



**Landschappelijke inpassing
bouwplan Dunsedijk - Achter Rustoord**



project	Zes woningen achter Rustoord
onderwerp	Landschappelijk inrichting
opdrachtgever	CRA
datum	februari 2014
opsteller	John Jansen (Praedium BV)

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Locatieonderzoek	7
1.3 De locatie Dunsedijk II - achter Rustoord	7
2 INVENTARISATIE	9
2.1 Geomorfologie/bodem/water	9
2.2 Historie	9
2.3 Landgoed de Utrecht	11
2.4 Huidige situatie	15
3 UITGANGSPUNTEN	17
3.1 Conclusies uit de analyse	17
3.2 Uitgangspunten vanuit Monumentenhuis Brabant	19
3.3 Uitgangspunten vanuit de gemeente	19
4 INRICHTINGSSCHETS	21

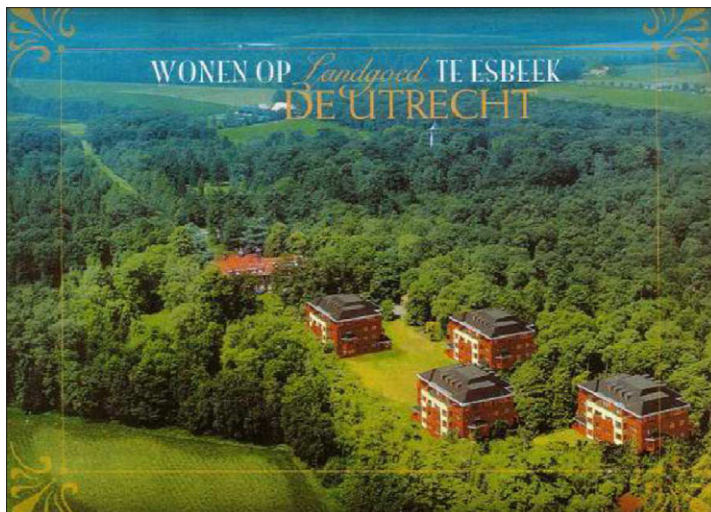


1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren zijn er diverse plannen gemaakt voor de ontwikkeling van de locatie achter Huize Rustoord op Landgoed De Utrecht. Het laatste plan beoogde de realisatie van 28 vakantieappartementen in 4 vrijstaande gebouwen van 4,5 bouwlaag.

De gemeente Hilvarenbeek en exploitant van de gronden achter Rustoord; Parc De Utrecht, zijn tot de conclusie gekomen dat hoogbouw op deze locatie niet passend is op het cultuurhistorisch waardevolle landgoed De Utrecht. Besloten is om het bestemmingsplan voor de locatie te herzien waardoor het mogelijk wordt om de verleende bouwvergunning voor de vakantieappartementen om te zetten naar een bouwvergunning voor 6 grondgebonden woningen.

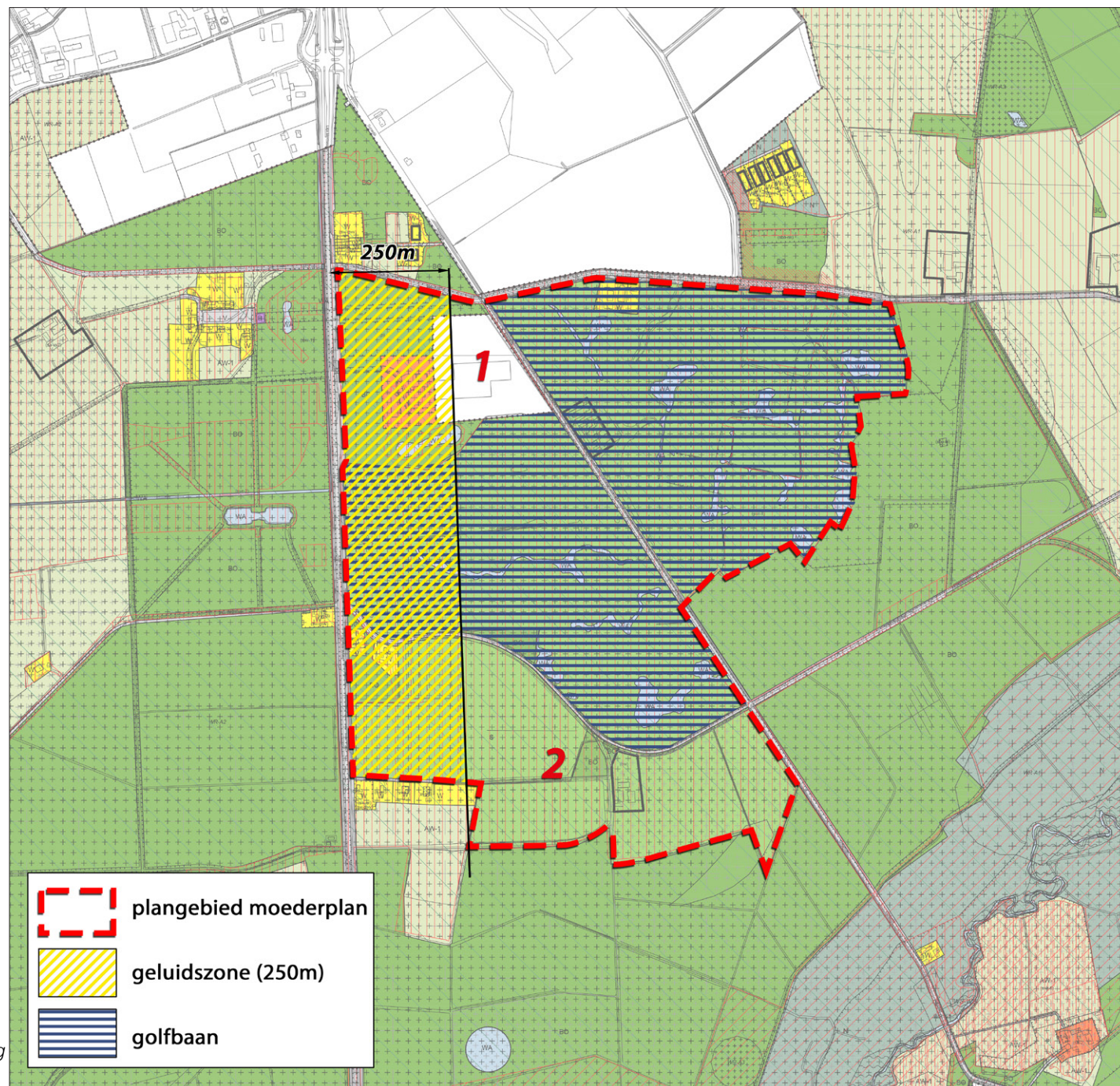


Impressie van de vakantie-appartementen

bouwplan Dunsedijk - achter Rustoord

Voor de nieuwe bouwvergunning is een programma van eisen opgesteld door de gemeente:

- De gemeente Hilvarenbeek heeft aangegeven dat de woningen moeten worden gerealiseerd binnen het plangebied van het moederplan 'Partiële herziening Golfbaan/Verblijfsaccommodatie De Utrecht' uit 2002. De gemeente beschouwt de omzetting van de bouwvergunning voor de vakantieappartementen als een rood-voor-rood project waarbij het volume aan bebouwing in de nieuwe situatie minder is dan in de huidige vergunde situatie.
- De nieuwe woningen dienen dezelfde bijdrage te leveren aan de duurzame instandhouding van landgoed De Utrecht als de vakantieappartementen. De erfpachtinkomsten van de eigenaar van Landgoed De Utrecht; ASR, over de gronden die aan erfpacht zijn uitgegeven aan Parc De Utrecht dienen hiertoe gelijk te blijven. Dit betekent dat de woningen in een hoge prijsklasse verkocht moeten kunnen worden.
- De nieuwe woningen moeten passen op het cultuurhistorisch waardevolle landgoed.
- De nieuwe woningen dienen te liggen aan bestaande ontsluitingswegen.
- De nieuwe woningen dienen op korte afstand van de openbare voorzieningen (riolering, gas, elektriciteit) te worden gerealiseerd om grootschalige verstoring van het gebied te voorkomen.
- De nieuwe woningen mogen niet in het donkere en geluidsarme gedeelte van Landgoed De Utrecht gebouwd worden.
- De nieuwe woningen dienen geconcentreerd met de bestaande bebouwing op Landgoed De Utrecht te worden gerealiseerd.



Locatieonderzoek in kaart op basis van de verbeelding bij het bestemmingsplan

1.2 Locatieonderzoek

Ten behoeve van het bestemmingsplan voor de 6 woningen is onderzoek gedaan naar de meest geschikte locatie voor de woningen. Een aantal punten uit het programma van eisen die de bouw van woningen onmogelijk maken zijn hiertoe in een kaartje gezet;

- De geluidszone langs de Lage Mierdseweg.
- De locatie van de Golfbaan.

Op het kaartje is te zien dat er twee locaties overblijven waar de bouw van de woningen in theorie mogelijk zijn. Als we deze locaties afwegen aan de hand van het programma van eisen van de gemeente Hilvarenbeek dan wordt duidelijk dat locatie 2 niet geschikt is.

- Woningen op locatie 2 doen afbreuk aan het waardevolle ensemble van woningen De Vier Winden waardoor ze niet passend zijn op het cultuurhistorisch waardevolle landgoed.
- De locatie is gelegen in het donkere en geluidsarme gedeelte van Landgoed De Utrecht.
- Woningen op deze locatie liggen niet geconcentreerd met de bestaande bebouwing op Landgoed De Utrecht.

Uit bovenstaand locatieonderzoek blijkt er geen alternatieve locatie is voor de 6 woningen dan locatie 1. De locatie heeft de naam 'locatie Dunsedijk II – achter Rustoord' gekregen.

1.3 De locatie Dunsedijk II – achter Rustoord

Door het Monumentenhuis Brabant is in 2012 een cultuurhistorische analyse opgesteld voor Landgoed De Utrecht waarbij ook een effectbeoordeling is gemaakt van de locatie Dunsedijk II-achter Rustoord (in dit rapport 'CRA-locatie'). Het Monumentenhuis geeft in de effectbeoordeling aan dat grondgebonden woningen de voorkeur hebben boven de typologisch zeer afwijkende gestapelde appartementen. Aanbevolen wordt om de woningen zo ver mogelijk van Rustoord, de bijgebouwen en de ijskelder te realiseren. Ontsluiting vanaf de Dunsedijk waaraan meerdere woningen zijn gelegen wordt als positief beoordeeld.

Er is eerst onderzocht of de 6 woningen binnen het bestaande bestemmingsvlak van de vakantieappartementen gerealiseerd konden worden maar dit bleek om een aantal redenen niet mogelijk:

- De woningen moeten buiten de geluidszone van de Lage Mierdseweg, welke

gedeeltelijk over het bestaande bestemmingsvlak ligt, worden gerealiseerd.

- Om voldoende opbrengsten uit de woningen te kunnen halen ten behoeve van voldoende erfpachtopbrengsten in het kader van de duurzame instandhouding van Landgoed De Utrecht, is het nodig om zijn woningen met enige omvang en voldoende privacy te realiseren. Het huidige bestemmingsvlak minus de geluidszone is hiervoor te klein.
- De woningen dienen conform het advies van het Monumentenhuis op afstand van Huize Rustoord en zijn bijgebouwen te blijven.

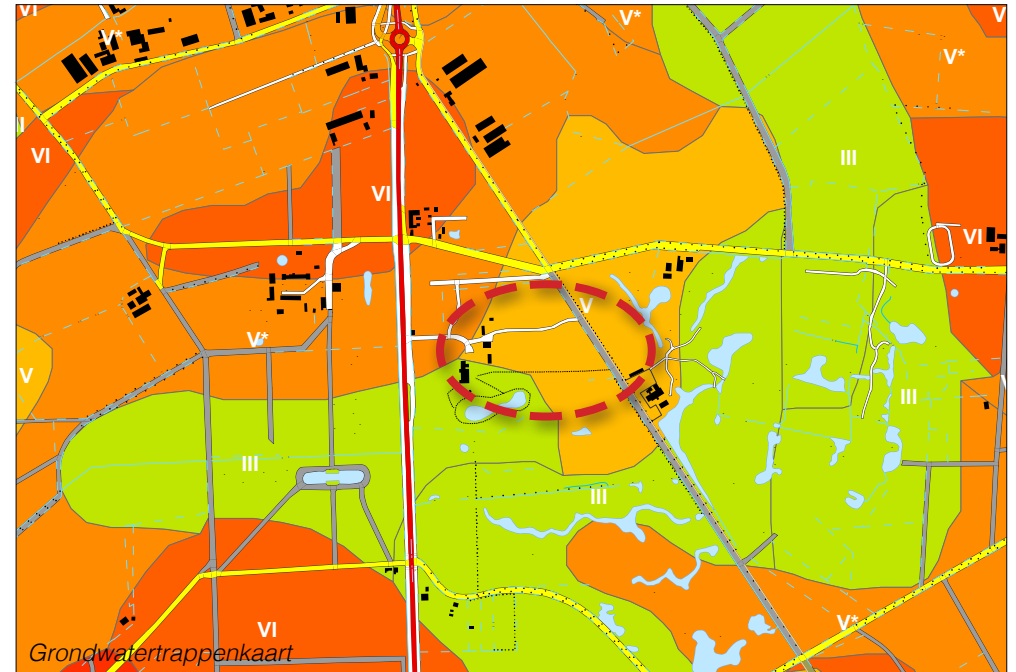
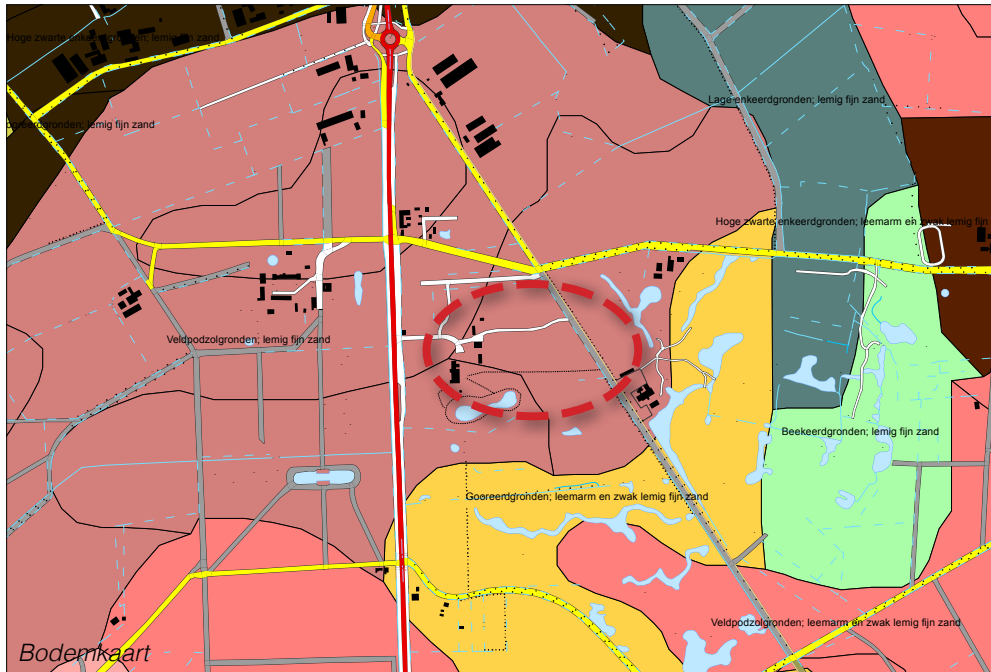
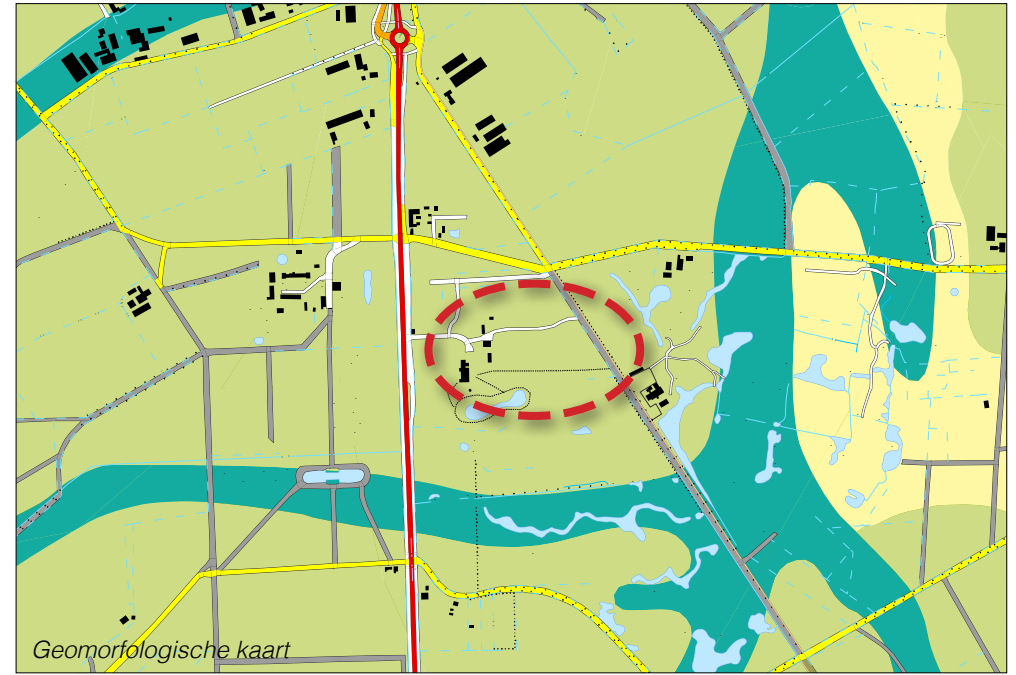
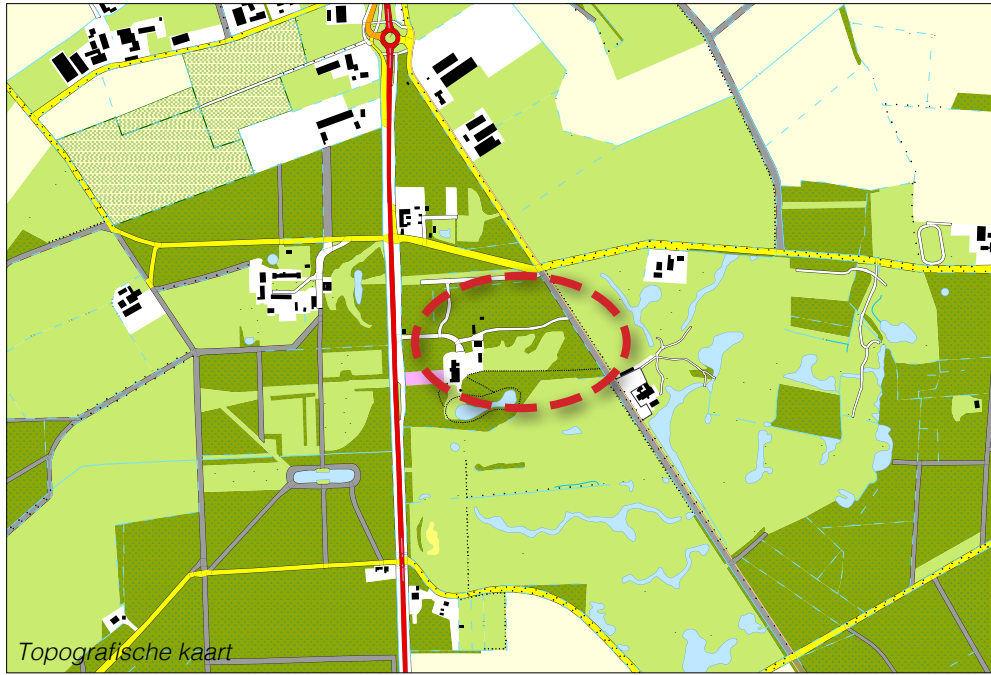
Binnen het ontwerp wat gemaakt is voor de 6 woningen op de locatie Dunsedijk II – achter Rustoord ligt een gedeelte van de bouwvlakken van de woningen, buiten het bestaande bestemmingsvlak, in de EHS. Het oppervlak van de bouwvlakken in de EHS 5.320m² groot.

