



Behoort bij besluit  
UV 318306  
6 maart 2024



## Cultuurhistorisch onderzoek

Antea Group

Understanding today.  
Improving tomorrow.

projectnummer 0476348.100  
concept revisie 00  
22 februari 2022

[www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl)

# Cultuurhistorisch onderzoek

projectnummer 0476348.100  
concept revisie 00  
22 februari 2022

## Auteurs

[REDACTED]

## Opdrachtgever

Mastade Real Estate B.V,  
Valkenswaardseweg 20  
5582 VB Waalre

## Gecontroleerd

[REDACTED]

datum	beschrijving	vrijgave
22 februari 2022		

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Projectvoornemen	5
1.3	Doel en onderzoeksvragen	5
<b>2.</b>	<b>Wettelijk kader</b>	<b>6</b>
2.1	Erfgoedwet	6
2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	7
2.3	Concluderend	7
<b>3.</b>	<b>Biografie van de plek</b>	<b>8</b>
3.1	Eigendomsgeschiedenis	8
3.2	Ontwikkeling van de landgoedtuin	9
3.3	Aanwezige waarden	15
3.4	Effecten van het voornemen	17
<b>4.</b>	<b>Conclusie en aanbevelingen</b>	<b>18</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Mastade Real Estate is voornemens om de boerderij gelegen aan de Valkenswaardseweg 18 te Waalre te transformeren en uit te breiden, waardoor parkeerplaatsen op het huidige terrein komen te vervallen. Deze parkeerplaatsen worden verplaatst naar de noordzijde van het terrein. De realisatie van dit nieuwe parkeerterrein inclusief de aanleg van een wandelpad (zie ontwerptekening figuur 1.2) vormt de scope van dit cultuurhistorisch onderzoek.

In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1.1. Ligging van het projectgebied (indicatief, rood omkaderd). Bron: PDOK in QGIS.

## 1.2 Projectvoornemen

Door transformatie en uitbreiding van de boerderij aan de Valkenswaardseweg 18 te Waalre (Rijksmonument), komen parkeerplaatsen op het huidige terrein te vervallen. Deze parkeerplaatsen worden verplaatst naar de noordzijde van het terrein. Als gevolg van het verplaatsen van de parkeerplaatsen zullen twee taxussen, een grove den en een berk aan de westzijde van het grasveld moeten worden verwijderd.



Figuur 1.2. Schets projectvoornemen (NBArchitecten, 2022).

## 1.3 Doel en onderzoeksvragen

Het doel van het cultuurhistorisch onderzoek is het inzichtelijk maken van cultuurhistorische waarden en de wijze waarop het projectvoornemen zich tot deze waarden verhoudt. Daartoe dienen de volgende onderzoeksvragen:

- Wat is de cultuurhistorische waarde van de projectlocatie?
- Wat zijn de effecten van het planvoornemen op de cultuurhistorische waarde van de projectlocatie?
- Welke maatregelen kunnen / dienen getroffen te worden om eventuele effecten te mitigeren / compenseren?

Deze onderzoekopzet komt voort uit het beschermingsregime dat op deze locatie geldt voor de cultuurhistorische waarde van het gebied. Deze bescherming is verder beschreven in hoofdstuk 2.

## 2. Wettelijk kader

Relevant voor de ontwikkeling van de projectlocatie is de Erfgoedwet en het bestemmingsplan. Gemeentelijke verordening, de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant en overige cultuurhistorische beschermingsregimes (UNESCO Werelderfgoed, gemeentelijke monumenten of aardkundige waarden) zijn voor de projectlocatie niet relevant.

### 2.1 Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet inwerking getreden. De Erfgoedwet vervangt meerdere wetten en regelingen, waaronder de Monumentenwet 1988. Hoe het Nederlandse erfgoed behouden en beheerd moest worden, stond in verschillende wetten en regelingen. Daarom is in de Erfgoedwet bestaande wetten regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed gebundeld. Ook zijn een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd onder andere voor musea en beheerders van de rijkscollectie. Maar bijvoorbeeld ook op het gebied van archeologie, want daar voert de overheid een certificeringsstelsel in. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Samen met de aanstaande Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

De Erfgoedwet stelt dat het verboden is zonder of in afwijking van een (Wabo) Omgevingsvergunning een rijksmonument te slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht wordt.

Tot hoe ver de bescherming van een rijksmonument reikt, verschilt per rijksmonument. Jurisprudentie wijst uit dat niet het kadastrale perceel grondslag is voor bescherming, maar slechts datgene dat in de redengevende omschrijving uit het rijksmonumentenregister als zelfstandige eenheid beschreven wordt is grondslag voor bescherming. Voor Huize Treeswijk geldt de volgende beschrijving in het rijksmonumentenregister:

#### *“Waardering*

*Het landhuis is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van een culturele en sociaal-economische ontwikkeling, met name de stichting van buitenplaatsten aan de uitvalswegen van de industriesteden. Het complex heeft architectuurhistorische waarden vanwege de verfijnde en late neo-classicistische detaillering van het landhuis, die ten opzichte van de oorspronkelijke opzet een kenmerkende verrijking betekende. Het heeft ensemblewaarden wegens de samenhang van de bebouwing met de inrichting van de landschappelijke tuin. Het is van belang wegens de architectonische gaafheid van het exterieur.”*

en

*“Het huis ligt op het landgoed Treeswijk met erachter een park in de Engelse landschapstijl uit het einde van de 19de eeuw. Dit park behoort tot de bescherming.”*

Strikt genomen behoort het grasveldje dus niet tot datgene dat in de redengevende omschrijving benoemd is als zelfstandige eenheid. Het grasveld is duidelijk geen onderdeel van de landgoedtuin, maar is daar wel op korte afstand van gelegen. Bovendien zou juist uit voorliggend onderzoek kunnen blijken dat het grasveld een wezenlijk onderdeel is van de historische landgoedtuin én heeft de gemeente Waalre een bestemming “landgoedtuin” voor het grasveld opgenomen. Een Wabo-Omgevingsvergunning voor het “in enig opzicht wijzigen” van een rijksmonument (Huize Treeswijk, Valkenswaardseweg 20 of de dienstwoning, Valkenswaardseweg 18) is dus niet benodigd. Dit is slechts een juridisch vraagstuk; de bescherming van het landgoed is volwaardig geborgd in het vigerende bestemmingsplan middels een bestemming en beschermingsregime. Het doorlopen van de in het bestemmingsplan verplicht gestelde procedure volstaat om het erfgoedbelang te borgen.

## 2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op grond van het Bro (art. 3.6.1.) geldt dat gemeenten verplicht zijn cultuurhistorische waarden mee te wegen bij het opstellen van bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet beschreven worden hoe het bestemmingsplan met deze waarden omgaat. Op de plankaart kunnen eventuele cultuurhistorische waarden aangeduid worden met een dubbelbestemming en bijbehorende beschermende regels.

De gemeente Waalre heeft in het bestemmingsplan “Buitengebied – Waalre” invulling gegeven aan deze mogelijkheden door een enkelbestemming “tuin – landgoedtuin” op te nemen. Dat heeft de gemeente voor een gedeelte van het kadastrale perceel gedaan. Het gedeelte bos (gelegen tussen het grasveld (projectlocatie).

Gekoppeld aan de bestemming “tuin – landgoedtuin” is een beschermingsregime dat borgt dat de gronden bestemd blijven voor “de instandhouding, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke waarde van het landhuis en omliggende gronden”. Daartoe is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken uit te voeren:

1. het egaliseren, woelen, mengen en ophogen van gronden;
2. het aanleggen, verbreden en verharderen van paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
3. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
4. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of ander houtgewas;
5. het scheuren van grasland.

De onder 2 genoemde werkzaamheden zijn sowieso van toepassing, waardoor het projectvoornemen omgevingsvergunningplichtig is. De in artikel 17.5.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door deze werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Dit betekent dat de cultuurhistorische waarde van het landgoed niet geschaad mag worden, óf dat de kansen voor herstel van cultuurhistorische waarden niet verkleind worden.

## 2.3 Concluderend

Voorliggend onderzoek voorziet in een afweging over de cultuurhistorische waarde van Huize Treeswijk, de tuin in Engelse landschapsstijl en de verplaatsing van de parkeerplaats. Deze afweging kan betrokken worden bij de vergunningaanvraag voor het beschermingsregime die in het bestemmingsplan is opgenomen. Er is voor de bescherming van rijkswege geen vergunning nodig. Deze wordt in het kader van de verbouwing van de dienstwoning wel aangevraagd.

## 3. Biografie van de plek

### 3.1 Eigendomsgeschiedenis

De vroegste geschiedenis van Huize Treeswijk dateert uit het begin van de negentiende eeuw. Op 13 januari 1824 wordt de definitieve verkoop gesloten van de Heerlijkheden van Valkenswaard en Waalre en alles wat daar bij hoort. Er zijn verschillende kopers voor verschillende delen. De Heerlijkheid van Waalre met de jacht en visserij op de Dommel en diverse percelen worden gekocht door [REDACTED] president van de rechtbank in Eindhoven.

In 1827 verkoopt de gemeente Waalre een stuk *'inculte grond'* (onontgonnen gebied) aan [REDACTED]. Het is 3 bunder 17 roeden en 99 ellen (ruim 3ha) groot en wordt begrensd door *'lemietscheyding'* (de grens) van *Valkenswaard in een rechte lijn, aanvang nemende aan den straatweg nabij de Barrier huizinge'*. Op 14 juli 1828 besluit de Gemeente Waalre tot verkoop van een stuk heide van 18 bunder 52 roeden en 80 ellen (ruim 18,5 ha) rond het Raadven. Het gebied ligt in de *'Algemeen heyde'* en *'wordt doorsneden van de straatweg van Luyk op 's-Hertogenbosch en van het westen naar het oosten van een publieke turfweg'*. Die laatste weg is de weg van Waalre naar Heeze..



Figuur 3.1: Schematische plattegrond Treeswijk en Raadven, periode 1830, gebaseerd op kadastrale minuutplannen.

In 1828/1829 liet [REDACTED] een nieuwe woning voor zijn gezin bouwen aan *'den grooten weg der Eerste Klasse nr. 7'*, de huidige Valkenswaardseweg. Op het stuk grond rond het Raadven dat hij van de gemeente Waalre had gekocht verrees een villa in neoclassistische stijl. Waarschijnlijk als eerbetoon aan zijn echtgenote noemde hij de villa Huize Treeswijk. De naam Treeswijk was jarenlang op de voorgevel te zien, maar momenteel is alleen op de pilasters aan de ingang nog te lezen dat Huize Treeswijk hier ligt.

Vlakbij de villa Treeswijk ligt een boerderij aan de Valkenswaardseweg 16-18. In 1827 werd hier een huis met tuin *'langs den Algemeene Straatweg'* gekocht. Op dezelfde plaats liet de zoon van [REDACTED] een boerderij bouwen. Rond 1920 is het gebouw nog als boerderij in gebruik, maar enkele jaren later is er sprake van een dubbele bewoning en werd het gebouw beschreven als "dienstwoningen".

Achtereenvolgens zijn de volgende personen eigenaar geweest van Huize Treeswijk en de landgoedtuin. :

- [REDACTED] overleed na één jaar in de villa gewoond te hebben. In dat jaar liet zijn gezondheid hem in de steek én huwde zijn enige dochter tegen de zin van [REDACTED] in met [REDACTED]. Zijn vrouw, de baronesse van Pallandt, heeft samen met haar vrijgezelle zoon tot haar overlijden in 1864 in de villa gewoond. Ook zoon [REDACTED] (de jongste zoon) [REDACTED] overleed in 1864 (slechts een week na zijn moeder).



- Omdat alle vijf de zoons van [redacted] op dat moment reeds overleden waren, ging het bezit van de villa via diens enige dochter [redacted] over naar [redacted] heeft nooit permanent gewoond op Huize Treeswijk. Hij had in 1851 Huize Anneville in Ulvenhout gebouwd (naar goed gebruik vernoemd naar zijn vrouw). [redacted] overlijdt in 1882 en [redacted] in 1887. Het bezit van Huize Treeswijk gaat over naar [redacted] tweede zoon.
- [redacted] heeft, net als zijn vader, niet permanent op Huize Treeswijk gewoond, maar woonde net als zijn ouders op Huize Anneville. [redacted] trouwde met zijn nicht [redacted] Storm. Uit dit huwelijk kwamen twee kinderen voort. De jongste hiervan, [redacted] trouwde met [redacted] Baron [redacted] In 1914 overlijdt [redacted]
- [redacted] baron [redacted] vestigde zich samen met [redacted] in 1917 in Huize Treeswijk.
- [redacted] en [redacted] bleven waarschijnlijk kinderloos. Na het overlijden van [redacted] in 1937 verkocht de weduwe het landgoed, dat inmiddels gegroeid was tot 51 hectare. De koop werd in twee delen gesplitst: het herenhuis met naaste omgeving kwam in handen van Eindhovense advocaat en oud-wethouder: [redacted] het uigestrekte bosbezit werd verkocht aan dr. [redacted]
- [redacted] Passtoors gebruikte de villa aanvankelijk als zomer- en weekendverblijf, maar tijdens de oorlog bewoonde hij Treeswijk permanent. Na zijn dood bleef zijn weduwe er wonen. In 1955 werd het eigendom overgeschreven op naam van de pasgetrouwde zoon, [redacted]
- In 2021 is het huis na enige jaren leegstand verkocht aan Mastade Vastgoed B.V.

### 3.2 Ontwikkeling van de landgoedtuin

Huize Treeswijk heeft in de loop der tijd verschillende gedaantes gehad. Vrij veel is bekend over het huis zelf. De visuele verschijningsvorm ervan is vrij goed gedocumenteerd. De ontwikkeling van de landgoedtuin is minder goed gedocumenteerd. Hieronder is, voor zover beschikbaar in archieven, een overzicht gegeven.

Huize Treeswijk werd in neoclassicistische stijl gebouwd. In archieven kan over de verschijningsvorm van de tuin vóór 1900 niets gevonden worden. Het is weinig aannemelijk dat de tuin destijds al in Engelse landschapsstijl is aangelegd. Bij aanleg rond 1828 zou een classicistische tuinaanleg in samenhang met de villa logischer zijn. Kenmerkend voor classicistische tuinaanleg is een duidelijk symmetrische opbouw in het terrein waarbij gebruik gemaakt wordt van rechte lijnen (veelal lanen) en vierkante percelen, en in alle gevallen een centrale as van symmetrie met eventueel haaks daarop verschillende dwarsassen. In een classicistische aanleg werd het terrein duidelijk begrens en omsloten. Het huis werd zorgvuldig in de parkaanleg geïncorporeerd. Tuinen in classicistische aanleg hadden in de regel een behoorlijke omvang.



Figuur 3.2: Kadastrale minuut uit de periode 1830. De toen nog aanwezige boerderij is goed te zien. De omvang van de percelen suggereert een relatief klein perceel zonder wezenlijke parkaanleg.

Ook het idee van een classicistische aanleg lijkt weinig logisch op Huize Treeswijk. Van enige omvang is, ook ten tijde van de bouw van de villa, geen sprake. Bovendien zijn er geen eerdere verwijzingen, noch in archieven, noch in beeldmateriaal, van de parkaanleg van vóór 1900. Op basis van een krantenartikel uit 5 oktober 1901 (Dagblad van Noord-Brabant) kan in elk geval verondersteld worden dat er kastanjes in de tuin van de villa stonden (zie citaat hieronder).

*“Zondagmiddag werden (...) een 5-tal jongens op heeterdaad betrapt op het stelen van kastanjes in den tuin der villa “Treeswijk” – Dagblad van Noord-Brabant, 5 oktober 1901.*

Op zichzelf bewijst dit archiefstuk niets over de aanplant of parkaanleg. De enige nu aanwezige tamme kastanje dateert wordt in het landelijk bomenregister een plantjaar 1880-1890 toegekend. Het is mogelijk dat dit krantenartikel naar die kastanje verwees. Onduidelijk is wat er in de rest van de tuin aanwezig was, behalve de oudste nog aanwezige boom, een bruine beuk uit de periode 1830-1840.

De stijl van de neoclassicistische villa zelf is verklaarbaar uit de periode van begin 19<sup>e</sup> eeuw: een sobere bouwstijl zonder teveel franje (als verwijzing naar de kunst van oude Grieken en Romeinen). Ook de driehoekige timpaan aan de voorgevel verwijst naar klassieke tempels. Een belangrijk moment wordt gemarkeerd door een ingrijpende verbouwing aan het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw. Al in 1903 wordt gesproken over restauratie. De Peel- en Kempenbode bericht in 1903 al dat *“het bekende kasteel Treeswijk, dat sedert eenige maanden onbewoond is, gerestaureerd wordt, om binnenkort een nieuwen bewoner te ontvangen”*. Die nieuwe bewoner was baron van [redacted] en die verbouwde de villa ingrijpend omdat hij en zijn gezin de villa permanent wilden gaan bewonen.



Figuur 3.3: de oudste gevonden foto van Huize Treeswijk, daterend uit begin 20<sup>e</sup> eeuw, in elk geval vóór de verbouwing door de baron van [redacted]



Figuur 3.4: Huize Treeswijk, ná de verbouwing door baron [redacted]. Meest in het oog springend is het verdwijnen van de naam van het huis en het terugbrengen van het aantal verdiepingen van drie naar twee. In de periode hierna werden aan beide zijde nieuwe aanbouwen gebouwd.

Het rijksmonumentenregister dateert de tuin in Engelse landschapsstijl op “het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw”. Dit komt overeen met de aanplant van enkele oude bomen (waaronder de eerdergenoemde tamme kastanje). Een bruine beuk dateert uit 1830 – 1840 en komt dus uit “de oude tuin”.

#### De opzet van de Engelse tuin in landschapsstijl

Uit de periode rondom de eeuwwisseling zijn vooral de aanleg van de tuin van belang (eind 19<sup>e</sup> eeuw) en de verbouwing (begin 20<sup>e</sup> eeuw). De aanleg van dat moment en de representatie van de gebouwen is nog altijd de belangrijkste opzet van het landgoed. De wijze waarop dit eruit ziet is inzichtelijk te maken aan de hand van historische luchtfoto’s.

De parkaanleg uit het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw is duidelijk in Engelse landschapsstijl. De padenstructuur is kronkelend centraal achter de villa aangelegd. De bomen bestaan uit een gevarieerd assortiment, van eiken, beuken en tamme kastanje. Er liggen heuvelachtige structuren in het park die leiden langs de verschillende bomen. Een klein prieel is aan de zuidzijde van de villa zichtbaar. De entree kronkelt om de dienstwoningen heen en er is één pad aangelegd naar de boerderij die op dit moment bekend is als restaurant “de Treeswijkhoeve”. De luchtfoto uit 1936 toont de tuin in optimale vorm. Het beeld wordt bevestigd door Historische Topografische Kaart uit d periode 1955 (een uitsnede is zichtbaar op figuur 3.7).



Figuur 3.5: Luchtfoto uit 1936. Zichtbaar is de villa, de landschappelijke aanleg met kronkelende paden



Figuur 3.6: Detail uit de luchtfoto van 1936. Zichtbaar is voornamelijk de padenstructuur aan de achterzijde van de woning. De entree is ook hier al lusvormig om de dienstwoningen heen. De projectlocatie is aan de noordzijde van het perceel gelegen. In 1936 is dit nog duidelijk een gras- of akkerland, duidelijk begrensd van de landschapstuin. De aanplant ten zuiden van het grasland (rood) is een laan die nu nog aanwezig is. In geel (globaal) de projectlocatie.



Figuur 3.7: Uitsnede uit de Historische Topografische Kaart uit 1955 (bron: Kadaster). De parkaanleg in Engelse Landschapstijl is duidelijk zichtbaar.

#### De historische waarde van de projectlocatie

De projectlocatie voor de parkeerplaats is gelegen op een voormalig gras-/akkerland dat geen onderdeel was van de parkaanleg in Engelse landschapsstijl, en dus ook géén onderdeel van de bescherming van rijkswege. Wel is de aanleg alhier in de loop der tijd enigszins veranderd, en zijn de voorgenomen paden van de parkeerplaats naar de villa gelegen door de aanplant die wél onderdeel is van de parkaanleg.

In een late fase is de projectlocatie in gebruik geweest als tennisbaan (waarneming op basis van *oral history*, niet ondersteund door archiefmateriaal). De luchtfoto uit 1961 toont in elk geval een structuur die overeenkomt met de afmetingen en vorm van een tennisbaan, zie figuur 3.8 en 3.9. De noordzijde van de projectlocatie is al sinds de aanleg van het park begrensd door begroeiing.



Figuur 3.8: Luchtfoto van de projectlocatie uit 1961. De witte toon van de paden lijken te wijzen op halfverharding door middel van grind, zoals thans ook het geval.



Figuur 3.9: Uitsnede uit de luchtfoto uit 1961. De duidelijke rechthoek lijkt een tennisbaan te zijn, aangelegd in de periode 1950-1960. Er is geen archiefbewijs voor een tennisbaan (of een andere functie) gevonden.

### 3.3 Aanwezige waarden

Er is op basis van het archiefmateriaal geen aanleiding om te veronderstellen dat de projectlocatie onderdeel is van de parkaanleg uit het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw. De relevante waarden zijn hieronder opgesomd.

- De aanleg heeft wezenlijk aan waarde ingeboet door nieuwbouw aan de oostzijde. Daartoe is een recht pad aan in noord-zuid richting aangelegd aan de oostzijde van het perceel (blauwe lijn op figuur 3.10). Dit verstoort de opzet (de aanleg is verloren gegaan) en aard (rechte vormen in plaats van kronkelend 'natuurlijk') van de tuin in Engelse landschapsstijl. Aan de oostzijde van het nieuwe pad is begroeiing aangebracht die de nieuwe bebouwing aan het zicht moet onttrekken. Gekozen is voor een groenblijvend assortiment.
- De tuinstructuur om de dienstwoningen heen (de grindpaden naar de villa en boerderij Treeswijkhoeve) is nog intact aanwezig.
- De bomenrij tussen villa en projectlocatie (rood omcirkeld op figuur 3.10) is jonger dan de aanleg van de tuin, maar is wel als sinds de aanleg als "bos" of "onderdeel van de landschapstuin" in gebruik. Opmerkelijk is de plaatsing van de bomen in een strakke lijn. Dit pas niet in de architectuur van de Engelse landschapsstijl.
- De projectlocatie is nu een ongebruikt grasveld. Pal hiernaast is enkele jonge aanplant (o.a. twee taxussen) aanwezig. Deze zijn geen onderdeel van de tuinaanleg noch vertegenwoordigen deze enige cultuurhistorische waarde.
- De bomenrij aan de noordzijde van de landschapstuin (blauw omcirkeld) is duidelijk jonger dan de andere aanplant. Ook hier geldt dat de bomenrij recht aangeplant is, hetgeen weinig recht doet aan de architectuur van de Engelse landschapsstijl. De bomenrij vertegenwoordigt geen wezenlijke waarde als bijdrage aan de parkaanleg.



Figuur 3.10: Recente luchtfoto. De landschapsaanleg is beëindigd door de nieuwbouw aan de achterzijde. De lusvormige entree om de dienstwoningen is nog goed herkenbaar, en beide lusvormige paden naar de oostzijde van het perceel eveneens. De aanleg wordt thans met rechte lijn beëindigd door de nieuwe kadastrale begrenzing ten behoeve van de bouw van nieuwe villa's. Het pas naar het noorden (richting restaurant Treeswijkhoeve) dateert eveneens uit de periode van de aanleg. In rood omcirkeld de bomenrijen die de parkaanleg uit eind 19<sup>e</sup> eeuw begrensd. In geel de projectlocatie.



Figuur 3.11:

Linksboven: nieuwe aanplant en nieuwe bebouwing

Rechtsboven: zicht van projectlocatie naar villa. Toekomstig pad.

Linksmidden: oudste boom van de aanleg, centraal achter de villa

Rechtsmidden: veel van de oude bomen zijn in slechte staat

Linksonder: Projectlocatie en bomenrij als onderdeel van de parkaanleg (gele cirkel op figuur 3.10)

Rechtsonder: bomenrij ten noorden van projectlocatie (blauwe cirkel op figuur 3.10)



### 3.4 Effecten van het voornemen

De verplaatsing van de parkeerplaats naar het grasveldje aan de noordzijde van het perceel stuit niet direct op zwaarwegende erfgoedbezwaren. Bij de belangenafweging dient betrokken te worden dat de verbouwing (en uitbouw) van de dienstwoningen een zeer positief effect heeft op de erfgoedwaarde van het ensemble. De verplaatsing van de parkeerplaats is van ondergeschikt belang aan de opwaardering van de dienstwoningen. Dat legitimeert op zichzelf al de verplaatsing van de parkeerplaatsen. De gekozen locatie is geen onderdeel van de landgoedtuin. Dat is een gunstig uitgangspunt: dit is een grasveld met de laagste erfgoedwaarde van de landgoedtuin.

In meer detail gelden de volgende effecten:

- De aanleg van de parkeerplaats zelf is goed verenigbaar met het erfgoedbelang.
- De oorspronkelijke padenstructuur blijft intact. Dat is positief.
- De ontsluiting vanuit de parkeerplaats naar de villa loopt door de rechte boomstructuur die onderdeel is de parkaanleg. De structuur van deze rij is niet waarschijnlijk onderdeel van de oorspronkelijke parkaanleg. De aanleg van dit pad is goed verenigbaar met de erfgoedwaarde. Uitgangspunt hierbij is dat het een pad in "Engelse landschapsstijl" kan zijn. Dat wil zeggen: geen harde, rechte lijnen.

## 4. Conclusie en aanbevelingen

### Conclusie op hoofdlijnen

Het grasland, gelegen op het kadastrale perceel van landgoed "Huize Treeswijk", is géén onderdeel van de parkaanleg. Dat maakt dat het erfgoedbelang zich niet verzet tegen de aanleg van een parkeerplaats. Voor vergunningaanvraag is relevant dat de cultuurhistorische, landschappelijke en tuinhistorische waarde van het landgoed niet worden aangetast door het projectvoornemen.

Dit is een conclusie die vanuit een sectorale blik op de erfgoedwaarde van het landgoed gericht is. Vanuit deze benadering van verlies en schadebeperking is het project verenigbaar met de erfgoedwaarde. Een wat andere benadering die gestoeld is op de notie dat het landschap een resultante is van een groot aantal elementen die allemaal een aspect van het geschiedverhaal vertellen levert andere conclusies op. Kern van deze benadering is dat een landschap wordt beschouwd als een object dat van generatie op generatie wordt overgeleverd. Iedere generatie past dat landschap aan de eigen behoeften en ideeën aan, voegt zaken toe, verwijdert andere en geeft weer een andere betekenis. Concreet betekent dit dat **nieuwe betekenis** aan het landgoed gegeven kan worden.

Die nieuwe betekenis wordt in belangrijke mate gegeven door de nieuwe eigenaar: een commerciële partij. Dat levert een nieuwe periode in het geschiedverhaal van de villa op. Voor het eerst in de geschiedenis is het huis géén woning. Dat levert nieuwe eisen voor het gebruik op, waaronder het opwaarderen van de voormalige dienstwoningen. Een bedrijf heeft logischerwijs parkeerplaatsen nodig. Vanuit dit perspectief is het belangrijker dat deze verandering op een juiste manier begeleid wordt. Dat is belangrijker dan toetsen op objectieve erfgoedwaarden. Ook vanuit dit perspectief (het begeleiden van verandering) leent de projectlocatie zich zeer goed voor de realisatie van parkeerplaatsen. Deze heeft geen wezenlijke rol in de geschiedenis van de villa, maar kan wel betekenis gaan hebben voor de eisen van deze generatie, namelijk een zo goed en gastvrij mogelijk entree.

Voor de uitvoering is voornamelijk van belang dat geen stijlbreuk met de bestaande landgoedtuin wordt voorzien. Daarin is de belangrijke compensatie dat gewerkt wordt met 'natuurlijke' belijning en representatief materiaal: aansluiting met het bestaande grind verdient de voorkeur. De indeling van parkeervakken kan het best op een organische wijze vormgegeven worden. De volgende aanbevelingen kunnen daarbij meegenomen worden:

- Gebruik subtiele rondingen om de parkeerruimte te begrenzen. Geen rechte hoeken in de nieuwe parkeerplaatsen. Gebruik afgeronde begrenzingen met perkjes.
- Sluit aan bij de bestaande beplanting: de rododendron biedt aanknopingspunten.
- Beperk gebruik van objecten die de parkeerplekken begrenzen.

## Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

## Contactgegevens

Beneluxweg 125  
4904 SJ Oosterhout  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
T. +31 6 30 78 38 02  
E. [REDACTED]

### Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij [REDACTED] Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

[www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl)