



Landgoed De Utrecht

Cultuurhistorische Analyse



drs. Elke de Rooij

en

drs. Annélien van Kuilenburg



Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel	3
1.3 Aanpak	3
Deel I: Cultuurhistorische gebiedsanalyse	6
1. Ontwikkelingsgeschiedenis	6
1.1 Ligging en begrenzing	6
1.2 Situatie rond 1850	7
1.3 Levensverzekeringsmaatschappij De Utrecht	7
1.4 De Koninklijke Nederlandsche Heidemaatschappij	8
1.5 Infrastructuur	9
1.6 Inrichting van het landgoed	9
1.7 Verkaveling en ontginningspatronen	10
1.8 Exploitatie en verpachting	11
1.9 Architectuur	11
1.10 Arboretum Arnoldspark	13
1.11 Nooit uitgevoerde plannen van de Heidemij	13
1.12 Recreatie en toerisme	14
1.13 De Utrecht in de publiciteit	14
2. Huidige ruimtelijke structuur	15
2.1 Algemeen karakter	15
2.2 Het westelijk deel	15
2.3 Het noordelijk deel	16
2.4 Het oostelijk deel	17
2.5 Planologische kenmerken	18
3. Waardering	19
4. Bronnenlijst	21
Deel II: Stijlengids architectuur	22
1. De stijl van De Utrecht	23
1.1 Karakterschets bebouwing	23
2. Oorspronkelijke bebouwing	27
2.1 Middenas: Lage Mierdseweg	27
2.2 Ten westen van de middenas	33
2.3 Ten oosten van de middenas	50
3. Wijzigingen door de jaren heen	60
4. Aanbevelingen	61
5. Bronnenlijst	64
Deel III: Cultuurhistorische Effectbeoordeling	65
1. Algemeen	66
2. Locaties:	67
1. Lange Gracht	67
2. Kapschuren Roovertsebaan	69
3. Berkensingel	71
4. Dunsedijk	73
5. Lange Gracht	75
6. Vier Winden	77
7. Roovertsebaan	79
8. Hoogeindsestraat	81
9. Bolgoor	83
10. CRA	85
3. Conclusie en aanbevelingen	87



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Landgoed De Utrecht, één van de vijf Kempische Landgoederen, wil investeren in de duurzame instandhouding van zijn natuurlijk en cultuurhistorisch erfgoed, gebaseerd op economische dragers. Landgoed De Utrecht is door de provincie Noord-Brabant op basis van artikel 7.8 uit de Verordening Ruimte aangewezen als 'complex van cultuurhistorisch belang'. Het provinciaal belang is gelegen in het behoud en de versterking van de aanwezige karakteristieke kwaliteiten. Artikel 7.8 biedt ruimere planologische mogelijkheden, mits wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het complex.

In 2010 heeft eigenaar ASR Vastgoed Vermogensbeheer met inbreng van diverse partijen gewerkt aan een instandhoudingsplan, waarmee het landgoed als cultuurhistorisch complex zijn identiteit en waarde voor natuur, cultuurhistorie en economie kan worden behouden. De bouw van 13 nieuwe woningen maakt onderdeel uit van het instandhoudingsplan.

1.2 Doel

Het Monumentenhuis Brabant is door ASR Vastgoed Vermogensbeheer benaderd om in het kader van artikel 7.8 een cultuurhistorische gebiedsanalyse van Landgoed De Utrecht uit te voeren. Het eerste doel van deze cultuurhistorische analyse is het inzichtelijk maken en benoemen van de cultuurhistorische waarden van het landgoed. Tot nu toe was er geen overzicht van de aanwezige waarden. Het tweede doel is het meten van de effecten van de realisatie van de 13 nieuwe woningen op deze cultuurhistorische waarden. Tevens worden er aanbevelingen gegeven voor de vormgeving van de nieuwe woningen.

De cultuurhistorische analyse vormt een kader om goed beargumenteerd te kunnen oordelen over de cultuurhistorische kwaliteit van stedenbouwkundige plannen, landschapsplannen en bouwplannen en de effecten van deze ontwikkelingen op de bestaande cultuurhistorische waarden. In de diverse stadia van planontwikkeling kunnen de cultuurhistorische waarden van Landgoed De Utrecht steeds in de belangenafweging worden meegenomen.

1.3 Aanpak

De cultuurhistorische analyse bestaat uit drie onderdelen:

1. Benoemen cultuurhistorische waarden

Onderdeel I bestaat uit het benoemen van de cultuurhistorische waarden van Landgoed De Utrecht. In dit onderdeel worden de belangrijkste c.q. meest waardevolle elementen en beeldaspecten van Landgoed De Utrecht benoemd. Dit gebeurt op basis van een beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis van het landgoed en op basis van veldwerk. Onder cultuurhistorische waarden worden zowel bouwhistorische waarden als cultuurhistorische landschaps- en groenwaarden bedoeld.

2. Stijlengids cultuurhistorische bebouwing

Het tweede onderdeel betreft een stijlengids van de cultuurhistorische bebouwing van Landgoed De Utrecht. In de stijlengids worden de karakteristieken van de huidige bebouwing benoemd met aanbevelingen en randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen. De karakteristieken en stijlelementen worden geanalyseerd en monden uit in concrete



aanbevelingen voor de vormtaal van de nieuw te bouwen woningen. Hiertoe behoren aanbevelingen voor hoofdvorm, typologie, dakbedekking, omvang, materiaal- en kleurgebruik, etc.

3. Effectbeoordeling

Ter financiering van de investeringen en dekking van de jaarlijkse exploitatiekosten is onder andere de bouw van 13 woningen op twee locaties als kostendrager opgenomen. In dit onderdeel wordt in beeld gebracht wat de effecten hiervan zijn op de cultuurhistorische waarden van het landgoed. Er is beoordeeld in hoeverre de bouwhistorische waarden behouden of hersteld c.q. versterkt worden; of de historische afleesbaarheid van de bebouwing en de omgeving behouden of versterkt wordt; en of de historische landschappelijke en groenwaarden van de omgeving behouden en versterkt worden.

Het onderzoek is gebaseerd op veldwerk, archiefonderzoek, literatuurstudie en het bestuderen van historisch kaartmateriaal. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande cultuurhistorische informatie, zoals redengevende monumentbeschrijvingen, historisch kaartmateriaal, gebiedsbeschrijvingen.



Landgoed De Utrecht

Cultuurhistorische gebiedsanalyse

1. Ontwikkelingsgeschiedenis

1.1 Ligging en begrenzing

Landgoed De Utrecht is een bijzonder omvangrijk, aaneengesloten en gevarieerd, maar coherent landgoed, gelegen in de gemeente Hilvarenbeek en gedeeltelijk in de gemeente Reusel-De Mierden, aan de oostelijke en westelijke zijde van de Lage Mierdeseweg (N269), tussen Esbeek en Lage Mierde. Het landgoed bestaat grotendeels uit productiebossen en landbouwgronden. Het landgoed heeft een oppervlakte van circa 2500 hectare. Hiervan is 1600 hectare bos, 600 hectare landbouwgrond en 200 hectare natuurterrein. In het westen en zuidwesten wordt het landgoed begrensd door de rijksgrens met België. In het noorden grenst het landgoed aan het dorp Esbeek en in het oosten aan de Neterselsche en de Mispelindsche Heide. In het gebied ligt het beekdal van de Reusel.



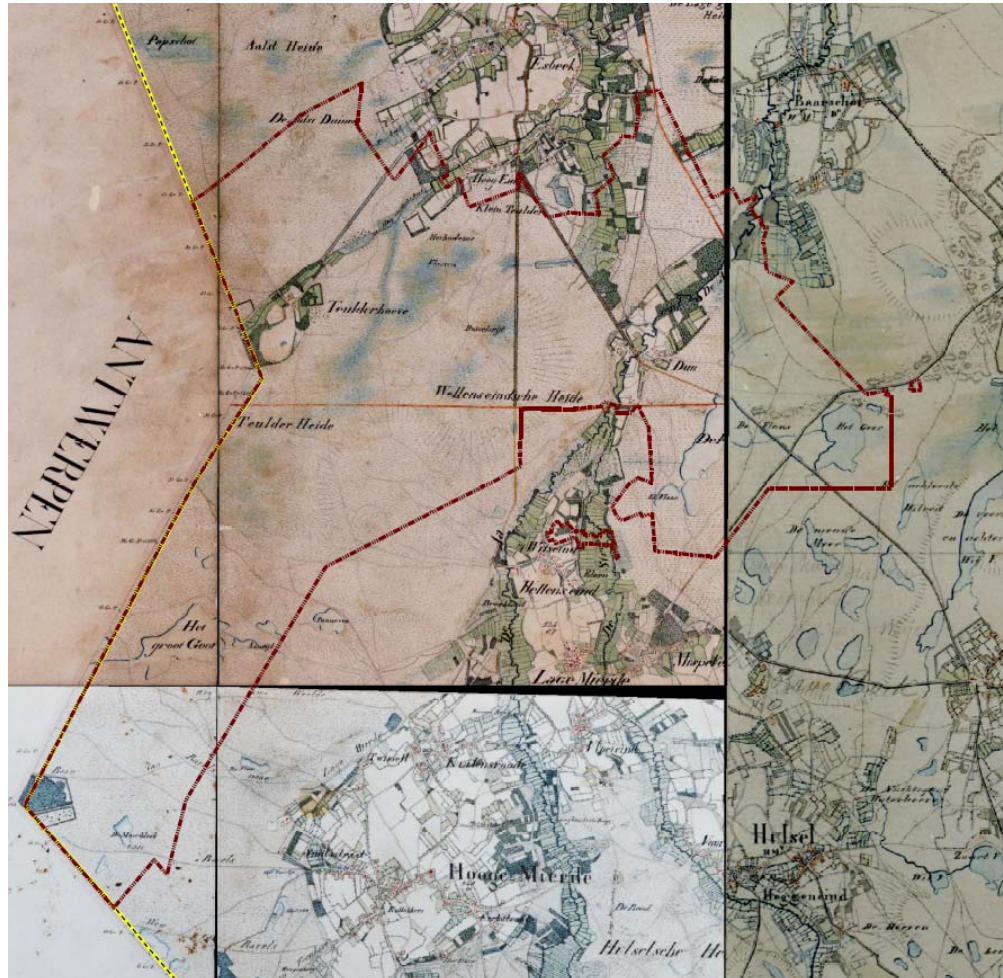
Begrenzing van Landgoed De Utrecht. Bron: Google Maps.

1.2 Situatie rond 1850

De Utrecht is een ontginningslandgoed dat is ontstaan door het ontginnen van heidegrond. Het doel hiervan was het tot stand brengen van akkergronden en productiebossen. Rond 1850 bestond het gebied uit uitgestrekte heidevelden, in feite gedegradeerd bos als gevolg van houtkap en overbeweiding. Uit de Topografische en Militaire Kaart van 1836-'43 blijkt dat het gedeeltelijk om natte heide ging; in het gebied liggen verschillende vennen en vennetjes. Na de uitvinding van kunstmest aan het eind van de negentiende eeuw werden schapen overbodig als leverancier van dierlijke mest, en daarmee de heide als grasgrond. Grootschaliger dan voorheen werden de heidevelden ontgonnen. De droge heide werd bebost en de vochtige heide omgezet in cultuurgrond: dit zijn de zogenaamde



'jonge heideontginningen'. Binnen het gebied lagen de middeleeuwse ontginningen Dun, Tulder en Lange Gracht. Vooral de geschiedenis van Tulder of Teulder gaat ver terug: rond 1400 waren hier al percelen in cultuur gebracht en ontstond hier een pleisterplaats met een bierbrouwerij en jeneverstokerij. Bij de ontginning van het landgoed zijn deze buurtschappen met hun akkercomplexen grotendeels bebost.



De huidige begrenzing van De Utrecht ingetekend op de Topografische kaart 1836-1843, bladen 179C, 179D, 180C en 189B.

1.3 Levensverzekeringsmaatschappij De Utrecht

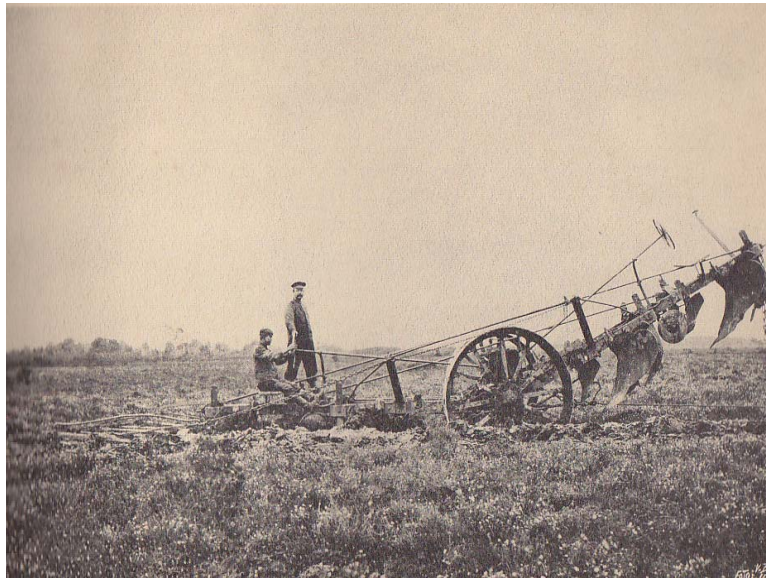
Landgoed De Utrecht werd ontgonnen vanaf 1899 en heeft zijn naam te danken aan de levensverzekeringsmaatschappij De Utrecht, die op de grens van Nederland en België een groot ontginningsproject ondernam als geldbelegging. Verzekeringsmaatschappij De Utrecht, voortgekomen uit het in 1883 opgerichte begrafenisfonds 'Let op Uw Einde', hield zich voornamelijk bezig met volksverzekeringen. Het geld van de verzekerden werd door De Utrecht belegd in vastgoed, veelal kantoren en winkelpanden, in hypotheek op vastgoed en landerijen en in aandelen en obligaties. Sinds 1899 werd binnen de directie van De Utrecht gesproken over de mogelijkheid te beleggen in bosaanleg en heideontginning. Een dergelijk project als geldbelegging voor verzekeringsmaatschappijen was in die tijd nog ongebruikelijk.

Op 18 april 1899 kocht De Utrecht circa 700 hectare 'woeste' grond van de gemeenten Hooge en Lage Mierde om te ontginnen, er bossen op te planten en boerderijen te stichten.



1.4 De Koninklijke Nederlandsche Heidemaatschappij

Het ontginningswerk werd niet door de verzekeringsmaatschappij zelf uitgevoerd, maar door de Koninklijke Nederlandsche Heidemaatschappij. De Heidemaatschappij werd in 1888 opgericht voor het ontwikkelen van landbouwgronden, het herbebossen van zandgronden en het verbeteren van werkgelegenheid. In 1899 gaf verzekeringsmaatschappij De Utrecht de Heidemaatschappij opdracht om de woeste gronden te ontginnen. De eerste ontginningswerkzaamheden bestonden uit het graven van hoofdwaterleidingen, het aanleggen van wegen en een boomkwekerij. Het ven 't Groot Goor in de zuidwestelijke punt van het landgoed werd drooggelegd. De ontginning tot bos, dat uiteindelijk het grootste deel van het landgoed zou beslaan, kwam aanvankelijk langzaam op gang. In de eerste jaren werden er slechts enkele hectaren ontgonnen. In de hierop volgende jaren nam de bosaanleg sterk toe. Uiteindelijk zou rond 1940 zo'n 1400 hectare binnen het landgoed zijn bebost en ruim 500 hectare tot gras- en bouwland ontgonnen. Het resterende deel van het landgoed bleef onontgonnen. Aanvankelijk werd het ploegwerk bij de ontginningen verricht door ossenspannen. Vanaf 1906 deed de stoomploeg haar intrede, waardoor de ontginningswerkzaamheden aanzienlijk sneller verliepen. Het terrein werd gestaag uitgebreid. In de periode tussen 1899 en 1910 nam de omvang van het landgoed het sterkst toe. Tien jaar na de aankoop was de omvang van het landgoed bijna verdubbeld. In 1901 werd een terrein van 325 hectaren van de gemeente Hilvarenbeek gekocht. In 1910 werd De Hertgang bestaande uit 500 hectaren bos en heide aan het landgoed toegevoegd. Daarna werd besloten om alleen nog kleine stukken grond te kopen of door ruilverkaveling aan het landgoed toe te voegen om het geheel af te ronden. Voor het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog waren de ontginningen nagenoeg voltooid en had het landgoed een omvang van ongeveer 2500 hectaren. In de naoorlogse periode groeide de omvang van het landgoed naar ruim 2600 hectaren.



Het ontginnen van het landgoed.

Bron: Souvenir aan het landgoed De Utrecht, jaar onbekend



De jonge bomenaanplant met in de verte de brandtoren.

1.5 Infrastructuur

De ontsluiting van het gebied was bij de aanvang van de ontginningswerkzaamheden vrij gebrekkig. Het dichtstbijzijnde spoorwegstation lag in Tilburg, op circa 15 kilometer afstand van het landgoed. Bij de aanvang van de ontginningswerkzaamheden vormde de in 1891 aangelegde provinciale weg Tilburg-Hilvarenbeek-Reusel de enige verharde weg binnen het landgoed. Deze weg fungeerde als ontginningsbasis en vormde een centrale as door het landgoed. Verder werd het gebied doorsneden door een aantal oudere onverharde landwegen, zoals de Tuldensedijk, de Poppelsedijk, de Weldsche dijk, de Ravelsedijk en de Mierdsche dijk in het westelijk deel van het landgoed, de Netersersedijk, Dunsedijk en de Beersche dijk in het oostelijk deel. Tijdens de ontginningen werd het tracé van deze wegen enigszins gewijzigd. Gedurende de ontginning van het gebied werd aan het reeds bestaande wegennetwerk een aantal nieuwe wegen toegevoegd. De Prins Hendriklaan vormde de belangrijkste Oost-Westverbinding binnen het landgoed. De weg loopt van de Flaes tot over de Belgische grens, onder de zuidelijke uitloper van De Utrecht ten westen van de provinciale weg. Deze laan werd in verschillende etappes aangelegd. Het oudste, westelijke gedeelte werd in de jaren 1899-1903 aangelegd en heeft een deels gebogen wegbeloop. Het later aangelegde oostelijk gedeelte heeft een overwegend recht beloop. Andere tijdens de ontginning nieuw aangelegde wegen binnen het landgoed zijn de Kinderlaan, de IJzerberglaan, de Torenlaan, de Scheidijk, de Gagellaan, de Schietberglaan, de Lange Baan, de Buitendijk en de Slingerdijk. Een aantal van deze wegen werd later (deels) verhard.

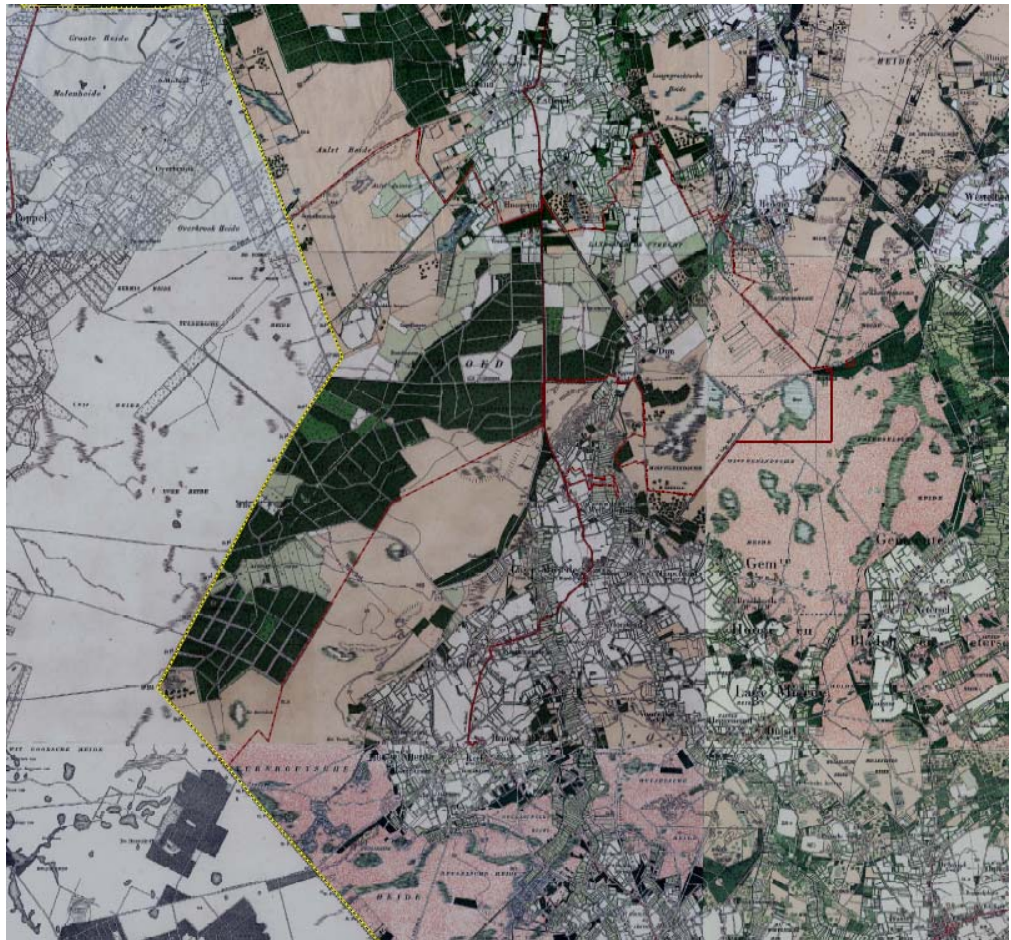
1.6 Inrichting van het landgoed

Het terrein was vlak en over het algemeen laag gelegen. Het reliëf en de verschillende bodemtypen waren sterk bepalend voor de inrichting van het landgoed. De laagst gelegen, natte gronden werden bebouwd met grasland, de wat hoger gelegen gronden met akkers. De hoogste en meest droge gronden waren geschikt voor bosbouw. Er werden overwegend grove dennenbossen aangelegd, een houtsoort die bij uitstek geschikt was voor heidegronden. Dennenhout werd in Nederland hoofdzakelijk gebruikt als mijnhout. Op de betere gronden werd ook loofbos aangeplant, met name de inlandse eik, die voornamelijk werd verkocht als timmerhout. Het westelijke deel van het landgoed, bestaande uit Wulpenoord, de Appelenburg, Slingerbos en delen van de Tulderheide en Aalsterheide,



werd hoofdzakelijk bestemd voor productiebos, afgewisseld met landbouwgronden. Concentraties van landbouwgronden bevonden zich in het noordwestelijke deel van het landgoed, rond het Goor, 't Aanrijt en Het Bolgoor.

Het oostelijke deel van De Utrecht bestaande uit de Hertgang en de Misperleindsche Heide, omvatte naast nieuw productiebos en landbouwgrond ook ouder bos, geconcentreerd in de Hertgang en langs de beekdalen van de riviertjes de Reusel en de Stroom. Het zuidoostelijke gedeelte bestaat nog voor een groot deel uit onontgonnen heidelandschap, rondom de vennen 't Goor en de Flaes. Dit gebied werd ontsloten door de Neterselsedijk en de in het verlengde van de Prins Hendriklaan gelegen Goorweg. Ook in het westelijk deel van de Utrecht bleven stukjes heide gehandhaafd, zoals in de uiterste zuidpunt van het landgoed gelegen Moerbleek.



Topografische kaart, circa 1905. Bladnummers 667 en 688.

1.7 Verkaveling en ontginningspatronen

Kleine delen van het landgoed werden volgens een rationeel patroon ontgonnen; met name in de oudere delen, in de zuidwestelijke punt van het landgoed, onder 't Goor, is een strakke, rasterachtige percelering te zien. Ook de Goorbossen in het oostelijk deel van het landgoed tonen een dergelijke strak geordende percelering. De hoofdlijnen van deze verkavelingen stonden haaks op de Prins Hendriklaan, die gedurende de ontginningswerkzaamheden werd aangelegd. Daartussen werden de afzonderlijke percelen gescheiden door smallere zandpaden of brandsingels. De overige delen van het landgoed tonen een meer onregelmatige percelering, waarbij de kavels overwegend haaks op de wegen en paden in het landgoed zijn georiënteerd.



De ontginning van het landgoed gebeurde in de begintijd met de hand.

1.8 Exploitatie en verpachting

Een groot deel van de gronden op landgoed De Utrecht werd vanaf het begin van de ontginningswerkzaamheden geëxploiteerd door de Heidemaatschappij. Een aanzienlijk gedeelte van het landgoed werd verpacht aan boeren. De lokale boeren werden gezien als ouderwets en hun bedrijfsvoering zou niet productief zijn. Daarom werden er pachters van elders aangetrokken, onder andere uit Zeeland, die nieuwe landbouwkundige ideeën op het landgoed introduceerden. De meeste van deze boeren waren protestant. Met een gemiddeld land van circa 23 ha hadden de pachtboeren een welvarender aanzien dan de overige boerderijen in de omgeving. De dagelijkse leiding over de ontginningen en later de exploitatie van het landgoed werd gevoerd door de houtvester van de Heidemaatschappij.

1.9 Architectuur

De houtvester hield verblijf op het landgoed, in een in 1905 gebouwde houtvesterwoning. De houtvesterswoning met brandtoren werd ontworpen door de Amsterdamse architecten A.J. Kropholler en J.F. Staal jr.

Voor de pachtboeren werden pachtboerderijen gebouwd. Het merendeel van de boerderijen ligt aan de hoofdwegen binnen het landgoed.

Naast boerderijen werd op het landgoed een groot aantal dienstwoningen gerealiseerd voor het bij de ontginningen betrokken personeel. De oudste twee, een voorwerkerswoning aan de Lage Mierdseweg en Prins Hendriklaan, dateren uit 1900. Naast boswachterswoningen kwamen er een houtvesterswoning, opzichterswoningen en arbeiderswoningen. Het merendeel van deze dienstwoningen had een goed bereikbare ligging aan de provinciale weg.

Aan de Lage Mierdseweg werd ook de meer markante architectuur gesitueerd. Vooral de houtvesterij met brandtoren is een opvallend element langs deze weg. Voor de houtvesterswoning werd een park in landschapsstijl ingericht. Het park heeft een grasplantsoen en een kleine vijver. Verder is hierin een aantal besloten bomengroepen aangebracht, waartussen een drietal zichtlijnen vanuit de vijver uitstralen. De middelste hiervan ligt in het verlengde van een grote zichtas, zich uitstrekkend vanaf



de Kinderlaan in het oostelijk deel van het landgoed tot de houtvesterswoning.

Aan overzijde van de Lage Mierdseweg werd in 1922 vakantiehuis Rustoord gerealiseerd. Dit vakantiehuis was bestemd voor de medewerkers van verzekeringsmaatschappij De Utrecht. Rondom Rustoord werd door tuinarchitect D.F. Tersteeg uit Naarden een park in landschapstijl met een vijver, diverse bomengroepen en een aantal zichtlijnen. Later werden op het terrein een tennisbaan en een zwembad gerealiseerd.



Boven: foto's van de bebouwing op het Landgoed. Bron: 'Souvenir aan het landgoed "De Utrecht".'



Onder: ansichtkaart van het vakantiehuis Rustoord, zonder jaar



1.10 Arboretum Arnoldspark

Rond 1941 werd begonnen met de aanleg van een park met arboretum, het Arnoldspark. Het park was direct ten zuiden van de houtvesterij aan de provinciale weg gesitueerd, op de plaats van een voormalige boomkwekerij. Het ontwerp voor het park in landschapsstijl werd in 1940 door tuinarchitect P.H. Watez geleverd. Pas na de Tweede Wereldoorlog kwam het park volledig gereed. Een belangrijk uitgangspunt van het ontwerp was de verbinding tussen het westelijk en het oostelijk deel van het landgoed. Onder het centrum van het vierkante park is een ovaalvormige vijver aangelegd, van waaruit een drietal diagonaal aangelegde lanen uitstralen. De Prins Hendriklaan, die het park aan de zuidzijde begrenst, buigt op een zuidwestelijke en zuidoostelijke hoek met een knik naar het zuiden af. De diagonale laan in het zuidwesten van het Arnoldspark ligt in het verlengde van de Prins Hendriklaan ten westen van de provinciale weg, de zuidoostelijke laan sluit aan een brede strook grasplantsoen, aan weerszijden omgeven door dichte bomen- en struikengroepen. Deze open strook vormt een belangrijke zichtas naar het aan de oostelijke van de provinciale weg gelegen vakantiehuis Rustoord. Een over de noordzuidas lopende laan in het park sluit aan op de laan achter de ten noorden van het park gelegen houtvesterswoning.



Het Arnoldspark op een Ansichtkaart.

1.11 Nooit uitgevoerde plannen van de Heidemij

In 1927 werd door de Heidemij het idee geopperd om onder Esbeek, bij de kruising van de provinciale weg en de Prins Hendriklaan een centrale nederzetting te stichten, waarin een school, woningen voor "neringdoenden en ambachtslieden", een café met ontspanningslokaal en mogelijk zelfs een kerk zouden worden gebouwd. Wellicht heeft een planmatig ontginningsdorp als De Rips, bij Bakel als voorbeeld voor een dergelijke opzet gediend. De plannen zijn echter nooit volledig tot uitvoering gekomen.



1.12 Recreatie en toerisme

Al vanaf het begin was het landgoed voor een groot deel publiek toegankelijk. In de loop der tijd nam de recreatieve functie sterk toe. Kort na 1900 werd er een aantal rijwielpaden in het landgoed aangelegd. In het oostelijk de deel van De Utrecht werd in 1938 voor wandelaars en fietsers de uitspanning 'In den Bockenreyder' geopend met een tapperij in een omgebouwd veestalletje. De naam heeft geen betrekking op de beruchte bende die Limburg onveilig maakte, maar is afgeleid van het oostelijk ervan gelegen gebied De Hertgang: Hert (Bok) – Gang (rijder). Ook werd vanaf de jaren twintig een aantal terreinen beschikbaar gesteld voor kampeerders. Op het ven De Flaes werd in 1933 een ijsclub geopend. Deze recreatieve voorzieningen zijn vooral in het oostelijk deel van het landgoed geconcentreerd.

1.13 De Utrecht in de publiciteit

De Utrecht bracht verschillende publicaties uit waarin werd vermeld dat de ontginningen van grote betekenis waren voor de welvaart en vooruitgang in de streek; woeste heidegronden waren als gevolg van de ontginningen omgevormd tot vruchtbare akkers en de bewerking van de nieuwe landbouwgronden en de bosbouw leverden nieuwe werkgelegenheid op in de regio. Vanaf de jaren twintig nam echter ook de aandacht voor het behoud en de bescherming van het woeste, oude Kempenlandschap toe: de oude vennen het Flaes en Het Goor en het omringende heidelandschap werden intact gelaten.



Vanaf het begin had De Utrecht al een belangrijke recreatieve functie. Er werden diverse publicaties uitgegeven waarin het landgoed onder de aandacht werd gebracht.





2. Beschrijving huidige ruimtelijke structuur

2.1 Algemeen karakter

Het oorspronkelijke karakter van Landgoed De Utrecht is goed bewaard gebleven. Ondanks de enorme omvang vertoont het landgoed een eenheid in inrichting. Het landgoed wordt gekarakteriseerd door de afwisseling van open akkers en besloten bospercelen. De ontginningslanen verbinden de verschillende delen van het landgoed met elkaar. Het oosten van het landgoed wijkt af en bestaat uit een gedeelte oorspronkelijk heidelandschap met vennen. Naar verschijningsvorm kan Landgoed De Utrecht globaal in drie gebieden worden verdeeld: een westelijk deel, een noordelijk deel en een oostelijk deel.

2.2 Het westelijk deel

Het westelijke gedeelte van het landgoed is relatief eenvormig. Karakteristiek voor dit deel is het onregelmatige raster van ontsluitingswegen en brandgangen waarbinnen percelen productiebos zijn aangelegd van afwisselend loof- en naaldbomen. Het gebied wordt doorsneden door enkele ontsluitingswegen met een laanbeplanting van beuk en eik. Kenmerkende ontsluitingswegen in dit gedeelte van het landgoed zijn de Prins Hendriklaan, de Torenlaan, de Tuldensedijk, de Roovertsebaan, de Gagellaan en de Hoogeindsestraat. De Poppelsedijk en de Slingerdijk zijn twee belangrijke oudere wegen. Een markant element is de lange Scheidijk, vroeger de grens tussen de Wellenseindsche Heide en de Teulder Heide, nu gemeentegrens tussen Hilvarenbeek en Reusel-De Mierden. Bovendien ligt de ontginning Tulder in dit gedeelte van het landgoed.

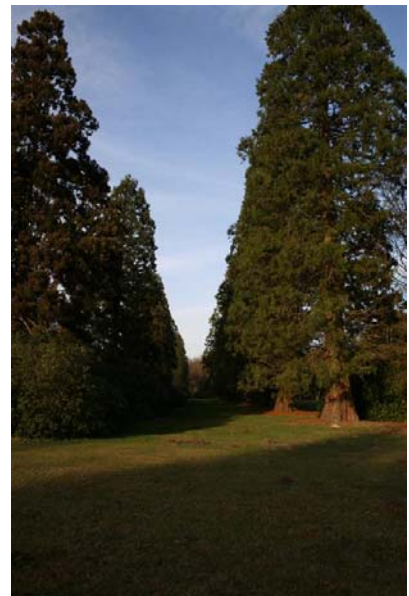




2.3 Het noordelijk deel

Het aanzien van het noordelijk gedeelte wordt gekenmerkt door een afwisseling van bossen, graslanden en akkercomplexen. De houtvesterij met de opvallende, met zink gedekte brandtoren vormt een opvallend element. Rondom de houtvesterij ligt een park met waterpartij in landschapsstijl. Ten zuiden van de houtvesterij ligt het Arnoldspark, een arboretum aangelegd in 1941. Bij de houtvesterij zijn verschillende gebouwen gerealiseerd. Het vakantiehuis Rustoord (1922), ontworpen door architect J.W. Hanrath, is een omvangrijk tweelaags gebouw dat was bestemd voor het personeel van de verzekeringsmaatschappij en ligt eveneens in een park. Aan deze zijde van de weg bevinden zich tevens de arbeiderswoningen de Zes Woningen en De Vier Winden. In het noordelijke gedeelte van het landgoed bevinden zich meerdere lanen en wegen die tevens als zichtassen fungeerden. Met uitzondering van het merendeel van de boerderijen ligt de bebouwing direct aan of in de nabijheid van de provinciale of Lage Mierdseweg.

Rond vakantiehuis Rustoord en de houtvesterij wordt het patroon gedomineerd door parklandschap. De stoffering van de zichtlijnen in de hier aanwezige parken versterken de beleving van de ruimtelijke structuur en de samenhang van verschillende delen van het landgoed. Ook op andere plaatsen binnen het gezicht onderstrepen zichtassen, bijvoorbeeld langs de langgerekte lanen, de onderlinge samenhang.





2.4 Het oostelijk deel

In het oostelijk deel van het landgoed is een gedeelte van het oorspronkelijke heidelandschap bewaard gebleven. Het beeld van het landgoed wordt hier bepaald door het beekdal van de Reusel, de Hertgang en de vennen de Flaes, de Kleine Flaes en het Goor. Dat het beekdal van de Reusel, de Hertgang en het gebied rond de vennen niet is ingericht met productiebossen hing nauw samen met een cultuuromslag van de verzekeringsmaatschappij omstreeks 1920. Behalve een lucratief beleggingsobject wilde zij tevens het natuurlijke beeld van het oude Kempenlandschap bewaren en tegelijkertijd een fraai recreatiegebied creëren; een en ander hing nauw samen met publicitaire doeleinden. Hierdoor kreeg het landgoed een tweeledige bestemming, enerzijds economisch en anderzijds recreatief, die een ruimtelijke weerslag had. Het grootste deel van het landgoed werd tussen 1899 en 1940 aangekocht, ontgonnen en ingericht, de huidige verschijningsvorm is kort na 1945 tot stand gekomen toen ook de laatste gedeelten werden ontgonnen.





3. Planologische kenmerken

Samenvattend zijn de volgende planologische kenmerken karakteristiek voor Landgoed De Utrecht. Deze kenmerken zijn bepalend voor het historisch-ruimtelijk karakter van De Utrecht en dienen daarom planologisch te worden beschermd, bij voorkeur in een eigen bestemmingsplan voor het landgoed.

Deze waarden worden door de provincie Noord-Brabant genoemd in de beschrijving van cultuurhistorisch vlak 'Landgoed De Utrecht' op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.¹ De cultuurhistorische vlakken kennen een doorwerking in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. Dat betekent dat de genoemde waarden en kenmerken in een bestemmingsplan moeten worden opgenomen.²

- Het beekdal van de Reusel
- De vennen en heirestanten in het oostelijk deel van het landgoed
- De bossen op rabatten langs de Reusel
- De lanenstructuur
- De Scheidijk
- De middeleeuwse grenswal Lange Gracht
- De middeleeuwse landbouwenclaves Tulder en Dun met bolle esdekken
- De houtvesterswoning met brandtoren
- Rustoord
- De landschapsparken (met zichtlijnen) rond de houtvestertoren en Rustoord
- Arboretum Arnoldspark
- De boerderijen en dienstwoningen

¹ Cultuurhistorische Waardenkaart 2010.

² Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, artikel 7.3 en artikel 7.4.



4. Waardering

Monumentenhuis Brabant hanteert voor het beoordelen en waardering van cultuurhistorische waarden de waarderingsstandaard van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze criteria zijn:

- I Cultuurhistorische waarden
- II Architectuur- en kunsthistorische waarden
- III Situationele en ensemblewaarden
- IV Gaafheid en herkenbaarheid
- V Zeldzaamheid

I Cultuurhistorische waarden

Landgoed De Utrecht is van belang als bijzondere uitdrukking van een sociaaleconomische ontwikkeling vanaf het einde van de negentiende eeuw toen de woeste heidegrond voor het eerst op grote schaal werd omgevormd tot productiegronden.

Het landgoed ontleent zijn cultuurhistorische en sociaaleconomische waarde aan de samenhang tussen de historisch-ruimtelijke structuur van wegen, bospercelen, akkerbouwgronden en weilanden en de aanwezigheid van parklandschap en onontgonnen natuurlandschap.

II Architectuurhistorische waarden

In zijn algemeenheid is De Utrecht van bijzonder belang als voorbeeld van een grote ontginning met een uiterst functionele en weloverwogen bebouwing die gedurende een halve eeuw tot stand kwam.

De architectuur manifesteert zich als ambachtelijk en landelijk met traditionele elementen, zoals vensters met roedenverdeling en houten luiken. Bijzonder van belang wegens de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp zijn de houtvesterswoning met brandtoren, Rustoord, De Merel, de twee voorwerkerswoningen en de boerderijen De Koekoek, Boschhoeve, De Kievit, Kromschutten, De Poorthoef, Nuydt en Eussel. De houtvesterswoning is bovendien van bijzonder belang als onderdeel van het oeuvre van de architecten A.J. Kropholler en J.F. Staal. Wat betreft materiaalgebruik is er sprake van een eenheid in diversiteit. Want ondanks typologische en stilistische verschillen worden de gebouwen gekenmerkt door sober en ambachtelijk materiaalgebruik; rode baksteen, rieten daken, rode dakpannen en hout.

III Situationele en ensemblewaarden

Landgoed De Utrecht bestaat uit een drietal parken in landschapsstijl, bosbouwpercelen met daartussen enclaves met gras- en akkerpercelen en een aantal onontgonnen terreinen met heidelandschap en vennen. Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit bospercelen, waarvan een klein gedeelte binnen een rationeel verkavelingspatroon is gelegen. Voor het overige deel tonen de bospercelen en de grootschalige gras- en akkerpercelen een onregelmatig verkavelingspatroon, georiënteerd op licht slingerende paden en lanen.

Rond vakantiehuis Rustoord en de houtvesterij wordt het patroon gedomineerd door parklandschap. De stoffering van de zichtlijnen in de hier aanwezige parken versterkt de beleving van de ruimtelijke structuur en de samenhang van verschillende delen van het landgoed. Ook op andere plaatsen binnen het gezicht onderstrepen zichtassen, bijvoorbeeld langs de langgerekte lanen, de onderlinge samenhang.

De gebouwen op het landgoed hebben een grote ensemblewaarde als samenhangend onderdeel van het complex.



IV Gaafheid en herkenbaarheid

De historisch-ruimtelijke structuur van landgoed De Utrecht is goed bewaard en herkenbaar gebleven. In hoofdlijnen komt de structuur overeen met de oorspronkelijke opzet van het landgoed. Zowel het grondgebruik, de infrastructuur, als de verkavelingspatronen en overige structuren zijn in grote lijnen overeenkomstig de situatie van 1940. In de naoorlogse periode hebben slechts geringe wijzigingen plaatsgevonden. Deze betreffen hoofdzakelijk het grondgebruik en de beplanting. De heidegronden in de Moerbleek, gelegen in de zuidpunt van het landgoed, werden gedeeltelijk ontgonnen en als bouwland in gebruik genomen. De architectonische elementen van het landgoed zijn geen van allen meer gaaf, maar de herkenbaarheid is groot, met uitzondering van enige nieuwbouw (een aantal nieuwe boerderijen aan de Tuldensedijk en woon- en vakantiehuizen aan de Prins Hendriklaan), met name in het westelijk gedeelte van het landgoed. De inrichting van het Arnoldspark en het park bij de houtvesterswoning zijn onaangetast. Wel is de situatie rond het vakantiehuis Rustoord gewijzigd. De voorgevel van het vakantiehuis keek uit op het oosten. De hoofdtoegangsweg tot het – heden sterk verwaarloosde, park werd aan deze zijde gevormd door een zandpad met rododendronhaag, die uitkwam op de Dunsedijk. Dit pad is tegenwoordig niet meer in gebruik en de aansluiting op de Dunsedijk is geheel verdwenen.

V Zeldzaamheid

Landgoed De Utrecht is een waardevol en uniek cultuurhistorisch element in de regio, vanwege de oudere en jongere ontginningsgeschiedenis. De Utrecht vertegenwoordigt een zeldzaamheidswaarde vanwege de grote omvang van het landgoed, en de schaal waarop van de ontginningswerkzaamheden.



5. Bronnenlijst

Literatuur

- C.J.G. Sissingh, 'Ontginningen van de Levensverzekeringmaatschappij "Utrecht" te Hilvarenbeek', 1917, overdruk uit tijdschrift *Neerlands Welvaart*
- *Geschiedenis en beschrijving van het landgoed "De Utrecht" te Esbeek*, 1933.
- *Souvenir aan het landgoed "De Utrecht"*, circa 1925.

Archieven

- Archief van verzekeringsmaatschappij De Utrecht te Esbeek.
- Archief van verzekeringsmaatschappij De Utrecht te Utrecht.
- Fotocollectie van de Nederlandsche Heidemaatschappij in het Nationaal Archief te Den Haag.

Overige bronnen

- Topografische Militaire kaarten van ca. 1850 en ca. 1905, via WatWasWaar (<http://www.watwaswaar.nl>)



Landgoed De Utrecht Stijlengids



1. De stijl van De Utrecht

1.1 Karakterschets bebouwing

Verspreid over het vanaf 1899 aangelegde landgoed De Utrecht werd een groot aantal gebouwen opgericht, ieder met een eigen functie in het geheel. De objecten werden niet ontworpen volgens een vooropgezet plan en het bouwen gebeurde naar behoefte, niet op één moment.

Aan en in de buurt van de Lage Mierdseweg bevindt zich de grootste bebouwingsconcentratie, die onder andere bestaat uit de houtvesterswoning met brandtoren, het vakantiehuis Rustoord, landarbeiderswoningen en boswachterswoningen. Dieper in het landgoed liggen de gebouwen meer verspreid. Het gaat dan om een enkele dienstwoning, maar met name om boerderijen.

Typologie

De Heidemaatschappij had een uitgesproken mening over het soort boerderijen dat op het landgoed werd gebouwd. Aanvankelijk moesten ze in geen geval lijken op de Brabantse boerderij, want (onder andere) wat betreft boerderijbouw vond men de streek achterlijk. 'De Brabantsche boerderij mag nog zoo gezellig zijn en nog zooveel schilderachtige intérieurtjes bieden, als woning is ze minder geschikt...' 'Licht en lucht worden in onze Brabantsche boerderijen slechts spaarzaam toegelaten en daardoor is het er bedompt en vuil, vooral vuil, al zal de bewoner dit niet toestemmen, omdat hij zich den toestand niet anders kan voorstellen.'³ Bovendien waren niet Brabantse, maar Zeeuwse boeren in beeld als de eerste pachters van het landgoed. Hiermee had men zowel een economisch als een maatschappelijk doel voor ogen: '...een flinke woning, bewoond door een pachter, die zijn vak verstaat en die zijn vee kan plaatsen in een doelmatigen grupstal, zal, naar gehoopt wordt, meer nog dan de boerderij in eigen exploitatie een gunstigen invloed hebben op de bevolking. De bevolking zal het nu nog eerder willen gelooven, dat 't zoo kan en dat netheid en orde niet alleen is weggelegd voor de menschen met kapitaal.'⁴ De Heidemaatschappij was van mening dat de typologie van een boerderij grotendeels werd bepaald door het soort boerenbedrijf. De grootte van het bedrijf bepaalde de afmetingen van de bergruimte, terwijl de grootte van de stalruimte afhankelijk was van het aantal hectare weiland en de kwaliteit van de grond.⁵

Blijkens het door de maatschappij geschreven boek *Boerderijen in Nederland* was men bekend met streekeigen Nederlandse boerderijtypes. Uit de boerderijen die tot het einde van de jaren 1930 over Nederland verspreid, naar ontwerp van bouwkundigen van de maatschappij werden gebouwd, blijkt dat bewustzijn echter niet altijd evenzeer. De talrijke voorbeelden van Heidemaatschappij-boerderijen die in het boek worden getoond hebben soms een streekeigen hoofdvorm en min of meer streekeigen detailleringen. In de meeste gevallen gaat het echter om een opzet en hoofdvorm die in de betreffende streek in het geheel niet gebruikelijk was. Zo verzezen op landgoed De Utrecht veel verschillende boerderijen, maar geen enkele die wat betreft hoofdvorm en detaillering verwant was aan de voor Brabant zo karakteristieke hallenhuis- of langgevelboerderij. Inspiratie voor de boerderijen uit de eerste decennia was overduidelijk afkomstig van voorbeelden uit Utrecht, Gelderland en meer noordelijke provincies.

³ C.J.G. Sissingh, 'Ontginningen van de Levensverzekeringmaatschappij "Utrecht" te Hilvarenbeek', 1917, overdruk uit tijdschrift *Neerlands Welvaart*, p. 13

⁴ C.J.G. Sissingh, p. 14

⁵ Heidemaatschappij (red.), *Boerderijen in Nederland*, Amsterdam 1941, p. 44



Voor dergelijke boerderijen is tegenwoordig de term 'ontginningstype' gangbaar, waarmee doorgaans een kortgevelboerderij met vaak een breder (en hoger) bedrijfsgedeelte wordt bedoeld. Ook in opdracht van andere 'buitenstaanders' (zoals de protestantse Maatschappij van Welstand) werden deze boerderijen in Brabant gebouwd. Later werd het boerderijtype ook door Brabantse boeren overgenomen.

Vanaf 1940 werd op De Utrecht (in de buurt van Tulder) een aantal langgevelboerderijen gebouwd waarvoor de inspiratie wel uit de directe omgeving kwam. Deze opvallende wijziging van typologie valt samen met het verschijnen van het boek *Boerderijen in Nederland*. De Heidemaatschappij lijkt zich vanaf dat moment meer bewust van lokale tradities en typologieën. Het exterieur van de boerderijen past perfect in de Brabantse traditie, waarbij zelfs werd teruggegrepen naar elementen uit de negentiende eeuw. De binnenzijde was (uiteraard) wel voorzien van een moderne stal en dergelijke.

De Heidemaatschappij realiseerde zich dat arbeiders op grote en afgelegen ontginningen een onderkomen moest worden geboden. 'Weliswaar is voor de ongehuwden in de meeste gevallen inwoning op de boerderijen mogelijk, echter voor den gehuwden landarbeider is het noodzakelijk, dat voor dezen en zijn gezin een woning in de nabijheid aanwezig is'.⁶ De bouwkosten van de woningen werden bewust laag gehouden, omdat men wist dat de arbeiders geen hoge huur konden betalen. Daarbij werd in 1918 de zogenaamde Landarbeiderswet ingevoerd, waarmee de overheid financiële steun verleende aan arbeiders, zodat ze een woning met een stukje grond konden kopen. Het stukje grond moest volgens de Heidemaatschappij niet zo groot zijn dat de arbeider geen tijd meer had voor zijn werk in loondienst, maar groot genoeg om enige inkomsten als aanvulling op het loon te genieten.⁷

Afwerking

De Heidemaatschappij was van mening dat de boerderijen en arbeiderswoningen op een ontginning hoofdzakelijk solide en eenvoudig van afwerking moesten zijn. Overtollige luxe was onnodig en diende uit het oogpunt van kostenbesparing te worden vermeden.⁸ Veel gebouwen op het landgoed kenmerken zich dan ook door een doelmatig en sober ontwerp. De houtvesterswoning en Rustoord zijn hier duidelijke uitzonderingen op, maar die gebouwen hebben dan ook een bijzondere functie. Daken werden meestal voorzien van rode dakpannen, die van oudsher goedkoper waren dan gesmoorde, omdat ze een korter productieproces hebben. Een aantal objecten had aanvankelijk een kap van stro (of riet), maar kreeg later een pannendak. Dit gebeurde vermoedelijk uit het oogpunt van brandveiligheid. Een enkele keer werd een dak juist op een later moment gedekt met riet, waarschijnlijk om esthetische redenen. De zo kenmerkende donkergroen geschilderde luiken met rood-witte diabolobeschildering zijn geen onderdeel van de oorspronkelijke opzet van het landgoed. De eerste gebouwen hadden aanvankelijk groene geschilderde luiken met een wit veld, de luiken van de Zes Woningen hadden op tekening een ingezaagd hart en een aantal boerderijen en woningen had van oorsprong helemaal geen luiken.

