915-1927 bewoont de familie Ledeboer het huis.



Afb. 4.15 Zoudtland, ontwerp T. H. Koning voor de oostelijke tuin op de plaats van de oude moestuin, in opdracht van Mr. G. van der Schrieck, ca. 1938.



Afb. 4.16 De kern van de buitenplaats, ca. 1938, periode Van der Schrieck.



Afb. 4.17 Zoudtland in de tijd van Van der Schrieck. Topografische kaart no. 326, Etten, 1938.

#### 4.5.2. G.E.F.M. van der Schrieck als huurder, 1928-1963.

De belangrijkste huurder uit deze periode is echter Mr. G.E.F.M. van der Schrieck. Uit zijn tijd is een uitvoerige correspondentie met de Hervormde Gemeente bewaard gebleven, waaruit blijkt, dat hij als huurder diverse projecten heeft geïnitieerd. Het belangrijkste project zal de aanleg van een zwembad zijn in de tuin direct ten oosten van het huis in ca. 1938. In deze periode is tevens een ontwerp gemaakt voor de tuin aan de oostzijde van het huis. Het ontwerp is afkomstig van T.H. Koning, zie afb. 4.15. Om dit ontwerp te realiseren is de Zoudtlandseweg verlegd met een bocht in noordelijke richting waar het aansloot op de aftakking die om het koetshuis liep.

Een luchtfoto vanuit het noorden laat op de voorgrond het wandelbosje zien en direct rechts daarvan de oprijlaan, ook de tuinaanleg naar ontwerp van T.H. Koning is zichtbaar, zie afb. 4.16. Opvallend is dat zowel op de luchtfoto als op de topografische kaart te zien is dat een deel van het wandelbos is omgevormd naar landbouwgrond.

Tegenwoordig is het open gedeelte ten oosten en zuiden van het huis veel dichter beplant. Hier ligt o.a. het arboretum. Op de Topografische kaart uit 1938, afb. 4.17, is de aanleg zeer vereenvoudigd weergegeven. Vooral de afwisseling open en gesloten lijkt te zijn verdwenen. Hagen of randen hakhout zijn niet meer aangegeven en de tuin direct ten oosten van het huis is als boomgaard aangegeven. De enige constanten zijn de lanen en het wandelbosje in vroege landschapsstijl ten noordoosten van het huis.

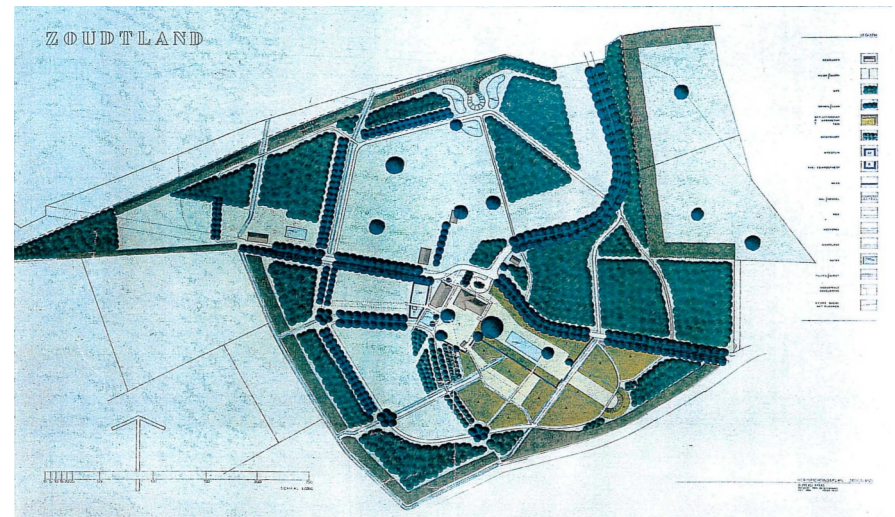




Afb. 4.18 Luchtfoto ca. 1968.



Afb. 4.19 Aquarel ca. 1950. Zoutdland in de periode van Van der Schrieck.



Afb. 4.20 Ontwerp Prof. F. Maas voor Zoutdland.



Afb. 4.21 Zoudtland 2005, Google Earth.

#### 4.5.3. ZOUDTLAND ONDER MR. C. OVERWATER EN DE FAMILIE HOF

(1963-HEDEN).

In 1963 verkocht de Hervormde Gemeente de buitenplaats weer aan een particuliere eigenaar, Mr. C. Overwater, die het huis onder leiding van de Bredase architect ir. J. de Wilde in 1968 liet restaureren. Tijdens deze restauratie is een deel van de achterzijde van het huis en het koetshuis gesloopt omdat het bouwvallig was. Ook is het huis ontdaan van pleister. Ook het koetshuis is in deze periode verdwenen. Op de luchtfoto uit ca. 1968 is te zien dat de aanbouw en het koetshuis zijn verdwenen. Ook opvallend is dat alle weidegronden zijn ingeplant met populier waardoor het open, landelijke karakter van de buitenplaats verdween.

In de jaren 80 is aan de tuin speciale aandacht besteed. In het zuidoostelijke deel van de aanleg, naast de aanleg direct ten oosten van het huis, werd een arboretum aangelegd volgens plannen van prof. Maas. Voor het arboretum nam Maas de vijf werelddelen als uitgangspunt. Later zijn aan de hand van dit plan nog lanen langs de weidegronden aangelegd. Hierbij is een deel van de oude perceelgrenzen verdwenen.

In de huidige situatie, zoals te zien op afb. 4.21, is opvallend dat het gehele terrein, oorspronkelijk een afwisselend landschap met open en gesloten gedeelten en een evenwichtig verdeling tussen utilitaire en 'recreatieve' gedeelten nu grotendeels is dichtgeplant. Hierdoor zijn ook zichten op het omringende landschap verloren gegaan. Voorbeeld is de grote akker ten westen van de oprijlaan. Dit is eveneens veroorzaakt door het grote aantal wegen, incl. de HSL, waardoor Zoudtland nu omsloten ligt. Overigens is opvallend dat de buitenplaats qua hoofdstructuur en oorspronkelijke opzet nog zeer goed herkenbaar is.





Afb. 4.22 Ontwikkeling van Zoudtland tot ca. 1785. Voor de toenmalige boerderij loopt een doorgaande weg, de Zoudtlandseweg.



Afb. 4.24 Ontwikkeling van Zoudtland tussen ca. 1870 en 1938. Het moestuincomplex naast het huis is deels omgevormd tot een landschappelijke aanleg.



Afb. 4.26 Ontwikkeling van Zoudtland tussen ca. 1938 en 1970. Alle weilanden zijn ingeplant met Populier.



Afb. 4.23 Ontwikkeling van Zoudtland vanaf ca. 1785. Er wordt een nieuw huis gebouwd en er wordt een oprijlaan en een wandelbos aangelegd



Afb. 4.25 Ontwikkeling van Zoudtland ca. 1938. Een deel van het wandelbos wordt omgevormd tot landbouwgrond. De Zoudtlandseweg wordt verlegd voor de realisatie van een tuin.

#### 4.6. CONCLUSIE

Zoudtland is een betrekkelijk kleine buitenplaats, bestaande uit een parkaanleg met een boerderij met herenkamer (het geheel heeft een herenboerderij-allure), Vlaamse schuur en bakhuis. Het huis werd waarschijnlijk rond 1785 gebouwd.

De aanleg, die na 1785 zijn beslag zou krijgen, bestaat uit verschillende percelen met een divers karakter. De kern van de aanleg wordt gevormd door de oprijlaan, de Zoudtlandseweg en het wandelbos. Het huis met de bijgebouwen en koetshuis vormde hierin een besloten eenheid. Hieromheen lagen akker- en weilanden. Deze akker- en weilanden zijn in de loop van de twintigste eeuw omgezet in populierbossen. Nadien is een deel van deze bossen gerooid en o.a. vervangen door een arboretum en een nieuwe parkaanleg (ontwerp: prof. Maas).

Voor de bescherming werden destijds feitelijk alle gronden van de buitenplaats voorgedragen, waarbij verschil wordt gemaakt tussen de kerngebieden en de overige terreinen (zie omschrijving van de RDMZ). Hoewel deze terreinen geen historische park- c.q. tuininrichting hebben, worden zij als buffers en structuurdragers van groot belang geacht en maken zij derhalve een essentieel deel uit van het totale complex. De lanen worden specifiek benoemd, namelijk als restanten van de Zoudtlandseweg en de oprijlaan.

Het hoofdgebouw/landhuis met het 19<sup>de</sup> eeuwse uiterlijk van een herenboerderij is zoals gezegd in de kern waarschijnlijk 18<sup>de</sup> eeuws. Bij de restauratie in 1968 is het karakter als herenhuis versterkt. De Vlaamse schuur en het bakhuis onderstrepen de 'agrarische wortels' van deze buitenplaats, hetgeen karakteristiek is voor de regio. De Vlaamse schuur heeft hoge bouwhistorische waarden door de authenticiteit van de constructie en de wandafwerking. De waarden van het (deels gereconstrueerde) bakhuis liggen voornamelijk in het 'beeldondersteunende' karakter van dit gebouw.

#### Bronnen en literatuur

- Anon. 'Waterschap de AA of Weerij, Den Bosch ca. 1894.
- Anon. 'Waterschap 'de Boeimeer', den Bosch, ca. 1894.
- Archief dorpsbestuur Prinsenhage [1387] 1551-1810, GA Breda, nr. 0441
- Notarieel Archief GA Breda.
- F.A. Brekelmans, schepenen van Prinsenhage, 1713-1793. Manuscript, GA Breda, Bibl. 8 A 232.
- J.E. Jansen, *Turnhout in het heden en het verleden*, II, Turnhout 1905, p. 165
- J. Kalf, *De Monumenten van Geschiedenis en Kunst, De monumenten in de voormalige Baronie van Breda*, Eerste stuk, Utrecht 1912.
- Leenders, K.A.H.W.. *Cultuurhistorische Landschapsinventarisatie Gemeente Breda*. Breda (Gemeente Breda), 2006. (Erfgoed Rapport Breda 1, 441 blz., ill., krtn., 2 CDroms, ISBN: 90-78023-03-1)
- Gerard Otten, Het landgoed Zoutland bij Princenhage in de negentiende en twintigste eeuw, in: *Heemkundige Kring Breda, Engelbrecht van Nassau*, 1997-4, p. 248-252.
- Tromp, H. en T. Henry-Buitenhuis, *Historische Buitenplaatsen in particulier bezit*, Utrecht 1991.



Afb. 5.1 Deelgebieden

## 5 BEHEERVISIE

### 5.1 BUITENPLAATS ALGEMEEN

#### Huidige situatie

Zie afb. 5.2.

Buitenplaats Zoudtland is ontstaan uit een oudere boerderij die in eeuwen tijd is uitgegroeid tot een herenboerderij met diverse bijgebouwen. Hoofddrager van de parkaanleg is de laanstructuur met het wandelbos. De buitenplaats ligt ten westen van de stad Breda en ligt ingeklemd tussen de snelwegen A58 en A16 en de HSL.

De buitenplaats kent de volgende elementen, zie ook afbeelding 5.1:

1. Centraal op de buitenplaats ligt het **hoofdhuis met bijgebouwen en voorplein**. Tegen het stenen hoofdhuis is een houten schuur aangebouwd die deel uitmaakt van het woonhuis. De entree van het huis ligt aan het voorplein. Aan de achterzijde van het hoofdhuis ligt een bakhuis. Ten westen van het hoofdhuis staat de Vlaamse schuur.
2. Het hoofdhuis wordt ontsloten door een slingerende oprijlaan die vanaf de Liesboslaan naar het voorplein loopt. Dwars over de buitenplaats loopt de Zoudtlandseweg. Deze **laanstructuur** is het oudste onderdeel van de parkaanleg van de buitenplaats.
3. Rondom het huis liggen **sier- en nutstuinen**. Er zijn 3 onderdelen te onderscheiden:
  - de oostelijke siertuin welke dateert uit de jaren '30 van de vorige eeuw.
  - het arboretum dat is aangelegd in de jaren '80 van de vorige eeuw.
  - de tuinaanleg aan de zuidzijde van het huis uit de jaren '70 van de vorige eeuw. Achter deze tuin ligt een hoogstam-boomgaard. Ten westen van de Vlaamse schuur ligt een moestuin die momenteel niet in gebruik is.
4. Ten zuidoosten van de oprijlaan ligt een **wandelbos** in landschapsstijl met slingerpaden.
5. Langs de randen van de buitenplaats liggen **singels en overig bos** en nieuw aangelegde lanen.
6. Verspreid over de buitenplaats liggen **weidegronden** die deels beplant zijn met populieren.





Afb. 5.2 Huidige situatie

**Analyse en waardering**

- De buitenplaats is gelegen in een kleinschalig agrarisch landschap met historische perceelsgrenzen. Op de buitenplaats zelf is dit patroon ten zuiden van het huis deels verstoord door de aanleg van nieuwe lanen, bosaanleg en een arboretum naar ontwerp van prof. Maas. De weilanden die het open agrarische karakter moeten versterken zijn deels beplant met populieren.
- De kern van de buitenplaats bestaat uit het goed bewaard gebleven hoofdhuis, de Vlaamse schuur en het bakhuis.
- De hoofddrager van de parkaanleg wordt gevormt door de goed bewaard gebleven 18e eeuwse laanstructuur van de oprijlaan en de Zoudtlandseweg en het hier tussen gelegen 18e eeuwse wandelbos. Met de aanleg van de tuin in 1938, naar ontwerp van T.H. Koning, is de aantakking van de oprijlaan en de Zoudtlandseweg naar het noorden verlegd.
- De moderne tuinaanleg uit de jaren 70 en de gedeeltelijke realisatie van het ontwerp van prof. Maas zorgt voor een forse beheerlast. Het onderhoud is hierdoor minimaal geworden, wat zichtbaar is in de verschillende tuin- en parkdelen.



Afb. 5.3 Streefbeeld

**Streefbeeld**

Zie afb. 5.3.

- Het versterken van het kleinschalige open agrarische landschap op de gehele buitenplaats en meer openheid creëren naar het omringende landschap.
- Instandhouden en versterken van de kern van de buitenplaats door meer eenheid te creëren tussen de diverse gebouwen zoals het hoofdhuis, Vlaamse schuur en het bakhuis door aanpassing van het voorplein en de tuinaanleg rondom de gebouwen.
- Instandhouden en versterken van de historische laanstructuur als de drager van de ruimtelijke structuur van de buitenplaats
- Herstellen van de oude omvang van het wandelbos compleet met padenstructuur.
- De beheerlast van de recente tuin- en park (jaren 60 en 80 van de 20e eeuw) verlagen door aanpassing van de tuininrichting achter het huis. Een forse dunning in het arboretum op basis van een duidelijke toekomstvisie moet meer structuur geven.

**Maatregelen**

In de hierna te behandelen uitwerking per deelgebied wordt een opsomming gegeven van de inrichtingsmaatregelen en van de daaruit voortvloeiende beheermaatregelen.





Afb. 5.4 Begin jaren 30 van de vorige eeuw met de achterzijde van het huis met achteraanbouw, waterput en schuur.



Afb. 5.6 Het wit gepleisterde huis met achteraanbouw en serre in 1938.



Afb. 5.5 Begin jaren 30 van de vorige eeuw met schuur bij hoofdhuis en de Vlaamse schuur.



Afb. 5.7 Achterzijde van het huis met schuur en de nieuwe orangerie net na de restauratie in 1968.



Afb. 5.8 Luchtfoto uit ca. 1938



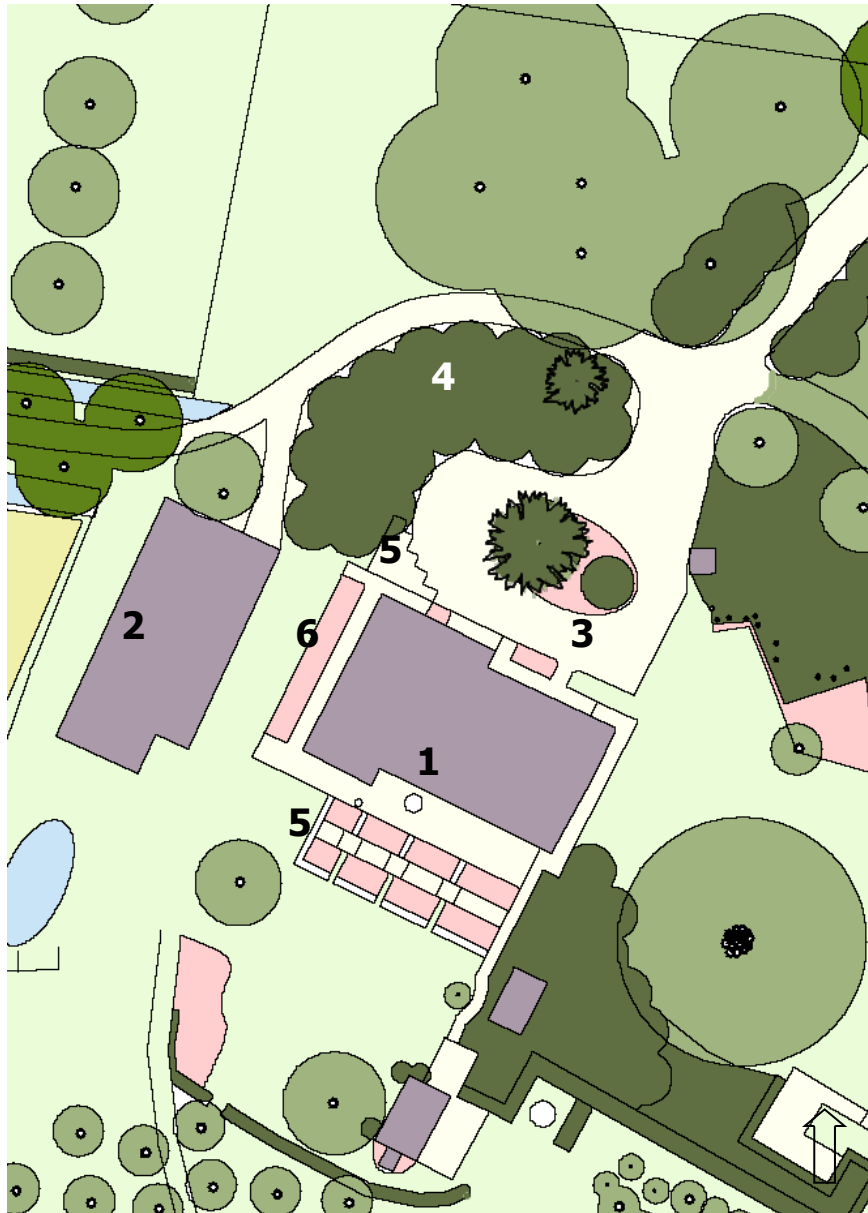
Afb. 5.9 Detail KMP waarop goed zichtbaar zijn het koetshuis, een 2e Vlaamse schuur aan de achterzijde van het huis en de uitbouw aan de achterzijde van het hoofdhuis.

## 5.2 Hoofdhuis met bijgebouwen en voorplein

Het hoofdhuis, de bijgebouwen en het voorplein liggen in het hart van de buitenplaats. Het hoofdhuis is een 18e eeuwse herenboerderij, die is ontstaan uit een oudere boerderij.

### Samenvatting historische gegevens

- Het huidige huis dateert uit ca. 1785 en staat op de plek van een ouder huis. Het huis bestaat uit twee delen: een herenhuis en een schuur.
- De exacte datering van het koetshuis, bakhuis en Vlaamse schuur is niet bekend. Ze worden echter al genoemd bij de verkoop in 1811 aan Jan Louis Trip.
- Op het Kadastraal Minuutplan uit ca. 1825 is te zien dat het hoofdhuis aan de achterzijde een uitbouw heeft. Direct ten westen hiervan ligt een schuur. Ook de huidige Vlaamse schuur staat aangegeven. Het bakhuis is op deze kaart aangegeven alleen niet op de huidige lokatie. Tegenover het hoofdhuis aan de andere zijde van de Zoudtlandseweg ligt een kleiner gebouw, het koetshuis. De Zoudtlandseweg is een doorgaande weg voor het huis langs.
- Op foto's van voor 1938, afb. 5.4 en 5.5, is goed de eenvoudige erfinrichting achter het huis te zien.
- Op de luchtfoto uit ca. 1938 is het huis met de achteraanbouw, 2 Vlaamse schuren, koetshuis en bakhuis te zien, zie afb. 5.8.
- In 1938 is bij de aanleg van de tuin aan de oostzijde de Zoudtlandseweg verlegd naar het noorden waardoor een soort voorplein is ontstaan. Het huis is ten tijde van deze tuinaanleg witgepleisterd, zie afb. 5.6.
- Op de luchtfoto uit 1944 is te zien dat er diverse kleinere gebouwen om het hoofdhuis en de Vlaamse schuur liggen. Aan de noordzijde van het huis ligt het koetshuis. Zie afb. 5.17.
- In de jaren '60 is het huis ingrijpend gerestaureerd en verbouwd. Het huis is daarbij ontdaan van pleister. Het achterhuis en het koetshuis zijn gesloopt omdat deze zeer bouwvallig waren.



Afb. 5.10 Huidige situatie





Afb. 5.11 Entree van het voorplein.



Afb. 5.12 Wand van dichte wintergroene beplanting.



Afb. 5.13 Zicht vanaf voorplein richting Vlaamse schuur.

### Huidige situatie

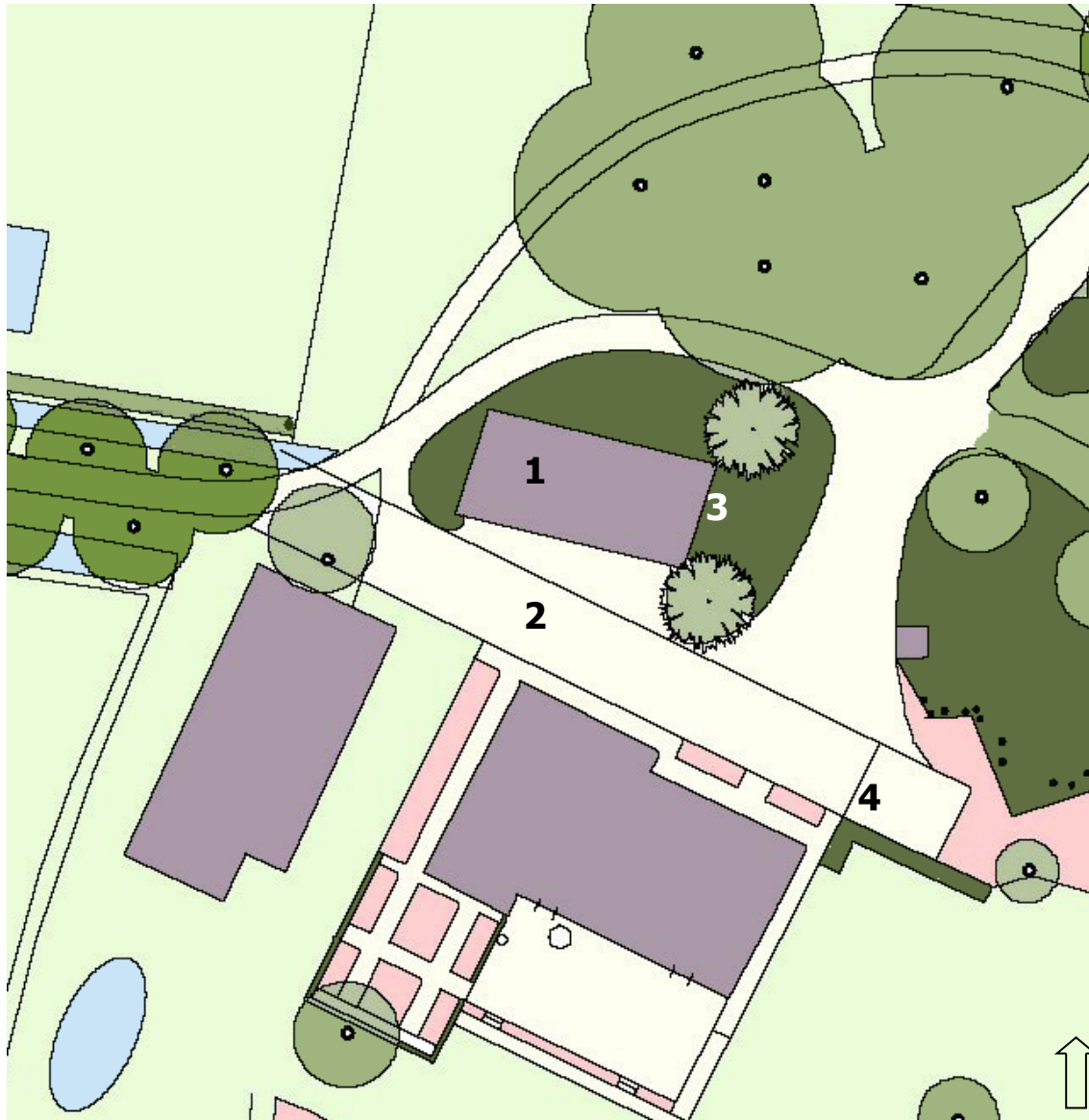
Zie afb. 5.10.

De oprijlaan komt uit op een voorplein direct voor het herenhuis. De inrichting van het voorplein heeft een tuinachtig karakter, dat na de renovatie van het huis en de sloop van het koetshuis in de jaren '60 tot stand is gekomen. In het midden ligt een ovaal perk met daarin een oude Taxus. Auto's kunnen om het perk langs het huis rijden. Er is geen doorrit langs de schuur, waardoor het plein een onlogische en sterk gesloten indruk maakt. De verschillende gebouwen liggen ten zuiden van het plein. De eigenaar heeft de wens het koetshuis te herbouwen om deze te kunnen gebruiken als garage.

1. Hoofdhuis en aangebouwde schuur.
2. Vlaamse schuur
3. Voorplein
4. Dichte wand van wintergroene beplanting.
5. Verschillende soorten bestrating.
6. Koude bakken.

### Analyse en waardering

- De actuele inrichting van het voorplein heeft geen monumentale waarde en verstoort de beleving van de oorspronkelijke opzet van het complex.
- Het deelgebied is herkenbaar als het hart van de buitenplaats. Het plein heeft echter haar oorspronkelijke inrichting verloren. Het perk en de rondgang om de oude Taxus is niet authentiek.
- De actuele inrichting van het voorplein, die sinds 1968 een tuinachtig karakter heeft, past niet bij de laat achttiende-eeuwse gevoel van het herenhuis.
- Ter plaatse van het ontbrekende koetshuis staat een niet historische beplanting van wintergroene heesters, die het voorplein van de openbare weg afschermt. De oorspronkelijke doorrit langs de schuur is ook met beplanting afgesloten, waardoor het plein een sterk gesloten indruk maakt.
- De oorspronkelijke inrichting ter plaatse van het huidige voorplein was open en transparant van karakter en fungeerde tevens als openbare weg. Het kende een eenvoudige en sobere inrichting en verbond de verschillende onderdelen van de buitenplaats met elkaar. De oude Taxus schermde het zicht vanuit de salons van het herenhuis op het koetshuis af.



Afb. 5.14 Streefbeeld.





Afb. 5.15 Op een aquarel uit de jaren 50 van de vorige eeuw is de eenheid en beslotenheid te zien. Op de voorgrond is het koetshuis zichtbaar.

### Streefbeeld

Zie afb. 5.14.

- Herinrichting van het voorplein in een meer passende vormgeving en afwerking en passend bij de functie als voorplein en de positie als hart van de buitenplaats. De huidige inrichting is niet monumentaal en verstoort de beleving van het hoofdhuis. Oorspronkelijk was het voorplein transparant en fungeerde als doorgaande weg.
- Bouw van een garage met hetzelfde bouwvolume als het afgebroken historische koetshuis, eventueel in een eigentijdse materialisatie en vormgeving die harmonieert met de bestaande overige gebouwen.
- Het oude verloop van de Zoudtlandseweg, die tot 1938 als doorgaande weg fungeerde, waar mogelijk herstellen en in de bestrating zichtbaar maken.
- Inpassen van de oude taxussen; herstel van de historische functie als visuele afscherming van het koetshuis.

### Maatregelen

- 1 Vervaardigen van een herbouwplan voor het koetshuis.
- 2 Het verwijderen van een teveel aan tuinelementen en een éénsoortige bestrating in dezelfde lijn als oude tracé Zoudtlandseweg. De bestrating van bijvoorbeeld klinkers met goten van veldkeien. Verder aanvullen met grind.
- 3 Vervangen van de beplanting om het nieuwe koetshuis met behoud van de 2 oude taxussen.
- 4 Parkeerplaats voor bezoekers met dezelfde bestrating als bij 2, die visueel het oude verloop van de Zoudtlandse weg voortzet.

Nb. Bovenstaand streefbeeld en maatregelenplan vormen een schetsontwerp voor de herinrichting en zullen nog nader worden uitgewerkt. Een gedetailleerde uitwerking in maatvoering en materialen voert te ver voor een beheerplan.



Afb. 5.16 Detail Kadastraal minuutplan 1817. Te zien is de afbuiging van de oprijlaan achter het koetshuis richting Vlaamse schuur.



Afb. 5.17 Luchtfoto 1944. De laanstructuur van de buitenplaats is vrijwel compleet aanwezig. Bij de aanleg van de tuin aan de oostzijde is de Zoutlandseweg ter hoogte van het huis in noordelijke richting verlegd.



Afb. 5.18 Luchtfoto ca. 1968. Na de aanleg van de snelweg is goed te zien dat het noordelijke deel van de oprijlaan nog zichtbaar is. De Zoudtlandseweg is door deze ingreep aan de westzijde niet langer een doorgaande weg.

### 5.3 LAANSTRUCTUUR

Een belangrijk element in de ruimtelijke opzet van de buitenplaats Zoudtland is de historische laanstructuur, die bestaat uit de slingerende oprijlaan en de Zoudtlandseweg.

#### Samenvatting historische gegevens

- De Zoudtlandse weg kent een hoge ouderdom. Zij vormt waarschijnlijk de oorspronkelijke toegang tot het complex en stamt wellicht uit de 16e of 17e eeuw.
- Op het KMP uit ca. 1825 is de oprijlaan in zijn huidige vorm zichtbaar. Zeer waarschijnlijk is de huidige slingerende oprijlaan gerealiseerd bij de bouw van de huidige huis in circa 1785.
- De oprijlaan loopt met een ruime slinger vanaf de Liesboslaan naar de Zoudtlandseweg. De laan takt op twee punten aan op de Zoudtlandseweg. Eén toegang loopt achter het koetshuis langs en komt uit tegenover de Vlaamse schuur. De andere toegang komt uit tegenover het hoofdhuis, zie afb. 5.16. De Zoudtlandseweg loopt dwars over de buitenplaats en staat op de Oorspronkelijke Aanwijzende Tafel aangegeven als dreef.
- Omstreeks 1930 is de Zoudtlandseweg met een boog om het huidige voorplein en het koetshuis gelegd. Sindsdien loopt deze niet meer voor het huis langs maar sluit aan op de noordelijke tak van de oprijlaan die om het koetshuis loopt.
- Met de aanleg van de snelweg aan de noordzijde is in de jaren 60 van de vorige eeuw een het meest noordelijke deel van de oprijlaan verdwenen, zie afbeelding 5.17 en 5.18.





Afb. 5.19 Huidige situatie





Afb. 5.20 Oprijlaan gezien vanaf de Liesboslaan.



Afb. 5.21 Heestergroei laanprofiel Zoudtlandseweg.



Afb. 5.22 Eiken langs de verdwenen zijtak van de oprijlaan.

### Huidige Situatie

Zie afb. 5.19.

1. De oprijlaan heeft een laanbeplanting van zomereiken.
2. Tussen de laanbomen staat een dichte rand met rododendrons.
3. Voormalige paardenstal, die omgebouwd is tot arbeiderswoning.
4. Rommelhoek met oude zomereiken; restant van de laanbeplanting van de aftakking richting Vlaamse schuur. Waarschijnlijk vroeger in gebruik als 'Dries', zie bladzijde 25.
5. De Zoudtlandseweg, het westelijke deel heeft een laanbeplanting van zomereiken.

### Analyse en waardering

- De Zoudtlandseweg en oprijlaan bepalen tot op heden de ruimtelijke hoofdopzet van de buitenplaats.
- De slingervorm van de oprijlaan is geheel authentiek; aan de noordzijde is de laan ingekort vanwege de aanleg van de A58.
- Langs de oprijlaan staan laanbomen met een monumentaal karakter. De stammen gaan echter schuil achter een dichte rand van rododendrons.
- De boomweide achter het voormalige koetshuis wordt momenteel benut als opslag en rommelhoek. Deze plek werd waarschijnlijk gebruikt als 'Dries' en bevat ook resten van de noordoostelijk tak van de oprijlaan. De plek komt als zodanig niet uit de verf.
- Het oostelijk deel van de Zoudtlandse weg heeft haar laanbeplanting verloren, waardoor de laan er uit ziet als een bospad.



