



Cultuurhistorisch onderzoek

Ontwikkelingslocaties landgoed Huis te Maarn

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Cultuurhistorisch onderzoek

Ontwikkelingslocaties landgoed Huis te Maarn

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

november 2017

Opdrachtgever

ADC ArcheoProjecten

Nijverheidsweg-Noord 114, Amersfoort

Auteur

Janneke Hoenselaars

LANDplus | Cultuurhistorisch advies

Sumatraplein 21, Nijmegen

M 06 127 128 23

janneke@landplus.nl

www.landplus.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Beleid en plannen	5
3	Historische ontwikkeling	7
4	Huidige situatie	12
5	Toekomstige plannen	13
6	Conclusie	16
	Bronnen en literatuur	18

1 Inleiding

Op landgoed Huis te Maarn zijn plannen om nieuwbouw te realiseren. De eigenaar van Huis te Maarn is op zoek naar nieuwe economische dragers voor de duurzame instandhouding van het landgoed. De vierde generatie familie Van Notten heeft een Toekomstvisie (maart 2016) opgesteld waarbij zij voorstelt aan de Maarnse Grindweg drie woningen en een ontmoetingsruimte te realiseren. Door Terra Incognita is op basis van deze toekomstvisie een stedenbouwkundig kader opgesteld. De provincie en gemeente willen onder voorwaarden medewerking verlenen aan de realisatie van bovengenoemde nieuwbouw.

Landplus uit Nijmegen heeft van ADC Archeoprojecten de opdracht gekregen om cultuurhistorisch onderzoek te verrichten. Cultuurhistorisch onderzoek geeft inzicht in de impact van de nieuwbouwlocaties op de cultuurhistorische waarden van het landgoed. Daarbij gaat het zowel om archeologie, historische geografie (landschapsgeschiedenis) en historische stedenbouwkunde. Landplus zal onderzoek verrichten naar de impact van de nieuwbouwplannen op de landschapsgeschiedenis en de historische stedenbouwkunde van de locaties e.o. Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd door ADC.



De ligging van de ontwikkelingslocaties. Locatie A: bouw van 3 woningen en locatie B: de plek voor de ontmoetingsruimte / werkschuur.

De ontwikkelingslocaties liggen verspreid over het landgoed. **Locatie A** betreft de locatie waar de 3 woningen gepland zijn. De locatie ligt op de historische Maarnse Eng. **Locatie B** betreft de plek waar de ontmoetingsruimte/ werkschuur gepland is. De plek maakt van oorsprong deel uit van een uitgestrekt heideveldcomplex en valt binnen de buitenplaatsbiotoop van landgoed Huis te Maarn.

In voorliggende cultuurhistorische notitie wordt gestart met het beleid en de plannen die van toepassing zijn op de ontwikkelingslocaties. Daarbij gaat het ondermeer om vigerende beleidsplannen van de provincie en gemeente. Aan de hand van een compacte kaartanalyse wordt de ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis inzichtelijk gemaakt. Vervolgens wordt de huidige situatie in kaart gebracht en de stedenbouwkundige plannen van Terra Incognita besproken. Tot slot worden uitspraken gedaan over de cultuurhistorische impact van de plannen op de karakteristieken van de locaties en omgeving.

2

Beleid en plannen

Besluit ruimtelijke ordening en bestemmingsplan 'Buitengebied OMMA'

Voor de toekomstige bouwlocaties op landgoed Huis te Maarn dient een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden. De toekomstige bouwlocaties hebben momenteel de bestemming 'natuur'. Voor locatie B geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed en buitenplaats'.

(Cultuur)historisch onderzoek vormt sinds januari 2012 een verplicht onderdeel bij een bestemmingsplanwijziging (Bro art. 3.1.6). (Cultuur)historische waarden dienen nadrukkelijk te worden meegenomen in de toekomstige ontwikkeling van een locatie.

Buitenplaatsenbiotopen Utrecht 'Maarsebergse Flank', toelichting (2015)

De Provincie Utrecht heeft buitenplaatszones aangewezen waarbij buitenplaatsen een prominente bijdrage leveren aan de ruimtelijke samenhang en kwaliteit. De tiende buitenplaatszone betreft de Maarsebergse Flank, Prattenburg - Remmerstein. In deze buitenplaatszone liggen 16 buitenplaatsen met een uiteenlopende ontwikkelingsgeschiedenis en verschijningsvorm, maar met een gezamenlijke oriëntatie/uitzicht op de Gelderse Vallei. Landgoed Huis te Maarn ligt ook in deze buitenplaatszone en behoort tot de buitenplaatsen die eind 19^e eeuw/ begin 20^e eeuw gesticht zijn. Het zijn in die tijd met name kooplieden, bankiers en burgemeesters die opdrachtgever zijn. SB4 heeft in 2015 een toelichting geschreven waarin de karakteristieken en ambities ten aanzien van deze buitenplaatszone worden besproken. Samengevat gaat het om de volgende punten:

Karakteristieken

- situering op de hogere gronden, op de flank van de heuvelrug (in het bos);
- oriëntatie van de hoofdhuizen richting de Gelderse Vallei (van hoog naar laag);
- ruimtelijk onderscheid in twee clusters: ten noorden van de infrastructuur (De Viersprong, Het Berghuisje, De Hoogt en 't Stort) en ten zuiden (Kasteel Maarsbergen, Huis te Maarn, Zonheuvel en Stameren);
- met name vroeg 20ste-eeuwse buitenplaatsen;
- hoofdhuizen niet altijd even goed zichtbaar: verscholen in de rust van het bos;
- centraal in de parkaanleg gesitueerde hoofdhuizen;
- beperkte rol van water op de buitenplaatsen;
- beperkte rol van bosontginning, grootschalige bosontginning heeft al eerder plaatsgevonden;
- structurerende werking van de historische lijnen;
- tuin- en parkaanleg hoofdzakelijk landschappelijk. Eclectische en moderne vormen komen bij de meer reente buitenplaatsen voor in de vorm van stijl- en terrastuinen of grote zichtweides;
- inpassing van recreatievoorzieningen als tennisbanen en zwembaden.

Ambities

Voor de zone en zonedragers:

- behoud en herstel de belangrijkste structurerende lanen en zichtlijnen;
- behoud landschappelijke structuren, zoals ontginningsstructuren en (hout)wallen;
- behoud en versterk het buitenplaatsenlandschap met lanen, kleinschalige weidegebieden en open plekken in het bos.

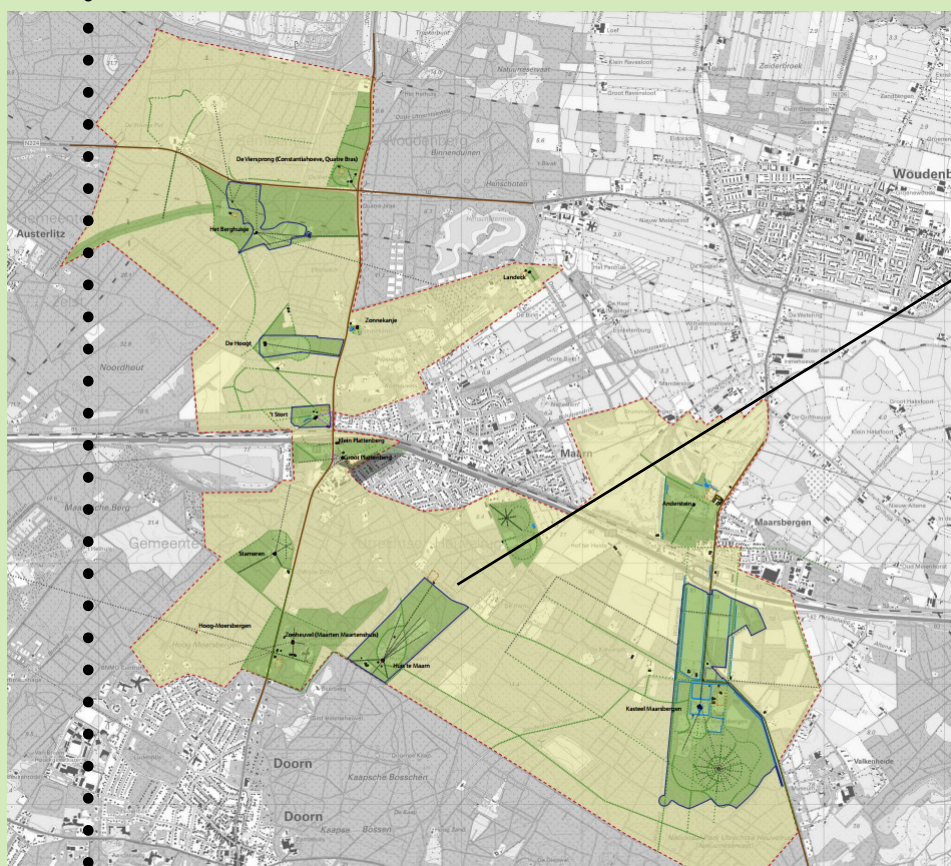
Voor de buitenplaats en buitenplaatsdragers:

- behoud en versterk het representatieve karakter;
- behoud de dynamiek en ontwikkelingsmogelijkheden om binnen de buitenplaats te vernieuwen en kwaliteit toe te voegen, zonder de structuur aan te tasten;
- versterk de leesbaarheid van het landschap in de herkenbaarheid van de samenhang tussen de gebiedskarakteristieken (geomorfologische situering en gradiënt, bodemgesteldheid, landschap en landgebruik, ontginningslijnen) en de structuur van de buitenplaats (bijv. ligging vijvers, boomsoorten en beplantingssortiment, verkavelingspatroon en -richting, etc);

vervolg Voor de buitenplaats en buitenplaatsdragers:

- vergroot de herkenbaarheid van de eigen identiteit van de parkaanleg, die onder meer tot uiting komt in de stijlkenmerken, verschillende functies (bosbouw, landbouw, recreatie, etc), typerende beplantingen en ontwikkelingsgeschiedenis;
- behoud de continuïteit en eenheid van (zicht)lanen over de volle lengte van het tracé, waarbij de boomsoort en locatie zorgvuldig worden gekozen;
- behoud de openheid en continuïteit van de gehele zichtlijn (obstakelvrij), in ieder geval tot aan het zichtpunt (eind- of focuspunt).

Op de kaart is de buitenplaatszone Maarsbergse Flank, Prattenburg - Remmerstein te zien. De kleine kaart betreft de buitenplaatsbiotoop van landgoed Huis te Maarn. Te zien zijn het hoofdhuis, bijgebouwen, de druppelvormige weide, zichtlanen en zichtlijnen. De zichtlijnen komen voort uit het ontwerp van tuinarchitect P. Wattez (1906). De zichtlaan tussen het huis en de voormalige tuinmanswoning Maarnse Grindweg 41 is van eerdere tijd. Net buiten de biotoop ligt de moestuin van het landgoed.



locatie ontmoetingsruimte/
werkschuur

*Buitenplaatszone Maarsbergse Flank, Prattenbrug - Remmerstein
en buitenplaatsbiotoop Huis te Maarn (inzet).*

