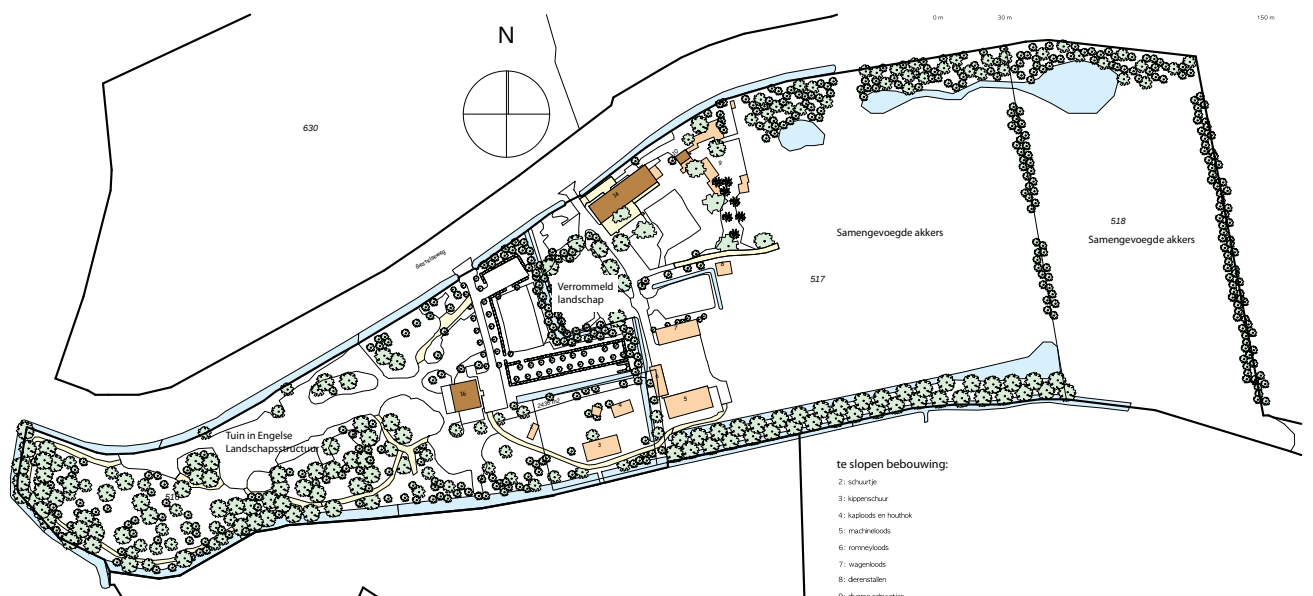


Motivatiedocument cultuurhistorie

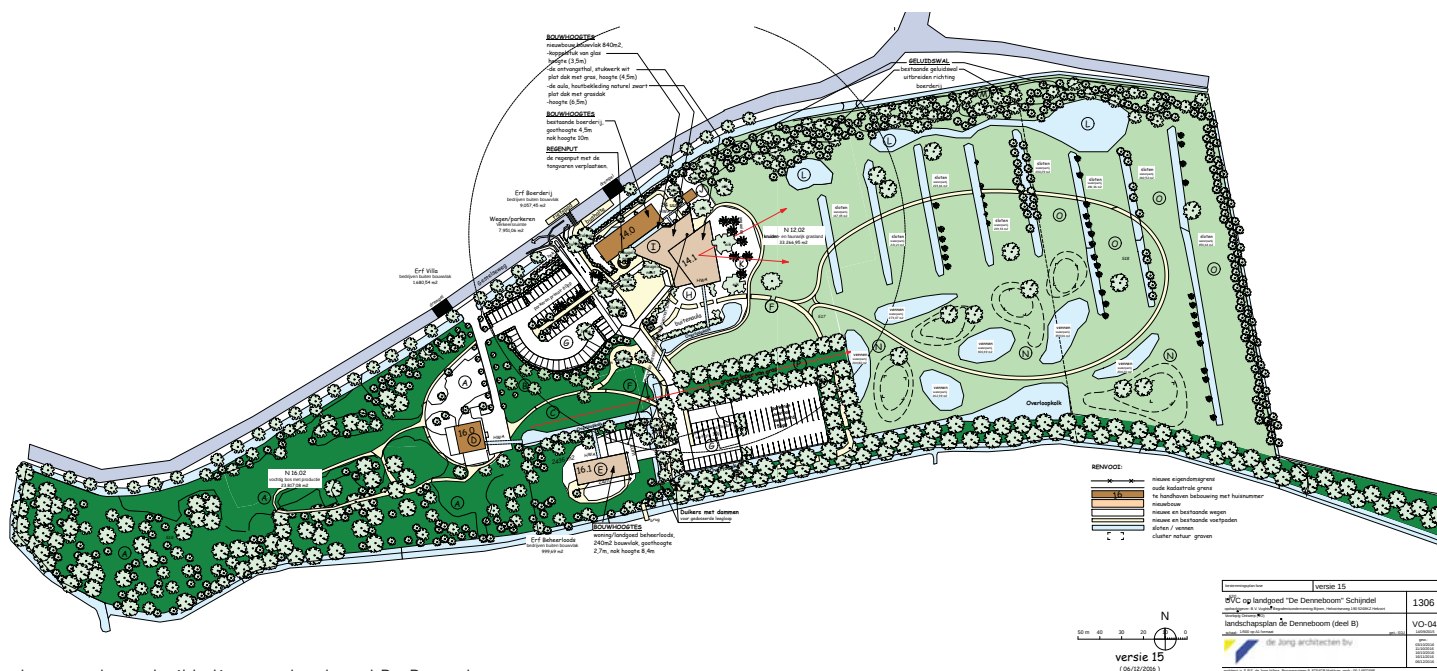
Herontwikkeling Landgoed

De Denneboom





huidige situatie landgoed De Denneboom



plan voor herontwikkeling van landgoed De Denneboom

Inleiding

Landgoed De Denneboom is in de provinciale verordening Ruimte 2014 aangeduid als complex van cultuurhistorisch belang. Het provinciaal belang is gelegen in het behoud en de versterking van de karakteristieke kwaliteiten.

Voor de herontwikkeling van een complex van cultuurhistorisch belang dient een motivatie document opgesteld te worden als verantwoording van de bijdrage van het plan aan het behouden en versterken van karakteristieke cultuurhistorische gebouwen, waarbij ook gekeken is naar andere zaken van cultuurhistorisch belang in de directe omgeving. Hiertoe is dit document opgesteld. Het document dient te bestaan uit:

1. Een onderbouwing waarom gebruikt wordt gemaakt van deze regeling (aantonen van de noodzaak);
2. Een beschrijving en cartografische weergave van de actuele, aangetaste en verdwenen cultuurhistorische waarden van het complex;
3. Een lijst en kaart met de (verdwenen) cultuurhistorische waarden die worden hersteld of worden versterkt
4. Hoe de geplande ontwikkeling een (landschap)-architectonische meerwaarde betekent voor het complex.
5. Hoe de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de behoud van de historisch (landschap) architectonische kenmerkende stijl van het complex.
6. Inzicht in de huidige en de toekomstige exploitatie van het landgoed
7. Hoe de cultuurhistorische waarden van het complex worden beschermd, behouden en versterkt in het bestemmingsplan

Herontwikkeling Landgoed De Denneboom

Het planvoornemen is om in het noord oostelijk deel van het landgoed aan de Gestelseweg (het plangebied), uitvaartcentrum met crematorium en natuurbegraafplaats te realiseren. Het landgoed is door haar serene rust en, haar ligging en het landschappelijk karakter geschikt als uitvaartlocatie. Hier is voldoende ruimte voor een uitvaartcentrum met ruimte voor grote gezelschappen (200-250 gasten). Tevens biedt het landgoed de mogelijkheid om geruime tijd afscheid te nemen van de overledene. Daarmee onderscheidt dit uitvaartcentrum zich ten opzichte van de huidige uitvaartcentra. De rest van het landgoed (agrarische percelen ten noorden en ten zuiden van het plangebied) behouden hun huidige gebruik en zijn geen onderdeel van bestemmingsplangebied en worden, tenzij expliciet vermeld in deze motivatie buiten beschouwing gelaten.

Voor dit uitvaartcentrum krijgt de bestaande bebouwing (villa en boerderij) een nieuwe functie en wordt er een deel nieuw gebouwd. Het uitvaartcentrum komt op een zelfstandige kavel en met een eigen en met eigen ontsluiting, los van de ontsluiting van het landgoed. Hier komt de aula met ruimte voor grote gezelschappen. Bij de boerderij en de aula wordt een parkeergelegenheid aangelegd voor circa 100 auto's.

De villa wordt een exclusieve uitvaartlocatie waarbij de overledene opgebaard wordt in de villa. Hier kunnen nabestaanden en familie geruime tijd samen zijn om afscheid van de overledenen te nemen en kunnen er ook blijven logeren (in enkele zelfstandige suites). Op de dag van de uitvaart wordt de overledene in processie via de eikenlaan naar de aula gebracht. Ten behoeve van de nieuwe functie van de villa wordt deze intern verbouwd. Het monumentale uiterlijk van de villa blijft behouden.

Naast de opbaarkamers, met een woonkamer aula, krijgt het ook een functie als centrum voor stervensbegeleiding. De villa zal niet worden gebruikt als hospice.

De boerderij wordt onderdeel van het uitvaartcentrum en krijgt een functie als lounge (koffiekamer). De boerderij wordt gerestaureerd en krijgt een functie als lounge. Het monumentale uiterlijk van de boerderij blijft daarbij behouden.

Ter plaatse van de kippenschuur komt een multifunctioneel gebouw. Naast een woning komen hier algemene ruimten ten behoeve van het beheer van het gehele landgoed en ontvangst van bezoekers, opslag en een machineberging voor de onderhoud van het landgoed.

Motivatie

1. Noodzaak

Om gebruik te kunnen maken van de regeling in de provinciale verordening dient de noodzaak van de herontwikkeling te worden aangetoond.

Er dreigt momenteel een openbare verkoop van het landgoed. De eigenaar is geconfronteerd met de vraag van de bank om op korte termijn de (hypotheek)schuld af te lossen.

De eigenaar van het landgoed heeft om het landgoed te redden en daarmee het cultuur historische eenheid te behouden vele initiatieven ondernomen om een passende oplossing te vinden (Bijlage 1 Initiatieven van de eigenaar om te komen tot een financiële drager voor het landgoed). Verschillende initiatieven zijn onderzocht en er zijn diverse pogingen geweest om inkomsten voor het landgoed te genereren. Er is serieus gekeken naar welke economische mogelijkheden er zijn voor het landgoed. Dit is zonder resultaat gebleven, waardoor er nu een openbare veiling van het landgoed dreigt.