Stijl

Naast de typologie is ook de detaillering van de gebouwen verschillend, niet in de laatste plaats omdat de laatste boerderijen nagenoeg een halve eeuw later werden opgericht dan de eerste voorwerkerswoningen. Maar hoe

⁶ Heidemaatschappij (red.), p. 116

⁷ Heidemaatschappij (red.), p. 118

⁸ Heidemaatschappij (red.), p. 120



verschillend ook, de gebouwen zijn door hun vorm en vormgeving wel te plaatsen in hun eigen tijd. Ondanks de wezensvreemde typologieën ademen de boerderijen de sfeer van hun eigen bouwtijd dankzij kleine eigentijdse details zoals metselverband, roedenverdeling en ornamenten. Opvallend is hierbij dat zonder uitzondering werd gekozen voor een traditionele uitstraling. Gebouwen werden voorzien van wolfdaken of zadeldaken, ramen van kleine roedenverdeling (hoewel telkens op een eigentijdse manier) en houten luiken, geveltoppen van vlechtingen of voorschotten, gevels van muizentanden. Ook rode baksteen is steevast aanwezig, hoewel soms wit geschilderd.

De gemene deler van de architectuur op het landgoed houdt in dat altijd werd gekozen voor een ontwerp dat passend was voor de landelijke omgeving. De architectuur manifesteert zich wat betreft vormgeving daarom zonder uitzondering als landelijk, ambachtelijk en traditioneel, maar telkens in de stijl van de eigen tijd.

Architecten

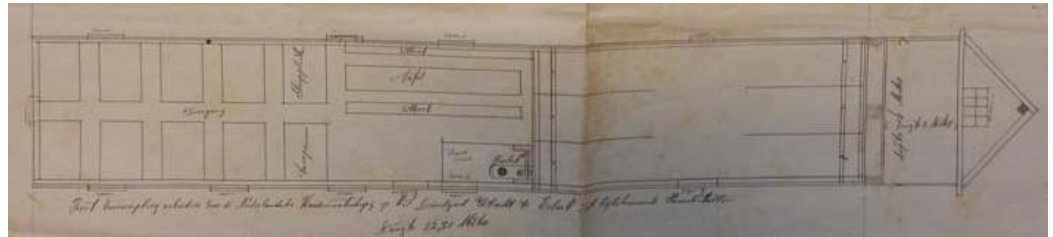
Een andere verklaring voor de grote diversiteit aan typologieën en detailleringen ligt in het feit dat de Heidemaatschappij in de eerste decennia van het landgoed lang niet altijd gebruik maakte van eigen architecten. Voor de ontwerpen werd telkens een andere architect in de arm genomen, in de meeste gevallen iemand uit Utrecht en omstreken. In het eerste begin verzorgde de Tilburgse architect Jan van der Valk twee ontwerpen voor voorwerkerswoningen. Het betreft de woningen aan de Lage Mierdseweg 16 en Prins Hendriklaan 5 te Hooge Mierde. De woning aan de Prins Hendriklaan lag diep in het zuidwestelijke deel van het landgoed, het gebied dat als kwekerij werd gebruikt. Het interieur van de boswachterswoning aan de Lage Mierdseweg werd in 1909 alweer door de Heidemaatschappij verbouwd. Van der Valk maakte in 1900 tevens een ontwerp voor een opzichterswoning, maar het lijkt erop dat dit het pand is waarvoor de opdracht uiteindelijk naar de Amsterdamse architecten A.J. Kropholler en J.F. Staal jr. ging. Zij verzorgden namelijk het ontwerp voor de houtvesterswoning met brandtoren. Het architectenduo ontwierp van 1903 tot 1906 kantoorpanden voor Levensverzekeringmaatschappij De Utrecht, onder andere in Leeuwarden, Amsterdam en Utrecht. Andere architecten die op het landgoed actief waren, zijn de Utrechtse architect G. van Heerde (boerderijcomplex achter de houtvesterswoning, 1908) en de Hilversumse architect J.W. Hanrath (vakantiehuis Rustoord, 1920).

De oorspronkelijke bebouwing van De Utrecht dateert uit de eerste vier decennia van het bestaan van het landgoed, met uitlopers tot aan de Tweede Wereldoorlog (de boerderijen in de buurt van Tulder). Met het stichten van het landgoed stonden er echter al boerderijen en andere gebouwen in het gebied. Die gebouwen hebben in de loop der jaren plaats moeten maken voor nieuwbouw, omdat ze te bouwvallig waren en niet voldeden aan de ideeën van de Heidemaatschappij. Alleen de woning Dunsedijk 2 en de boerderij bij herberg In den Bockenreyder (voormalige Hoeve Dun) zijn nog over van de oude bebouwing.

Verdwenen oudere bebouwing:

- Tulderhoeve (in 1924 werden de laatste resten verwijderd)
- Hertgang-Hoeve
- Jachthuisje Huysmans (gesloopt jaren 1950).
- Herberg Roosen (bij de Dunse brug)
- Hoeve Lange Gracht (alleen de waterput resteert nog)
- Hoeve Leuter

Verder was er tijdelijke bebouwing, waarvan inmiddels geen spoor meer is. Een voorbeeld is een keet die tussen Dun en de Lange Gracht werd opgericht als verblijfplaats voor seizoensarbeiders in de zomermaanden. De keet werd gebouwd in 1911 en was aan de ene kant voorzien van een kachel, lange tafel met zitbanken en tien tweepersoons bedden. Het andere gedeelte van het houten gebouw was ingericht als paardenstal.



Hoewel het landgoed nog veelal in de oorspronkelijke staat verkeert, hebben in de loop der jaren wijzigingen in de bebouwing plaatsgevonden. Zoals gezegd is een aantal objecten gesloopt. Op veel plekken is gemoderniseerd, waarbij ramen met dubbel glas zijn aangebracht en ouderwetse elementen zoals varkensdeurtjes zijn verwijderd. Sommige gebouwen zijn voorzien van een serre, dakkapel, of meer ingrijpende uitbreiding. Andere gebouwen zijn ingrijpend verbouwd of herbestemd en hier en daar is nieuwbouw verzeen. Bij nieuw gebouwde panden werd aanvankelijk gekozen voor een eigentijdse bouwstijl (Prins Hendriklaan 1a, 1c te Esbeek en Lage Mierdseweg 16a). Latere nieuwbouw sluit wat betreft hoofdvorm en materiaal beter aan bij de oude bebouwing van het landgoed (Prins Hendriklaan 1b, Esbeek en Hoogeindsestraat 9). De typologie en met name de situering (parallel aan de weg) komen echter niet terug bij de oudere bebouwing. Bovendien missen de woningen een eigen karakter. Een beter voorbeeld is de nieuwbouwwoning aan de Dunsedijk 5 te Lage Mierde. De situering haaks op de weg sluit aan bij het landgoed, net als de symmetrische opzet met de voordeur in het midden en de eenvoudige materialisering.



2. Oorspronkelijke bebouwing

2.1 Middenas: Lage Mierdseweg

Met de ontginning van het landgoed is begonnen vanuit de centrale middenas, de weg tussen Esbeek en Lage Mierde. Van hieruit trokken de arbeiders de heide in. Aan De Lage Mierdseweg bevinden zich met name dienstwoningen, onder andere voor arbeiders en boswachters. Ook het vakantiehuis Rustoord is aan deze weg gesitueerd.

Lage Mierdseweg 5-15

Zes dienstwoningen

Directie der Nederlandsche Heidemaatschappij Gebouwen

1909

Rijksmonument

De stijl van de woningen is landelijk, doch niet sober. Voor het bouwjaar en voor deze omgeving is de stijl uiterst modern te noemen. Dergelijke gebouwen werden door architecten uit deze omgeving pas jaren later ontworpen. Het muurwerk is wit geschilderd, op vlechtingen in de toppen na. Het dak is gedekt met rode pannen. Venters zijn voorzien van kleine roedenverdeling en luiken met diabolobeschildering. Aan de achterzijde werd voor iedere woning een schuurtje gebouwd, waarin ruimte was voor een varken, geit, privaat en opslag. De schuurtjes zijn nog aanwezig, maar erachter en tevens naast het blok woningen, zijn op verschillende momenten grotere schuren/garages bijgebouwd. In het achterste dakvlak van de woningen is een groot aantal tuimelvensters aangebracht.





Lage Mierdseweg 16

Voorwerkerswoning, later boswachterswoning met schuur annex varkenshok

Architect Jan van der Valk

1900

Rijksmonument

De woning is één van de eerste gebouwen van het landgoed. Het gebouw is wat betreft hoofdvorm en detaillering uniek voor het landgoed. Het betreft het enige pand met elementen in Chaletstijl, zoals het houten voorschot op de geveltop. Op het Art Nouveau tegeltableau staat te lezen: 'De ontginning van het Landgoed de Utrecht is aangevangen 25 mei 1899'. Vensters zijn voorzien van roedenverdeling en luiken met diabolobeschildering.

In 1909 werd het interieur alweer verbouwd onder leiding van de Heidemaatschappij. De verbouwing hield in dat bedsteden werden vervangen door een slaapkamer en dat een grote ruimte die in gebruik was als bergplaats een nieuwe functie als keuken kreeg.

De schoorsteen aan de voorzijde werd op een later moment verwijderd.





Lage Mierdseweg 16a

Nieuwbouwwoning
XXd

De woning is in de stijl van de eigen tijd opgetrokken en refereert op geen enkele wijze aan de oorspronkelijke bebouwing van het landgoed. Omdat het een eenlaags woning met een flauw hellend dak betreft valt de bebouwing niet erg op in het landschap, maar wat betreft stijl en materiaal(kleur) past het niet op De Utrecht.



Lage Mierdseweg 17

'Rustoord'
Vakantiehuis met beheerderswoning
Architect J.W. Hanrath
1920
Rijksmonument

Rustoord werd gebouwd als vakantiehuis voor de medewerkers van Levensverzekering Maatschappij De Utrecht. In een tijd dat op vakantie gaan nog helemaal niet gebruikelijk was bood het bedrijf haar medewerkers de mogelijkheid om in een bosrijke omgeving tot rust te komen. Het gebouw werd ontworpen in landelijke traditionalistische stijl. Voor de bouwtijd is het niet bijzonder modern of vooruitstrevend. Van soberheid is geen sprake. Wat betreft materialisering en detaillering sluit het pand niet aan bij de rest van de bebouwing op het landgoed. De luiken met beschildering komen niet terug.

Het gebouw is tegenwoordig in gebruik als hotel. Aan de linkerzijde (noord) is omstreeks 1935 een fors volume aangebouwd. Op het terrein



staan verschillende bijgebouwen, waaronder een machinegebouw (nu woning) en koetshuis. Verder zijn de restanten van diverse recreatieve bouwwerken aanwezig, zoals een tennisbaan en een zwembad.



Lage Mierdseweg 18

Dienstwoning

Circa 1920

Volgens hetzelfde ontwerp als Lage Mierdseweg 22

Eenvoudige dienstwoning onder zadeldak met gemetselde en wit geschilderde gevels, houten voorschot, vensters met kleine roedenverdeling en luiken met diabolobeschildering. Het gebouw is onder andere voorzien van een nieuwe dakkapel.



Lage Mierdseweg 20

Dienstwoning met schuur
Circa 1920

Eenvoudige dienstwoning onder zadeldak met gemetselde gevels, vensters met kleine roedenverdeling en luiken met diabolobeschildering. De aanbouw aan de achterzijde is van later datum.



Lage Mierdseweg 22

Dienstwoning
Circa 1920
Volgens hetzelfde ontwerp als Lage Mierdseweg 18

Eenvoudige dienstwoning onder zadeldak met gemetselde en wit geschilderde gevels, houten voorschot, vensters met kleine roedenverdeling en luiken met diabolobeschildering. Het pand is sterk gewijzigd. Zowel links als rechts bevindt zich een uitbouw.





Lage Mierdseweg 27

'De Merel'

Houten dienstwoning met schop

Architect J. van Haan (?), firma Padox afdeling Houtbouw

1919

Rijksmonument

Het betreft de enige houten woning op het landgoed. Wat betreft stijl is het object landelijk en eenvoudig van vormgeving. Daarmee past het in het landgoed. Het bouwwerk is voorzien van een zadeldak, vensters met kleine roedenverdeling en luiken met diabolobeschildering. De wanden zijn bruin geschilderd.

Er hebben nauwelijks wijzigingen aan de woning plaatsgevonden.





2.2 Ten westen van de middenas

In het noordwesten, dicht tegen de Lage Mierdseweg, bevindt zich aan de Torenlaan de houtvesterswoning met brandtoren. De toren is een opvallende verschijning en daarmee een 'landmark' voor De Utrecht. Verder naar het westen bevindt zich een clustering van boerderijen en een jachthuisje in de Middeleeuwse bewoningskern Tulder. Aan de lange Prins Hendriklaan die naar het zuidwesten leidt, liggen eveneens boerderijen, maar ook nieuwere woonhuizen en een voorwerkerswoning. Opvallend is dat zowel de oudste als de jongste boerderijen in dit gebied liggen.

Torenlaan 1

Houtvesterswoning met brandtoren
A.J. Kropholler en J.F. Staal jr.
1905
Rijksmonument

Het gebouw diende als woning voor de houtvester (later rentmeester) van het landgoed. Daarbij had de toren een functie als uitkijkpost om heidebranden vroegtijdig te signaleren. Arbeiders stonden hier de hele dag op wacht om de hei in de gaten te houden.

De houtvesterswoning met brandtoren is uniek voor het landgoed. Het gebouw is vrij traditioneel en landelijk van opzet, maar voorzien van rijke en eigentijdse detaillering die zich uit in hardsteen en siermetselwerk in de gevels en de zinken bekleding van de houten brandtoren. De luiken zijn voorzien van de kenmerkende diabolobeschildering.

Tegenwoordig is het pand in gebruik als kantoor voor de rentmeester. Een gedeelte wordt nog bewoond. Er hebben nauwelijks wijzigingen plaatsgevonden.



Torenlaan 2 en 2a

Dienstwoning
Circa 1910

Dienstwoning met grote haaks aangebouwde bedrijfsruimte naast de houtvesterswoning. De stijl is landelijk en traditioneel, detailleringen en



schilderwerk zijn karakteristiek voor het landgoed. De bedrijfsruimte is herbestemd tot woning. Hier is een forse serre aangebouwd.



Torenlaan 3-3a-3b-4a-4b-4c

Boerderijcomplex 'De Groote Boerderij' of 'Julianahoeve'
 Architecten G. van Heerde te Utrecht en Afdeling Gebouwen Nederlandsche
 Heidemaatschappij te Arnhem
 1908, 1917 en later

Blijkens een tekening uit 1908 werd door de Utrechtse architect G. van Heerde het boerderijcomplex ontworpen dat achter de houtvesterswoning werd gebouwd. Het was de eerste boerderij van het landgoed, die in de beginjaren 'de groote boerderij' werd genoemd. De aanvraag bestaat uit een woonhuis met stalling voor 60 koeien, een schuur en een pot- en varkensstal. Met name de boerderij ('woonhuis met stalling') heeft een uiterlijk dat voor Noord-Brabant niet erg gangbaar was. Het gaat dan wel om een langgevelboerderij, maar wat betreft detaillering is een inspiratie uit Utrecht en het rivierengebied duidelijk afleesbaar. Met name de kopgevel van het woonhuis met windveren en een makelaar is erg typerend voor die regio. De gebouwen hebben wolfdaken, vensters met kleine roedenverdeling en luiken met diabolobeschildering.

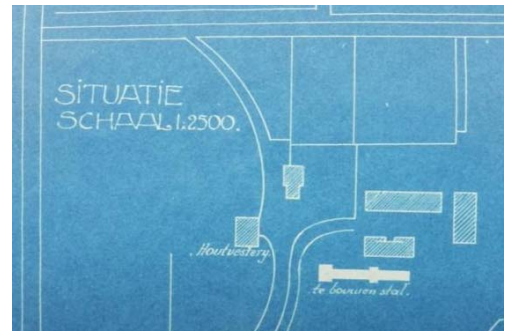
De boerderij en de pot- en varkensstal staan nog aan het plein en zijn nu in gebruik als woning. De schuur stond aanvankelijk parallel aan de boerderij en is enkele decennia geleden gesloopt. Later is wel een (inmiddels verbouwde) kapschuur naast de pot- en varkensstal gezet.

Het gebouw dat het plein aan de rechterzijde begrenst werd in 1917 gebouwd als paardenstal met woning en was voorzien van een strooien of rieten dak. Aanvankelijk liep het niet verder dan de toren in het midden. Achter de toren werd een schuur opgetrokken. Het stalgedeelte is in de jaren 1980 herbestemd tot woningen, waarbij de gevels zijn vernieuwd. Aan de andere kant van de toren zijn een 'stal'gedeelte en een woning toegevoegd.



De verschillende gebouwen zijn in de loop der tijd verschillende malen aangepast, verbouwd en voorzien van kleine uitbouwen, dakkapellen, nieuwe vensters en dergelijke. Hiermee is een deel van de authenticiteit verloren gegaan. De bouwgeschiedenis is niet meer goed afleesbaar.





Situatie van de gebouwen in 1917

Torenlaan 5

'De Koekoek'

Boerderij

Afdeling Gebouwen Nederlandsche Heidemaatschappij te Arnhem
1932

Kortgevelboerderij De Koekoek werd gebouwd in 1932. Het betreft een typische ontginningsboerderij in landelijke stijl en met sobere detaillering. De kenmerkende luiken met diabolobeschildering zijn ook hier aanwezig. Achter het woonhuis bevindt zich een grote grupstal voor melkvee, tasruimte en opslagruimte voor wagens. In de vleugel die rechts aan de boerderij is gebouwd waren de broodoven, wc en varkensstallen gesitueerd. Het boerenbedrijf is nog altijd actief.



