KLIC-nummer: 21O128028 - 1 pagina: 21 van 21
Themakaart: water Vitens schaal: 1:1500

water
KL1048

0 30 60 meter

linksonder: X: 133.423,3 Y: 458.799,8
rechtsboven: X: 134.635,3 Y: 460.452,8

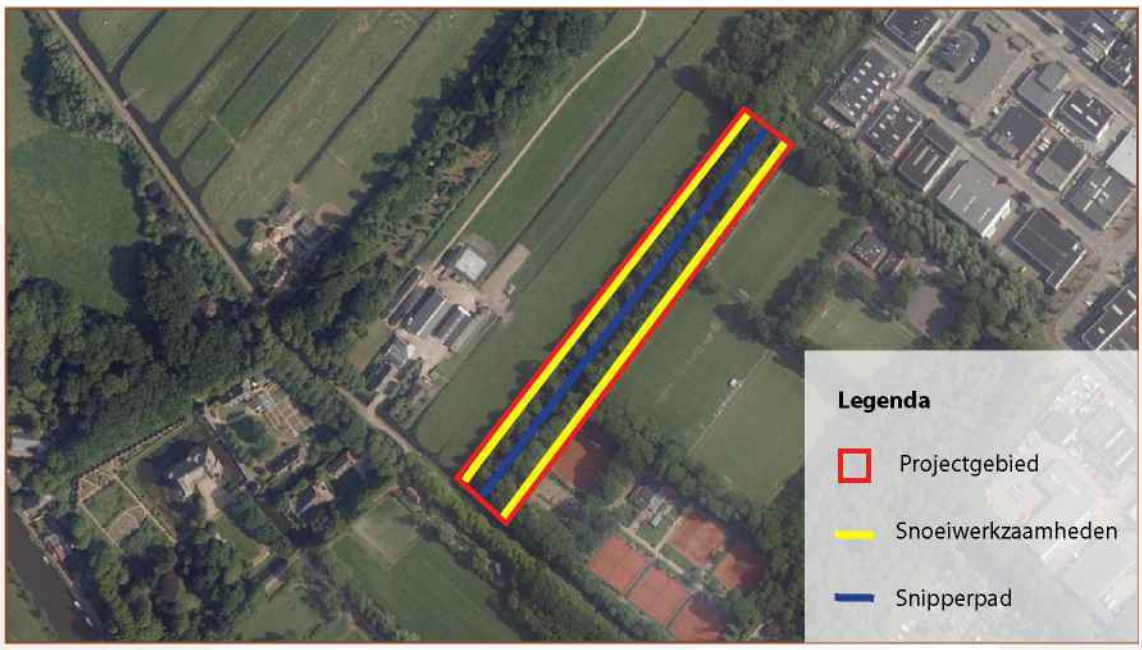
Ecologische quickscan 2e polderweg te Utrecht

Projectgegevens
Opdr. gvr.: Agterberg b.v. te Groenekan
Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. [redacted]@agterberg.com
Betreft: ecologische quickscan ten behoeve van vrijsnoeien terreindelen en aanleggen snipperpad
Locatie: 2e Polderweg
Datum: 18-04-2020
Contactpersoon Ruimte voor Advies: [redacted] / [redacted]@ruimtevooradvies.nl

1. Aanleiding, doel en beschrijving locatie

Gemeente Utrecht is voornemens om snoeiwerkzaamheden uit te voeren en een snipperpad aan te leggen op een perceel gelegen tussen Sportpark Overvecht Noord en een perceel agrarisch grasland (afbeelding 1). Het pad zal zo'n 350 - 400 meter dwars door het perceel lopen. Het terrein is alleen vanaf de 2e Polderweg toegankelijk. Voor de rest is het perceel omringd door ongeveer 5 meter brede watergangen. Het terrein is lang niet onderhouden en sterk verruigd. Op de middelste strook van het terrein liggen op meerdere plekken dikke, in stukken gezaagde populierenstammen. Verspreid op het terrein staan loofbomen zoals zwarte els, zomereik en gewone esdoorn. Verder heeft zich een uitbundige struiklaag ontwikkeld met onder andere gewone vlier, veldesdoorn, eenstijlige meidoorn en vogelkers afgewisseld met soms metershoog braamstruweel en opslag van bomen. De voorgenomen werkzaamheden bestaan uit het vrijsnoeien van een 3 meter brede strook aan weerszijden langs de oevers en het aanleggen van een snipperpad in het midden van het perceel. Voor de aanleg van het pad worden houtsnippers gebruikt (zie afbeelding 2). De werkzaamheden zijn gepland in het najaar van 2020. Er is geen sprake van bestendig beheer en onderhoud aangezien het terrein al lange tijd niet meer onderhouden is. Het voornemen valt daarom onder de noemer 'ruim-

Afbeelding 1: Globale ligging onderzoeksgebied (rode cirkel). Bron ondergrond: pdok.nl/viewer.



Afbeelding 2: Werkzaamheden binnen projectgebied

telijke ontwikkeling en inrichting'. De voornaamste ingrepen zijn:

- Vrijsnoeien van 3 meter aan de randen van het perceel grenzend aan water;
- Aanleggen van een snipperpad in het midden van het perceel;
- Versnipperen van plantmateriaal;
- Uitstrooien van houtsnippers.

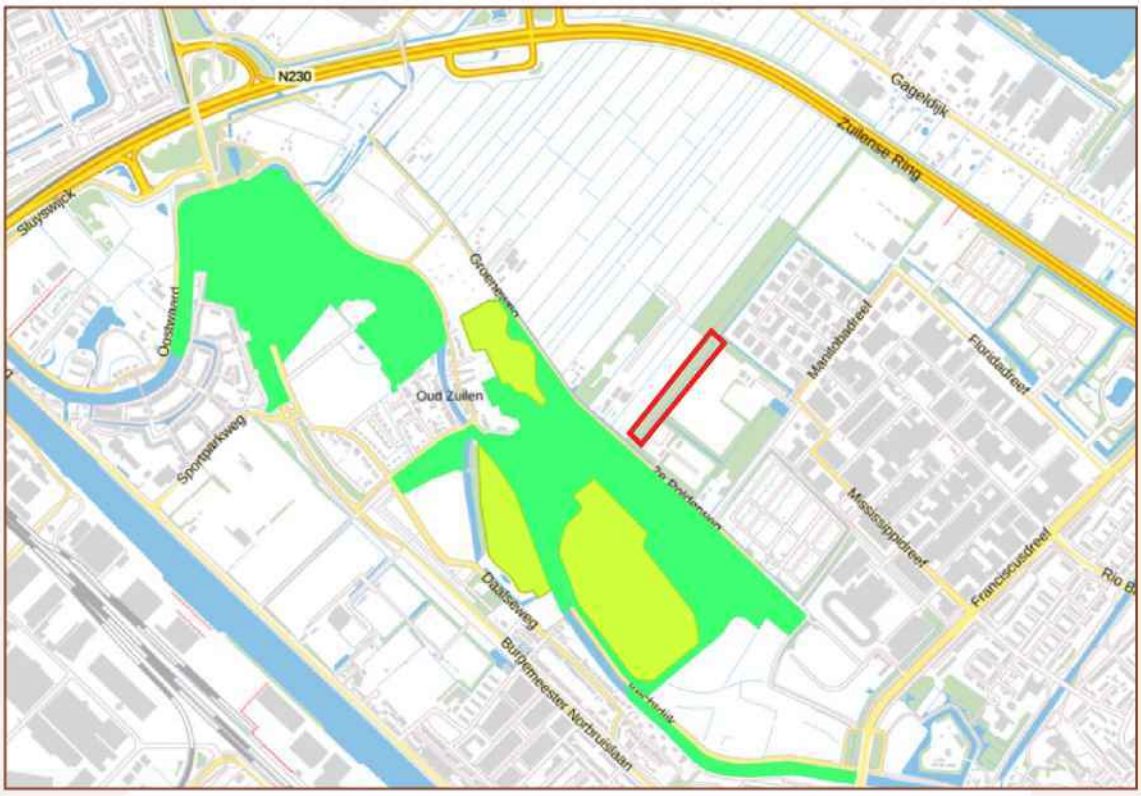
In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het gebied op 25 maart 2020 bezocht door ecoloog 5.1,2E [redacted] van Ruimte voor Advies en geïnspecteerd op beschermde natuurwaarden. Hierbij is onderzoek gedaan naar het (mogelijk) voorkomen van soorten beschermd onder de Wet natuurbescherming.

2. Methode

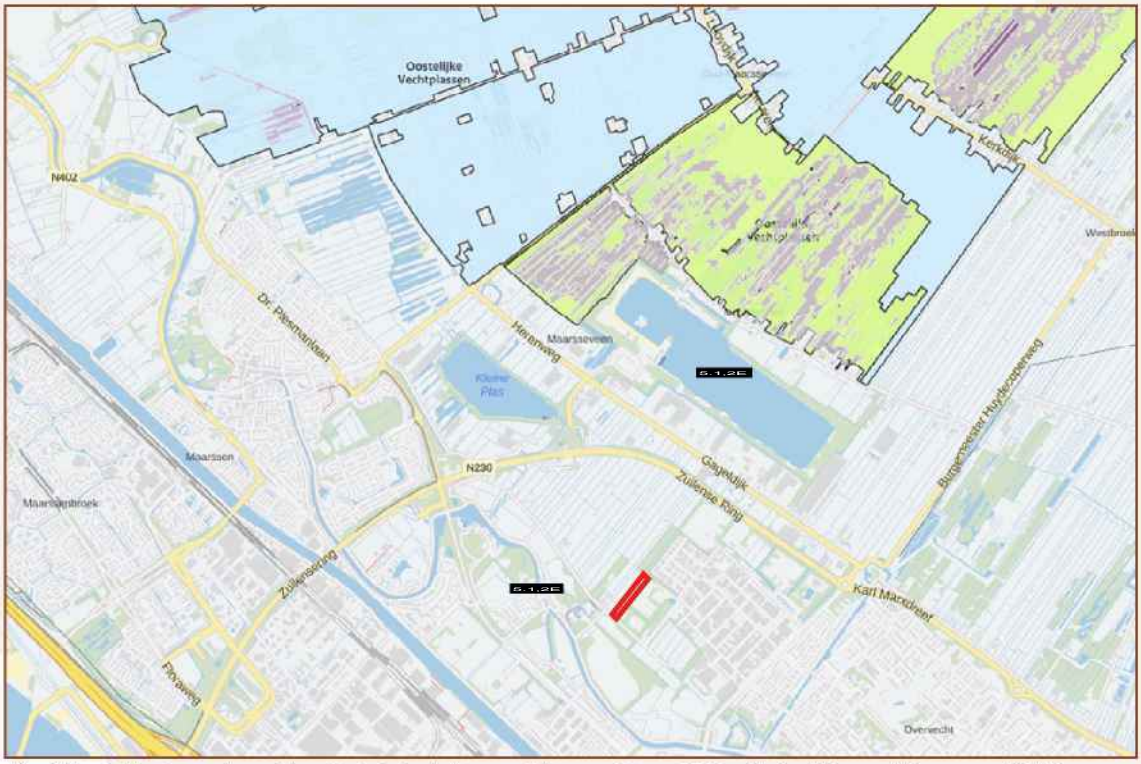
Voorafgaand aan het locatiebezoek zijn bronnen geraadpleegd zoals NDFF, overige relevante verspreidingsgegevens en kaartmateriaal. Het projectgebied is vervolgens visueel met behulp van een verrekijker en zaklamp onderzocht op aanwezigheid van geschiktheid van de locatie en directe omgeving voor beschermde soorten. Het veldbezoek is op 25 maart 2020 uitgevoerd door 5.1,2E [redacted] BSc, ecoloog van bureau Ruimte voor Advies. Aan de hand van bronnenonderzoek en veldbezoek is voorliggende rapportage met bevindingen en advies opgesteld.

