



GEBIEDSVISIE

UTRECHTSEWEG NOORD ZEIST

15 DECEMBER 2017

OKRA

COLOFON

Titel document: Gebiedsvisie - Utrechtseweg noord, Zeist
Datum: 15 December 2017
Auteur : OKRA landschapsarchitecten
Opdrachtgever : Gemeente Zeist
Documentnaam: 17-037_Zeist Gebiedsvisie Utrechtseweg20171018
Status: Definitief, door de raad vastgesteld op 12 december 2017

Voor het samenstellen van dit document heeft OKRA getracht alle auteurs, fotografen en andere rechthebbenden te benaderen. Mocht iemand in dit document een illustratie aantreffen, waarop hij of zij rechten kan doen gelden of een niet correcte bronvermelding aantreffen, gelieve zich dan te melden.

Alle rechten zijn voorbehouden, zowel voor het gehele werk als delen ervan. Niets uit dit document mag in enige vorm of op enige wijze worden verveelvoudigd, openbaar gemaakt of opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, fotocopie en digitale vermenigvuldiging in begrepen. Voor iedere vorm van gebruik is schriftelijke toestemming van OKRA vereist.

INHOUD

SAMENVATTING	4
INLEIDING	6
1. ONTWIKKELING VAN HET VERSTEENDE LANDSCHAP	8
Het landschap in 6 stappen	8
De geschiedenis van de Utrechtseweg ingezoomd	11
2. ANALYSE PLANGEBIED	20
Sterkte/zwakte analyse op thema	20
Hoofdzaken sterkes en zwaktes	28
3. PARTICIPATIETRAJECT	32
Wat willen de participanten?	33
Belangrijke items ingediend door participatieleden	34
4. DE PIJLERS VAN DE VISIE	36
Stichtse lustwarande	36
Duurzaamheid: de gezonde stad	37
De robuuste hoofdstructuur zeist	38
Infrastructuur en bereikbaarheid	39
Ontwikkelingen binnen het raamwerk	40
5. VISIE	42
Ruimtelijk raamwerkkaart	42
Stichtse Lustwarande	45
Duurzaamheid: De gezonde stad	47
Robuuste ecologische groenstructuur zeist	50
Infrastructuur en bereikbaarheid	53
Visie op de functionele invulling van het gebied	56
Visie op afzonderlijke compartimenten	
binnen het ruimtelijk raamwerk	60
Beeldkwaliteit	62
Toekomstwaarde	66
6. UITVOERING, MIDDELEN & INSTRUMENTEN	68
Juridische aspecten	69
Rol gemeente Zeist	70
Vervolgonderzoek financiële haalbaarheid	
realisering publieke voorzieningen	71
Nader definiëren van het instrumentarium	
om het beoogde beleid te realiseren	72
BIJLAGEN	76
Bijlage 1: Beleid	76
Bijlage 2: Dromen overzicht	90
Bijlage 3: Samenvatting kaders	94

SAMENVATTING GEBIEDSVISIE UTRECHTSEWEG-NOORD

De Utrechtseweg vormt de entree tot Zeist. Het gebied Utrechtseweg-Noord vormt een karakteristiek deel van Zeist met statige kantoorvilla's, karakteristieke woningen en veel groen, maar ook grotere bebouwingscomplexen voor diverse functies met wisselende uitstraling. Het gebied maakt onderdeel uit van de Stichtse Lustwarande, een snoer van landgoederen dat zich uitstrekt van Utrecht tot Rhenen. Er gaat veel veranderen in het gebied rond de Utrechtseweg Noord. De penitentiaire inrichting Eikenstein, eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf, is in het voorjaar van 2016 uit haar pand vertrokken. TNO en Rabofacet zullen dit gebied in de komende drie jaar ook gaan verlaten. Daarmee komen een groot aantal locaties beschikbaar voor (her)ontwikkeling.

