

VERVOLGONDERZOEK BOMENBESTAND EN ECOLOGISCHE KWALITEITEN

Locatie: Voormalig jeugddetentiecentrum Eikenstein
Utrechtseweg en Laan van Eikenstein te Zeist

Opdrachtgever: Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Verkoop
Postbus 16700
2500 BS Den Haag

Contactpersoon: De heer P.N. van Riel

Telefoonnummer: +31 (0) 88 115 80 14

Uitgevoerd door: Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv

Telefoonnummer: +31 (0) 348 47 80 50

Projectnummer: 160357-E01

Opgesteld door: De heer drs. M.J. Perk

Paraaf:

Datum: 1 november 2016

Versie: Definitief

Vrijgave: De heer A.J.M. Stikvoort

Paraaf:

Bijlage: 1. Overzichtstekening
2. Fotorapportage



wij zijn lid van het
Netwerk Groene Bureaus



1 INLEIDING

In opdracht van de Afdeling Verkoop van de Directie Transacties & Projecten van het Rijksvastgoedbedrijf gevestigd te Den Haag heeft Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv een onderzoek uitgevoerd naar het bomenbestand en de ecologische kwaliteiten uitgevoerd ter plaatse van het plangebied tussen de Utrechtseweg en de Laan van Eikenstein te Zeist.

1.1 Aanleiding

De aanleiding van het uitgevoerde onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen verkoop en herbestemming van het plangebied. De planvorming rond het terrein bevindt zich in de oriëntatiefase.

Ten behoeve van een gebiedsvisie wordt een ruimer gebied onderzocht dan de kadastrale percelen van het voormalige jeugddetentiecentrum Eikenstein aan de Utrechtseweg 37 te Zeist, die tijdens de ecologische quickscan met bomenadvies (K&P 160357) zijn onderzocht. Tevens wordt de ontsluiting van het terrein via de zij- c.q. achterkant van het terrein onderzocht. Het ruimere zoekgebied voor de locatie betreft grofweg het gebied tussen de Utrechtseweg en Laan van Eikenstein en tussen de twee paden langs het gebied van Eikenstein. Het onderzoeksgebied bevindt zich in de Stichtse Lustwarande, een lint van landgoederen langs de Utrechtse Heuvelrug.

1.2 Doelstelling

Het doel van het vervolgonderzoek bomenbestand en ecologische kwaliteiten betreft het aanduiden van ecologische en (historisch) landschappelijke kwaliteiten binnen het ruimere zoekgebied. In verband met de ligging in de Stichtse Lustwarande zullen groenstructuren worden aangeduid die een eventuele historische waarde kunnen hebben, zoals boomgroepen. Van de boomgroepen wordt aangegeven welke soorten aanwezig zijn en welke kwaliteit de groep vertegenwoordigt. Individuele bomen en andere ecologische elementen die voor de locatie een bijzondere waarde vertegenwoordigen zullen tevens worden aangegeven.

1.3 Opzet onderzoek

Het onderzoek omvat een literatuuronderzoek en een oriënterend veldbezoek, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt welke waarden in en om het zoekgebied aanwezig zijn.

In onderhavige rapportage wordt beschreven welke ecologische en (historisch) landschappelijke kwaliteiten (waaronder boomgroepen) in het gehele zoekgebied aanwezig zijn. Op basis van de aanwezige kwaliteiten worden aanbevelingen ten aanzien van mogelijke ontsluitingslocatie(s) gedaan. De ecologische en (historisch) landschappelijke kwaliteiten van het onderzoeksgebied, met mogelijke ontsluitingslocaties, worden in een overzichtstekening (bijlage 1) weergegeven.



