



De Lindenhorst, Zeist

Tuinhistorische verkenning en waardeverwachting
14 maart 2019

COLOFON

Maart 2019

Projectmedewerkers Stichting In Arcadië:

Drs R.H.M. van Immerseel historicus

N. Wijsbek, MA groen erfgoed specialist

M. Bos, BASc beheerspecialist groen erfgoed

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op welke manier dan ook, zonder schriftelijke toestemming van Stichting In Arcadië.

Alle foto's zijn gemaakt door Stichting In Arcadië, tenzij anders vermeld.

STICHTING IN ARCADIË

Daam Fockemalaan 22, 3818 KG Amersfoort
t. 033 4480035 w. www.stichtinginarcadie.nl

Opdrachtgever:

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Verkoop, de heer P.N. van Riel



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*

De Lindenhorst, Zeist

Tuinhistorische verkenning en waardeverwachting

14 maart 2019

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding en methodologie	5
2. Historische ontwikkeling	7
2.1 Landschap en voorgeschiedenis	7
2.2 Slot Zeist	9
2.3 19 ^e eeuw - studiegebied in gebruik als bos	13
2.4 Ruimtelijke ontwikkelingen in de eerste helft van de 20 ^e eeuw	17
2.5 Tweede helft 20 ^e eeuw	19
3. Actuele situatie, analyse en waardeverwachting	23
3.1 Werkmethode	23
3.2 Beschrijving actuele situatie	25
3.3 Analyse en waardeverwachting	29
4. Literatuur en noten	32



Het studiegebied van De Lindenhorst te Zeist weergegeven op een recente luchtfoto.

1. INLEIDING EN DOEL

Locatie De Lindenhorst aan de Verlengde Slotlaan te Zeist is eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf en wordt momenteel verhuurd aan een zorginstelling. Oorspronkelijk maakte de locatie onderdeel uit van de productiebossen van Slot Zeist. Het Rijk is voornemens om de locatie te verkopen. In dit kader is behoefte aan inzicht in historische gelaagdheid van het terrein en de tuinhistorische betekenis van terreinonderdelen. In voorliggend rapport wordt de historische ontwikkeling van het terrein in kaart gebracht en een waardeverwachting van de actuele situatie gegeven. De focus ligt daarbij op het onderzoeken of er nog historische landschappelijke elementen (zoals bos- en laanstructuren) resteren en in hoeverre deze nog herkenbaar zijn in de actuele situatie. De onderzoeksresultaten kunnen dienen als inspiratiebron en toetsingskader voor planvorming.

Methodologie

Het onderzoek is uitgevoerd conform de *Richtlijnen Tuinhistorisch Onderzoek* (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2012) en bestaat uit een historische verkenning (*quick scan*), een beschrijving van de actuele situatie en een waardeverwachting/voorlopige waardestelling van de actuele situatie. In een tuinhistorische verkenning wordt op hoofdlijnen een overzicht gegeven van de historische ontwikkeling en de actuele situatie van het studiegebied. Een verkenning is gebaseerd op literatuur, beschikbaar kaartmateriaal en terreinstudie. Er wordt geen (nieuw) archiefonderzoek verricht. Een verkenning resulteert in een voorlopige waardestelling. Een volledige waardestelling stelt extra eisen aan het beschouwingsniveau en de diepgang om zo voldoende onderbouwing te kunnen bieden.

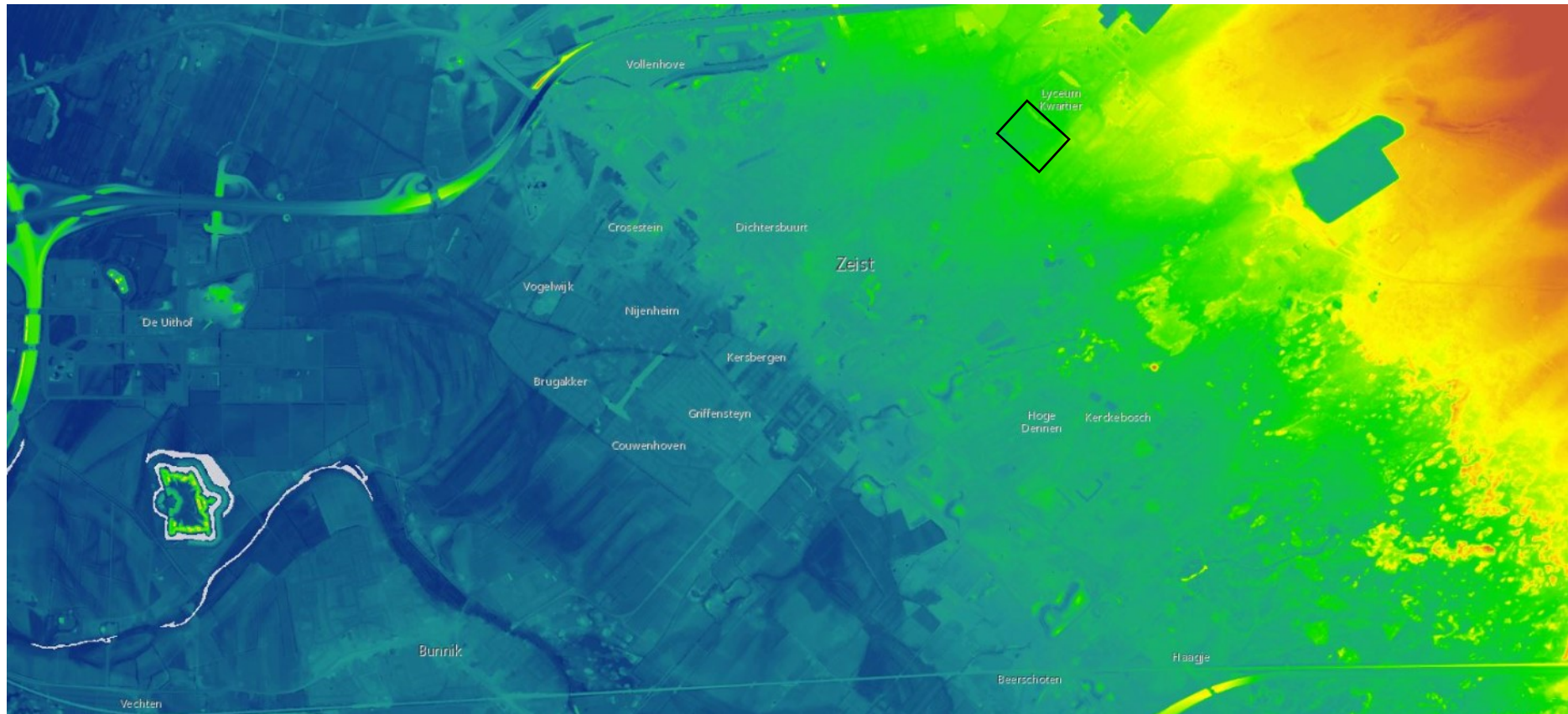
Begrippenkader tuinhistorische waarden

De tuinhistorische waarden die worden gesteld, getoetst aan de criteria gaafheid en zeldzaamheid, kunnen hoog, positief of indifferent zijn.

- Hoge tuinhistorische waarde: van cruciaal belang voor de structuur en/of betekenis voor de aanleg;
- Positieve tuinhistorische waarde: van belang voor de structuur en/of betekenis van de aanleg;
- Indifferente tuinhistorische waarde: van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van de aanleg.

Monumentstatus

Het studiegebied bevat geen als monument beschermde onderdelen en valt buiten het beschermd dorpsgezicht *Gezicht Zeist*.



Zeist op het Actueel Hoogtebestand Nederland. Goed zichtbaar is dat Zeist is gesitueerd op de overgang van een hoge stuwwal naar het lagere gelegen rivierdal van de Kromme Rijn.

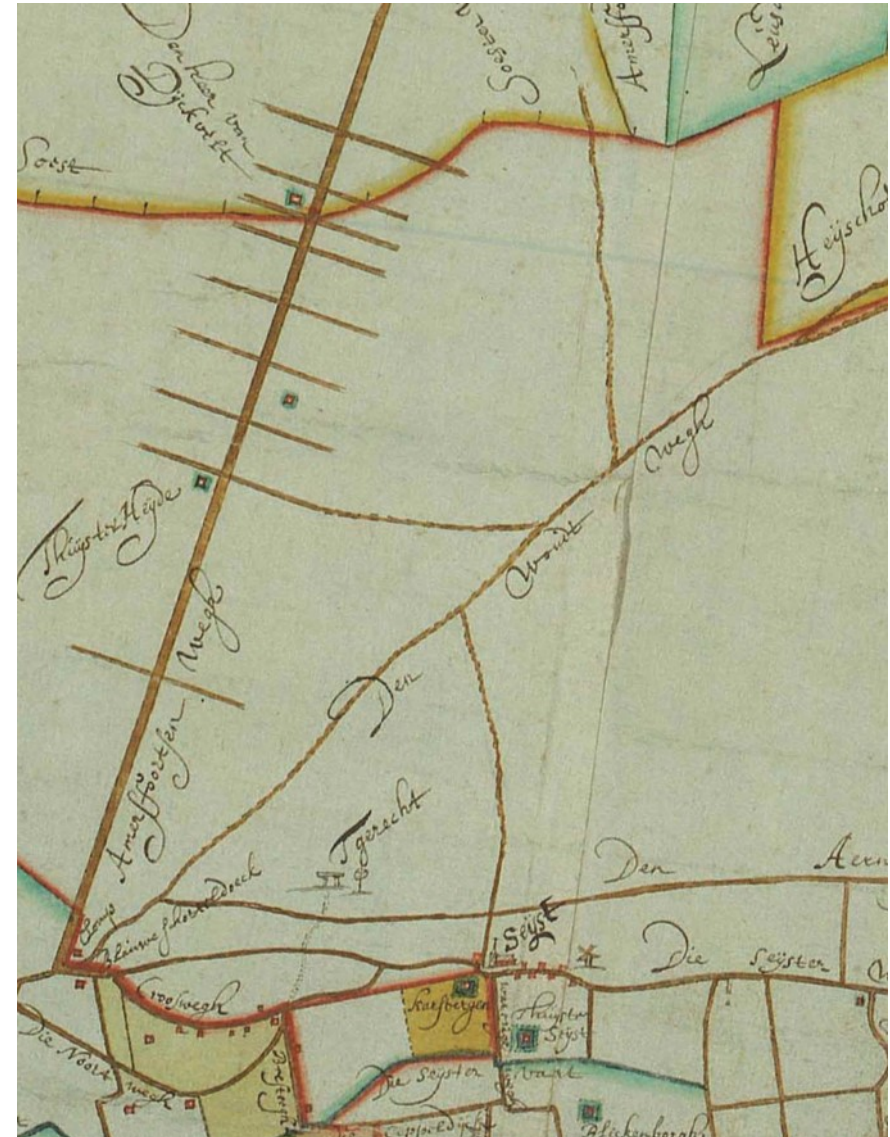
2. ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS

2.1 Landschap en voorgeschiedenis

Zeist ligt op de Utrechtse Heuvelrug, op de overgang tussen de hoge stuwwal en het lagergelegen rivierdal van de Kromme Rijn. De heuvelrug is zo'n 150.000 jaar geleden ontstaan tijdens het Saalien, de voorlaatste ijstijd, toen grote ijsmassa's door rivieren afgezet grind, zand en leem opstuwden. In de laatste ijstijd, het Weichselien, kwamen de gletsjers niet tot in Nederland, maar was de bodem wel permanent bevroren (permafrost). Bovenop de Utrechtse Heuvelrug vond erosie plaats in deze koude periode. Door de bevroren ondergrond kon smeltwater alleen via de oppervlakte afgevoerd worden. Het water spoelde een deel van de ondergrond mee. Hierdoor ontstonden zogenaamde sneeuwsmeltwaterdalen (of droge dalen). Na de laatste ijstijd toen het klimaat warmer werd, vormden zich bossen op de heuvelruggen. Vanaf de middeleeuwen werden deze bossen gekapt voor landbouw en het gebruik van het hout. Deze ontwikkeling zette zich voort tot in de 17^e eeuw. De kale gronden werden gebruikt voor veeweiding (schapen) en het steken van heideplaggen. Door dit te intensieve gebruik raakte de grond uitgeput en ontstonden zandverstuivingen. In de 17^e eeuw was het gebied tussen Utrecht en Amersfoort verworden tot 'woeste gronden'; een droge heide met zandverstuivingen met her en der eikenhakhout. Vanaf de tweede helft van de 18^e eeuw werd de Utrechtse Heuvelrug opnieuw bebost. In de 18^e en 19^e eeuw zijn grote delen van de Heuvelrug in eigendom van landgoedeigenaren en wordt een groot aantal buitenplaatsen gesticht.¹ Rond Zeist gebeurt dit veel op grond die oorspronkelijk bij het 17^e-eeuwse Slot Zeist (zie 2.2) hoorde. Het betekende het begin van de Stichtse Lustwarande (de reeks van meer dan honderd buitenplaatsen langs de zuidwestelijke rand van de heuvelrug) en de ontwikkeling van het dorp Zeist.²



Detail van een situatiekaart van de aanleg van de nieuwe straatweg van Utrecht naar Amersfoort, ca. 1652. Deze kaart geeft het studiegebied en omgeving weer met de voor-ganger van Slot Zeist. Het studiegebied bestaat nog uit woeste grond.



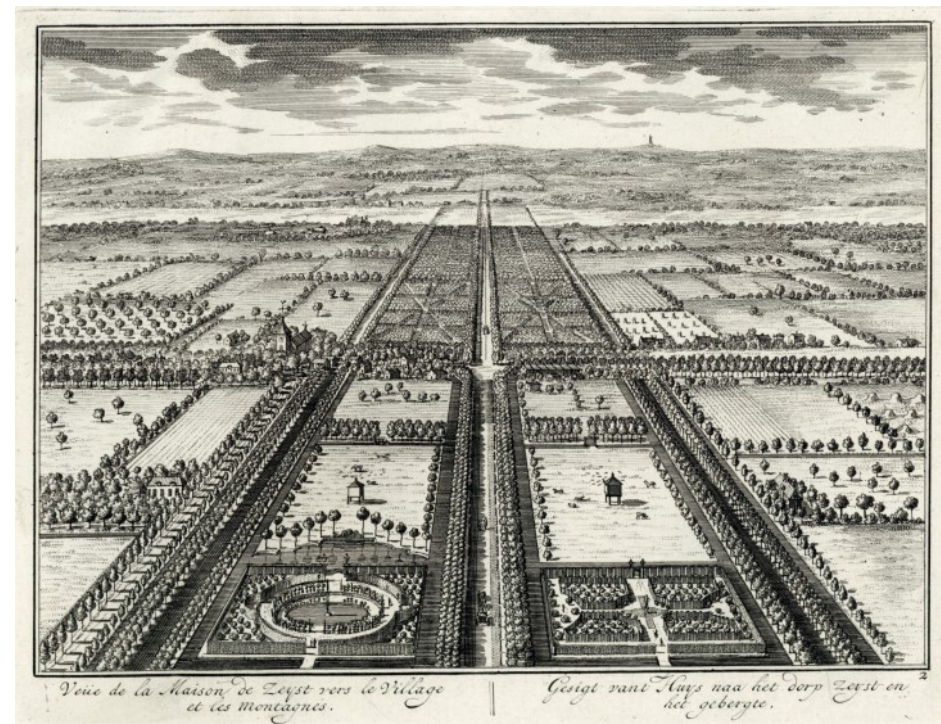
Detail van de *Caerte van de hooge, lage ende middelbare jurisdictie van Seyst ende Driebergen*, 1677. B. de Roij. Deze kaart geeft het studiegebied en omgeving aan vóór de bouw van Slot Zeist. Overgenomen uit: *Slot Zeist – Een Vorstelyk stuk Goet*, p. 12-13

2.2 Slot Zeist

Het ambtsheerlijkheid Zeist en Driebergen werd in 1677 gekocht door Willem Adriaan van Nassau-Odijk (1632-1705). Hij liet de oude ridderhofstede afbreken, een nieuw huis - Slot Zeist - bouwen en breidde zijn bezit een aantal keer uit met extra grond. Bij het nieuwe Slot Zeist verrijst een imposante aanleg in geometrische stijl, met tuinen, lanen, grachten en sterrenbossen en een vijf kilometer lange hoofdwas die zich in twee richtingen (noordoost en zuidwest) uitstrekte. Het huis en de tuinen zijn in ca. 1700 vastgelegd door Daniël Stoopendaal op 21 prenten. Op de vogelvlucht in noordoostelijke richting staan de oprijlaan, weilanden met duiventillen, de Zeisterstraat (Dorpsstraat) en verder naar het noorden (sterren)bossen, beplant met eiken, beuken en eikenhakhout.³ Het studiegebied is op deze gravure niet goed waarneembaar maar lijkt nog uit woeste grond te bestaan.

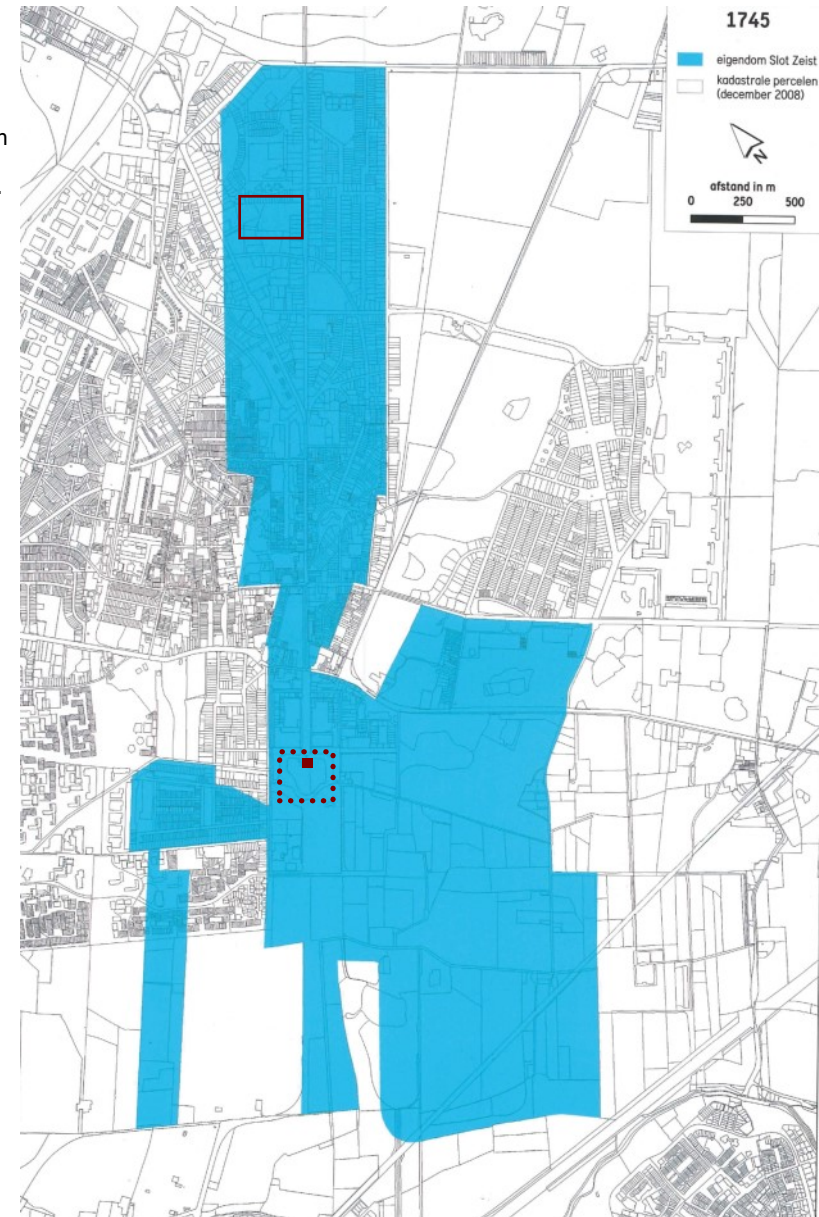
In de loop van de 18^e eeuw zijn een aantal grote percelen beplant met grove den als productiebos. In 1745 wordt het goed verkocht aan Cornelis Schellinger die het koopt ten behoeve van de Evangelische Broedergemeente, de Hernhutters. Op een kaart van de heerlijkheid uit 1750 lijkt het studiegebied nog niet ontgonnen middels bos of lanen De (verlengde) Slotlaan staat wel weergegeven met aan weerszijden bos, maar deze laan loopt op deze kaart niet ver door in noordelijke richting. Een schriftelijke bron uit 1759 meldt echter over de *plantagien* van Slot Zeist: "Van de wilde Plantagien hunne grootheid hebben wy geen bericht, als dat dezelve zeer groot zyn, strekkende die tegen over het Huys, met vijf Allées, tot bijna aan het Huis ter Heyde, de weg van Utrecht naar Amersfoort. Deese Plantagien zyn alle meest van Eyken en Beukenboomen, welke laatste daar wel het best groeien. Twee Bosschen van Denneboomen (...) besluiten deese Plantagie."