Hoogeindsestraat 8

'Leuter'

Kapschuur en bakhuis, de boerderij is recentelijk afgebroken
XXa

Boerderij Leuter (= laag gelegen grond) is eind 2011 afgebroken wegens bouwvalligheid. Het gebouw dateerde van circa 1880 met een kern uit 1780. Een bakhuis en kapschuur uit het begin van de twintigste eeuw laten nog zien dat het gaat om een voormalig agrarisch ensemble. Met het afbreken van de boerderij is echter een groot deel van de cultuurhistorische waarde teniet gedaan.



Hoogeindsestraat 9

Nieuwbouwwoning met garage en nieuwe kapschuur

1984

Volgens hetzelfde ontwerp als Prins Hendriklaan 1b, Esbeek

Deze nieuwbouwwoning is opgetrokken in de stijl van het landgoed. Met de gevels in rode baksteen, het rode zadeldak, ramen met bovenlichten en luiken met diabolobeschildering past de woning redelijk goed bij de oudere gebouwen. De situering, met de nokas parallel aan de weg, sluit echter niet aan bij het landgoed. Hoewel er afgezien van de situering weinig op het ontwerp is aan te merken, mist het een eigen karakter. Naast het pand is in 1988 een historiserende garage (als ware het een houten schop) gebouwd. De kapschuur staat even verderop.



Tuldensedijk 9 en 11

Dubbele boerderij

Circa 1940

Dit bijzondere gebouw bevat twee gespiegelde woningen met in het midden (beperkte) stalruimte. De hoofdvorm van het gebouw is karakteristiek voor alle boerderijen rond Tulder (wolfdak), evenals de detaillering. De ramen en bovenlichten zijn voorzien van roedenverdeling. De luiken hebben diabolobeschildering. Het stalgedeelte is gepotdekseld. Rechts van het object staat een houten stal van recente aard.



Tuldensedijk 12

'Aalst-hoeve' (op de Aalstheide)
Boerderij met diverse bijgebouwen
1913

De Aalsthoeve werd vanaf 1913 bewoond door Dirk van Liere uit Zeeland. Hij was het gezinshoofd van één van de eerste families die ging boeren op De Utrecht. De boerderij heeft weliswaar de voordeur in de lange zijgevel, maar is bepaald geen Brabantse langgevel. Het gebouw is ten opzichte van een langgevelboerderij erg breed en hoog, maar niet lang. Een karakteristiek element is de witte geveltop aan de voorzijde, die bij meer boerderijen op het landgoed terugkomt. Het pand is voorzien van een rood dak, ramen met kleine roedenverdeling en luiken met diabolobeschildering. Op het erf staan naast een vrij nieuwe grote stal een bakhuis annex varkensstal, een schaapskooi en een kapschuur met houten wanden.



Tuldensedijk 14

'De Poorthoef'

Boerderij met bakhuis en kapschuur

Afdeling Gebouwen Nederlandsche Heidemaatschappij te Arnhem

1940

De Poorthoef bevindt zich in de buurt van Tulder, waar zich meer boerderijen uit de jaren 1940 bevinden. Schuin tegenover het pand ligt Tuldensedijk 9-11. De boerderij sluit wat typologie betreft aan bij de Brabantse langgevelboerderij. De stijl is landelijk en traditioneel. Detailleringen zoals de ramen en luiken, maar ook boerenvlechten en muizentanden langs de dakrand zijn karakteristiek voor het landgoed. Intern werd het gebouw voorzien van een flinke grupstal en, daarvan gescheiden, stallen voor varkens en paarden. Aan de boerderij is het een en ander vernieuwd (o.a. ramen en deuren), maar de indeling is nog grotendeels authentiek. Het bakhuis en een kapschuur zijn nog aanwezig.





Rovertsebaan 1

Boerderij

Bouwjaar onbekend, grootschalige verbouwing 1939

Het pand was in gebruik als boerderij, toen het woonhuis in 1939 fors werd vergroot. Het stalgedeelte aan de achterzijde werd daarbij niet gewijzigd. De stijl van het voorhuis is traditionalistisch en erg karakteristiek voor het einde van de jaren 1930. Het betreft het enige woonhuis dat met een rieten kap werd uitgevoerd en de kap als zodanig heeft behouden. Ondanks de ramen met kleine roedenverdeling en de luiken wijkt het gebouw af van de andere bebouwing. Enkele jaren geleden is rechts een uitbouw gecreëerd.



Rovertsebaan 1a

Jachthuis

1900

Rijksmonument

Het jachthuis werd gebouwd in opdracht van notaris Huysmans op de plaats waar zich het middeleeuwse hoevecomplex Tulder bevond. In de voorgevel is een steen ingemetseld van de ter plaatse afgebroken leenhoeve van de abdij van Averbode. Het eigenlijke jachthuis is van



bijzonder klein formaat. In de jaren 1990 werd reeds een forse aanbouw geplaatst tegen de achtergevel. Inmiddels is die aanbouw vervangen door een nieuwe, nog grotere in afwijkend materiaal. Het oorspronkelijke huisje is wit geschilderd en voorzien van kruisvensters met onderluiken en een zadeldak met gesmoorde kruispannen. Samen met het buurpand Roovertsebaan 1 vormt het jachthuis een uitzondering op het landgoed.



Roovertsebaan 1 b

Kapschuur
Jaren 1970

Het betreft een kapschuur waarin een woning is gecreëerd. Het gebouw heeft een atypische ligging, met de opening van de weg af.





Roovertsebaan 2

'Den Eussel'

Boerderij met (oudere) kapschuur

Afdeling Gebouwen Nederlandsche Heidemaatschappij te Arnhem

1941

Volgens hetzelfde ontwerp als Roovertsebaan 3

De boerderij is volgens hetzelfde model als De Poorthoef gebouwd. De Brabantse langgevelboerderij is herkenbaar. Anders dan bij De Poorthoef steekt het dak aan bij de kopgevel van het bedrijfsgedeelte over. Een dergelijk verschijnsel kwam veel voor in het gebied tussen Den Bosch en Eindhoven. Dat de Heidemaatschappij bekend was met dit element in de Brabantse boerderijbouw, blijkt uit een foto in het boek *Boerderijen in Nederland*.⁹ Detailleringen zijn verder karakteristiek voor het landgoed. De rieten kap lijkt een latere wijziging. Aan de boerderij is het een en ander gewijzigd (ramen zijn vernieuwd en varkensdeurtjes verwijderd), maar de indeling is nog grotendeels authentiek. Achter het pand staat een (mogelijk oudere) kapschuur, waarvan de open zijde is dichtgemetseld.



⁹ Heidemaatschappij (red.), p. 17



Rovertsebaan 3

'De Nuydt'

Boerderij met bakhuis en kapschuur

Afdeling Gebouwen Nederlandsche Heidemaatschappij te Arnhem

1944

Volgens hetzelfde ontwerp als Rovertsebaan 2

De Eussel en De Nuydt werden volgens hetzelfde ontwerp gebouwd. Ook hier is het een en ander gewijzigd aan de ramen en de varkensdeurtjes zijn verwijderd. Het dak is nog geheel gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen. Op het erf aan de achterzijde staan een bakhuis en een (mogelijk oudere) kapschuur.



Rovertsebaan 4 en 5

'Zandhoeve'

Kapschuur, de boerderij is gesloopt of nooit gebouwd

1944

In het uiterste noordwesten van het landgoed staat deze kapschuur, die in 1984 is herbestemd tot twee dienstwoningen. Met de woningen zijn wezensvreemde elementen in het gebouw gekomen, zoals



woonhuisvensters met luiken en tuimelvensters in het dak. In het midden is een terugliggend gedeelte in hout gemaakt, waarmee het beeld van de kapschuur enigszins is gehandhaafd.



Gagellaan 1

'Gagel-hoeve'

Boerderij

1915

Volgens hetzelfde ontwerp als de Aalsthoeve en Boschhoeve

De boerderij aan de Gagellaan werd naar het voorbeeld van de Aalsthoeve gebouwd. Een nieuwe toevoeging is de naam van de boerderij in de witte geveltop. Luiken zijn bij dit pand niet aanwezig.

Op het erf staat naast een vrij nieuwe grote stal een open koeienstal.





Prins Hendriklaan 1, Esbeek

'Bosch-hoeve'

Boerderij

1915

Volgens hetzelfde ontwerp als de Aalsthoeve en Gagelhoeve

Ook de Boschhoeve werd naar het voorbeeld van de Aalsthoeve gebouwd. Hier zijn wel luiken aangebracht. De voorgevel is van de Prins Hendriklaan afgekeerd. De naam van de boerderij staat in de geveltop aan de zijde van de Prins Hendriklaan. Parallel aan de boerderij ligt een varkensschuur. Aan de andere zijde van de weg bevindt zich een kapschuur met wanden van hout.





Prins Hendriklaan 1a, Esbeek

Nieuwbouwwoning
1975

Het betreft een eenlaags woonhuis uit de jaren 1970 dat is gebouwd in de stijl van de eigen tijd. De stijl en materialisering is in het geheel niet verwant aan die van het landgoed. Ook de tuin past niet bij het karakter van De Utrecht.



Prins Hendriklaan 1b, Esbeek

Nieuwbouwwoning met schuur
1984
Volgens hetzelfde ontwerp als Hoogindsestraat 9

De nieuwbouwwoning is opgetrokken in de stijl van het landgoed. Met de gevels in rode baksteen, het rode zadeldak, ramen met bovenlichten en luiken met diabolobeschildering past de woning redelijk goed bij de oudere gebouwen. De situering, met de nokas parallel aan de weg, sluit echter niet aan bij het landgoed. Hoewel er afgezien van de situering weinig op het ontwerp is aan te merken, mist het een eigen karakter. Naast het pand staat een schuur, eveneens in stijl.





Prins Hendriklaan 1c, Esbeek

Nieuwbouwwoning
1984?

De woning is in de stijl van de eigen tijd opgetrokken en refereert op geen enkele wijze aan de oorspronkelijke bebouwing van het landgoed. Omdat het een eenlaags woning met flauw hellend dak betreft valt de bebouwing niet erg op in het landschap, maar wat betreft stijl en materiaal(kleur) past het niet op De Utrecht.



Prins Hendriklaan 5, Hooge Mierde

Voorwerkerswoning met ossenstal
Architect Jan van der Valk
1900
Rijksmonument

Samen met de voorwerkerswoning aan de Lage Mierdseweg is dit de eerste bebouwing van het landgoed als zodanig. De woning werd gebouwd naar ontwerp van de Tilburgse architect Jan van der Valk en lag bij de kwekerij van De Utrecht. Net als bij de Bosch-hoeve is de voorgevel van de weg af gekeerd. Oorspronkelijk was ook dit pand aan de binnenzijde voorzien van bedsteden. Aan de buitenzijde heeft het typische kenmerken zoals een bescheiden hoofdvorm, rood (wolf)dak, ramen met roedenverdeling en luiken. De gevels zijn wit geschilderd. Het gebouw heeft ondanks verbouwingen het karakter weten te behouden.

Tot ca. 1985 stond tegenover het pand een uitkijktoren om in een vroeg stadium bosrand te kunnen signaleren. De woning werd gebouwd met een houten schuurtje onder een zadeldak, waarin zich ook een oven bevond. Rechts van het pand staat tegenwoordig een iets nieuwer schuurtje.

Schuin achter Prins Hendriklaan 5 staat een houten ossenstal onder wolfdak, die tegenwoordig in gebruik is als jachthuis. Het is volgens de overlevering het eerste bouwwerk van het landgoed. Het werd gebruikt om de ossen te stallen die werden gebruikt voor de ontginning van het land. Het gebouw is jaren in verval geweest, maar opgeknapt en in gebruik genomen door de Jachtcombinatie.



Prins Hendriklaan 2, Hooge Mierde

't Aanrijt'
Boerderij
Circa 1930

't Aanrijt is een boerderij in de vorm van een kapschuur. De Heidemaatschappij bouwde vaker woningen volgens dit model, maar dit is het enige voorbeeld op De Utrecht. Er is veel aan het object verbouwd. Zo zijn onder andere de ramen met de opgetilde dakvoet niet oorspronkelijk. Op het erf bevinden zich schuren en stallen uit diverse bouwperiodes en een drieroeden hooiberg.



Prins Hendriklaan 1 en 3, Hooge Mierde

T-boerderij
Circa 1920
Rijksmonument

T-boerderij in het uiterste zuidwesten van het landgoed. Het pand bevat twee woningen. Hoewel op het landgoed niet veel T-boerderijen staan, heeft het gebouw qua materialisering en detaillering wel de kenmerken die het grootste deel van de bebouwing karakteriseert. Er hebben wijzigingen plaatsgevonden in de gevelopeningen, maar de hoofdvorm en de indeling zijn nog grotendeels oorspronkelijk.





2.3 Ten oosten van de middenas

De bebouwing aan de oostzijde is zeer gevarieerd. Dicht tegen de Lage Mierdseweg liggen een tuinmanswoning en de Vier Winden (vier arbeiderswoningen). Er staan boerderijen uit de vier eerste decennia van het landgoed en het pand Dunsedijk 2 dateert zelfs van voor die tijd. Ook is er nieuwbouw (Dunsedijk 5, Lage Mierde). Dunsedijk 3 betreft herberg In den Bockenreyder, een pleisterplaats voor wandelaars.

Kinderlaan 1

'Kromschutten'

Boerderij

Circa 1926

Volgens hetzelfde ontwerp als Dunsedijk 1

Het voorhuis van de boerderij is gelijk dat van aan De Ekster. Het achterhuis is volgens een iets ontwijkend ontwerp gebouwd. De boerderij is met het smallere voorhuis een typisch voorbeeld van een ontginningsboerderij uit de jaren 1920. De vlechtingen, de versierde top en de vensters met luiken geven het gebouw een vrij rijk uiterlijk. De gevels waren van oorsprong niet wit geschilderd. Er hebben geen grote wijzigingen plaatsgevonden. Op het erf staan een kapschuur met houten wanden, een schop en een nieuwere schuur.



Kinderlaan 2

Boerderij

Afdeling Gebouwen Nederlandsche Heidemaatschappij te Arnhem

1929

Het betreft een boerderij uit 1929 die werd gebouwd met een symmetrische voorgevel. De voordeur bevond zich hierbij in het midden. Bij een verbouwing is enkele decennia geleden het voorhuis aan de linkerkzijde uitgebreid. Met deze verbouwing is de boerderij de karakteristieke uitstraling van een ontginningsboerderij kwijtgeraakt. Aan de linkerkzijde bevindt zich een forse haakse aanbouw. Achterop het erf staan een kapschuur en een grote recente schuur.



Kinderlaan 3

Woning

Afdeling Gebouwen Nederlandsche Heidemaatschappij te Arnhem
1919

De woning werd gebouwd volgens het ontwerp van de paardenstal met woning aan de Torenlaan. In eerste instantie was vergunning gevraagd voor exact hetzelfde gebouw, maar uiteindelijk vroeg rentmeester Sissingh een gewijzigde vergunning aan, waarbij de stal kwam te vervallen. De huidige woning heeft een dwarsvolume dat uit de bouwtijd lijkt te dateren. Vermoedelijk is dus toch een klein gedeelte van de stal gebouwd. In afwijking van het ontwerp werden op de verdieping twee vensters gecreëerd in plaats van één. Het gebouw heeft landelijke detailleringen zoals muizentanden, ramen met kleine roedenverdeling en luiken. Er is weinig gewijzigd aan het gebouw. Mogelijk was het dak oorspronkelijk gedekt met stro of riet. Op het erf aan de achterzijde staan verschillende moderne stallen en schuren.





Prins Hendriklaan 2, Esbeek

Dienstwoning (tuinmanswoning) met schop
Circa 1920
Rijksmonument

Dichtbij de Lage Mierdseweg en naast De Merel ligt deze dienstwoning, beter bekend als de tuinmanswoning. Het gebouw past wat betreft hoofdvorm en opzet bij andere dienstwoningen op het landgoed, zoals de voorwerkerswoning aan de Prins Hendriklaan, de woning met paardenstal aan de Torenlaan en Kinderlaan 3. Ook deze woningen zijn van bescheiden formaat en worden afgedekt door een wolfdak. In het lagere gedeelte rechts was ruimte voor enkele stuks vee. Er hebben geen ingrijpende wijzigingen plaatsgevonden.



Prins Hendriklaan 3, Esbeek

'Spie-hoeve' (op de Spieheide)
Boerderij met losstaande schuur
Circa 1915

De Spiehoeve is vergelijkbaar met de Aalsthoeve, Gagelhoeve en Boschhoeve. Het gebouw wijkt iets af van de drie boerderijen, maar de ontwerpen zijn verwant en dateren uit dezelfde periode. De gevels van de Spiehoeve zijn voorzien van een dikke laag pleisterwerk, zodat wijzigingen niet meer goed afleesbaar zijn. Aan de achterzijde is een lagere stal tegen het hoofdvolume aangebouwd. Op het terrein staan twee grote gemetselde schuren.





Prins Hendriklaan 4, Esbeek

'De Kievit'
Boerderij
1938

Aan het einde van de Prins Hendriklaan is boerderij De Kievit beeldbepalend gelegen. Het voorhuis is nog oorspronkelijk, maar het achterhuis is ingrijpend gewijzigd. Waar nu een enorme dwarsvleugel naar links uitsteekt, stond ooit een hoge landbouwschuur met wolfdak. De opzet was vergelijkbaar met De Koekoek, waar ook tegen de rechterzijgevel een haaks volume met varkensstallen is. De schuur had steunberen tegen de zijgevel, net als de Aalst-, Gagel- en Boschhoeve.

Links van de boerderij is een groepsaccommodatie gebouwd in de stijl van het hoofdgebouw. Het gebouw heeft net als de boerderij een wolfdak met rode pannen, ramen met kleine roedenverdeling en houten luiken met diabolobeschildering.





Vier Winden 1

Dienstwoning met schuur en kapschuur
Afdeling Gebouwen Nederlandsche Heidemaatschappij te Arnhem
1920
Rijksmonument

De Vier Winden, oftewel vier arbeiderswoningen, waren oorspronkelijk aan de Lage Mierdseweg gepland, tussen de Prins Hendriklaan (waar De Merel nu staat) en de plek waar De Vier Winden zijn gebouwd. De vier woningen werden volgens één ontwerp gebouwd. De soberheid die de Heidemaatschappij nastreefde komt bij deze woningen bijzonder goed tot uiting. De woningen hadden aanvankelijk een dak van stro of riet, ramen met kleine roedenverdeling zonder luiken, opgeklampte deuren en kleine stalvensters in het achterste gedeelte. De woningen zijn vrijstaand met rondom ruimte om enkele stuks vee te houden en op kleine schaal gewassen te verbouwen. De arbeiders konden zo voorzien in hun eigen onderhoud.

In de loop der tijd zijn de daken vernieuwd en met rode pannen gedekt. Vier Winden 1 verkeert nog voor een groot deel in de oorspronkelijke staat. Direct achter het de woning staat een schuur, achterop het erf staat een grote kapschuur die is herbestemd tot atelier.





Vier Winden 2

Dienstwoning met schuurtje
Afdeling Gebouwen Nederlandsche Heidemaatschappij te Arnhem
1920
Rijksmonument

Ook bij Vier Winden 2 hebben geen grote wijzigingen plaatsgevonden. Aan de linkerkant is een open uitbouw geplaatst.



Vier Winden 3

Dienstwoning met schuurtje
Afdeling Gebouwen Nederlandsche Heidemaatschappij te Arnhem
1920

Vier Winden 3 is in 1994 verhoogd en voorzien van een aanzienlijke aanbouw aan de linkerkant. Het gebouw heeft nu een zadeldak, waar dit eerst een wolfdak was. Van het bescheiden ontwerp en de eenheid die het vormde met de overige vier woningen is niet veel overgebleven.



Vier Winden 4

Dienstwoning met schuur en bakhuis
Afdeling Gebouwen Nederlandsche Heidemaatschappij te Arnhem
1920

De woning is langer dan de andere drie panden. Ook dit gebouw heeft in de loop der tijd een zadeldak gekregen. De schoorsteen staat niet meer op de oorspronkelijke plek. Links staat een bakhuis, verder naar achteren een schuur/schop.



Dunsedijk 1

'De Ekster'

Boerderij

1926

Volgens hetzelfde ontwerp als Kinderlaan 1

De Ekster werd in 1926 gebouwd als boerderij en is tegenwoordig in gebruik als golfclub. Het gebouw is vrij drastisch verbouwd; aanvankelijk had het nagenoeg dezelfde indeling en detailleringen als de boerderij Kinderlaan 1. Met name de dakrand, het dak(overstek) en de indeling van de voorgevel zijn drastisch gewijzigd. De deur in de voorgevel is later aangebracht, waarbij het venster op de verdieping verder naar links is geplaatst. Met de komst van de golfclub is in de rechterzijgevel een nieuwe entree gecreëerd. De boerderij is door de wijzigingen niet meer goed herkenbaar als onderdeel van het landgoed.





Dunsedijk 2

Woning met schuur
XIX

Dunsedijk is één van de twee panden die nog resteren van voor de stichting van het landgoed. Het was de woning van jachtopziener Van Geel. Het gebouw ligt parallel aan de oude doorgaande weg. De oude gevels zijn deels gepleisterd en wit geschilderd. Het dak is vernieuwd.



Dunsedijk 3

Uitspanning 'In den Bockenreyder'
Herberg en boerderij met kapschuur en schop
Circa 1930, boerderij XIX

Reeds voor het stichten van het landgoed lag er bij de Dunse brug een boerderij/herberg. In den Bockenreyder bevindt zich op het erf van Hoeve Dun. De boerderij heeft een oudere kern, maar is enkele decennia geleden grondig verbouwd. De uitspanning bestaat uit de boerderij, twee kleinere stallen, een kapschuur, een grote stal en een put met putmik. In 1938 werd een tapperij geopend in de kleinste stal. Tegenwoordig is ook de kapschuur in gebruik als eet- en drinkgelegenheid. Alle gebouwen zijn in de jaren 1980 grondig verbouwd, waarbij onder andere rietdekking op een gedeelte van de daken is aangebracht. Hoewel de objecten door de verbouwing een 'facelift' hebben gekregen, is de uitstraling van het boerenerf met de herbestemming van het complex goed bewaard gebleven. Luiken met de kleuren van het landgoed zijn hier overigens niet aanwezig.





Dunsedijk 5, Lage Mierde

Nieuwbouwwoning met oude kapschuur
Jaren 1990

De woning werd gebouwd naar het voorbeeld van het oorspronkelijke pand dat zich op deze plek bevond. Het ontwerp heeft veel overeenkomsten met boerderij De Koekoek en stamde vermoedelijk uit dezelfde bouwtijd (1932). Links van de woning staat nog een oude kapschuur, op het erf aan de achterzijde bevinden zich diverse nieuwe opstallen.

Omdat de oude woning in een nieuw jasje is gegoten is er geen sprake meer van architectuurhistorische waarde. De cultuurhistorische waarde van het complex is wel bewaard gebleven omdat het erf als zodanig intact is



gebleven. De kapschuur is er nog en de situering, typologie en hoofdvorm van de woning zijn volgens de oorspronkelijke opzet. Ook de detaillering sluit aan bij het oorspronkelijke, maar is tevens afleesbaar modern.





3. Wijzigingen door de jaren heen

Vrijwel geen enkel gebouw op Landgoed De Utrecht verkeert nog in de oorspronkelijke staat. Met name de behoefte aan meer ruimte heeft ertoe geleid dat verschillende panden in de loop der tijd zijn verbouwd. De vraag naar meer ruimte binnen de historische panden is ook op dit moment nog actueel. De oplossingen die worden gekozen zijn divers: van serres tot aanbouwen in allerlei soorten en maten. Niet altijd staan de uitbreidingen in verhouding tot het oorspronkelijk, zowel wat betreft grootte als vormgeving. Op het landgoed zijn helaas verscheidene voorbeelden van verbouwingen en uitbreidingen te vinden die de cultuurhistorische waarde van het pand (ernstig) hebben aangetast, omdat de oorspronkelijke typologie en hoofdvorm niet zijn gerespecteerd.

Om de cultuurhistorische waarden in het vervolg beter te kunnen handhaven, worden de volgende aanbevelingen gedaan.



4. Aanbevelingen

Nieuwbouw, in de vorm van een aanbouw of een volledig pand, dient te voldoen aan een aantal voorwaarden om te passen in Landgoed De Utrecht.

Passende situering

Situering is een belangrijke factor op het landgoed. De oorspronkelijke panden werden op een specifieke manier binnen een perceel geplaatst. Bij de woonhuizen was dit doorgaans met de nokas haaks op de straat, op enkele meters afstand daarvan. Met een juiste situering ten opzichte van de weg en andere elementen in de omgeving kan nieuwbouw zich al dan niet manifesteren als een deel van het landgoed. Het is dan ook een van de eerste aspecten waarover duidelijkheid moet bestaan.

Passende typologie

De typologie van de boerderijen op het landgoed is zeer divers. In geval van een nieuw te bouwen boerderij zijn er vele opties mogelijk, maar aansluiting bij één van de types is van belang. Het is niet de bedoeling om woonhuizen te bouwen volgens de typologie van boerderijen. Ook het creëren van nieuwbouwwoningen in de vorm van kapschuren wordt niet aanbevolen.

De oorspronkelijke woningen op het landgoed hebben in tegenstelling tot de boerderijen een consequente typologie en hoofdvorm. Het gaat om panden van bescheiden formaat, vrijwel zonder uitzondering met een zadeldak of een wolfdak. De plattegronden zijn vierkant of rechthoekig (maar nooit langgerekt). De voordeur bevindt zich afwisselend in de voorgevel of zijgevel.

Uitbreidingen of aanbouwen dienen te passen bij de typologie en de hoofdopzet van een gebouw.

Passend formaat

Het formaat van nieuwbouw hangt samen met de keuze voor een bepaalde typologie. Nieuwbouw wordt bij voorkeur niet veel groter dan de reeds aanwezige panden. Indien wel voor een groter ontwerp wordt gekozen, dient de schaalvergroting naar verhouding plaats te vinden, zodat de typologie en hoofdvorm intact blijven.

Waar het gaat om uitbreidingen van bestaande panden is het formaat van de uitbreiding uiteraard afhankelijk van het oorspronkelijke. Een uitbreiding dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume. Dit kan worden bereikt door de uitbreiding in ieder geval niet veel groter te maken dan het hoofdvolume, maar bijvoorbeeld ook door gebruik te maken van 'ondergeschikt' materiaal.

Een grote aanbouw wordt bij voorkeur met het hoofdvolume verbonden door middel van een tussenlid van glas of ander afwijkend materiaal. Zo blijft het oorspronkelijke hoofdvolume duidelijk zichtbaar.

Passend materiaal

Materiaal is een belangrijk aspect van de bebouwing op De Utrecht. De meeste gebouwen hebben gevels in rode baksteen en een dak met rode pannen. Een aantal panden heeft wit geschilderde gevels. Er is veel met hout gewerkt, bijvoorbeeld in de vorm van voorschotten of houten gevelbekleding. Om nieuwbouw te laten opgaan in het landgoed, is het van belang om wat betreft materiaal aan te sluiten bij het bestaande.



Hierbij dient in acht te worden genomen dat een bepaald materiaal voor een specifieke uitstraling zorgt. Rode baksteen geeft een ambachtelijk karakter, terwijl een pand door het witten van gevels verbijzondert. Hout is bij uitstek het materiaal voor schuren, stallen en tijdelijke verblijven (zoals een seizoensarbeiderskeet). Het is echter ook geschikt voor boswoningen, zoals De Merel.

In het geval van uitbreiding van een bestaand woonhuis kan bijvoorbeeld worden gekozen voor een aanbouw met houten bekleding. Hiermee wordt de ondergeschiktheid van de aanbouw getoond. Voor nieuwe toevoegingen mag ook nieuw materiaal worden gebruikt, zoals aluminium (voor kozijnen), glas en zink.

Bij modernisering van een bestaand pand moet uitdrukkelijk rekening worden gehouden met het oorspronkelijke. Bij het vervangen van onderdelen zoals vensters (bijvoorbeeld van enkel naar dubbel glas) of deuren wordt bij voorkeur het oorspronkelijke materiaal gebruikt.



Voorbeeld van een monument met uitbreiding in hout en glas



Het materiaal en de detailleringen van de aanbouw zijn eigentijds



Eigentijdse detailleringen

Detaileringen van zowel nieuwbouw als een aanbouw dienen eigentijds te zijn. De aanwezige bebouwing op het landgoed kan worden geplaatst in de eigen tijd dankzij details zoals metselverband, roedenverdeling en ornamenten. In die lijn moet ook nieuwbouw de sfeer van de eigen tijd ademen en (later) herkenbaar zijn als bebouwing uit een bepaald decennium. Daarbij moet in acht worden genomen dat de ontwerpen en detailleringen passend zijn voor een landelijke omgeving. De toepassing van moderne materialen kan een grote rol spelen bij het eigentijds maken van historische voorbeelden.

Historiseren mag

Historiseren houdt in dat de inspiratie voor ontwerpen uit historische voorbeelden wordt geput. Op veel plaatsen in Nederland verrijzen de laatste jaren woningen in de stijl van historische voorbeelden, zoals grachtenpanden of woningblokken in Amsterdamse Schoolstijl. Ook op De Utrecht is historiserende bebouwing aanwezig. Zo zijn de boerderijen die in de jaren 1940 rond Tulder werden gebouwd ontworpen naar negentiende-eeuwse voorbeelden.

De bedoeling is niet om exacte kopieën te maken van bestaande panden, maar om met de verschillende elementen (typologie, hoofdvorm, materiaal, stijl, detaillering) tot een nieuw ontwerp te komen. Hierbij dient in acht te worden genomen dat de eigen tijd afleesbaar moet zijn. Dit kan, zoals hierboven aangegeven, worden bereikt door te detailleren in moderne materialen en vormen.

Geef nieuwbouw een eigen karakter

Bestaande nieuwbouw op het landgoed mist een eigen karakter. In de ontwerpen is teveel geprobeerd om de bebouwing zo onopvallend mogelijk in te passen, bijvoorbeeld door gebruik te maken van slechts één verdieping en een flauw hellende kap. In een aantal gevallen (Prins Hendriklaan 1a, 1c te Esbeek en Lage Mierdseweg 16a) is gekozen voor een niet passende eigentijdse stijl, in andere gevallen mist het ontwerp in het geheel een eigen karakter (Prins Hendriklaan 1b, Esbeek en Hoogeindsestraat 9).

Het is niet de bedoeling om nieuwbouw zo onopvallend mogelijk te maken, want daarmee verliest een ontwerp gegarandeerd aan kwaliteit. Zorg voor een kwalitatief hoogstaand ontwerp met karakter, uiteraard met inachtneming van de overige aanbevelingen.

Put niet alleen uit algemeenheden, maar ook uit uitzonderingen

De bebouwing op Landgoed De Utrecht heeft veel gemeenschappelijke kenmerken, zoals rode baksteen, oranje dakpannen, ramen met roedenverdeling en donkergroene luiken met rood-witte diabolobeschildering. Anderzijds zijn er ook grote verschillen in detailleringen, ornamenten en materiaalgebruik. Om nieuwbouw een eigen karakter te geven is het van belang om niet alleen van algemeenheden uit te gaan, maar ook de overige aspecten te bekijken. Kijk verder dan alleen roedenverdeling en luiken. Panden zoals De Merel, de Zes Woningen en de voorwerkerswoningen hebben een bijzonder karakter dat door verschillende aspecten wordt bepaald.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat uiterst atypische panden, zoals de houtvesterswoning, Rustoord, Roovertsebaan 1 en 1a minder geschikt zijn als inspiratiebron.



5. Bronnenlijst

Literatuur

- C.J.G. Sissingh, 'Ontginningen van de Levensverzekeringmaatschappij "Utrecht" te Hilvarenbeek', 1917, overdruk uit tijdschrift *Neerlands Welvaart*
- Heidemaatschappij (red.), *Boerderijen in Nederland*, Amsterdam 1941

Archieven

Regionaal Archief Tilburg

- Bouwvergunningen gemeente Hilvarenbeek, 1898-1934, nr. 1318
- Bouwvergunningen gemeente Hilvarenbeek, 1935-1996, nr. 1063
- Bouwvergunningen gemeente Diessen, 1915-1996, nr. 1305
- Architect J. van der Valk te Tilburg, 1900-1961, nr. 1255

Gelders Archief

- Heidemij Bouwkundige Dienst, nr. 0925



Landgoed De Utrecht

Cultuurhistorische effectbeoordeling



Cultuurhistorische effectbeoordeling

Algemeen

Landgoed De Utrecht is door de provincie Noord-Brabant op basis van artikel 7.8 uit de Verordening Ruimte aangewezen als 'complex van cultuurhistorisch belang'. Het provinciaal belang is gelegen in het behoud en de versterking van de aanwezige karakteristieke kwaliteiten. Artikel 7.8 biedt ruimere planologische mogelijkheden, mits wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het complex.

ASR, eigenaar van Landgoed De Utrecht, heeft een instandhoudingsplan voor het landgoed opgesteld waarin ter financiering van de investeringen en dekking van de jaarlijkse exploitatiekosten de realisatie van 13 nieuwe woningen is opgenomen. Een voorwaarde vanuit artikel 7.8 is dat de cultuurhistorische waarden én de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op deze waarden in beeld zijn gebracht.

Voorliggende rapportage betreft de cultuurhistorische effectbeoordeling. De cultuurhistorische kwaliteiten van Landgoed De Utrecht zijn in de voorgaande delen. Per locatie is inzichtelijk gemaakt in hoeverre de ontwikkelingen, in dit geval de herbestemming van een aantal bestaande kapschuren en de locatiekeuze voor 13 nieuwe woningen, bijdragen aan de instandhouding en/of versterking van cultuurhistorische waarden van Landgoed De Utrecht. In de effectbeoordeling is ook het plan van projectontwikkelaar CRA voor de realisatie van 28 vakantieappartementen c.q. 12 permanente woningen opgenomen. Het plan van CRA maakt geen onderdeel uit van het instandhoudingsplan van ASR.

De volgende bestaande en nieuwe locaties zijn nader onderzocht en beoordeeld:

1. Bestaande kapschuur Langegracht
2. Bestaande kapschuren Roovertsebaan
3. Nieuwbouwlocatie Berkensingel
4. Nieuwbouwlocatie Dunsedijk
5. Nieuwbouwlocatie Langegracht
6. Nieuwbouwlocatie Vier Winden
7. Nieuwbouwlocatie Roovertsebaan
8. Nieuwbouwlocatie Hoogeindsestraat
9. Nieuwbouwlocatie Bolgoor
10. Nieuwbouwlocatie CRA

Criteria

De bestaande cultuurhistorische kwaliteiten van Landgoed De Utrecht zijn reeds in beeld gebracht in de voorgaande hoofdstukken. Dit onderdeel vormt de basis voor het bepalen van de effecten op de cultuurhistorische waarden. Voor het bepalen van deze karakteristieke kwaliteiten heeft Monumentenhuis Brabant de waarderingscriteria van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gehanteerd.



1. Kapschuur Lange Gracht

Deze kapschuur wordt momenteel gebruikt voor de opslag van landbouwmaterieel, maar werd oorspronkelijk gebruikt voor de opslag van hout. De schuur is bestemd als bosbouwloods. ASR wil de kapschuur herbestemmen tot een beheerderswoning. De schuur ligt aan de Lange Gracht in het oostelijk deel van het landgoed.



Cultuurhistorische waarde

Het betreft een eenvoudige kapschuur uit de jaren zeventig van de twintigste eeuw. De kapschuur is gebouwd op een rechthoekige plattegrond onder een overstekend zadeldak. Bepalend voor het karakter van de schuur is de openheid van de constructie: alle zijwanden zijn open. De kapschuur is van cultuurhistorische waarde vanwege het doelmatige karakter en als functioneel onderdeel van het landgoed. Van cultuurhistorisch belang is tevens de situering van deze kapschuur. De kapschuur ligt aan de Lange Gracht, een onverharde zandwal daterend uit de middeleeuwen. Deze zandwal werd opgeworpen om het stuivende zand tegen te gaan en vormde tevens de oude grens tussen de 'gemeynten' van Esbeek en Diessen. De Lange Gracht werd gebruikt door voetgangers van Diessen en Baarschot naar De Mierden.



Effect op cultuurhistorische waarde

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is voortbestaan van het oorspronkelijk gebruik de beste bestemming voor de kapschuur. Hiermee blijven de cultuurhistorische waarden en het oorspronkelijke, agrarische karakter behouden. Ook voor de directe omgeving, in dit geval de historisch zeer waardevolle Lange Gracht, is dit van belang omdat de weg dan niet verhard hoeft te worden.

Echter, wanneer de voortzetting van het huidige gebruik niet mogelijk of wenselijk is, is het vinden van een passende nieuwe bestemming van belang voor het behoud van de kapschuur. Een herbestemming tot beheerderswoning behoort tot de mogelijkheden. Een voorwaarde bij herbestemming is dat de cultuurhistorische waarden zorgvuldig dienen te worden ingepast in het ontwerp. Een goed ontwerp is erop gericht de ruimtewerking van de kapschuur zoveel mogelijk tot zijn recht te laten komen. Nieuwe, toegevoegde elementen dienen afwijkend te zijn in materiaalsoort en vormgeving. De cultuurhistorische waarden van de kapschuur worden voornamelijk gevormd door de openheid aan vier zijden en de zichtbare constructie van de kap. Bij een herbestemming tot beheerderswoning is het van belang dat deze karakteristieken gehandhaafd blijven. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van glazen wanden en het zichtbaar houden van de kapconstructie. Tevens is het bij herbestemming noodzakelijk om goed na te denken over de toegangsweg Lange Gracht. Een verharding van deze zandwal is niet wenselijk en doet schade aan het karakter van de Lange Gracht.

Beoordeling en advies

Monumentenhuis Brabant is van mening dat een voortzetting van de huidige functie de beste bestemming is voor het behoud van de kapschuur. Wanneer het niet mogelijk is om de huidige bestemming te behouden, is herbestemming een wenselijke optie. Behoud door ontwikkeling draagt namelijk bij aan de instandhouding van het object, mits er een zorgvuldig ontwerp wordt gemaakt waarin optimaal rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Een passend ontwerp is een voorwaarde voor herbestemming.

2. Kapschuren Rovertsebaan

Binnen de van oorsprong middeleeuwse landbouwenclave Tulder staan drie kapschuren (zie luchtfoto). Kapschuren 1 en 2 zijn gebouwd en bestemd als bosbouwloods, maar thans in gebruik als paardenstal en opslagruimte. Kapschuur 3 is in de jaren 1970 gebouwd en in 2006 herbestemd tot recreatiewoning. ASR wil de bestemming van de kapschuren 1 en 2 aanpassen aan het huidige gebruik, en wijzigen tot 'Paardenstalling'. De eigenaar van de recreatiewoning (kapschuur 3) wenst de huidige bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.



Cultuurhistorische waarde

Kapschuur 1 betreft een kapschuur die is gebouwd in de jaren 1970. De schuur is gebouwd op een betonnen fundering en heeft een kap met een flauwere dakhelling dan de andere kapschuren op het landgoed. Bij de herbestemming tot recreatiewoning zijn alle wanden dichtgezet, wat indruist tegen het oorspronkelijke karakter van een kapschuur. Hiermee is de cultuurhistorische waarde aangetast.

Kapschuur 2 betreft een oorspronkelijke kapschuur uit de eerste helft van de twintigste eeuw. Thans is de schuur in gebruik als paardenstal. De schuur is ten behoeve van de functie als paardenstal aan de voorzijde dichtgezet. Oorspronkelijk was de voorzijde open. De wens van ASR is om de huidige bestemming 'Bosbouwloods' te wijzigen naar 'Paardenstalling'.

Kapschuur 3 heeft momenteel een recreatieve functie, maar is oorspronkelijk in de jaren 1970 gebouwd als bosbouwloods. De eigenaar wil de huidige bestemming omzetten naar een woonbestemming. Bij de herbestemming van de bosbouwloods tot recreatiewoning is hoofdvorm van de kapschuur op een aantal cruciale punten gewijzigd. De kapschuur is gebouwd op een betonnen fundering en heeft een lagere kap dan oorspronkelijk het geval is geweest. Bovendien zijn alle wanden dichtgezet, wat indruist tegen het karakter van een kapschuur. Opvallend is dat de schuur van de weg is afgekeerd.



Beoordeling en advies

Kapschuur 1 en 3 zijn in de jaren 1970 gebouwd naar het voorbeeld van een oudere kapschuur. De kapschuren wijken op een aantal cruciale punten af van andere, oudere kapschuren die op het landgoed te vinden zijn. De kapschuren zijn lager, hebben een flauwere dakhelling en zijn gebouwd op een betonnen fundering. Bovendien is het karakter van de schuren door de gewijzigde functies naar respectievelijk paardenstalling en recreatiewoning dusdanig aangetast, dat er geen sprake is van een cultuurhistorische waarde. Met name kapschuur 1 is vanwege flauwe dekhelling eerder een versterking dan een versterking van de cultuurhistorie. Op grond van het ontbreken van de cultuurhistorische waarden ziet Monumentenhuis Brabant geen aanleiding om te oordelen over de functiewijziging van deze objecten.

Kapschuur 2 betreft een oorspronkelijke kapschuur uit de eerste helft van de twintigste eeuw. Binnen de opvattingen van de monumentenzorg geldt de oorspronkelijke bestemming als beste bestemming voor het behoud van cultuurhistorische waarden. Omdat een bestemmingswijziging in dit geval geen gevolgen heeft voor het gebruik en voor de monumentale waarden van de kapschuur, heeft Monumentenhuis Brabant geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingswijziging.





3. Berkensingel

Locatie Berkensingel ligt aan de Tuldensedijk in het westelijk deel van het landgoed. Het betreft een open akkerperceel. De locatie wordt in het noordwesten begrensd door de Tuldensedijk, in het zuidwesten door een bosperceel, in het oosten en zuidoosten door open akkerland. Het plan is om op de locatie in totaal zes woningen in lintbebouwing te realiseren.



Cultuurhistorische waarde

Dit gedeelte van het landgoed heeft een sterk agrarisch karakter. Het landschap wordt gekenmerkt door de openheid van de akkers en de structuur van de ontginningslanen. De randen bestaan uit bospercelen. Ook is de oorspronkelijke verkaveling herkenbaar gebleven. De bestaande bebouwing betreft uitsluitend agrarische bebouwing. De boerderijen liggen verspreid in het landschap aan de lanen.

Effect op cultuurhistorische waarde

De herkenbare waardevolle structuur van lanen en de afwisseling tussen open akkerlanden en besloten bospercelen wordt met de realisatie van de woningen op deze plek aangetast. Met name de kenmerkende openheid van dit gedeelte van het landgoed komt in het gedrang. Ook de realisatie van woningbouw in de vorm van lintbebouwing past typologisch gezien niet op deze plek. De enige historische lintbebouwingsstructuren van het landgoed zijn de arbeiderswoningen Vier Winden en Zes Woningen langs de Lage



Mierdseweg. Ook een andere clustering van de woningen (anders dan een lint), is op deze plaats niet acceptabel. De bebouwing in de directe omgeving is agrarisch van aard. Woningen wijken wat betreft typologie en functie af van hetgeen er al staat.

Beoordeling en aanbeveling

Monumentenhuis Brabant is van mening dat deze locatie vanuit cultuurhistorisch oogpunt volgens bovenstaande redenen niet geschikt is voor het realiseren van woningen.



4. Dunsedijk

Locatie Dunsedijk ligt ten oosten van de Lage Mierdseweg op de hoek van de Dunsedijk en de Kinderlaan. Het perceel ligt achter de arbeiderswoningen 'De Zes Woningen' en heeft een beschutte ligging door bomen die het perceel omsluiten. Op het perceel kunnen twee woningen worden gerealiseerd. De ontsluiting van het perceel geschiedt via de Dunsedijk, die hier verhard is.



Cultuurhistorische waarde

De Dunsedijk is een oude, in oorsprong onverharde weg die reeds voor de ontginningen een belangrijke functie als doorgaande weg had. De bestaande bebouwing aan de Dunsedijk dateert zowel van vóór als na de ontginning. Tevens wordt het van oorsprong middeleeuwse buurtschap Dun ontsloten via de Dunsedijk.

Direct achter het betreffende perceel ligt het cluster De Zes Woningen, terwijl aan de andere zijde van de Kinderlaan Rustoord is gelegen. Beide objecten worden ontsloten via de Lage Mierdseweg. Het oorspronkelijke karakter van het landgoed ter hoogte van de Kinderlaan en dit gedeelte van de Dunsedijk was agrarisch van aard. Door de aanleg van de golfbaan is het agrarische karakter grotendeels aangetast en heeft het landgoed ook een belangrijke recreatieve functie gekregen.

Effect op de cultuurhistorische waarde



Met de realisatie van twee woningen op de locatie Dunsedijk wordt de cultuurhistorische waarde van Landgoed De Utrecht nauwelijks aangetast. In de nabijheid van de locatie liggen diverse gebouwtypen uit verschillende perioden. Aan de Lage Mierdseweg liggen voornamelijk woningclusters en bijzondere gebouwen, terwijl dieper in het landgoed aan de Kinderlaan en Dunsedijk bebouwing met een agrarisch karakter gesitueerd is. Vanwege dit gevarieerde karakter, zowel qua typologie als vormgeving, vormt locatie Dunsedijk een geschikt locatie voor het realiseren van een beperkt aantal woningen.

De realisatie van twee woningen op deze locatie vormt een continuering van de stedenbouwkundige ontwikkeling langs de Dunsedijk.

Bovendien zijn in de directe omgeving van de locatie verschillende 'verstoringen' waarneembaar. Tegenover de bouwlocatie liggen aan de Dunsedijk ten noorden van de Kinderlaan twee agrarische bedrijven met grote stallen. Deze bebouwing valt weliswaar buiten de grenzen van het landgoed, maar heeft wel effect op de beleving van dit gedeelte van het landgoed. Ook de golfbaan die schuin tegenover de bouwlocatie ligt kan gezien worden als een verstoring van de oorspronkelijke uitstraling. Een ontwikkeling op deze locatie zal dan ook geen verdere verstoring voor de beleving en het karakter van het landgoed opleveren.

Tot slot wordt er slechts een beperkt aantal woningen op het perceel gerealiseerd, en heeft het perceel een beschutte en onopvallende ligging.

Beoordeling en aanbeveling:

Het effect op de cultuurhistorische waarden van het landgoed is gering. Naar aanleiding van het bovenstaande is Monumentenhuis Brabant van mening dat de Dunsedijk een geschikte locatie is voor de realisatie van twee woningen. Een belangrijke voorwaarde is dat de voorgevels van de panden aan de Dunsedijk gesitueerd zijn en dat ook de ontsluiting geschiedt via deze weg.

5. Lange Gracht

De naam voor deze locatie, Lange Gracht, verwijst naar de oude ontginning Lange Gracht: een zandwal tussen de Larestraat en de Kinderlaan. De bouwlocatie ligt iets verderop, aan een zijtak van de Kinderlaan. De locatie wordt aan de zuidzijde begrenst door een bosperceel, in het noorden en oosten door akkerland en in het westen wordt de locatie ontsloten door een zandweg. De locatie ligt in de oostelijke helft van het landgoed.



Cultuurhistorische waarde

Het karakter van dit gedeelte van het landgoed is overwegend agrarisch van aard. De locatie ligt in een overgangsgebied van het landgoed naar de bebouwing van het dorp Esbeek, die aan de horizon zichtbaar is. De bestaande bebouwing betreft voornamelijk agrarische bedrijven. Het perceel wordt ontsloten door een zandpad. Zandpaden maken onderdeel uit van de karakteristieke kwaliteiten van het landgoed en worden steeds zeldzamer. In de nabijheid van de locatie ligt de historische zandwal Lange Gracht.

Effect op de cultuurhistorische waarde

Locatie Lange Gracht ligt tegen de grenzen van het landgoed in een overgangsgebied naar het dorp Esbeek. Hoewel de locatie in een agrarisch



en open gebied ligt, vormt deze locatie geen hele grote ingreep in de structuur van het landgoed. Bovendien zijn in de omgeving van de locatie verschillende 'verstoringen' waarneembaar, zoals de golfbaan en de bebouwing van Esbeek aan de randen van het landgoed.

De bouwlocatie ligt, net als de Vier Winden, aan een zijtak van een hoofdweg. Het betreft in dit geval aan een zandpad haaks op de Kinderlaan. De locatie heeft een duidelijke samenhang met de Kinderlaan maar heeft een eigen uitstraling en eigen toegang. Dit is positief, want hiermee concurreert de nieuwbouw niet met de historische bebouwing aan het ontginningslint.

Wanneer de locatie hier wordt gerealiseerd, betekent dit waarschijnlijk een verharding van het zandpad. De zandpaden zijn kenmerkend voor het landgoed en worden steeds zeldzamer. Het behoud van zandpaden is cultuurhistorisch gezien wenselijk.

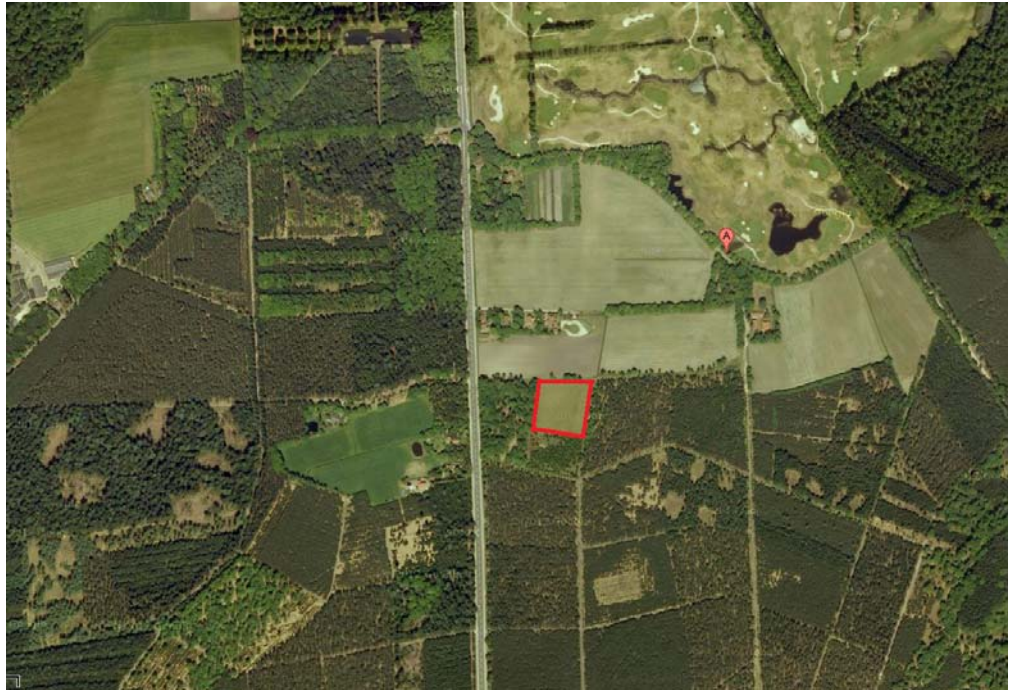
Beoordeling en aanbeveling

Monumentenhuis Brabant is van mening dat locatie Lange Gracht een geschikte bouwlocatie is. De inrichting van het perceel dient te passen in de ruimtelijke structuur van het landgoed.