Met de herontwikkeling van een deel van het landgoed naar een uitvaartcentrum met crematorium en een natuurbegraafplaats krijgt het landgoed een duurzame rendabele functie, waarbij het landgoed opengesteld blijft en de schoonheid en serene rust in ere worden hersteld.

2. Cultuurhistorische analyse

Voor het Landgoed De Denneboom wordt al een langere tijd gezocht naar een economische drager. In 2011 is door Taken Adviseurs en Ingenieurs en Woudstra Architecten een landgoedontwikkelingsplan voor De Denneboom opgesteld. Het doel was om het landgoed te ontwikkelen tot een plek waar mensen samenkomen voor cursussen, trainingen, workshops en kleinschalige evenementen en waar men kan eten, drinken en logeren in een unieke groene ambiance. Voor dit plan is door Monumentenhuis Brabant een cultuurhistorische analyse gemaakt van het Landgoed De Denneboom waarbij is gekeken naar de ontwikkelingsgeschiedenis, de huidige opzet (in 2011) en er is een cultuurhistorische waardering gegeven. Deze analyse en waardering van het Landgoed is als vertrekpunt genomen voor verantwoording en is als bijlage 2 bijgevoegd.

3. Cultuurhistorische waarden die worden hersteld of versterkt

In de cultuurhistorische analyse wordt in het hoofdstuk Waardering aangegeven wat Landgoed De Denneboom cultuurhistorisch van belang maakt. Hieronder is aangegeven hoe er met deze cultuurhistorische waarden omgegaan wordt bij de herontwikkeling. Zie bijlage 3 met de kaart waarop alle nieuwe elementen staan. Verdwenen in de loop van de tijd zijn ;

- padenstructuur in de Engelse tuin
- verzorgde uitstraling rondom de villa
- blik vanaf de weg op de buitenplaats
- kleurrijke perken
- bijzondere bomen en struiken die zorgen voor verrassing en bewondering
- zichtlijn naar het oosten
- smalle verkavelde percelen
- waarschijnlijk een prieel in de oude tuin

Waardering cultuurhistorische analyse	Hoe er mee omgegaan wordt bij de herontwikkeling
Landgoed De Denneboom is van algemeen cultuurhistorisch belang als voorbeeld van een landgoed dat in de negentiende eeuw is gebouwd als buitenverblijf met agrarische functie voor een welgestelde familie uit 's-Hertogenbosch. Het landgoed vormt een uniek en waardevol cultuurhistorisch element in de regio.	De cultuurhistorische waarden zijn zoveel mogelijk gerespecteerd in het plan voor de herontwikkeling.. Met de herontwikkeling is er een economische drager voor het (hele) landgoed, waarmee het landgoed weer een toekomst heeft en behouden blijft.
De cultuurhistorische kern van het landgoed wordt gevormd door het landhuis uit 1854 van architect J. Bolsius met de oprijlanen, de omringende landschapstuin met enkele oude bomen en de Denneboomsche Hoeve uit 1891 met bijbehorend bakhuis en waterput.	In het plan van de herontwikkeling wordt het landgoed gerestaureerd en krijgt het een nieuwe functie als exclusieve uitvaartlocatie waar ook overnacht kan worden. De oprijlanen en landschapstuin blijven behouden. De landschapstuin wordt zoveel mogelijk hersteld, echter het precies terugbrengen van de paden is niet mogelijk vanwege de das die hier zijn burchten heeft. In het ontwerp is daarom een padenstructuurgemaakt in de geest van het oude landschapspark, ruim om de burchten van de das heen. De Denneboomsche Hoeve (de boerderij) wordt net als de villa gerestaureerd en krijgt een nieuwe functie als lounge (koffiekamer) van het uitvaartcentrum. Het bakhuis wordt gerestaureerd en krijgt een functie als columbarium. De waterput wordt (samen met de tongvaren die erin groeit) een paar meter verplaatst en krijgt een plek op het voorterrein van het uitvaartcentrum., in de schaduw van de bomen (tongvaren groeit op schaduwrijke plekken)
De historische gebouwen op het landgoed, het landhuis en de hoeve met bakhuis, hebben een grote ensemblewaarde als samenhangend onderdeel van het complex.	De historische gebouwen blijven behouden en als afzonderlijke gebouwen herkenbaar. De nieuwbouw wordt visueel los gehouden van de hoeve door een glazen koppelstuk. Door de nieuwbouw in moderne architectuur uit te voeren blijft het historische complex herkenbaar als samenhangend ensemble.
Het landhuis en de hoeve zijn bovendien aangewezen als gemeentelijk monument , waarmee de cultuurhistorische waarde van beide bouwwerken door de gemeente wordt erkend.	De bouwplannen zullen te zijner tijd, conform de procedure, aan de monumentencommissie van de gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd.

Waardering cultuurhistorische analyse	Hoe er mee omgegaan wordt bij de herontwikkeling
De historisch- ruimtelijke structuur van het landgoed, met de functiescheiding in een privaat en agrarisch gedeelte, is op hoofdlijnen nog herkenbaar, maar door functieverandering van de hoeve in belangrijke mate verzwakt en aangetast.	Bij de herontwikkeling zal er minder sprake zijn van een functiescheiding, zowel de hoeve als het landhuis krijgen een functie als uitvaartlocatie. In karakter zullen deze wel sterk verschillen. De villa houdt haar meer private karakter en is meer intiem van opzet. Hier wordt de overledene opgebaard en kunnen nabestaanden en familie geruime tijd samen zijn om afscheid van de overledenen te nemen. In enkele zelfstandige suites kan men blijven logeren. De hoeve krijgt meer een openbaar karakter. Hier wordt de uitvaart gehouden. Het agrarische karakter verdwijnt op dit deel van het landgoed, er wordt natuur ontwikkeld. Dit heeft ook te maken met het feit dat het landgoed grotendeels is aangewezen als onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant en ontwikkeld wordt tot natuur. Ook voor andere delen van het landgoed, buiten het plangebied, geldt dat deze onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Brabant en mogelijk in de toekomst hun agrarische functie verliezen en er natuur ontwikkeld gaat worden.
Het terrein is als gevolg van de vele willekeurig geplaatste opstallen en bijgebouwtjes verrommeld. Deze voornamelijk in de jaren zeventig toegevoegde elementen zijn niet cultuurhistorisch waardevol en doen afbreuk aan de oorspronkelijke opzet en uitstraling van het landgoed.	Deze opstallen worden gesloopt en het terrein wordt opgeruimd. Ook de verharding (asfalt) die rond een deel van de opstallen ligt wordt verwijderd. Er komen twee nieuwe gebouwen terug.
De zichtas vanuit het huis richting het oosten, die de beleving van de ruimtelijke structuur en de samenhang van de verschillende delen van het landgoed versterkt, is niet meer goed zichtbaar. Hierdoor is de relatie tussen het landhuis en de overige delen onzichtbaar en onduidelijk geworden.	De zichtas wordt teruggebracht in de vorm. Deze wordt ook onderdeel van de ceremoniële route van de villa naar het uitvaartcentrum. De samenhang tussen beide delen van het landgoed wordt op deze manier weer zichtbaar gemaakt en versterkt.
Ook het historisch-landschappelijke gebied in het oosten en zuiden van het landgoed is veranderd. Om een meer praktisch gebruik van de akkers te bewerkstelligen zijn verschillende percelen samengevoegd, waardoor de waardevol le kleinschalige percelering verdwenen is.	In het oostelijk deel wordt door middel van sloten de kleinschalige percelering weer teruggebracht. In het zuidelijk deel niet, omdat dit van oudsher een minder kleinschalige percelering kende. Bij het plan voor de inrichting van het oostelijk deel is de oude structuur als uitgangspunt genomen.

4. (Landschaps)-architectonische meerwaarde

Door de aanwezigheid van de dassen kan de oorspronkelijke aanleg van de Engelse landschapsstijl niet geheel worden teruggebracht. De Engelse Landschapstuin wordt wel zoveel mogelijk in de sfeer teruggebracht.

Er is veel aandacht besteed in aan het hart van het cultuurhistorisch complex (rondom de villa, de boerderij en het nieuw te bouwen uitvaartcentrum) waar de uitstraling van de Engelse landschapsstijl wordt teruggebracht. De aanleg rondom de villa krijgt weer een voorname en verzorgde sfeer zoals rondom een buitenplaats gebruikelijk was.

Om in de nieuwe delen van de aanleg een goede aansluiting te vinden bij het oude park en het aanwezige boombestand wordt er o.a. gebruik gemaakt van bijzondere plantmethodes. In de tweede helft van de 18^{de} eeuw is men begonnen met het nabootsen van zogenaamd natuurlijke taferelen. Zo werd bv op verschillende manieren het hakhout-effect nagebootst of de suggestie gewekt dat een boom al veel en veel ouder was.

Het weer planten van dergelijke samengestelde bomen en boomboeketten zorgt ervoor dat we een bijdrage leveren aan het instandhouden van ons groene erfgoed. Men werkte 'naar de schoonste voorbeelden der natuur', beuken, eiken, tamme- en paardenkastanjes, iepen, lindes en grove den werden met meerdere exemplaren in één plantgat gezet (12 Apostelen bomen) of op twee meter boven de grond afgezaagd om meerstammige vormen te kweken.

'De boomproppen geven zulk een aangename afwisseling, dat zij tot de schoonste motieven van den aanleg zijner parken gerekend kunnen worden.'

Vanaf de weg wordt er een korte blik gegund op een gemaaid gazon omzoomd door in licht reliëf aangelegde kleurrijke perken. Enkele nieuw te planten bijzondere kroonvormende bomen geven perspectief aan de ruimte. Aanwezige waardevolle bomen en struiken worden vrijgesnoeid. (Magnolia) het pad waarlangs de paardenkoets rond de villa reed wordt in ere hersteld.

De weer opengesnoeide oude zichtlijn naar het oosten leidt de blik via een brede groene graslaan met eiken naar de nieuwe aanleg. Rondom boerderij en de nieuwbouw is oorspronkelijk veel gebruikruimte geweest zoals plaats voor jongvee, mestopslag en gereedschap. Zoals in het oude park gaan golvende lijnen, slingerpaden en parkbomen hier het karakter vormen. De architectuur van het nieuwe gebouw sluit hier naadloos bij aan. Op deze manier wordt van west naar oost de gehele strook ingenomen door een park in Engelse landschapsstijl en gaan deze toevoegingen een extra dimensie aan de uitstraling van het landgoed geven.