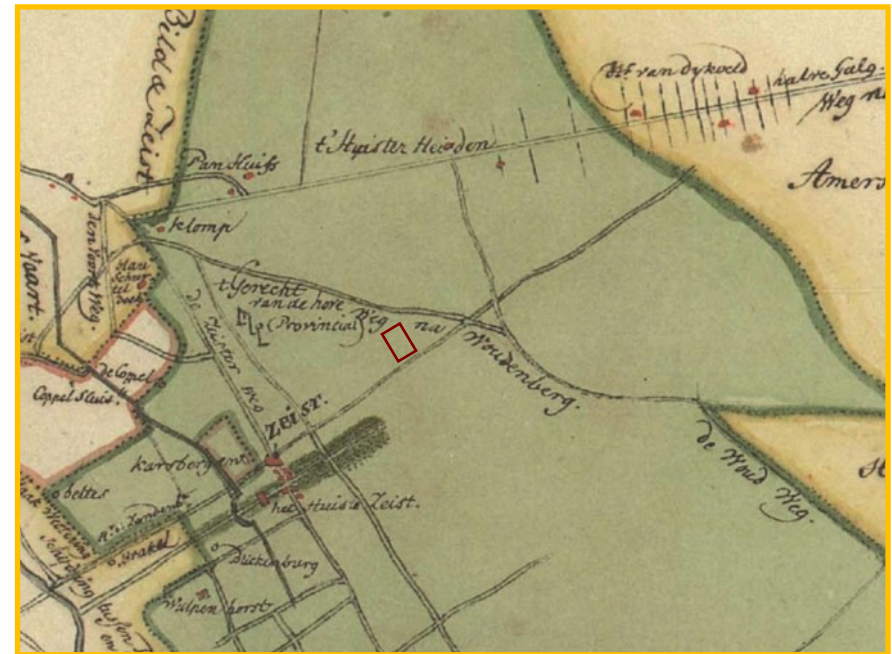
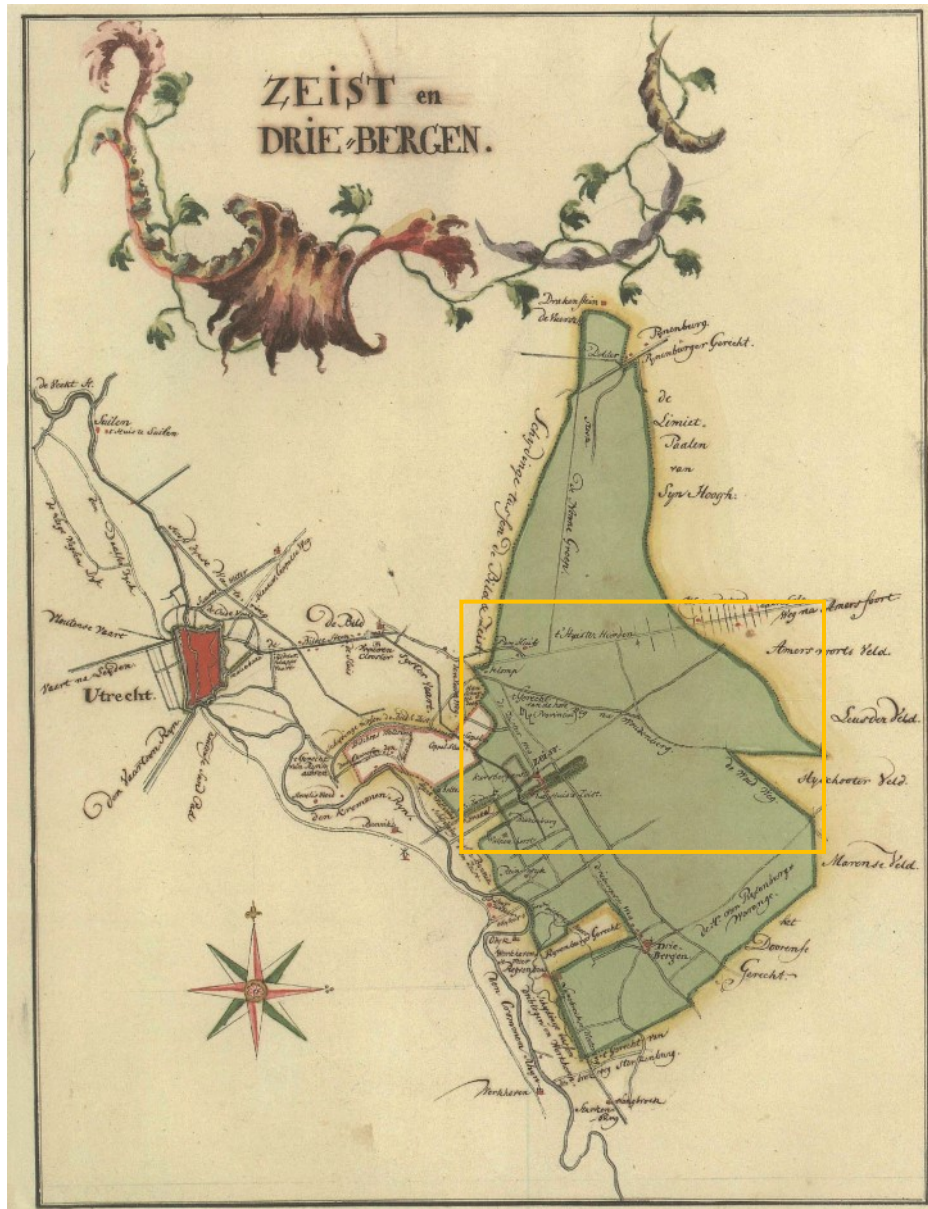
In de loop van de 18^e eeuw wisselt het geheel nog een aantal keer van eigenaar en wordt het huis niet permanent bewoond.



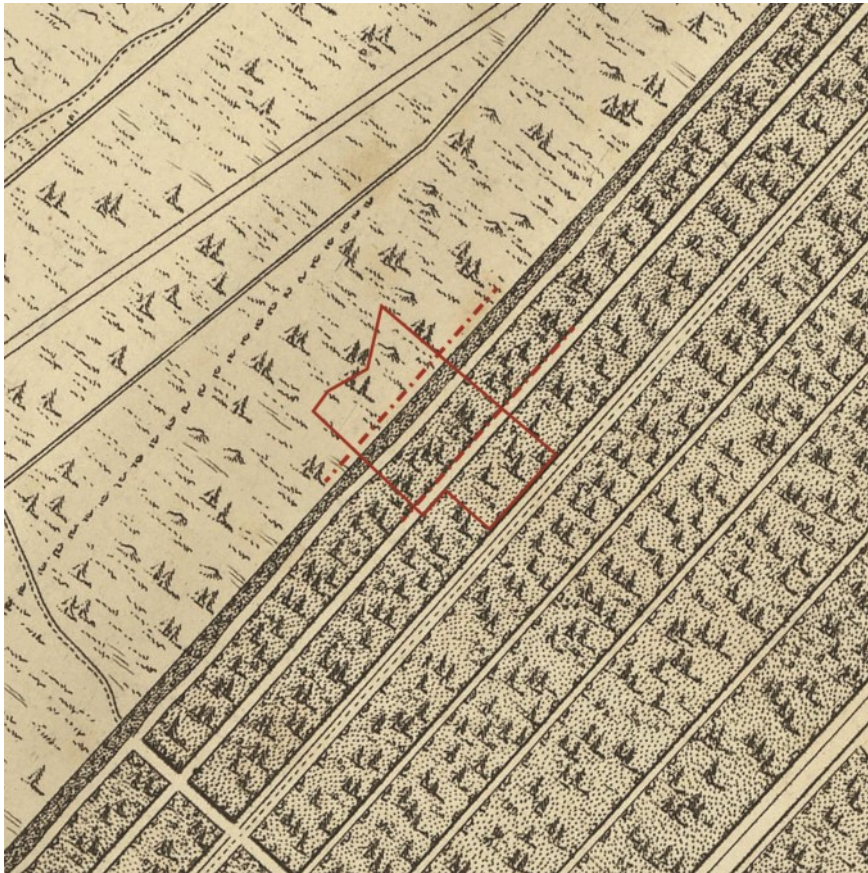
Gesigt van 't Huys naa het dorp Zeist en / het gebergte, D. Stoopendaal, ca. 1700. HUA 202197

Reconstructie van de omvang van het bezit van Cornelis Schellinger, ca. 1745. Overgenomen uit: *Slot Zeist – Een Vorstelyk stuk Goet*, p. 49. Op de kaart is het slot weergegeven door middel van een stippellijn.