6. De Vier Winden

Deze locatie ligt in de nabijheid van de Lage Mierdseweg, achter de vier arbeiderswoningen 'De Vier Winden'. De locatie is aan de west-, zuid- en oostzijde omsloten door bospercelen. Aan de noordelijke zijde wordt het perceel ontsloten door een onverharde zijtak van de provinciale weg.



Cultuurhistorische waarde

Het cultuurhistorische karakter van dit gedeelte van het landgoed wordt bepaald door de aanwezigheid van verschillende historisch waardevolle bebouwingsclusters aan de Lage Mierdseweg, zoals de Vier Winden, de Zes Woningen, de voorwerkerswoning, de Merel en de tuinmanswoning. Ook aan de overzijde van de Lage Mierdseweg ligt een bebouwingscluster bestaande uit drie dienstwoningen.

Effect op de cultuurhistorische waarde

De cultuurhistorische waarde van dit gedeelte van het landgoed wordt door de realisatie van woningen op dit kavel slechts in beperkte mate aangetast. De ligging aan de Lage Mierdseweg rechtvaardigt de bouw van een nieuw bebouwingscluster. Tevens ligt de locatie op een besloten plek, waardoor er vanaf de openbare weg nauwelijks tot geen zicht zal zijn op de woningen. Hierdoor blijft het karakter van het landgoed onaangetast.



Beoordeling en aanbeveling

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is dit een goede locatie voor het realiseren van een aantal nieuwe woningen. Het is van belang dat er wordt nagedacht over een passende situering van de woningen op het kavel.



7. Roovertsebaan

Locatie Roovertsebaan ligt in het westelijk gedeelte van het landgoed. De Roovertsebaan is een grotendeels verharde weg met laanbeplanting. Het perceel wordt in het noorden begrensd door bos, in het westen en zuiden door open akkerland en in het oosten wordt het perceel ontsloten door de Roovertsebaan.



Cultuurhistorische waarde

Dit gedeelte van het landgoed heeft een sterk agrarisch karakter. Het landschap wordt gekenmerkt door de openheid van de akkers en de structuur van de ontginningslanen. De randen bestaan uit bospercelen. Ook is de oorspronkelijke verkaveling goed intact gebleven. De boerderijen liggen verspreid in het landschap en worden ontsloten door de lanen. De locatie ligt in de nabijheid van de in oorsprong middeleeuwse landbouwenclave Tulder. De locatie ligt tegenover een voormalige kapschuur die in de jaren zeventig tot twee woningen is herbestemd.



Effect op cultuurhistorische waarde

De herkenbare waardevolle structuur van lanen en de afwisseling tussen open akkerlanden en besloten bospercelen wordt met de realisatie van de woningen op deze plek aangetast. Met name de kenmerkende openheid van dit gedeelte van het landgoed komt in het gedrang. Tegenover de bouwlocatie ligt een voormalige kapschuur. Deze kapschuur vormt een vrij liggend en zelfstandig onderdeel aan de Roovertsebaan. Met de realisatie van woningen tegenover, gaat de vrijstaande ligging van de kapschuur verloren. Tevens ligt de locatie in de nabijheid van Tulder. Deze enclave ligt vanouds her vrij in het omringende landschap. De openheid rondom Tulder dient behouden te blijven.

Beoordeling en aanbeveling

Monumentenhuis Brabant acht locatie Roovertsebaan vanuit cultuurhistorisch oogpunt ongeschikt voor het realiseren van woningen.

8. Hoogeindsestraat

Locatie Hoogeindsestraat ligt in het westelijk deel van het landgoed tussen de Hoogeindsestraat en de Torenlaan. De locatie betreft een open akkerperceel. De locatie ligt tegen de noordelijke grens van het landgoed.



Cultuurhistorische waarde

Dit gedeelte van het landgoed heeft een sterk agrarisch karakter. Het landschap wordt gekenmerkt door de openheid van de akkers en de structuur van robuuste lanen. De oorspronkelijke verkaveling is hier goed intact gebleven. De bestaande bebouwing betreft uitsluitend boerderijen met een agrarische bestemming. De boerderijen liggen verspreid in het landschap en worden ontsloten door de lanen.

Effect op cultuurhistorische waarde

Locatie Hoogeindsestraat ligt midden in een agrarisch gebied. Ook net buiten de grenzen van het landgoed bestaat de bebouwing voornamelijk uit boerderijen. De herkenbare waardevolle structuur van lanen en open akkerlanden wordt met de realisatie van de woningen op deze plek aangetast. Woningen wijken typologisch gezien af van hetgeen er al staat. De locatie ligt in een agrarisch gebied met een open karakter. Er staan geen dienstwoningen in de buurt. Daardoor is het niet wenselijk om woningbouw in te passen in een agrarisch gebied.



In de nabijheid van de bouwlocatie zijn een aantal verstoringen van de historisch-ruimtelijk karakter waar te nemen. Zo vormt de bomenaanplant op de naburige percelen aan de Torenlaan en Hoogeindsestraat een verstoring. Ook is recentelijk boerderij Leuter afgebroken, waardoor een incompleet boerenerf is ontstaan.

Beoordeling en aanbeveling

Monumentenhuis Brabant is van mening dat deze locatie vanuit cultuurhistorisch oogpunt volgens bovenstaande redenen niet geschikt is voor het realiseren van woningen.

9. Bolgoor

Locatie Bolgoor ligt aan de Prins Hendriklaan in het uiterste westen van het landgoed, dichtbij de Nederlands-Belgische grens. De Prins Hendriklaan vormt hier een voortzetting van de Slingerdijk en heeft een slingerend verloop. Het perceel betreft een open akker aan de westelijke zijde van de Prins Hendriklaan.



Cultuurhistorische waarde

Het karakter van dit gedeelte van het landgoed wordt gevormd door besloten bospercelen, afgewisseld met een aantal open akkers. De verbindende structuur wordt gevormd door de Prins Hendriklaan, die hier een voortzetting van de Slingerdijk betreft en daardoor een slingerend verloop heeft. Bebouwing is schaars in dit gedeelte van het landgoed. De dichtstbijzijnde gebouwen zijn de voorwerkerswoning (Prins Hendriklaan 5) en de houten 'ossenstal'. De meeste bebouwing van landgoed is geconcentreerd langs de Lage Mierdseweg en langs de lanen in het noordwestelijk en het noordoostelijk deel van het landgoed.

Effect op de cultuurhistorische waarde



Vanuit de stedenbouwkundige traditie van het landgoed is Bolgoor geen voor de hand liggende locatie voor de realisatie van een woningcluster. De locatie is ver van de overige bebouwing verwijderd, waardoor er geen duidelijke relatie bestaat tussen deze locatie en de overige bebouwing van het landgoed. De enige bebouwingsclusters liggen in de noordelijke zijde van het landgoed, aan de Lage Mierdseweg. Bovendien is het oorspronkelijke agrarische karakter van het landgoed in dit westelijk gedeelte van het landgoed goed intact gebleven. De bouw van woningen tast dit karakter aan en is daarom niet gewenst.

Beoordeling en aanbeveling

Volgens bovenstaande argumentatie is Monumentenhuis Brabant van mening dat locatie Bolgoor geen geschikte locatie is voor de realisatie van een cluster woningen.

10. CRA-locatie

Projectontwikkelaar CRA heeft een aantal jaren geleden van de gemeente Hilvarenbeek een vergunning gekregen voor de ontwikkeling van een aantal luxe vakantieappartementen. De vergunde situatie bestaat uit de realisatie van 28 vakantieappartementen verdeeld over vier blokken van 4,5 bouwlaag hoog. CRA is van mening dat de bouw van gestapelde woningen niet past binnen het karakter van Landgoed De Utrecht en wil de vergunning daarom omzetten naar een aantal grondgebonden woningen op dezelfde locatie. Thans is CRA hierover met de gemeente in overleg. Het plan van CRA maakt geen onderdeel uit van het instandhoudingsplan van ASR. Omdat de realisatie van deze woningen (hetzij 28 vakantieappartementen, dan wel permanente woningen) van invloed is op de beleving en de cultuurhistorische kwaliteit van het landgoed, is deze locatie meegenomen in het cultuurhistorisch onderzoek. De CRA-locatie is gelegen op het terrein van Rustoord en heeft een ontsluiting naar de Dunsedijk.



Cultuurhistorische waarde

De locatie ligt op het terrein van Rustoord, het voormalige vakantiehuis voor de werknemers van verzekeringsmaatschappij De Utrecht. Op het



terrein zijn een aantal bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig. Het terrein rondom Rustoord is in de jaren 1920 aangelegd naar een ontwerp van D.F. Tersteeg, een tuinarchitect uit Naarden. Hij ontwierp een park in landschapsstijl met een vijver, een ijskelder en verschillende paden en zichtlijnen. Later werd er op het terrein, tegen de Dunsedijk, een tennisbaan aangelegd. Het oorspronkelijke ontwerp van Tersteeg met een vijverpartij en verschillende paden en zichtlijnen is nog zichtbaar, maar is (deels) verwaarloosd.

Effect op de cultuurhistorische waarde

De bouw van 28 vakantieappartementen vormt een grote aantasting op de bestaande historisch-ruimtelijke structuur van Landgoed De Utrecht in het algemeen en van Rustoord in het bijzonder. De gestapelde appartementen zijn in typologie zeer afwijkend van de bestaande bebouwing van het landgoed en zullen het karakter ernstig aantasten. Het realiseren van een beperkt aantal grondgebonden woningen heeft daarom de voorkeur. Hierbij is het echter van belang dat het aantal woningen zo klein mogelijk blijft. De woningen dienen bovendien zo ver mogelijk van Rustoord, de bijgebouwen en de ijskelder af te liggen. Positief is dat de ontsluiting van het perceel aan de Dunsedijk ligt, waar meerdere woningen aan gesitueerd zijn, zowel van voor als na de ontginning.

Beoordeling en advies

Monumentenhuis Brabant geeft vanuit bovenstaande redenering de voorkeur aan de realisatie van een beperkt aantal permanente, grondgebonden woningen. Deze woningen dienen in ontwerp en situering aan te sluiten op de bestaande karakteristieken van het landgoed.





Conclusie en aanbevelingen

Algemeen

Landgoed De Utrecht is een jong ontginningslandgoed. Het landgoed karakteriseert zich als een afwisseling van open akkerpercelen en besloten bospercelen. De verbindende structuur bestaat uit een netwerk van ontginningslanen. De bebouwing is geconcentreerd in het noordelijke deel van het landgoed. Langs de Lage Mierdseweg zijn een aantal bebouwingsclusters gesitueerd, zoals de arbeiderswoningen 'Zes Woningen' en 'Vier Winden'. Ook de woningen c.q. voormalige boerderijen rondom de houtvesterstoren aan de Torenlaan vormen een cluster. Aan de Lage Mierdseweg zijn tevens een aantal bijzondere, representatieve objecten gelegen, zoals Rustoord en de houtvesterswoning met de opvallende met zink gedekte toren. Dieper in het landgoed bestaat de bebouwing voornamelijk uit verspreid liggende boerderijen en een enkele dienstwoning die met elkaar worden verbonden door de lanen.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is nieuwbouw in principe niet gewenst, want iedere nieuwe ontwikkeling betekent een verstoring van de historisch-ruimtelijke karakteristiek van het landgoed. Het toestaan van nieuwe toevoegingen kan echter bijdragen aan de duurzame instandhouding van een cultuurhistorisch complex. Monumentenhuis Brabant is gevraagd te reageren op de genoemde locaties. Dat betekent niet dat er geen andere opties zijn. Mogelijk bestaan er ook andere locaties die vanuit cultuurhistorisch perspectief (beter) geschikt zijn voor het realiseren van nieuwbouw.

Vanuit het standpunt cultuurhistorie acht Monumentenhuis Brabant van de bovengenoemde lijst met locaties de volgende het meest geschikt voor het realiseren van nieuwbouw:

- Locatie Dunsedijk
- Locatie Lange Gracht
- Locatie Vier Winden

Deze locaties brengen de minste verstoringen met zich mee en passen het beste binnen de bestaande historisch-ruimtelijke karakteristiek van het landgoed.

De Dunsedijk kent een lange ontwikkelingsgeschiedenis; al voor de ontginning van het landgoed lag er bebouwing langs de ader die Esbeek/Hilvarenbeek en Lage Mierde met elkaar verbindt. De realisatie van 2 nieuwe woningen vormt een continuering van de bebouwingsgeschiedenis van de Dunsedijk. Nieuwbouw kan op deze locatie gezien worden als een op zichzelf staande ontwikkeling. Een voorwaarde is daarom dat de voorgevels en de ontsluiting van de woningen aan de Dunsedijk liggen.

Locatie Lange Gracht ligt in een overgangsgebied tussen het landgoed en het dorp Esbeek. Enerzijds kan nieuwbouw een vloeiende overgang naar de 'buitenwereld' bewerkstelligen. Anderzijds vormt nieuwbouw juist een manier om het landgoed af te bakenen en de rafelige rand te versterken tot een echte grens.

Locatie Vier Winden ligt net als veel andere (dienst)woningen aan de Lage Mierdseweg. Voortbordurend op de stedenbouwkundige ontwikkeling van het landgoed ligt het voor de hand om nieuwe woningclusters in de nabijheid van de Lage Mierdseweg te realiseren.



De overige locaties zijn erg ingrijpend voor de historisch-landschappelijke structuur van het landgoed. Met name de westelijke zijde van het landgoed is nog goed intact gebleven wat betreft historische uitstraling. Het karakter is hier voornamelijk agrarisch van aard. Het landgoed wordt hier gekarakteriseerd door de afwisseling van open akkerpercelen en besloten bospercelen. Ingrepen zijn hier niet gewenst. De oostelijke helft van het landgoed kent al een aantal verstoringen, waaronder de golfbaan. De gevolgen van ingrepen zijn hier minder verstrekkend, hoewel ook terughoudendheid op zijn plaats is. Het feit dat er al verstoringen zijn, is geen vrijbrief voor verdere aantasting van het gebied.

Aanbevelingen

Locatiekeuze op basis historische stedenbouw

Het is van belang om een nieuwbouwlocatie te kiezen op basis van de historische stedenbouwkundige ontwikkelingen. Woningbouw past niet binnen de agrarische gebieden van het landgoed. Van oudsher werden dienstwoningen geconcentreerd langs de Lage Mierdseweg. De Dunsedijk kent überhaupt een langere bebouwingsgeschiedenis. De Lage Mierdseweg en de Dunsedijk zijn daarom geschikt voor het realiseren van nieuwbouw.

Inpassing locatie

Het is van belang de nieuwe bebouwing aansluit op de bestaande ruimtelijke structuur van het landgoed. Er moet daarom worden gezocht naar een wijze van inpassing van nieuwe woningen die qua schaal, locatie en vormgeving past bij het bijzondere karakter van het landgoed. Een goede landschappelijke en cultuurhistorische inpassing is hierbij van belang. Inspiratie voor de opzet van de locatie dient te worden gezocht bij de bestaande bewoningscluster van het landgoed.

Inrichting percelen

Een passende inrichting houdt rekening met de ontginningsgeschiedenis en het agrarische karakter van het landgoed. Een inrichting van de percelen met bijvoorbeeld heidetuinen is vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet passend. Dit grijpt terug op situatie van voor de ontginning, waarmee de geschiedenis in feite wordt ontkend. Ook voor de situering van de woningen op de percelen dient gekeken te worden naar de al aanwezige clusters.

Architectuur en vormgeving

Het instandhoudingsplan stelt verschillende eisen en randvoorwaarden aan de nieuwe woninglocaties. Het behouden van de eenheid van het landgoed staat hierbij voorop. De gemene deler van de architectuur op het landgoed houdt in dat altijd werd gekozen voor een ontwerp dat passend was voor de landelijke omgeving. De architectuur manifesteert zich wat betreft vormgeving daarom zonder uitzondering als landelijk, ambachtelijk en traditioneel, maar telkens in de stijl van de eigen tijd.

Voor nadere aanbevelingen inzake de architectuur en vormgeving wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de Stijlengids.