



## Cultuurhistorische effectbeoordeling locatie Berkensingel 2.0

### Aanleiding

Begin 2012 heeft Monumentenhuis Brabant een cultuurhistorische gebiedsanalyse voor Landgoed de Utrecht opgesteld. In deze rapportage zijn onder meer de effecten van de realisatie van een aantal woningen op de cultuurhistorische waarden van het landgoed beoordeeld. Per locatie is onderzocht in welke mate de cultuurhistorische 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 waarden van de omgeving behouden of versterkt worden.

Eén van de beoogde bouwlocaties is locatie Berkensingel. Het oorspronkelijke plan omvatte de bouw van zes woningen in lintbebouwing langs de Tuldensedijk. Monumentenhuis Brabant heeft negatief over dit plan geadviseerd, omdat woningbouw in de vorm van lintbebouwing typologisch gezien niet past op deze plek. De enige historische lintbebouwingsstructuren van het landgoed zijn de arbeiderswoningen Vier Winden en Zes Woningen langs de Lage Mierdseweg. Dieper in het landgoed bestaat de bebouwing voornamelijk uit boerderijen. Het agrarische karakter van het landgoed is op de locatie Berkensingel nog goed herkenbaar gebleven. Dit alles heeft Monumentenhuis Brabant er toe bewogen te adviseren om woningbouw elders op het landgoed te realiseren.

Vanwege verschillende natuur- en milieuwaarden en eigendomssituaties is het aantal geschikte potentiële bouwpercelen op het landgoed zeer beperkt. Locatie Berkensingel komt na afweging van deze aspecten volgens landgoedeigenaar ASR als één van de meest geschikte bouwlocaties naar voren. Om die reden heeft ASR de locatie nader laten bekijken door een landschapsarchitect die specifieke aandacht heeft besteed aan het aspect cultuurhistorie. Inmiddels zijn er nieuwe schetsplannen voor locatie Berkensingel gemaakt. Op basis hiervan heeft ASR Monumentenhuis Brabant verzocht de locatie nogmaals te onderzoeken en de effecten te beoordelen van deze nieuwe plannen op de cultuurhistorie.

### Locatie Berkensingel

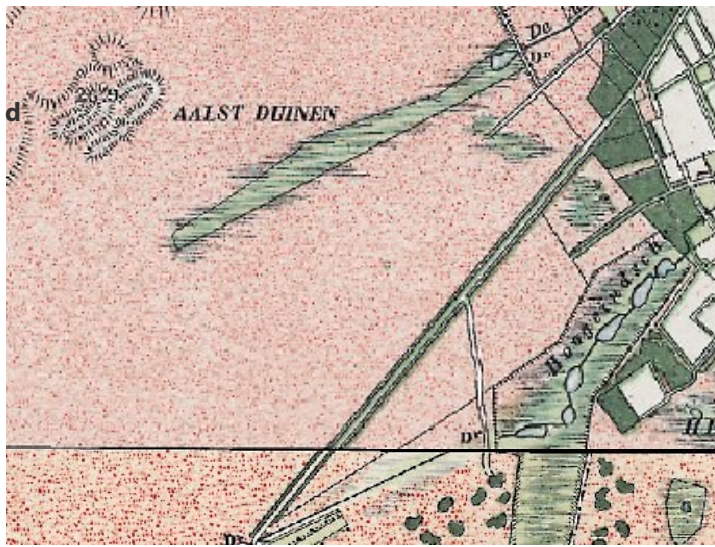
Locatie Berkensingel ligt aan de Tuldensedijk in het westelijk deel van het landgoed. Het betreft een open akkerperceel dat aan de randen door bospercelen wordt omsloten. De locatie ligt in de nabijheid van het ven Broekeling. Rond 1900 bestond het gebied nog grotendeels uit heidevelden, de Aalstheide genaamd. Het terrein werd in 1899 door de Heidemaatschappij aangekocht en in de jaren daarna ontgonnen. Er werden ontginningsassen aangelegd waaraan boerderijen verschenen. Aan de Tuldensedijk werd in 1913 de Aalsthoeve gebouwd. Het is één van de eerste boerderijen op het landgoed. De heidevelden direct rondom de Aalsthoeve werden stukje bij beetje in cultuur gebracht. Op historische topografische kaarten is deze ontwikkeling goed zichtbaar. Rond 1940 zijn er al behoorlijk wat percelen in cultuur gebracht. Pas na de Tweede Wereldoorlog krijgt het landschap haar huidige verschijningsvorm. De heide is helemaal ontgonnen en de percelen met bomen zijn aangeplant.



Alleen rondom het Broekeling blijft het oude heidelandschap nog lange tijd zichtbaar.

#### **Cultuurhistorische waarde**

Het huidige agrarische landschap van locatie Berkensingel is het resultaat van een jarenlange ontginningsgeschiedenis. Dit gedeelte van het landgoed heeft een sterk agrarisch karakter. Het landschap wordt gekenmerkt door de afwisseling van open akkerpercelen en gesloten bospercelen. De oorspronkelijke verkavelingsstructuur van na de Tweede Wereldoorlog is goed herkenbaar gebleven. De bestaande bebouwing betreft uitsluitend agrarische bebouwing. De boerderijen liggen verspreid in het landschap aan de lanen.