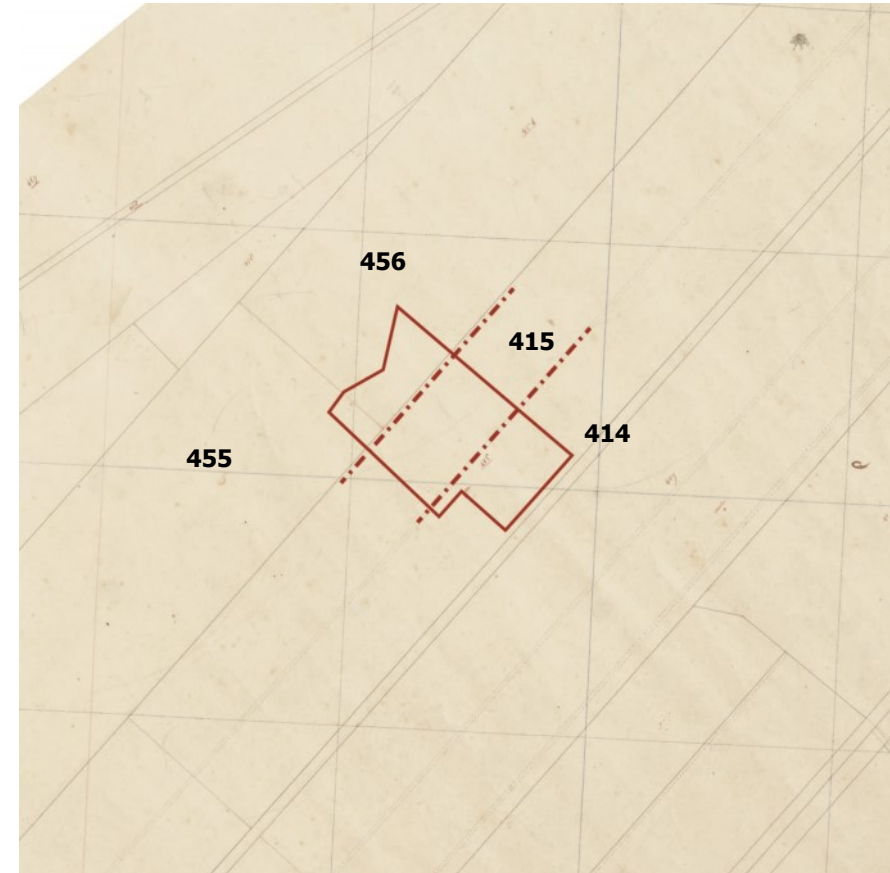




Zeist en Driebergen, kaart van de heerlijkheid met land- en waterwegen, ca. 1750. Overgenomen uit: Slot Zeist – Een Vorstelyk stuk Goet, p. 46



Detail van de *Carte du camp d'Utrecht commandé par le général en chef Marmont* (1804), Nationaal Archief 4.VTHR inv nr 4684. Op de kaart zijn de contouren van het studiegebied weergegeven en de contouren van de twee bospaden die er doorheen lopen. Aan de zuidoostzijde van het studiegebied loopt de Verlengde Slotlaan.



Detail van het Kadastraal minuutplan Zeist, Utrecht, sectie B, blad 04. 1826. RCE, nr. MIN06094B04. Eigenaar van de percelen ter plaatse van het studiegebied is burgemeester Frans Nicolaas van Bern. Op de kaart zijn de contouren van het studiegebied weergegeven en de contouren van de twee bospaden die er doorheen lopen. Aan de zuidoostzijde van het studiegebied loopt de Verlengde Slotlaan.

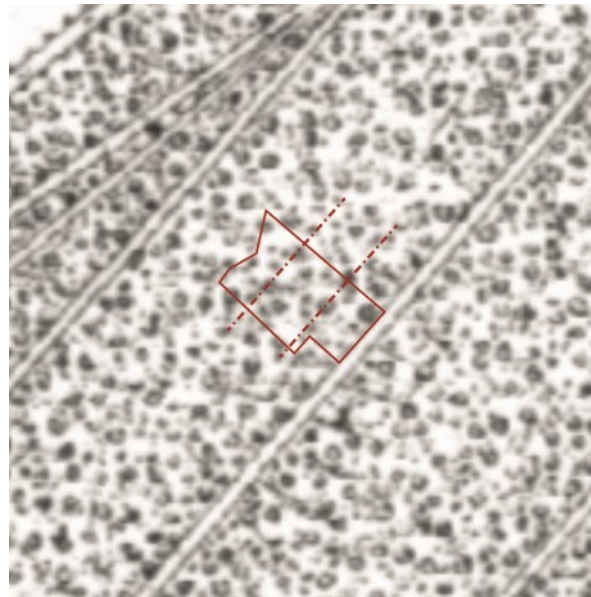
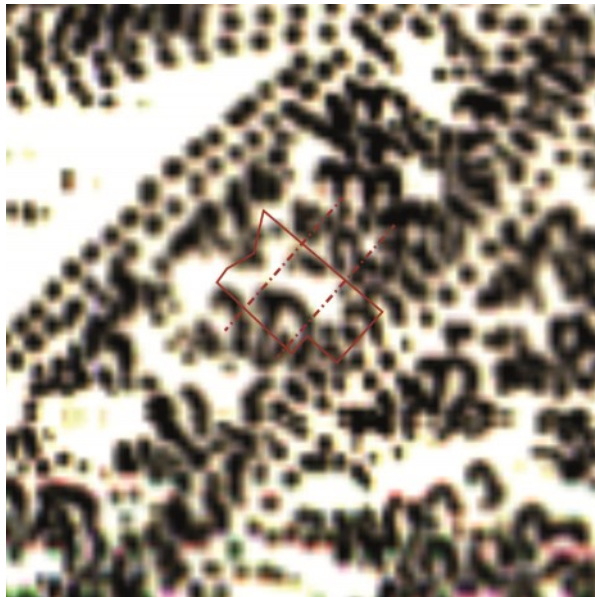
2.3 19^e eeuw – studiegebied in gebruik als bos

Op een kaart uit 1804 is goed zichtbaar dat het studiegebied in deze periode beplant is met bos en dat dit productiebos middels lange rechte paden is ontsloten. In de 19^e eeuw werden droge en arme zand- en heidegronden op bijvoorbeeld de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug vanwege de groeiende behoefte aan hout op deze manier ontgonnen. Het hout uit deze productiebossen (grove den, eiken, douglas en lariks) werd vooral gebruikt in de mijnbouw. Het "zeer geëxtendeerde Voorbosch" ten noorden van Slot Zeist blijft tot ca. 1825 bij het bezit van Slot Zeist horen en gaat daarna over in andere handen.⁴ De nieuwe eigenaar is Frans Nicolaas van Bern (1786-1851), burgemeester van Zeist. Op het Kadastraal Minuutplan uit 1826 en de bijbehorende oorspronkelijke aanwijzende tafel zijn de perceelsgrenzen en het gebruik af te lezen. De hoofdas (de verlengde Slotlaan) is apart kadastraal genummerd (nr. 414) en in gebruik als "laan als dennenbosch", hoewel deze tekst in de OAT staat doorgestreept. De grote percelen ten westen daarvan zijn in gebruik als 'bosch' (nr. 415) en "dennenbosch en heide" (455 en 456). De perceelsgrenzen liggen ter plaatse van de bospaden. In perceel 415 staat met een stippellijn een parallel aan de verlengde Slotlaan lopende structuur weergegeven, maar deze is niet apart genummerd en duidt vermoedelijk een bospad aan.

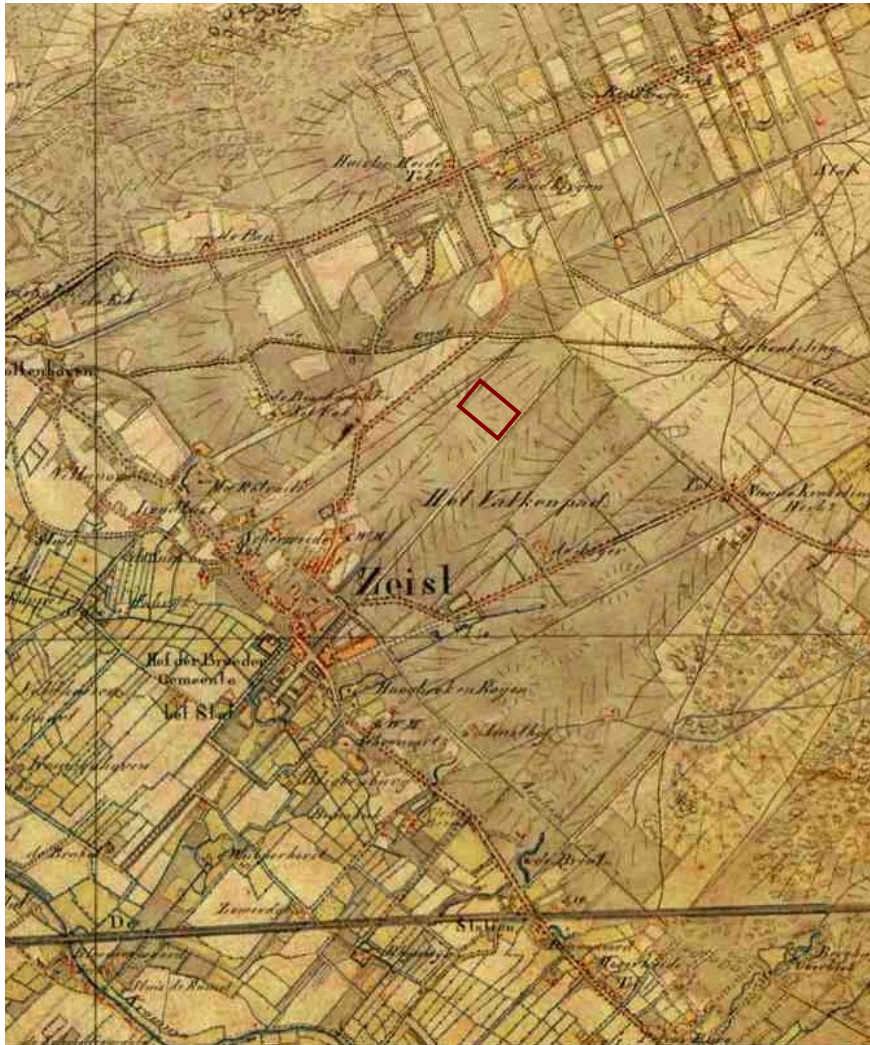
Uit kaartmateriaal blijkt dat er gedurende de 19^e eeuw weinig wijzigt in het studiegebied en dat het gebied in deze periode bebost blijft. Opvallend is dat niet alle kaarten een even fijnmazige parallelle padenstructuur afbeelden; op sommige kaarten wordt direct ten westen van de Verlengde Slotlaan geen parallelle laan weergegeven. Dit is o.a. het geval op de vroegste topografische kaarten (ca. 1820 en 1850), op het veldminuut van de Topografisch Militaire Kaart (ca. 1850) en op de kaart in de gemeenteatlas van Kuyper (1868). Deze kaarten zijn echter alle vrij schematisch. De *Kaart van de gronden rond enige forten en posten bij de stad Utrecht gelegen* uit 1819-1824 toont wel gedetailleerd een rechtlijnig padenpatroon. Tevens is het verschil tussen naald- en loofbos op deze kaart duidelijk zichtbaar. Uit deze kaart blijkt ook duidelijk dat de productiebospercelen van Slot Zeist in deze periode nog omringd werden door woeste heide.



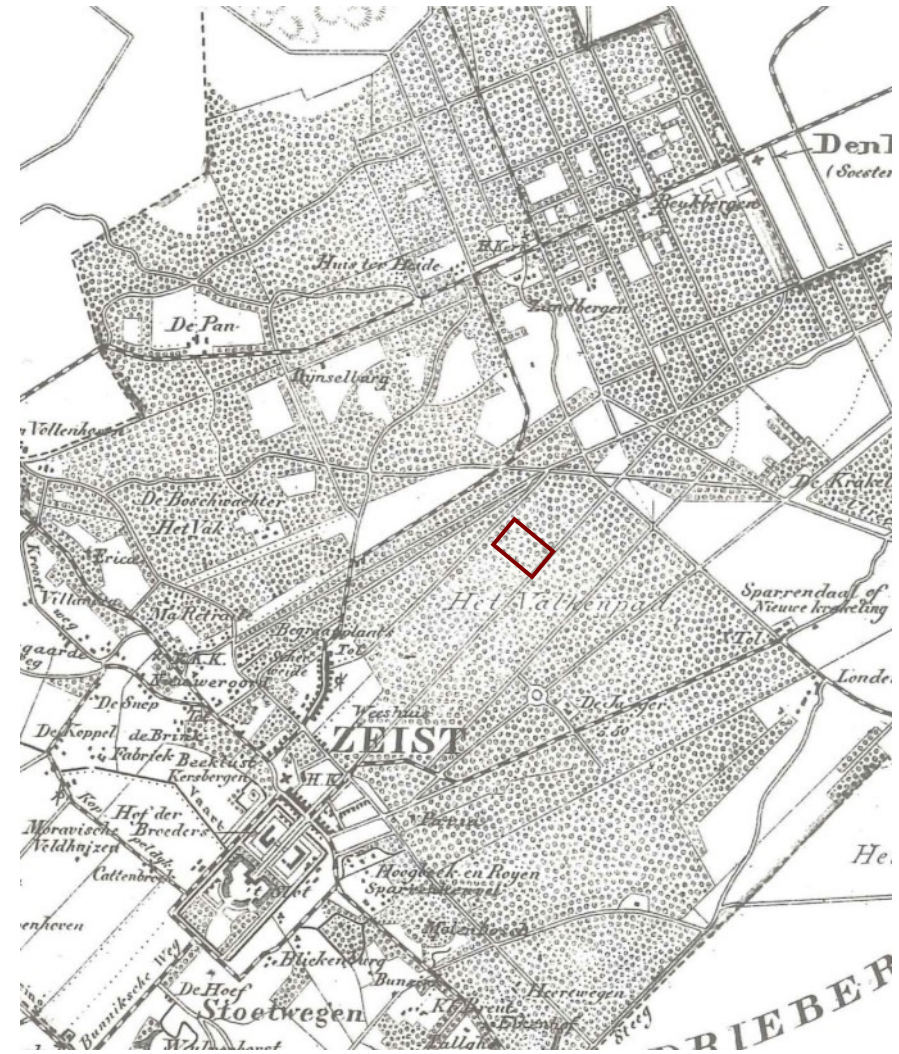
Detail van de *Kaart van de gronden rond enige forten en posten bij de stad Utrecht gelegen*, 1819-1824. Nationaal Archief 4.OSK inv.nr. U7-1. Op de kaart zijn de contouren van het studiegebied weergegeven en de contouren van de twee bospaden die er doorheen lopen. Aan de zuidoostzijde van het studiegebied loopt de Verlengde Slotlaan.



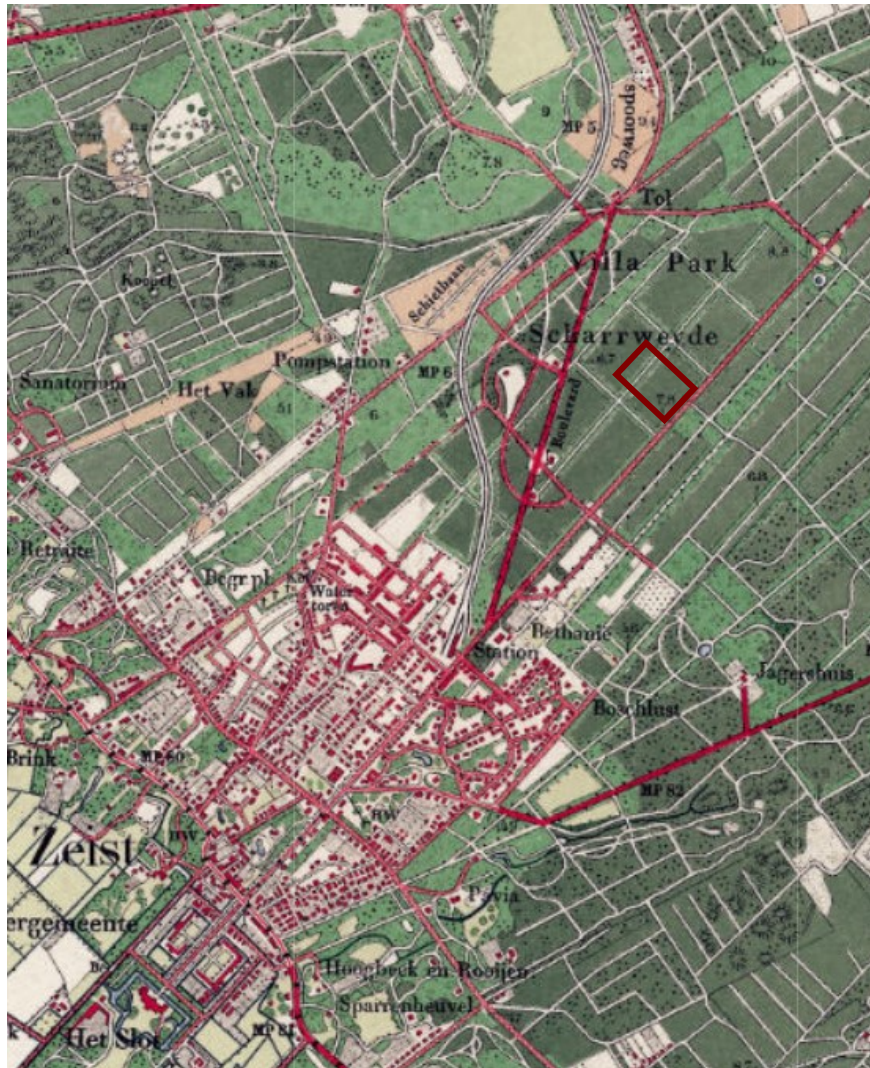
Topografische kaart ca. 1820, 1850 en 1873. Op de kaart zijn de contouren van het studiegebied weergegeven. Aan de zuidoostzijde van het studiegebied loopt de Verlengde Slotlaan.



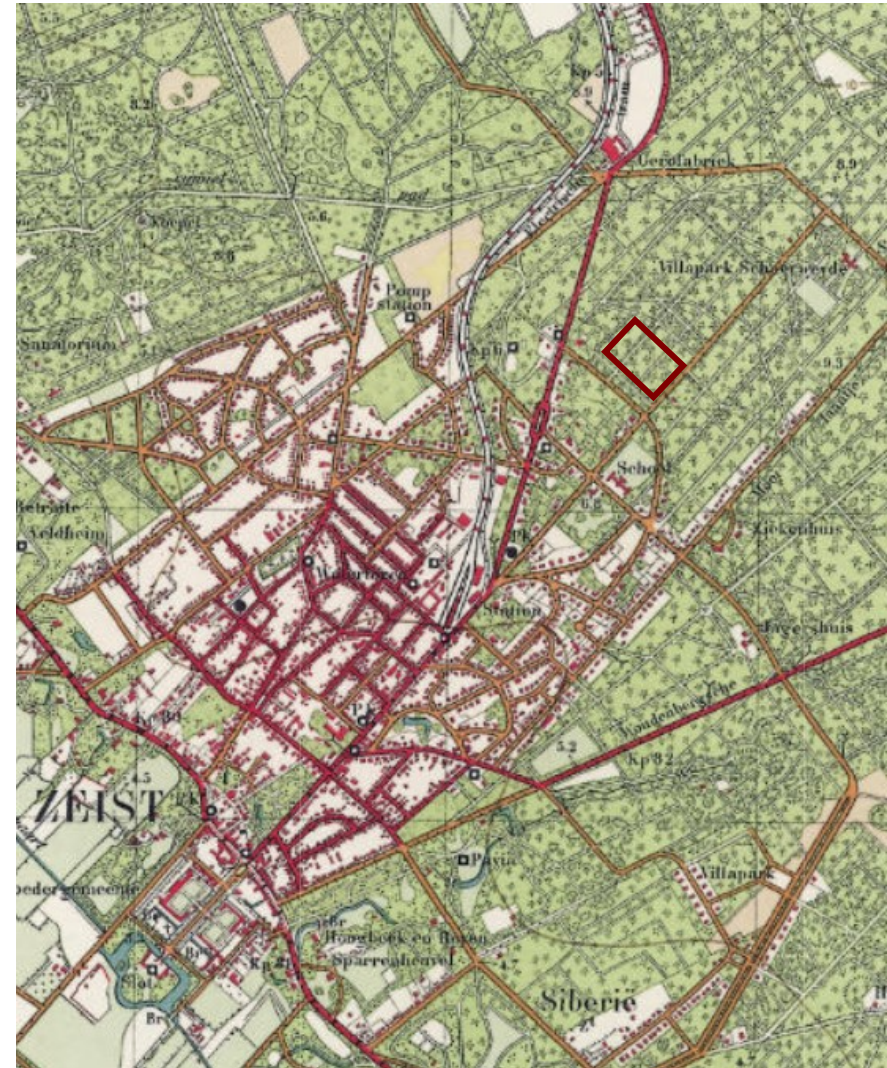
Zeist op het veldminuut van de Topografisch Militaire Kaart, ca. 1850



J. Kuyper, Gemeente-atlas van de provincie Utrecht, 1868



Topografische kaart van 1910



Topografische kaart van 1932

2.4 Ruimtelijke ontwikkelingen in de eerste helft van de 20^e eeuw

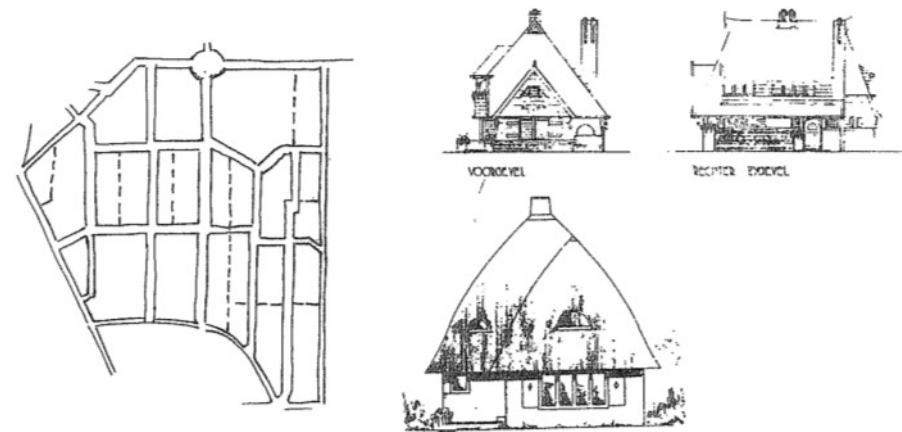
Aan eind van de 19^e eeuw is de groei van Zeist op gang gekomen en aan het begin van de 20^e eeuw verrijzen er enkele villawijken. De groei van het dorp is goed te volgen op topografische kaarten.

De grond waarop het huidige Lyceumkwartier en het studiegebied liggen was rond 1890 gekocht door de voormalige minister van Koloniën, Isaäk D. van de Putte (1822-1902), tevens eigenaar van de buitenplaats Schaerweijde aan de Utrechtseweg 75 te Zeist. Na zijn dood werd door erfgenamen de NV Schaerweijder Bosschen opgericht "met als doel het grondgebied als een villapark te gaan exploiteren."⁵ Tuinarchitect Poortman maakte hiervoor een ontwerp dat gekenmerkt wordt door de vele gebogen lanen. Dit ontwerp werd slechts gedeeltelijk uitgevoerd waarbij de belangrijkste ruimtelijke ingreep de aanleg van de huidige Boulevard (toen: Schaerweijderparklaan) in 1905 is. Andere nieuwe straten waren: de Lindenlaan (gedeeltelijk), de Acacialaan, de Fransen van Puttelaan, de Aristoteleslaan en de Valkenboschlaan. Op de terreinen werd een erfdiensbaarheid gevestigd waarin was vastgelegd dat op iedere 1000m² één huis met bijgebouwen mocht worden gebouwd en op iedere 1500m² twee huizen onder één dak. Voor de Verlengde Slotlaan was dat respectievelijk 2000m² en 3000m². De huizen moesten twee verdiepingen boven de begane grond hebben.⁶ In 1909 werd het ontwerp door de gemeente gewijzigd, waarbij de straten rechter werden en zo beter aansloten op bestaande bospaden.⁷ De exploitatie was in handen gegeven van Woning- en Assurantiekantoor Gebr. Pijper & Co. Tussen 1905 en 1920 werd vooral in het zuidwestelijke deel van het Lyceumkwartier, aan de Boulevard gebouwd. De Verlengde Slotlaan, voorheen een onverhard pad, werd vermoedelijk door de N.V. in deze periode als weg aangelegd. Op de topografische kaart van 1910 is te zien dat het terrein ten noordwesten van de Verlengde Slotlaan inmiddels is opgedeeld in regelmatige kavels van vergelijkbare grootte. Deze verkavelingsstructuur is niet gecontinueerd op latere topografische kaarten.

In 1925 maakte landschapsarchitect K.C. de Nes een aangepast ontwerp met een aantal rechte lanen. De bestaande rechthoekige paden- en lanenstructuur nam hij deels op in zijn ontwerp. De Homeruslaan en Platolaan kregen het oude bospad als voetpad. Dit ontwerp werd tussen de Verlengde Slotlaan en de Professor Lorentzlaan uitgevoerd. Het studiegebied wordt in deze periode niet bebouwd en blijft bos. Adviesbureau Koenders&Partners dateert de grove dennen die in de actuele situatie in het studiegebied staan op ca. 1930.⁸



Ontwerp Poortman, 1904. Collectie ZHG



Ontwerp De Nes, 1925. www.lyceumkwartier.nl



Luchtfoto 1945, dotkadata.nl
De rechte padenstructuur is in
deze periode nog herkenbaar.

2.5 Tweede helft 20^e eeuw

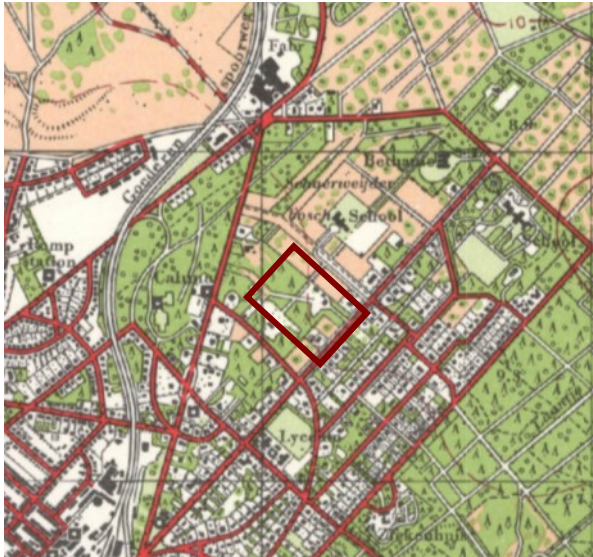
Het schoolgebouw aan de Socrateslaan, direct ten noorden van het studiegebied, werd in 1941 geopend; de Socrateslaan zelf werd na de oorlog verlengd tot aan de Boulevard. Deze school was aanvankelijk een dependance van het Christelijk Lyceum en daarna een zelfstandig Tweede Christelijk Lyceum; in 1985 werd het de Vrije School.⁹ Op een luchtfoto uit 1945 is de school zichtbaar met direct ten zuiden daarvan het studiegebied dat nog grotendeels uit bos bestaat met daarin – waarschijnlijk – enkele villa's. De rechte padenstructuur is in deze periode nog goed herkenbaar.

In 1954 wordt het rijksobservatiehuis voor meisjes De Lindenhorst te Zeist opgericht.¹⁰ Hoogst waarschijnlijk op de huidige locatie; er zijn geen aanwijzingen gevonden dat het instituut verhuisd is. De bebouwing in het studiegebied die vanaf 1953 waarneembaar is op topografische kaarten is waarschijnlijk in ieder geval deels al bebouwing t.b.v. De Lindenhorst. Op topografische kaarten is te zien dat in deze eerste bouwontwikkeling in het studiegebied delen van de laan/padenstructuur behouden zijn.

In de jaren '60, '70 en '80 duikt het instituut af en toe op in krantenartikelen, bijvoorbeeld om personeel te werven of als er een incident is (in 1982 is er brand).¹¹ In 1987 is er sprake van een "nieuw paviljoen".¹² Onderzoek in de bouwdoSSIERS in het gemeentearchief Zeist zal nader licht kunnen werpen op de exacte bouwgeschiedenis.¹³

In 1973 worden de aandelen en de erfdienstbaarheid van de NV Schaerweijder Bosschen verkocht. De koper wil op de overgebleven terrein nieuwbouw ontwikkelen, wat voor onrust onder wijkbewoners zorgde en tot de oprichting van De Vereniging Lyceumkwartier Zeist (VLZ) leidde. De Delftse professor Van Voorden verrichte cultuurhistorisch onderzoek naar het gebied; volgens Van Voorden resteerden er in de jaren '90 nog enkele structuren in het studiegebied. In 1990 werd een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, waartegen de VLZ bezwaar aantekende bij de Gemeente, de Provincie en de Raad van State. In 1993 deed de Raad van State uitspraak. "Woningbouw moet in beginsel niet onaanvaardbaar worden geacht, mits in lage dichtheden en aansluitend bij het karakter van de bestaande structuren". Aan de nieuwe Erasmuslaan (2000) verrezen vier appartementsgebouwen.

Op topografische kaarten is te volgen dat complex De Lindenhorst een aantal keer wordt uitgebreid en aangepast. In 1985 wordt het eerste woonpaviljoen gerealiseerd naar ontwerp van Jan Heese. In 1996 volgen een nieuw hoofdgebouw naar ontwerp van Rudy Alewijnse van de Rijksgebouwendienst en nog twee paviljoens.¹⁴ Nader onderzoek in de bouwdoSSIERS van de gemeente Zeist zal meer details opleveren over de exacte bouw- en sloopdatums van de opstallen. In 2005-2006 werd het complex door Archivolt Architecten verbouwd en uitgebreid. Dit project betrof uitbreiding van de school, activiteitenruimten, de entreefuncties met portiers- en beveiligingsloge, facilitaire ruimten en kantoor voor de staf. De drie bestaande woonpaviljoens bleven behouden.¹⁵ Eventuele restanten van bospaden zijn ter plaatse van het studiegebied waarschijnlijk tussen 1990-2005 verdwenen. Op de luchtfoto van 2008 is goed zichtbaar dat ze verdwenen zijn. De actuele situatie van het studiegebied wordt in de volgende paragraaf nader beschreven.



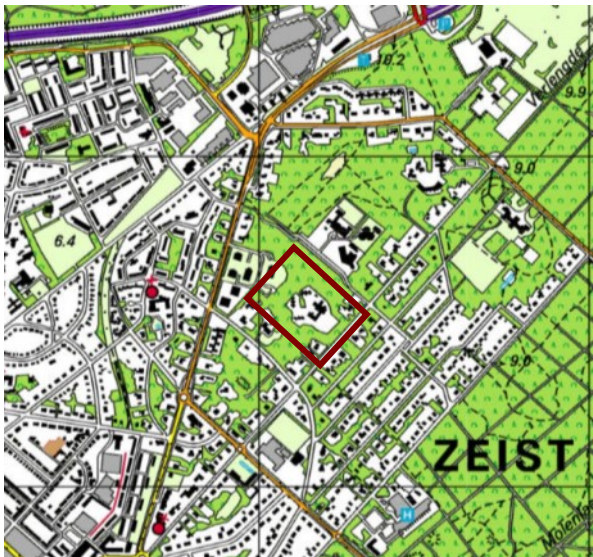
Topografische kaart van 1953, schoolgebouw gebouwd



Topografische kaart van 1982



Topografische kaart van 1989, nieuwbouw t.b.v. De Lindenhorst



Topografische kaart van 1999



Topografische kaart van 2007



Luchtfoto 2008, Google Earth. De rechte padenstructuur is verdwenen.



De binnenplaats van het complex met solitaire bomen, diverse hagen, een heestergroep in gazon.

3. ACTUELE SITUATIE, ANALYSE EN WAARDEVERWACHTING

3.1 Werkmethode

In het voorliggende hoofdstuk wordt de actuele situatie van het studiegebied beschreven op hoofdlijnen en worden een analyse, interpretatie en waardeverwachting van de actuele situatie gegeven. In de voorgaande hoofdstukken is inzicht ontstaan in de ruimtelijke structuur, opbouw en gelaagdheid van de actuele situatie. Het tuinhistorisch onderzoek bestaat uit een presentatie van de feitelijke gegevens. Een belangrijk deel van deze gegevens zijn waarnemingen binnen het object van onderzoek zelf. Andere gegevens bestaan uit kaartmateriaal, oude foto's, beschrijvingen, luchtfoto's en relevante archivalia. Door gegevens uit verschillende bronnen met elkaar te vergelijken zijn conclusies getrokken over de aanleg- en gebruiksgeschiedenis en wordt hiervan een interpretatie gegeven.

Uit het historisch onderzoek naar de tuingeschiedenis en de wijzigingen per periode valt af te leiden welke onderdelen en aspecten uit verschillende fasen in het object van onderzoek bewaard zijn gebleven. Hieruit is in principe ook de relatieve betekenis van deze onderdelen voor het historisch karakter van de totale aanleg vast te stellen. Dit werkt door in de waardeverwachting. Bewaarde onderdelen en aspecten uit aanlegfasen in het verleden kunnen een hoge, een positieve en een indifferente monumentwaarde hebben. De onderdelen en aspecten zijn getoetst aan de hand van de criteria gaafheid (authenticiteit) en zeldzaamheid. NB oudere parkonderdelen hebben niet per definitie een hogere cultuurhistorische waarde.

De waardeverwachting is onafhankelijk en objectief en dus toetsbaar, verifieerbaar en reproduceerbaar. 'Onafhankelijk' wil in dit verband zeggen dat de waardeverwachting alleen op de tuin- en cultuurhistorische waarden is gebaseerd, los van de staat van onderhoud, gebruikersbelangen, eventuele ontwerpoverwegingen en financiële aspecten.

De waardeverwachting heeft een beperkte geldigheidsduur. Waarden zijn niet statisch en kunnen in de loop van de tijd veranderen als gevolg van nieuwe inzichten en gewijzigde omstandigheden. Immers, vergelijkingen met referentieobjecten, vergelijkingen met resultaten uit eerder onderzoek, en maatschappelijke ontwikkelingen beïnvloeden de waardeverwachting. De waardeverwachting is zuiver gebaseerd op de bestaande situatie. De waarde van verdwenen onderdelen of verdwenen gebouwen kan immers op geen enkele wijze getoetst of geverifieerd worden.

De tuinhistorische waardeverwachting voor het studiegebied betreft een interne waardeverwachting. Een contextuele waardeverwachting waarbij de vergelijking gemaakt wordt met andere soortgelijke objecten behoort niet tot het voorliggende project. Belangrijke elementen van een interne waardeverwachting zijn:

- De stedenbouwkundige of landschappelijke situering;
- De vorm, onderliggende structuren;
- Het idee achter het ontwerp;
- De samenhang tussen aanleg en gebouwde elementen;
- De gebruikte materialen en beplanting en de afwerking;
- De bouwkundige elementen (gebouwen, tuinsieraden etc.);
- Andere historische aspecten.



De actuele situatie van De Lindenhorst te Zeist op een recente luchtfoto.

3.2 Actuele situatie

De focus van deze rapportage ligt op het onderzoeken of er nog historische landschappelijke elementen resteren in het studiegebied en in hoeverre deze nog herkenbaar zijn in de actuele situatie. De mogelijk aanwezige historische elementen betreffen 18^e-eeuwse / vroeg 19^e-eeuwse paden parallel aan de Verlengde Slotlaan en restanten van productiebossen uit de vroege 19^e eeuw.

Typering

De Lindenhorst ligt aan de westzijde van de Verlengde Slotlaan te Zeist. Het complex is als een penitentiare inrichting in gebruik en bestaat uit een hoofdgebouw met enkele bijgebouwen met een tuinaanleg, bos en parkeerplaatsen. De Lindenhorst wordt omsloten door de Verlengde Slotlaan aan de zuidoostzijde, particuliere woningen aan de noord- en zuidwestzijde en Park Finspong aan de noordwestzijde.

Bouwwerken

De bouwwerken en de overige bouwkundige inrichtingselementen zijn gebouwd over de periode van ca. 1954 tot op heden. Het gaat hierbij om een hoofdgebouw, vier bijgebouwen, diverse schuren en overkappingen, een kas en een generator binnen een hekwerk. De overige bouwkundige inrichtingselementen bestaan uit kunstwerken, diverse hoge en lage hekwerken, diverse elementen voor speel- en sportactiviteiten, verlichting, camera's, diverse borden en zitelementen.

Wegen en paden

Op De Lindenhorst ligt een structuur van wegen en enkele paden met verschillende soorten verhardingen. Verspreid over het terrein liggen verhardingsvakken van asfalt, betonplaten, betonklinkerkeien in verschillende bestratingspatronen, tegels, grasbetontegels en onverharde vlakken. De verschillende type verhardingen hangen samen met de bouw van de verschillende onderdelen van het complex waarbij voornamelijk is gekeken naar functionaliteit. In samenhang hiermee zijn de wegen en paden naar binnen gericht op het complex. Alle wegen en paden stammen uit de 2^e helft 20^e eeuw en 21^e eeuw. In de actuele situatie zijn geen restanten van de historische paden aangetroffen.

De wegen en paden op De Lindenhorst verkeren in een matige staat.

Beplantingen

Op De Lindenhorst komen enkele beplantingstypen voor in de vorm van bos, solitaire bomen, hagen en heestervakken. De hagen en heestervakken komen enkel voor binnen het hoge hek aan de voorzijde van het hoofdgebouw en binnen de hoge hekken van de penitentiare inrichting. De hagen dienen als afscherming van de terrassen rond de bijgebouwen. De drie heestervakken hebben een sierfunctie.

Verspreid over het terrein staan diverse solitaire bomen als grove den, eik en beuk. Deze bomen staan tussen de parkeerplaatsen en in het gazon. Langs de weg richting de hoofdingang is een laan van lindes, aan beide zijde van de weg staat een rij. Binnen het hoge hek, nabij de hoofdingang, staan vijf lindes in een schuine lijn op deze laan.

In de bosvakken staan voornamelijk grove den en Amerikaanse eik. In de westelijke hoek staan enkele kastanjes en fijnsparren. In de zuidelijke hoek staan enkele douglassen. De leeftijd van de bomen wordt geschat op 80 jaar waarmee ze aangeplant zijn in de periode van 1930. Met deze leeftijd gaan ze richting het einde van hun levenscyclus waardoor uitval kan gaan plaatsvinden.¹⁶ In het bos liggen reeds enkele bomen om. In de actuele situatie zijn geen beplantingen behorend tot de historische paden en productiebossen aangetroffen.

De hagen verkeren in een matige conditie, in de hagen vallen gaten en diverse coniferen zijn dood. De overige beplantingen verkeren in een redelijke tot goede conditie.

Buiten het studiegebied ligt de Verlengde Slotlaan met aan beide zijden van de weg een laanprofiel. Tussen de weg en de fiets-/wandelpaden staan twee rijen bomen.



Het hoofdgebouw met achter het kunstwerk de hoofdingang van het complex.



De parkeerplaatsen en fietsenstallingen binnen het hoge hekwerk.



De binnenplaats is via de buitenkant toegankelijk via twee poorten naast het hoofdgebouw.



De hoofdingang van het complex gezien vanaf de Verlengde Slotlaan.



De binnenplaats met solitaire bomen, heestergroepen, gazon en zitplekken.



Het bos aan de noordzijde met rechts het hoge hek met aan beide zijden een pad.



Het sportveld met diverse hekwerken.



Aan de zuidwestzijde van het hoofdgebouw staan een kas en een schuur.



Zicht over het sportveld richting het hoofdgebouw.

3.3 Analyse en waardeverwachting

De stedenbouwkundige of landschappelijke situering

Zeist ligt op de overgang van de hooggelegen Utrechtse Heuvelrug naar het lagergelegen rivierdal van de Kromme Rijn. Het studiegebied ligt aan de noordoostzijde van Zeist. Het is aan het begin van de 19^e eeuw beplant als productiebos en in de loop van de 20^e eeuw in het stedelijk weefsel van het dorp opgenomen.

De vorm, onderliggende structuren

Het studiegebied wordt aan de zuidoostzijde begrensd door de Verlengde Slotlaan die deel uitmaakt van de geometrische, van oorsprong 18^e-eeuwse aanleg bij Slot Zeist en een belangrijk structurerend element is. In het studiegebied zelf resteren geen historische structuren.

Het idee achter het ontwerp

Het studiegebied is in de vroege 19^e eeuw, geheel in de geest der tijd, beplant als productiebos. Dit bos werd ontsloten door lange rechte paden die qua opzet passen in de geometrische structuur van de aanleg van Slot Zeist. Deze structuur was met name functioneel van aard; er lag geen esthetisch doel ten grondslag aan de aanleg. Voor een gulden snede-verhouding in het studiegebied zijn in dit onderzoek geen aanwijzingen gevonden. De Verlengde Slotlaan was waarschijnlijk als laan beplant, de paden in het studiegebied niet. In het studiegebied is rond 1935 de eerste bebouwing gerealiseerd; hierbij werd de bestaande padenstructuur grotendeels gehandhaafd. Vermoedelijk zijn in deze periode de huidige dennenbomen aangeplant. De nieuwbouw ten behoeve van De Lindenhorst in de tweede helft van de 20^e eeuw is te karakteriseren als nieuwe laag in de ontwikkelingsgeschiedenis. Dit complex is in fasen ontstaan. Nader onderzoek in de bouwdoSSIERS van de gemeente Zeist zal meer details opleveren over de exacte bouw- en sloopdatums. De oorspronkelijke rechte padenstructuur in het studiegebied is aan het eind van de 20^e eeuw verdwenen. Deze paden zijn noch als structuur, noch aan de beplanting te herkennen. Andere oude structuren zoals de Prof. Lorentzlaan, Homeruslaan, Platolaan etc. vallen buiten het studiegebied. De Verlengde Slotlaan maakt onderdeel uit van de oorspronkelijk 18^e-eeuwse geometrische aanleg van Slot Zeist en is als belangrijk structurerend element bewaard gebleven.

NB Het groenstructuurplan van de gemeente Zeist geeft in het studiegebied *geen* cultuurhistorisch lanenpatroon weer (de Verlengde Slotlaan is wel als zodanig geduid). Wel zijn er "landschappelijke restanten" aangeduid, maar deze worden niet nader gespecificeerd.

De samenhang tussen aanleg en gebouwde elementen

De inrichting van het complex De Lindenhorst en daarmee de samenhang tussen de huidige bebouwing en de aanleg is functioneel en staat in dienst van het gebruik van het complex als penitentiaire inrichting; de samenhang is daarmee tuinhistorisch niet relevant. De Lindenlaan heeft een ruimtelijke relatie met de bebouwing maar is als structuur niet historisch.

De gebruikte materialen en beplanting en de afwerking

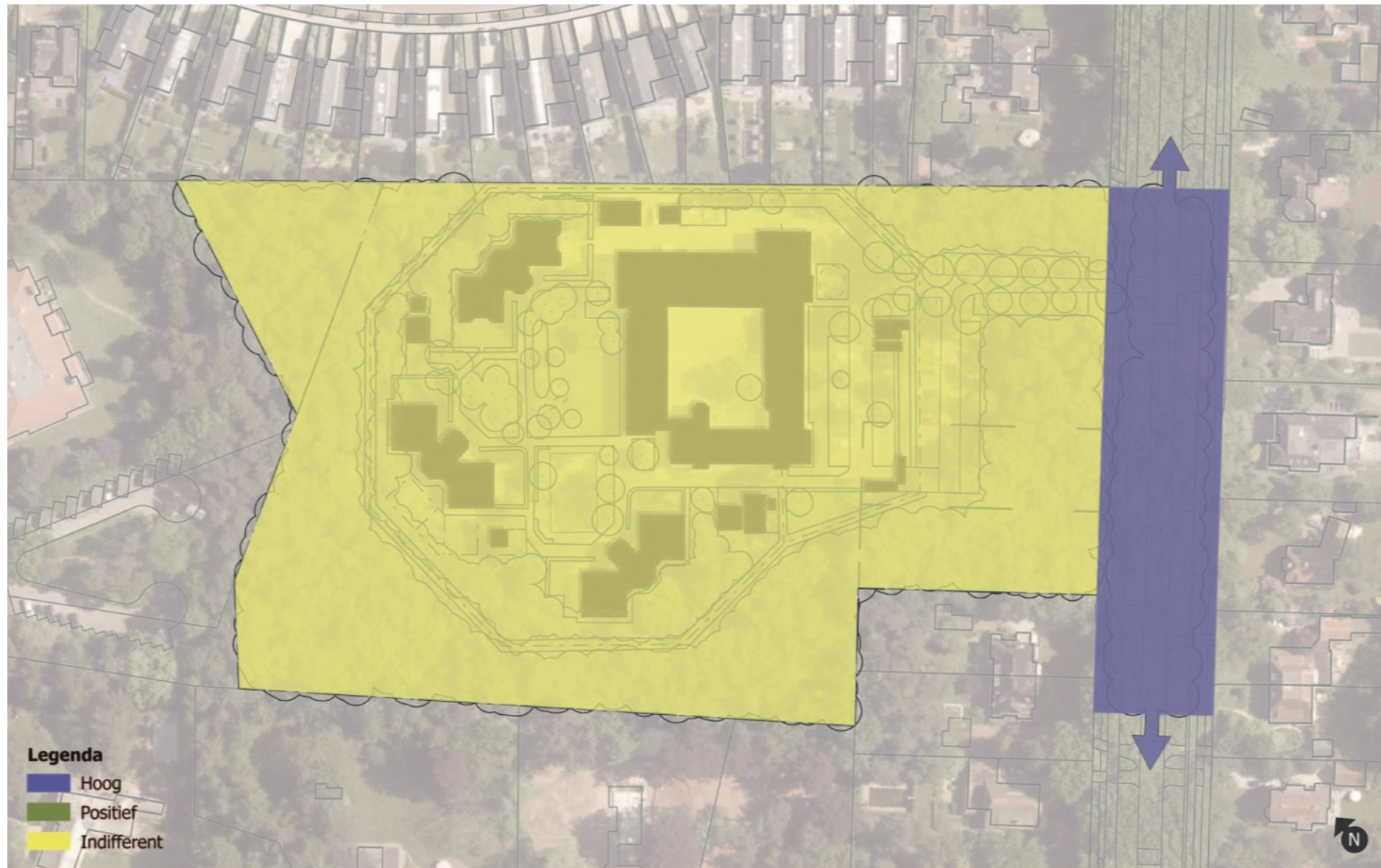
De beplanting in het studiegebied in de actuele situatie dateert uit de 20^e en 21^e eeuw, vermoedelijk is het naalldhout rond 1930 aangeplant. Door de aanleg van het Lyceumkwartier en de daarmee gepaard gaande wijzigingen in het studiegebied is de context van de bosbeplanting als productiebos verloren gegaan. In het studiegebied zijn geen restanten van de padenstructuur waarmee dit bos ontsloten was. De huidige beplanting staat deels in dienst van het gebruik als penitentiaire inrichting. Enkele hagen hebben bijvoorbeeld een afschermdende werking.

De bouwkundige elementen (gebouwen, tuinsieraden etc.)

De huidige bebouwing dateert uit de tweede helft van de 20^e eeuw en is gerealiseerd zonder rekening te houden met de oorspronkelijke structuur van het studiegebied. Met de aanleg van de bebouwing is de oorspronkelijke (paden)structuur verloren gegaan.

Andere historische aspecten

Interessant voor de ontwikkeling van het Lyceumkwartier is de erfgoedbaarheid met de daarin vastgestelde bouwvoorwaarden.



De waardeverwachtingskaart van De Lindenhorst te Zeist op een recente luchtfoto.

Waardeverwachting

De tuinhistorische waardeverwachting van het studiegebied is in de actuele situatie **indifferent**.

NB De tuinhistorische waardeverwachting van de Verlengde Slotlaan is in de actuele situatie **hoog**.

4. LITERATUUR EN NOTEN

Literatuur

- Con-C, *Inventarisatie en gebiedsconcept Lindenhorst Zeist* (2015)
- Diggelen, M. van en J. Soetens, 'Beeld van een school - Honderd jaar Christelijk Lyceum Zeist 1909 -2009' (2009)
- Gemeente Zeist, *Groenstructuurplan deel II*
- Groningen, C. van, *De Utrechtse heuvelrug. De Stichtse Lustwarande. Buitens in het groen* (1999)
- Groningen, C. van, *Slot Zeist – Een Vorstelyk stuk Goet* (2009)
- Gemeente Zeist, *Lange Termijn Bomenbeheerplan ZEIST 2016 – 2041* (2016)
- Koenders&Partners, *Ecologische quickscan met bomenadvies* (2019)
- Van Voorden, F. van, brief en nota inzake bestemmingsplanwijziging Lyceumkwartier (1992, 1999)

Noten

1. Groningen, C. van, *De Utrechtse heuvelrug. De Stichtse Lustwarande. Buitens in het groen* (1999), 13-20.
2. Groningen, C. van, *Slot Zeist – Een Vorstelyk stuk Goet* (2009), 9
3. Groningen, C. van, *Slot Zeist – Een Vorstelyk stuk Goet* (2009), 33-34
4. Groningen, C. van, *Slot Zeist – Een Vorstelyk stuk Goet* (2009), 73
5. Geheugen van Zeist - Lyceumkwartier
6. Geschiedenis Lyceumkwartier, www.lyceumkwartier.nl
7. Geheugen van Zeist - Lyceumkwartier
8. Koenders & Partners, *Ecologische quickscan met bomenadvies* (2019), 17
9. Diggelen, M. van en J. Soetens, 'Beeld van een school - Honderd jaar Christelijk Lyceum Zeist 1909 -2009' (2009)
10. *AD Stad en Regio*, 27-04-2016
11. *De Volkskrant*, 27-07-1968
12. *De Volkskrant*, 30-05-1987
13. Bijv. Gemeentearchief Zeist, 1029 Bouw- en Woning Toezicht (BWT), 1903-2010, inv. nr. 9406 en verder; 1025 Bouwvergunningen gesloopte panden, 1903-2010, inv. nr. 703 Verlengde Slotlaan 69-71 (v/h Verlengde Slotlaan 155), 1036 Gemeentebestuur Zeist inv. nr. 10887-11277 Stukken betreffende de Rijksobservatiehuizen Lindenhorst, Eikenstein en Den Engh, 1963-1979
14. Con-C Rapportage Bouwhistorie
15. www.archivolt-bna.nl
16. Koenders & Partners, *Ecologische quickscan met bomenadvies* (2019), 17