De EHS die vanwege deze situering van de bouwvlakken moet worden herbegrensd wordt gecompenseerd met 34ha nieuwe natuur op Landgoed De Utrecht. Daarnaast krijgt de EHS rondom het plangebied een ecologische kwaliteitsimpuls. Deze kwaliteitsimpuls wordt uitgewerkt in hoofdstuk 4.

Tevens krijgt het gebied een cultuurhistorische, landschappelijke kwaliteitsimpuls doordat het ontwerp van de woningen en de omgeving gebaseerd is op het oorspronkelijke ontwerp van de door tuinarchitect Dirk Frederik Tersteeg ontworpen Engelse Landschapstuin bij Rustoord.



Begrenzing EHS volgens het Natuurbeleidsplan



2 INVENTARISATIE

De locatie van de zes woningen ligt tussen Rustoord en de Dunsedijk. Rustoord ligt aan de Lage Mierdseweg en is één van de meest prominente gebouwen op Landgoed De Utrecht en tevens Rijksmonument.

2.1 Geomorfologie/bodem/water

Het plangebied staat op de geomorfologische kaart aangegeven als terraswelling met dekzand. Op de bodemkaart wordt het gebied aangegeven als veldpodzol. Dit betekent dat de ondergrond bestaat uit zand met slechts een dunne voedselrijke bovenlaag. Het zand is afgezet tijdens de laatste ijstijd. Verder laat de geomorfologische kaart zien dat net ten zuiden van de locatie een dalvormige laagte ligt. Deze laagte is waarschijnlijk tijdens de voorlaatste ijstijd ontstaan. De grondwatertrap-

penkaart laat zien dat deze laagte ook natter is. De vijverpartij van de tuin bij Huize Rustoord maakt deel uit van dit nattere gebied. De grondwaterstand op de geplande bouwlocatie is dieper, wat de plek geschikt maakt voor de bouw van nieuwe woningen. Open water in de vorm van een ven of andere natuurlijke waterpartij ligt hier niet voor de hand. (kaartje geomorfologie, bodem en gwt)

2.2 Historie

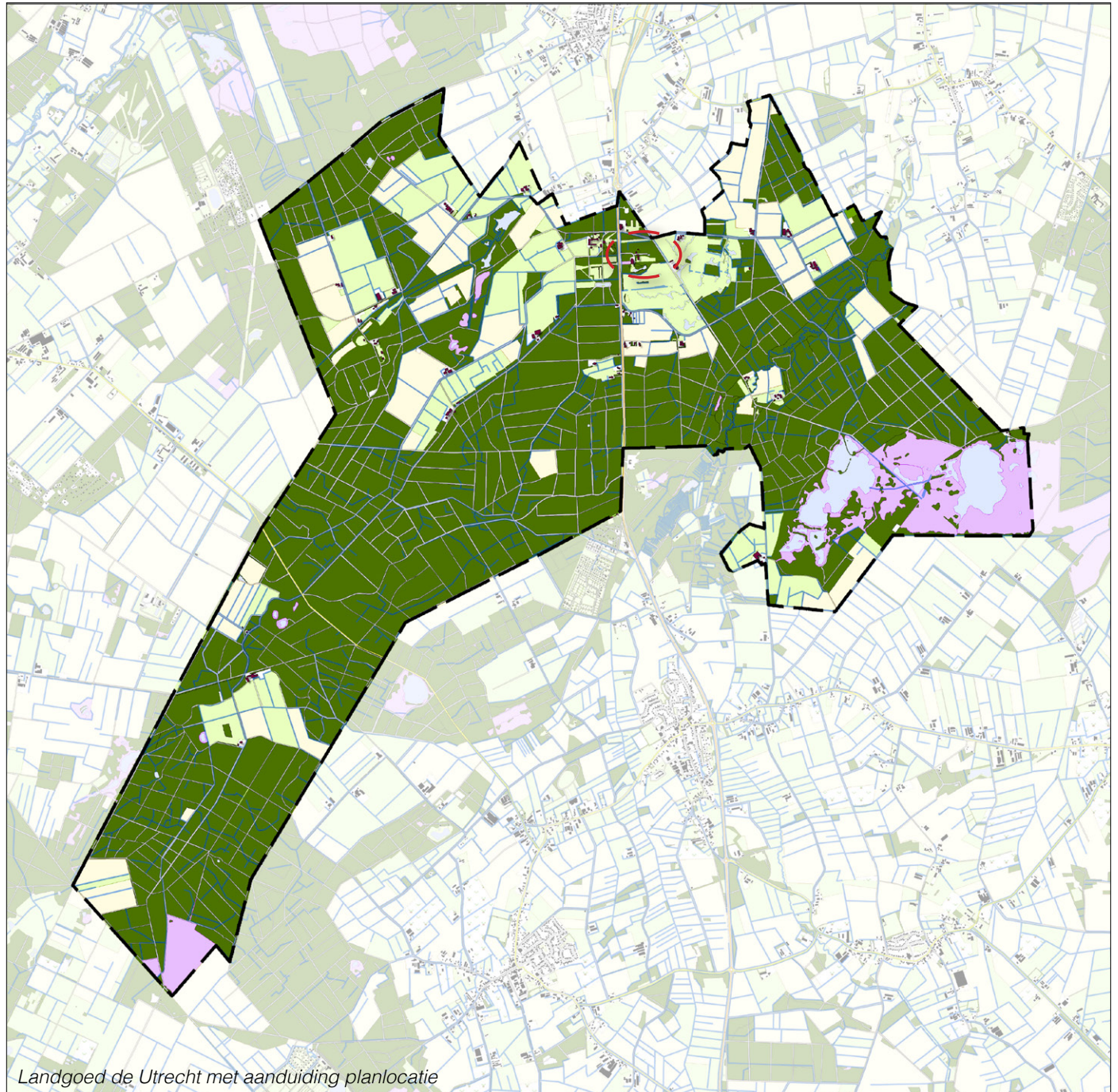
Op de kaart van 1850 maakt het plangebied deel uit van de uitgestrekte heidevelden die destijds kenmerkend waren voor grote delen van Brabant. Op de kaart van rond 1900 is duidelijk zichtbaar dat veel van de heide in de tussenliggende 50 jaar is omgezet naar bos of landbouwgrond. Het plangebied is op deze kaart voor een



bouwplan Dunsedijk - achter Rustoord

Dirk Frederik Tersteeg

De opzet van de oorspronkelijke tuin rond Huize Rustoord is nog grotendeels aanwezig, hoewel deels verwaarloosd. Het ontwerp is van de tuinarchitect Dirk Frederik Tersteeg uit Bussum (1876-1942). Hij stond bekend om zijn gevoel voor de relatie tussen tuinontwerp en architectuur. Kenmerkend voor zijn ontwerpen is de architectonische rechtlijnige hoofdopzet van de tuin, vaak gecombineerd met de vloeiende gebogen lijnen uit de landschapstijl. Ook in de tuin van Rustoord is dit herkenbaar met een voorname rechte oprijlaan met poort naar het gebouw en de prachtige rechte loofgang van Rhododendrons achter het gebouw. De vloeiende lijnen komen terug in de vorm van de waterpartij en de paden in dit deel van de tuin.