2 HISTORISCH KADER EN LIGGING PLANGEBIED

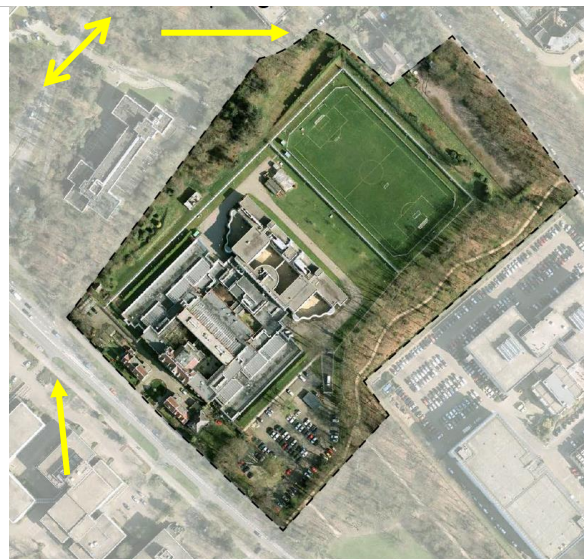
Het voormalige jeugddetentiecentrum Eikenstein bevindt zich aan de Utrechtseweg. Deze weg loopt, met verschillende benamingen, door langs de zuidwestzijde van de Utrechtse Heuvelrug. Langs deze weg liggen diverse landgoederen en buitenplaatsen, die onderdeel uitmaken van de Stichtse Lustwarande.

Het Utrechts Landschap¹ omschrijft de Stichtse Lustwarande als '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.'

Uit historische kaarten² blijkt dat Eikenstein rond 1850 ook een buitenplaats was. In onderstaande afbeeldingen is de kaart van circa 1873 weergegeven, met daarnaast een recente luchtfoto ter vergelijking. De pijlen op beide afbeeldingen zijn toegevoegd ter aanduiding van referentiepunten.



Afbeelding 1: Kaart van circa 1873
(bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 2: Luchtfoto van circa 2008
(bron: opdrachtgever)

Uit bovenstaande afbeeldingen is op te maken dat de huidige bebouwing in het plangebied geheel anders is dan in 1873. De bebouwing van Eikenstein die weergegeven is in afbeelding 1 is gesloopt. Uit kadastrale gegevens³ blijkt dat de oudste nog aanwezige bebouwing in het plangebied dateert van 1905, dit hoofdgebouw is aangewezen als gemeentelijk monument⁴.

¹ <https://www.utrechtslandschap.nl/natuurgebieden/buitenplaatsen-driebergseweg/meer-informatie>

² <http://www.topotijdreis.nl>

³ <https://bagviewer.kadaster.nl>

⁴ https://www.zeist.nl/fileadmin/bestanden/Documenten/Wonen_en_verbouwen/Monumenten/Gemeentelijke_monumentenlijst_Zeist_per_1_januari_2012.pdf



3 LITERATUURONDERZOEK

3.1 Landschap

In enkele bestemmingsplannen langs de Utrechtse Heuvelrug staat de visie voor de Stichtse Lustwarande genoemd, die beschreven wordt in de beleidsstukken 'Visie voor de Stichtse Lustwarande' en 'Identiteitsonderzoek Stichtse Lustwarande'⁵. De visie wordt bijvoorbeeld in een bestemmingsplan van Leersum als volgt samengevat⁶:

'De visie analyseert de opbouw van de Lustwarande en komt op het volgende streefbeeld voor de toekomst:

- *de bestaande, nog herkenbare korrels (van buitenplaatsen) worden niet aangetast en worden waar mogelijk versterkt;*
- *de nog bestaande open ruimtes (engen) blijven open, er komen mogelijk eerder beboste of bebouwde ruimtes als open ruimtes bij;*
- *landschappelijke lijnen, zoals zichtassen, waterlopen, schaapsdriften en lanen, dwars op de Heuvelrug blijven bestaan en worden hersteld;*
- *nieuwbouw (of herontwikkeling) is gebaseerd op de principes van de Stichtse korrelvorm;*
- *binnen de kernen is nieuwbouw (of herontwikkeling) gebiedsspecifiek ontworpen;*
- *de provinciale weg is weer een bescheiden en informele straatweg.*

De visie komt erop neer dat de Stichtse korrelstructuur weer goed herkenbaar wordt gemaakt en dat noord-zuid-relaties verder versterkt worden, door herstel van zichtlijnen en lanenstelsels en restauratie van sprengsystemen. Wel blijven de bos- en natuurfuncties bepalend voor de inrichting van het gebied. Een uitgekiend stelsel van poorten, informatiecentra en groene entrees moet de toegenomen bezoekersstromen in goede banen leiden. Hiermee neemt de toeristisch/recreatieve betekenis van het gebied in nog verder toe, zonder een aanslag te plegen op de ecologische en landschappelijke waarden.'

In het Identiteitsonderzoek Stichtse Lustwarande is een kaart opgenomen met de bestaande, nog herkenbare, korrels en de bijbehorende landschappelijke lijnen. Hieronder is een uitsnede van deze kaart weergegeven, met daarop de omgeving van Zeist en een projectie van Eikenstein.



Afbeelding 3: Uitsnede uit het Identiteitsonderzoek Stichtse Lustwarande, waarop met grijze vlakken de bebouwde kom is weergegeven en met groen en pijlen de 'korrels'. De oranje lijn is de weg langs de zuidwestzijde van de Utrechtse Heuvelrug, de rode lijn betreft Eikenstein.

⁵ Identiteitsonderzoek Stichtse Lustwarande, december 2003, Landscape Architects for SALE, Amsterdam

⁶ bijvoorbeeld: http://ro-online.robeheer.nl/1581/3386B994-6110-4D12-A550-16D02BEE0352/t_NL.IMRO.1581.LSMrijksstraatwg1a-VA01.html



Op bovenstaande afbeelding is zichtbaar dat ter plaatse van Eikenstein (rode lijn) geen zichtbare korrel aanwezig is, maar dat aangrenzend wel zogenaamde korrels aanwezig zijn. Het onderzoeksgebied is ook niet opgenomen op de lijst van gemeentelijke structuren⁷ en de daarbij behorende kaart⁸. Op de kaart met gemeentelijke structuren is de zogenaamde korrel ten zuidoosten van de onderzoekslocatie wel aangewezen als cultuurhistorische structuur.

3.2 Soorten

Het Utrechts Landschap⁹ geeft aan dat de buitenplaatsen in de Stichtse Lustwarande behalve een grote cultuurwaarde tevens van belang zijn voor planten en dieren: *‘Zo fungeren de monumentale bomen als woonruimte voor o.a. boomarter, vleermuizen en holenbroeders als specht en boomklever. De vijvers vormen een uitstekend leefgebied voor kikkers, padden en ringslangen.’*

Uit de ecologische quickscan met bomenadvies (K&P 160357) blijkt dat op het terrein van Eikenstein enkele grote bomen aanwezig zijn. In de quickscan wordt geconcludeerd dat daar geen vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten in zijn aangetroffen of worden verwacht, uitgezonderd een eventuele broedvogel waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. In de quickscan wordt tevens geconcludeerd dat de monumentale bouwdelen van Eikenstein geschikt zijn voor vleermuizen, om deze soorten vast te stellen is nader onderzoek benodigd.

Verdere literatuurstudie heeft alleen opgeleverd dat rond het terrein van Eikenstein kolonies van de kale (rode) bosmier (*Formica polyctena*, tabel-1 van de Flora- en faunawet) aanwezig zijn¹⁰. In het artikel wordt voor het behoud van de kolonies geadviseerd om verbindingsmogelijkheden tussen de nesten zoveel mogelijk in stand te houden door de een halfopen, min of meer natuurlijke ondergroei te behouden.

⁷ https://www.zeist.nl/fileadmin/bestanden/Documenten/Wonen_en_verbouwen/Monumenten/Gemeentelijke_monumentale_structuren_in_de_gemeente_Zeist_.pdf

⁸ https://www.zeist.nl/fileadmin/bestanden/Documenten/Wonen_en_verbouwen/Monumenten/CultuurHistorischeStructurenV3.0.pdf

⁹ <https://www.utrechtslandschap.nl/natuurgebieden/buitenplaatsen-driebergseweg/meer-informatie>

¹⁰ Het Mierenbos van Zeist, Bram Mabelis, <http://natuurtijdschriften.nl/download?type=document&docid=556618>



4 RESULTATEN

Op 7 oktober 2016 is een veldbezoek uitgevoerd. Tijdens dit veldbezoek is enerzijds bestudeerd of in het zoekgebied rond Eikenstein kenmerkende landschapselementen aanwezig zijn die in de Stichtse Lustwarande passen en anderzijds of bijzondere ecologische waarden aanwezig waren. Het veldbezoek is onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd door een deskundige¹¹ van Koenders & Partners.

4.1 Landschap

Op en om het terrein van Eikenstein is bestudeerd of kenmerken van de Stichtse Lustwarande herkenbaar aanwezig waren.

Ondanks het resultaat van het literatuuronderzoek, namelijk dat geen 'korrel' aanwezig is op het terrein van Eikenstein, zijn wel lijnvormige boomstructuren aangetroffen die haaks staan op de Utrechtseweg. Deze structuren staan langs het hek van de voormalige inrichting, gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten deze terreinafscheiding. Deze haakse structuren zijn aangegeven met een 1 in de overzichtstekening (zie bijlage 1).

Buiten het terrein van Eikenstein is tevens een lijnvormige boomstructuur aangetroffen, deze bevindt zich parallel aan de Utrechtseweg, aan de zijde van de Laan van Eikenstein. Uit afbeeldingen 1 en 2, waarop deze structuur rechtsboven staat, blijkt dat sprake is van een historisch landschapselement. Deze parallelstructuur is aangegeven met een 2 in de overzichtstekening.

Tevens zijn op en om het terrein van Eikenstein enkele monumentale bomen aangetroffen die oorspronkelijk wellicht onderdeel zijn geweest van een parklandschap rond een buitenplaats. Deze bomen staan aan de zuidzijde van het onderzoeksgebied, aan beide zijden van het voetpad tussen de Utrechtseweg en de laan van Eikenstein. Op de parkeerplaats van de voormalige jeugdinstelling staat een monumentale kastanje, met daarom in een ruime boog enkele flinke beuken die direct langs het voetpad staan. Deze parkstructuur is aangegeven met een 3 in de overzichtstekening. De parkstructuur (de 'korrel') ten zuidoosten van Eikenstein is aangegeven met een 4 in de tekening.

Aanvullend op de als structuur herkenbare elementen, zijn ook vier solitaire bomen monumentaal te noemen door de omvang van de boom. Deze solitaire bomen met een omtrek van minstens 200 centimeter zijn weergegeven op de overzichtstekening met een 5.

4.2 Soorten

Gedurende het locatiebezoek is tevens onderzocht of bijzondere ecologische waarden aanwezig zijn in het onderzoeksgebied. Tijdens dit bezoek zijn de resultaten van het literatuuronderzoek meegenomen en ter plekke inderdaad aangetroffen. Enkele mierennesten zijn hierbij vastgesteld (deze zijn met een ster weergegeven in bijlage 1). Ook is vastgesteld dat de oudere gebouwen aan de zijde van de Utrechtseweg inderdaad geschikt zijn voor vleermuizen.

Aanvullend op het literatuuronderzoek is tevens een veldje daslook (tabel-2 van de Flora- en faunawet) aangetroffen tussen de bomen langs de Laan van Eikenstein. Andere bijzondere ecologische waarden, zoals hollen en horsten, zijn niet waargenomen tijdens het veldbezoek.

Op de overzichtstekening (bijlage 1) zijn de aangetroffen ecologische kwaliteiten weergegeven.

¹¹ Deskundig conform de eisen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland/het Ministerie van Economische Zaken, te raadplegen op <https://mijn.rvo.nl/ecologisch-deskundige>



4.3 Ontsluiting

Met inachtneming van de aangetroffen bijzondere landschappelijke en ecologische elementen is tijdens het veldbezoek gezocht naar ontsluitingsmogelijkheden. Zonder wezenlijk ingrijpen in de bestaande elementen is een viertal ontsluitingsmogelijkheden bepaald. Ter plaatse van deze locaties kan met minimale ingrepen een toegangsweg worden gemaakt, wellicht hoeven slechts enkele bomen gekapt te worden. Voor enkele bomen is wel een kapvergunning nodig.

De mogelijke ontsluitingslocaties zijn weergegeven op bijlage 1.



5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

5.1 Conclusies

De ecologische en (historisch) landschappelijke kwaliteiten zijn binnen het onderzoeksgebied in kaart gebracht. De ecologische kwaliteiten betreffen mieren, daslook en gebouwen die geschikt zijn voor vleermuizen, tevens zullen vogels in het gebied broeden.

De (historisch) landschappelijke kwaliteiten van het onderzoeksgebied sluiten aan op de Stichtse Lustwarande, dit betreffen voornamelijk de lijnvormige boomstructuren. Ook sluiten enkele monumentale bomen in en nabij het onderzoeksgebied aan op de parklandschappen van dit cultuurhistorische lint.

5.2 Aanbevelingen

Met betrekking tot de ontsluiting van de locatie Eikenstein is bestudeerd op welke locaties dit mogelijk is. Geadviseerd wordt om ten behoeve van een toekomstige inrichting rekening te houden met de ecologische en (historisch) landschappelijke kwaliteiten van het gebied. In de overzichtstekening (bijlage 1) is aangegeven waar de mogelijke ontsluiting zo min mogelijk effect heeft op deze kwaliteiten.



6 VERANTWOORDING

Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv is een onafhankelijk adviesbureau en verklaart hierbij geen financiële of juridische belangen te hebben bij de uitkomst van het uitgevoerde onderzoek.

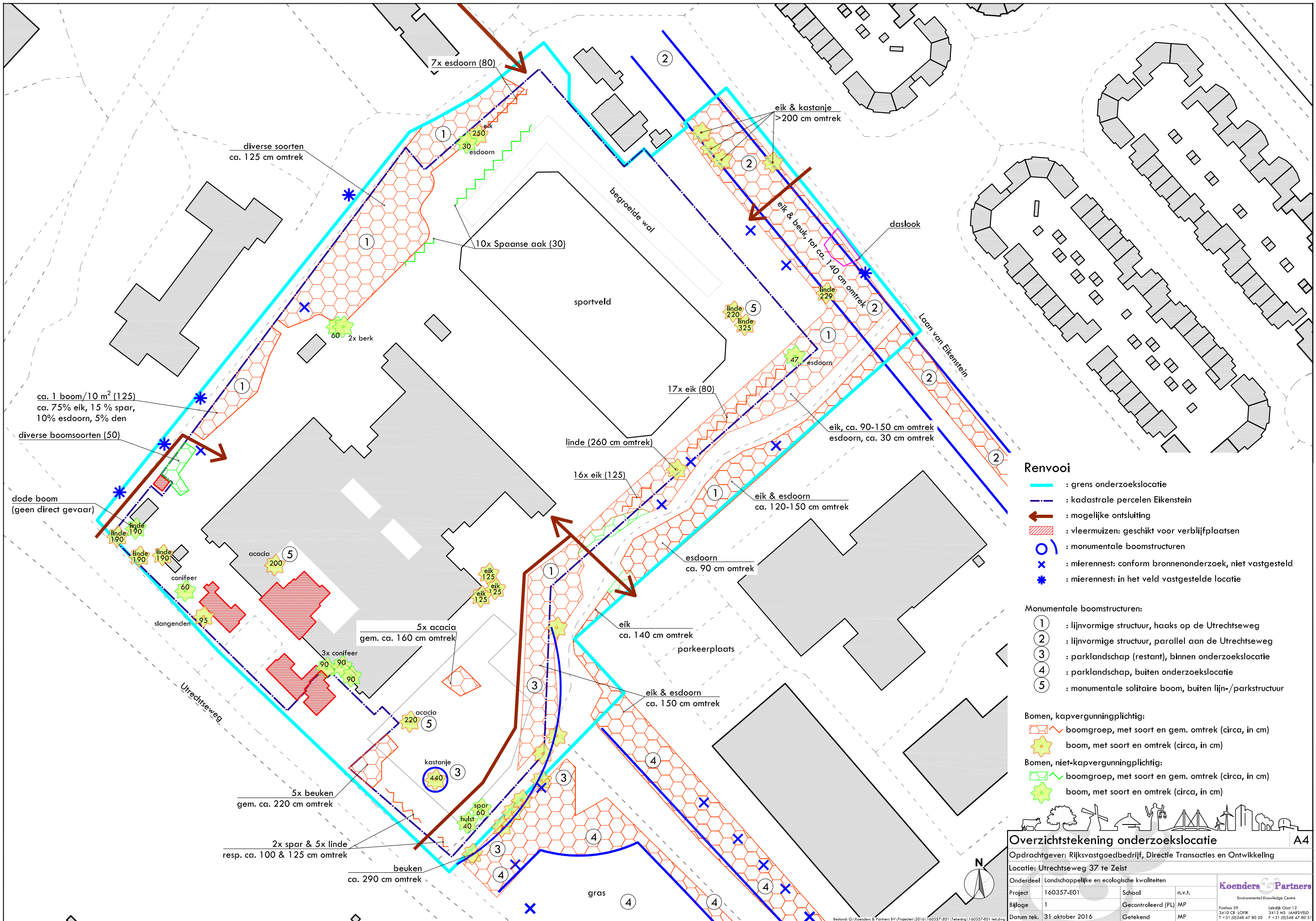
Dit document is gebaseerd op een grote mate van kennis en ervaring binnen Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het veldwerk is uitgevoerd, is Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv niet verantwoordelijk voor eventuele afwijkingen en voor de eventuele gevolgen daarvan.

Het is niet toegestaan dit document zonder schriftelijke toestemming van Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv anders dan in zijn geheel (met inbegrip van bijlagen) te reproduceren.



BIJLAGE 1

OVERZICHTSTEKENING



Renvooi

- : grens onderzoekslocatie
- : kadastrale percelen Eikenstein
- : mogelijke ontsluiting
- : vleermuizen: geschikt voor verblijfplaatsen
- : monumentale boomstructuren
- : mierennest: conform bronnenonderzoek, niet vastgesteld
- : mierennest: in het veld vastgestelde locatie

- Monumentale boomstructuren:
- 1 : lijnvormige structuur, haaks op de Utrechtseweg
 - 2 : lijnvormige structuur, parallel aan de Utrechtseweg
 - 3 : parklandschap (restant), binnen onderzoekslocatie
 - 4 : parklandschap, buiten onderzoekslocatie
 - 5 : monumentale solitaire boom, buiten lijn-/parkstructuur

- Bomen, kapvergunningplichtig:
- boomgroep, met soort en gem. omtrek (circa, in cm)
 - boom, met soort en omtrek (circa, in cm)
- Bomen, niet-kapvergunningplichtig:
- boomgroep, met soort en gem. omtrek (circa, in cm)
 - boom, met soort en omtrek (circa, in cm)



Overzichtstekening onderzoekslocatie A4

Opdrachtgever: Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties en Ontwikkeling			
Locatie: Utrechtseweg 37 te Zeist			
Onderdeel	Landschappelijke en ecologische kwaliteiten	Koenders & Partners	
Project	160357-E01	Schaal	n.v.t.
Bijlage	1	Gecontroleerd (PL)	MP
Datum tek.	31 oktober 2016	Getekend	MP

Postbus 59 3410 CR IJPRK Lelidijk Oost 12 3413 MS JAARSVELD T +31 (0)348 47 80 50 F +31 (0)348 47 80 51



BIJLAGE 2

FOTORAPPORTAGE



Foto 1: Een mierennest in de monumentale boomstructuur langs de Laan van Eikenstein.



Foto 2: In de ondergroei van de bomen langs de Laan van Eikenstein staat daslook.



Foto 3: Op het parkeerterrein in het zuidoosten staat een monumentale kastanje.



Foto 4: Net buiten het hek van Eikenstein staan enkele monumentale beuken.



Foto 5: Een ontsluitingsmogelijkheid in het noorden: in het verlengde van de weg langs een appartementenflat.



Foto 6: Een mogelijke ontsluitingslocatie tussen de achterzijde van het gebouw van Eikenstein en het naastliggende terrein.