Afb. 5.23 Streefbeeld



Afb. 5.24 Voorbeeld van een schoon laanprofiel, kasteel Duivenvoorde.

### Streefbeeld

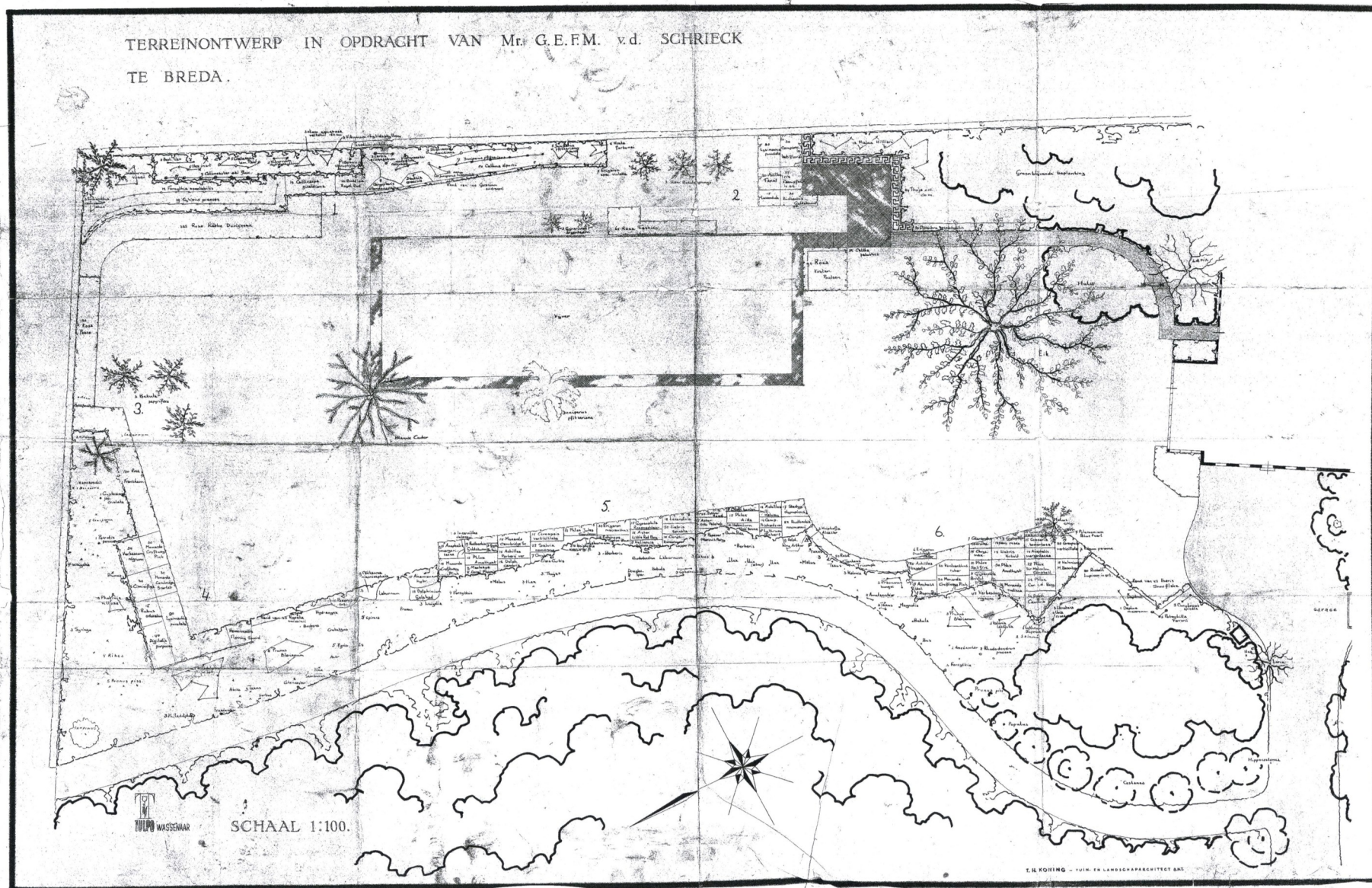
Zie afb. 5.23.

- Instandhouding en herstel van de laanstructuur, als drager van de ruimtelijke hoofdropzet van de buitenplaats.
- Herkenbaar maken van de aftakking van de oprijlaan richting Vlaamse schuur zoals aanwezig was tot ca. 1938. Hierdoor krijgt dit deel van de buitenplaats meer structuur en de oude laanbeplanting van eik weer een functie.
- Complete laanbeplanting langs de Zoudtlandseweg.

### Maatregelen

1. Terugzetten van de rododendrons tot achter de laanbomen, De verharding van de oprijlaan aanvullen.
2. Aanleg van een smal zandpad om de oude afbuiging van de oprijlaan zichtbaar te maken.
3. Kappen van bomen die niet tot de laanbeplanting horen en waar nodig de laanbomen langs de Zoudtlandseweg aanvullen.
4. Terugzetten van heesters als Hazelaar en Krentenboomje tot achter de laanbomen.
5. Vrijstellen van laanbomen met name langs de weilanden met populier.





Afb. 5.25 Ontwerptekening T.H. Koning 1938.





Afb. 5.26. Luchtfoto net na 1938 na de aanleg van de tuin.



Afb. 5.27 Zicht vanaf de westelijke border over de vijver richting huis.

#### 5.4 SIERTUINEN EN NUTSTUINEN

Om het hoofdhuis van de buitenplaats Zoudtland ligt een uitgebreid complex van tuinen. Er kunnen drie tuindelen onderscheiden worden; de siertuin met de grote vijver aan de oostzijde van het huis, het arboretum en de tuinaanleg aan de achterzijde van het huis.

##### *Siertuin oostzijde*

##### **Samenvatting historische gegevens**

- Op de plaats van de huidige siertuin lagen vroeger de moestuin en de boomgaard, deze situatie is te zien op het Kadastraal Minuutplan uit 1817. Direct naast de moestuin lag een hakhout bosje.
- Op de Topografisch Militaire Kaart uit 1870 is te zien dat op de locatie van de moestuin mogelijk een landschappelijke aanleg ligt. Zie afb. 4.12 voor het TMK.
- In 1938 is door T.H. Koning een ontwerp gemaakt voor een siertuin aan de oostzijde, zie afb. 5.25.
- Op de luchtfoto van net na 1938 is goed de nieuwe tuinaanleg te zien. Opvallend is dat een aantal bomen van oudere leeftijd zijn en zeer waarschijnlijk dateren uit de tijd van de landschappelijke aanleg. Dit wordt goed duidelijk als de nieuw aangeplante berken in de oostelijke hoek worden vergeleken met de Ceder op de hoek van de vijver. De bruine beuk was toen al een boom van monumentale omvang deze is duidelijk ouder dan de overige overgebleven bomen. Zie afb. 5.26 en 5.27. Op het ontwerp van T.H. Koning, afb. 5.25, zijn de berken te vinden links op de tekening, nummer 3. De Ceder is niet genummerd maar staat links op de hoek van de vijver ingetekend. De bruine beuk is rechts van de vijver ingetekend.



Afb. 5.28 Huidige situatie



Afb. 5.29 Zicht richting arboretum.



Afb. 5.30 Stijlkenmerk voor T.H. Koning, 3 berken.



Afb. 5.31 Monumentale bruine beuk.

### Huidige Situatie

Ten oosten van het huis en ten zuiden van de Zoudtlandseweg ligt een langwerpige bordertuin naar ontwerp van tuinarchitect T.H. Koning. Zie afb. 5.28.

1. Vijver in het verlengde van de oostgevel van het hoofdhuis. De randen zijn afgewerkt met terracotta tegels. In de vijver liggen houten vlonders.
2. Gazon dat doorloopt in de zichtlijn van het arboretum.
3. Monumentale bruine beuk welke in zeer slechte conditie verkeert door een aantasting met de Platte tonderzwam.
4. Bloemenborder met groene achterwand.
5. Heesterborder
6. Terras met een verharding van flagstones welke als pad doorloopt tot de rand van de vijver.
7. Restant van de filterinstallatie van de zwembijver.
8. Hondenhok

### Analyse en waardering

- De tuin in de kenmerkende stijl van de jaren '30 van de vorige eeuw die vrijwel compleet aanwezig is.
- De grote vijver die door de omvang en de ligging in het gazon voor een ruimtelijke sfeer zorgt. De vijver verkeert in slechte staat en zal ingrijpend moeten worden gerestaureerd. Oorspronkelijk is de vijver aangelegd zonder houten vlonders. De vlonders zullen niet worden teruggebracht omdat ze niet tot het oorspronkelijke concept behoren en de ruimtelijke werking van de vijver verstoren.
- De oude monumentale bomen uit de negentiende-eeuwse aanleg zijn ingepast in het ontwerp van T.H. Koning. Helaas is de bruine beuk ernstig door zwammen aangetast en zal om veiligheidsredenen moeten worden verwijderd.



Afb. 5.32 Streefbeeld





Afb. 5.33 Zwemvijver zonder vlonders in de jaren 70.

### Streefbeeld

Zie afb. 5.32.

- Instandhouding van het tuinontwerp van T.H. Koning uit 1938 en herstel en restauratie van de vijver.
- Instandhouding van de historische gelaagdheid middels de bomen; herplant van een bruine beuk

### Maatregelen

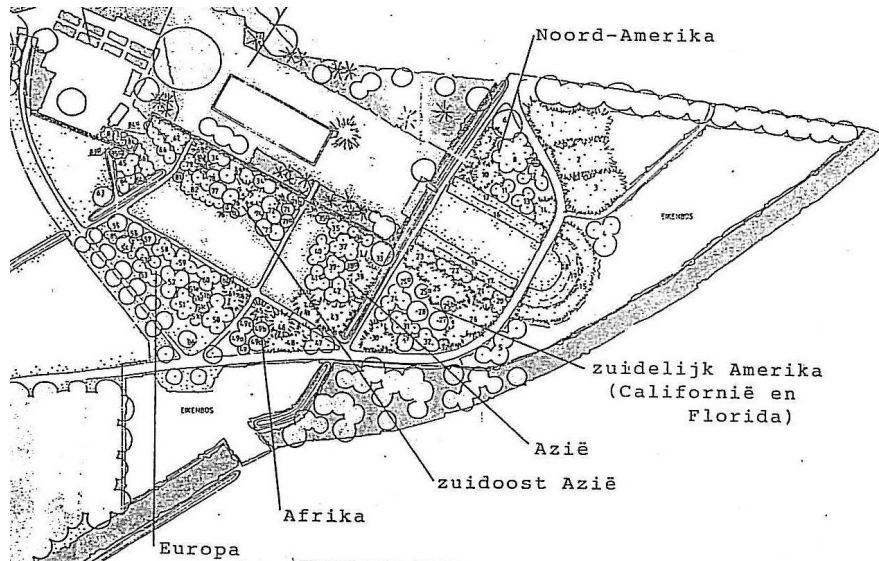
- 1 Herstel van de vijver met de aanwezige authentieke materialen. Het ruimtelijke effect van de vijver behouden door de vlonders niet terug te brengen en de vijverbepplanting eenvoudig te houden.
- 2 Het achterste gedeelte van de borders beplanten met heesters om de beheerlast te verminderen.
- 3 Pad aanleggen als verbinding tussen het achterterras en de oostelijke siertuin.
- 4 Herstellen van het flagstone-terras met grasvoeg.
- 5 Terugzetten van uitgegroeide heesters in de "groene wand".
- 6 Inpassen van de nieuwe parkeerplaats.
- 7 Aanplanten van een haag.
- 8 Vervangen van de monumentale bruine beuk door een nieuw exemplaar.