*Topografische militaire kaart verkend in 1894, uitgave 1908.*



*Situatie 1918. Topografische Militaire Kaart 1918.*



Topografische Kaart 1940



Situatie 1951, Topografische Kaart 1951, kaartnummer 50H



Situatie 1967. Topografische kaart 1967, kaartnummer 50H



## Variant 'Vijfsprong'

Het ontwerp is gebaseerd op een vijfsprong die wordt gevormd door vijf dreven, vier bestaande en één nieuwe die de toegang naar de woningen vormt. De nieuwe dreef is gebaseerd op een onverhard pad dat ooit op deze plek gelegen heeft. Op de topografische kaart van 1918 is het pad nog zichtbaar. Het pad liep van de Tuldensedijk naar de achterliggende heide en was waarschijnlijk bedoeld als paadje voor de schapen naar de heidevelden. In deze schetsvariant is het oude schapenpaadje weer teruggebracht. In het plan zijn vijf woningen voorzien: twee twee-onder-een-kapwoningen en een vrijstaande woning. De woningen zijn rondom een rechthoekig plein gegroepeerd. De opzet is vergelijkbaar met de woningen rondom de Torenlaan.



### Effect op cultuurhistorische waarde

De woningen wijken wat betreft typologie en functie af van hetgeen er al staat. Woningen werden alleen gebouwd aan of in de nabijheid van de Lage Mierdseweg. Dieper in het landgoed bestond de bebouwing van oorsprong voornamelijk uit boerderijen. Toch sluit dit voorstel goed aan op de cultuurhistorische waarden van het landgoed. De wijze van clusteren met een rechthoekig plein met daaromheen een aantal gebouwen, zoals bij de Torenlaan, sluit hierop aan. De historie is als uitgangspunt genomen. Daarmee wordt een nieuwe laag aan de historie van het landgoed toegevoegd. Het cluster ligt aan een aftakking van de oude ontginningslaan en vormt daarmee een zelfstandige eenheid.



## Variant 'Boswonen'

De variant 'Boswonen' voorziet in de realisatie van vijf woningen in een bosrijke omgeving. Om dit te kunnen realiseren zal een gedeelte van het bestaande akkerland worden beplant. Het bestaande bosperceel wordt daarmee uitgebreid. De woningen zijn vrij in het bos gesitueerd. Op termijn zullen de woningen niet of nauwelijks meer zichtbaar zijn.



### Effect op cultuurhistorische waarde

De woningen liggen verscholen in het bos, waardoor ze niet opvallen. Dat betekent enerzijds dat er op zich niet veel schade aan het karakter van het landgoed gedaan wordt in de zin van verstening. Nieuwe bospercelen werden aanvankelijk echter alleen aangeplant als productiebos. Het toevoegen van een bosperceel kan in dit geval worden geïnterpreteerd als toevoeging van een nieuwe historische laag. Deze nieuwe historische laag dient echter als camouflagemiddel voor de nieuw te bouwen woningen. Het is de vraag in hoeverre dit een 'eerlijke', creatieve en cultuurhistorisch verantwoorde oplossing is. Het bos is de enige motivatie om vanuit cultuurhistorisch oogpunt woningbouw op deze plek te verantwoorden, maar dat lijkt een erg mager argument. Bovendien duurt het minimaal 25 jaar voordat de bomen volgroeid en de woningen niet meer zichtbaar zijn. Tot die tijd liggen de woningen in het open landschap.

### Conclusie en aanbevelingen

Zoals reeds aangegeven werden woningen oorspronkelijk alleen aan of in de nabijheid van de Lage Mierdseweg gebouwd. Dieper in het landgoed bestaat de bebouwing voornamelijk uit boerderijen. Woningclusters komen hier niet voor. Aansluitend op deze bouwtraditie zouden nieuwe woningen logischerwijs aan of vlakbij de Lage Mierdseweg gebouwd moeten worden. Vanwege geluidshinderzones en een mogelijke toekomstige verbreding van deze weg, is deze mogelijkheid uitgesloten. Er zullen andere locaties, dieper in het landgoed moeten worden gezocht. Hierbij is het van groot belang dat er respectvol omgegaan wordt met de cultuurhistorische identiteit van Landgoed De Utrecht. Nieuwe woningen



mogen deze identiteit niet schaden, maar dienen te passen binnen het karakter van het landgoed. Indien op de juiste wijze uitgevoerd, kunnen woningen het cultuurhistorische karakter zelfs versterken.

Zowel variant 'Vijfsprong' als variant 'Boswonen' past vanuit cultuurhistorisch oogpunt binnen het landgoed. Maar waar variant Boswonen voornamelijk is gestoeld op het zo onzichtbaar mogelijk maken van de woningen, is variant Vijfsprong veel meer geïnspireerd op historische elementen. De opstelling van de woningen in een pleinvorm is geënt op het woningcluster rondom de Torenlaan. Ook de ontsluitingsweg is gebaseerd op een historisch pad. Daarmee doet de variant Vijfsprong recht aan de cultuurhistorische waarden. Er wordt een cultuurhistorische laag aan het landgoed toegevoegd.

Monumentenhuis Brabant concludeert dat beide varianten meer recht doen aan de cultuurhistorische gelaagdheid van Landgoed De Utrecht dan de oorspronkelijke plannen voor locatie Berkensingel. De voorkeur gaat vanuit cultuurhistorisch oogpunt echter uit naar variant Vijfsprong.



*Locatie Berkensingel.*