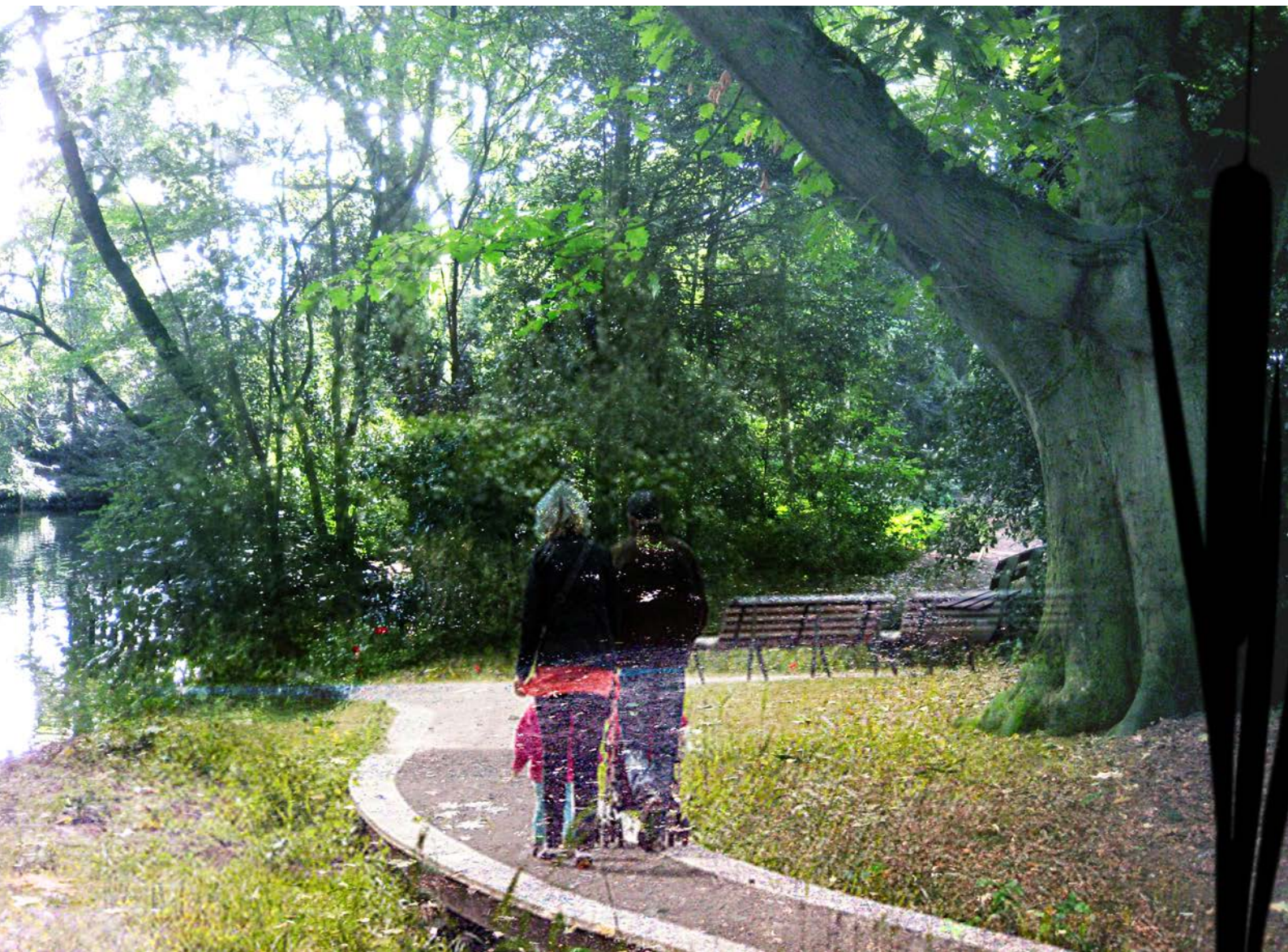
De veranderingen die gaande zijn en die in de nabije toekomst zich aandienen vragen om na te denken over hoe dit gebied zich verder zou kunnen en moeten ontwikkelen.

Kern van de leidraad voor nieuwe ontwikkelingen is de thematiek van de Stichtse Lustwarande. De Utrechtseweg is en blijft een kralensnoer van verschillende gebieden met diversiteit aan functies en uitstraling, soms voormalige buitenplaatsen, soms met een andere achtergrond. Het groene beeld bepaalt voor een groot deel de kwaliteit van het gebied, met doorzichten naar achtergelegen groen. De waardevolle cultuurhistorische kwaliteit is te benutten door de verschillende tijdsperiodes in de ruimtelijke verschijningsvorm te tonen. De Zeister identiteit wordt nog beter voelbaar in de Utrechtseweg-Noord in het nieuwe gebied: de middeleeuwse eng krijgt nieuwe betekenis, latere ontwikkelingen worden veelal



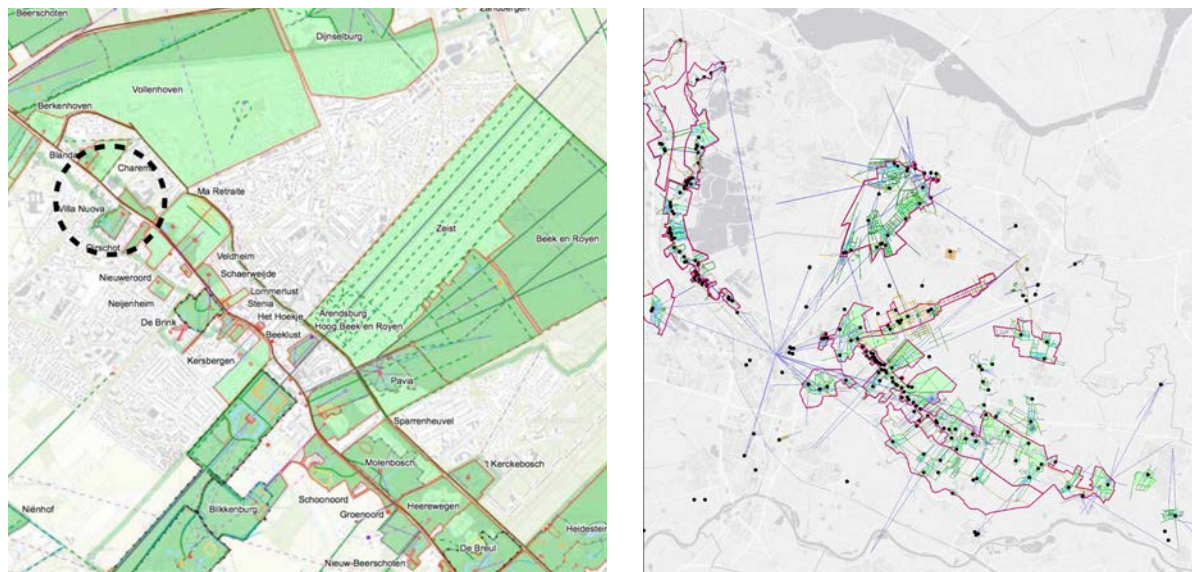
naast historische buitenplaatsen geplaatst en er is met deze nieuwe toevoegingen sprake van levend erfgoed. Voor de invulling van de diverse gebieden is de kracht te ontleen aan de identiteit van het desbetreffende gebied. Niet alleen de oorsprong van het gebied, maar ook de ontwikkeling door de jaren heen biedt interessante aanknopingspunten.

Voor wat betreft programma en toekomstbestendigheid van het gebied gaan nieuwe ontwikkelingen leiden tot een 'gezonde stad': op basis van de kwaliteit van het gebied een duurzame inrichting en energieneutraal bouwen, klimaatadaptief zijn, bouwen voor wonen en werken van verschillende doelgroepen, zodat er een rijke mix is, waarbij ook aandacht is voor landelijke trend woon-zorgtrajecten. Kleinschalige zorg en maatschappelijk programma wordt op een vanzelfsprekende wijze bij geïntegreerd. Voor wat betreft mobiliteit worden duurzame mobiliteitsvormen gestimuleerd en is er aandacht voor de verkeersafwikkeling op de Utrechtseweg en omliggende wijken. Het betekent een autoluwe Laan van Eikenstein en parkeren op eigen terrein en (nieuwe) deelgebieden zonder overlast voor omgeving. Het waardevolle groen wordt nog verder versterkt tot een robuuste groenstructuur, waarbij met name de groene scheg tussen Eikenstein en Rabo Facet versterkt wordt. Ze wordt verbreed en geschakeld aan het groen van het Pestersbosje en het groen bij het Sanatorium. Het Pestersbosje zelf verdient een renovatie gekoppeld aan een langjarig beheerplan. Om het groen goed met de wijk te verbinden worden kleine stukjes groen geschakeld en binnen de locaties verbonden voor kleine 'ommetjes' van bewoners.



INLEIDING

GEBIEDSVISIE



Waarom een gebiedsvisie?

Het gebied van de Utrechtseweg-Zeist Noord is de entree van Zeist vanuit de richting van Utrecht. Het is een karakteristiek deel van Zeist met statige kantoorvilla's, karakteristieke woningen en veel groen maar ook grotere bebouwingscomplexen voor diverse functies met wisselende uitstraling. Het gebied maakt onderdeel uit van de Stichtse Lustwarande, een snoer van landgoederen dat zich uitstrekt van Utrecht tot Rhenen.

Er gaat veel veranderen in het gebied rond de Utrechtseweg Noord. Het gebied zal op korte termijn te maken krijgen met meerdere vertrekkende partijen. De penitentiaire inrichting Eikenstein, eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf, is in het voorjaar van 2016 uit haar pand vertrokken. TNO en Rabofacet zullen dit gebied in de komende drie jaar ook gaan verlaten. Daarmee komen een groot aantal locaties beschikbaar voor (her)ontwikkeling.

Een goed moment om stil te staan bij de vraag hoe we dit gebied het liefste zouden willen inrichten. Wat willen we behouden? Wat mag of moet er anders? Hoe willen we dit gebied in de toekomst behouden?

Een nieuwe ontwikkeling van het gebied Utrechtseweg-Zeist Noord biedt mogelijkheden om bijvoorbeeld:

- Bij te dragen aan duurzaamheidsambities en aan Healthy Urban Living (hierbij ligt de nadruk op het ontwikkelen van gezonde en duurzame leefomgevingen in stedelijke gebieden).
- De mogelijkheden van en voor het nabij gelegen Utrecht Science Park (USP) te benutten.
- De kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande te versterken, met daarbij functies als wonen, werken en recreëren.
- Het gebied als entree van Zeist meer uitstraling te geven.

Dit alles bij elkaar vraagt om een samenhangende aanpak voor de gehele noordelijke zone van de Utrechtseweg. Een gebiedsvisie is daarbij het instrument om die kansen en ambities en het versterken van kwaliteiten van het gebied integraal te benaderen.

Status en gebruik van de visie in ontwikkelingsprocessen

De gebiedsvisie geeft het perspectief voor de ontwikkeling van de Utrechtseweg Noord tot 2030 op het gebied van functies (wonen, werken, recreëren), stedenbouw, verkeer, cultuurhistorische waarden, groenvoorzieningen en openbare ruimte. Het uitgangspunt is dat de visie een aantrekkelijk ontwikkelingsperspectief biedt voor de bestaande en toekomstige eigenaren, zodat ze (op termijn) willen investeren in nieuwe plannen en projecten in het gebied.

De gebiedsvisie is geen wettelijk verplichtende planvorm. Het moet gezien worden als een aanvulling op bestaand beleid. De vastgestelde bestemmingsplannen en de daarin opgenomen voorschriften blijven gewoon van kracht. Na vaststelling door de gemeenteraad functioneert de gebiedsvisie als toetsings- en afwegingskader voor nieuwe initiatieven in het gebied. Er is bewust voor gekozen om een toekomstbeeld op hoofdlijnen te beschrijven. Daarmee krijgt de visie een organisch karakter, waarbij ruimte is voor verschillende ontwikkelingen. De gebiedsvisie is tevens een gespreksdocument voor initiatiefnemers, betrokkenen en gemeente als vertrekpunt voor het gesprek over verdere ontwikkelingen in het gebied.

Proces: Totstandkoming van de gebiedsvisie

Het uitgangspunt van deze visie vormen de door de raad vastgestelde inhoudelijke en proceskaders voor het gebied Utrechtseweg-noord (zie bijlage B3). Op basis hiervan is in een interactief proces de gebiedsvisie gemaakt. In dit proces heeft een participatiegroep, bestaande uit een brede vertegenwoordiging van belangen, samen met landschapsarchitect OKRA en de gemeente de ambities, speelruimte en uitgangspunten voorgesteld op het vlak van functies (wonen, werken, recreëren), stedenbouw, verkeer, cultuurhistorische waarden, groenvoorzieningen en openbare ruimte. Op basis van de inbreng heeft OKRA de voorliggende gebiedsvisie opgesteld.

Leeswijzer

De gebiedsvisie is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk één beschrijft de ontstaansgeschiedenis van de Utrechtseweg en in het bijzonder van de Utrechtseweg Noord. Hoofdstuk twee geeft een analyse weer van het gebied. Daarbij wordt in het bijzonder ingegaan op de sterkten en zwakten, kansen en bedreigingen die zich in het gebied voordoen. Vervolgens wordt er in hoofdstuk drie stilgestaan bij de uitkomsten van de vier workshopavonden. Deze drie hoofdstukken geven de benodigde informatie om de pijlers van de visie op te zetten. Deze zijn in hoofdstuk vier beschreven. Welke wordt opgevolgd door de visie zelf in hoofdstuk vijf. Voor de middelen en het instrumentarium kunt u terecht bij hoofdstuk zes.

1. ONTWIKKELING VAN HET VERSTEENDE LANDSCHAP

HET LANDSCHAP IN 6 STAPPEN

De Utrechtseweg kent een lange geschiedenis. Aan de hand van de ontwikkeling door de tijd heen wordt een verkenning gegeven van de karakteristieken van het gebied. De locatie van Zeist op de rand van de hoge, droge zandgronden heeft al eeuwen een aantrekkingskracht op de mens. Stap voor stap ontwikkelt zich het landschap en wordt het de vestigingsplaats voor buitens en landgoederen. De kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande maken dat de Utrechtseweg een herkenbare en hooggewaardeerde lijn in het landschap is. Tot slot wordt ingezoomd op een aantal locaties in het gebied van de Utrechtseweg Noord.



Bron: Tweede kaart van Christiaan Sgrooten uit 1592, uit: de Bilt in kaart gebracht

1600

In Zeist en in het bijzonder rond de Utrechtseweg is er een open, middeleeuws landschap. Op de Tweede kaart van Christiaan Sgrooten uit 1592 is te zien dat Zeist aan de centrale route op de rand van zandgrond en weilanden ligt.

Het meeste bos op de Heuvelrug is verdwenen vanwege gebruik van hout als bouw materiaal en brandstof. De hogere delen van de stuwwal bestaat uit heide.

De positie van de lange wegen over de Utrechtse Heuvelrug is niet toevallig. Het landbouwsysteem in de late middeleeuwen bestaat uit gemengde bedrijfsvoering en hangt samen met de terreingesteldheid. Alleen een langgestrekte zone middelhoge gronden aan de flanken van de stuwwal kan in die tijd gebruikt worden als bouwland, en voor de vruchtbaarheid is bemesting nodig.

Engdorpen worden gevestigd in deze zone van de stuwwal. De brink is belangrijk bij de dorpsvorming.

Het begint als een weiland waar het vee voor de nacht naar toegedreven werd, maar later wordt het een centrale plaats in het dorp. Hier worden vaak ook de kerken gesitueerd. Op de Utrechtseweg in Zeist is deze plek nog te herkennen bij de NH kerk, kruising Wateringeweg. Een andere brink is gelegen bij de kruising met de Kroostweg. De namen van de bijgelegen buitenplaatsen zijn eraan ontleend: De Brink en Schaerweyde (schaarweide = gemeenschappelijke weide).



1700

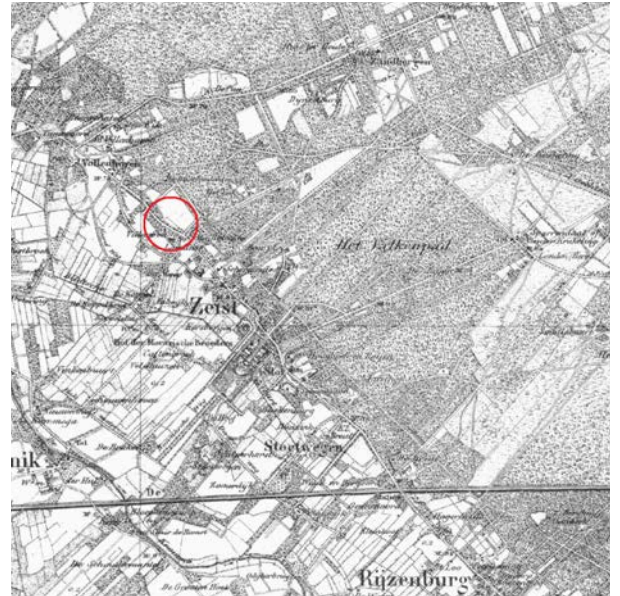
De 'Nieuwe caerte van de provincie van Utrecht' van Bernard de Roy (1696) laat zien dat er nauwelijks nog bos aanwezig is, alleen uit de namen blijkt dat het er geweest is. Op de kaart is ook het toenmalige net van hoofdwegen en interlokale verbindingen op de Heuvelrug te zien: Twee belangrijke wegen zijn de lange, zuidoost-noordwest lopende 'bovenweg' en de 'benedenweg' op de zuidflank van de Heuvelrug. De 'bovenweg' is de via Regia, ofwel Koningsweg, al vanaf de tiende eeuw genoemd. Het is dan de belangrijkste handelsroute tussen Utrecht en Keulen. De nederzettingen zijn ontstaan aan de benedenweg, die wat bochtiger is en de nederzettingen met elkaar verbindt. Geleidelijk aan wordt die weg belangrijker en overvleugelt de bovenweg als route op de Heuvelrug.

Zeist groeit relatief snel ten opzichte van andere dorpen op de Utrechtse Heuvelrug. Er wordt een nieuwe dorpsstructuur over de oude gelegd, gevormd door de formele aanleg van slot Zeist met haar tuinen en kilometerslange zichtassen (1677-1686) en later door de aanleg van het landgoed Beek en Royen (1730) vlak bij het slot.



1800

Het landschap in de negentiende eeuw is nog open: veel beschrijvingen melden het zicht op de Utrechtse Domtoren tot ver oostelijk op de heuvelrug. De kaart van het Campement bij Zeyst (1797) laat zien dat het landschap open is en agrarisch wordt gebruikt, net als op andere kaarten uit die tijd. De wegen zijn beplant: de Utrechtseweg, de Kroostweg en de Noordweg (vanaf landgoed Vollenhoven) en krijgen de uitstraling van de engelse landschapsstijl. De bestrating van de weg van Utrecht naar Rhenen (vanaf 1816) betekent een stimulans voor vestiging. In de eerste helft van de negentiende eeuw neemt het aantal buitenplaatsen en landgoederen toe. De formele aanleg van buitenplaatsen maakt plaats voor de romantische aanleg van de landschapsstijl bij nieuwe buitenplaatsen en leidt tot omvorming van bestaande buitenplaatsen in een mix van formeel en landschapsstijl. De positie van de buitenplaatsen op de heuvelrug is gunstig vanwege kwel: er worden sprengen gegraven om de waterlopen in de parken van water te voorzien. Voor Zeist betekent dat een stimulans. Verdichting vindt plaats langs de bovenweg (Arnhemseweg) en de dorpsstraat. Tegelijkertijd beperken de buitenplaatsen de ruimte voor dorpsuitbreiding, vooral langs de Utrechtse- en de Driebergseweg.