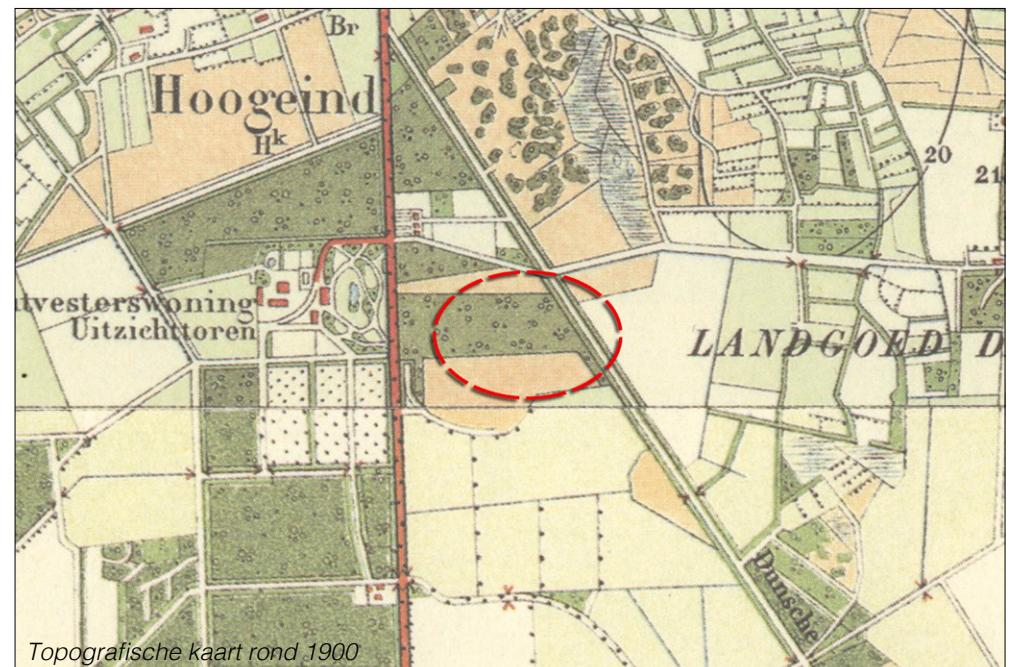
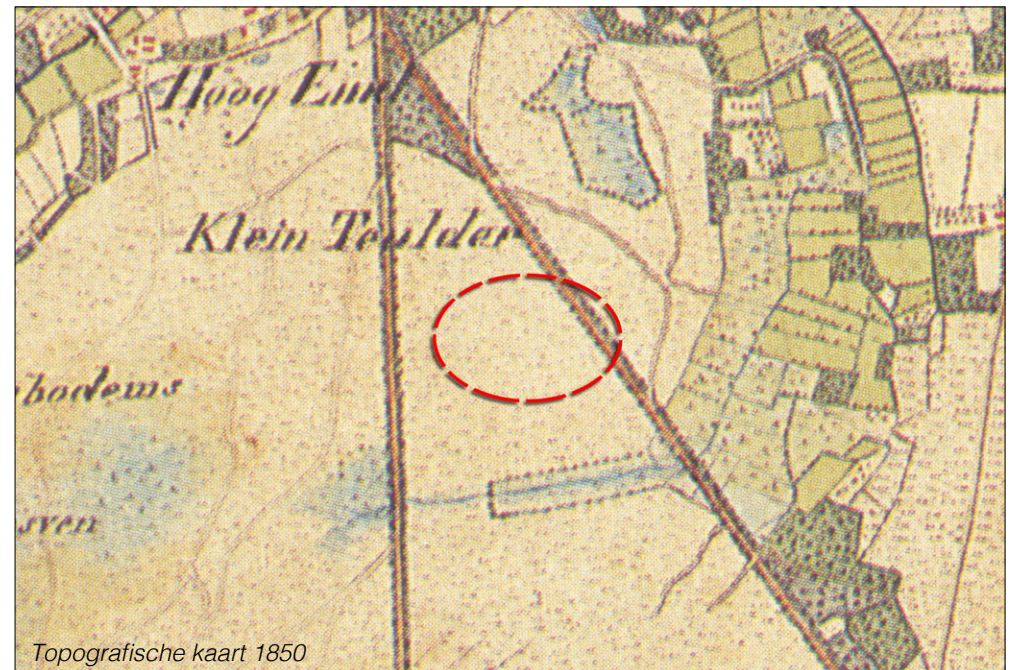
Landgoed de Utrecht met aanduiding planlocatie

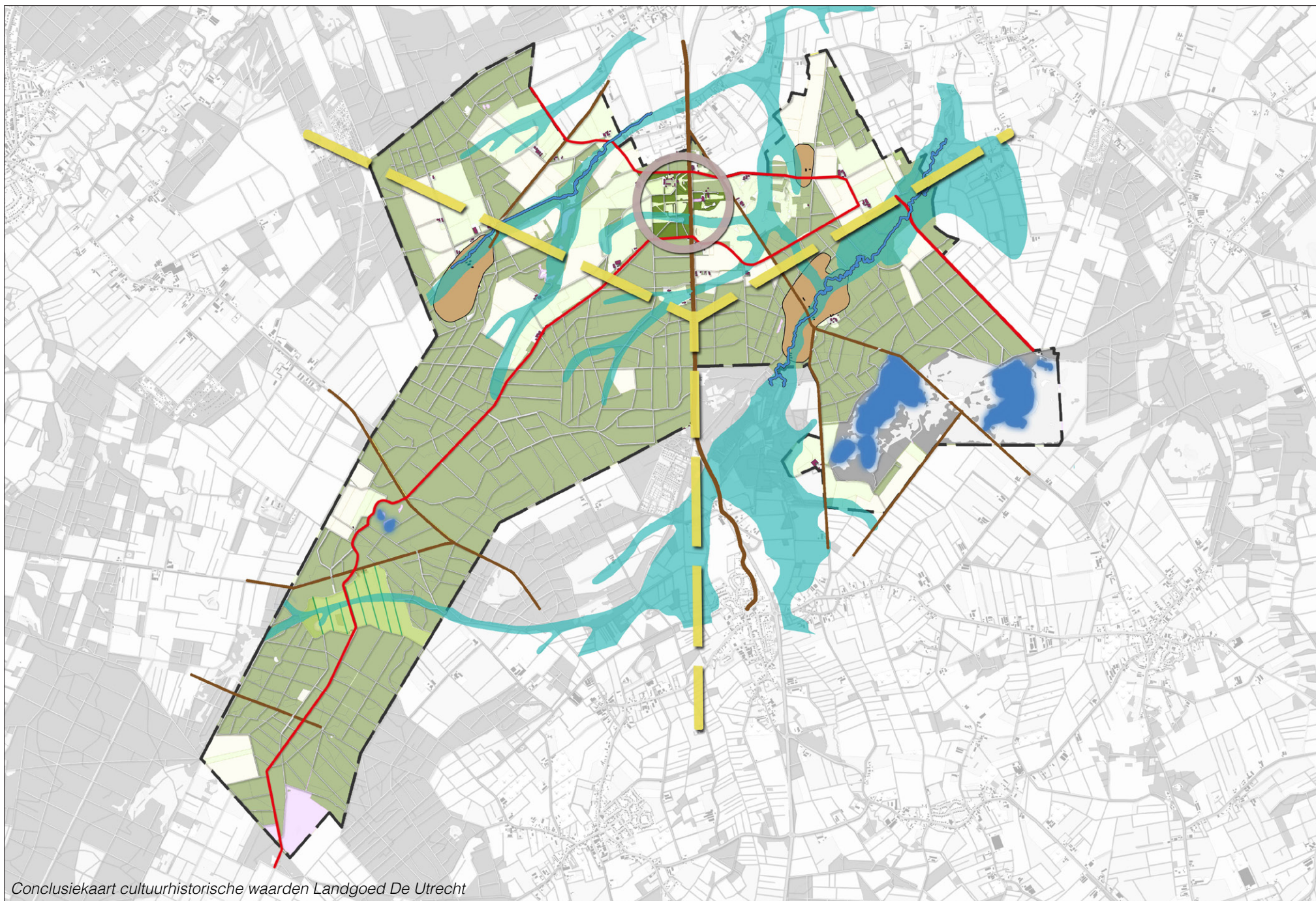
deel bebost en voor een deel nog steeds heide. Opvallend is dat de Lage Mierdseweg als ontginningsbasis diende. Dit is zeker aan de westzijde van de weg duidelijk zichtbaar door de verkaveling loodrecht op deze weg. Ook aan de oostzijde van de weg is de belangrijkste verkavelingsrichting loodrecht op de Lage Mierdseweg, hoewel minder nadrukkelijk. Ook de Dunsedijk is een oude ontginningsas door het gebied. Op deze kaart is het Rijksmonument Huize Rustoord nog niet zichtbaar. Dit gebouw en de bijbehorende tuin dateren van 1920. Het gebouw is oorspronkelijk neergezet als vakantiebestemming voor werknemers van levensverzekeringsmaatschappij "De Utrecht" om te genieten van de prachtige omgeving met een speciaal voor dit doel aangelegd pad naar de Flaes. In 1976 werd Huize Rustoord gesloten en kreeg rond de eeuwwisseling een nieuwe bestemming met de aankoop door het familiebedrijf A.J.M. de Bruijn, die hier een galerie annex hotel/restaurant in vestigde.

In het tuinontwerp van Tersteeg (zie inzet) ligt de nadruk op het deel ten zuiden van Huize Rustoord waar de grote waterpartij ligt. Het bos vormde de natuurlijke grens van de tuin aan de noordzijde. Aan de achterzijde is de loofgang het belangrijkste resterende tuinelement. Ten noorden hiervan lag een open strook met verspreide boomgroepen, die geleidelijk overging in het al bestaande bos. Uitzicht vanuit de Kokswoning (bijgebouw achter Huize Rustoord) en de overgang van open naar gesloten lijken dan ook de belangrijkste ontwerp motieven. Bijzonder is de hoge dichtheid aan Rhododendrons in het gebied die herinneren aan het oorspronkelijk als tuin aangelegde karakter van het gebied.

