



Amandelhof Zeist

analyse | visie | uitwerking

versie 1.1 - juni 2022

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Locatie & Opgave

Het woonzorgcomplex Amandelhof aan de Arnhemse Bovenweg 2 te Zeist is aan het einde van haar conceptuele, technische en financiële levensduur en daarom wil Zorggroep Charim (opdrachtgever) de huidige Amandelhof vervangen voor nieuwbouw.

De locatie is onderdeel van de landgoederenzone langs de Arnhemse Bovenweg. Momenteel heeft de opzet van het woonzorgcomplex weinig relatie met de omgeving. Echter zijn verbindingen met de oorspronkelijke



Kadastrale percelen op luchtfoto

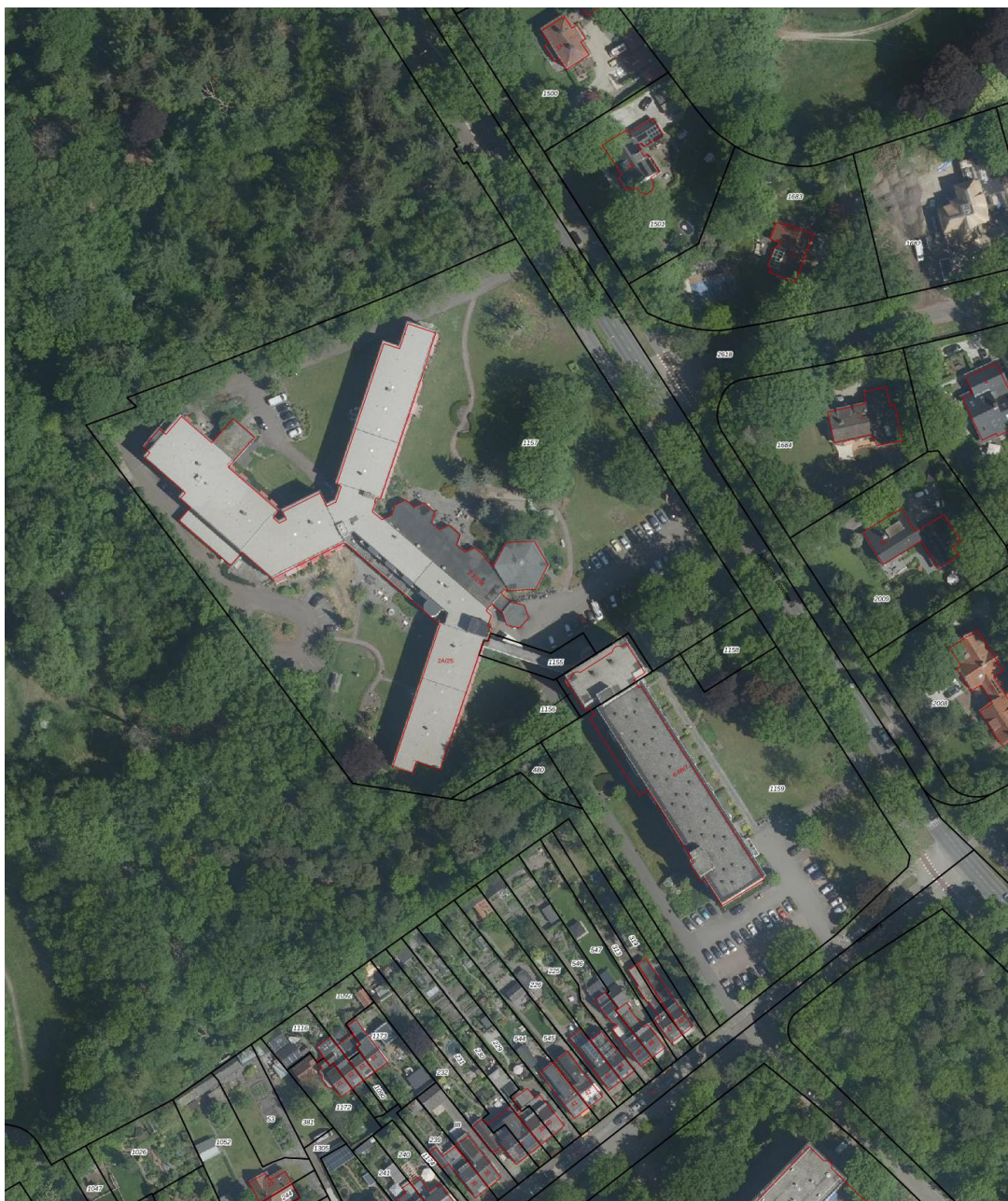
structuur nog aanwezig (aansluitende paden, sloot ten noorden) en zijn er waardevolle bomen aanwezig.

De ambitie is om een mooi plan te realiseren aansluitend op de locatie waarbij de nieuwbouw specifiek gericht is op de gebruikers en waar natuur en bebouwing elkaar versterken. wUrck heeft opdracht gekregen voor het ontwerpen van het stedenbouwkundig masterplan & landschapsontwerp t.b.v. de nieuwbouw i.s.m. FAME (proces en architectuur).

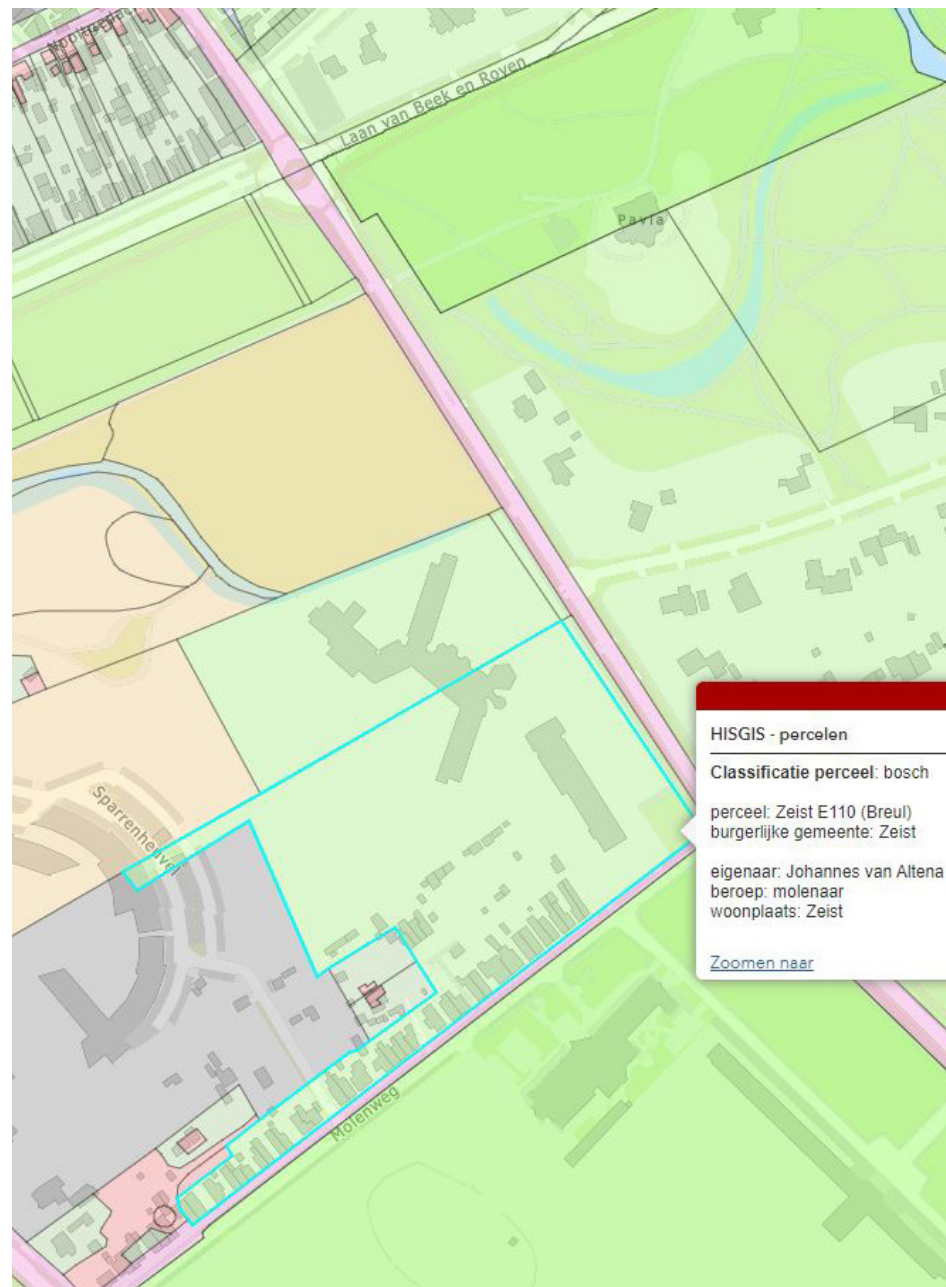


Opentopokaart

Perceelsgrens



Kadastrale percelen 2022

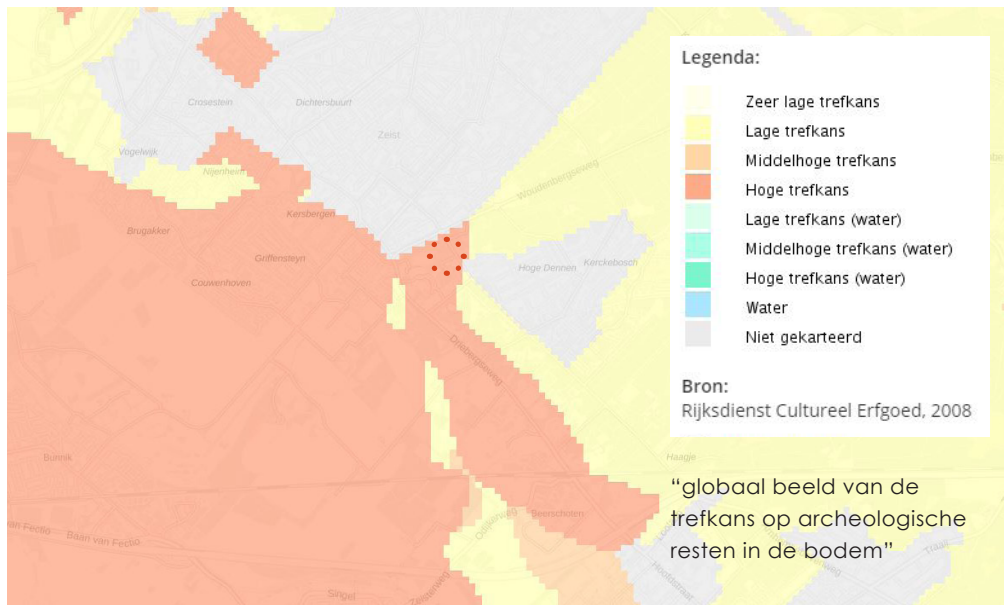


Kadastrale percelen 1832

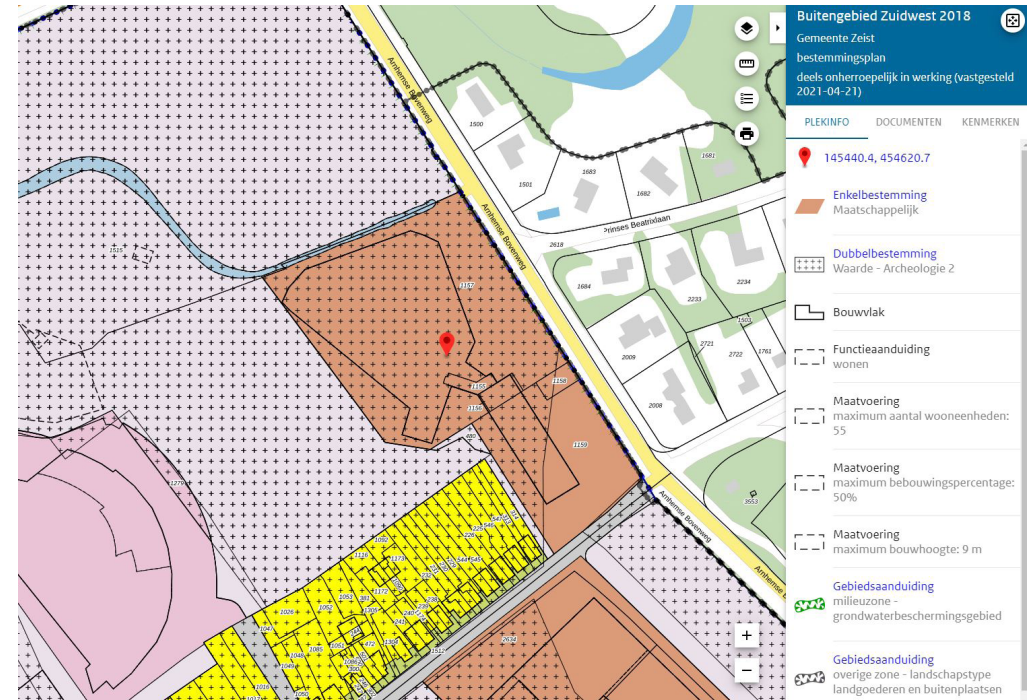
Archeologie



Archeologische waarden (bestaand)



Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)



Bestemmingsplan: Dubbelbestemming Waarde Archeologie 2

“Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.”

(Toelichting Bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2018, Gemeente Zeist, april 2021)

Water & Natuur beleid

Natuurbeheerplan 2022



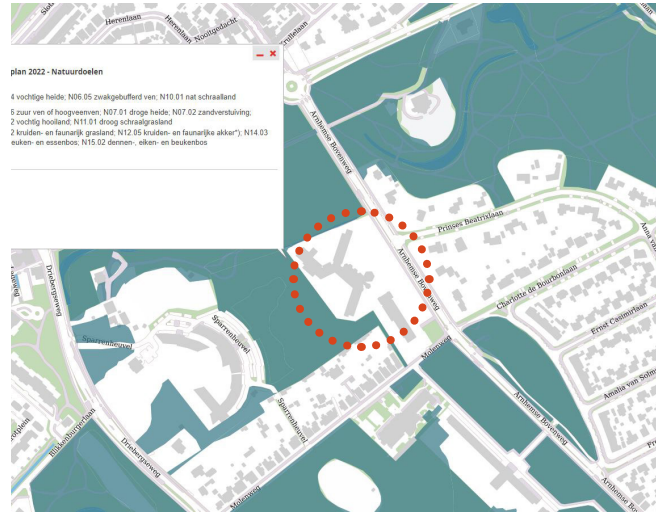
Te ontwikkelen natuur - 2022

- Reeds aanwezige natuur 2022
- Reeds aanwezige natuur 2022 (water)
- Te ontwikkelen natuur 2022 (groene conto)
- Te ontwikkelen natuur 2022 (subsidie funct)
- Te ontwikkelen natuur 2022 (groene conto)

Natuurvriendelijk beheren - 2022



Duurzaam bodembeheer - 2022



Natuurbeheerplan 2022 - Natuurdoelen

- Prioriteit 1: N06.04 vochtige heide; N06.05 zwakgebufferd ven; N10.01 nat schraalland
- Prioriteit 2: N06.06 zuur ven of hoogveenven; N07.01 droge heide; N07.02 zandverstuiving; N10.02 vochtig hooiland; N11.01 droog schraalgrasland
- Prioriteit 3: N12.02 kruiden- en faunarijk grasland; N12.05 kruiden- en faunarijke akker*; N14.03 eiken- en essenbos; N15.02 dennen-, eiken- en beukenbos
- Prioriteit 4:



Subsidiabel Natuur en landschap - 2022

- landschapstype, subsidiabel
- natuurtype, subsidiabel
- landschapstype, niet subsidiabel
- natuurtype, niet subsidiabel

Subsidiabel Agrarisch - 2022



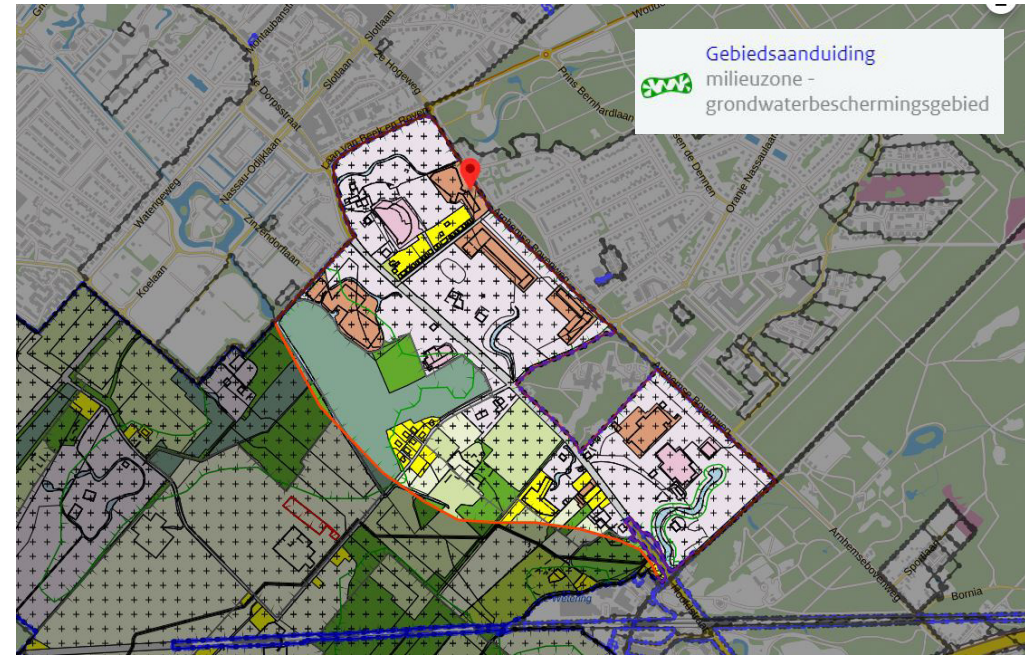
Waterbeleid



Grondwaterbescherming drinkwaterwinning

(Provincie Utrecht)

Waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones en 100-jaaraandachtsgebieden



Milieuzone grondwaterbeschermingsgebied

(Bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2018)

31.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn mede bestemd voor de bescherming van het intrekgebied en de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater ten behoeve van de drinkwaterwinning, met de daarbij behorende voorzieningen.

31.2.2 Bouwregels

In aanvulling op het elders in deze regels bepaalde met betrekking tot het bouwen, zijn op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied', bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in 31.2.1 aangegeven doeleinden toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter."

Hoogtes

NAP+

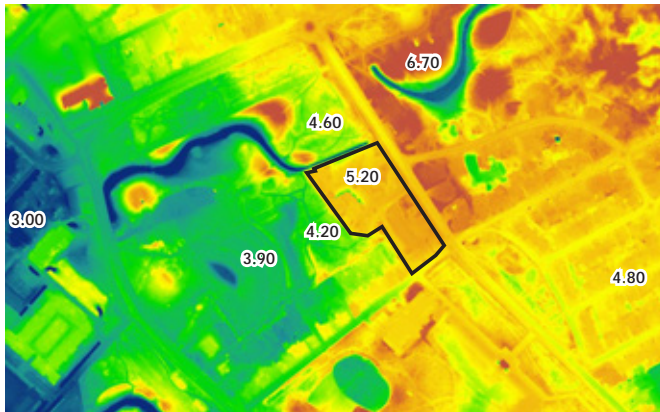
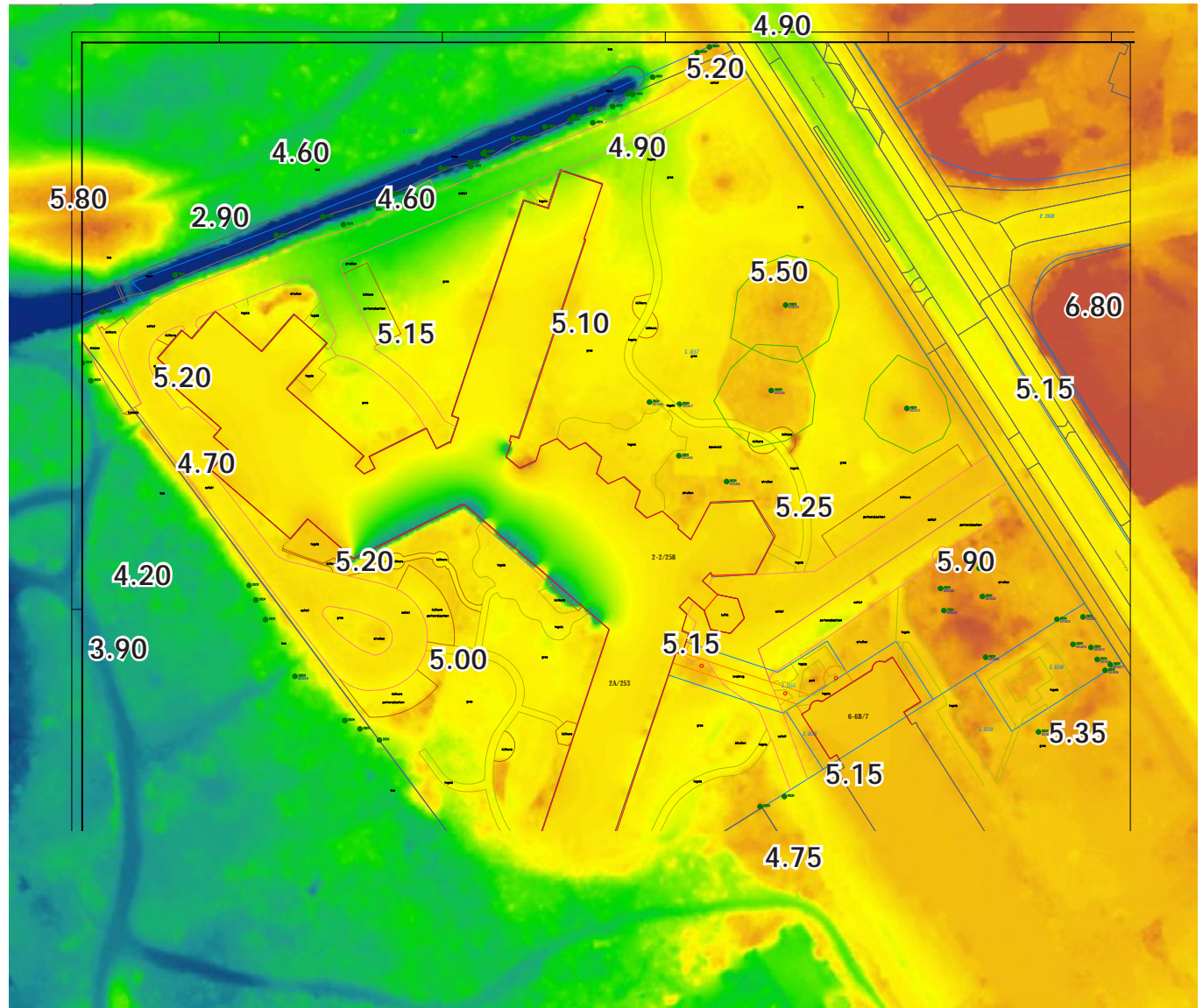
CONCLUSIE:

Het terrein van Amandelhof ligt hoger (60-100cm) dan zijn direct omliggende bosgebied.

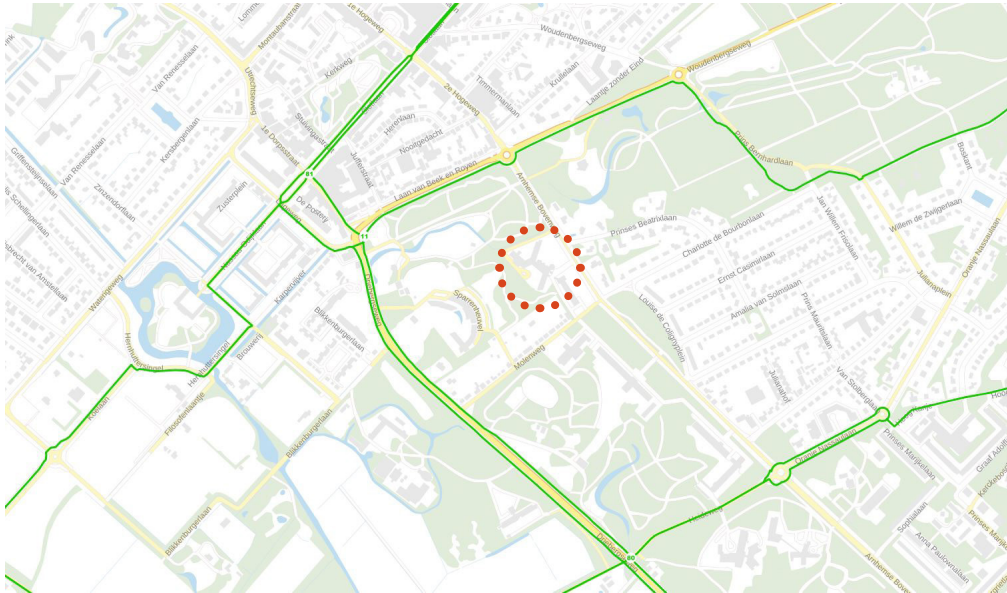
Maaiveld terrein ca. 5.20 + NAP

Aanwezige hoogteverschillen:

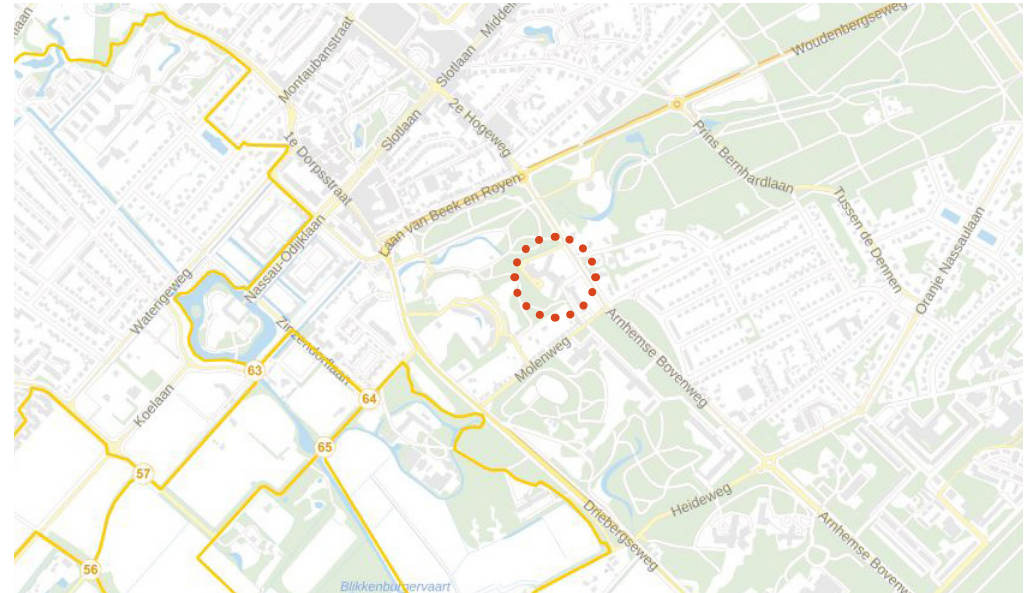
- 30-70cm hoger bij de bestaande grote bomen/bossages;
- Tot 60cm lager langs de noordelijke sloot;
- Kelder ruimte binnen de bestaande bebouwing;
- Walletje langs de Arnhemse Bovenweg.



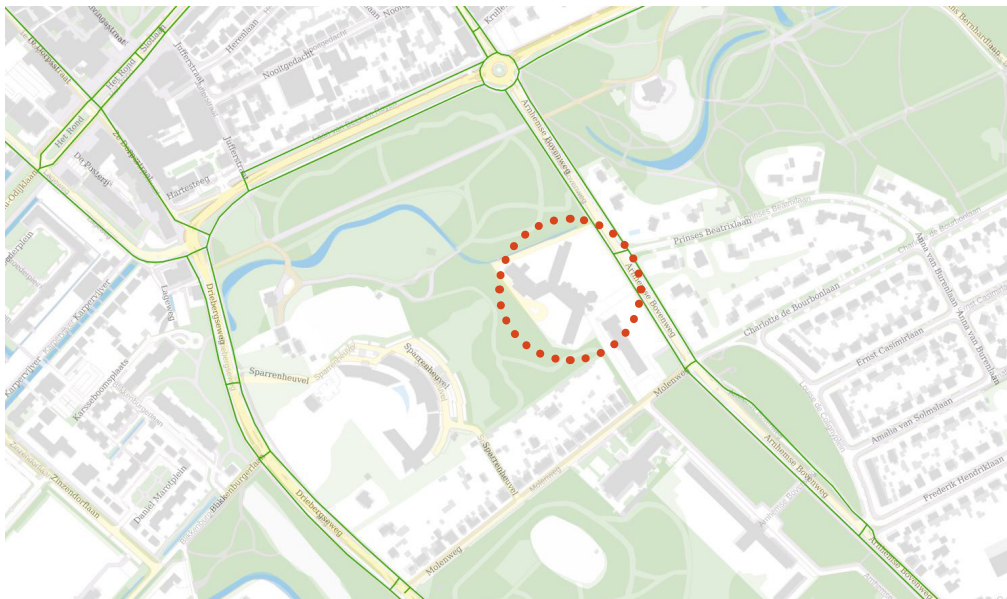
Recreatie **Netwerk van routes**



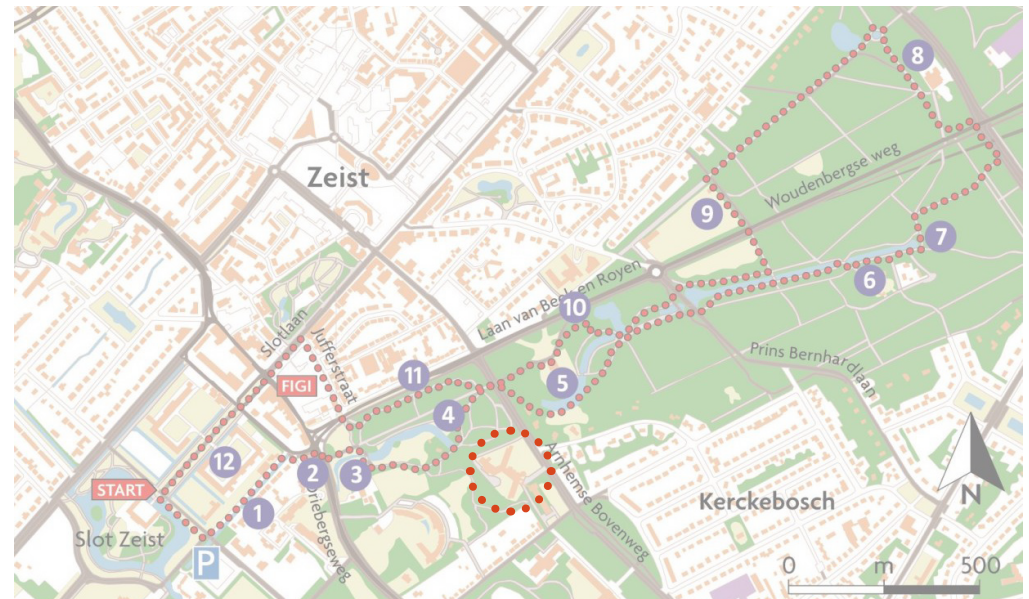
Fietsknooppuntennetwerk



Wandelknooppuntennetwerk



Fietspaden



Themaroute Utrechts Landschap - Sprengenroute Zeisterbos

Ecologie

Quickscan ecologische onderzoek

CONCLUSIE:

- Terrein geen onderdeel van NNN, Groene Contour of Natura 2000-gebied.
- Geen groeiplaats beschermde planten.
- Fourageergebied voor beschermde diersoorten.
- Voor activiteiten binnen het broedseizoen dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden.



Quickscan Ecologisch Onderzoek
Arnhemse Bovenweg 2 te Zeist
Zorggroep Charis



BRON: "Quickscan Ecologische Onderzoek Arnhemse Bovenweg 2 te Zeist" okt.2021 door Lycens

Onderzoek verblijfplaats vleermuizen

CONCLUSIE:

- Geen vastgesteld verblijfplaats van vleermuizen in de bebouwing
- Drie verblijfplaatsen van rosse vleermuis in de drie beuken ten noordoosten van het plangebied

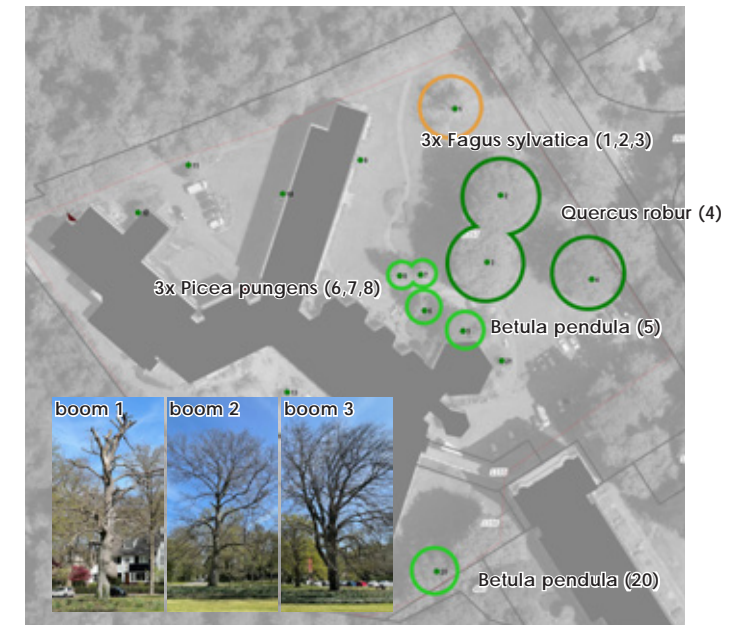


BRON: "Nader Onderzoek Ecologie Arnhemse Bovenweg 2 te Zeist" okt.2021 door Lycens

Bomencheck

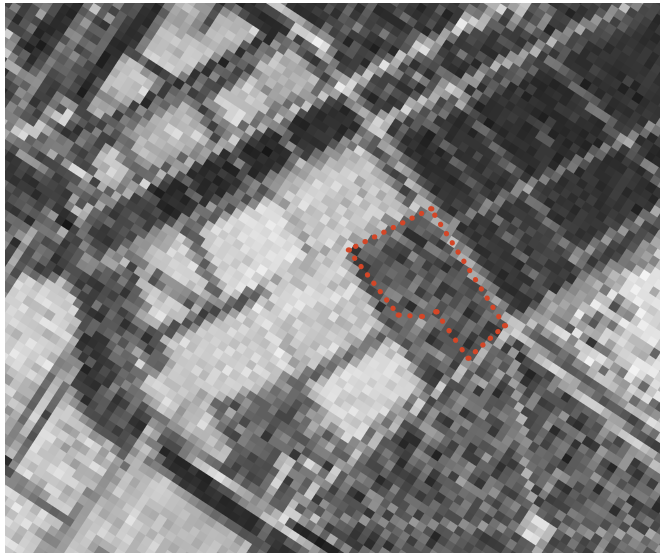
CONCLUSIE:

- Bomen 1,2,3 en 4 (drie beuken en één eik) zijn de beeldbepalende bomen op het terrein Amandelhof. Echter zijn bomen 1 en 2 aan het einde van hun levenscyclus.
- Kapvergunningsplichtig bomen: 1 t/m 8 en 20



BRON: Bomencheck_rapportage_Amandelhof_Zeist, 14 sept 2018 door Bomen Check

Historische buitenplaatsen ontwikkeling



1804



1875



1925

Hoog Beek en Royen

Buitenplaats Hoog Beek en Royen is in 1825 gebouwd. In 1830 werd het Zeisterbos aan de buitenplaats toegevoegd. Tegenwoordig is het huis op Hoog Beek en Royen in gebruik door Van Lanschot Bankiers. Naast het huis staat een koetshuis, dat nog volledig in oude stijl is ingericht. In de vroegere moestuin wordt een wijngaard aangelegd. Naar verwachting levert de druivenoogst in 2015 de eerste Zeister wijn op. In de verte is het baken 'Zeist aan Zee' zichtbaar.

Pavia

Pavia behoorde oorspronkelijk tot Hoog Beek en Royen, maar werd rond 1850 afgesplitst. In 1861 liet Ridder Pauw van Wieldrecht hier een buitenplaats aanleggen. De naam Pavia is waarschijnlijk afgeleid van de achternaam Pauw, pavo in het Latijn. Het landhuis is gebouwd in de neoclassicistische stijl. In het landhuis zit nu een particulier verzorgingshuis.

Stichtse Lustwarande

De buitenplaatsen langs de Dribergseweg in Zeist zijn onderdeel van de Stichtse Lustwarande, een unieke gordel van buitenplaatsen die rond 1850 is ontstaan als vakantiegebied voor rijke kooplieden en bankiers uit Amsterdam en Utrecht. De Lustwarande ligt op de flank van de Utrechtse Heuvelrug en strekt zich uit van De Bilt tot aan Rhenen. Langs de Lustwarande staan meer dan 100 buitenplaatsen en landgoederen. Natuurwaarde: Naast de grote cultuurwaarde die de buitenplaatsen hebben, zijn ze van belang voor vele planten en dieren. Zo fungeren de monumentale bomen als woonruimte voor o.a. boommarter, vleermuizen en holenbroeders als specht en boomklever. De vijvers vormen een uitstekend leefgebied voor kikkers, padden en ringslangen. Door de ligging in het overgangsgedebied tussen Heuvelrug en Kromme Rijngedebied functioneren de buitenplaatsen langs de Dribergseweg ook als ecologische verbindingzones.

(teksten uit Utrechts Landschap)



2020 (Utrechts Landschap - buitenplaatsen)

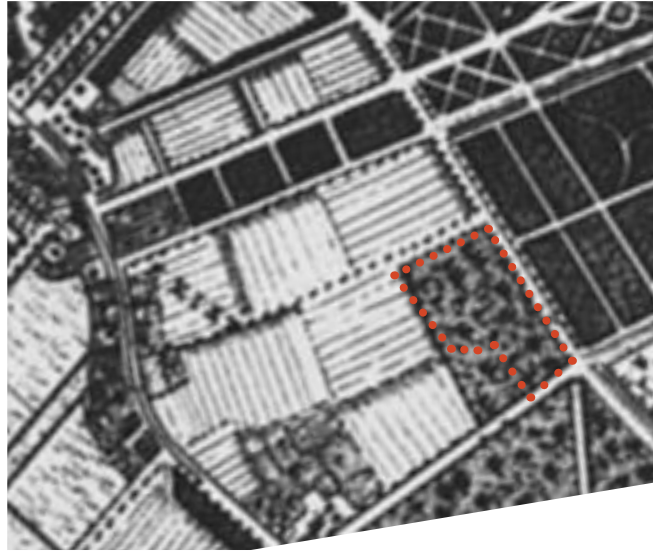
Cultuurhistorie

CONCLUSIE:

Amandelhof terrein is waarschijnlijk een productiebos kavel geweest. Het lag naast landbouwvelden en later grenzend aan het grotere Landgoed Beek en Royen maar er zijn geen bewijzen dat het ooit onderdeel van dit landgoed geweest is.

Met de verkaveling van het landgoed en de bouw van verschillende buitenplaatsen, is het perceel later bij de parkstructuur betrokken. Dit is goed te zien in de historische kaarten.

Historische buitenplaatsen ontwikkeling



1804



1875



1925



1950



1960

Buitenplaats Beek en Royen

landschappelijke stijl park: 1825-1832 (9,5 ha)
bouwjaar landhuis: 1835

tuinontwerp: Jan David Zocher jr.

Jan David Zocher jr. (Haarlem, 12 februari 1791 – aldaar, 8 juli 1870) was een Nederlands architect, stedenbouwkundige en landschapsarchitect. Hij introduceerde, tegelijk met Lucas Pieters Roodbaard in Noord-Nederland, de landschapstuin in Nederland en ontwierp verschillende neoclassicistische gebouwen.

Zijn vader Johan David Zocher Sr. (1763-1817), broer Karel Georg Zocher (1796-1863) en zoon Louis Paul Zocher (1820 - 1915) waren ook tuinarchitect.

In 1830 werkte Zocher aan de achtertuin van Slot Zeist.
Kippenlaatje is oorspronkelijk een diagonaal-zicht-as die was vanuit Slot Zeist getrokken.

Engelse landschapstijl

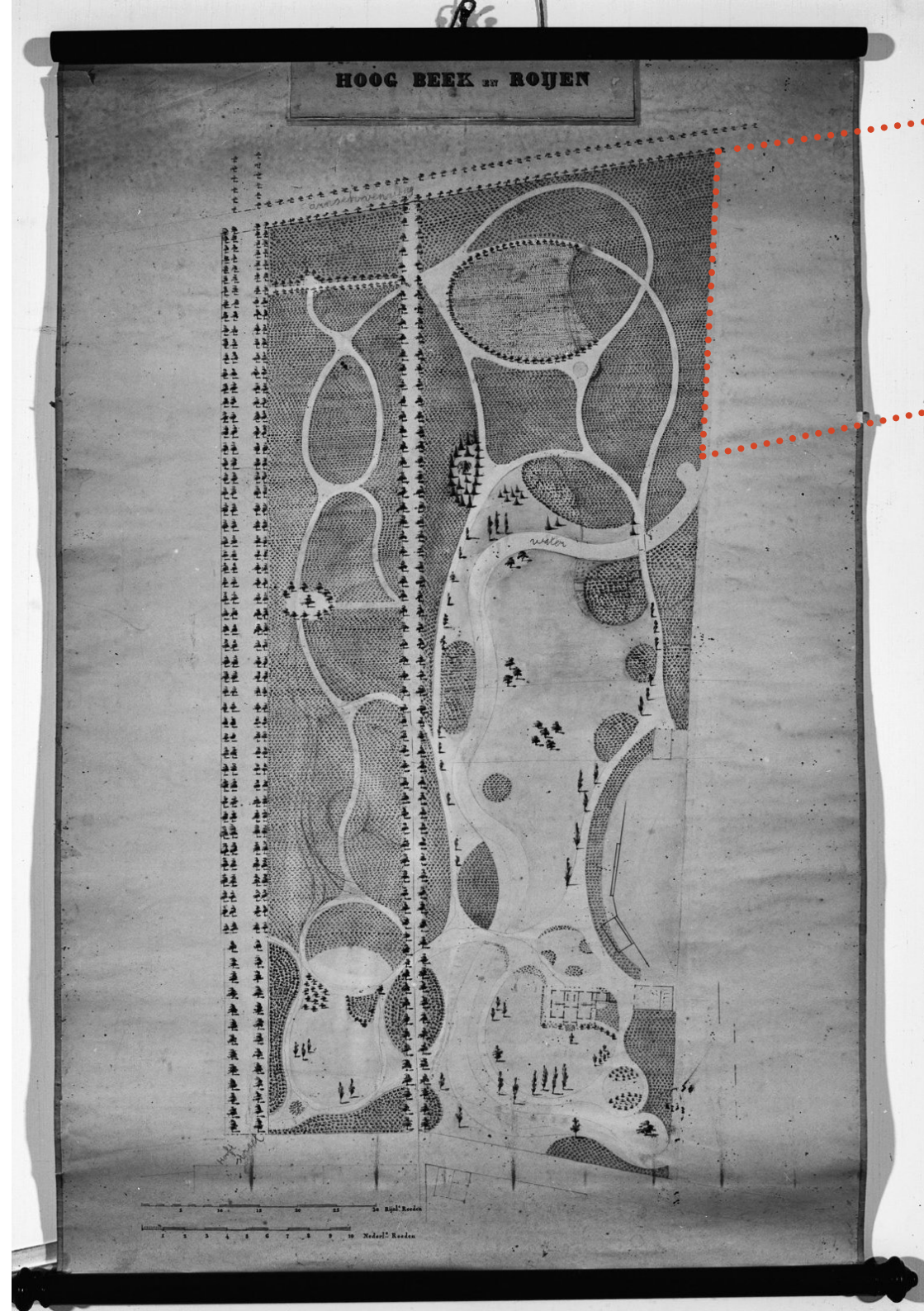
aanwezig elementen: slingerende waterpartijen, boomgroepen, gebogen paden, lanenpatroon;
naast hoofdgebouw, koetshuis en orangerie
beplanting: rododendrongroepen, eiken in groepen, rode beuk als solitair



tekening Lugten 1961



vroeger moestuin met kassen, nu wijngaard



Recreatie & Cultuurhistorie

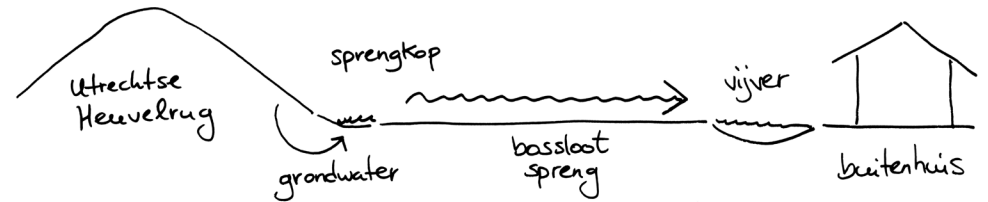
Een route met een water verhaal...



Utrechts Landschap - Sprengenroute Zeisterbos 6km

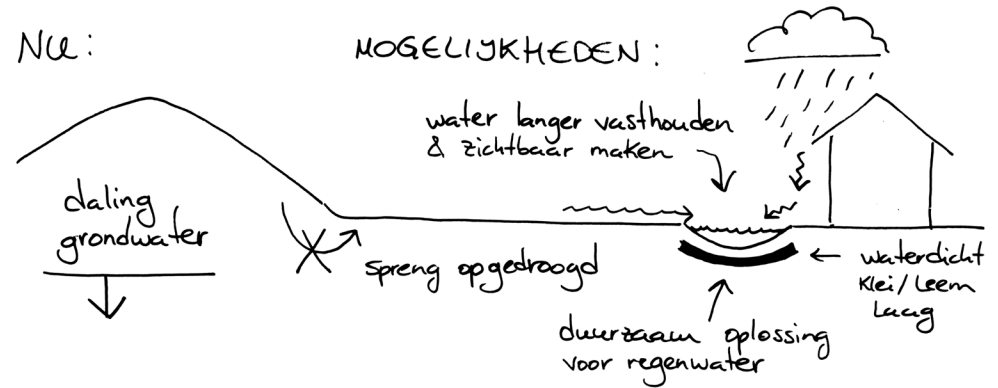
"De buitenplaats Beek en Royen werd in de 18e eeuw aangelegd en kreeg drie zichtassen, waarvan een in de vorm van een bossloot: een gegraven waterpartij. Deze waterpartij begon bij een natuurlijke waterbron, een sprengkop. Hier borrelde grondwater omhoog afkomstig van de Utrechtse Heuvelrug. Vanaf de sprengkop werd het water door de spreng naar de vijvers bij de buitenhuizen gevoerd. Vroeger waren er meerdere sprengen op de Utrechts Heuvelrug. Door de daling van het grondwater zijn de meeste sprengen opgedroogd."

VROEGER:



Nu:

MOGELIJKHEDEN:



7. De Koekenpan

"Hierin kwam het kwelwater uit de Utrechtse Heuvelrug omhoog en voedde daarmee de spreng. Door verdroging in de laatste 50 jaar is de kwel opgedroogd."

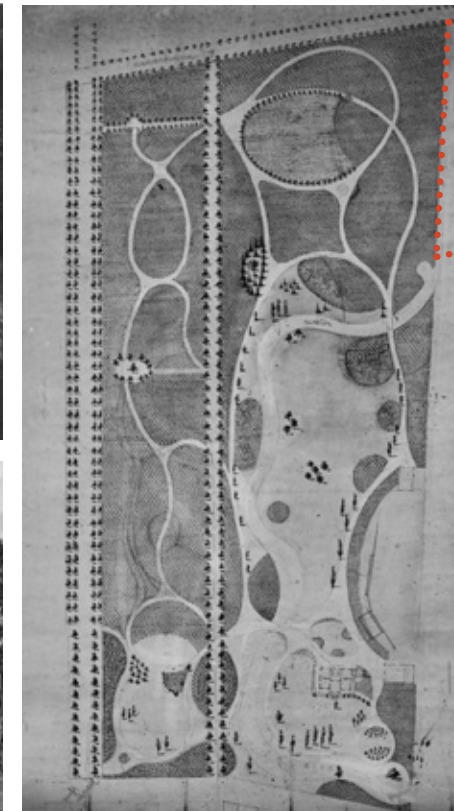
Concept - Inspiraties



Oude watersysteem Zeisterbos



De pracht van de bossen van Zeist



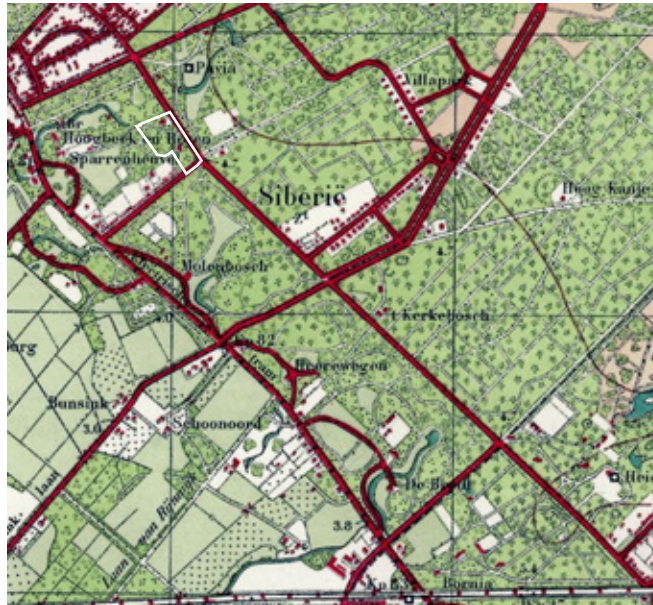
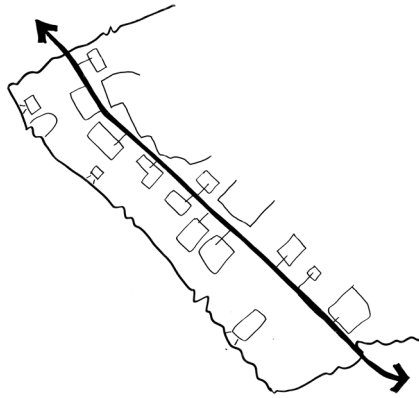
Buitenplaats Beek en Royen

Amandelhof

Ruimtelijke analyse - Arnhemse Bovenweg

CONCLUSIE:

- Arnhemse Bovenweg is een historische verbindingsweg, die recht door het bos gaat
- Alle bebouwing is geclusterd in boskamers, niet direct aan de weg
- Orthogonale oriëntatie van gebouwen t.o.v. de weg is dominant (uitzondering voor bijzondere panden van begin 20e eeuw en zorgcentra van tweede helft 20e eeuw)



historische kaart 1950
landgoederen vooral met adres aan de Driebergseweg



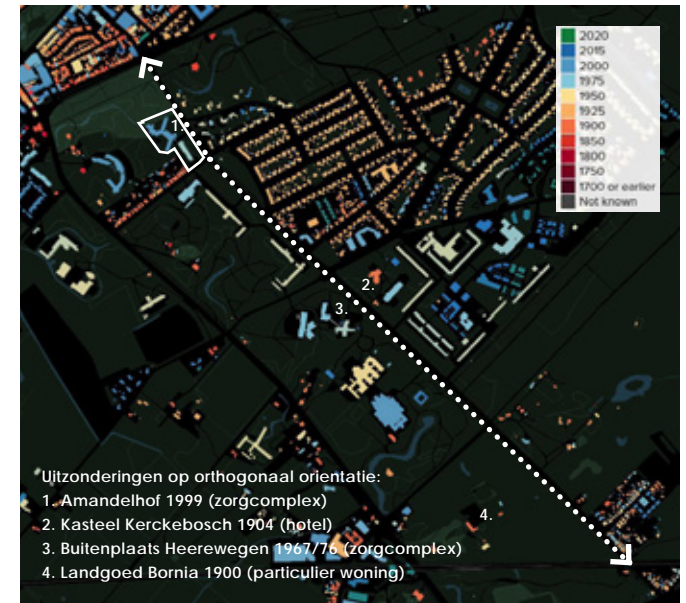
topokaart 2021
alle gebouwen in boskamers



historische foto Arnhemse Bovenweg



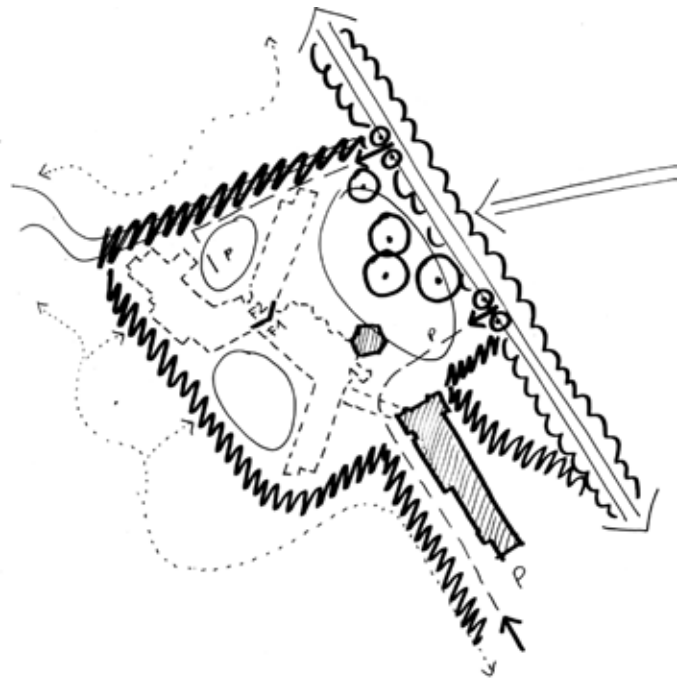
luchtfoto 2021
verbindingsweg door het bos



bouwjaar gebouwen
gebouwen met adres op de A.B. zijn vooral orthogonaal georiënteerd (uitzonderingen op kaart)

Ruimtelijke analyse - Amandelhof

- open grasveld met gebouwen georiënteerd aan de Arnhemse Bovenweg
- harde grenzen met groen zijn zichtbaar door de hele terrein
- twee aparte opritten leiden tot aparte parkeerterreinen = weinig samenhang/ functionele verbinding
- vooral verouderd en verwaarloosd landschappelijke inrichting
- 4 grote en karaktervolle bomen aan de voorkant
- voortuin is in de zichttas vanuit Pr. Beatrixlaan
- olifantenpaadjes die aansluiten op wandelpaden van Buitenplaats Hoog Beek en Royen
- waterelement aanwezig (droge sloot aan het noorden) maar heeft weinig (landschappelijke) waarde



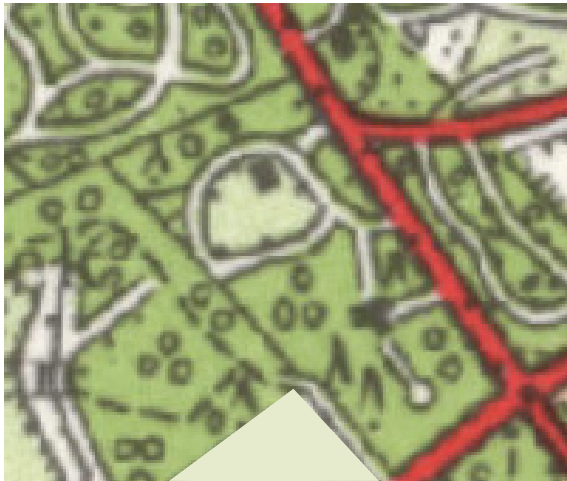
harde grens met groen



voortuin met karaktervolle bomen is in de zichttas vanuit Pr. Beatrixlaan



vooral verouderd en verwaarloosd landschappelijke inrichting



1960



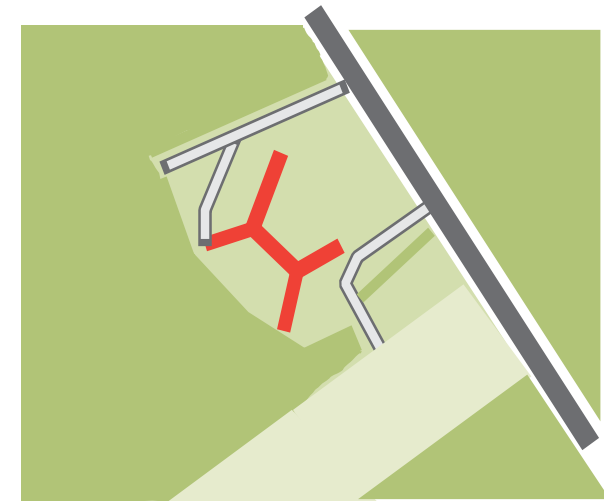
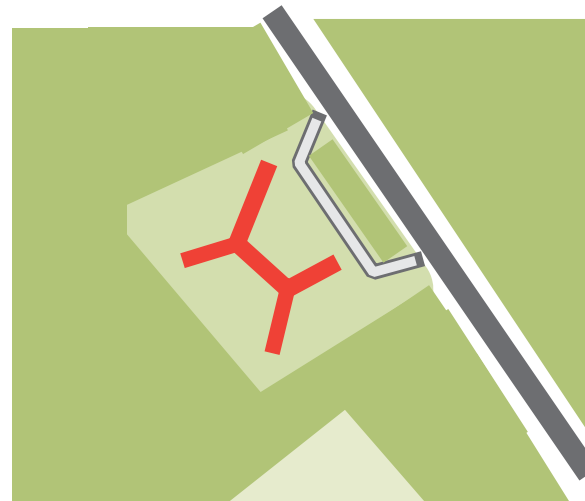
1970



1975

Het eerste ontwerp toont nog een groene barrière naar de Arnhemse Bovenweg

Bij de uitbreiding is deze verdwenen, ontsluiting wegen vormen nu een barrière naar het groen



De wegen langs de buitenrand van het kavel verstoren de relatie met het bos.

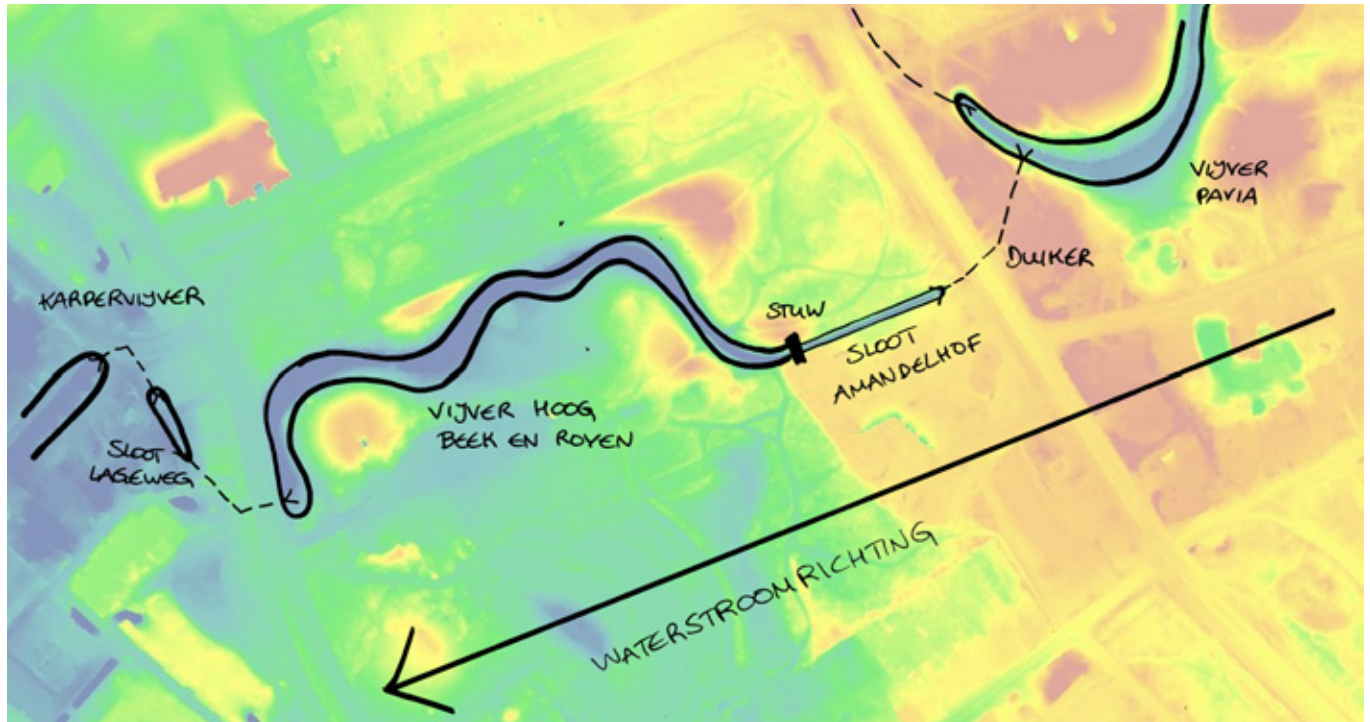
Dit vormt een barrière naar het kalmerende bos, focust zicht op de drukke weg.

Water - (historisch) watersysteem

CONCLUSIE:

- De stuw in de droge greppel is een dam met duiker. Deze is geplaatst om het waterniveau van de vijver van de naastgelegen buitenplaats Beek en Royen in stand te kunnen houden.
- De vijvers van zowel Pavia als Beek en Royen zijn folievijvers met beschoeiing.
- De vijvers kunnen niet met grondwater gevoed worden vanwege de lage grondwaterstand.
- De verbinding tussen Pavia en de droge greppel is bruikbaar, maar niet functioneel i.v.m. lage waterstand vijver Pavia. Op deze duiker zit, onder de Arnhemsebovenweg een overstort van het riool.

Informatie over de actuele waterstanden geleverd door Utrechts Landschap.



Historische watersysteem bij Amandelhof

BRON: "Cultuurhistorisch onderzoek naar de spreng in het Zeisterbos en de vijvers van Pavia, Schoonoord en Hoog Beek en Royen" 2020 lantschap (adviesbureau voor landschap en cultuurhistorie)



Foto: Inlaat van de duiker onder de Arnhemse Bovenweg, bij de brug over de vijver van Pavia. Kaart: Gemeente Zeist, 2019.

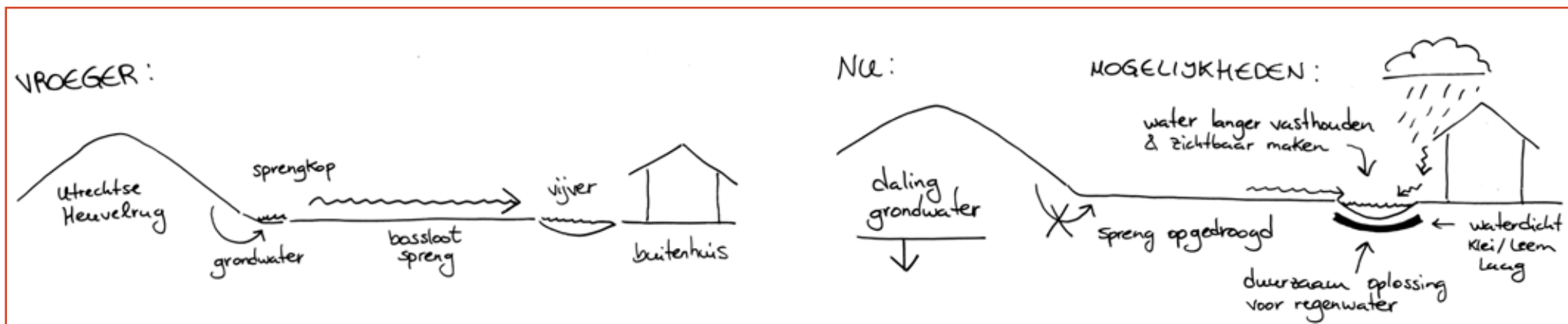


Waterstaatskaart 1952-1953



Topografische en Militaire kaart ca. 1847

Water - duurzaam watersysteem en recreatief/educatief programma



Uitleg watersysteem in het landschap, vroeger en nu

In samenwerking met Utrechts Landschap hebben we besproken om hemelwater van riool afkoppelen en de waterpartijen te voeden.

- eerste gesprek: 31 mei 2022
- contact persoon: Ivor de Baat (UL stafmedewerker / projectleider robuust watersysteem)
- thema's: ambities en informatie uitwisseling, grote kansen op diverse vlakken (watersysteem, wandelroutes en cultuurhistorie)
- Grondwaterpeil in de buitenplaats Hoog Beek en Royen was 2.31m NAP in feb-maart 2022 (maaiveld 4.16m NAP)

Potentiële uitbreiding knooppunt wandelroute Utrechts Landschap 'Sprengenroute Zeisterbos'

- wordt geupdate om meer focus op het watersysteem te geven
- opening nieuw klimaatpaviljoen bij informatiecentrum De Boswerf



Utrechts Landschap - Sprengenroute Zeisterbos 6km