5. Bijdrage aan behoud historisch (landschap) architectonische kenmerkende stijl

De cultuurhistorische waardevolle bebouwing wordt gerestaureerd en krijgt een nieuwe functie, waardoor het behouden en onderhouden blijft voor de toekomst. De nieuwbouw krijgt een moderen architectuurstijl, uit respect voor de monumentale waarde van de bestaande bebouwing. Het uitgangspunt is dat het uitvaartcentrum visueel los gehouden wordt van de hoeve, waardoor de hoeve als een op zichzelfstaand gebouw herkenbaar blijft.

Het multifunctionele gebouw met woning staat los van de het cultuurhistorische complex van villa, hoeve en bakhuisje. Deze komt in het gedeelte waar nu de kippenschuur, houthok en kaploods staan. Het nieuwe gebouw wordt door bomen en ander (bestaand) groen aan het zicht onttrokken. Het zal bescheiden van architectuur zijn en het cultuurhistorische complex respecteren.

De plannen voor restauratie, verbouwing en nieuwbouw moeten nog uitgewerkt worden en zullen ter zijner tijd voorgelegd worden aan de gemeentelijke monumentencommissie.

Ook grote delen van de landschappelijke aanleg wordt hersteld en onderhouden. In de oude Engelse aanleg worden de paden vrij van blad, opschot en overhangende takken gehouden. Jaarlijks vindt er controle plaats op dood hout in de hogere bomen. In de aanleg rond de villa, de boerderij en de nieuwbouw krijgt al het groen de noodzakelijke verzorging die er voor zorgt dat het zich optimaal kan ontwikkelen middels een onderhoudscontract met een gecertificeerd hoveniersbedrijf. Nieuw en oud moeten hier samen een evenwichtig geheel gaan vormen. De landbouwgrond moet zich tot nieuwe natuur gaan ontwikkelen o.a dmv een gevarieerd maaischema.

6. Huidige en toekomstige exploitatie Huidige gebruik

De huidige villa wordt gebruikt als woning. De hoeve was in gebruik door een hoveniersbedrijf en is momenteel te huren als bijeenkomst of vergaderlocatie. Veel van de bijgebouwen waren ook in gebruik door het hoveniersgebruik en worden nu gebruikt als opslag. De akkers ten oosten van de hoeve zijn verpacht. Met het oog op de nieuwe ontwikkeling en de omzetting tot natuur is de pacht inmiddels opgezegd.

Toekomstig gebruik

Het noord oostelijk deel van het landgoed aan de Gestelseweg (het plangebied) zal in de toekomst gebruikt worden als uitvaartcentrum met crematorium en natuurbegraafplaats. De villa en de hoeve krijgen een functie als uitvaartcentrum, het bakhuisje zal worden gebruikt als columbarium. Er worden twee gebouwen nieuw gebouwd, een uitvaartcentrum met crematorium in de kelder bij de hoeve en een multifunctioneel gebouw met woning in het gedeelte waar nu de kippenschuur staat.

Ten behoeve van deze ontwikkeling zal een deel van het landgoed verkocht worden aan de uitvaartondernemer. Om ervoor te zorgen dat het landgoed niet in twee gedeelten uiteen valt wordt er voor het beheer en onderhoud van het totale landgoed een stichting Landgoed De Denneboom opgericht. Dit is in het koopcontract van de gronden vastgelegd.

Op deze manier wordt, ondanks dat de gronden van het landgoed niet van één eigenaar zijn, geborgd dat het landgoed als één geheel wordt beheerd en onderhouden.

De stichting heeft als doel de instandhouding van het landgoed, het versterken van de belevingswaarde, het behoud en versterking van de landschappelijke en natuurlijke waarden en zo mogelijk areaalvergroting. Dit alles om van De Denneboom een ondernemend natuurreservaat met een maatschappelijk doel te maken en daarmee de schoonheid, de waarden en de cultuurhistorische, functionele en landschappelijke samenhang en beleving van De Denneboom evenals de sacrale atmosfeer te waarborgen.

De eigenaren van het landgoed zijn verantwoordelijk voor een goed onderhoud van hun eigendom. De Stichting Landgoed Denneboom zal trachten gelden te verwerven in verband met de doelstelling van de stichting. Deze gelden zullen voor het beheer en onderhoud van het gehele landgoed worden aangewend.

7. Bescherming, behoud en versterking cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan

Voor de bescherming, behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden is aangesloten bij hetgeen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (vastgesteld 27-06-2013) en het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herijking' (vastgesteld 24-9-2015) is opgenomen. Daarmee geldt voor het hele landgoed dezelfde regels met betrekking tot cultuurhistorie.

In het bestemmingsplan zijn ter bescherming van de cultuurhistorische waarden drie dubbelbestemmingen opgenomen:

- Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorische waardevolle elementen
- Artikel 10 Waarde - Cultuurhistorische waardevolle gebieden
- Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorische waardevolle gebouwen

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen, gebieden of gebouwen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Tevens is voor behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, de cultuurhistorische waarden een dubbelbestemming Waarde - Natuur opgenomen (artikel 12). Hierin is geregeld dat voor het aanbrengen van verharding, het aanleggen van landschapselementen en het rooien en vellen van houtgewas een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Deze omgevingsvergunning kan worden verleend als er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, de cultuurhistorische waarden. De landschappelijke waarden en natuurwaarden in het gebied zijn beschreven in het document dat als Bijlage 2 Landschapsplan bij de regels is gevoegd.

Tot Slot

In 2011 is voor eerdere ontwikkeling van Landgoed De Denneboom een cultuurhistorische analyse en beoordeling gemaakt door Monumentenhuis Brabant. Voor dit motivatiedocument wordt deze eerdere cultuurhistorische analyse gebruikt. De beoordeling in dit document heeft betrekking op het plan uit 2011 en is niet van toepassing op het plan voor het uitvaartcentrum met crematorium.

Omdat Monumentenhuis Brabant al eerder een beoordeling heeft gemaakt voor een ontwikkeling op het Landgoed Denneboom, is ze gevraagd om ook voor de huidige ontwikkeling (het uitvaartcentrum met crematorium) een cultuurhistorisch advies op te stellen. Dit advies is als bijlage 4 toegevoegd aan dit document. De conclusie van dit advies is:

‘Behoud door ontwikkeling’ is een belangrijk speerpunt binnen de hedendaagse monumentenzorg. Niet het behoud omwille van het behoud staat voorop, maar het mogelijk maken van ontwikkelingen waardoor een duurzame toekomst kan worden gegarandeerd. Dit geldt zeker voor de instandhouding van historische landgoederen en buitenplaatsen. Doordat traditionele economische dragers, zoals opbrengsten uit pacht, bosexploitatie en jacht, zijn weggevallen, zijn landgoederen genoodzaakt te zoeken naar nieuwe inkomstenbronnen om een duurzame instandhouding mogelijk te kunnen maken.

De ontwikkeling van een uitvaartcentrum vormt een nieuwe economische drager voor Landgoed De Denneboom en draagt bij aan een duurzame instandhouding van het landgoed. Inherent aan iedere doorontwikkeling is dat er een ingreep wordt gepleegd op de bestaande, historische situatie. De vraag is echter of een dergelijke ingreep in relatie staat tot de cultuurhistorische waarden van het gebied. Het Monumentenhuis is van mening dat de voorgestelde ontwikkelingen de bestaande cultuurhistorische waarden niet in onevenredige mate aantasten. De verrommeling van het landgoed wordt aangepakt door alle niet-waardevolle bebouwing op het terrein op te ruimen. De beide monumenten, de villa en de boerderij met bakhuis, blijven in het plan gehandhaafd, evenals de historische landschapstuin. De nieuwe toevoegingen zijn robuust te noemen, waardoor er slechts twee bouwwerken gerealiseerd hoeven te worden. Ook wordt de relatie tussen het formele en het agrarische landgoedgedeelte hersteld door het herstel van de historische zichtas.

Daarnaast is het binnen de monumentenzorg van belang dat een nieuwe toevoeging duidelijk onderscheidend is en een eigentijds karakter heeft. Dit komt in het plan voor De Denneboom tot uiting in de toepassing van eigentijdse architectuur van zowel de woning/beheerloods als het uitvaartcentrum. Hoewel beide gebouwen fors te noemen zijn, zijn het duidelijk twee onderscheidende elementen met een eigen karakter en gaan ze geen concurrentiestrijd met de monumenten aan. De nadere uitwerking dient te worden beoordeeld door de lokale monumentencommissie en welstandscommissie. Ten aanzien van de inrichting natuurbegraafplaats en de strooivelden is er ruimte voor nog herstel van de cultuurhistorische waarden. Het Monumentenhuis adviseert om hier nog nader naar te kijken.

Bijlagen

Bijlage 1 Initiatieven van de eigenaar om te komen tot een financiële drager voor het landgoed

Bijlage 2 Cultuurhistorische analyse Landgoed De Denneboom

Bijlage 3 Plan met nieuw te maken onderdelen in rood

Bijlage 4 Cultuurhistorisch advies Landgoed De Denneboom Schijndel

Bijlage 1

Initiatieven van de eigenaar om te komen tot een financiële drager voor het landgoed

Initiatieven genomen door eigenaar landgoed 'De Denneboom' om te komen tot een financiële drager voor het landgoed.

Deze onderstaande initiatieven en plannen hebben er niet toe geleid dat er een financiële drager is gevonden voor het landgoed.

- **18 februari 2008**

Opzet projecten voor het landgoed De Denneboom, waarin de mogelijkheden worden verkend voor een financiële drager, met onder andere het herstellen van herberg/brouwerijfunctie, versterken aantrekkelijkheid theetuin voor fietsers, zakelijke verhuur van de boerderij, kleinschalige luxe logiesfuncties toevoegen, culturele verhuur van de villa en de boerderij voor culturele evenementen.

- **26 april 2013**

Brief aan Commissaris van de Koning van de Provincie Noord-Brabant. In deze brief wordt verzocht een brief vanuit de provincie naar de Rabobank te sturen, waarin aan het verzoek van de bank wordt voldaan en waarin de provincie wordt gevraagd om aan de bank te vragen om de benodigde tijd te krijgen om de aanvragen te beoordelen en wanneer de besluitvorming genomen zal worden.

De aanvragen hebben betrekking op fondsen, waaruit gelden op een alternatieve manier kunnen worden afgelost.

- **8 juli 2013**

Aanbod aan de Provincie om het landgoed als geheel te kopen om een nieuwe doorontwikkeling te realiseren met ambities die binnen de scope liggen van het Programma Landschappen van Allure. Dit naar aanleiding van de afwijzing van de financieringsaanvraag binnen het programma 'Grootschalige Erfgoed Complexen Noord-Brabant' wegens te kleinschaligheid van de voorziene herontwikkeling

- **2 september 2013**

Verkenning voor een pleegzorgboerderij.

- Hiervoor zijn schetsen gemaakt en verkennende gesprekken gevoerd met adviseurs en werkbezoeken gebracht aan andere projecten. Gemeente heeft aangegeven te willen meedenken, maar ook eisen te hebben.

- **27 september 2013**

Brief aan de Rabobank met een toelichting op de stand van zaken ter aflossing van de hypothecaire schuld en achterstallige rente. In deze brief staan de plannen die moeten leiden tot aflossing van de schulden.

- **Januari 2014**

Investeringsvoorstel Landschappen van Allure- Het Groene Woud. Het landgoed van Denneboom zat ook in het Investeringsvoorstel. Het betrof een plan waarbij versterking van het landschap werd gecombineerd met een logeerconcept op het landgoed waarbij men kon

slapen in het landschap, in een eigen kleine mobiele en duurzame huisje.

- **7 april 2014**

Contact met Bedrijf 'Bestaan' voor informatiebijeenkomst Landgoed de Dennenboom. Voor uitwisselen van ideeën voor eventueel een plek, waarbij duurzaam/sociaal ondernemerschap en maatschappelijke functies samen worden gebracht in bijzondere natuurlijke omgevingen.

- **Mei 2014**

Eindrapport project 'Innovaties in Zorgen en Wonen in het Groene Woud'.

Het project 'Innovaties in zorg en wonen in Het Groene Woud' borduurt voort op het onderzoek dat in 2010 in opdracht van de Kamer van Koophandel werd uitgevoerd. In dit onderzoek stonden drie thema's, gekoppeld aan de status van Nationaal Landschap centraal:

- a. versterking van recreatie en toerisme
- b. maakindustrie en duurzaam ondernemen
- c. zorg en wonen.

Er bleek bij de Streekorganisatie behoefte om een operationeel kader te scheppen voor innovaties op het gebied van zorg en wonen. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in dit onderzoeksproject dat financieel ondersteund werd door de Provincie Noord- Brabant vanuit het Programma Leefbaarheid en in de uitvoering door de Streekorganisatie Het Groene Woud en het EU Interreg programma Rural Alliances.

De Business case 'Nieuwe economische dragers op landgoed de Denneboom' behoort ook tot dit project.

8 mei 2014

Businesscase opgesteld, voor nieuwe economische dragers op het landgoed de Denneboom ten behoeve van het project "Innovaties in zorg en wonen". De businesscase is besproken in een praktijkkring en daarmee verder gebracht in de ontwikkeling.

- **19 mei 2014**

Praktijkkring voor het project landgoed De Denneboom.

- **15 juli 2014**

Opdracht aan de makelaar voor de verkoop van Gestelseweg 16.

- **3 december 2014**

Gesprekken met potentiele koper van het landgoed om er een woon-zorgfunctie te realiseren.

- **23 mei 2015**

Urgentienotitie landgoed De Denneboom ten behoeve voor het gesprek met het Brabants Groenontwikkelfonds. Met de vraag of vanuit dit programma een (tijdelijke) lening vanuit de Provincie verkregen kan worden om tot een rendabele business te komen.

- **30 juli 2015 en 14 augustus 2015**

Dagvaardingen voor de openbare verkoop van het landgoed.

- **Augustus 2015**

In opdracht van de eigenaar van het landgoed is een haalbaarheidsonderzoek herbestemming Buitenplaats, Landhuis De Denneboom, Gestelseweg 16 te Schijndel opgesteld.

- **Augustus 2015**

In opdracht van de eigenaar van het landgoed is een haalbaarheidsonderzoek herbestemming Buitenplaats, Landhuis De Denneboom, Gestelseweg 14 te Schijndel opgesteld.

- **24 oktober 2015**

Contact met mogelijk geïnteresseerde koper om opties voor het landgoed te bespreken met onder andere zorg.

Bijlage 2

Cultuurhistorische analyse Landgoed De Denneboom



Cultuurhistorische analyse Landgoed De Denneboom



Gestelseweg 14-16, Schijndel
gemeente Schijndel

drs. Annélie van Kuilenburg



Colofon

Opdrachtgever: Erfgoed Brabant
Datum : 30 mei 2013
Auteur : drs. Annélien van Kuilenburg
Bezoekdatum : 25 februari 2013

Monumentenhuis Brabant B.V.
Markt 9
4931 BR Geertruidenberg
www.monumentenhuisbrabant.nl
T. 0162-511833
E. info@monumentenhuisbrabant.nl

Monumentenhuis Brabant B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.



Voorwoord

Voorliggend onderzoek is tot stand gekomen dankzij een subsidie in het kader van de Brabantse Erfgoed Biënnale, een initiatief van Erfgoed Brabant. Deze tweejaarlijkse manifestatie heeft als belangrijkste doel het op de kaart zetten van actuele erfgoedthema's. Aan het thema voor 2012-2013, getiteld 'Buiten zit van binnen', was tevens het 'Jaar van de Historische Buitenplaats 2012' gekoppeld.

In dit kader heeft Erfgoed Brabant het Monumentenhuis Brabant opdracht verleend voor het uitvoeren van een cultuurhistorische analyse van twee landgoederen in Noord-Brabant. Door het teruglopen van de inkomsten uit de traditionele economische dragers staat de toekomstige instandhouding van de Brabantse landgoederen onder druk. Om deze waardevolle gebieden voor de toekomst duurzaam in stand te kunnen houden, zullen nieuwe economische dragers gezocht moet worden. Bij deze ontwikkelingen dienen de cultuurhistorische waarden van de landgoederen echter behouden te blijven en versterkt te worden. Een cultuurhistorische analyse maakt inzichtelijk wat de cultuurhistorische kwaliteiten van de betreffende landgoederen zijn.

Uiteindelijke doelstelling van de opdracht is om in samenspraak met betrokken partijen (eigenaar, provincie en gemeente) te komen tot een werkbaar en toekomstbestendig planologisch beleidskader dat waardebehoud door ontwikkeling van de landgoederen mogelijk maakt.



Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doelstelling	5
1.3	Opzet	5
1.4	Verantwoording	6
2	Ontwikkelingsgeschiedenis	7
2.1	Situering	7
2.2	Historische ontwikkeling	7
2.3	Ontwikkelingen op de kaart	9
3	Huidige situatie	14
3.1	Opzet en inrichting	14
3.2	Het landhuis	14
3.3	Tuin en park	16
3.4	De hoeve	17
4	Cultuurhistorische waardering	23
5	Cultuurhistorische effectbeoordeling	24
5.1	Visie	24
5.2	Beoordeling	25
6	Conclusie en aanbevelingen	26
Bijlagen:		
I	Huidige situatie domein	27
II	Inrichtingsvoorstel domein	28
III	Voorstel erfinrichting	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Landgoed De Denneboom is een 21,8 hectare groot particulier landgoed in de gemeente Schijndel. Het landgoed is door vererving al 250 jaar in eigendom van de familie Van Rijckevorsel. Om De Denneboom voor de toekomst duurzaam in stand te kunnen houden wil de familie het landgoed ontwikkelen tot een plek waar mensen samenkomen voor cursussen, trainingen, workshops en kleinschalige evenementen en waar men kan eten, drinken en logeren in een unieke groene ambiance. Het landgoed is door de provincie aangeduid als 'complex van cultuurhistorisch belang'. Dit betekent dat er op basis van artikel 7.8 uit de Verordening ruimte extra planologische mogelijkheden zijn, mits deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de karakteristieke cultuurhistorische kwaliteiten van het landgoed. Als gevolg van de bepalingen uit artikel 7.8 dienen hiervoor de cultuurhistorische waarden en de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen hierop in beeld te zijn gebracht door middel van cultuurhistorisch onderzoek.

1.2 Doelstelling

Het doel van deze rapportage is om in het kader van bovengenoemd artikel enerzijds de cultuurhistorische waarden van landgoed De Denneboom in beeld te brengen en anderzijds de effecten van de voorgenomen plannen hierop te toetsen. Het onderzoek vormt een kader om goed beargumenteerd te kunnen oordelen over de cultuurhistorische kwaliteit van de ontwikkelingsplannen en de effecten van deze ontwikkelingen op de bestaande cultuurhistorische waarden. In de diverse stadia van planontwikkeling kunnen de cultuurhistorische waarden van Landgoed De Denneboom steeds in de belangenafweging worden meegenomen.

1.3 Opzet

In hoofdstuk 2 wordt, mede aan de hand van historische kadastrale kaarten, de ontwikkelingsgeschiedenis van landgoed De Denneboom in beeld gebracht. In het hierop volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie van het landgoed besproken. In hoofdstuk vier worden de belangrijkste c.q. meest waardevolle elementen en beeldaspecten van Landgoed De Denneboom benoemd. Onder cultuurhistorische waarden worden zowel architectuurhistorische waarden als cultuurhistorische landschaps- en groenwaarden bedoeld.

In hoofdstuk 5 is onderzocht wat de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen zijn op de cultuurhistorische waarden van het landgoed. Er is beoordeeld in hoeverre de architectuurhistorische 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.

Op basis van de in beeld gebrachte cultuurhistorische waarden en de cultuurhistorische effectbeoordeling worden aanbevelingen gedaan met welke cultuurhistorische aspecten bij de inrichting van het nieuwe terrein rekening mee gehouden dient te worden. De aanbevelingen strekken mede



tot behoud en eventueel herstel van de cultuurhistorische waarden van het landgoed en bevat randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen en bestemmingsplannen. De aanbevelingen staan in hoofdstuk 6.

1.4 Verantwoording

Voor het cultuurhistorisch onderzoek is gebruik gemaakt van bestaande cultuurhistorische informatie, zoals redengevende monumentbeschrijvingen, historisch kaartmateriaal en informatie van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie. Tijdens aanvullend veldwerk, waarbij tevens foto's zijn genomen, is getoetst in welke mate de betreffende waarden nog aanwezig zijn. De heer Van Rijckevorsel, landgoedeigenaar, heeft in een persoonlijk gesprek de planontwikkeling nader toegelicht.

2. Beschrijving

2.1 Ligging en begrenzing

Landgoed De Denneboom is 21,8 hectare groot, waarvan 18,5 ha bos, natuur- en landbouwgronden. Het landgoed ligt grotendeel in de gemeente Schijndel, aan de rand van Sint-Michielsgestel en is onderdeel van nationaal landschap Het Groene Woud.



De situering van het landgoed.

2.2 Historische ontwikkeling

Landgoed De Denneboom gaat terug op een ouder goed dat op 8 april 1596 voor het eerst wordt genoemd als “De Denneboomsche Hoeve”. In dat jaar wordt het bezit door Adriaen Spijrinck aan Gerardus van Boecop verkocht. Sindsdien is het goed enkele keren van eigenaar verwisseld. In 1761 was het landgoed 18 hectare groot. In 1815 komt het landgoed door vererving in bezit van Johannes Franciscus Ridder de van der Schueren. Samen met zijn vrouw laat hij in 1854 het huidige huis bouwen dat dienst doet als buitenverblijf voor de in 's-Hertogenbosch woonachtige familie. Het huis is gebouwd naar een ontwerp van architect Jan Bolsius. In het huis bevindt zich een schilderij, te dateren van kort na de bouwtijd, waarop de aanleg van huis en tuin te zien zijn. In 1862 komt het landgoed door huwelijk in bezit van de familie Van Rijckevorsel.

De oorspronkelijke hoeve op het landgoed is in 1891 afgebroken en even verderop vervangen door een langgevelboerderij (Gelstelseweg 14) die ook tot het bezit behoort. Het landgoed werd daarna door Ridder de van der Schueren tot ruim 28 hectare uitgebreid, waarbij ook stukken land aan de overzijde van de Gestelseweg werden aangekocht.

Rond 1934 was het landgoed nog zo'n 24,5 ha groot. Na de Tweede Wereldoorlog werd het bezit in de loop der tijd door verkopen verkleind tot 17,5 ha. Sinds die tijd wordt het landgoed ook permanent bewoond. In 1991 heeft de huidige bewoner De Denneboom verworven. Sinds die tijd is het huis grondig gerestaureerd.



Schilderij boven de schouw in het landhuis. Op het schilderij is links van het landhuis de oorspronkelijke hoeve zichtbaar die in 1891 werd afgebroken.



Detail van het schilderij, waarop het landhuis duidelijk zichtbaar is.

2.3 Ontwikkelingen op de kaart

De ontwikkeling van landgoed De Denneboom is op historische topografische kaarten goed afleesbaar. Van kaarten uit opeenvolgende perioden is steeds gekeken hoe de ruimtelijke en landschappelijke structuur van het landgoed zich ontwikkeld. N.B. Voor de kaarten vanaf 1900 is de huidige contour van het landgoed aangehouden.

1811-1832

Het Kadastraal Minuutplan van 1832 laat de hoeve zien: de voorganger van het landhuis dat in 1854 werd gebouwd. Het eigendom bestond uit een huis met erf en vrijstaande schuur, een “bosch tot vermaak”, verschillende kavels bouwland en een stuk heideveld. Het landgoed lag geheel ten zuiden van de Gestelseweg. Ten noorden van de weg, buiten het landgoed, staan een paar eenvoudige arbeiderswoningen.

1900

Op de Topografische Militaire Kaart van 1900 (verkend in 1896) zien we het landhuis op een L-vormig grondplan, gelegen in een parkachtige omgeving. Deze parkachtige omgeving betreft een Engelse Landschapstuin met verschillende slingerende paden. De nieuwe boerderij met bakhuis uit 1891 aan de Gestelseweg staat ook ingetekend. Ten zuiden van de boerderij ligt een boomgaard. Overige schuren of bijgebouwen zijn niet aanwezig.

De arbeiderswoningen ten noorden van de Gestelseweg zijn inmiddels verdwenen. Ten zuiden van het landhuis is een klein gebouw zichtbaar. Het is niet duidelijk of dit bouwwerk destijds bij het landgoed hoorde. De ontsluiting ervan geschiedt via de huidige Dennensteeg. Waarschijnlijk betreft het een eenvoudige landarbeiderswoning.

Vanuit het landhuis loopt een centrale as richting het oosten die uitkomt in het akkergebied. De percelen laten een strokenverkaveling zien: verschillende, lange en smalle stroomvormige stukken grond, waarop verschillende gewassen werden verbouwd. De percelen worden van elkaar gescheiden door sloten en bomen. De vele sloten duiden op een natte ondergrond. De percelen ten noorden van de Gestelseweg zijn groter van opzet. De Gestelseweg was in deze tijd al een belangrijke doorgaande weg van Sint-Michielsgestel naar Schijndel. De weg was verhard met grint en/of gruis. Over de weg liep een trambaan.

1928

De situatie is ten opzichte van 1900 niet of nauwelijks veranderd. De indeling van de percelen is hetzelfde. Er heeft geen wijziging in bebouwing plaatsgevonden.

1956

Er zijn een paar wijzigingen zichtbaar. Het park rondom het huis heeft een meer open karakter gekregen. De boomgaard ten zuiden van de boerderij is verdwenen. In het noordelijke deel van het landgoed zijn een aantal landbouwpercelen samengevoegd. In het zuidelijke deel blijft de percelering ongewijzigd. De landarbeiderswoning aan de Dennensteeg is verdwenen.

1978

Op het terrein is inmiddels een tweetal nieuwe opstallen verrezen: waarschijnlijk de kippenschuur en een andere schuur. Opvallend is dat rondom het huis een duidelijke route is aangegeven. De percelen ten oosten van de boerderij zijn nog groter geworden. De zichtas vanuit het huis is voor een belangrijk deel verloren gegaan.

1988

Ook de percelen in het zuidelijke deel van het landgoed zijn samengetrokken. De oorspronkelijke kleinschalige percelering is nu goeddeels verloren gegaan. Er zijn verschillende bijgebouwen op het terrein verschenen. Van een zichtas vanuit het huis richting het oosten is nu geen sprake meer.



*Kadastraal Minuutplan 1811-1832, Schijndel, Sectie B, blad 02. De rode contour geeft het landgoed anno 1832 aan. Bron: www.watwaswaar.nl
N.B. het kaartbeeld is iets gedraaid ten opzichte van de werkelijkheid.*



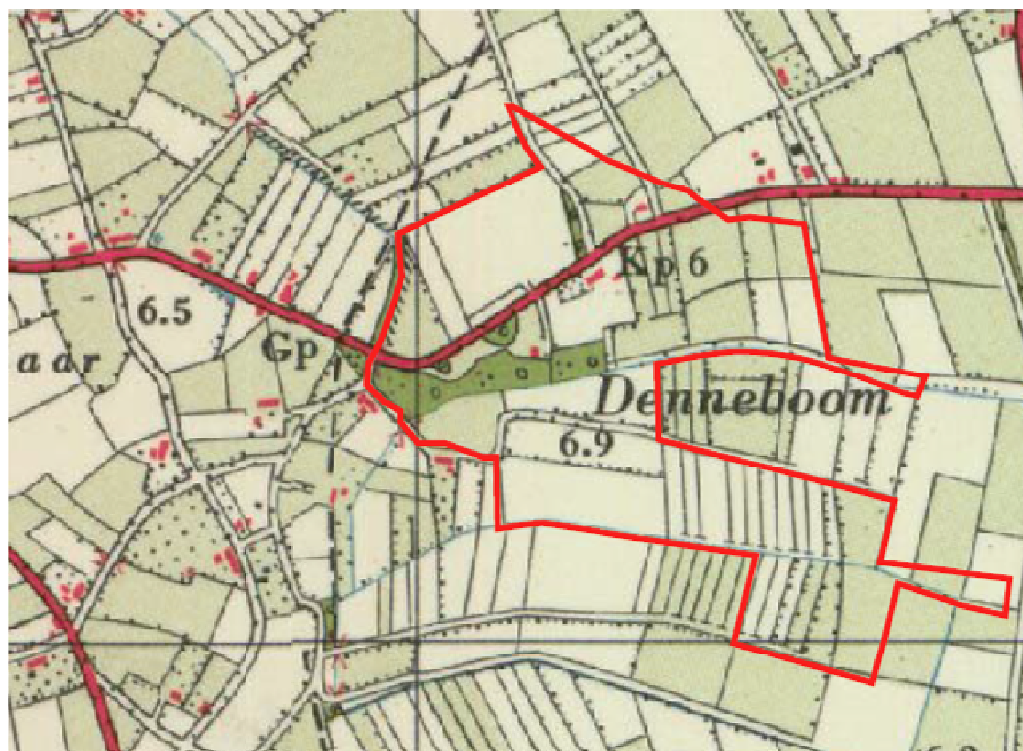
Detail van het Kadastraal Minuutplan, 1811-1832. De bebouwing bestaat uit een hoeve en een bijbehorende schuur.



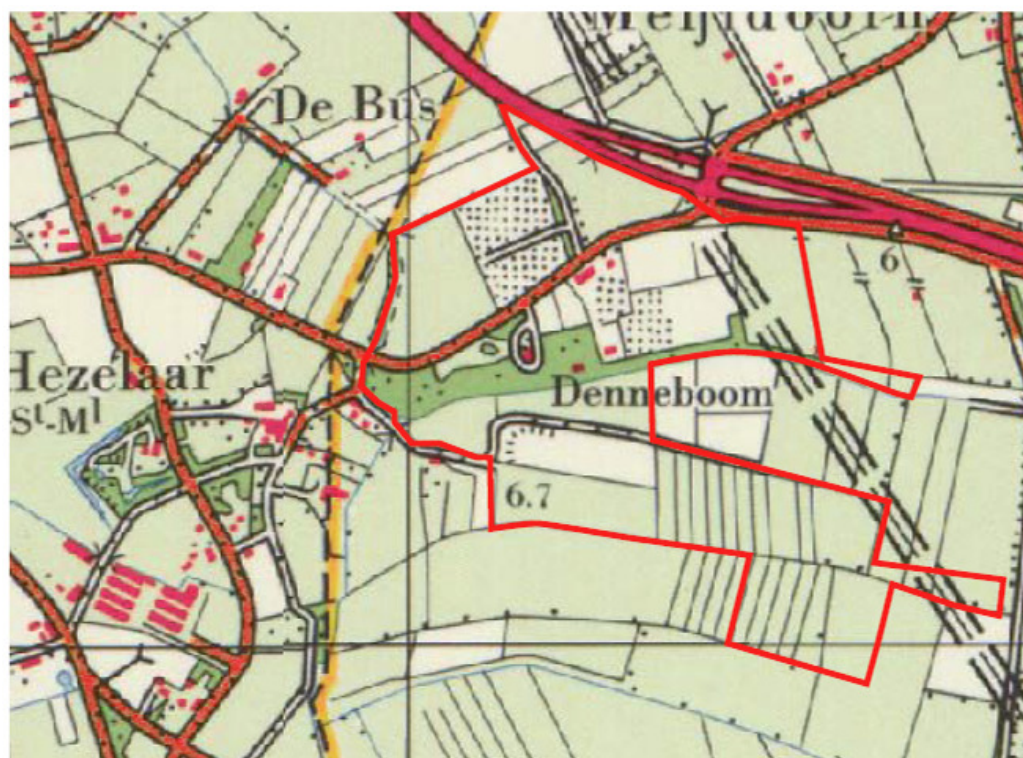
Topografische Militaire Kaart 1900, Kaartnummer 608, Sint Michielsgestel. Bron: www.watwaswaar.nl



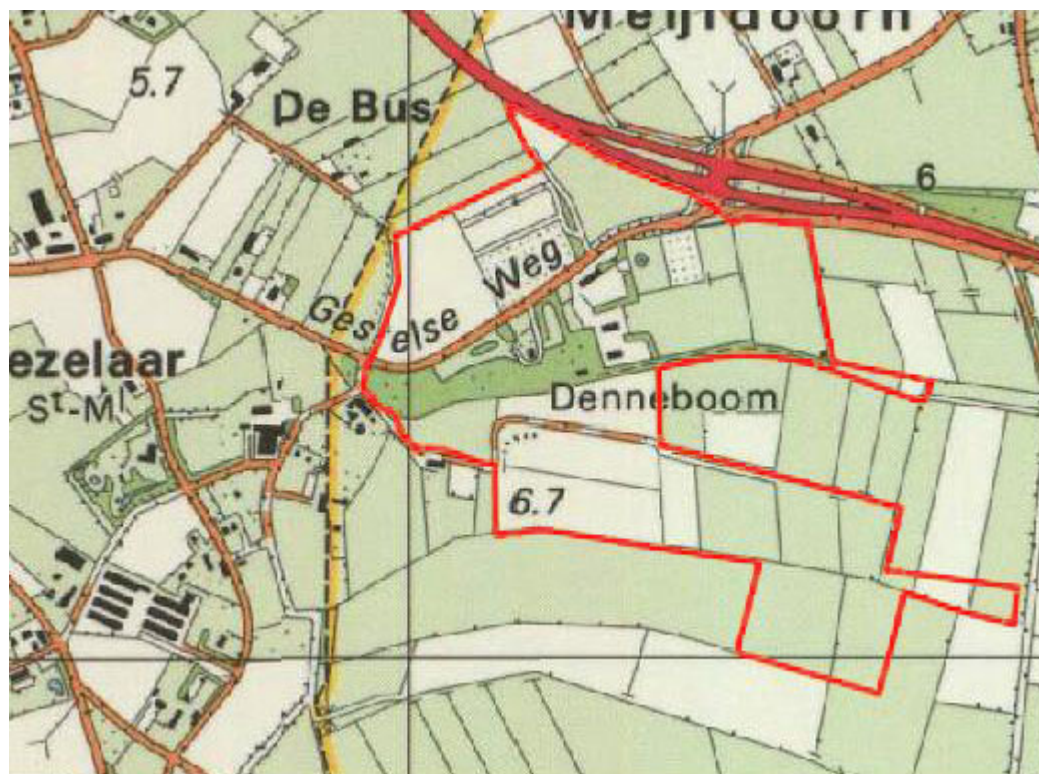
Topografische Militaire Kaart 1928, kaartnummer 608, Sint Michielsgestel. Bron: www.watwaswaar.nl



Topografische Kaart 1956, Kaartnummer 45D. Bron: www.watwaswaar.nl



Topografische 1978, kaartnummer 45 D, Bron: www.watwaswaar.nl



Topografische Kaart 1988, kaartnummer 45D. Bron: www.watwaswaar.nl

3. Huidig karakter

3.1 Opzet en inrichting

De oorspronkelijke opzet van Landgoed De Denneboom bestaat uit een privaat gedeelte en een agrarisch gedeelte. Het private gedeelte betreft het westelijk deel van het landgoed en omvat het landhuis met de omringende landschapstuin. Het agrarische gedeelte betreft het oostelijk deel van het landgoed met de hoeve, het boerenerf en het akkerlandschap.

Van de oorspronkelijke opzet zoals deze nog zichtbaar was in 1900, is weinig bewaard gebleven. Vooral de functiewijziging van boerderij naar hoveniersbedrijf heeft gevolgen gehad voor de inrichting van het boerenerf. Ten behoeve van de bestemming als hoveniersbedrijf zijn op het terrein verschillende opstallen en bijgebouwen geplaatst die sterk contrasteren met de opzet van het landgoed. Hierdoor is een verrommelde omgeving ontstaan en is de samenhang tussen het landhuis en de hoeve is onduidelijk geworden.

Het agrarische landschap in het oosten van het landgoed had oorspronkelijk een kleinschalige verkaveling met veel sloten. De vele sloten kunnen worden verklaard door de lage liggen en de aanwezige leemlaag in de bodem. Langs de kavelgrenzen stonden populieren voor productie. Om een groter en efficiënter gebruik van de akkers te kunnen bewerkstelligen zijn vanaf de jaren vijftig zijn verschillende waterlopen gedempt om grote akkers te creëren.

3.2 Het huis

Het centrum van het landgoed wordt gevormd door het opvallende, witte landhuis. Het huis werd ontworpen door architect Jan Bolsius in een eclecticismistische stijl. Het witgepleisterde, geheel onderkelderde pand was oorspronkelijk gebouwd op een L-vormige plattegrond. Later werd een okselaanbouw op een rechthoekig grondplan gerealiseerd. Het hoofdvolume telt een enkele bouwlaag met mezzanine onder een met Oegstgeester pannen bedekt schilddak. Naast de voordeur zit een gevelsteen met het opschrift S. de V.D.S. (Van de Schwees uit Zevenaar), 1854. In de jaren 1910-1945 is het huis uitgebreid met een achterhuis. Sinds 1991 is het pand geheel gerestaureerd, waarbij zowel de indeling van het exterieur als het interieur zijn gewijzigd. Het achterhuis is hierbij vergroot. Het huis is door de gemeente Schijndel aangewezen als gemeentelijk monument.



De voorzijde van het huis



De achterzijde van het huis voor de renovatie in de jaren '90.



Het huis na de renovatie.

3.2 Tuin en park

Vanaf de toegangspoort loopt een rechte oprijlaan, het zogenaamde perenlaantje, naar de achtergevel van het huis. Daarnaast loopt een tweede cirkelvormige oprijlaan, aangepast aan de draaicirkel van de paardenkoets, naar de voorgevel.

Rondom het landhuis ligt een park in romantische landschapsstijl. Het park is rond 1886 aangelegd. De oorspronkelijke structuur met slingerende paden en hoogteverschillen is nog herkenbaar en herbergt een rijke beplanting met onder andere linden, eiken, taxussen, tamme kastanjes, acacia's, rododendrons en beuken.



Het "Perenlaantje"



De tweede oprijlaan naar de voorgevel



Een gedeelte van het park

3.3 De hoeve

Even verderop aan de Gestelseweg ligt de “Denneboomsche Hoeve” uit 1891. Deze opvallend grote boerderij behoort tot het langgeveltype en is opgetrokken uit handvorm baksteen. Het object is met de nokas evenwijdig aan de Gestelseweg geplaatst. Het dak is bedekt met kruispannen. Naast de voordeur zit een gevelsteen met het opschrift WGVG 1891.

De voorgevel aan de Gestelseweg heeft een gave indeling. De indeling van de achtergevel is echter als gevolg van de functiewijziging naar hoveniersbedrijf flink gewijzigd. Er zijn verschillende gevelopeningen bijgemaakt. Het stalgedeelte is in verschillende ruimten onderverdeeld. Ook de indeling van het woongedeelte is deels gewijzigd, maar hier is de oorspronkelijke indeling beter herkenbaar gebleven.

De toegang tot het erf aan de Gestelseweg wordt gemarkeerd door twee grote Italiaanse populieren. Deze behoren ook tot het boerenerf.

Van de indeling van het boerenerf is niet veel bewaard gebleven. Het terrein is deels verhard met asfalt, wat afbreuk doet aan de beleving van het terrein.

Bij de boerderij hoort een bakhuisje. Bovendien staat er nog een waterput op het erf. Van overige bijgebouwen is getuige de historische kadastrale kaarten nooit sprake geweest. Het bakhuisje dateert uit dezelfde bouwtijd als de boerderij. Aan het bakhuisje hebben verschillende wijzigingen plaatsgevonden. In het bakhuisje zijn geen sporen meer aanwezig van een bakoven. Later is de functie gewijzigd naar een varkensstal. Twee varkensdeurtjes in de rechterzijgevel herinneren hieraan. Aan de voorzijde is het bakhuis voorzien van een dubbele deur. De verandering van bakhuis naar varkensstal is onderdeel van de agrarische ontwikkelingsgeschiedenis.



De voorgevel van boerderij aan de Gestelseweg.



De achtergevel van de boerderij. De gevelindeling is sterk gewijzigd.



Het bakhuis.



Link achterzijde van het bakhuisje.



De rechterzijgevel van het bakhuisje: later zijn er varkensdeurtjes en een stalraam in de gevel aangebracht.



De waterput op het erf.

3.4 Overige bebouwing

Op het landgoed staan verschillende bijgebouwen. Het betreft voornamelijk bebouwing uit de jaren zeventig, toen er een hoveniersbedrijf op het terrein was gevestigd.

Het oudste bijgebouw is een kippenschuur uit de jaren vijftig. De schuur verkeert in een zeer bouwvallige staat. Daarnaast staan er nog een grote loods c.q. schuur en een aantal kleinere opstallen die als dierenverblijf werd gebruikt.



De kippenschuur



De kippenschuur vanaf de andere zijde.



Opslagloods



Voormalig dierenverblijf en/of opslag.



Voormalig dierenverblijf



Opslagplaats



Voormalig dierenverblijf

4. Cultuurhistorische Waardering

Landgoed De Denneboom is van algemeen cultuurhistorisch belang als voorbeeld van een landgoed dat in de negentiende eeuw is gebouwd als buitenverblijf met agrarische functie voor een welgestelde familie uit 's-Hertogenbosch. Het landgoed vormt een uniek en waardevol cultuurhistorisch element in de regio.

De cultuurhistorische kern van het landgoed wordt gevormd door het landhuis uit 1854 van architect J. Bolsius met de oprijlanen, de omringende landschapstuin met enkele oude bomen en de Denneboomsche Hoeve uit 1891 met bijbehorend bakhuis en waterput. De historische gebouwen op het landgoed, het landhuis en de hoeve met bakhuis, hebben een grote ensemblewaarde als samenhangend onderdeel van het complex. Het landhuis en de hoeve zijn bovendien aangewezen als gemeentelijk monument, waarmee de cultuurhistorische waarde van beide bouwwerken door de gemeente wordt erkend.

De historisch-ruimtelijke structuur van het landgoed, met de functiescheiding in een privaat en agrarisch gedeelte, is op hoofdlijnen nog herkenbaar, maar door functieverandering van de hoeve in belangrijke mate verzwakt en aangetast. Het terrein is als gevolg van de vele willekeurig geplaatste opstallen en bijgebouwtjes verrommeld. Deze voornamelijk in de jaren zeventig toegevoegde elementen zijn niet cultuurhistorisch waardevol en doen afbreuk aan de oorspronkelijke opzet en uitstraling van het landgoed. De zichtas vanuit het huis richting het oosten, die de beleving van de ruimtelijke structuur en de samenhang van de verschillende delen van het landgoed versterkt, is niet meer goed zichtbaar. Hierdoor is de relatie tussen het landhuis en de overige delen onzichtbaar en onduidelijk geworden.

Ook het historisch-landschappelijke gebied in het oosten en zuiden van het landgoed is veranderd. Om een meer praktisch gebruik van de akkers te bewerkstelligen zijn verschillende percelen samengevoegd, waardoor de waardevolle kleinschalige percelering verdwenen is.

5. Cultuurhistorische effectbeoordeling

niet van toepassing op plan voor herontwikkeling tot uitvaartcentrum met crematorium en natuurbegraven

5.1 Visie

In 2011 is door Taken Adviseurs en Ingenieurs en Woudstra Architecten een landgoedontwikkelingsplan voor De Denneboom opgesteld¹. Het doel is om het landgoed te ontwikkelen tot een plek waar mensen samenkomen voor cursussen, trainingen, workshops en kleinschalige evenementen en waar men kan eten, drinken en logeren in een unieke groene ambiance.

Concreet voorziet het plan in de restauratie en herbestemming van de hoeve en het bakhuis en in de toevoeging van de volgende nieuwe elementen:

1. een koetshuis van 112,5 m²;
2. een gastenverblijf van 150 m²;
3. een groepsruimte van 250 m²;
4. een orangerie van 200 m²;
5. een theeschenkerij van 200 m²;
6. vier lodges à 56 m².

Onderdeel van het plan is om de twee functies van enerzijds het private gedeelte en anderzijds het agrarische gedeelte weer op elkaar te laten aansluiten. Het plan beoogt tevens het terugbrengen van de centrale als die vanuit het landhuis de relatie vormde met het oostelijk gelegen agrarische terrein. Een cluster van publiek toegankelijke functies en bebouwing is gerealiseerd rondom de huidige boerderij. De ruimtelijke plaatsing van de orangerie en theeschenkerij resulteert in een deels omsloten vierkante hof waarin de binnentuin als gezamenlijke ruimte geldt. Ten zuiden van de zichtas wordt een drietal bouwvolumes (koetshuis, gastenverblijf en groepsruimte) geplaatst parallel aan de zichtas. Het plan betracht meer privacy te bewerkstelligen voor het private deel door de bundeling van functies en voorzieningen ten noorden en zuiden van de zichtas.

5.2 Beoordeling

Landgoed De Denneboom is altijd in gebruik geweest als buitenverblijf voor de in 's-Hertogenbosch woonachtige familie. Het huis werd voornamelijk in de zomermaanden gebruikt om de onhygiënische en stinkende stad te mijden. Het gebruik als buitenplaats is afleesbaar aan de (in oorsprong) geringe omvang van het landhuis en de kleinschalige opzet van het landgoed. Bebouwing die bij grotere landgoederen wordt aangetroffen, zoals dienstwoningen, een koetshuis en orangerie is hier dan ook niet aanwezig. Ook de hoeve heeft, behalve het bakhuis, nooit andere bijgebouwen gekend. Juist dit kleinschalige karakter van het landgoed en de indeling van een privaat en agrarisch gedeelte vormen de kern van het cultuurhistorische karakter van De Denneboom. Deze kernwaarden dienen in nieuwe planvorming als uitgangspunt te worden genomen.

¹ Bijlage I laat de huidige erfinrichting zien. In bijlagen II en III is het inrichtingsvoorstel verbeeld.



Het ontwikkelingsplan voor De Denneboom beoogt herstel c.q. versterking van het landgoed en de realisatie van nieuwe economische dragers. Monumentenhuis Brabant onderschrijft het belang van doorontwikkeling om instandhouding van het landgoed voor de toekomst mogelijk te kunnen maken. Het is positief dat de verrommeling wordt aangepakt. De 'waardeloze' gebouwen uit de jaren zeventig van de twintigste eeuw zullen verdwijnen, waardoor de historische opzet en het karakter van het landgoed beter tot hun recht komen. Ook het herstel van de zichtas zal in hoge mate bijdragen aan de versterking van de samenhang van de verschillende delen van het landgoed en de beleving van het landgoed als één geheel. De restauratie en herbestemming van de hoeve en het bakhuis dragen eveneens bij aan het herstel van de cultuurhistorische waarden van het landgoed.

Het voorgestelde programma voor het toevoegen van de nieuwe rode ontwikkelingen is echter zeer fors te noemen en staat niet in verhouding met de eenvoudige en kleinschalige opzet van het landgoed. Niet alleen het aantal nieuwe bouwwerken is groot, ook de omvang van deze afzonderlijke objecten concurreert met de historische bebouwing. De schaal van deze objecten is niet in verhouding met de omvang van de bestaande gebouwen.



niet van toepassing
op plan voor
herontwikkeling tot
uitvaartcentrum met
crematorium en
natuurbegraven

6. Conclusie en aanbevelingen

Doorontwikkeling van landgoed De Denneboom is een voorwaarde om behoud voor de toekomst te kunnen garanderen. Hierbij is het van belang dat deze ontwikkelingen in verhouding staan tot het cultuurhistorische karakter van het landgoed. Hoewel het voorgestelde programma zeker elementen bevat die de cultuurhistorische waarden van het landgoed zullen versterken, (herbestemming van de hoeve en het bakhuisje, het opruimen van de verrommeling en het herstel van de oude zichtas), moet worden geconcludeerd dat het totaalprogramma te fors is in verhouding met de huidige schaal van het landgoed. Er is sprake van a) een te groot aantal nieuwe gebouwen, en b) een te groot volume van de individuele bouwwerken.

Dit betekent dat er een aanpassing van het programma zal moeten plaatsvinden, waarbij de oorspronkelijke opzet en schaal van landgoed De Denneboom als vertrekpunt genomen dienen te worden. Het huis en de hoeve vormen de cultuurhistorische kern van het landgoed. Er dient zeer spaarzaam te worden omgegaan met nieuwe rode toevoegingen. Indien het noodzakelijk blijkt om nieuwbouw te plegen, dient dit qua karakter, situering en volume ondergeschikt te zijn aan de bestaande monumentale hoofdgebouwen. In vormgeving zal duidelijk sprake moeten zijn van een nieuwe, moderne toevoeging. Bij voorkeur wordt er gebruik gemaakt van eenvoudige materialen en een eenvoudige vormtaal.

Bijlage I: huidige situatie domein



Bijlage II: Inrichtingsvoorstel



Bijlage III: Erfinrichtingsvoorstel



niet van toepassing
op plan voor
herontwikkeling tot
uitvaartcentrum met
crematorium en
natuurbegraven

Bijlage 3

Plan met nieuw te maken onderdelen in rood

Bijlage 4

Cultuurhistorisch advies Landgoed De Denneboom Schijndel



Monumentenhuis Brabant b.v.

Adres Markt 9 4931 BR Geertruidenberg telefoon 0162-511833 fax 0162-510788 e-mail info@monumentenhuisbrabant.nl Rabobank NL29 RABO 01430.60.856

De Jong Architecten
Dhr. ir. S.P.S. de Jong
Brouwerssteeg 9
8765 GB MAKKUM

Geertruidenberg, 6 juni 2017

Kenmerk : 2017.110
Onderwerp : Cultuurhistorisch advies inz. doorontwikkeling Landgoed De Denneboom te Schijndel

Geachte heer De Jong,

Op 15 mei jongstleden heeft u het Monumentenhuis opdracht gegeven om een cultuurhistorisch advies uit te brengen over de plannen voor Landgoed De Denneboom in Schijndel. Een cultuurhistorisch advies is van belang om een integrale planafweging mogelijk te maken. Graag hebben wij aan uw verzoek voldaan. Hieronder treft u onze bevindingen aan.

Aanleiding

Landgoed De Denneboom is een landgoed van circa 21,8 hectare in de gemeente Meijerijstad (voorheen gemeente Schijndel). Landgoed De Denneboom is een cultuurhistorisch waardevol ensemble. Het bestaat uit een landhuis uit 1854, een boerderij uit 1891, een tuin, park en natuur- en landbouwgronden. Het landhuis en de boerderij hebben de status van gemeentelijk monument. Daarnaast is het complex door de provincie aangeduid als complex van cultuurhistorisch belang.

De eigenaar, familie van Rijckevorsel, is al enige tijd op zoek naar een duurzame herontwikkeling waarmee het landgoed toekomstbestendig kan worden gemaakt. Het huidige plan voorziet in de realisatie van een uitvaartcentrum. Het Monumentenhuis is benaderd om te toetsen welke invloed de plannen hebben op de cultuurhistorische waarden van het ensemble.

Werkwijze

Het Monumentenhuis heeft de nu voorliggende plannen beoordeeld en daarbij gekeken naar de effecten ervan op de bestaande cultuurhistorische waarden van het landgoed. In 2013 heeft het Monumentenhuis een cultuurhistorische analyse van Landgoed De Denneboom opgesteld. In deze analyse zijn de historische ontwikkeling en de huidige cultuurhistorische waarden van het landgoed beschreven. De analyse uit 2013 is als uitgangspunt gebruikt om de nieuwe plannen te toetsen aan de bestaande cultuurhistorische waarden.



De volgende stukken zijn als toetsingskader gebruikt:

- bestaande toestand landgoed De Denneboom (deel A en B), de Jong architecten bv, dd. 11-10-2016;
- voorlopig ontwerp landschapsplan De Denneboom (deel A en B), idem, dd. 8-12-2016;
- diverse 3D beelden, De Jong architecten;
- aanvraag principebeoordeling door P. van Rijckevorsel d.d. 22 september 2015;
- cultuurhistorische analyse Landgoed De Denneboom, Monumentenhuis Brabant 2013;
- informatie van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart.

Het voorliggende plan

Het plan voorziet in de realisatie van een uitvaartcentrum met crematorium op Landgoed De Denneboom met daarbij een natuurbegraafplaats. Het beoogde doel is een exclusieve uitvaartlocatie waarbij de overledene opgebaard wordt in de villa en vervolgens op de dag van uitvaart naar de aula wordt gebracht. Het uitvaartcentrum zou ruimte moeten bieden aan 230-300 gasten met daarbij een parkeergelegenheid voor ongeveer 128 auto's.

Concreet voorziet het plan in de volgende ontwikkelingen:

- sloop van de overvloedige bebouwing op het terrein (dierenloodsen en losse verblijven);
- realisatie van een uitvaartcentrum waarbij de monumentale boerderij tot lounge wordt herbestemd en een nieuw gebouw met aula wordt gebouwd;
- realisatie van een beheerderswoning met machineloods en contemplatiecentrum;
- parkeergelegenheid voor circa 128 auto's;
- aanleg c.q. herstel natuurparklandschap rondom de villa;
- aanleg natuurbegraafplaats en strooivelden.

Uitgangspunten voor landgoed De Denneboom

Landgoed De Denneboom is oorspronkelijk aangelegd als buitenplaats en bestaat historisch gezien uit twee delen die samen het landgoed vormen: een formeel gedeelte met de monumentale villa en omringende landschapstuin en een agrarisch gedeelte met een boerderij, boeren erf en akkers. Door de jaren heen zijn er in het agrarische gedeelte verschillende opstallen en bijgebouwen gebouwd, waardoor het terrein is verrommeld. Ook is de oorspronkelijke zichtas verloren gegaan, waardoor de relatie tussen het landhuis en het agrarische gedeelte is verminderd. Nieuwe ontwikkelingen dienen uit te gaan van behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden van het landgoed.

In de cultuurhistorische analyse van 2013 worden de volgende cultuurhistorische uitgangspunten benoemd:

- de oorspronkelijke opzet van het landgoed, met een tweedeling in een formeel en een agrarisch gedeelte, moet als vertrekpunt worden genomen;
- de gebouwde monumenten (landhuis en hoeve) vormen de historische gebouwde kernen van het landgoed. Er dient spaarzaam met rode ontwikkelingen te worden omgegaan. Nieuwe ontwikkelingen dienen zich te conformeren aan de historische opzet van



het landgoed en dienen qua opzet, situering en vormgeving ondergeschikt te zijn aan de monumenten.

- In het geval van nieuwe rode toevoegingen moet sprake zijn van een moderne en eigentijdse vormgeving.

Reactie per onderdeel:

Opruimen verrommeling

Het opruimen van de diverse dierenverblijven, loodsen en andere opstallen is een positieve ontwikkeling. In de cultuurhistorische analyse uit 2013 is aangegeven dat deze gebouwen geen cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Het slopen van deze bouwwerken draagt bij aan het herstel en de versterking van de bestaande cultuurhistorische waarden van het landgoed.

Herbestemming monumentale boerderij

De boerderij en het bakhuisje worden gerestaureerd. De monumentale boerderij krijgt een nieuwe bestemming als lounge. Tegen de zuidgevel wordt door middel van een glazen tussenlid een verbinding gemaakt met de nieuwe aula. Het Monumentenhuis vindt het positief dat de boerderij wordt gerestaureerd en een nieuwe functie krijgt.

De boerderij en bakhuis hebben de status van gemeentelijk monument. In dit kader dient er bij de gemeente Meierijstad een omgevingsvergunning voor de restauratie c.q. herbestemming te worden aangevraagd. De lokale monumentencommissie zal op detailniveau over de plannen een advies uitbrengen.

Realisatie aula

Er is gekozen voor één robuust gebouw waarin alle functies van het uitvaartcentrum zijn ondergebracht. Doordat er gedeeltelijk ondergronds wordt gebouwd, bedraagt de totale bouwhoogte 6,5 meter. Dit is lager dan de boerderij (nokhoogte 10 meter). Door de situering en de bouwhoogte is er vanaf de Gestelseweg slechts beperkt zicht op de nieuwbouw. Het monument blijft daardoor vanaf de openbare weg prominent in beeld. Tevens is er gekozen voor een eigentijdse vormgeving. Door de situering van de aula op korte afstand van de boerderij is er duidelijk sprake van een robuust en samenhangend geheel. Het behoud van de bijzondere historische bomen is positief.

Nieuwe bestemming van de monumentale villa

De villa zal in het nieuwe plan niet meer bewoond worden, maar zal gebruikt worden als ruimte om de overledene op te baren. Deze functiewijziging brengt geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarden met zich mee.

Realisatie beheerderswoning met contemplatiecentrum en machineloods

Ter hoogte van de voormalige kippenschuur wordt een multifunctioneel gebouw met een beheerderswoning, contemplatiecentrum en machineloods gerealiseerd. De situering van het gebouw aan de zuidelijke rand van het landgoed op de plaats van een oude kippenschuur levert geen verstoring op van de cultuurhistorische waarden van het landgoed. Het



Monumentenhuis vindt het positief dat er is gekozen voor één robuust gebouw met een multifunctioneel karakter. Qua massa is er gekozen voor een langgerekt bouwwerk op een rechthoekige plattegrond onder een zadeldak. Met een nokhoogte betreft 8,4 meter en blijft daarmee onder de nokhoogte van de villa en boerderij. De omvang is vrij fors, maar vanwege de bundeling van diverse functies en de situering toelaatbaar. De vormgeving van het object dient nader te worden uitgewerkt te worden beoordeeld door de lokale monumentencommissie.

Parkeergelegenheid

Het Monumentenhuis adviseert om de parkeerplaatsen een groen karakter te geven, bijvoorbeeld door de toepassing van een halfverharding of grastegels. Op deze manier wordt teveel verstening van het terrein voorkomen. Het Monumentenhuis vindt het positief dat de historische bomen worden gehandhaafd.

Aanleg en herstel van het landschapspark rondom de villa

Er vinden geen veranderingen in de opzet van de landschapstuin plaats. De historische structuur blijft behouden. Uit de tekening blijkt overigens niet duidelijk of de historische onverharde tweede oprijlaan behouden blijft. Deze historische structuur dient behouden te blijven.

Aanleg natuurbegraafplaats en strooivelden

Het strooiveld en de natuurbegraafplaats zijn gesitueerd op een akkercomplex aan de oostkant van het landgoed. Dit gedeelte van het plangebied biedt nog meer ruimte voor het herstel en de versterking van de historische structuur. Hoewel de sloten al een verwijzing naar de historische verkaveling vormen, zijn ze erg breed. In de historische situatie was er sprake van smalle sloten met een houtwal. Door dit terug te brengen in het plan wordt het agrarische aspect van dit gedeelte van het landgoed versterkt. De poelen, vennen en grafheuvels hebben geen historische referentie met de plek. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zou een aangepaste invulling of robuustere vormgeving wenselijk zijn.

Conclusie

‘Behoud door ontwikkeling’ is een belangrijk speerpunt binnen de hedendaagse monumentenzorg. Niet het behoud omwille van het behoud staat voorop, maar het mogelijk maken van ontwikkelingen waardoor een duurzame toekomst kan worden gegarandeerd. Dit geldt zeker voor de instandhouding van historische landgoederen en buitenplaatsen. Doordat traditionele economische dragers, zoals opbrengsten uit pacht, bosexploitatie en jacht, zijn weggefallen, zijn landgoederen genoodzaakt te zoeken naar nieuwe inkomstenbronnen om een duurzame instandhouding mogelijk te kunnen maken.

De ontwikkeling van een uitvaartcentrum vormt een nieuwe economische drager voor Landgoed De Denneboom en draagt bij aan een duurzame instandhouding van het landgoed. Inherent aan iedere doorontwikkeling is dat er een ingreep wordt gepleegd op de bestaande, historische situatie. De vraag is echter of een dergelijke ingreep in relatie staat tot de cultuurhistorische waarden van het gebied. Het Monumentenhuis is van mening dat de voorgestelde ont-



wikkelingen de bestaande cultuurhistorische waarden niet in onevenredige mate aantasten. De verrommeling van het landgoed wordt aangepakt door alle niet-waardevolle bebouwing op het terrein op te ruimen. De beide monumenten, de villa en de boerderij met bakhuis, blijven in het plan gehandhaafd, evenals de historische landschapstuin. De nieuwe toevoegingen zijn robuust te noemen, waardoor er slechts twee bouwwerken gerealiseerd hoeven te worden. Ook wordt de relatie tussen het formele en het agrarische landgoedgedeelte hersteld door het herstel van de historische zichtas.

Daarnaast is het binnen de monumentenzorg van belang dat een nieuwe toevoeging duidelijk onderscheidend is en een eigentijds karakter heeft. Dit komt in het plan voor De Denneboom tot uiting in de toepassing van eigentijdse architectuur van zowel de woning/beheerloods als het uitvaartcentrum. Hoewel beide gebouwen fors te noemen zijn, zijn het duidelijk twee onderscheidende elementen met een eigen karakter en gaan ze geen concurrentiestrijd met de monumenten aan. De nadere uitwerking dient te worden beoordeeld door de lokale monumentencommissie en welstandscommissie. Ten aanzien van de inrichting natuurbegraafplaats en de strooivelden is er ruimte voor nog herstel van de cultuurhistorische waarden. Het Monumentenhuis adviseert om hier nog nader naar te kijken.

Met vriendelijke groet,

drs. H. Maas
directeur Monumentenhuis Brabant