2.3 Landgoed de Utrecht

Het landgoed is als gevolg van de verschillende ontwikkelingen in de loop der tijd zo gegroeid dat een duidelijke driedeling is ontstaan: een noordelijk -, een westelijk- en oostelijk deel. Het westelijk deel wordt gekenmerkt door de ontginningsbossen met het daarvoor zo kenmerkende schaakbordpatroon van wegen en paden. In het oostelijk deel liggen de belangrijkste natuurwaarden. Hier liggen een aantal grote vennen, zoals de Flaes en het Goorven, omgeven door prachtige heidevelden. In het noordelijk deel liggen de meeste landbouwgronden en de meeste bebouwing. Rond de Lage Mierdseweg ligt het zwaartepunt van de bebouwing met de kenmerkende houtvesterswoning en de brandtoren aan de westkant van de weg en Huize Rustoord aan de oostkant. Hier liggen ook een aantal van de andere bijzondere





stedenbouwkundige ensembles., waaronder de Zes Woningen en de Vier Winden. Dwars door de verschillende delen van het landgoed vormt de Prins Hendriklaan een belangrijk verbindend element.

Kijkend naar de bebouwing op het landgoed kan deze worden opgedeeld in een aantal categorieën:

- bijzondere, eenmalig voorkomende bebouwing
- boerderij-complexen
- solitaire woningen en schuren
- gegroepeerde woningen
- incidenten

Bijzondere, eenmalig voorkomende bebouwing

Op het landgoed zijn op enkele plekken bijzondere gebouwen neergezet. Dit is in de eerste plaats de houtvesterswoning met de brandtoren en de overige gebouwen aan de Torenlaan. Ook Huize Rustoord is een dergelijke locatie. Beide locaties liggen op de plek die het hart van het landgoed genoemd zou kunnen worden. De nieuwe uitkijktoren bij De Flaes kan eveneens tot deze categorie gerekend worden. Deze locaties zijn uniek en beeldbepalend voor het Landgoed.

Boerderij-complexen

Naast de genoemde eenmalig voorkomende bebouwing op het landgoed vormen de boerderijen de belangrijkste samenhangende laag op het landgoed. De landbouw was één van de belangrijkste bronnen van inkomsten voor het landgoed. De boerderijen staan her en der verspreid door het landgoed, omgeven door de bijbehorende landbouwgrond. Het merendeel van deze boerderijen stamt uit de tijd van de ontginning. Het zijn geen typisch Brabantse langgevelboerderijen. Wel hebben ze allemaal de kenmerkende rood-witte zandloper op de luiken. Belangrijk kenmerk is dat de boerderijen altijd een complex van meerdere gebouwen vormen.

Solitaire woningen en schuren

Naast boerderijen moesten ook de arbeiders op het landgoed gehuisvest worden. Hiertoe zijn op verschillende plekken op het landgoed dienstwoningen gebouwd. Op het landgoed zijn op een aantal plaatsen tevens kapschuren gebouwd. Deze kapschuren zijn open constructies en bedoeld voor opslag. Enkele hiervan staan vrij in het bos en waren bedoeld voor de opslag van hout. Andere maken deel uit van een erf en werden of worden gebruikt voor de opslag van hooi of machines.

Gegroepeerde woningen

Naast de solitaire dienstwoningen zijn op enkele plekken groepen van woningen gebouwd, zoals de Vier Winden en de Zes Woningen. Ook deze gebouwen zijn voorzien van luiken met het zandlopermotief.

Incidenten

Op het landgoed staan verder her en der nog gebouwen, die niet kenmerkend zijn voor Landgoed de Utrecht. Zo zijn er in de jaren '70 enkele nieuwe woningen gebouwd en staat in het bos nog een enkele boshut. Hier ontbreken ook de kenmerkende luiken.



Voorbeelden van enkele typologieën: Brandtoren, boerderij "De Poorthoef", gegroepeerde woningen de Zes Woningen



2.4 Huidige situatie

De planlocatie ligt in een uitloper van de bossen van De Utrecht ingeklemd tussen de Golfbaan, de Lage Mierdseweg en de Dunsedijk. Dit stukje bos heeft een gefragmenteerd karakter, doordat het op diverse plaatsen doorsneden wordt door verbindingen tussen de Lage Mierdseweg en de Dunsedijk:

- het pad achter de Zes Woningen
- de Kinderlaan
- de parkeerplaats in de as van de brandtoren
- een pad ten noorden van Huize Rustoord
- de loofgang van Rhododendrons

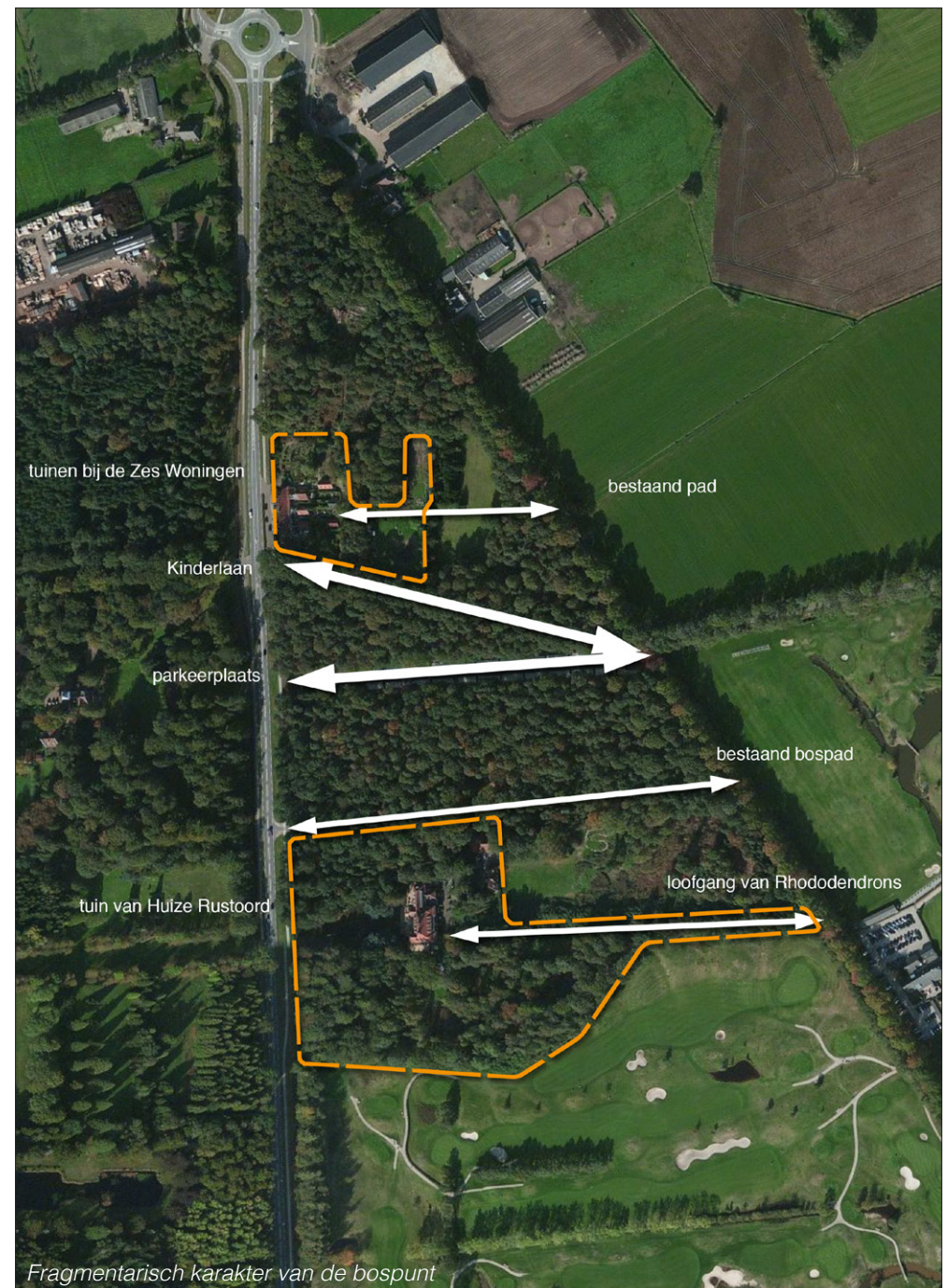
Naast deze doorsnijdingen maken de Zes woningen en Huize Rustoord met hun tuinen en bijgebouwen deel uit van het gebied, waardoor het fragmentarische karakter van het bos nog wordt versterkt.