Afb. 5.34. Op de luchtfoto uit 1944 is goed te zien dat ten oosten van het huis op de plek van huidige arboretum open weidegrond ligt.



Afb. 5.35 Luchtfoto ca. 1968, op de plek van de voormalige open weide staat een aanplant van populier.



Afb. 5.36 Beplantingsplan uit het rapport: Herinrichtingsplan en beheersplan voor landgoed Zoutdland door Prof. Dr. Ir. F.M. Maas.

### **Arboretum**

#### **Samenvatting historische gegevens**

- Op het Kadastraal Minuutplan uit ca. 1825 is te zien dat op de locatie van het huidige arboretum weidegronden, een deel van de moestuin en hakhout lagen. Zie afb. 4.7.
- De luchtfoto uit 1944 laat zien dat op de locatie waar nu een arboretum ligt toen weidegronden en een boomgaard lagen, zie afb. 5.34.
- Later zijn op de weidegronden populieren ingeplant, zoals goed te zien is op de luchtfoto uit ca. 1968, zie afb. 5.35.
- In 1987 is het arboretum aangelegd naar ontwerp van prof. Dr. Ir. F. M. Maas, zie afb. 5.36.



Afb. 5.37 Huidige situatie





Afb. 5.38 Zichtas richting heuvel.



Afb. 5.39 Aanplant in het arboretum.



Afb. 5.40 Doorzicht naar het bakhuis.

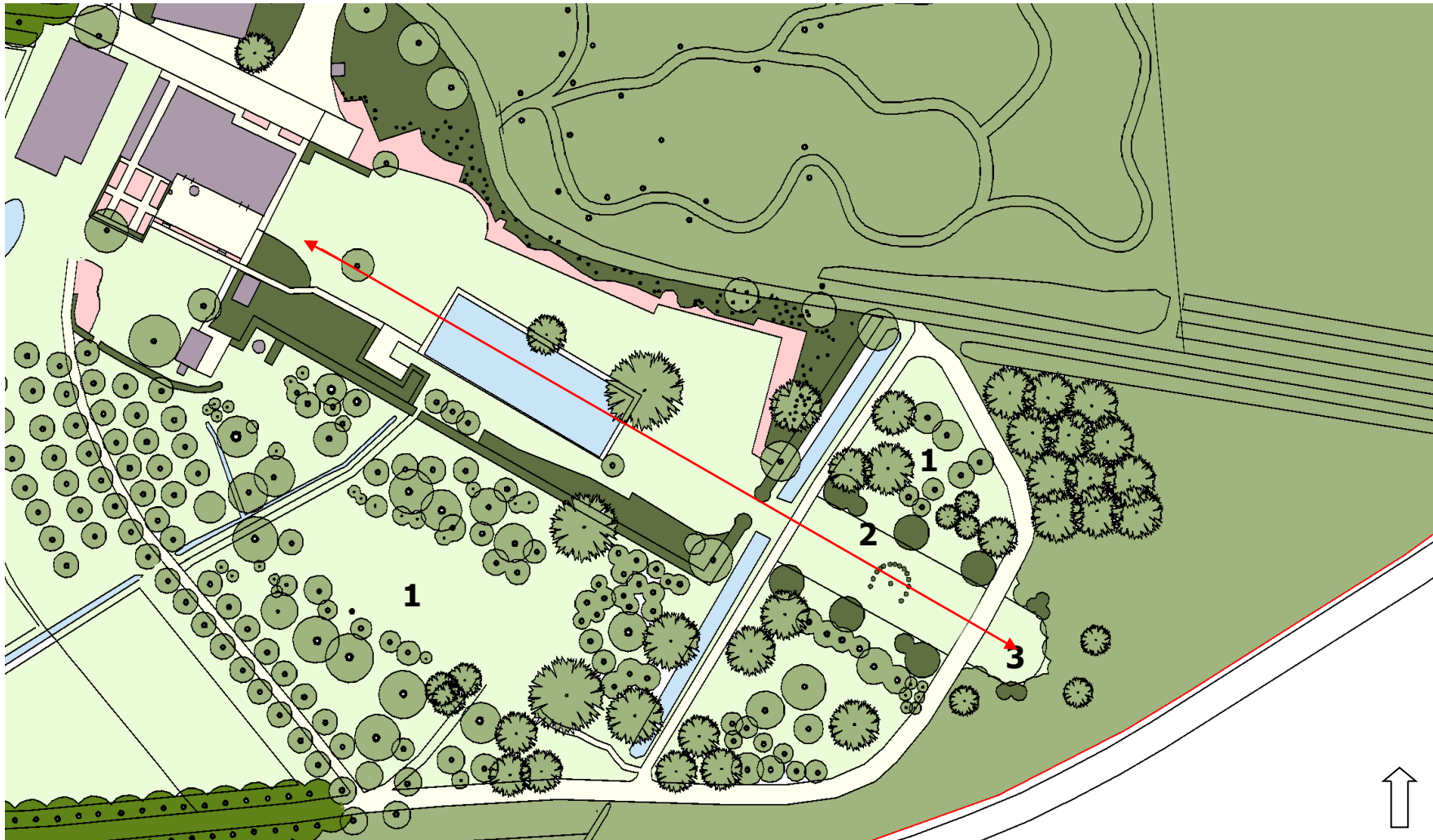
### Huidige Situatie

Zie afb. 5.37.

1. Zichtlijn van het arboretum in het verlengde van de zichtlijn van oostelijke siertuin.
2. Wand van rododendrons.
3. Heuvel met rododendrons voor een achtergrond van fijnsparren, door de niet natuurlijke, steile heuvel is de standplaats niet ideaal voor een heesteraanplant.
4. Zonnewijzer van geschoren buxusstruikjes.
5. Arboretum met boom- en heestersoorten, geordend aan de hand van het thema 'werelddelen' zie afb. 5.36.

### Analyse en waardering

- Het arboretum is een recente waardevolle toevoeging aan de buitenplaats, die zorgt voor interessante botanische en ruimtelijke accenten.
- Een centrale zichtlijn vormt de visuele verbinding tussen de verschillende delen van het arboretum. De zichtlijn is het ruimtelijke hoofdmoment van dit tuindeel. De zichtlijn oogt echter massief en rommelig door de overvloedig aanwezige beplanting.
- De lange zichtlijn wordt beëindigd door een focuspunt in de vorm van een buxus-zonnewijzer, het trekt/lokt de bezoeker op een natuurlijke wijze naar het tuindeel. De buxus-zonnewijzer is echter uiterst bewerkelijk in onderhoud en heeft te weinig kwaliteit.
- De aangeplante soorten komen echter niet tot hun recht door de grote hoeveelheid bomen, boomsoorten en aantallen bomen per soort.
- Een ingrijpende dunning, die is gericht op vereenvoudiging van het beheer en verbetering van de groeiomstandigheden voor de bomen, is noodzakelijk.



Afb. 5.41 Streefbeeld



Afb. 5.42 Voorbeeld fraai uitgegroeide vrijstaande bomen in een arboretum.



Afb. 5.43 Voorbeeld solitaire bomen in bloemrijk gras.

### Streefbeeld

Zie afb. 5.41.

- Instandhouding van een gevarieerd assortiment met fraai uitgegroeide monumentale bomen en structuurvormende soorten met een ondergroei van heesters.
- Kwaliteitsverbetering langs de lange zichtlijn door vereenvoudiging en een minder bewerkelijke tuinafwerking.

### Maatregelen

1. Behouden van fraai uitgegroeide, kansrijke bomen en heesters middels een goede dunning gericht op het vrijstellen van toekomstbomen.
2. Doorbreken van de dichte wand van rododendrons met behoud van enkele groepen.
3. Afgraven van de heuvel en de ontstane ruimte beplanten met enkele groepen rododendron.





Afb. 5.44 Detail van het KMP uit ca. 1825 waarop te zien is dat om het huis een boerenerf ligt. Aan de oost en zuidzijde ligt een moestuincomplex, roze ingekleurd. Achter de meest zuidelijke schuur ligt een hakhoutbosje, groen ingekleurd.



Afb. 5.45 Situatie achter het huis begin jaren 30 van de vorige eeuw met een eenvoudige boerenerf inrichting met een waterput.



Afb. 5.46 Situatie achter het huis begin jaren 30 van de vorige eeuw. Te zien is het agrarische gebruik met op de achtergrond de afgebroken schuur en het achterhuis.





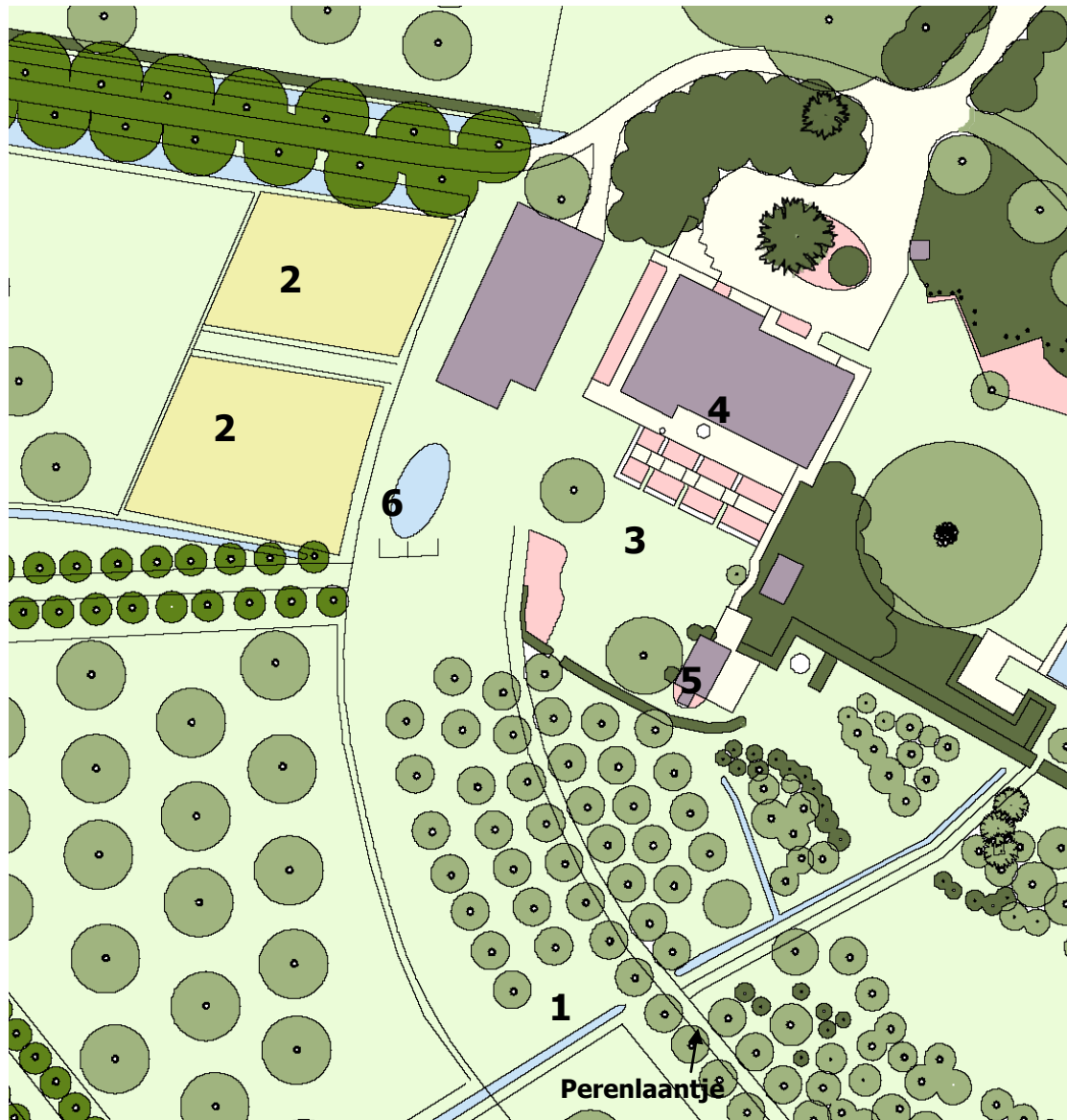
Afb. 5.47 Achterzijde van het huis en de Vlaamse schuur na de verbouwing in 1968. Op de plek van de afgebroken schuur en het achterhuis ligt een eenvoudig ontwerp met grindtegels en rozen.