1850

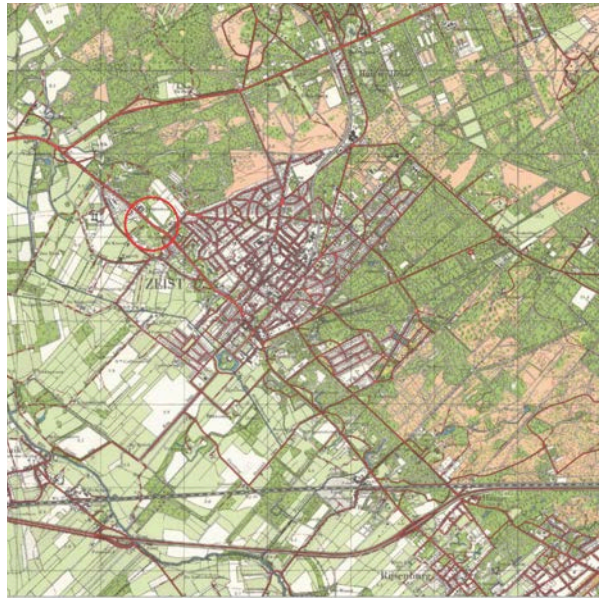
De topografische en militaire kaart van 1850 laat zien dat het landschap op de Utrechtse Heuvelrug verandert in een bosgebied, gekoppeld aan de landgoederenzone langs de Utrechtseweg. Bij de landhuizen ligt het landgoedbos: het parkbos van de landschapsparken en soms een zone met gemengd loofbos. Achter de landgoederenzone, hoger op de Heuvelrug, is productiebos in een regelmatige rechthoekige verkaveling. Meestal is het naaldbos. Ook na 1850 blijft het landbouwsysteem op de engen intact en de heidevelden worden gebruikt voor begrazing door schapen en het steken van plaggen. Nog verder heuvelop komen weer onregelmatige patronen voor van stuifzandbos, bestaand uit grove den, vuilboom en berk. Dorpsuitbreidingen van Zeist, nabij Slot Zeist, zijn gekoppeld aan de hoofdlijnen van de formele aanleg. De villaparken, zoals Wilhelmapark, worden tussen de zichtassen in gesitueerd. Na 1850 neemt het aantal buitenplaatsen nog verder toe. De situering van de landhuizen behorend bij de buitenplaatsen en landgoederen volgt de oude scheiding hoog-laag. De meeste huizen worden aan de oude 'benedenweg' gesitueerd. De nieuwe parken met aangrenzend bossen leggen door een ruime opzet een groot beslag op de grond. In vergelijking met andere landschappelijke structuren is de korrel van de Stichtse lustwarande veel groter dan die van de gordel langs de Vecht. Er ontstaat een sterke buitenplaatsen structuur. In combinatie met gelijktijdige bebossing verandert het landschapsbeeld in korte tijd drastisch.



1900

Pas na de invoering van kunstmest verdwijnt de noodzaak om schapen te houden op de heide en wordt woeste grond ontgonnen, voor zover ze al niet bebost is. Op latere kaarten zien we dat de bebossing doorgaat; de kaart van 1900 toont de omvorming van heide in bos. Zeist breidt zich uit naar het noorden; het eerste uitbreidingsplan is gemaakt (1909) met wijken noordelijk van de bovenweg. Wat later, in de twintiger en dertiger jaren, wordt een aantal buitenplaatsen verkaveld voor villabouw (zoals Kersbergen, Ma Retraite, Veldheim en Pavia). De nieuwe villa aanleg gebruikt niet veel van de karakteristieken van de oorspronkelijke landgoederen. Bij onder meer Villapark Kersbergen is zichtbaar dat het ontwerp nauwelijks gerelateerd is aan de inrichting in landschapstijl van de buitenplaats.

Aan de westkant van de Utrechtseweg komt ook meer bebouwing. Villa Nuova en Villa Oirschot worden langs de Utrechtseweg gebouwd en aan de overzijde wordt in 1905 op Eikenstein de Tuchtsschool gevestigd.



1950

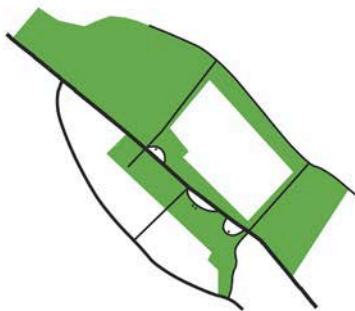
De Utrechtseweg blijft een sterk structurerende lijn in Zeist, ook wanneer het dorp verder groeit. De engelse landschapstijl is hierin nog steeds zichtbaar. Het uitbreidingsplan van 1937 geeft aan waar gebouwd en waar niet gebouwd mag worden, waar ruimte, natuur en groen moet blijven en is bepalend voor de periode na de tweedewereldoorlog. Het plan maakt het de gemeente mogelijk een sterk sturende rol te spelen in de ruimtelijke ontwikkeling van Zeist. In de decennia erna verdwijnen wel veel oude lijnen, die de sterke verbondenheid van Zeist met het landschap voor heel lange tijd kenmerkte.

Na 1960 worden veel buitens omgevormd tot kantoor, bejaardenhuis of opleidingsinstituut. Dit is ook de periode van de transformaties: TNO wordt gebouwd op het terrein van Villa Oirschot. Aan de overzijde wordt op de dan nog open eng het Rabo Datacenter gebouwd. Het zandpad wordt langzamerhand een weg en in 1973 wordt deze de naam Laan van Eikenstein toegekend, naar de aan de Utrechtseweg gelegen rijksinrichting voor jongens 'Eikenstein'.

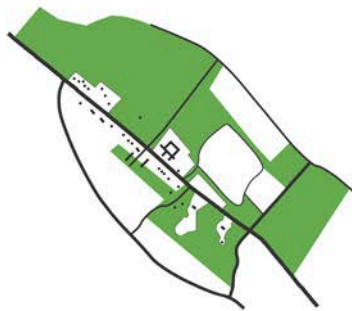
DE GESCHIEDENIS VAN DE UTRECHTSEWEG NOORD INGEZOOMD



Bron: kaartbeeld 446 (Zeist) uit de Grote Historische Topografische Atlas (plm 1905). Heruitgave: Uitgeverij Nieuwland. Kaartbeeld is verkend in 1872, herzien in 1906



Ca. 1850



Ca. 1950



Ca. 1990



Utrechtseweg Noord 2016
Series van landgoedlocaties
aan Utrechtseweg

- 3 karakteristieke lijnen
 Steenweg
 Benedenweg (Utrechtseweg)
 Bovenweg (Kroostweg)

- Landgoedlocaties
 Afwisseling van voor de achterruintes

- Bebouwing
 monument

- Historische schaapsdriften

- Groene scheggen
 langs dwarslijnen

- Overblijfselen van historische brinken

- A
 Pestersbosje

- B
 Voortuin Oischot



1. Villa Blanda,
monument aan de Utrechtseweg en
monumentale structuur



2. Villa Charema
monument aan de Utrechtseweg



3. Eikenstein,
monument (hoofdgebouw) aan de Utrechtseweg



4. Rabo Facet locatie, positie op historische
middeleeuwse eng, geen monument, geen
monumentale structuur



5. Villa Nuova,
monument aan de Utrechtseweg



6. TNO,
voorterrein monumentale structuur, geen
monument.



VILLA BLANDA

Het grondgebied van buitenplaats Blanda maakte oorspronkelijk deel uit van het landgoed Vollenhoven (De Bilt), waarvan het in 1820 werd afgesplitst. In opdracht van dominee Herman A.G. Brumund uit Amsterdam werd in 1878 het witgepleisterde landhuis met belvederetorentje gebouwd, in eclectische stijl. De voormalige buitenplaats Blanda dankt haar naam aan het Maleise woord dat 'Hollander' of 'blanke' betekent, verwijzend naar Nederlands Indië waar Ds Brumund predikant was. In 1906 werd het huis uitgebreid.

Van het oorspronkelijke landschapspark zijn alleen een paar restanten over: de halfronde oprijlaan die aan beide zijden op de weg aansluit, een aantal oude bomen en een gazon met enkele solitaire bomen erin. Langs de oprijlaan staat de portierswoning van Blanda uit 1913. Het park erachter wordt sinds 1960 grotendeels in beslag genomen door kantoorgebouwen. De villa en haar directe omgeving wordt aangeduid als 'monumentale structuur'. De directe relatie met de omgeving aan de achterzijde is minder bijzonder omdat Villa Blanda omgeven is door de veel latere bebouwing van Zeist-West.



Foto: Google maps

VILLA CHAREMA

Het landhuis Charema aan de Utrechtseweg 33 is een kleine villa in traditionele stijl. Het klassieke gebouw is in 1923 ontworpen voor de heer R. Dreesman door de Arnhemse architect H.H. Jansen. De stijl grijpt terug op de traditie van de 18de eeuw. Het is een symmetrisch gebouw met op een enkel punt een afwijking in die symmetrie. De toegang bevindt zich in de linkerzijgevel en komt niet in een hal in de as van het huis uit. De bakstenen gevel van aan de Utrechtseweg

is regelmatig van indeling. Er zijn uitgebouwde erkers, die uitzicht op de weg bieden; in die tijd een gewaardeerde kwaliteit. De erker voor de woonkamer aan de rechterzijgevel ligt excentrisch.



EIKENSTEIN LOCATIE

Het gebouw lijkt een villa, maar is het niet. In 1905 werd op Eikenstein de Tuchtchool voor meisjes gebouwd, genoemd naar een voormalige buitenplaats. In 1908 werd het complex uitgebreid en omgedoopt in rijksopvoedingsgesticht. Op grond van het KB van 25 oktober 1909 werd het rijksopvoedingsgesticht voor meisjes op 6 november van dat jaar verplaatst van Montfoort naar Zeist in huize Eikenstein, waar op dat moment de tuchtchool voor meisjes was gevestigd. Destijds werd het gezien als een goed voorbeeld; in 1912 bezocht door hare Majesteit koningin Emma. In een later stadium werd Eikenstein bewoond door jongens.

Daarna is het de enige justitiële inrichting waar naast jongens ook meisjes verblijven. In april 2016 heeft het complex zijn functie verloren en wordt door het Rijksvastgoedbedrijf de verkoop voorbereid.

In principe is alleen de oudbouw uit 1905 en 1908 van W.C. Metzelaar een gemeentelijk monument. Later is Heijdenrijk aangebouwd.



RABO FACET LOCATIE

Lange tijd is de locatie van Rabo een open gebied geweest, één van de laatste gedeeltes van een middeleeuwse eng. De locatie is omzoomd door houtwallen en omgrensd door hekwerken. In de tachtiger jaren is het bebouwd. De bebouwing bestaat uit vrij grote, relatief gesloten bebouwing, die elke vorm van representativiteit mist. Het oude rekencentrum van Rabobank in Zeist heeft lange tijd een landelijke functie gehad.

De Rabobank werkte tot voor kort met twee grote rekencentra, één hoofdlocatie in Zeist en een backup in Best. Om te voldoen aan de Europese richtlijnen voor beschikbaarheid en continuïteit van financiële bedrijfsprocessen voldeed dit niet meer. Het rekencentrum in Zeist bestaat uit een vrij gesloten complex van bedrijfsgebouwen. De bebouwing is te monofunctioneel van aard en heeft te weinig architectonische kwaliteit om te hergebruiken. Het terrein is ingericht als kaal parkeerterrein.



VILLA NUOVA

Eén van de meest beeldbepalende monumenten in dit gedeelte van de Utrechtseweg is Villa Nuova. Van de aan de zuidkant van de Utrechtseweg gelegen buitenplaats Villa Nuova valt het in eclectische stijl gebouwde landhuis op. Het is gebouwd in 1841, nadat jonkheer Ernestus de Pesters een stuk grond had gekocht, 1 bunder, 10 roeden en 60 ellen groot. Het huis staat iets verhoogd op enige afstand van de weg in een landschappelijk aangelegd park. Voor het huis ligt een gazon omzoomd door bomen. In de gazons aan de overzijde van de Utrechtseweg is de vroegere overplaats herkenbaar. De tuinaanleg is van wat later datum, uit 1849 nadat De Pesters er nog grond bijgekocht had.

Het park omstreeks 1840, werd rond 1880 gereorganiseerd naar ontwerp van tuinarchitect H. Copijn. Het bestaat uit een gazon omzoomd door bomen en heesters en een parkbos een stukje achter het voormalige koetshuis. In het parkbos

bevindt zich een vijver met in- en uitzwenkende oevers en daaromheen een stelsel van slingerpaden. Op het terrein is ook een ijskelder aanwezig. De visuele relatie tussen huis en park is verbroken door een aarden wal. In 1910 werd een koetshuis toegevoegd. Op de kaart van 1913 is goed te zien dat de toenmalige landgoederen doorliepen tot een lijn halverwege de Utrechtseweg en de Kroostweg. Ook is zichtbaar dat er twee opritten zijn, één voor Villa Nuova, en een voor het naastgelegen Villa Oirschot. Van 1953 tot 1957 werd de naam Villa Nuova gewijzigd in Huize Fatima toen een opleidingsinstituut voor de congregatie van de Broeders van Liefde in het pand was gevestigd. Na deze periode keerde de naam Villa Nuova weer terug.



TNO LOCATIE

De huidige TNO-locatie was eens de Buitenplaats Oirschot. In 1843 wordt hier een huis gebouwd door de familie Pestere. Het huis grensde aan de buitenplaats Nuova. In 1957 wordt de villa gekocht door TNO en wordt het afgebroken voor het nieuwe complex.

Tegenover het complex ligt nog de overtuin van de voormalige buitenplaats Oirschot. Van de voormalige buitenplaats Oirschot resteren op het voorterrein en op het overgebleven gedeelte van de overplaats waardevolle boomgroepen. Deze elementen vormen samen met de aangrenzende buitenplaats Villa Nuova een aantrekkelijke ruimtelijke eenheid langs de Utrechtseweg.

Geleidelijk aan is de campus van TNO gebouwd, met als gebruiker TNO Triskelion BV, een contract research organisatie die met de disciplines toxicologie, analyse en chemische

risicobeoordeling, actief is op de markten voeding, chemie en farma. TNO Triskelion is pas sinds 2011 verzelfstandigd van TNO. Van het complex heeft gebouw 1 een monumentale uitstraling uit de moderne tijd, met een langgerekte gebogen trappartij voor het gebouw. De portiersloge is ook aangemerkt als monumentwaardig.

Aan het gebouw is een bouwvolume van later datum toegevoegd, gebouw 2, en een gebouw onder geschoven, gebouw 4, waarvan de laatste afbreuk doet aan het monumentale voorgebouw. Naar achter toe is het complex verder bebouwd met gebouwen van later datum en zonder bijzondere architectonische waarde.