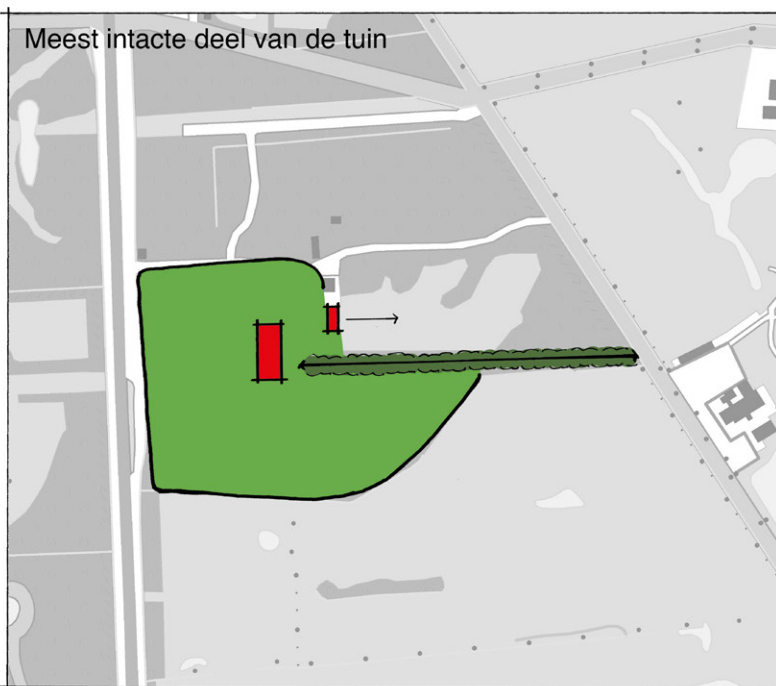
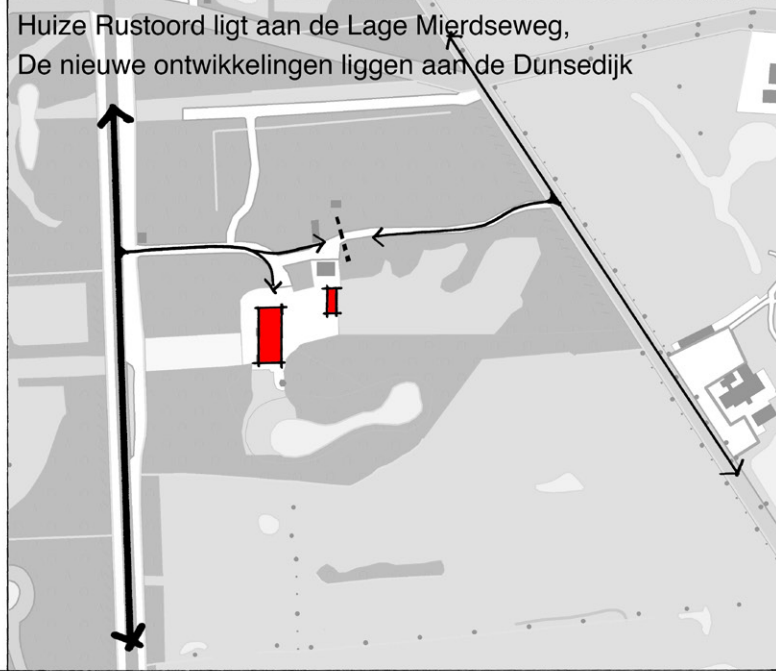
Achter de Zes woningen ligt nog een toekomstige bouwlocatie voor twee woningen. Deze bestaat uit een open ruimte aan weerszijden van het bestaande pad en biedt precies voldoende plaats voor twee woningen van de typologie dienstwoning. (Deze locaties hebben de letters A en B meegekregen in het Beeldkwaliteitsplan.)

Ten noorden van het bestaande zandpad achter Rustoord ligt op dit moment een gesloten bos met opstanden van voornamelijk Grove Den, Amerikaanse Eik en Zomereik. De ondergroei is tamelijk divers met een groot deel Rhododendrons, die herinneren aan de oorspronkelijke aanleg als tuin. De beplanting tussen de loofgang en het zandpad bestaat uit enkele groepjes grotere bomen met veel naalddhout en Amerikaanse Eik. Verder staat hier vooral veel opslag van berken en op enkele plaatsen staan groepen Japanse Duizendknoop, een sterk woekerende exoot.

Tegen de Dunsedijk ligt op dit moment nog een verwaarloosde tennisbaan, die niet langer in gebruik is. De verharding ligt er nog en ook is een deel van de omheining en een vervallen houten schuurtje (materialenberging?) nog aanwezig.

De meest zuidelijke begrenzing van het bosgebied, de loofgang, vormt tegelijk de overgang naar de golfbaan. Aan de overzijde van de Dunsedijk, nagenoeg in het verlengde van de loofgang, ligt het clubhuis. Hierachter ligt eveneens een deel van de golfbaan.





3 UITGANGSPUNTEN

Op basis van de inventarisatie kunnen een aantal uitgangspunten en ontwerpaanleidingen worden geformuleerd. Naast deze uitgangspunten heeft ook het Monumentenhuis in de rapportage “Landgoed de Utrecht, Cultuurhistorische Analyse” nog enkele aandachtspunten meegegeven, evenals de gemeente Hilvarenbeek dit heeft gedaan. In dit hoofdstuk worden alle uitgangspunten kort opgesomd.

3.1 Conclusies uit de analyse

Uit de analyse blijkt dat rond de Lage Mierdseweg het zwaartepunt van de bebouwing van Landgoed De Utrecht ligt. Het ligt voor de hand nieuwe locaties voor toekomstige bebouwing in eerste instantie hier te zoeken. Op deze manier wordt de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd en kan deze “lenen” van de aanwezige kwalitatief hoogwaardige bebouwing. De locatie achter Rustoord is in dit opzicht dan ook uitermate geschikt. Het feit dat de natuurwaarde relatief beperkt is, als gevolg van het versnipperde karakter en de tamelijk geïsoleerde ligging van het bos, maakt het gebruik van de locatie voor nieuwbouw niet onlogisch. De oorspronkelijke keuze voor deze plek als nieuwbouwlocatie voor appartementen onderstreept dit.

De keuze voor deze plek in het hart van De Utrecht, maakt dat de nieuwe woningen in dit gebied hier op dienen aan te sluiten, niet alleen qua vorm en situering maar ook qua materialisatie en kleurgebruik, maar zonder letterlijk historiserend te zijn. Ook straks moet duidelijk zijn dat hier sprake is van een nieuwe fase in de geschiedenis van De Utrecht, oftewel een re-interpretatie van de historie. Respect voor de bestaande, unieke waarden is daarbij noodzakelijk, dus geen tweede houtvesterswoning, brandtoren of Huize Rustoord. De typologie van de dienstwoning en de kapschuur lenen zich echter uitstekend voor een historische re-interpretatie, waarmee een nieuwe cultuurhistorische laag wordt toegevoegd.

bouwplan Dunsedijk - achter Rustoord

Respect voor bestaande waarden houdt tevens in dat de nog aanwezige tuinelementen zo mogelijk hersteld of opgewaardeerd worden. Concreet betekent dit:

- Handhaven en opnieuw in gebruik nemen van de loofgang van Rhododendrons.
- Respect voor de locatie als overgangsgebied tussen het open gebied (nu golfbaan) ten zuiden van de loofgang en het gesloten bos aan de noordzijde, waarbij het open houden van de ruimte direct tegen de Kokswoning voorop staat.
- Gebruik maken van Rhododendrons ter versterking van het tuinkarakter van de plek.

De richting van de verkaveling en de oriëntatie van de woningen dient loodrecht of parallel aan de Lage Mierdseweg te zijn, om op deze manier duidelijk te maken dat deze weg in oorsprong de ontginningsbasis van het gebied was. Deze richting is destijds bij de aanleg van de tuin bij Rustoord ook leidend geweest, wat onder andere zichtbaar is aan de richting van de loofgang.

Tussen Lage Mierdseweg en Dunsedijk liggen verschillende verbindingen waarop in het ontwerp aangesloten kan worden voor de ontsluiting van de woningen en wordt het bestaande bosgebied niet verder versnipperd. Op deze manier wordt de bestaande ontsluitingsstructuur leidend en voegt de nieuwe ontwikkeling zich op een natuurlijke manier binnen het bestaande landschap. Naast de ontsluitingsstructuur zijn in het gebied ook de andere voorzieningen zoals riolering, water en elektriciteit is de directe nabijheid voor handen.

Natuurlijk water in de vorm van een ven of andere grote waterpartij ligt niet voor de hand, gezien de lage grondwaterstand op deze plek.



Landgoed De Utrecht Cultuurhistorische Analyse



drs. Elke de Rooij

en

drs. Annélien van Kuilenburg

Rapportage Monumenthuis Brabant

3.2 Uitgangspunten vanuit Monumentenhuis Brabant

Het Monumentenhuis Brabant doet vanuit haar analyse van Landgoed De Utrecht een aantal aanbevelingen voor de toekomstige ontwikkeling. Hieronder zijn de uitgangspunten opgesomd die relevant zijn voor de ontwikkelingen op deze locatie:

- Voorkeur gaat uit naar de realisatie van een beperkt aantal permanente grondgebonden woningen in plaats van de oorspronkelijk voorgestelde 28 vakantieappartementen.
- De woningen dienen zo ver mogelijk van Rustoord te liggen om de cultuurhistorische waarde van Huize Rustoord niet aan te tasten, de ontsluiting vanaf de Dunsedijk is daarbij heel positief.
- Er dient zoveel mogelijk aangesloten te worden bij de bestaande typologie van de bebouwing op De Utrecht
- De woningen op het perceel dienen zoveel mogelijk met de nokas haaks op de straat te staan.
- Nieuwe bebouwing dient gebaseerd te zijn op de bestaande typologieën op het landgoed, maar dient tegelijk ook een duidelijke nieuwe cultuurhistorische laag te zijn.

3.3 Uitgangspunten vanuit de gemeente

Ook vanuit de gemeente zijn randvoorwaarden meegegeven waaraan een nieuwe ontwikkeling op de Utrecht moet voldoen:

- Heldere entree
Vanuit de gemeente wordt aangedrongen op duidelijke entrees. Woningen dienen herkenbaar en vindbaar te zijn.
- Geen doodlopende wegen
Doodlopende wegen of cul-de-sacs worden vanuit de gemeente niet wenselijk geacht.
- “Open” karakter aan de voorzijde, eventuele privé tuin achter de woning.
- Parkuitstraling waarbij hekwerken worden voorkomen
- Het pad tussen de Dunsedijk en de Lage Mierdseweg moet een doorlopende openbare weg (fiets- en voetpad) zijn.
- Uitnodigend voor recreanten om op de planlocatie te wandelen of fietsen.



Inrichtingsschets

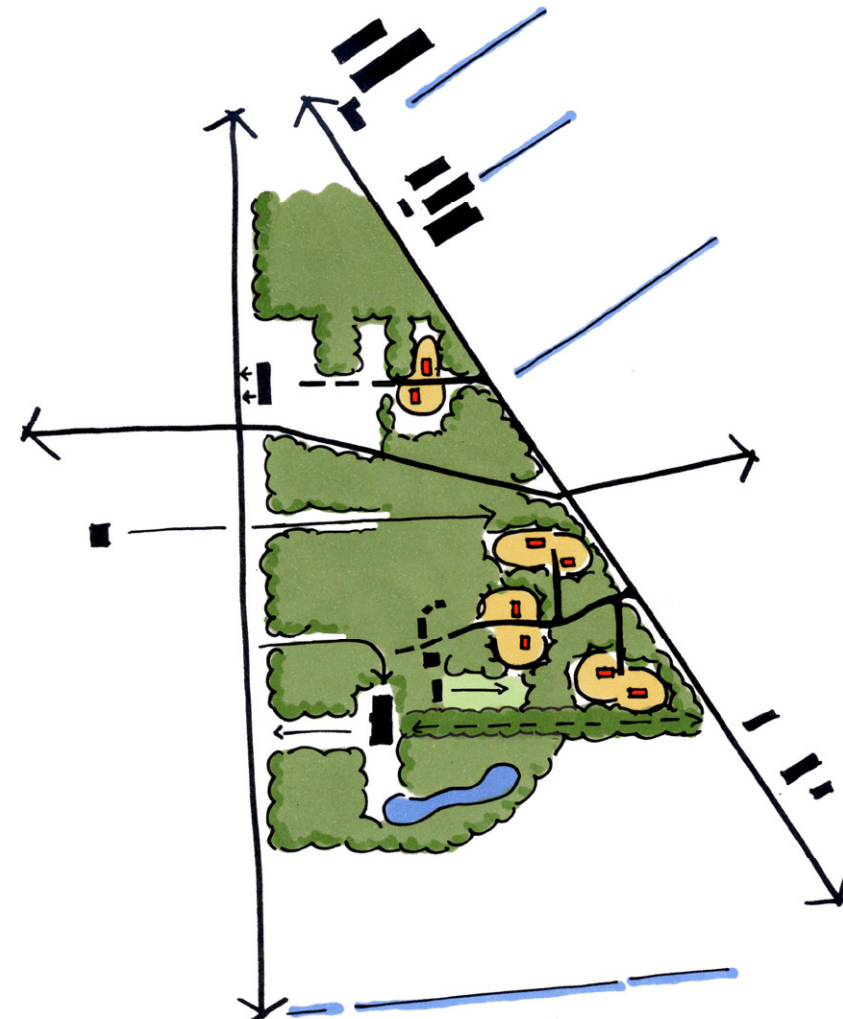
4 INRICHTINGSSCHETS

Even ten noorden van het plangebied achter Huize Rustoord ligt de andere toekomstige nieuwbouwlocatie. Beide locaties liggen aan de Dunsedijk en achter een beeldbepalend pand met monumentenstatus. In het geval van de noordelijker gelegen locatie is dit het pand De Zes Woningen. Beide locaties hebben dermate veel overeenkomsten dat er voor gekozen is beide locaties ook op dezelfde manier te ontwikkelen, namelijk:

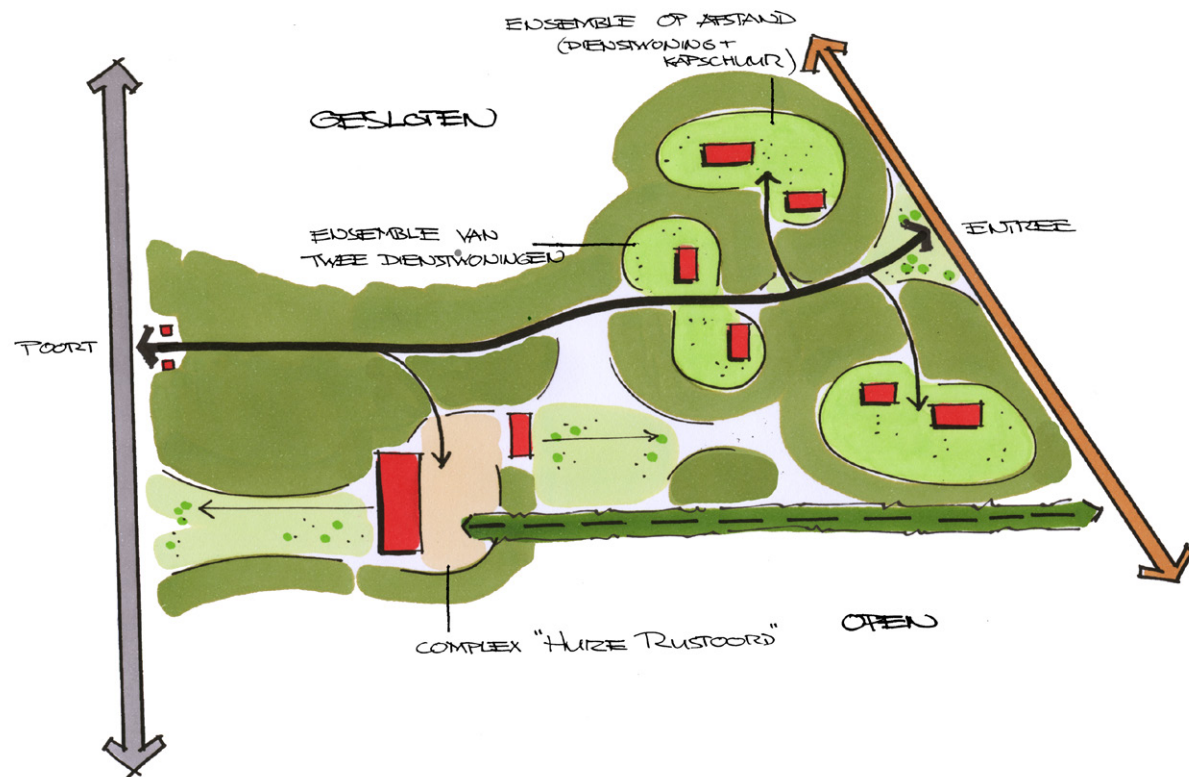
- ensembles van telkens twee woningen,
- geplaatst aan een bestaande oost-westverbinding,
- voornamelijk omgeven door bos en
- voor autoverkeer ontsloten vanaf de Dunsedijk.

Daarbij is de keuze gemaakt aan te haken op de eenvoudige typologieën van de dienstwoning en de kapschuur. Op deze manier wordt duidelijk dat het monumentale gebouw aan de Lage Mierdseweg, respectievelijk de Zes Woningen en Huize Rustoord met tuin, de belangrijkste cultuurhistorische waarde in het gebied vertegenwoordigen. De toevoeging van de nieuwe woningen is hieraan ondergeschikt. Ook de informele setting van de ensembles komt voort uit het uitgangspunt de bestaande historische gebouwen zoveel mogelijk te respecteren.

Naast de keuze voor ensembles van twee woningen is er bij de situering van de ensembles in het gebied rekening gehouden met het feit dat de bebouwing in relatie moet staan met Huize Rustoord. Er moet sprake zijn van een logische en hiërarchisch opzicht op- en afbouwende sequentie, waardoor samenhang ontstaat tussen de verschillende elementen, zowel tussen de nieuw toegevoegde elementen als met de bestaande.



Samenhang met noordelijke locatie Dunsedijk



Sequentie van elementen tussen Lage Mierdseweg en Dunsedijk



Dienstwoning en kapschuur



Landschappelijke inpassing

Deze sequentie bestaat van west naar oost uit:

- De Lage Mierdseweg.
- Formele entreepoort met oprijlaan.
- Gebouwencomplex Huize Rustoord waaronder het hotel en de Kokswoning.
- Een ensemble dienstwoningen aan weerszijden van de verbinding met de Dunsedijk.
- Een ensemble van dienstwoning met kapschuur aan weerszijden van de verbinding met de Dunsedijk, maar wel op enige afstand daarvan.
- De landschappelijke entree aan de Dunsedijk.
- De Dunsedijk

Voor de inrichting van het gebied is uitgegaan van de gedachte dat er in het oorspronkelijk plan voor de tuin vooral sprake was een geleidelijke overgang tussen open (vroeger heide nu golfbaan) en gesloten (bos). De inrichting bestaat dan ook uit enkele bosblokken, waarin de twee ensembles liggen. Hierbij is qua vormtotaal geleend van de Engelse Landschapsstijl met golvende vormen en door bos ingekaderde zichtlijnen. De open ruimtes tussen de bosblokken bestaan uit bloemrijk gras of heide, waarbij de grootste open ruimte voor de Kokswoning ligt. De vorm van de kavels en de oriëntatie van de gebouwen staan in contrast met de golvende vormen van de bosblokken en voegen zich in het bestaande orthogonale patroon loodrecht en parallel aan de ontginningsas, de Lage Mierdseweg, en daarmee aan dat van Huize Rustoord. Het contrast tussen de rechte kavels en de strenge oriëntatie parallel aan en loodrecht op Huize Rustoord en de loofgang refereren aan de vormtotaal van de oorspronkelijke tuinontwerper, D.F. Tersteeg, die eveneens op zoek ging naar de combinatie van rechte lijnen en de gebogen vormen uit de Engelse Landschapsstijl.

De kwaliteit van de bestaande beplanting in dit deel van de voormalige tuin is zoals geconstateerd matig en bestaat voornamelijk uit enkele groepjes Amerikaanse eik in combinatie met naaldhout en opslag van jonge berken, waarbij de berkenopslag vooral in het gebied direct ten noorden van de loofgang staat. Tegen de Dunsedijk staat bos met een hoog percentage dennen. Ten zuiden van het zandpad dat de verbinding met de Dunsedijk vormt staan nog enkele waardevolle bomen en verder vooral Amerikaanse Eiken. Langs de noordkant van het pad lijkt sprake te zijn van een onregelmatige eenzijdige laanbeplanting, die zoveel mogelijk gehandhaafd blijft. Aangezien de realisatie van het plan waarschijnlijk nog enkele jaren op zich zal laten wachten zal te zijner tijd opnieuw een inventarisatie gedaan moeten worden naar de kwaliteit van de aanwezige beplanting.

De nieuwe bosaanplant (lichter groen van kleur op de inrichtingsschets) rond de woonkavels zal vooral bestaan uit Zomereiken en Beukenbos met een klein deel Haagbeuk, Linde en Tamme Kastanje. Veel aandacht zal daarbij ook uit moeten gaan naar het slim aanplanten van een aandeel Rhododendrons om hiermee enerzijds de begrenzing van de tuinen te markeren zodat een andere erfafscheiding niet noodzakelijk is en tegelijk de nodige privacy te waarborgen. De exacte locatie van deze groepen kan echter pas bepaald worden als duidelijk is waar de woningen precies een plek krijgen en hoe het gebruik van de tuinen zal zijn. (Op welke plek is behoefte aan privacy en waar is juist zicht op de omgeving van belang?). Op de inrichtingsschets is dit op indicatieve wijze aangegeven door middel van een paarse arcering.

In het noordelijk deel van het plangebied worden de woningensembles als het ware uit het bestaande bos gesneden. Tussen de percelen en de randen van het bos is telkens een maat van 15m aangehouden. Op deze manier is er voldoende ruimte voor een gevoel van afstand tot de naburige kavels of wegen. Het bos zal voor een deel ook doorlopen op de woonkavels, die in erfpacht worden uitgegeven, aangezien bij de uiteindelijke positionering van de gebouwen en de tuininrichting rekening gehouden moet worden met waardevolle bomen. In het Beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat bij de bouwplanontwikkeling een inventarisatie en waardering van de aanwezige houtopstanden dient te worden uitgevoerd en kan alleen na overleg met en schriftelijke toestemming van de verpachter tot rooien worden overgegaan. Bij de beoordeling van deze rooiverzoeken zal de verpachter een afweging moeten maken ten aanzien van natuurbehoud maar ook ten aanzien van bruikbaarheid en bezonning.

Ontsluiting

Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van het bestaande zandpad tussen Huize Rustoord en de Dunsedijk. Om als ontsluiting dienst te kunnen doen zal het pad circa 4,5 tot maximaal 5m moeten zijn. Op deze manier is het pad net voldoende breed om 2 auto's elkaar te kunnen laten passeren. De bestaande eenzijdige laanbeplanting langs het pad kan hierbij zoveel mogelijk in tact blijven. De ontsluiting is voor wandelaars en fietsers tevens beschikbaar als kortsluiting tussen de Lage Mierdseweg en de Dunsedijk. Een extra informele wandelverbinding (uitgemaaid pad) tussen het voormalig zandpad en de loofgang maakt het mogelijk een kort rondje over het terrein te wandelen en geeft de loofgang weer een functie als



wandelpad. De ontsluiting van de woningen voor autoverkeer zal in de toekomst alleen plaatsvinden vanaf de Dunsedijk om onveilige situaties aan de drukke Lage Mierdseweg te voorkomen. De ontsluiting van Huize Rustoord aan deze weg blijft uiteraard gehandhaafd.

Entree

Voor het plan is een duidelijke entree aan de Dunsedijk van belang. Het open maken van deze plek door een deel van het bos te verwijderen en het stevig inplanten van de randen met groepen Rhododendrons geeft hier invulling aan. Hierdoor wordt de vindbaarheid en daarmee de leesbaarheid van het gebied versterkt. Door zichtlijnen te maken van de entreeruimte naar enkele van de woningen wordt de betekenis van het pad als openbaar toegankelijke ontsluiting duidelijk. Met de driehoekige vorm van de verharding op de plek van de aansluiting op de Dunsedijk ontstaat een heel soepele en natuurlijke verbinding. Ook op andere plekken waar nieuwbouw plaats zal vinden wordt deze driehoek geïntroduceerd, waardoor de vormgeving van de entree ook een uitdrukking wordt van de nieuwe cultuurhistorische laag op Landgoed De Utrecht.

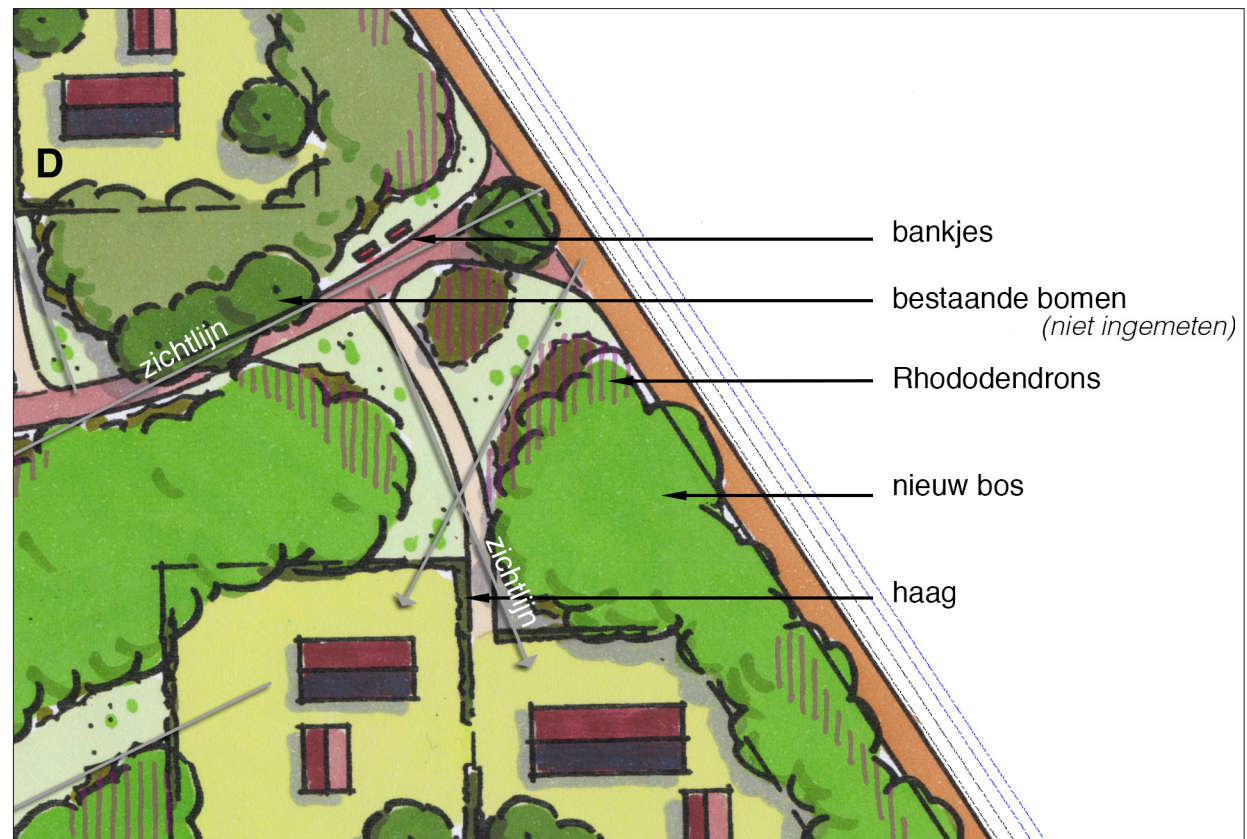
Met de ondergroei van Rhododendrons wordt de entree een bijzondere plek met een echte landgoedsfeer. De relatieve openheid en de plaatsing van een bankje in de zon onderstrepen de vrije toegankelijkheid van het gebied voor wandelaars en fietsers.

Erfinrichting

Ten aanzien van de inrichting op de kavels, zowel de erfinrichting als de architectuur van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De referentiebeelden op de pagina hiernaast zijn afkomstig uit dit beeldkwaliteitsplan en dienen ter inspiratie voor de toekomstige bewoners. Het leidende thema is ook voor de erfinrichting historische re-interpretatie. Dit kan bijvoorbeeld door op een vernieuwende manier traditionele beplantingen toe te passen, zoals Stokrozen, Boerenjasmijn, Hortensia's, Sering etc. Ook de toepassing van groente en fruit in een sierborder kan verrassende resultaten opleveren. In een aantal gevallen zal de tuin overigens voor een belangrijk deel uit bos bestaan. Dit geldt met name voor de noordelijke kavels.

Voor de erfafscheidingen geldt dat deze zo onzichtbaar mogelijk dienen te zijn, de tuin loopt als het ware onzichtbaar door in het landschap. Dat betekent dat vooral gebruik zal moeten worden gemaakt van groepen dichte struiken, waarbij Rhododendrons erg geschikt zijn, maar waar ook groepen van bijvoorbeeld Hulst voor kunnen worden gebruikt. Daar waar de tuinen grenzen aan open gebieden kunnen hagen worden toegepast, bijvoorbeeld een gemengde haag of beukenhaag.

Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan. Dit wordt ook opgenomen in de erfpachtovereenkomst tussen Landgoed De Utrecht en de bewoners.



Uitsnede entree