*Bron: provincie-utrecht.nl;
webkaart.provincie-utrecht.nl*

3

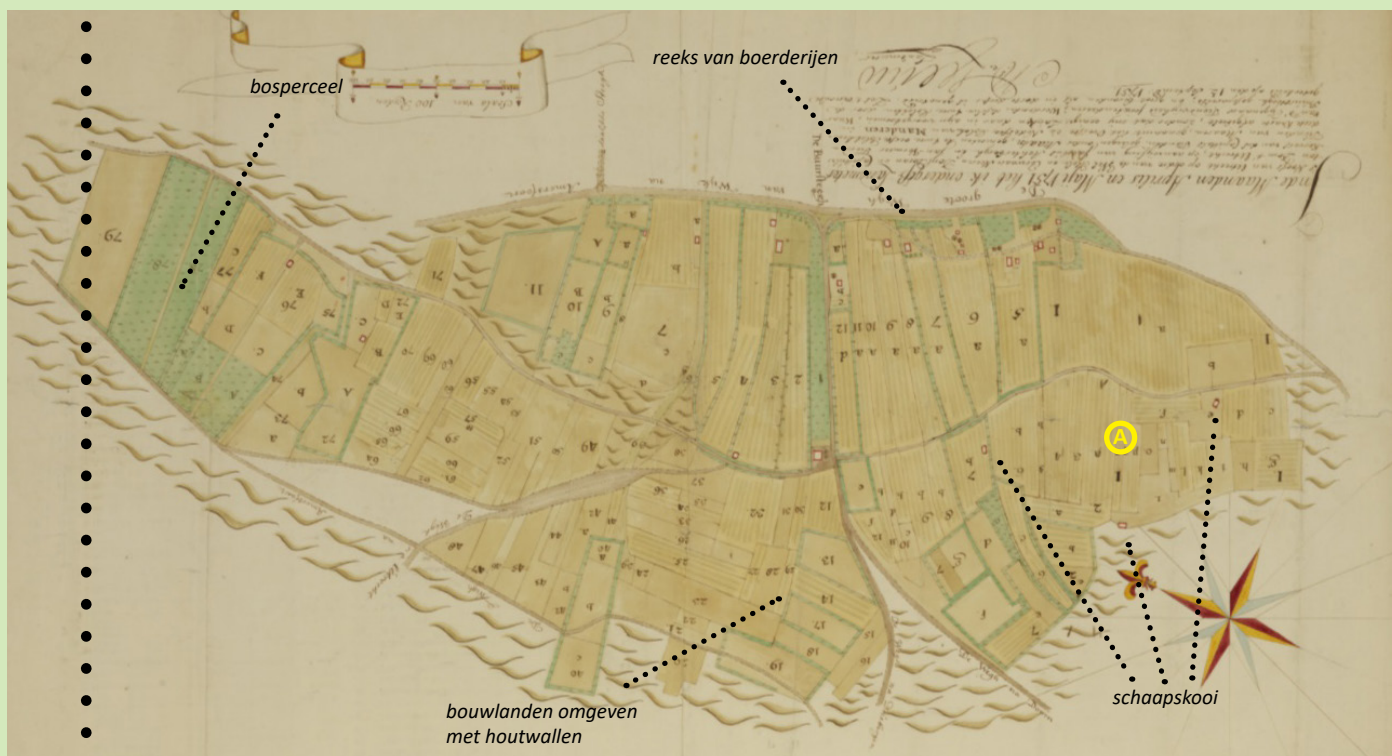
Historische ontwikkeling

Aan de hand van een historische kaartenreeks wordt de ontwikkelingsgeschiedenis van de locaties e.o. inzichtelijk gemaakt. Gestart wordt met het landschap van de Utrechtse Heuvelrug, de Maarnse eng en landgoed Huis te Maarn. Daarna wordt ingezoomd op de locaties A en B.

Landschap Utrechtse Heuvelrug en Maarnse eng

De terreingesteldheid van de Utrechtse Heuvelrug biedt in de Vroege Middeleeuwen slechts beperkte mogelijkheden tot het aanleggen van bouwlanden. Alleen de flanken van de Heuvelrug zijn geschikt. Het agrarische systeem is gebaseerd op een gemengde bedrijfsvoering. De akkercomplexen, waar de akkers van verschillende boeren bijeen liggen, worden in Utrecht 'engen' genoemd. Engen komen op de Utrechtse Heuvelrug voor in een langgerekte strook tussen Zeist en Rhenen (de zuidwest-flank) en langs de noordoostflank, zoals de Maarnse- en Maarsbergse eng. Op de Maarsbergse eng is landgoed Maarsbergen ontstaan.

De Maarnse eng, waar later de kern van Maarn zich ontwikkelt, dateert uit de 11^e eeuw. Een kaart uit 1751 geeft een goed beeld van de eng. Aan de noordoostzijde van de eng ligt naar alle waarschijnlijkheid de oudste ontginning. Op de kaart is een reeks van boerderijen zichtbaar. Het merendeel van de eng bestaat uit bouwlanden en drieslanden*. De eng kent een open karakter. Maar een enkel perceel ingepland met bos en sommige bouwlanden worden omgeven met houtwallen (donkergroen). Aan de randen van de eng, nabij de heide gronden, ligt een aantal schaapskooien. De schapen grazen overdag op de heidergonden en overnachten in de schaapskooi. De mest is nodig voor het vruchtbaar houden van de bouwlanden. Ontwikkelingslocatie A ligt ook op de Maarnse eng en is aangegeven met een gele cirkel.



De Tiendkaart van de Maarnse eng uit 1751.

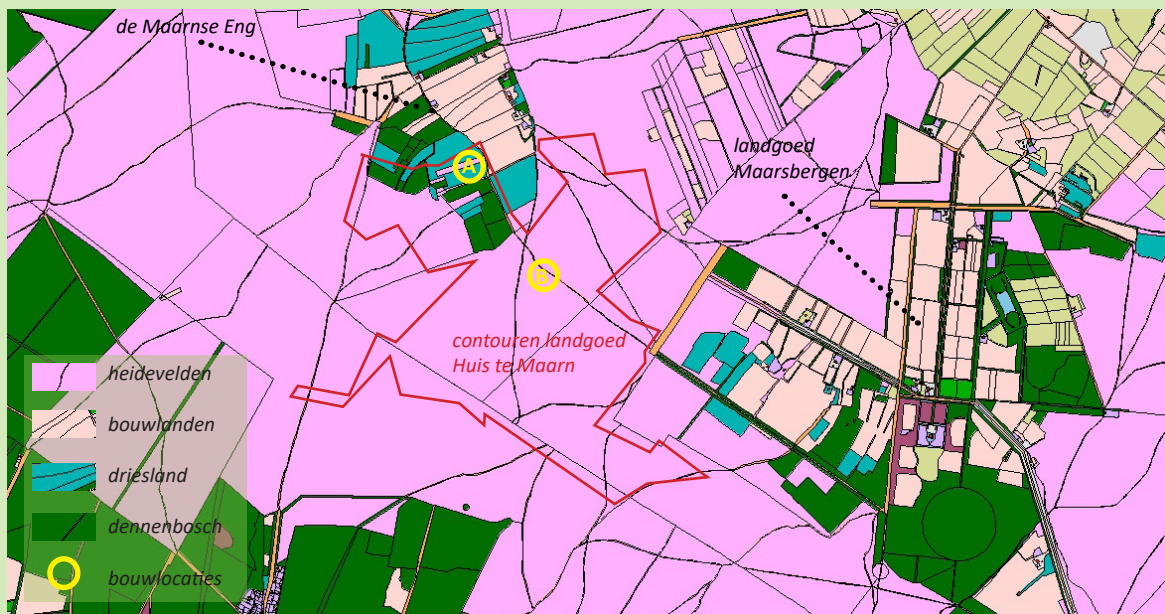
Bron: mmnatuurlijk.nl

* dries(t)land = zijn weilanden die lange perioden als weidegronden worden gebruikt en af en toe als akker

Landgoed Huis te Maarn

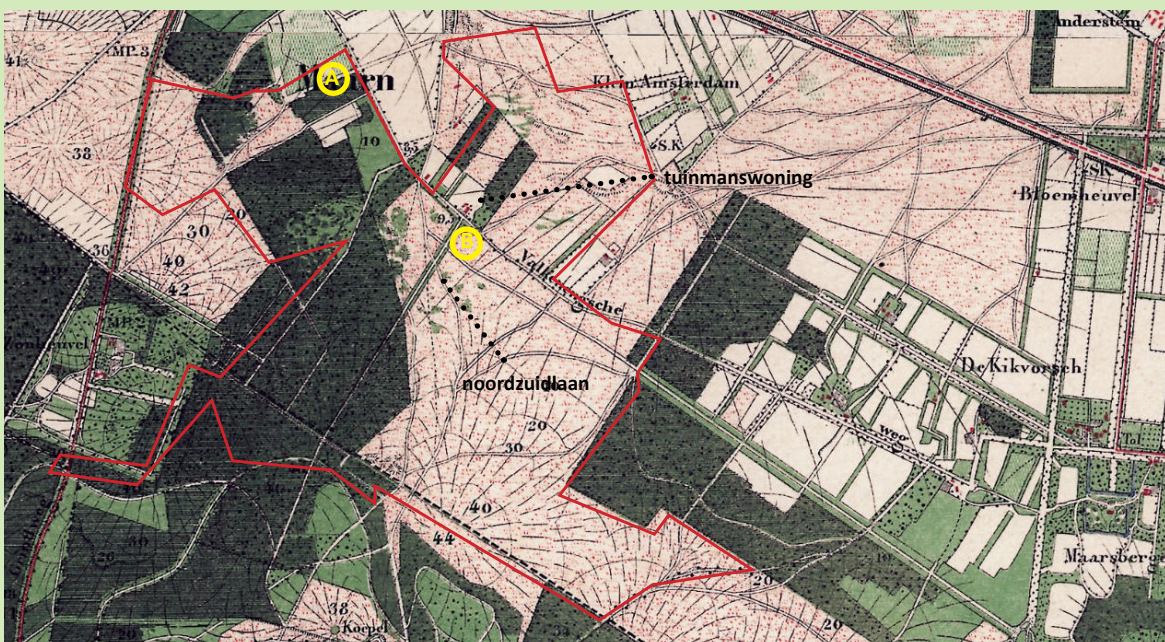
Het landgoed Huis te Maarn ligt op de Utrechtse Heuvelrug. Aan de hand van een historische kaartenreeks wordt een beeld gegeven van de landschappelijke ontwikkeling. Op de kaart is het landgoed globaal met rood omlijnd. De ontwikkelingslocaties zijn met een gele cirkel aangegeven.

Kaart 1832 | Op de kaart uit 1832 zijn de uitgestrekte heidevelden goed zichtbaar. De Maarnse Eng en de Maarsbergse eng, met landgoed Maarsbergen, zijn ontgonnen. Het gebied van landgoed Huis te Maarn bestaat in deze tijd nog uit heidevelden. Een uitzondering hierop vormt de noordwest hoek. Dit deel van het landgoed behoort tot de Maarnse Eng en is in gebruik als bouwland, driesland en dennenbos.



Historische kaart uit 1832.

Bron: HISGIS



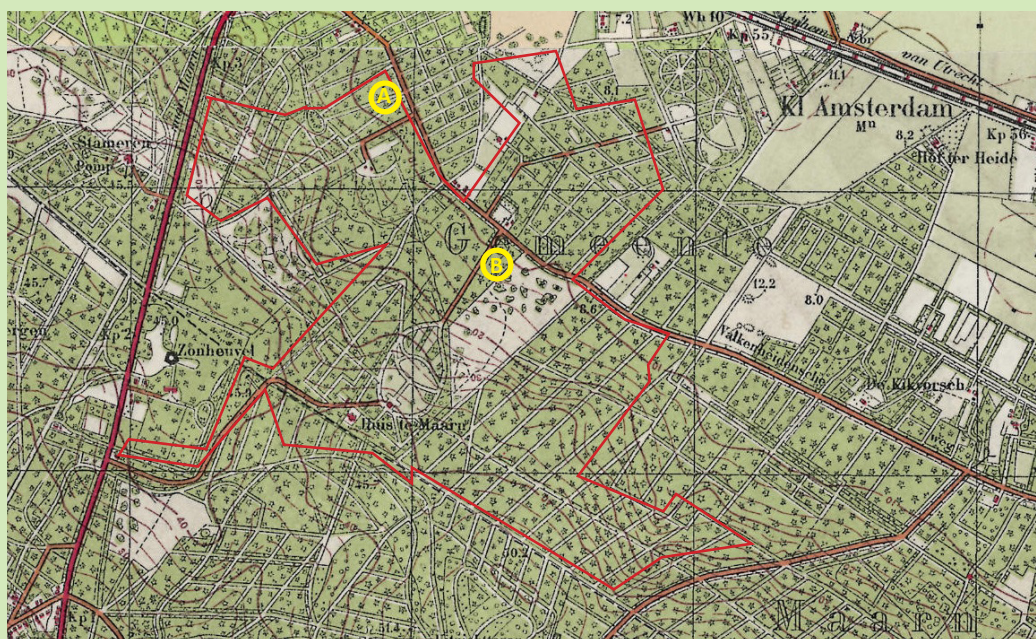
Historische kaart 1872.

Bron: Topotijdreis.nl

Kaart 1872 | Tussen de Maarnse Eng en landgoed Maarsbergen is een doorgaande weg aangelegd. In de 19^e eeuw heet deze weg nog de Valkenengseweg (tegenwoordig Maarnse Grindweg). Vanaf de Valkenengseweg is een noordzuidlaan zichtbaar met aan weerszijden laanbeplanting. De tuinmanswoning (huidige adres Maarnse Grindweg 41) is in deze tijd gebouwd en ligt in de zichtlijn van deze laan. De heidevelden ten zuiden van de Maarnse eng zijn verder ontgonnen. De heidevelden worden ingeplant met bomen (dennen en loof).

Kaart 1941 | De noordzuidlaan vormt in de 20^e eeuw de basis voor de park- en tuinaanleg van Huis te Maarn. De aanleg wordt ontworpen rondom een theehuis, dat op een kunstmatige verhoging ligt. Dit theehuis maakt in 1915 plaats voor het huidige hoofdhuis van het landgoed. De aanleg van park en tuinen gingen dus vooraf aan de bouw van het huis. De heidevelden zijn grotendeels ontgonnen en hebben plaatsgemaakt voor dennenbossen. De Maarnse Eng en de Maarsbergse eng zijn als afzonderlijke ontginningen niet meer als zodanig zichtbaar.

Luchtfoto ca. 1950 | De luchtfoto toont het volledig aangelegde landgoed. Zichtbaar zijn de noordzuidlaan, de park- en tuinaanleg, de open weide en de druppelvormige padenstructuur bij het landhuis. Op de luchtfoto is goed te zien dat er zichtlijnen vanuit het huis bewust worden vrijgehouden van opgaande beplanting.



Kaart uit 1941.

Bron: Topotijdreis



Luchtfoto uit 1950.

Bron: Provincie Utrecht

Historische ontwikkeling locatie drie woningen (locatie A)

Kaart 1751 | De vroegste kaart die een goed beeld geeft van deze locatie is een kaart uit 1751 van de eng van Maarn. De locatie is in gebruik als bouw- of driesland. Vlakbij de locatie staat een aantal schaapskooien.

Kaart 1832 | Op de kaart is het grondgebruik goed zichtbaar. Een aantal bouwlanden is inmiddels ingeplant met dennenbos (groen). Ook op de locatie is het zuidelijke perceel ingeplant met bomen. De huidige weg over de locatie is in gebruik als bouwland en loopt richting de plek van de schaapskooi. De schaapskooi is als zodanig niet meer aangegeven, maar wordt aangeduid met 'stravell als bos' (stravell = struikgewas).



Historische kaartenreeks.

Bron: HISGIS, topotijdreis, mmnatuurlijk.nl

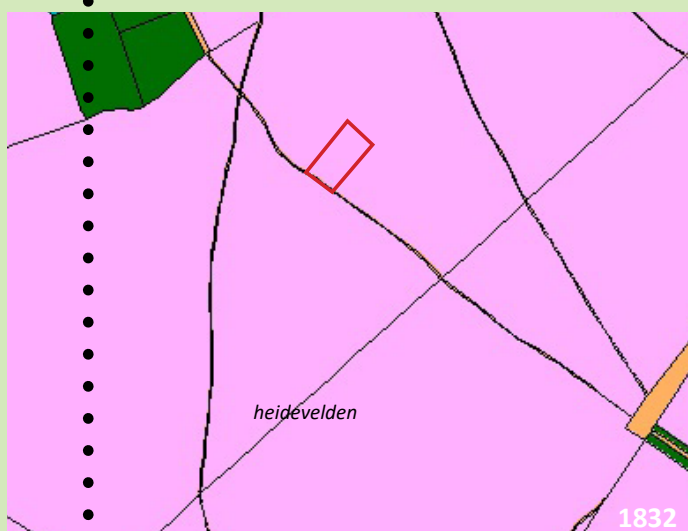
Kaart 1903 | Er is een aantal nieuwe wegen aangelegd. Ook over de locatie richting de voormalige plek van de schaapskooi. De huidige Maarnse Grindweg kent aan de westzijde een brede bosstrook met loofbomen. Op de locatie wordt de weg aan de noordzijde begeleid door een rij bomen. De locatie wordt doorsneden door een weg. Deze wordt aan de noordzijde begeleid door opgaande beplanting. De locatie kent nog steeds een open karakter.

Kaart 1922 | De meeste bouwlanden op de Maarnse Eng zijn ingeplant met bomen. Ook is er een systeem van paden/ wegen aangelegd voor de afvoer van het hout. Op de locatie is een diagonale weg aangelegd.

Historische ontwikkeling locatie ontvangstruimte/ werkschuur (locatie B)

Kaart 1832 | De locatie ligt midden in het heidegebied tussen de Maarnse Eng en landgoed Maarsbergen. De heide wordt doorsneden door een informeel padenstelsel.

Kaart 1874 | Er zijn nieuwe wegen over de heidevelden aangelegd. Een ervan is de Valkenengseweg. Deze ligt aan de noordzijde van de locatie en verbindt de Maarnse Eng met landgoed Maarsbergen. De weg wordt aan weerszijden begeleid met een rij bomen. Haaks op de Valkenengseweg is vanuit de tuinmanswoning een laan aangelegd, die niet veel later de basis vormt voor de parkaanleg van landgoed Huis te Maarn. Deze noordzuidlaan kent aan weerszijden een brede strook met opgaande beplanting.



Historische kaartenreeks.

Bron: HISGIS, topotijdreis

Kaart 1955 | Langs de ontwikkelingslocatie is aan de oostzijde een pad aangelegd. Dit pad verbindt de padenstructuur aan de noordzijde van de Maarnse Grindweg met het heideveld vlakbij het landhuis van landgoed huis te Maarn.

Kaart 1983 | Te zien is dat er vanuit het landhuis zichtlijnen aanwezig zijn. Deze zichtlijnen zijn in gebruik als heideveld en worden bewust open gehouden van opgaande beplanting. Het pad dat aan de oostzijde van de ontwikkelingslocatie ligt, bevindt zich in het verlengde van een van de zichtlijnen.

4

Huidige situatie

Locatie drie woonkavels (A)

De locatie voor de drie woonkavels is net als de ruime omgeving ingeplant met (dennen)bomen. Over de locatie loopt een bospad, dat richting de plek loopt van een voormalige schaapskooi. Deze schaapskooi lag aan de rand van de Maarnse eng aan de uitgestrekte heideveldencomplexen. Verder loopt er een informeel pad over de locatie.

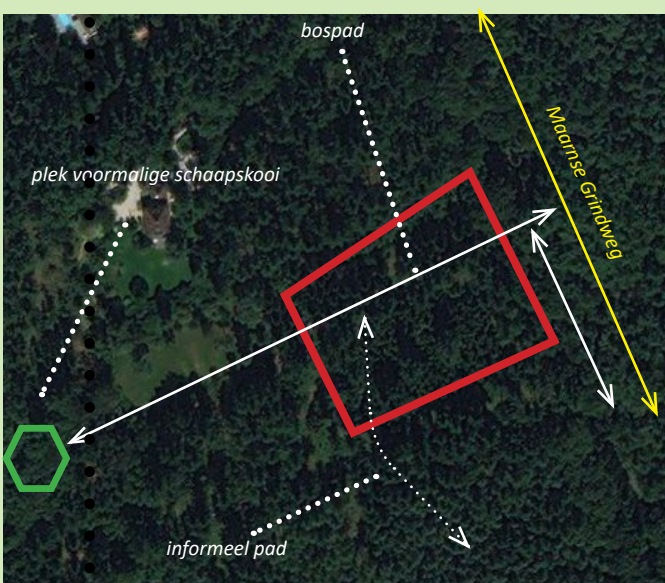
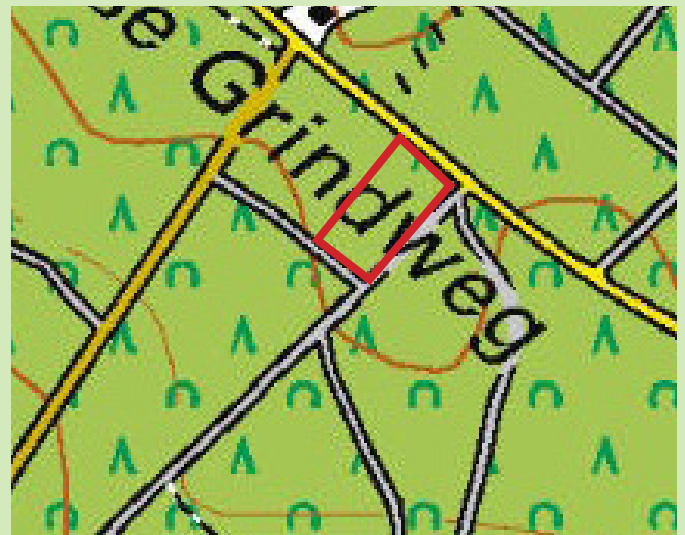
Locatie ontmoetingsruimte/ werkschuur (B)

De locatie voor de ontmoetingsruimte is ingeplant met dennenbomen en ligt centraler op het landgoed vlakbij de noordzuid zichtlaan richting Huis te Maarn. Deze laan kent een voornaam karakter door de opgaande laanbeplanting. Aan de oostzijde van de locatie loopt een pad dat minder voornaam is, maar wel een belangrijke rol speelt in de parkaanleg van het landgoed. Het pad sluit aan op een van de smalle heidestroken. Deze heidestroken worden bewust open gehouden als zichtlijnen vanaf het landhuis. Het pad ligt in het verlengde van een zichtlijn al is dit tegenwoordig niet meer als zodanig zichtbaar.

Locatie drie woonkavels (A)



Locatie ontmoetingsruimte/ werkschuur (B)



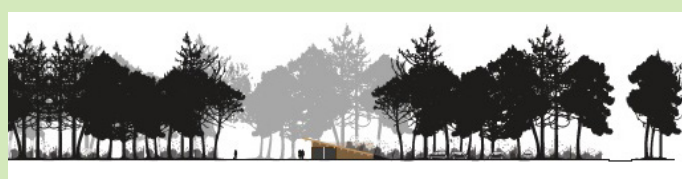
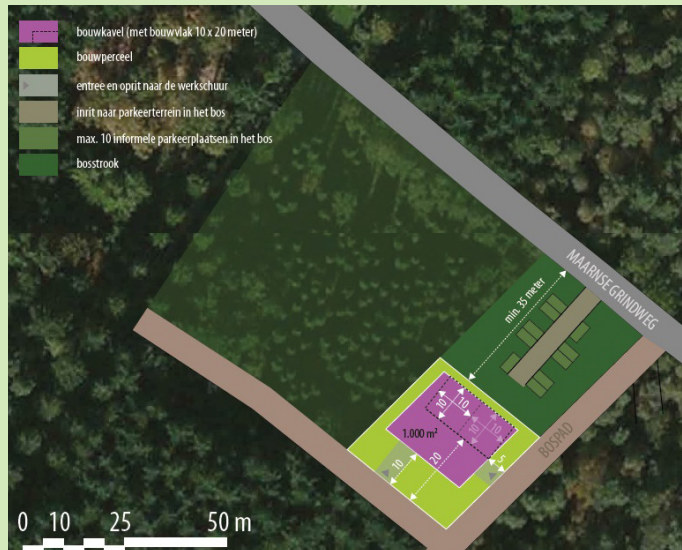
5 Toekomstige plannen

Terra Incognita heeft voor de plannen op het landgoed een stedenbouwkundig kader opgesteld. Onderstaande afbeeldingen geven de plannen weer van de bouw van drie woningen en een ontmoetingsruimte/ werkschuur aan de Maarnse Grindweg.

Drie woonkavels



Ontmoetingsruimte/ werkschuur



Bron: Terra Incognita

Drie woonkavels (locatie A)

Langs de Maarnse Grindweg nabij de toegangsweg richting het terrein van Houthandel J.G. van Dijk (Maarnse Grindweg 26) worden in het bos een drie woonkavels gerealiseerd. De kavels liggen op enige afstand van de openbare weg en gaan verscholen achter een brede bosstrook.

Terra Incognita besteedt in het rapport uitgebreid aandacht aan de wijze hoe men gekomen is tot de plannen. Samengevat zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

Bosstrook:

- Aan de noordzijde, langs de Maarnse Grindweg en aan de zuidzijde komt een brede bosstrook.
- Aan de zuidwestzijde komt een open natuurterrein met mogelijkheden voor heideherstel.
- Tussen de woonkavels ligt een brede bosstrook met het bestaande onverharde bospad.

Paden en structuren:

- Dit pad is en blijft opengesteld voor wandelaars op het landgoed.
- Aan weerszijden van het pad wordt bosplantsoen bijgeplant, dat zich op termijn kan ontwikkelen tot een bossingel met een onderbegroeiing van struiken.
- De ontsluiting van de woonkavels vindt plaats via een bospad met halfverharde rijsporen.

Bouwkavel:

- Binnen dit bouwvlak komt zowel het hoofdgebouw als alle aan- of uitbouwen.

Tuinkavel:

- Deze strook rondom de bouwkavel doet dienst als privétuin en heeft een groen boskarakter. Verharding is m.u.v. oprit en pad naar woning niet toegestaan.

Materiaal- en kleurgebruik bebouwing:

- Toepassing natuurlijke materialen: hout, aardse kleurtinten, een kapconstructie (zadeldak, grijze dakpannen of leisteen) en een houten veranda.

Erfafscheiding:

- Aan de voorzijde loopt de tuinkavel op natuurlijke wijze door in de groene berm van het bospad. Evt. erfscheiding d.m.v. greppel.
- Op de erfgrens tussen de twee aangrenzende tuinkavels wordt een 2 meter brede strook met bosstruweel aangeplant.
- De overgang van de tuinkavel naar het open natuurterrein wordt eveneens op natuurlijke wijze gemarkeerd.

Beplantingssorten:

- Het bestaande bos rond de woonkavels is opgebouwd uit Grove Den, Douglasspar, Fijnspar en Japanse Lariks met wisselende onderbegroeiing.
- Waar nodig kan onderbegroeiing worden versterkt met een struiklaag. Evt. ook wintergroene inheemse soorten toe te passen.
- Ook op de erfgrens tussen de woonkavels kan deze vegetatie worden toegepast.
- Op de overgang naar het open natuurterrein kan de beplanting van dit bosstruweel overgaan in aspelidoorn (*Ulex Europaeus*, tot 2 meter hoogte) en Jeneverbes (*Juniperus Communis*, tot 5 meter).
- Aan de bosrand langs het open natuurterrein kan eventueel beplanting worden bijgeplant zodat een natuurlijke overgang wordt gecreëerd van het open veld naar het omliggende bosgebied.

Ontmoetingsruimte/ werkschuur (locatie B)

Naast de bouwlocatie voor drie woonkavels in het bos ligt op landgoed Huis te Maarn ook een bouwlocatie voor de nieuwbouw van een gebouw met een kleinschalige ontvangstruimte (met ondersteunende horeca) en een werkschuur.

Samengevat heeft Terra Incognita onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

Bouwlocatie

- Door het gebouw in de zuidoosthoek van het bosperceel te concentreren, blijft het areaal aaneengesloten bos zo veel mogelijk behouden.
- De gekozen bouwlocatie sluit aan bij het idee om de ontvangstruimte/werkschuur te laten opgaan in het bos.
- Dit idee wordt versterkt door een groen dak en groene gevels die vanaf de straatzijde van maaiveldniveau geleidelijk aan oplopen.

Bouwmassa en -volume

- De dimensionering van het gebouw wordt afgestemd op de omvang van een klaslokaal met een keuken, toiletruimte, entree/garderobe en inpannige bergingsruimte.
- Daarnaast is er behoefte aan een overdekte werkschuur van circa 100 m² (10 x 10 meter) voor gereedschappen en de stalling van groot materieel en voertuigen ten behoeve van het onderhoud en beheer van het bos.
- Aan de zuidzijde van het gebouw wordt daarnaast een strook van 5 meter gereserveerd om een (deels) overkapte buitenruimte of veranda te creëren, zodat bezoekers ook bij regenachtige weersomstandigheden in de gezonde buitenlucht kunnen verblijven.

Positionering op het perceel

- Binnen het perceel is een bouwperceel gesitueerd waarbinnen de ontvangstruimte/werkschuur komt.
- Het niet bebouwde deel van het perceel behoudt een boskarakter.
- Aan de zuidzijde van het gebouw dient een onbebouwde ruimte van tenminste 10 meter (en maximaal 20 meter) open te blijven zodat er in het gebouw voldoende licht kan toetreden en er een aantrekkelijke buitenruimte kan worden gecreëerd die gunstig op de zon is gelegen.

Ontsluiting en parkeren

- Ten noorden van het bouwperceel worden in het bos (informeel verspreid tussen de bomen) een beperkt aantal halfverharde parkeerplaatsen gerealiseerd.
- Het parkeerbos is direct toegankelijk vanaf de Maarnse Grindweg en krijgt een eigen afsluitbare in-/uitrit vanaf de weg.

Beeldkwaliteit

- Voor het gebouw wordt gekozen voor natuurlijke materialen (hout, boomstammen) en aardse kleuren.
- Het omliggende terrein behoudt zo veel als mogelijk het huidige boskarakter.

6 Conclusie

De bouw van drie woningen en een ontmoetingsruimte/ werkschuur op landgoed Huis te Maarn dient op een zorgvuldig manier plaats te vinden. Daarbij speelt cultuurhistorie een belangrijke rol. In voorliggend rapport is het vigerende beleid en zijn de plannen bekeken en is onderzoek verricht naar de cultuurhistorische ontwikkelingsgeschiedenis van het landgoed in het algemeen en de locaties in het bijzonder. In voorliggend hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de impact van de nieuwbouw op de cultuurhistorie

Impact nieuwe ontwikkelingen op cultuurhistorie Landgoed Huis te Maarn

Op de historische kaartenreeks (hoofdstuk 3) is te zien dat het van oorsprong diverse landschap van heidevelden, bouwlanden en bospercelen heeft plaatsgemaakt voor een uitgestrekt bosgebied en een rechtlijnig wegenpatroon dat is aangelegd om het hout efficiënt uit het bos weg te halen.

Het landgoed is ontstaan op de uitgestrekte heidevelden tussen de Maarnse eng en de Maarsbergse eng met landgoed Maarsbergen. Locatie A (drie woonkavels) maakt van oorsprong deel uit van de Maarnse eng. Op de eng komen van oorsprong bouw-, drieslanden, boswallen en een enkele bosperceel voor. Er wordt al in vroege tijd gewoond en ook de kern van Maarn is hier in latere tijd ontstaan. Vanuit cultuurhistorische oogpunt is het daarom niet bezwaarlijk dat er op de deze locatie een drietal woonkavels bijkomt. Locatie B daarentegen ligt op de oorspronkelijke uitgestrekte heidevelden. Naast de tuinmanswoning (Maarnse Grindweg 41), het huis van het landgoed en een enkel ander gebouw kent dit gebied geen bebouwing. De locatie maakt tegenwoordig deel uit van een uitgestrekt bosgebied waar wegen en lanen structuurbepalend zijn. Op een enkele plek is nog een heideveldje zichtbaar.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt ligt de bouw van een ontmoetingsruimte/ werkruimte gevoelig. Met de positionering, het volume en de inrichting van de onbebouwde buitenruimte dient zorgvuldig omgegaan te worden met de landschappelijke geschiedenis van de plek (heidecomplex, bosgebied). Dit vergroot de leesbaarheid van het (oorspronkelijke) gevarieerde landschap.

Locatie drie woonkavels (locatie A)

De drie woningen zijn zorgvuldig gepland op ruimte afstand van de Maarnse Grindweg. Zo blijft de Maarnse Grindweg een groen karakter houden. Een punt van aandacht betreft het pad dat de locatie doorsnijdt. Dit pad vormt vanuit historisch oogpunt een belangrijke structuur. Dit pad is op kaart uit de 19^e eeuw zichtbaar en leidt naar een schaapskooi die aan de rand van de heide gestaan heeft. Het pad kent van oorsprong een net zo voornaam karakter als het pad in het verlengde aan de overzijde van de Maarnse Grindweg. In de plannen wordt voorgesteld om aan weerszijden van het pad bosplantsoen aan te planten, dat zich op termijn kan ontwikkelen tot een bossingel (zie blz. 14). Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt geadviseerd dit pad meer een laankarakter te geven en met de soort bomen aan te sluiten bij het pad aan de overzijde van de Maarnse Grindweg.

Voorgesteld wordt om aan de achterzijde van de woonkavels een open natuurterrein te maken. Op de historische kaartenreeks is te zien dat de locatie lange tijd in gebruik is als bouwland en driesland. Drieslanden zijn weilanden die lange perioden als weidegronden werden gebruikt en af en toe als akker. Dit had te maken met de schrale bodem. Geadviseerd wordt om bij de invulling van het natuurterrein deze historische situatie mee te nemen bij de inrichting. Het draagt bij aan de identiteit van de plek. Mogelijk kan er heide worden ingeplant of andere soorten die goed gedijen op schrale grond.

Locatie ontmoetingsruimte/ werkschuur (locatie B)

De locatie van de ontmoetingsruimte/ werkschuur ligt in de buitenplaatsbiotoop van landgoed Huis te Maarn. In deze biotoop dient zorgvuldig omgegaan te worden met karakteristieken. In het beleid van de provincie en gemeente wordt hier veel aandacht aan besteed (zie hoofdstuk 2). In grote lijn gaat het bij ontwikkelingen in een buitenplaatsbiotoop om behoud en herstel van de belangrijkste structurerende lanen en zichtlijnen, het versterken van de leesbaarheid van het landschap, het vergroten van de herkenbaarheid van de eigen identiteit en behoud van de continuïteit en eenheid van (zicht)lanen.

Ter hoogte van de locatie voor de ontmoetingsruimte/ werkschuur is een aantal structuren en elementen aanwezig die bepalend zijn voor de identiteit van het landgoed en waar rekening mee gehouden dient te worden bij de nieuwe ontwikkeling. Uit de historische kaartenreeks (hoofdstuk 3) komt naar voren dat de locatie lange tijd behoorde tot het uitgestrekte heidecomplex. In latere tijd is de locatie ingepland met bomen. Met het bouwplan wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het boskarakter. Het gebouw vormt hierdoor ook een onopvallend element verscholen in het groen. Ook het parkeren vindt tussen de bomen plaats.

Aan de zuidzijde van het gebouw komt een onbebouwde zone. Dit heeft te maken met lichttoetreding en het creëren van een buitenruimte. Vanuit cultuurhistorie wordt geadviseerd om bij de inrichting van deze zone rekening te houden met de historie van de locatie en deze in te planten met heide.

Het bouwplan heeft rekening gehouden met de karakteristieke noordzuidlaan met laanbeplanting. De zichtlaan vormt een belangrijk structuurbepalend element tussen de tuinmanswoningen en het landhuis. De laan is aangelegd voordat het landhuis gebouwd is en heeft als basis gediend voor de opzet van het landgoed. De nieuwbouw wordt op gepaste afstand gerealiseerd en concurreert niet met deze zichtlaan. Het pad aan de zuidzijde van de locatie is een lijn die verband houdt met de parkaanleg rondom het landhuis. Het pad loopt in het verlengde van een smalle strook heide bij het landhuis die bewust wordt opgehouden van opgaande beplanting. Momenteel is deze zichtlijn niet meer goed zichtbaar. Vanuit cultuurhistorie wordt geadviseerd om bij de inrichting langs dit pad deze zichtlijn van en naar het landhuis te versterken. Dit kan door het aanbrengen van structurerende beplanting langs het pad. Verder dient dit pad vrij gehouden te worden van obstakels als parkeren en opslag

Bronnen en literatuur

Literatuur

- Barends, S., *Het Nederlandse landschap, een historisch - geografische benadering*, 2005.
- Blijdenstijn, R., *Tastbare tijd cultuurhistorische atlas van de provincie Utrecht*, mei 2005.
- Gemeente Utrechtse Heuvelrug, *Buitens op de Heuvelrug*, 1 maart 2012.
- Notten, van, *Toekomstvisie landgoed huis te Maarn*, maart 2016.
- Provincie Utrecht, *Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen*, juli 2014.
- Provincie Utrecht, *De Utrechtse Buitenplaatsenbiotoop*, 14 oktober 2014.
- Rooij, van A. *Buitenplaatsen op de Utrechtse Heuvelrug*, augustus 2017.
- SB4, *Toelichting Buitenplaatsbiotopen Utrecht Maarsbergse Flank, Prattenburg-Remmerstein*, oktober 2015.
- Terra Incognita, *Wonen in het bos & ontvangstruimte/ werkschuur, landgoed Huis te Maarn, steno-bouwkundig kader*, 10 april 2017.

Websites (oktober - november 2017)

- www.dbnl.org
- www.hisgis.nl
- www.mmnatuurlijk.nl
- www.utrechtsebuitenplaatsen.nl
- www.provincie-utrecht.nl
- www.rijksmonumenten.nl
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.topotijdreis.nl
- webkaart.provincie-utrecht.nl

Luchtfoto's en Kaarten

- Tiendkaart van Maarn 1751
- Kadastrale Minuut 1811 – 1832, Oorspronkelijke Aanwijzende Tafels (OAT)
- Luchtfoto 1950
- Historische kaarten 1872, 1903, 1922, 1941, 1955, 1983