### ***Sier- en nutstuin achter het huis***

Direct ten zuiden van het huis lagen van oudsher het boerenerf met een boomgaard, een moestuin, waterput en een bakhuis. Na de restauratie en verbouwing omstreeks 1968, is hier een groot terras met een rozen-tuin aangelegd. Achter de Vlaamse schuur werd een nieuwe moestuin aangelegd.

### **Samenvatting historische gegevens**

- Op het Kadastraal Minuutplan uit ca. 1825 is te zien dat in die periode er een grote moestuin aan de zuidoostzijde van het huis was gelegen. Direct achter het huis ligt een erf dat van het achterhuis en schuur doorloopt naar het bakhuis. Direct achter de schuur ligt een hakhoutbosje, zie afb. 5.44.
- Familiefoto's uit de tijd van de familie van der Schrieck uit het begin van de jaren 30 van de vorige eeuw laten zien hoe eenvoudig de erfinrichting achter het huis eruit zag, zie afb. 5.45 en 5.46.
- Bij de restauratie/verbouwing van het huis in de jaren '60 is de achtervleugel gesloopt. Na de verbouwing is de actuele tuinaanleg aan de achterzijde, naar eigen ontwerp, gerealiseerd, zie afb. 5.47.



Afb. 5.48 Huidige situatie



Afb. 5.49 Boomgaard en het "Perenlaantje".



Afb. 5.50 Tuinaanleg achter het huis.



Afb. 5.51 Bakhuis.

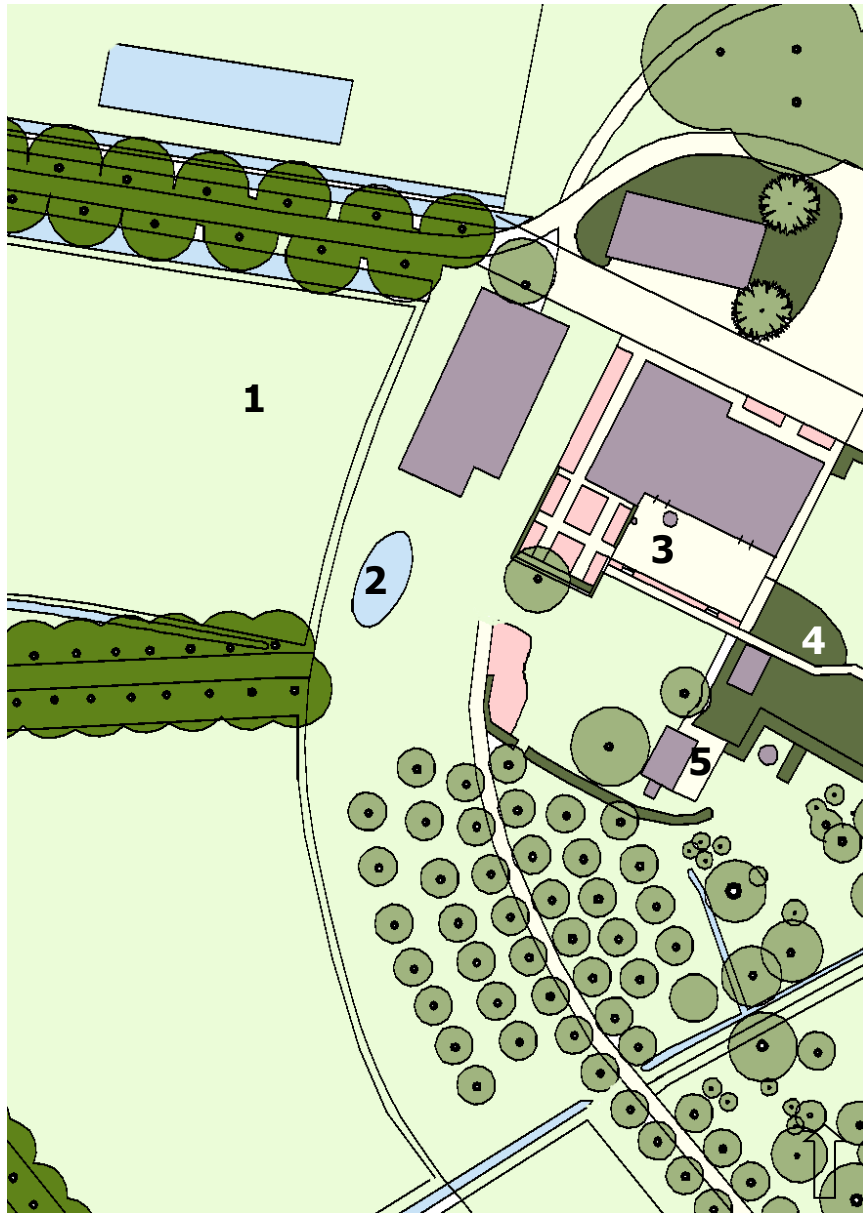
### Huidige Situatie

Zie afb. 5.48.

1. Boomgaard met het "Perenlaantje". Het laantje is een wandelpad dat van het huis naar de Sprundelsebaan loopt, de Sprundelsebaan ligt aan de zuidzijde van de buitenplaats.
2. Moestuin uit de jaren 80 van de 20e eeuw, die niet in gebruik is.
3. Tuinaanleg van net na de restauratie van het huis in de jaren '60, de voormalige rozentuin. De verharding bestaat uit grindtegels.
4. Waterput.
5. Bakhuis.
6. Vijver met knotwilgen en een composthoop.

### Analyse en waardering

- De boomgaard, waterput en het bakhuis zijn oude en authentieke onderdelen van de buitenplaats; ze hebben een hoge monumentale waarde.
- De huidige tuinrichting aan de achterzijde van het huis heeft een sleetse en gedateerde uitstraling. De tuinaanleg heeft geen monumentale waarde.
- De beplanting met knotwilgen bij de vijver zijn recent toegevoegd.
- De aanwezige moestuin is niet historisch en wordt niet meer gebruikt.
- De actuele tuinrichting vormt een te grote beheerlast voor de huidige bewoners.



Afb. 5.52 Streefbeeld





Afb. 5.53 Leifruit tegen muur, buitenplaats 't Ross.

### Streefbeeld

Zie afb. 5.52.

- Op de plaats van het bestaande terras en de voormalige rozentuin wordt een nieuwe tuinaanleg gerealiseerd. Gedacht wordt aan een groot terras waarop enkele kuipplanten kunnen staan en enkele treden die uitgeven op het gazon. Aansluitend aan de (inpandige) plantenkas kan een nieuwe tuin met bescheiden omvang worden ingericht. In deze tuin is plaats voor groente, keukenkruiden, leifruit en boerenbloemen. Deze nieuwe tuininrichting verwijst naar de lange periode waarin Zoudtland als boerderij in gebruik was. Het streefbeeld is voor dit beheerplan als schetsontwerp uitgewerkt en zal nog nader worden gedetailleerd.
- Handhaven van het grote gazon en de bestaande plantenborder.
- Dunnen van de te handhaven beplantingen om meer visuele verbindingen tussen de verschillende tuindelen te creëren.
- Boomgaard met fraai uitgegroeide fruitbomen, en het "Perenlaantje" met het pad naar de Sprundelsebaan.

### Maatregelen

1. Verwijderen van de moestuin en inzaaien als weide.
2. Aanplant rond de vijver achter de Vlaamse schuur dunnen zodat vanuit het huis doorzichten ontstaan.
3. Verwijderen van de huidige tuinaanleg. Realiseren van een nieuwe tuinaanleg achter het huis met een groter terras en de aanleg van een mini moestuin.
4. Pad aanleggen tussen nieuwe tuinaanleg en de siertuin aan de oostzijde.
5. Beplanting rondom het bakhuis verwijderen en het gazon door laten lopen tot tegen het gebouw. Aanplant van leifruit tegen de westelijke muur van het bakhuis.



Afb. 5.54. Detail Kadastraal Minuutplan ca. 1825. Het kadastrale nummer 82 is het wandelbos, deze wordt in de oorspronkelijke aanwijzende tafel behorend bij het Kadastraal Minuutplan omschreven als *'Plaisiertuin'*.



Afb. 5.55. Veldminuut Topografisch Militairekaart ca. 1850. Hierop staat een padenpatroon aangegeven in het wandelbos. Mogelijk dat tegen de oprijlaan de koepel is ingetekend.



Afb. 5.56. Luchtfoto ca. 1938. Onderin de foto is duidelijk het perceel landbouwgrond te zien waar eerst wandelbos heeft gelegen. In het deel wandelbos bij het huis is een kleine hap zichtbaar die is ontstaan door de verlegging van de Zoudtlandseweg.

## 5.5 WANDELBOS

### Samenvatting historische gegevens

- Het wandelbos is waarschijnlijk tegelijk met de oprijlaan gereali-seerd net na de bouw van het huidige huis omstreeks 1785.
- Op de Oorspronkelijk Aanwijzende Tafel behorend bij het Kadast-raal Minuutplan (ca. 1825) wordt het perceel van het wandelbos benoemd als 'plaisiertuin', zie afb. 5.54.
- Op het veldminuut van de Topografisch Militairekaart uit ca. 1850 is het wandelbos aangegeven met enkele slingerende paden. Het bos loopt aan de oostzijde in een rechte lijn vanaf de Liesbosweg naar de Zoudtlandse weg. In het meest noordelijke deel tegen de oprijlaan aan is mogelijk de koepel aangegeven waarvan wordt gesproken in de verkoopakte uit 1811, zie afb. 5.55.
- Op de luchtfoto van ca. 1938 is te zien dat een deel van het wan-delbos is omgevormd tot landbouwgrond. Hierbij is de padenstruc-tuur definitief verdwenen. Bij de aanleg van de oostelijke siertuin en de omlegging van de Zoudtlandseweg is een deel van het wan-delbos bij het huis verloren gegaan, zie afb. 5.56.
- In de periode tussen de vervaardiging van de topografische kaart van 1958 en van 1967 is dit deel van het wandelbos opnieuw in gebruik genomen als bos. Ook het perceel landbouwgrond aan de oostzijde is aangeplant.



Afb. 5.57 Huidige situatie





Afb. 5.58 Pad langs grens van voormalige perceel Landbouwgrond.



Afb. 5.59 Slingerpaden afgezoomd met zomereiken.



Afb. 5.60 Voormalig perceel landbouwgrond.

### Huidige situatie

Zie afb. 5.57.

1. Slingerende wandelpaden met een beplanting van zomereiken.
2. Restanten van slingerpaden die eindigen tegen het voormalige landbouwperceel.
3. Bosaanplant (fijnsparren) op de voormalige landbouwgrond.
4. Een dichte wand van rododendrons.
5. Een dubbele greppel vormt een dijkje dat evenwijdig loopt met de Zoudtlandseweg.

### Analyse en waardering

- Het wandelbos in een vroege landschapsstijl met slingerpaden is herkenbaar en heeft een hoge monumentale waarde, maar is incompleet en kent achterstallig onderhoud.
- De oude zomereiken vormen een restant van een laanbeplanting langs de paden.



Afb. 5.61 Streefbeeld



Afb. 5.62 Siersmeedwerk voor toegangshek.

### **Streefbeeld**

Zie afb. 5.61.

- Instandhouding en herstel van het wandelbos met een herkenbare structuur van slingerende wandelpaden.
- Herstel van de oude omvang van het wandelbos door het omvormen van een deel van het aangrenzende perceel en het herstellen van de padenstructuur.

### **Maatregelen**

1. In groepen kappen van de aanwezige fijnsparrenopstand, in het deel van het wandelbos waar nu geen wandelpaden aanwezig zijn, en doorplanten met zomereiken.
2. Uitzetten van de padenstructuur.
3. Herstellen en schoonmaken van de paden die vrijwel onherkenbaar zijn geworden.
4. Toegang tot het wandelbos beperken middels eenvoudige klaphekjes.
5. Schoonmaken van het profiel van de bestaande paden.



Afb. 5.63. Op het KMP uit ca. 1825 is goed te zien dat het noordelijke perceel landbouwgrond geheel omgeven is door hakhout, verspreid komen hakhoutbosjes voor.



Afb. 5.64 Detail van de Topografisch Militairekaart uit 1870 waarop hakhoutbosjes te zien zijn. De weilanden zijn omzoomd met bomen cq. hagen.





Afb. 5.65 Luchtfoto 1944 waarop te zien is dat het areaal hakhout en houtwallen sterk is afgenomen.



Afb. 5.66 Luchtfoto ca. 1968. Vrijwel alle weidegronden zijn beplant met populieren.

## 5.6 Singels en overig bos

### Samenvatting historische gegevens

- Op het Kadastraal Minuutplan uit ca. 1817 is te zien dat er verspreid hakhoutbosjes lagen met name rond het huis en erf en langs de randen van de landbouwgronden, zie afb. 5.63.
- Op diverse historische kaarten tot 1922 is te zien dat langs de diverse weilanden hakhoutsingels voorkomen, zie afb. 5.64 voor de kaart uit 1870.
- Op de luchtfoto uit 1944 is goed te zien hoe het areaal hakhout en houtwallen sterk is afgenomen. Alleen nog aan de zuidwestzijde en langs de Sprundelsebaan liggen percelen hakhout of singels, zie afb. 5.65.
- In de jaren 60 van de vorige eeuw zijn grote delen van de weidegronden ingeplant met populieren, zie afb. 5.66.
- Eind 20<sup>e</sup> eeuw is een groot deel van de weidegronden naast de oprijlaan beplant met beuken. Dit naar ontwerp van Prof. Dr. Ir. F.M. Maas.



Afb. 5.67 Huidige situatie





Afb. 5.68 In het noordwesten ligt langs de sloot nog een oude deel van de houtwal.



Afb. 5.69 Jonge beuken onder populieren (nr 4 op de kaart van de huidige situatie).



Afb. 5.70 Nieuw laantje uit plan Prof. Maas, nr. 5 op de kaart van de huidige situatie).

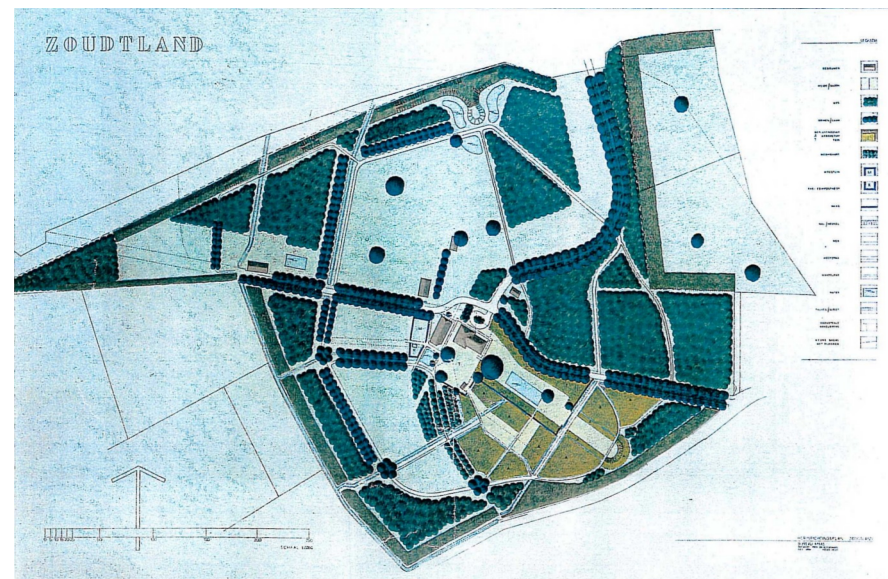
### Huidige Situatie

Zie afb. 5.67.

1. Houtsingel
2. Nieuwe houtsingels met jonge zomereiken.
3. Driehoek met oud voormalig hakhout.
4. Bosopstand met jonge beuken onder populieren.
5. Laantjes
6. Gemengd loof-naaldboutbos met een singel van Els en Acacia.

### Analyse en waardering

- De houtsingels begrenzen de buitenplaats en geven deze een gesloten karakter. Ze schermen het zicht op de omgeving met de A58 en de kascomplexen af.
- Vanaf de lanen zijn er zichten naar het hart van de buitenplaats.
- De ruimtelijke werking van het ontwerp komt nog niet tot uiting door de populierenaanplant in het hart van de buitenplaats.
- De nieuwe lanen uit het ontwerp van prof. Maas vormen samen een nadrukkelijk ontworpen patroon, maar hebben desondanks een zeer landelijke uitstraling.



Afb. 5.71 Ontwerp voor Zoudtland door prof. Ir. F.M. Maas.



Afb. 5.72 Streefbeeld





Afb. 5.73 Zoom-mantelvegetatie

### **Streefbeeld**

Zie afb. 5.72.

- Een gevarieerde beplanting van de singels met een ondergroei van Hulst, Hazelaar en Taxus.
- Aanwezigheid van houtwallen om een kleinschalig landschap te behouden.
- Zichten vanuit de lanen naar het hart van de buitenplaats.
- Meer variatie in boomsoorten en ondergroei in de aanwezige bosvakken

### **Maatregelen**

1. Dunnen van de eiken in de singels zodat er licht op de bodem komt waardoor er een heesterlaag ontstaat.
2. Dunnen van de bomen zodat er licht op de bodem komt waardoor er een heesterlaag ontstaat. De kaprijpe populieren tussen de beuken uitkappen, hierna zal een monoculture van beuk ontstaan.
3. Terugzetten van de bomenrand om te ver uitgroeien over de weide te voorkomen.
4. Creëren van een zoom-mantel-vegetatie door het aanplanten van een heesterlaag. Deze heesterlaag beperkt tevens het doorzicht naar de snelweg.
5. Snoeien van de laanbomen.
6. Dunnen op toekomstbomen. Na een goede dunning zal er meer licht op de bodem vallen waardoor de ondergroei met heesters zal toenemen.



Afb. 5.74 Kadastraal Minuutplan uit 1817 waarop het grondgebruik is weergegeven.



Afb. 5.75 Op de luchtfoto uit 1944 is goed het open landschap met weidegronden te zien.



Afb. 5.76 Op de foto uit ca. 1968 met de populierenaanplant op de weidegronden.

## 5.7 WEIDGRONDEN

Op diverse historische kaarten is te zien dat op de plaats waar nu weiden liggen vroeger ook weidegronden en/of akkers lagen.

### Samenvatting historische gegevens

- Het kadastraal minuutplan uit ca. 1825 geeft duidelijk weer dat grote delen van de buitenplaats gebruikt werden voor akkerbouw. Daarnaast was een kleiner deel in gebruik als weidegrond. In het weiland naast het koetshuis is een langwerpige vijver zichtbaar, zie afb. 5.74.
- De luchtfoto uit 1944 laat zien dat het grootste deel van de buitenplaats een open karakter heeft en grotendeels bestaat uit landbouwgronden. De kenmerkende houtsingels om de gronden zijn niet meer aanwezig, zie afb. 5.75.
- Tussen de vervaardiging van de topografische kaarten uit 1958 en die van 1967 is te zien dat de weidegronden beplant zijn met populieren. Op de luchtfoto uit 1968 is dit goed te zien, zie afb. 5.76.



Afb. 5.77 Aquarel uit de jaren 50 van de vorige eeuw waarop de open weilanden en het landelijke karakter goed te zien zijn.





Afb. 5.78 Huidige situatie





Afb. 5.79 Weidegrond beplant met populier.



Afb. 5.80 Weidegrond langs de oprijlaan.



Afb. 5.81 Weidegronden met zicht op het kassencomplex.

### Huidige Situatie

Zie afb 5.78.

1. Weidegronden die zijn beplant met populieren.
2. Voormalige weidegrond, nu in gebruik als bos.
3. Weidegronden

### Analyse en waardering

- Het deel van de weidegronden dat is beplant met populieren maakt een 'volle' en bosachtige indruk. De populieren verstoren de oorspronkelijke ruimtelijke opzet van de buitenplaats.
- De weidegronden vormen een restant van het agrarische landschap en volgen nog de historische perceelsgrenzen.
- De nog bestaande weidegronden versterken het agrarische karakter van de buitenplaats door hun openheid en uitstraling.



Afb. 5.82 Streefbeeld



Afb. 5.83 Houtsingel met overstaanders.

### **Streefbeeld**

Zie afb. 5.82.

- Open beeld van de weiden met boomgroepen om zo het ruimtelijke gevoel en het agrarische karakter van de buitenplaats te versterken.
- Geen zichten op de aangrenzende kassencomplexen ten oosten van de buitenplaats.
- Herstel van kleine landschapselementen als heggen en houtwallen.

### **Maatregelen**

1. Populieren kappen, hierna geen herplant van rijen opgaande Bomen in het weiland. Ter compensatie kan het naastgelegen bos worden uitgebreid.
2. Een open perceelsbegrenzing door hagen of draad.
3. Aanleg van een houtsingel met heesters om het zicht op het kassencomplex weg te nemen.
4. Herstel van de houtsingel.
5. Herstel van de langwerpige drinkpoel.





**Bijlage 1****REDENGEVENDE OMSCHRIJVING****BUITENPLAATS ZOUDTLAND TE BREDA**

Complexnr. : 515499  
 Beschermingsfase : Rijksmonument, Art.6  
 Ingeschreven : te Breda d.d. 21-12-2006  
 Beschermingsstatus : complex historische buitenplaats

**Algemene omschrijving complex:**

In structuur en deels in detail gaaf bewaarde HISTORISCHE BUITEN-  
 PLAATS ZOUDTLAND met

1. HOOFDGEBOUW
2. HISTORISCHE TUIN- EN PARKAANLEG
3. VLAAMSE SCHUUR
4. BAKHUIS

De buitenplaats Zoudtland is gelegen ten westen van het dorp Princenhage aan de zuidkant van de A58 in de richting van Roosendaal. Het landhuis heeft het 19e-eeuwse uiterlijk van een herenboerderij, maar is in kern vermoedelijk 18e-eeuws. Bij een restauratie in 1968 heeft het huis enige ingrijpende veranderingen ondergaan en is het bovendien verkleind. Achter het huis staat een Vlaamse schuur. De parkaanleg bestaat uit enkele oude eikenlanen, een klein wandelbos in landschapsstijl met oud loofhout en een siertuin met vijver daterend uit de jaren '30 van de twintigste eeuw. Deze vijver is aangelegd op de plaats waar zich voorheen een moestuin met bongerd bevonden. Een deel van het complex bestaat uit weilandjes en populieropstanden, waarvan recentelijk (1998) een deel is gekapt. Deze bezitten geen historische tuin- of parkinrichting maar worden als buffers en structuurdragers voor het complex van groot belang geacht. Het complex wordt aan de noordzijde begrensd door de A58, aan de oost- en westkant door agrarische percelen en aan de zuidkant door de Sprundelsebaan.

De volgende gebouwen zijn voor de bescherming van ondergeschikt belang:

- de kleine schuur van recente datum ten noordoosten van het huis gelegen en tegenwoordig in gebruik als woonhuis;
- de plantenkas die aan de zuidzijde van het huis is aangebouwd.

Op de bij de omschrijving behorende kaart is de omgrenzing van het complex alsmede de aanduiding van de onderdelen aangegeven. De omgrenzing wordt bepaald door de A58 aan de Noordzijde en de Sprundelsebaan aan de Zuidzijde. De oostelijke en westelijke kant van het complex grenzen aan agrarische percelen.

Waardering van het complex

De HISTORISCHE BUITENPLAATS ZOUDTLAND is van algemeen belang:

- vanwege de ouderdom;
- vanwege de cultuurhistorische en landschappelijk visuele waarden. Het complex is een goed voorbeeld van een eenvoudig buiten met een ruraal-agrarisch karakter dat gegroeid is vanuit een boerderij met herenkamer.
- vanwege de samenhang van de verschillende onderdelen en de tuin- en parkaanleg.
- vanwege de situering in het landschap.

**Objectnr. 515500 perceel N 863, 905**

**Onderdeel 1**

**Karakteristiek L Kastelen,landh.,parken ed 1 Kasteel, buitenplaats**

HOOFDGEBOUW (ZOUDTLAND) behorende tot de buitenplaats Zoudtland. Het is een voormalige herenboerderij bestaande uit een woonhuis met aangebouwd schuurgedeelte op een L-vormige plattegrond en daterend uit de tweede helft van de negentiende eeuw. De korte poot betreft het gepotdekselde en zwartgeverfde schuurgedeelte dat uitspringt naast de voorgevel van het huis. Het woonhuis is in baksteen opgetrokken. De voorgevel is vijf traveeën breed met in het midden de hoofdingang met een groengeschilderde deur in Lodewijk XVI-stijl.

De voor- en oostelijke gevel hebben een verdieping die aan de achterzijde van het huis, de zuidelijke langsgevel, onder het doorlopende schilddak is gelegen. De oostelijke korte zijgevel heeft zowel op de parterre als op de verdieping drie ramen met op de begane grond 6-ruits vensters. De verdiepingsvensters hebben vier ruiten. Op het woongedeelte zijn de dakschilden aan de noord- en oostzijde gedekt met grijze pannen, de zuidelijke achterzijde heeft rode pannen. De schuur is rietgedekt met aan de west- en zuidzijde een strook van acht rijen rode pannen. Op de nok bevindt zich een achtkantig open klokkentorentje met ingezwenkt zinken tentdak. Vóór de restauratie in 1968 stond het op de nok van het woongedeelte. Huis en schuurgedeelte hebben dezelfde nokhoogte.

#### Waardering

Het HOOFGEBOUW (ZOUTDLAND) is van algemeen belang:

- vanwege de ouderdom;
- vanwege de architectuurhistorische waarde als goed voorbeeld van een herenboerderij die in de negentiende eeuw tot hoofdonderdeel van een buitenplaats is gegroeid;
- vanwege de functioneel-ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats.

**Objectnr. 515501 perceel N 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 640, 863, 905, 906, 3613, 1089, 2509, 2511, 2552**

#### **Onderdeel 2**

**Karakteristiek L Kastelen, landh., parken ed 2 Tuin, park en plantsoen**

HISTORISCHE TUIN- EN PARKAANLEG behorende tot de buitenplaats Zoudtland. Hoofdelementen uit de tuin zijn een oprijlaan, een eikenlaan, een wandelbos in landschapstijl en een bordertuin. De aan de zuidzijde van het huis aangebouwde plantenkas is voor de bescherming van ondergeschikt belang.

De met puin verharde oprijlaan begon vroeger, vóór de aanleg van de A58 in de jaren '60 van de twintigste eeuw, bij de Liesboslaan. Via een ruime bocht eindigt hij bij het kleine, ovaalronde voorplein met de oude taxus voor het huis. Aan weerszijden is de laan beplant met enkele rijen van monumentale oude eiken.

De eikenlaan kent een recht verloop en dateert wat het tracée betreft uit het begin van de XIX eeuw of is ouder. Het is vanoudsher de Zoudtlandse weg die nu doodloopt aan de westzijde van het complex. De laan, die een recht verloop heeft en het huis via een bocht om het kleine voorplein aan de noordzijde passeert, doorsnijdt de buitenplaats van oost naar west. Ter hoogte van het huis, waar geen naaldbomen staan, eindigt de oprijlaan. Westelijk van het voorplein heeft de laan jonge eiken, aan de oostzijde staan nog zeer oude exemplaren. Ook de eikenlaan kent een puinverharding. In het terreindeel tussen de oprijlaan en het oostelijke deel van de eikenlaan bevindt zich het wandel- of slingerbos. Het oudste gedeelte bestaande uit oude eiken en daterend uit de XIX eeuw of ouder is direct naast de oprijlaan gelegen en heeft een onverhard slingerpad. Ten oosten hiervan bevindt zich een jongere aanplant met sparren. Direct ten oosten van het huis aan de zuidzijde van de eikenlaan is een langwerpige bordertuin aangelegd op de plaats waar zich voorheen de moestuin met boomgaard bevond. Het belangrijkste element in deze tuin is het relatief grote rechthoekige, betonnen bassin dat bij wijze van grand-canal vrijwel in het verlengde ligt van de korte oostgevel van het hoofdhuis. De oevers zijn bekleed met terra-cotta tegels van verschillend formaat. Niet duidelijk is of het bassin als vijver of als zwembad is aangelegd, of wellicht beide functies kende. Op de noord-oosthoek van het bassin een fraaie ceder. De bordertuin met bassin en ceder ademen een Engelse sfeer van de jaren '20 en '30 van de twintigste eeuw. Tussen huis en bassin staat een imposante rode beuk van oudere datum.

Het overige terrein bestaat uit weilanden, al dan niet met populieropstanden, de braakliggende percelen en de tuin- en erfgedeelten met een moderne inrichting. Aangezien deze terreinen geen historische park- of tuininrichting hebben, worden zij als buffers en structuurdragers van groot belang geacht en maken zij derhalve een essentieel deel uit van het totale beschermde complex.

Waardering

De HISTORISCHE TUIN- EN PARKAANLEG behorende tot de buitenplaats Zoudtland is van algemeen belang:

- vanwege de ouderdom;
- vanwege de cultuurhistorische en landschappelijk-visuele waarden van in het bijzonder de oude eiken, de bordertuin en het slingerbos;
- vanwege de ensemblewaarde.

**Objectnr. 515502 perceel N 863**

**Onderdeel 3**

**Karakteristiek L Kastelen,landh.,parken ed 2 Tuin, park en plantsoen**

VLAAMSE SCHUUR behorende tot de buitenplaats Zoudtland. De Vlaamse schuur dateert uit de periode XVIII-XIX en ligt aan de westelijk zijde van en vlakbij het hoofdhuis. Het is een houten schuur op een rechthoekige plattegrond waarvan de zuidoostelijke hoek de voor dit schuurtype kenmerkende inzwenking vertoont. De schuur heeft een rieten schilddak met een welving boven de ingezwenkte en de noordoostelijke hoek. De wanden zijn opgebouwd uit gepotdekselde, zwartgeteerde planken waarvan de onderste laag aan de lange buitengevels worden geschraagd door korte, eiken krommers.

Waardering

De VLAAMSE SCHUUR is van algemeen belang:

- vanwege de ouderdom;
- vanwege de gaafheid;
- als karakteristiek en functioneel onderdeel van tot buitenplaats uitgegroeide voormalige herenboerderij.

Objectnr. 515503 perceel N 863

**Onderdeel 4**

**Karakteristiek L Kastelen,landh.,parken ed 3 Bijgebouwen kastelen enz.**

Het BAKHUIS dateert in oorsprong uit de XIXe eeuw en maakt deel uit van de buitenplaats Zoudtland. Het bakhuis is gelegen op het erf aan de zuidzijde van het huis. Het is opgetrokken in gele ijsselsteen en heeft tuitgevels en een zadeldak gedekt met rode oudhollandse pannen. Aan de achterzijde is een bakoven aangebouwd, eveneens in ijsselsteen en met een zadeldak met rode dakpannen. Het geheel is in de jaren '60 van de twintigste eeuw opnieuw opgetrokken.

Waardering

Het BAKHUIS is van algemeen belang:

- vanwege de cultuurhistorische waarde als wezenlijk functioneel onderdeel van het complex;
- vanwege de functioneel-ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats.