



Quick scan cultuurhistorie "Laan van Eikenstein te Zeist"

projectnummer 0402129.00
concept
24 oktober 2017

Quick scan cultuurhistorie "Laan van Eikenstein te Zeist"

projectnummer 0402129.00



concept
24 oktober 2017

Auteurs

E.P. de Groot, Msc.

Opdrachtgever

BPD ontwikkeling B.V. Hoofdkantoor - BPD Ontwikkeling B.V. Regio Noord-Oost & Midden
Postbus 1
3800 AA Amersfoort

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
30-11-2017	concept	drs. M. Visser 	drs. T. Artz 

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel quick scan	1
1.2	Het voornemen	1
2	Cultuurhistorische waarden in (de omgeving van) het plangebied	2
2.1	Beoordelingskader	2
2.2	Ontstaansgeschiedenis plangebied	2
2.3	Aardkundige waarden	3
2.4	Historische geografie en historische bouwkunde	3
2.4.1	Beschermde waarden (monumenten)	3
2.4.2	Overige waarden	4
3	Effecten gebiedsontwikkeling op cultuurhistorische waarden	6
3.1	Stedenbouwkundige randvoorwaarden en inrichtingsschets	6
3.2	Beoordeling	6

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel quick scan

BPD Ontwikkeling B.V. is voornemens om het terrein van het datacenter van de Rabobank in Zeist te transformeren tot een woongebied. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het plangebied ligt in een gebied dat bekend staat om haar cultuurhistorische waarden. Op basis van artikel 3.1.6 Bro is het verplicht om cultuurhistorische waarden volwaardig in ruimtelijke besluitvorming te betrekken. Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is daarom een cultuurhistorische quick scan opgesteld. De quick scan beschrijft:

- De ontstaansgeschiedenis van het gebied;
- De (beschermde) cultuurhistorische waarden in en aangrenzend aan het plangebied;
- De consequenties van de cultuurhistorische waarden voor de herontwikkeling.

1.2 Het voornemen

Het plangebied ligt in het noordwesten van Zeist, aan de doorgaande weg van Utrecht naar Zeist (Utrechtseweg). De jaren '80 van de 20^e eeuw was het datacenter van de Rabobank hier gevestigd (zie figuur 1). In 2014 zijn (de gronden aangekocht door BPD Ontwikkeling B.V. om een transformatie van het gebied mogelijk te maken. Het voornemen is om de locatie te herontwikkelen tot een aantrekkelijke woonomgeving met circa 100 woningen. Voor de herontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan bevat randvoorwaarden voor de ontwikkeling en een inrichtingsschets (zie paragraaf 3.1).



Figuur 1.1: Afbakening plangebied Laan van Eikenstein Zeist

2 Cultuurhistorische waarden in (de omgeving van) het plangebied

2.1 Beoordelingskader

De wettelijke randvoorwaarden voor cultuurhistorie in projecten zijn vastgelegd in de Erfgoedwet en Monumentenwet. Voor de beoordeling van de effecten op cultuurhistorie is de Handreiking cultuurhistorie in m.e.r. en MKBA van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als leidraad gebruikt.

Deze paragraaf bevat een inventarisatie van de cultuurhistorische waarden in en in de omgeving van het plangebied. De cultuurhistorische waarden zijn te onderscheiden in:

- Aardkundige waarden
- Historisch geografische waarden
- Historisch bouwkundige waarden

Verder wordt onderscheid gemaakt in beschermde waarden (monumenten) en niet-beschermde waarden. De archeologische waarden zijn in een separaat onderzoek uitgewerkt.

2.2 Ontstaansgeschiedenis plangebied

Zeist ligt in de provincie Utrecht op de Utrechtse Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug is oorspronkelijk een stuwwal die in de derde (voorlaatste) ijstijd is gevormd. De bodemopbouw van de Utrechtse Heuvelrug bestaat daardoor uit pleistocene zandgronden. De Utrechtse Heuvelrug kent een lange historie en continuïteit van bewoning. Vanaf de IJzertijd werd op de Utrechtse Heuvelrug gewoond. In de Romeinse tijd is de bevolking sterk afgenomen om in de Vroege Middeleeuwen weer langzaam toe te nemen¹.

In de Middeleeuwen zijn arealen bos gekapt en omgezet in landbouwgrond. Voor het ontginnen van de akkers werden hoger gelegen terreinen in de naaste omgeving uitgekozen. De ontginning was een gezamenlijke onderneming van inwoners van een nederzetting. De bouwlandcomplexen die zo ontstonden worden aangeduid met de term 'eng'. Een eng bevatte geen duidelijk zichtbare perceelsgrenzen. Om vee te weren van de akkergronden werd een eng begrensd met een aarden wal met daarop dichte beplanting. Deze aarden wal is soms nog zichtbaar in het huidige landschap. Om de vruchtbaarheid van het land te vergroten werden door de boeren lagen aangebracht, bestaande uit heideplaggen en mest uit de potstallen. Het eeuwenlange (tot in de 19^e eeuw) toepassen van deze methode heeft geleid tot een dek van 60-80 centimeter. Een eng is daarom in het huidige landschap ook herkenbaar aan de hogere ligging².

¹ Landview Bodemonderzoek en Landschap (2001). Ontgonnen verleden. Den Haag: Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij.

² Landview Bodemonderzoek en Landschap (2001). Ontgonnen verleden. Den Haag: Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij.

Vanaf de middeleeuwen zijn de verbindingswegen van Zeist naar de omliggende dorpen en steden ontstaan. De Utrechtseweg verbindt Zeist met Utrecht. Langs de Utrechtseweg zijn vanaf de 19^e eeuw buitenplaatsen en landgoederen gevestigd. Rijke stedelingen verbleven hier enkele maanden per jaar. De buitenplaatsen van de Utrechtseweg maken onderdeel uit van een lint van buitenplaatsen en landgoederen dat zich uitstrekt van de Bilt tot Rhenen, genaamd Stichtse Lustwarande. Het grootste deel van de historische buitenplaatsen wordt sinds de economische crisis van de jaren '30 niet meer als buitenplaats gebruikt. Nu worden veel van de voormalige landhuizen van de buitenplaatsen als kantoor of zorginstelling gebruikt³.

2.3 Aardkundige waarden en landschappelijke typering

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden hebben betrekking op de natuurlijke processen die hebben geleid tot vorming van het landschap. Aardkundige waarden zijn in de provincie Utrecht beschermd via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2018. In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen aardkundige waarden aanwezig met een beschermde status.

Reliëf

Het plangebied ligt op circa 3-5 meter boven NAP. Het plangebied is voor een groot deel bebouwd. De huidige bebouwing is tot circa 25 meter hoog. Het gebied heeft geen specifiek kenmerkend reliëf (figuur 2.1). Ook ligt het plangebied op circa dezelfde hoogte als de rest van de wijk.



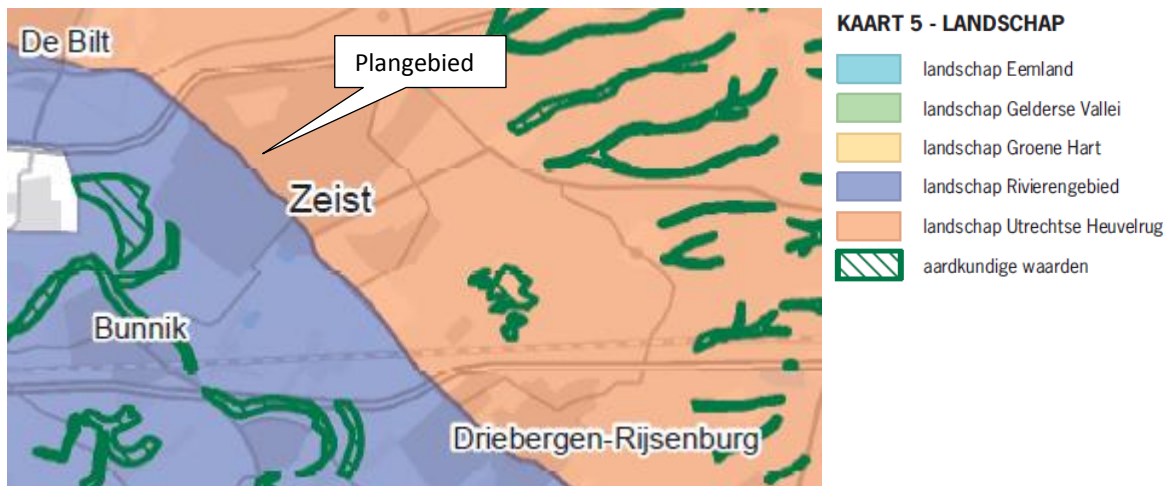
Figuur 2.1: Hoogtekaart Nederland. Bron: Actueel Hoogtebestand Nederland, Rijkswaterstaat 2017

Landschapstypen en -structuren

Het plangebied ligt aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug (figuur 2.2). Aan de westzijde ligt het landschap Rivierengebied. Het landschap van de Utrechtse Heuvelrug wordt onder andere gekenmerkt door de grote hoeveelheid bos. Na de Veluwe bevat de Utrechtse Heuvelrug het grootste bosgebied van Nederland. Het plangebied ligt weliswaar in stedelijk gebied, maar ligt

³ Landview Bodemonderzoek en Landschap (2001). Ontgonnen verleden. Den Haag: Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij.

toch in een bosrijke omgeving. Het plangebied en ook de Utrechtseweg worden omringd door bomenrijen. Het Rivierengebied kent een grotere openheid. Door de ligging in het stedelijke gebied, is deze openheid in en om het plangebied niet aanwezig.

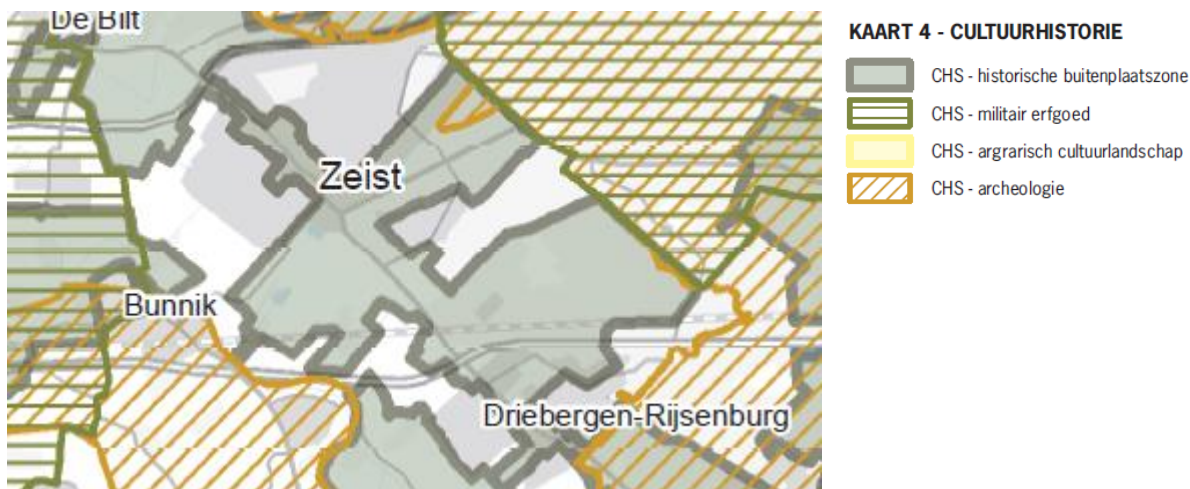


Figuur 2.2: Landschappenkaart Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht

2.4 Historische geografie en historische bouwkunde

Historische geografie gaat over landschappelijke structuren met een historische betekenis. Voorbeelden van historisch-geografische elementen zijn de verkavelingsstructuur, wegenstructuur en plaats van bebouwing. Historische bouwkunde zijn (monumentale) gebouwen met een historische waarde.

De Utrechtse weg is als buitenplaatszone gedefinieerd in de Verordening Ruimte van de provincie Utrecht. In de omgeving zijn daardoor verschillende monumenten aanwezig (zie paragraaf 2.4.1). De buitenplaatszone heeft tevens een bosrijke, parkachtige omgeving tot gevolg. Deze is nog goed herkenbaar langs de Utrechtseweg.



Figuur 2.3: Cultuurhistorische kaart Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht

2.4.1 Beschermden waarden (monumenten)

Waardevolle historisch-geografische en historisch bouwkundige objecten zijn vastgelegd op de monumentenlijst van het Rijk en/of de gemeente Zeist. De gemeente Zeist en het Rijk werken met twee monumentenlijsten: één voor de niet gebouwde ruimten en één voor de gebouwen.

Langs de Utrechtseweg liggen meerdere rijks- en gemeentelijke monumenten. Deze zijn in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** op kaart aangegeven. De monumenten liggen aan de Utrechtseweg en zijn allen landgoederen of historische buitenplaatsen. Het dichtstbijzijnde Rijksmonument is de voormalige buitenplaats Villa Nuova aan de Utrechtseweg 46. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt het gemeentelijk monument de overtuin bij de voormalige buitenplaats 'Oirschot'. De overtuin was een tuin aan de overzijde van de weg, die onderdeel uitmaakte van de buitenplaats. De overtuin bestaat uit een grasvlakte, omringd met bomen (figuur 2.5). De buitenplaats zelf ligt aan de andere kant van de Utrechtseweg. De buitenplaats is in 1843 aangekocht door Jhr. Ernestus de Pesters, tevens de eigenaar van Villa Nuova. Het landschappelijk ontwerp van de tuin is van Hendrik Copijn. Eind jaren '50 is heeft het huis van de buitenplaats Oirschot plaats moeten maken voor het bedrijfsgebouw van onderzoeksinstituut TNO⁴⁵⁶. In het plangebied zelf liggen geen monumenten (figuur 2).

⁴ Buitenplaatsen in Nederland (2017). Buitenplaats Oirschot [online]. Beschikbaar online op: <http://www.buitenplaatseninederland.nl/zeist-oirschot.html>.

⁵ Kastelen in Utrecht (2017). Oirschot te Zeist [online]. Beschikbaar online op: <http://www.kasteleninutrecht.eu/OirschotZeist.htm>

⁶ Hendrik Copijn is een beroemde tuinarchitect en heeft naast de tuinen van Villa Nuova en Oirschot onder andere het terrein rondom Kasteel de Haar ingericht.



Figuur 2.4 Overtuin historische buitenplaats Oirschot. Bron: Google Streetview 2017.

2.4.2 Overige waarden

Het plangebied is gebouwd op een eng. Op basis van historisch kaartmateriaal is geanalyseerd waar op de eng het plangebied zich bevindt, omdat eventueel nog herkenbare elementen van de eng (wallen) zich veelal aan de rand van de eng bevinden. Naar verwachting werd de eng begrensd door de omliggende wegen Utrechtseweg en Oude Arnhemseweg. Het plangebied ligt daarmee niet aan de rand van de historische eng (figuur 2.6).



Figuur 2.5: Historische kaart Utrecht eind 19^e eeuw. Bron: Fryske Akademy, hisgis

Aan de noordzijde van het plangebied ligt Eikenstein. In 1905 werd hier een tuchtschool voor meisjes geopend. De tuchtschool is later omgevormd tot jeugdinstelling. Begin 2017 is de jeugdinstelling gesloten en sindsdien wordt naar een nieuwe functie voor het pand gezocht.

Het plangebied grenst aan het voormalig terrein van de tuchtschool. Uit een analyse van historische kaartmateriaal blijkt dat de eerste bebouwing in het plangebied begin jaren '80 (van de 20^e eeuw) is gebouwd, namelijk het Rabobankgebouw (figuur 2.7 en figuur 2.9). Tot deze tijd werd het gebied gebruikt als landbouwgebied. Vanaf de jaren '30 (van de 20^e eeuw) is een houtwallenstructuur gevormd die het terrein van de tuchtschool scheidt van het landbouwgebied (figuur 2.6). Op de huidige luchtfoto is deze structuur nog steeds zichtbaar (figuur 2.8).



Figuur 2.7: Historische kaart (circa 1920) plangebied⁷



Figuur 2.8: Historische kaart (circa 1935)



Figuur 2.9: Topografische kaart 1982 plangebied



Figuur 2.10: Luchtfoto 2017

⁷ Kadaster (2017). Tijdreis over 200 jaar topografie [online]. Beschikbaar online: <http://www.topotijdreis.nl/>.

3 Effecten gebiedsontwikkeling op cultuurhistorische waarden

3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en inrichtingsschets

Het stedenbouwkundig plan bevat randvoorwaarden voor de herontwikkeling en een inrichtingsschets. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn de cultuurhistorische waarden van het gebied meegenomen in de afweging. De belangrijkste randvoorwaarden voor de herontwikkeling zijn:

- De woningen worden alzijdig gesitueerd. Dit betekent dat de voorgevel van de woningen ofwel naar houtwallen of weg, ofwel naar de binnenplaats zijn gericht.
- In het midden van de stedenbouwkundige opzet is een groen plein vrij gelaten waarin herkenbare elementen van de eng terug kunnen komen.
- In de opzet van de infrastructuur worden centrale zichtassen en ontsluitingsassen vrijgehouden.



Figuur 3.1: Inrichtingsschets herontwikkeling Laan van Eikenstein te Zeist

3.2 Beoordeling

De herontwikkeling van het gebied aan de Laan van Eikenstein leidt niet tot een aantasting van cultuurhistorische waarden. In het plangebied zelf zijn geen beschermde waarden (monumenten) aanwezig. Het plangebied grenst aan de Stichtse Lustwarande, een lint van een historische

buitenplaatsen en landgoederen. De huidige bebouwing van de Rabobank is in deze zone reeds in de 20^e eeuw opgenomen, zodat de openheid van het akkerland dat het eerder was reeds gewijzigd is. Doordat de houtwallen met de daarop aanwezig beplanting in tact wordt gehouden verandert het omgevingsbeeld vanaf de historische buitenplaatsen niet. De nieuwe woonwijk wordt ingepakt in het groen.

De voorgenomen ontwikkeling leidt juist tot een betere beleving van de cultuurhistorische waarden van het gebied. In de huidige situatie is de Rabobanklocatie erg naar binnen gericht. In planontwikkeling worden juist de woningen naar buiten gericht. Hierdoor is er een vergroting van de beleving van de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Het dichtstbijzijnde monument is de overtuin van de buitenplaats Oirschot, dat naast het plangebied ligt. Deze overtuin wordt niet gewijzigd en de invloed van de nieuwe ontwikkeling is gering, omdat de groene houtwallen gehandhaafd blijven.

Het plangebied ligt in het midden van de historische eng. Hierop is in de jaren '80 van de 20^e eeuw het gebouw van de Rabobank gebouwd. Daardoor zijn er in het plangebied zelf geen herkenbare elementen van de eng meer aanwezig. In het stedenbouwkundig ontwerp is wel aandacht besteed aan de historie als eng. In het midden van het woonblok wordt een open ruimte vrij gehouden waarin elementen die verwijzen naar het gebruik als eng kunnen worden teruggebracht.

Bronnenlijst

Buitenplaatsen in Nederland (2017). Buitenplaats Oirschot [online]. Beschikbaar online op: <http://www.buitenplaatsennederland.nl/zeist-oirschot.html>.

Fryske Akademy (2017). Hisgis [online]. Beschikbaar online op: <http://www.hisgis.nl/hisgis/gewesten/fryslan/gewesten/utrecht/utrecht>

Kadaster (2017). Tijdreis over 200 jaar topografie [online]. Beschikbaar online: <http://www.topotijdreis.nl/>.

Kastelen in Utrecht (2017). Oirschot te Zeist [online]. Beschikbaar online op: <http://www.kasteleninutrecht.eu/OirschotZeist.htm>

Landview Bodemonderzoek en Landschap (2001). Ontgonnen verleden. Den Haag: Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij.

Loos van Vliet (2017). Stedenbouwkundig Plan Laan van Eikenstein Zeist.

Rijkswaterstaat (2017). Actueel Hoogtebestand Nederland.

Provincie Utrecht (2016). Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028 (Herijking 2016).

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. T.Artz@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2017

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