Tabel 1. Overzicht omstandigheden veldbezoek quickscan 2e Polderweg te Utrecht

Datum	Omstandigheden
25-03-2020	12°C, zonnig, O 2 bft



Afbeelding 3: Ligging onderzoekslocatie (rode kader) ten opzichte van beschermde natuurgebieden (donkergroen = NNN, lichtgroen= Groene contour). Bron ondergrond: webkaart provincie Utrecht.



Afbeelding 4: Ligging onderzoekslocatie (rode kader) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (blauw = VR, groen = HR+VR, paars = stikstofgevoelige habitattypen). Bron ondergrond: calculator.aerius.nl/calculator.

3. Resultaten en effectbeoordeling

3.1 Gebiedsbeleid

De locatie ligt in de bebouwde kom ten noorden van de binnenstad van Utrecht en is geen onderdeel van beschermde natuurgebieden. Het dichtsbijzijnde Natura 2000-gebied (Oostelijke vechtplassen) ligt op ruim 1,7 kilometer afstand in noordelijke richting (afbeelding 4). Dichtstbijzijnde onderdelen van het NNN grenzen direct ten zuiden van het projectgebied aan de 2e Polderweg (afbeelding 3).

De projectlocatie ligt binnen de Utrechtse Ring. Tussen de locatie en het Natura 2000-gebied liggen een bedrijventerrein, sportvelden, agrarisch grasland en de noordelijke ringweg rond Utrecht. Directe effecten op Natura 2000-gebieden door factoren als geluidsverstoring, trillingen en andere externe factoren zijn op voorhand uitgesloten. Een significante verslechtering van N2000-habitattypen door veranderde stikstofdepositie is gezien de aard van het project en afstand tot natuurgebieden redelijkerwijs niet aan de orde. Er zal sprake zijn van een tijdelijke toename van stikstofuitstoot door inzet van machines (zoals kettingzaag, bosmaaier en versnipperaar) tijdens de uitvoering en enkele verkeersbewegingen van personeel. In de nieuwe situatie is er geen veranderde stikstofuitstoot ten opzichte van de bestaande situatie. Een berekening in AERIUS Calculator zal met zekerheid als resultaat hebben dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie > 0,005 mol/hectare/jaar is.

De locatie ligt buiten het NNN en Groene Contour. Negatieve effecten door externe werking op NNN en Groene Contour worden niet verwacht. De werkzaamheden duren hooguit enkele dagen en de inrichting en gebruik van het terrein veranderen nauwelijks. De groene uitstraling blijft behouden. Nader onderzoek naar effecten op NNN en Groene Contour is niet aan de orde.

3.2 Waarnemingen NDFF

In de Nationale Databank Flora en Fauna zijn de afgelopen tien jaar binnen een straal van 750 meter ruim 3500 waarnemingen van onder de Wet natuurbescherming beschermde soorten bekend, waarvan 2458 waarnemingen van vogels. 827 van de overige waarnemingen betreft vleermuizen, 172 overige zoogdieren, 63 amfibieën en 3 reptielen. Het aantal verschillende soorten per diergroep is: 71 soorten vogels, 9 á 11 soorten vleermuizen, 9 soorten overige zoogdieren, 5 soorten amfibieën en 1 soort uit de groep reptielen. Van deze soorten vallen alle vogels onder het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn, alle vleermuizen en de bever onder de Habitatrichtlijn en eekhoorn en ringslang zijn nationaal beschermde soorten. Voor de overige soorten (bastaardkikker, bruine kikker, bunzing, egel, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, rosse woelmuis, wezel) geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen.

3.3 Flora

Het gehele perceel bestaat uit een sterk verruigde strook bosplantsoen met dikke laag organisch materiaal op bodem (blad van bomen/struiken/varens, takken, mossen). In de middelste strook van het perceel ligt zeer veel dood hout met diverse (zeer) zware in stukken gezaagde

populierenstammen. De stammen liggen er al geruime tijd, meerdere stukken zijn al dermate vermolmd dat ze met de hand te verpulveren zijn. Op het perceel staan diverse soorten loofbomen en struiken (o.a. zomereik, gewone es, esdoorn, zwarte els, haagbeuk, veldesdoorn, gewone vlier, vogelkers). Lokaal is metershoog braamstruweel ontstaan en delen van de bodem en sommige stammen zijn met klimop bedekt. De vegetatie bestaat verder vooral uit nitrofiele ruigtesoorten zoals gewone braam, grote brandnetel, geel nagelkruid, look-zonder-look, klimop, smeerwortel, gele lis en brede stekelvaren. Het achterste (noordelijke) deel van het perceel heeft een beduidend opener karakter met minder vegetatie in de kruid- en struiklaag dan de rest van het terrein. Er zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten gevonden en dit is op basis van het karakter van de locatie en het gebruik uit te sluiten, ondanks het feit dat het veldbezoek plaatsvond in een minder gunstige periode om planten te inventariseren.

3.4 Grondgebonden zoogdieren

Het perceel is zeer geschikt als leefgebied voor allerlei kleinere zoogdieren. Beschermde, niet-vrijgestelde soorten die in de omgeving voorkomen zijn bever en eekhoorn. Bevers komen voor in de Vecht en zijn niet binnen het plangebied waargenomen. Knaagsporen aan bomen of damconstructies in de omringende watergangen ontbreken. Effecten op bever zijn uitgesloten. Eekhoorns worden regelmatig gezien in het parkbos ten zuiden van de 2e Polderweg. Vanaf daar

Afbeelding 5: De projectlocatie gezien vanaf de 2e polderweg kijkend op de westzijde van het perceel.

Afbeelding 6: De projectlocatie gezien vanaf de 2e polderweg kijkend op de oostzijde van het perceel.

Afbeelding 7: Doorkijk van het perceel

Afbeelding 8: Aanwezig dood hout in het perceel dat potentiële holen vormt.

is het onderzochte perceel eenvoudig bereikbaar. In de bomen op het perceel zijn geen potentiële eekhoornnesten gezien tijdens het veldbezoek. Vraatsporen zijn evenmin aangetroffen maar dit sluit aanwezigheid van eekhoorns niet geheel uit. Van wezenlijke aantasting van de kwaliteit en kwantiteit van (mogelijk) leefgebied is geen sprake. Hooguit kunnen eekhoorns overdag tijdelijk verstoord worden door recreanten, die in de bestaande situatie nauwelijks gebruik maken van het terrein. Dit leidt echter niet tot overtreding van verbodsartikelen genoemd in de Wnb.

Tijdens het veldbezoek is een wildcamera gezien op ongeveer 200 meter vanaf de 2e Polderweg aan de linkerkant (westkant) van het gebied, bevestigd aan een boom nabij de watergang en gericht op een blikje vis dat aan een andere boom gespijkerd was. Er wordt dus onderzoek naar marterachtigen uitgevoerd, maar wie dit uitvoert en met welk doel is onbekend.

Bunzing, wezel (beiden behorend tot de kleine marterachtigen) en egel zijn allen in de omgeving waargenomen en voor hen is het terrein zeer aantrekkelijk als leefgebied. Er zijn volop schuil- en slaapmogelijkheden, als foerageergebied is het zeer geschikt en er is nauwelijks verstoring van recreanten, honden en andere verstoringsbronnen zoals verkeer. Aan de hand van de quickscan is niet te zeggen of deze soorten voorkomen op het terrein. Er zijn geen sporen, uitwerpselen en dergelijke aangetroffen tijdens het veldbezoek maar deze zijn vaak zeer moeilijk te vinden (behalve uitwerpselen van egel). Het zijn soorten waarvan bekend is of een sterk vermoeden bestaat dat de populaties in grote delen van Nederland onder druk staan, waardoor al meerdere provincies hebben besloten om bunzing en wezel van de vrijstellingslijst te schrappen. In Overijssel is dat ook met de egel gedaan. In de provincie Utrecht staan bunzing, wezel en egel echter nog op de vrijstellingslijst waardoor er geen ontheffing nodig is bij eventuele overtreding van verbodsbepalingen bij ruimtelijke ingrepen. Wel geldt, net als voor alle andere inheemse soorten, de zorgplicht. Met name het aanleggen van een snipperpad in het midden van het perceel kan leiden tot negatieve effecten op bunzing, wezel en egel. Dit geldt in het bijzonder wanneer boomstronken worden verwijderd en ruigtes worden weggesnoeid. Het aanleggen van een pad zal een toename van recreanten betekenen. De 2e Polderweg en omgeving is zeer populair bij hondenbezittes, wandelaars, hardlopers en fietsers. Zeker bunzing en wezel zijn gevoelig voor te veel menselijke activiteit en aanwezigheid van honden. Het aanleggen van een pad zal dan ook een negatief effect op het leefgebied hebben als de soorten er nu voorkomen. Het verwijderen of verplaatsen van boomstronken en takkenhopen kan aantasting of vernieling van vaste rust- of voortplantingsplaatsen tot gevolg hebben. De egel is minder verstoringsgevoelig maar wat betreft aantasting of vernieling van rust- of voortplantingsplaatsen geldt dat deze mogelijk ook vernield kunnen worden door de werkzaamheden. Voor de egel zijn naast takkenstapels en ruimtes onder boomstronken ook bladhopen van belang, onder andere als overwinteringsplaats. Vanuit de zorgplicht moet tijdens de kwetsbare voortplantingsperiode verstoring of vernieling van verblijfplaatsen voorkomen worden. De voortplantingsperiode loopt global van maart t/m augustus. De egel gaat meestal vanaf medio oktober of begin november in winterrust. In de periode september - half oktober zijn bunzing, wezel en egel het minst kwetsbaar en dit is dan ook de optimale periode om de werkzaamheden uit te voeren. Voer bovendien de werkzaamheden in één richting uit. Bij het eventueel verwijderen of verplaatsen van boomstronken en takkenstapels moet eerst zorgvuldig gekeken worden of er geen dieren onder of tussen rusten.

Op het perceel zijn keutels en graafsporen van konijnen aangetroffen, ook enkele holen van vermoedelijk konijn. Verder werden verspreid op het terrein grote aantallen kleinere holen aangetroffen, vermoedelijk van soorten als bosmuis en rosse woelmuis. Voor konijn, bosmuis en rosse woelmuis geldt eveneens de algemene zorgplicht. Werk in rustig tempo in één richting en voorkom voor zover mogelijk het beschadigen of vernielen van holen en gangenstelsels.

3.5 Vleermuizen

Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten zijn zwaar beschermd vanuit de Europese Habitatrichtlijn. Geschikte verblijfplaatsen zijn vaak beperkt beschikbaar. Door sloop en renovatie zijn de laatste decennia veel potentiële verblijfplaatsen verdwenen. Niet alleen verblijfplaatsen, maar ook lineair doorlopende landschapselementen waarlangs vleermuizen zich verplaatsen tussen slaapplek en foerageergebied (zogenaamde vliegroutes) en belangrijk foerageergebied zijn beschermd. In de omgeving zijn volgens NDFF het afgelopen decennium 9 á 11 vleermuissoorten waargenomen (niet alle waarnemingen konden met zekerheid gedetermineerd worden). De waargenomen soorten zijn gewone en ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, watervleermuis, meervleermuis, gewone grootoorvleermuis en baardvleermuis. De meeste van deze waarnemingen zijn afkomstig uit de Vechtoevers, parkbos van Slot Zuylen, de 2e Polderweg en Manitobadreef.

Op het perceel staan relatief weinig bomen van voldoende formaat om geschikt te zijn als verblijfplaats van vleermuizen. Tijdens het veldbezoek zijn geen bomen met geschikte holtes, scheuren of andere potentiële verblijfplaatsen gezien maar daarbij moet worden aangetekend dat het onderzoek zich niet richt op bomenkap en niet alle individuele bomen geïnspecteerd zijn op mogelijke verblijfplaatsen omdat de werkzaamheden redelijkerwijs geen effect hebben op dergelijke verblijfplaatsen. Het is niet nodig om nader onderzoek naar boombewonende vleermuizen uit te voeren. Door het ontbreken van bebouwing binnen of in de directe nabijheid van het projectgebied zijn verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger op voorhand uitgesloten.

Tijdens de vleermuistransecttellingen in het kader van het Netwerk Ecologische Monitoring (NEM) zijn foeragerende gewone dwergvleermuizen aangetroffen langs de 2e polderweg. Met uitzondering van de meervleermuis zijn alle soorten die in de omgeving voorkomen foeragerend te verwachten binnen en langs het projectgebied. Ook kan het perceel onderdeel zijn van vliegroutes. De bosstrook sluit namelijk aan op andere lineaire landschapselementen in de omgeving tussen Oud Zuilen en de Zuilense Ring. De functionaliteit van de waarschijnlijke vliegroute en het foerageergebied wordt niet aangetast door de werkzaamheden. Alle werkzaamheden worden overdag uitgevoerd waardoor er geen verstoring van foeragerende of langsvliegende vleermuizen is. De grotere bomen blijven behouden waardoor het perceel ook na afronding van de werkzaamheden door passerende vleermuizen ter oriëntatie en beschutting tegen wind gebruikt kan worden. Mogelijke effecten op foerageergebied zijn klein. Door te snoeien ontstaat er wat meer ruimte voor vleermuizen om boven het perceel te foerageren, maar daar staat tegenover dat het voedselaanbod mogelijk iets afneemt. Al met al kan een wezenlijk effect op foerageergebied van vleermuizen worden uitgesloten.

3.6 Vogels

Vogels met jaarrond beschermde nestplaats
Van een aantal vogelsoorten is het nest jaarrond beschermd, dus ook buiten het broedseizoen.

Het gaat bijvoorbeeld om soorten die niet zelf hun nest bouwen, maar voor een belangrijk deel afhankelijk zijn van menselijke bebouwing, soorten die jarenlang dezelfde locatie gebruiken of soorten waarvan het nest ook buiten de broedperiode gebruikt wordt. Ook andere onderdelen van de leefomgeving van belang voor het functioneren van een jaarrond beschermde nestplaats zijn beschermd. Denk hierbij aan jachtgebied van uilen en roofvogels of schuil- en slaapplekken van huismussen zoals dichte struiken.

Uit de omgeving zijn waarnemingen van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, havik, huismus, ooievaar, roek en sperwer bekend. Nesten en bijbehorende functionele leefomgeving van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Gierzwaluw en huismus kunnen worden uitgesloten omdat bebouwing op of rond het terrein ontbreekt. Er staat geen nestpaal van ooievaar in de buurt. Roekenkolonies zijn eind maart zeer duidelijk herkenbaar, maar in het plangebied of omgeving waren geen roeken of roekennesten aanwezig. Binnen het plangebied zijn ook geen nesten aangetroffen van andere kraaiachtigen, roofvogels of ransuilen. Ook in de directe nabijheid van de locatie zijn geen potentiële jaarrond beschermde nesten gezien tijdens het veldbezoek. Het is wel denkbaar dat het perceel onderdeel uitmaakt van territoria van soorten als sperwer, havik, boomvalk en buizerd. De ingrepen leiden niet tot aantasting van kwaliteit en kwantiteit van jachtgebied. De werkzaamheden zullen niet tot negatieve effecten op jaarrond beschermde nestplaatsen en bijbehorend leefgebied. Het uitvoeren van nader onderzoek of treffen van mitigerende maatregelen is niet aan de orde wat betreft vogels met jaarrond beschermde rust- en voortplantingsplaatsen.

Overige broedvogels
In de watergang zijn tijdens het veldbezoek meerkoet, waterhoen en wilde eend waargenomen. Eenden kunnen in principe op het hele terrein nestelen op de grond, terwijl van meerkoet en waterhoen nesten op het water rond het perceel kunnen maken op plekken waar overhangende takken het wateroppervlak raken en andere plekken waar nesten verankerd kunnen worden. De opgaande vegetatie op het terrein is zeer geschikt als broedbiotoop voor met name zangvogels en duiven. Tijdens het veldbezoek zijn de volgende vogelsoorten gezien of gehoord: boomblever, boomkruiper, ekster, gaai, groene specht, grote bonte specht, holenduif, houtduif, 5.1,2E putter, roodborst, tjiftjaf, winterkoning en zanglijster. Daarnaast kunnen diverse andere zangvogels van struwelen, bosranden en parkachtige omgevingen verwacht worden zoals fitis, zwartkop tuinfluiter en braamsluiper. Negatieve effecten op broedvogels zijn te voorkomen door te starten buiten het broedseizoen. Het broedseizoen is geen vastgestelde periode, uitsluitend van belang is aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten. Indicatief wordt vaak de periode half maart - half augustus gehanteerd omdat in deze periode de kans op broedgevallen het grootst is. Maar met name houtduiven kunnen veel eerder of later broeden bij gunstige omstandigheden. Bezette nesten mogen nooit verstoord of vernield worden, hiervoor kan geen ontheffing verkregen worden.

3.7 Amfibieën en reptielen

Uit de directe omgeving van het projectgebied zijn waarnemingen van ringslang bekend. De ringslang (nationaal beschermd) is waargenomen in een bosstrook in het verlengde van het projectgebied ten noordwesten van de Tennesseedreef. Ruimtes onder vermolmde boomstronken en holen zijn geschikt voor een overwinterende ringslang en het terrein is geschikt als jachtgebied. De voorgenomen ingreep heeft geen negatief effect op jachtgebied, maar het weghalen van boomstammen en aantasten van holen kan wel gevolgen hebben voor overwinteringsplekken. Nader onderzoek is noodzakelijk wanneer aantasting van vaste rustplaatsen van ringslangen niet

uitgesloten kan worden. Dit is met name relevant wanneer boomstronken verwijderd worden en eventuele holen gedicht worden ten behoeve van de aanleg van het snipperpad. Voor het aantasten van vaste verblijfplaatsen van ringslangen is bovendien een ontheffing nodig in geval er daadwerkelijk ringslangen worden aangetroffen.

De te verwachten amfibieën zijn algemene soorten met een provinciale vrijstelling: bruine kikker, bastaardkikker, meerkikker, kleine watersalamander en gewone pad. Er is geen sprake van verstoring of vernieling van voortplantingshabitat van amfibieën. Wel kunnen holen en ruimtes onder boomstammen gebruikt worden door overwinterende amfibieën zoals bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander. Het weghalen van boomstronken kan daarom leiden tot verstoring of aantasting van overwinteringsplekken. Bij voorkeur worden effecten voorkomen door de boomstronken te laten liggen. Wanneer er toch boomstronken worden verplaatst of verwijderd dient dit plaats te vinden buiten de periode van winterrust van de betreffende soorten om aan de zorgplicht te voldoen. De periode september - oktober is hiervoor het meest geschikt omdat de dieren dan normaal gesproken nog niet in winterrust zijn en het voortplantingsseizoen van de meeste vogels en zoogdieren dan afgelopen is.

3.8 Vissen

Er vinden geen werkzaamheden in het water plaats. Er is hooguit sprake van zeer tijdelijke lokale verstoring van leefgebied tijdens de snoeiwerkzaamheden nabij oevers. Een wezenlijk effect op vissoorten is uitgesloten. Het uitvoeren van nader onderzoek of treffen van mitigerende maatregelen ten aanzien van vissen is niet aan de orde.

3.9 Overige soortgroepen (dagvlinders, libellen, kevers, weekdieren)

Er zijn geen waarnemingen van beschermde ongewervelden bekend uit de omgeving van de onderzoekslocatie. Het plangebied biedt bovendien geen habitats die voldoen aan de eisen van beschermde soorten uit de overige soortgroepen. Effecten op beschermde ongewervelden zijn uitgesloten.

4. Conclusie en advies

4.1 Broedvogels

- Tijdens het voortplantingsseizoen is er een zeer grote kans op verstoring of vernieling van nesten van zangvogels en duiven in bomen en struiken. In de watergangen kunnen dicht bij de oever bovendien meerkoet en waterhoen nestelen. Verstoring of vernieling van nesten moet voorkomen worden door de werkzaamheden uit te voeren op een moment dat er geen bezette nesten zijn. Het broedseizoen is geen vastgestelde periode, uitsluitend van belang is aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten. Indicatief wordt voor het broedseizoen vaak de periode half maart - half augustus gehanteerd omdat in deze periode de kans op broedgevallen het grootst is. Maar met name houtduiven kunnen veel eerder of later broeden bij gunstige omstandigheden. Bezette nesten mogen nooit verstoord of vernield worden, hiervoor kan geen ontheffing verkregen worden. Laat bij twijfel altijd een broedvogelcheck uitvoeren door een erkend broedvogeldeskundige.

- Negatieve effecten op jaarrond beschermde rust- of voortplantingsplaatsen van vogels en bijbehorende functionele leefomgeving zijn uitgesloten. Het uitvoeren van nader onderzoek en/of aanvragen van een ontheffing ten aanzien van broedvogels is niet aan de orde.

4.2 Vleermuizen

- De werkzaamheden hebben geen betrekking op bomen met potentiële vleermuisverblijfplaatsen. Effecten op vaste, jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen zijn uitgesloten.

- De ingreep zal niet leiden tot negatieve effecten op mogelijk foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. De werkzaamheden worden overdag uitgevoerd en de groenstrook zal ook na de snoeiwerkzaamheden nog geschikt zijn als jachtgebied en ter oriëntatie van vleermuizen op route.

4.3 Ringslang

- De ringslang komt in de directe omgeving voor en mogelijk ook op het onderzochte perceel. Het terrein is geschikt als jachtgebied, deze functie komt niet in het geding. Daarnaast kunnen ringslangen rusten en overwinteren onder boomstronken en in holen op het terrein. Deze potentiële vaste rustplaatsen mogen niet aangetast worden zonder ontheffing en voorafgaand nader onderzoek om vast te stellen of er daadwerkelijk ringslangen voorkomen op het perceel. Nader onderzoek en het aanvragen van een ontheffing zijn niet aan de orde wanneer potentiële verblijfplaatsen ongemoeid blijven tijdens de werkzaamheden.

4.4 Overige soorten

- Naast vogels, vleermuizen en ringslangen worden geen andere beschermde (niet-vrijgestelde) soorten op het perceel verwacht. Nader onderzoek is niet nodig, wel moeten een aantal zorgplichtmaatregelen getroffen worden. Deze worden in de volgende twee punten beschreven.

- Op het terrein kunnen onder andere bunzing, wezel en egel voorkomen. Deze soorten staan in Utrecht op de provinciale vrijstellingslijst maar vermoedelijk is er landelijk sprake van een ongunstige staat van instandhouding. Vanuit de zorgplicht moet tijdens de kwetsbare voortplantingsperiode verstoring of vernieling van verblijfplaatsen voorkomen worden. De voortplantingsperiode loopt global van maart t/m augustus. De egel gaat meestal vanaf medio oktober of begin november in winterrust. In de periode september - half oktober zijn bunzing, wezel en egel het minst kwetsbaar en dit is dan ook de optimale periode om de werkzaamheden uit te voeren. Voer bovendien de werkzaamheden in één richting uit. Bij het eventueel verwijderen of verplaatsen van boomstronken en takkenstapels moet eerst zorgvuldig gekeken worden of er geen dieren onder of tussen rusten. Ook amfibieën worden door het nemen van deze maatregelen ontzien.

- Voor alle in het wild levende wezens geldt de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten (beschermd of onbeschermd) naar redelijkheid zoveel

mogelijk voorkomen dienen te worden. Werk zoveel mogelijk in rustig tempo in één richting om eventuele kleine zoogdieren en andere fauna de kans te geven om te vluchten.

4.5 Gebiedsbescherming

- Significante effecten op Natura 2000-gebieden zijn redelijkerwijs uitgesloten. De locatie ligt op ruime afstand (ruim 1700 meter) van Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen en heeft hier geen landschappelijke binding mee. Gezien de aard en schaal van de ingreep zijn externe effecten door een tijdelijke toename van stikstofuitstoot uitgesloten. Een berekening in AERIUS Calculator zal met zekerheid geen rekenresultaten > 0,005 mol/hectare/jaar opleveren. Nader onderzoek naar effecten op Natura 2000-gebieden is overbodig.

- Het perceel ligt op korte afstand van het NNN maar maakt hier geen deel van uit. De ingrepen leiden niet tot externe effecten op doelstellingen en kernkwaliteiten van het NNN. Nadere toetsing is niet nodig.

PARKLANDSCHAP SLOT ZUILEN EN HOFSTEDE LANDLUST

Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling

6 april 2020

KORNEEL ASCHMAN
ERFGOEDADVIES

© 2020 Gemeente Utrecht

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij op papier of digitaal, zonder voorafgaande toestemming van Korneel Aschman, in overleg met de opdrachtgever, Gemeente Utrecht.

In geval van publicatie, geheel of gedeeltelijk, van dit als intern rapport bedoelde document, is het noodzakelijk om auteursrechten, copyright, publicatierechten en/of andere rechten te regelen met opdrachtgever en de auteur.

COLOFON

Datum 6 april 2020

Opdrachtgever Gemeente Utrecht

Auteur ing. Korneel D. Aschman

Korneel Aschman erfgoedadvies
Noordsingel 51a
3035 EJ Rotterdam

t 0610203348
e info@korneelaschman.nl
w www.koerneelaschman.nl

INHOUDSOPGAVE

Inleiding 4

1 Het plangebied 7

2 Historische ontwikkeling Parklandschap van Zuilen 9
2.1 Het grondbezit bij Zuilen 9
2.2 Het plangebied als onderdeel van de oudste ontginning 9
2.3 Periode circa 700 tot 1617 Ontwikkeling en eigenaars van Slot Zuylen 10
2.4 Periode 1617-1656 13
2.5 Periode 1656-1839 15
2.6 Periode 1839-1899 27
2.7 Periode 1899-1963 29
2.8 Periode 1963-heden 39

3 De Zuilense steenoven 45
3.1 De Zuilense steenoven in de periode 1622-1760 45
3.2 De Zuilense steenoven afgebeeld 47
3.3 De Zuilense steenoven in de periode 1760-1847, een grote verbouwing 47
3.4 De Zuilense steenoven in 1848, de afbraak; om economie en schoonheidsideaal 47

4 Historische ontwikkeling van hofstede Landlust 52
4.1 Een hofstede uit de Grote ontginning 52
4.2 Familie Van Schaijck, tot 1649 53
4.3 Familie Van Westrenen, 1649-1724 53
4.4 Familie Leusden, 1724-1782 57
4.5 Makelaar Willem Voorsteegh ontmanteld het buiten, 1782-1788 57
4.6 Familie De Voogt, 1788-1821 en 1825-1852 59
4.7 Familie Van Tuyll, 1852-1963, pachtboerderij met parkbos 63
4.8 Landlust als woonboerderij in de stadsrand, periode 1963-heden 69

5 Zuilen en Landlust in relatie tot Fort aan de Klop 72
5.1 Ontwikkeling van Fort aan de Klop met moeizame aanloop 72
5.2 De Verboden kringen in de Kringenwetten van 1814 en 1853 75
5.3 De invloed van de forten en de Verboden kringen op Zuilen en Landlust tot 1951 76
5.4 De invloed van de forten na 1951 76

6 Actuele situatie Parklandschap van Zuilen 79

7 Actuele situatie Hofstede Landlust en westelijke bosstrook 101

8 Conclusies 108
8.1 Parklandschap van Zuilen 108
8.2 De Zuilense steenoven 108
8.3 Landlust en Manitobabos 109
8.4 In relatie tot forten Aan de Klop en De Gagel 109

[z.o.z.]

9 Waardering 113

10 Aanbevelingen voor bescherming, benutting en beleving 114

Bronnen 116

Bijlage 1 Redengevende omschrijving van de parkaanleg 119
Bijlage 2 De heren en vrouwen van Zuylen 120
Bijlage 3 Gebruik van het landschap 1650—1936 121
Bijlage 4 Zuilense steenoven, Arbeidsloon 1623 112
Bijlage 5 Staat van prijzen/ kosten in het Onkostenboek voor de Zuilende steenoven 124
Bijlage 6 Landlust, veilinglijst moestuininrichting 126
Bijlage 7 Archeologische waardenkaart 128
Bijlage 8 Actueel Hoogtebestand Nederland 129

INLEIDING

Dit rapport bevat de beschrijving van de historische ontwikkeling en de (tuin)historische-waardestelling van het zuidoostelijke Parklandschap van slot Zuylen en de hofstede Landlust. Dit plangebied is eigendom van gemeente Utrecht en doorgaans bekend onder respectievelijk de namen Zuilense bos en Manitobabos.

Zoals uit het rapport blijkt, is het plangebied cultuurhistorisch van hoge waarde; zowel het Parklandschap als Landlust zijn in structuur gaaf bewaard gebleven terreinen, een zeldzaamheid binnen dit verstedelijkte gebied. Het plangebied draagt minimaal negen eeuwen zichtbare cultuurgeschiedenis in zich en vertelt in een notendop het eigen Utrechtse verhaal van de Vecht, ontginningen, kloosterkapittels, ridderhofsteden, buitenplaatsen, pachtboeren en steenbakkers en dat alles met Fort aan de Klop binnen schootsveld van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Voor een deel is de historische waarde al onderkend in de bescherming als monument: het noordwestelijk deel van het Parklandschap is beschermd als rijksmonument, als onderdeel van de complex historische-buitenplaats Slot Zuylen (complexnummer 524478, zie bijlage 1). Van hofstede Landlust is het gebouw beschermd als Gemeentelijk monument (nr 3440133).

AANLEIDING VAN HET TUINHISTORISCH ONDERZOEK EN WAARDESTELLING

Gemeente Utrecht is voornemens de belevingskwaliteit van het plangebied te versterken. Om het voorgenomen gebiedsplan verantwoord te laten bijdragen aan het behoud en versterking van de historische waarden, is de voorliggende historische waardestelling voor het parklandschap van Zuilen en Landlust opgesteld.
De waardestelling is als historische verantwoording een basisdocument voor de gemeente bij beleid – en planvorming rond het plangebied.

HET PLANGEBIED

Zie ook hoofdstuk 1. Het plangebied behoort sinds 1954 tot gemeente Utrecht en is sinds 1963 in eigendom bij de gemeente. Het parklandschap van Zuilen en hofstede Landlust vormen het zuidwestelijk deel van de buurt Bedrijventerrein Nieuw Overvecht. Bij de ontwikkeling van de wijk Overvecht kreeg het parklandschap van Zuilen de naam Zuilense bos en het parkje van hofstede Landlust met aansluitende bosstroken de naam Manitobabos.

Het plangebied bestaat uit deze twee genoemde delen;

- het Parklandschap van Slot Zuylen, tussen de Vecht en de 2e Polderweg.

Het Parklandschap is vanouds onderdeel van Slot Zuylen (gemeente Stichtse Vecht). Tot 1848 lag centraal in dit agrarische gebied de Zuilense steenoven. Eerste helft 20e eeuw is in twee fases het gebied aangekleed tot een parklandschap in het hoofduitzicht van de voorgevel van het kasteel. Het Parklandschap bestaat uit verschillende agrarische gronden, omringd door rondwandelingen via parkbosstroken en lanen en een parkbos met een aanleg van wandelpaden in landschapsstijl. Die structuur is bij de ontwikkeling van de wijk Overvecht grotendeels bewaard gebleven. Over de agrarische gronden ligt de oude, nu door een boomstrook dichtgeplante, zichtlijn van Zuilen op de Domtoren. Het parklandschap van Zuilen is, met het parklandschap van kasteel De Haar, een van de twee buitenplaats-parklandschappen binnen de gemeente Utrecht. Het parklandschap van Zuilen heeft een hoge recreatieve waarde voor bewoners van de wijken Overvecht en Zuilen.

- hofstede/buiten Landlust met voormalig park en aansluitende bosstroken (Manitobabos), langs de 2e Polderweg en de Manitobadreef/ Tenneseedreef.

Hofstede Landlust met parkje en landerijen was een zelfstandige boerderij-buitenplaats, die in de 1852 door Slot Zuylen is aangekocht. De hofstede is als type exemplarisch voor de tegenwoordig

veelal verdwenen boerderij-buitens in de omgeving, zoals de hofstede Zeldzaam van de familie Kol aan de Daalsedijk. De hoofdstructuur van hofstede Landlust en het achterliggende parkbos is bij de wijkontwikkeling bewaard gebleven. De aangrenzende agrarische percelen zijn omgevormd tot Sportpark Overvecht Noord en Lawntennisclub Vechtlust, met omringende bosstroken. Het parkbos van Landlust is niet opengesteld, de bosstroken rond de sportterreinen zijn wel opengesteld maar nauwelijks toegankelijk voor publiek, deze groenelementen hebben vooral een belangrijke functie in de groenbeleving van het gebied. Het boerderijcomplex van Landlust is met omringend erf en zijtuin in erfpacht uitgegeven.

Het plangebied ligt vlak achter de Stelling van Utrecht/ Nieuwe Hollandse Waterlinie, tussen de forten Aan de Klop (aan de Vecht/ Klopvaart) en De Gagel (aan de Klopvaart/ Gageldijk). Het parklandschap en Landlust worden van elkaar gescheiden door de 2e Polderweg (voorheen Groene weg). Deze weg liep, tot de aanleg van de Franciscusdreef, door tot de 'kruising' Vecht-Klopvaart. Op dit punt is rond 1820 Fort aan de Klop aangelegd.

LEESWIJZER

Het rapport opent met de aanduiding van het plangebied. Hoofdstuk twee tot met vijf betreft de beschrijving van de historische ontwikkeling van de verschillende gebiedsdelen Parklandschap van Zuilen, Zuilense steenoven, hofstede Landlust en de relatie met Fort aan de Klop. Hoofdstuk zes en zeven bevat de actuele situatie van het Parklandschap en Landlust plus het Manitobabos. Hoofdstuk acht bevat de conclusies uit het onderzoek. In hoofdstuk negen is de (tuin)historische waardering van het plangebied opgenomen. Dit mondt in hoofdstuk tien uit in aanbevelingen ten aanzien van het beschermen, benutten en beleven van het gebied.
Het rapport wordt afgesloten met de bronnenlijst en bijlagen.

1 HET PLANGEBIED

Parklandschap Zuilen

Adres: Utrecht
Eigendom: gemeente Utrecht
Gebruik: gedeeltelijk in erfpacht voor agrarisch gebruik, gedeeltelijk verhuurd als paardenweide, gedeeltelijk openbaar toegankelijk parkbos en rondwandeling
Status: noordwestelijk deel beschermd als rijksmonument (zie bijlage 1) als onderdeel van complex Slot Zuylen, zuidwestelijk deel niet beschermd

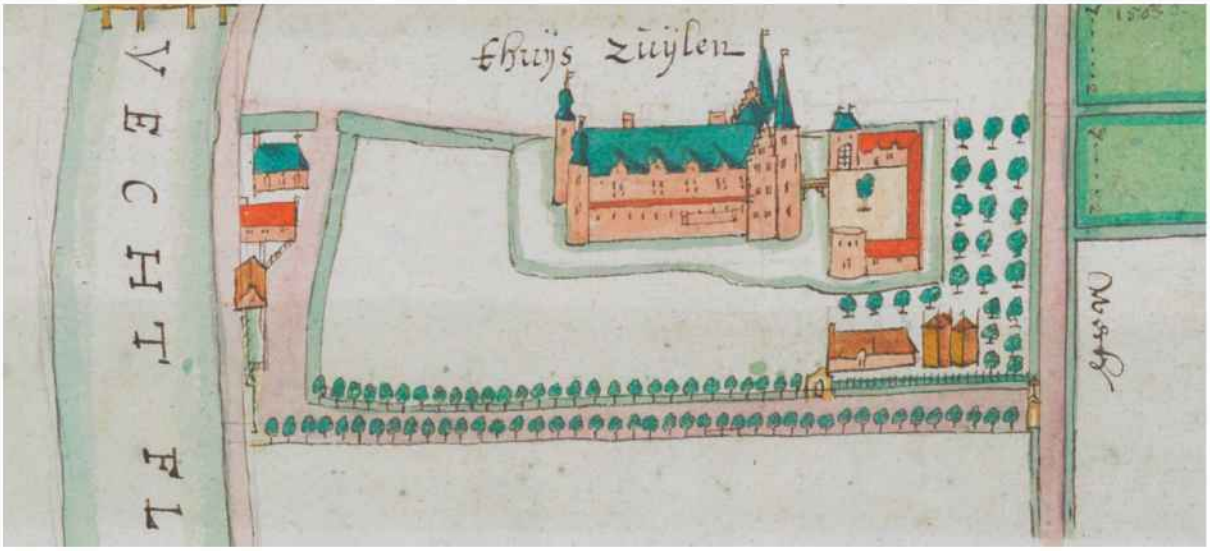
Hofstede Landlust en het Manitobabos

Adres: (bij) 2e Polderweg 7, 3565 MD Utrecht
Eigendom: gemeente Utrecht
Gebruik: gebouw en erf in erfpacht als woning, parkbos en bosstroken als onderdeel (niet open gestelde) openbare groenvoorziening
Status: gebouw Gemeentelijk monument, groen niet beschermd

LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Afb. 1.1 De ligging van de plangebied-delen Parklandschap Zuilen (rood) en hofstede Landlust en het Manitobabos (geel). Bron; Google earth.

Afb. 2.1 Het zegel van (de abt) van de Sint Laurensabdij van Oostbroek te De Bilt, aan de akte van erfpacht uit 1549 van Huis Zuilen met toebehoren voor Johan Frans van Rennenberg.
HUA, arch.nr 76 Huis Zuilen, inv.nr 1.



Afb. 2.2 Slot Zuylen met slotboerderij (rechtsonder) en Slotlaan (middenonder). Detail van kaartblad in Kaartboek van het Kapittel van Oudmunster, 1624, HUA, inv.nr 933.

Afb. 2.3 Slot Zuylen, met in het zuidoostelijke landschap de steenoven en herberg De Klop. Detail van kaartblad in het Kaartboek van Utrecht, 1629, HUA, cat.nr 216130.

2 HISTORISCHE ONTWIKKELING PARKLANDSCHAP ZUILEN

2.1 HET GRONDBEZIT BIJ ZUILEN

Het plangebied ten zuidoosten van Slot Zuylen, tussen de Vecht en de Groene weg/ 2e Polderweg, behoort vanouds tot het grondgebied van het goed. De eigendomsverhouding is wat ingewikkeld. De rechtsmacht over Zuilen en Westbroek hadden de heren van Zuilen in leen van de bisschop. Het grondgebied van het slot met omringende landerijen was in ieder geval vanaf midden vijftiende eeuw eigendom van de Benedictijner Sint Laurensabdij van Oostbroek in De Bilt. De abdij gaf Zuilen uit in erfpacht.[1] Het slot zelf wordt niet in de leenakten genoemd en was vermoedelijk eigendom van de Van Zuilens.[2] Naast grond in erfpacht van Oostbroek, bezaten de heren van Zuilen meer grond in erfpacht. Dit betrof in ieder geval in het zuidoostelijk deel van het plangebied een halve hoeve grond "tegenover 't klooster Dael" (later: "achter de Klop"), in erfpacht van het Kapittel van Oudmunster.[3]

De oudst bekende erfpachtcontracten

Het oudste erfpachtcontract in het archief van Oudmunster, is een uitgifte van de halve hoeve op 1 december 1379. De term 'hoeve' betreft de oppervlaktemaat en niet een hofstede/boerderij.[4] Een halve hoeve is omgerekend circa 6,81 hectare.[5] In de erfpachtbrieven is de ligging niet nader met belendingen gespecificeerd. Waarschijnlijk betreft dit het gebied van het huidige Fort aan de Klop tot en met de brugoprit van de J.M. de Muinck Keizerbrug.
Het oudste erfpachtcontract in het archief van Oostbroek, is een uitgifte van het goed Zuilen in 1446 aan Frank van Borselen. Het complex omvat dan voor wat betreft Zuilen en Westbroek 'drie morgen binnen de slotgracht waar het huis Zuilen op placht te staan, met twee hoeven land in Zuilen, twee hoeven in Westbroek'. De twee hoeve bij Slot Zuylen, betekent een grondgebied van ruim 27 hectare. Hoe en waar die twee hoeve lag is niet bekend. Zeer waarschijnlijk besloeg het een deel van het plangebied.

Het zuidoostelijke landschap was in oude omvang, vanaf de Slotlaan tot de Klopvaart, circa 47 hectare groot. De historische bezit-/verpachtverdeling van het plangebied is overigens nog niet sluitend; als de '2 hoeve van Oostbroek' geheel ten zuidoosten van het slot lag, dan is, plus de halve hoeve van Oudmunster, circa 34 hectare van de 47 hectare bekend qua herkomst. Minimaal 13 hectare heeft op dit moment nog een onbekende bezitsachtergrond. Die grond zou dan of van een andere partij in erfpacht c.q. leen zijn geweest, of op enig moment voor 1650 (weergave als bezit in het Kaartboek, afb. 2.7) zijn toegevoegd aan het bezit.

Het gebruik van het plangebied

Het hele plangebied zal vanouds in gebruik zijn geweest bij de slotboerderij. De eerste gegevens hierover dateren uit het pachtcontract van 1685 (zie § 2.5). De oudst bekende afbeelding van de slotboerderij is uit 1624 in het Kaartboek van het Kapittel van Oudmunster (afb. 2.2). Hij staat waarschijnlijk van oorsprong al aan de zuidoostzijde van het kasteelterrein. Of de slotboerderij ook voor 1685 grond ten noordwesten van het slot gebruikte is niet bekend, maar wel waarschijnlijk.

2.2 HET PLANGEBIED ALS ONDERDEEL VAN DE OUDSTE ONTGINNING

Wat opvalt aan het landschap tussen Vecht en Groene weg/ 2e Polderweg, is het grote verschil in verkavelingsstructuur in vergelijking met de slagenverkaveling vanaf de Groene weg richting Westbroek. Zie daarvoor hs. 4 hofstede Landlust.
De kavelstructuur in het Parklandschap is voor het eerst goed zichtbaar op de kaart in het Kaartboek van Zuylen uit circa 1650 (afb. 2.7). De kaart toont de kenmerkende onregelmatige verkaveling in stroken en blokken van de oudste ontginningen: die van de oeverwallen langs de rivieren en de achterliggende kom-kleigronden. Vanaf de achtste eeuw zijn oeverwallen bewoond en bewerkt. De ontginning van oeverwallen en komgronden verliep niet systematisch, maar min of meer organisch: iedere keer wanneer er grond nodig was, werd een nieuw stuk ontgonnen.[6] Deze organische

ontginningswijze is zowel op de kaart van 1650 als in de actuele situatie zeer goed herkenbaar. De brede sloot langs de Groene weg is, tot de veel latere ontginning van het aangrenzende veengebied, de grenssloot geweest van het ontgonnen 'oude land' tegen het afstromende water uit de daarachter beginnende veenmoerassen.

In het zuidoostelijke landschap vallen twee perceelvormen bijzonder op; het grote akkerbouwperceel nr O, vermoedelijk horend bij de grond van Oostbroek, en de gebogen weidepercelen nr R en V ten zuidoosten daarvan, die doen denken dat dit een verlande vroeg-/ voor-middeleeuwse Vecht-arm betreft. De Grote akker ligt volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN, Bijlage 8) hoger dan de omliggende percelen. Ook oude (topografische) kaarten geven hier een hoogte aan. Voor zover bekend uit de archieven zijn de oostelijke, lagergelegen percelen niet 'afgekleid' als grondstof voor de steenfabricage, in tegenstelling tot percelen aan de noordwestzijde van het kasteel. De hogere ligging van de Grote akker duidt er daarom mogelijk op dat dit de oude oeverwal is en lagergelegen percelen tot de oude oeverzone/ het stroomgebied van de Vecht behoren.

2.3 Periode circa 700 tot 1617 Ontwikkeling en eigenaars van Slot Zuylen

Bewoning van de oeverwallen in de Vechtstreek

De oeverwallen van de Vecht waren waarschijnlijk al in de Romeinse tijd bewoond.[7] Vanaf midden derde eeuw lijkt het gebied sterk ontvolkt te zijn geweest en pas na het jaar 650 zijn er daadwerkelijke aanwijzingen voor bewoning langs de Vecht. De basis van de ontginning van de oeverwal met het plangebied gaat daarmee zo'n 1300 jaar terug. De eerste bebouwing van dit gebied stond bekend als Swezen/ Suegsna, mogelijk aan de overkant, op de westoever van de Vecht. Rond het jaar 700 lag bij Swezen de hoeve met landerijen van de Friese edele Wursing, bevriend met missionaris-bisschop Willibrord en grootvader van missionaris-bisschop Liudger (St Ludgerus). Liudger schonk zijn erfgoederen aan het door hem rond 800 gestichte klooster Werden aan de Ruhr. Na de woelige periode met de invallen van de Noormannen, tussen grofweg 850 en 950, kwamen Swezen en omgeving in bezit van de Utrechtse bisschop. In de 11e en 12e eeuw werd ook dit gebied geteisterd door (extreme) overstromingen, met name na de Allerheiligenvloed van 1170.[8]

In en na deze periode verwierven naast Utrechtse kapittels ook de abdij van Egmond en de Laurensabdij te Oostbroek hier gronden op de oeverwallen en achterliggende onontgonnen veengebieden.[9] De kloosters waren nauw betrokken bij de organisatie van waterbeheersing en ontginning. De (ontgonnen) gronden verpachtten zij aan families die door de bisschop werden beleend met juridische zeggenschap over een gebied.[10] In het geval van het gebied rond Swezen was dat de familie Van Su(y)len.[11]
Een slot/donjon Zuylen komt voor het eerst aanwijsbaar voor in een oorkonde uit 1247 en wordt dan bewoond door Gijsbert van Suylen.[12] Bij dit slot zal al direct een 'slotboerderij' aangewezen of nieuw gebouwd zijn, van waaruit de omliggende grond werd beheerd. Door de aanwezigheid van familie van Suylen als heer, veranderde de naam van Swezen in Suylen/ Zuilen.

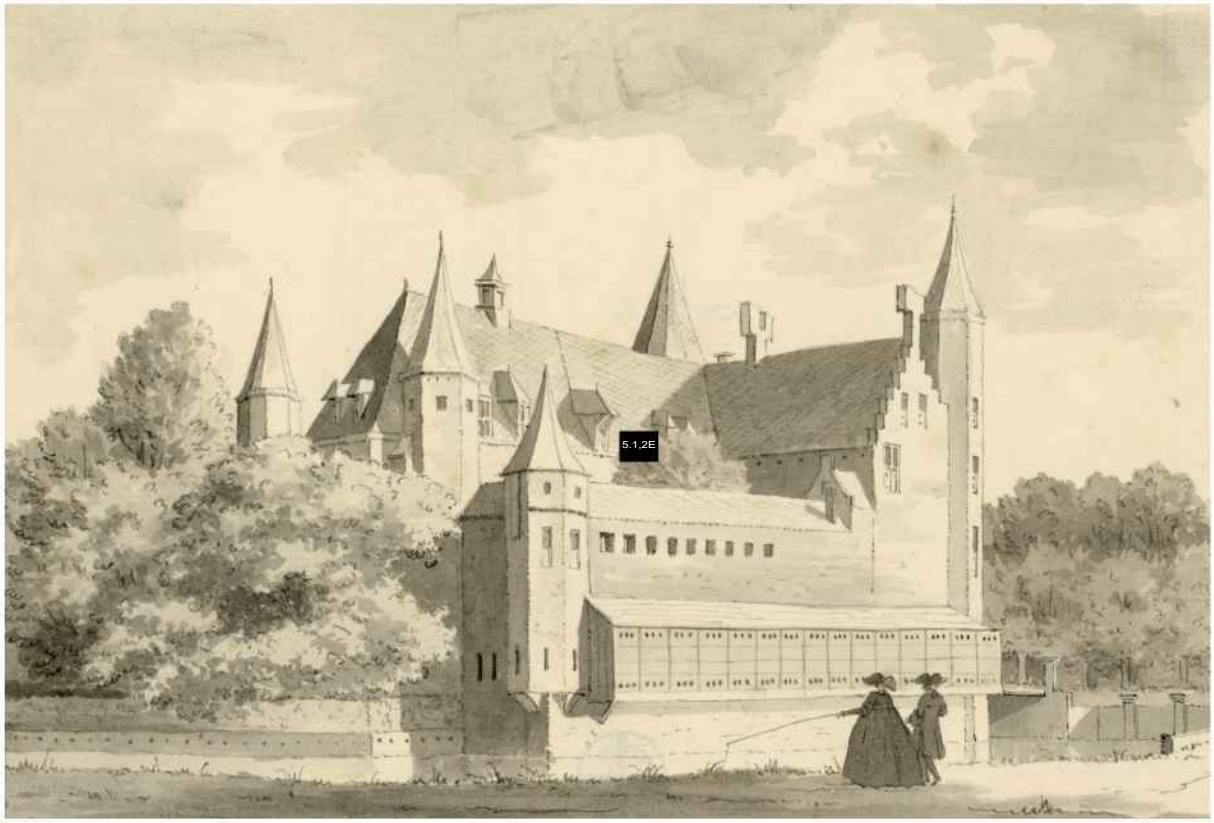
Na Gijsbert volgden zo'n zes generaties Van Zuylen hem op als 'heer van Zuylen en (in) Westbroek' (zie ook Bijlage 2). Door het huwelijk in 1372 van Alienora van Zuylen met Frank van Borselen, vererfde het goed na 1404 in die familie.[13] In 1422 vererfde Zuilen op hun kleinzoon, de bekende Frank van Borselen (ca 1395-1470). In datzelfde jaar werd het Zuilense slot van de 'Kabeljauwse' (= pro-Bourgondische) Borselens verwoest door de Hoekse partij. Bijna een eeuw lang bleef Zuilen een heerlijkheid met een ruïneus hoofdhuis.[14] Over een mogelijke verwoesting en wederopbouw van de slotboerderij is niets bekend.

(Her)bouw van het kasteel

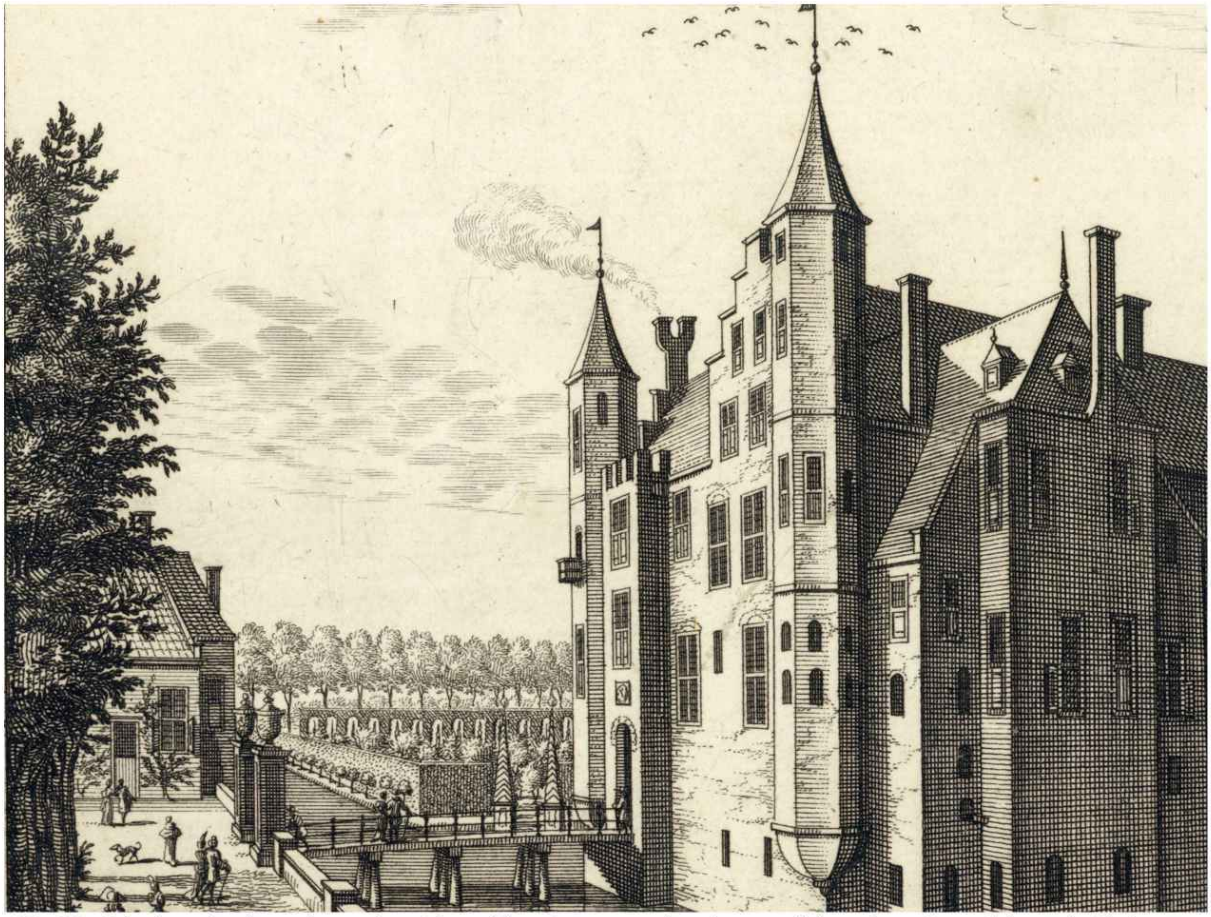
Na het kinderloos overlijden van Frank van Borselen in 1470, vererfde 'Zuilen zonder huis' op zijn zuster Eleonora van Nijenrode-van Borselen. Kort voor haar dood in 1485 verkocht zij Zuilen aan [redacted] III van Egmont (1438-1516). De bisschop erkende deze verkoop van het leengoed niet en beleende Eleonora's kleinzoon Jasper van Culemborg met de heerlijkheden.[15] Jaspers oudste dochter erfde Zuilen in 1508. Zij bewoonde de kastelen Culemborg en Hoogstraten (België) en deed Zuilen in 1510 over aan haar zusje Cornelia (1486-1541), gehuwd met Willem graaf van Rennenberg (1470-1545). Dit echtpaar bouwde rond 1520, met gebruikmaking van enkele nog staande muurdelen, een nieuw L-/ U-vormig kasteel Zuylen, dat tot de grote modernisering in 1751 het aanzicht van dorp en heerlijkheid bepaalde (zie § 2.5). In 1536 werd dit slot Zuylen tot de 'riddermatige hofsteden' gerekend.

Geen beleving van het zuidoostelijke landschap vanuit het kasteel

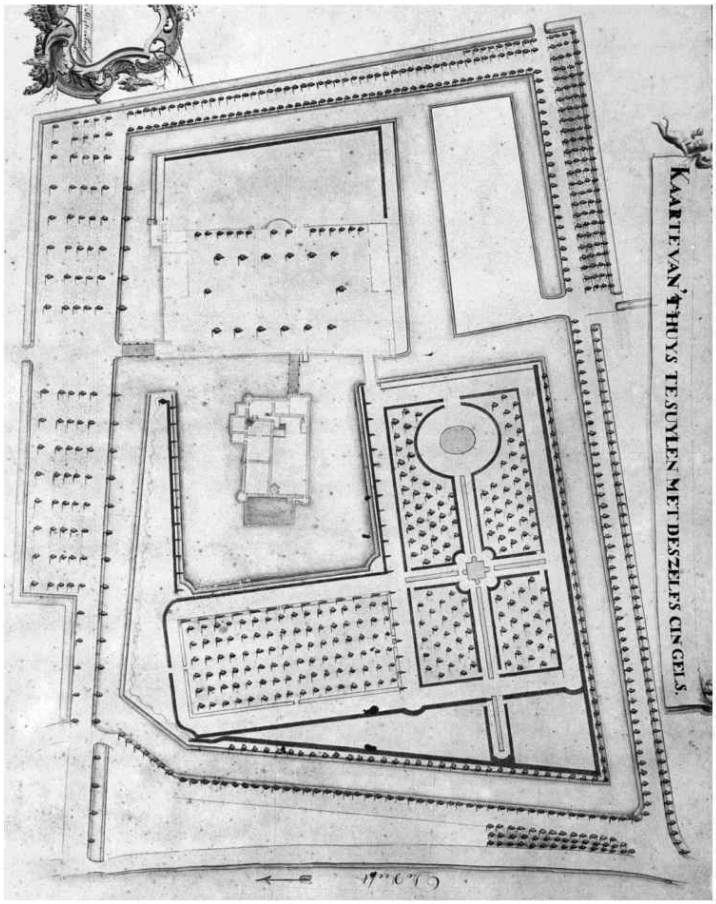
Van circa 1520 tot circa 1753 bevond de entree tot het kasteelgebouw zich in de noordoostgevel. In de L-/ U-vorm lag een binnenplein dat aan de zuidoostzijde werd afgesloten door een muur. Een tekening uit 1723 toont deze hoge muur, met aan de buitenzijde duiventillen (afb. 2.4). Uit de tekening blijkt dat het zuidoostelijke landschap (plangebied) en een zicht naar de Domtoren door de hoge muur tot circa 1753 geen rol kon spelen in de beleving vanuit het kasteel.



Afb. 2.4 Het L-/ U-vormige kasteel uit circa 1520, met de door een hoge muur afgesloten binnenplaats. Het vrijwel gesloten aanzicht toont dat er geen visuele relatie was met het zuidoostelijke landschap. Gezien vanaf zuidoostzijde in 1723. L.P. Serrurier, HUA, cat.nr 202132.



Afb. 2.5 Zicht langs het kasteel naar de zuidoostelijke tuin, met op de achtergrond de gesloten boomrij langs de Slotlaan en langs de tuingrens een hoge haag. Detail van prent in *De Zegepraalende Vecht*, D.Stoopendaal, HUA, cat.nr 202225.



Afb. 2.6 Opmetingskaart van kasteel en slotterrein uit 1742. Rechtsmidden toont de weergave van hagen en laanbomen dat er geen visuele relatie met het zuidoostelijke landschap was. Uitsnede van kaart, C. van Suchtelen, coll. RCE, nr 281932.

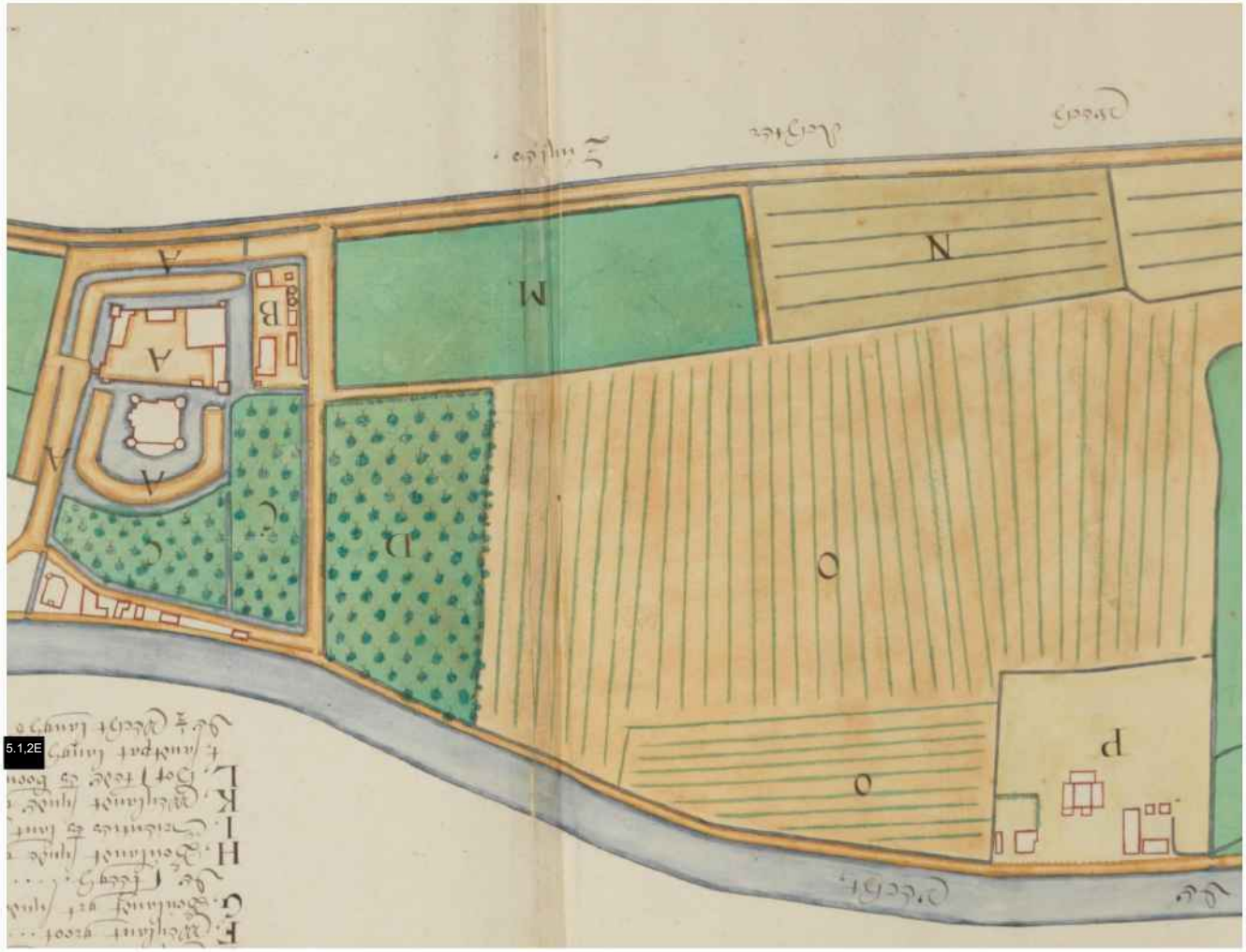
Onteigening, verlening en verkoop van Zuilen tussen 1580 en 1610
Zuilen vererfde na overlijden van Cornelia van Culemborg in 1541 op haar zesjarige kleinzoon Johan Frans graaf van Rennenberg (1536-1562).[16] In 1562 werd zijn broer Herman, geestelijke en de laatste mannelijke Van Rennenberg, eigenaar. Herman deed kasteel en heerlijkheid Zuilen en titel graaf van Rennenberg in 1579 over aan zijn neefje George van Lalaing (1545-1581). George was namens Filips II[17] stadhouder voor Groningen en Friesland. Toen hij in 1580, middenin de Tachtigjarige oorlog, Groningen weer opdroeg aan de koning,[18] is door de Staten van Utrecht[19] zijn bezit verbeurd verklaard. De Staten beleenden daarop Lamoraal van Egmont (1565-1617)[20] met slot en heerlijkheid. Lamoraal was echter praktisch failliet en verkocht Zuilen in 1610 aan de Amsterdamse koopman Jaspar Quinget/ Guignet (1561-?).[21] Jaspar kocht daarop in 1615 van de Staten de erfpacht af, waardoor hij de grondeigenaar van Zuilen werd.[22] Jaspar was slechts kort eigenaar van Zuilen. Van bemoeienis met het zuidoostelijke landschap zijn geen gegevens bekend.

2.4 PERIODE 1617-1656

In 1617[23] verkocht Jaspar Quinget slot en heerlijkheid aan de 30-jarige Amsterdammer Adam van Lokhorst (1587-1656). Adam kocht als stadshuis een pand aan de Utrechtse Kromme Nieuwegracht (nu: nr 3-5, Instituut Schoevers). In de navolgende jaren kocht Adam diverse gronden in en om Zuilen aan. In 1623 stichtte hij in het zuidoostelijke landschap een steenfabriek aan de bocht van de Vecht (zie daarvoor hs 3.1). Rond 1650 liet Adam zijn grondbezit door landmeter Balthasar Lobe[24] vastleggen in een Kaartboek.[25] Hierdoor zijn structuur en gebruik van het plangebied uit die periode bekend (afb. 2.7).

Geen beleving van het zuidoostelijke landschap vanuit de kasteeltuin
Dat de Zuilense steenoven nabij het kasteel werd gebouwd, was mogelijk geen 'belevingsprobleem' omdat de fabriek niet zichtbaar was vanaf het slotterrein: naast dat het landschap zoals in §2.3 beschreven niet zichtbaar was vanuit de mooie vertrekken van het kasteel, was het waarschijnlijk ook niet beleefbaar vanuit de zuidoostelijke tuin. In 1650 is de tuin nog geheel in gebruik als boomgaard.[26] Begin 18e eeuw is die boomgaard, blijkens een afbeelding uit 1718-19, omringd door een hoge haag en een zeer hoge haag aan de zijde van het landschap (afb. 2.5). De prent toont ook dat langs de Slotlaan een gesloten rij laanbomen staat, zonder onbeplant deel voor een zichtlijn. De opmetingskaart van het slotterrein uit 1742 toont eveneens dat er geen gerichtheid was naar het zuidoosten (afb. 2.6).

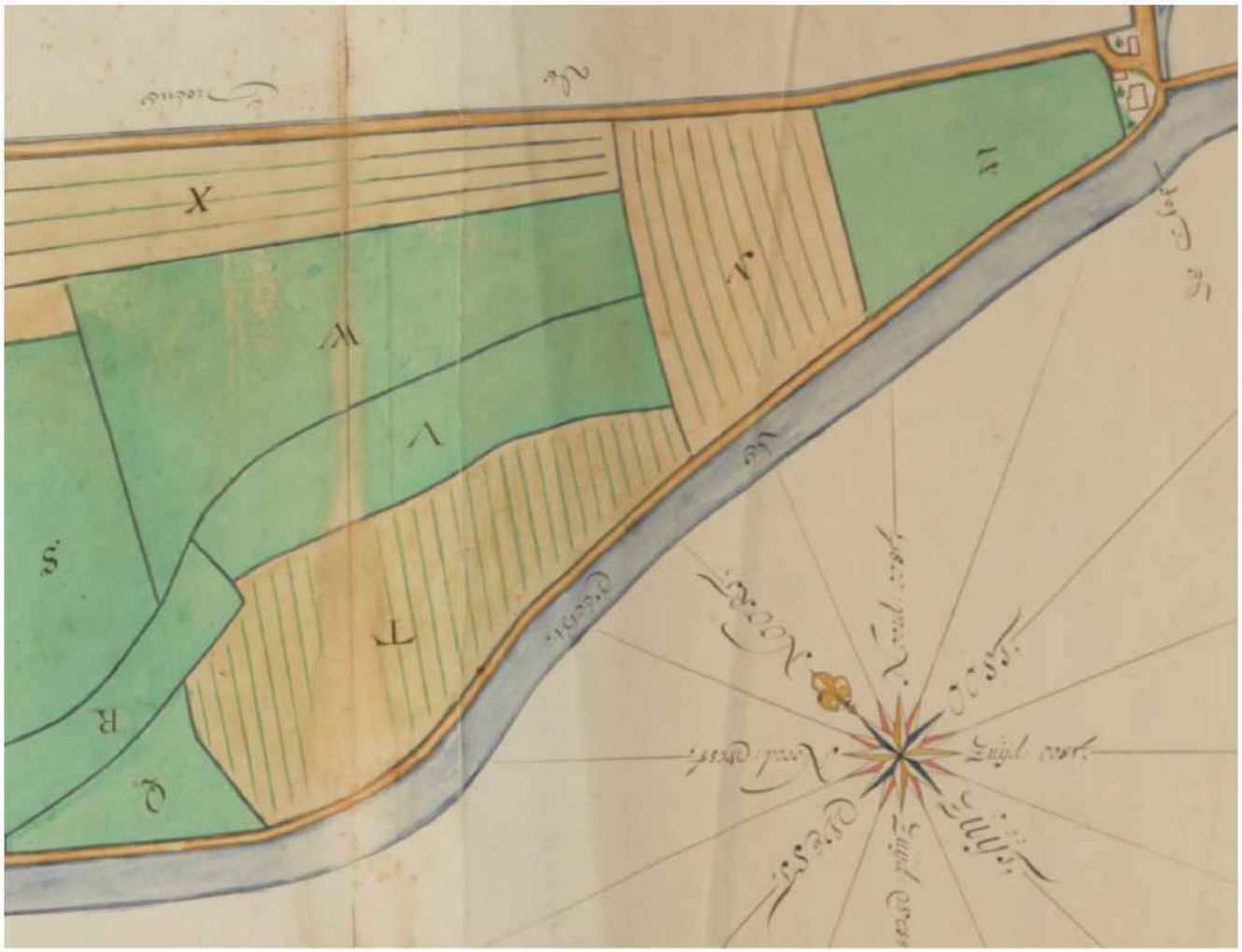
Structuur en gebruik van het zuidoostelijke landschap in 1650
De kaart van 1650 geeft voor het zuidoostelijke landschap de structuur en het gebruik weer (afb.2.7). Opvallend in de structuur is de in §2.2 genoemde onregelmatige blokverkaveling. Het is niet bekend of Adam van Lokhorst voor de bouw van de steenfabriek een bestaand perceel heeft gebruikt, of een deel van de grote akker heeft afgekaveld. Op steenbakkerij na, heeft het hele gebied een agrarisch gebruik. Dit betreft voornamelijk akkerbouw, met enkele weidepercelen. Twee opvallende elementen liggen aan de westzijde bij de Slotlaan; in de hoek bij de Vechtdijk de Grote boomgaard en aan twee zijden van de weide bij de Groene weg een laantje (het huidige Kastanjelaantje).



Afb. 2.7 Het zuidoostelijke landschap op de kaart in Kaartboek uit 1650. Links Slot Zuylen, middenonder de Zuilense steenoven en uiterst rechts herberg De Klop aan de Klopvaart.

De kaartlegenda geeft van west naar oost het volgende gebruik en omvang:

D	Den Grooten boomgaert	2 morgen,	306 roe	
M	Weijlandt metter steegh	3 ,,	, 108 ,,	
N	boulandt	2 ,,	, 424 ,,	
O	Boulandt	16 ,,	, 30 ,,	'de Grote akker'
P	De steenplaats	2 ,,	, 139 ,,	
Q	Weijlandt	0 ,,	, 580 ,,	
R	ut supra	1 ,,	, 190 ,,	
S	ut supra	3 ,,	, 17 ,,	
T	Boulandt	5 ,,	, 171 ,,	
V	Weijlandt	2 ,,	, 451 ,,	
W	ut supra	5 ,,	, 220 ,,	
X	Boulandt	2 ,,	, 576 ,,	
Y	ut supra	3 ,,	, 188 ,,	
Z	weijlandt	2 ,,	, 236 ,,	



Volgens de kaart van 1650 is het totale zuidoostelijke landschap 46,03 hectare groot. Het oppervlak aan weiland bedroeg 16 morgen en 1802 roe = 19 morgen, 2 roe (16,18 ha), het oppervlak aan bouwland bedroeg 28 morgen en 1389 roe = 30 morgen, 189 roe (25,81 ha). Er zijn van het plangebied tot 1831 geen kaarten van het gebied bekend, wel zijn diverse pachtcontracten voor de slotboerderij bewaard uit de periode 1685-1806 (zie § 2.5). In de contracten is voor de percelen de letter-aanduiding van de 1650-kaart aangehouden, waardoor te analysen is welke percelen bij de slotboerderij in gebruik waren en of het gebruik als weiland of bouwland veranderde.

2.5 Periode 1656-1839

Sinds Adam van Lokhorst zijn slot en heerlijkheid niet meer verkocht. Adam overleed in 1656. Zijn dochter was bij de geboorte van haar kind overleden en Adams goederen vererfden op zijn 4-jarige kleindochter Anna Elisabeth van Reede van Nederhorst (1652-1682). Haar voogden beheerden het bezit voor haar. In 1665 huwde Anna op instigatie van haar vader met haar 'stiefbroer' Hendrik Jacob van Tuyll van Serooskerken (1642-1692).[27]

Huurcontracten voor de slotboerderij: inzicht in het grondomvang en gebruik
Van bemoeienis door Anna en Hendrik van Tuyll met het zuidoostelijke landschap zijn geen gegevens bekend,[28] behalve een huurcontract voor de slotboerderij van 5 december 1685, met Jan Cornelisz Prins, en een huurakte voor de Zuilense steenoven uit 1689, met Hendrik van Wamel en Maria Koot.[29]

In het Notarieel archief van Utrecht bevinden zich diverse huurcontracten voor de slotboerderij uit de periode 1685-1806. Uit de kaart van 1650 en de huurcontracten komen de volgende pachtboeren naar voren:

Datum kaart of contract	naam pachtboer, ingang pachtperiode en pachtprijs .
Kaart 1650	Peter Barentsz
5 december 1685	Jan Cornelisz Prins (woont bij Honswijk), ingaande per 1686 "voorden tijt van acht Jaren aenden anderen gedurende"
1694	*dit contract is niet aangetroffen*
12 september 1696	Teunis Voorn, voor tijd van 6 jaar, per 1 januari 1697, voor de somma van 750 gulden
5 augustus 1702	Jan Baars (woont bij De Haar), voor de tijd van 6 jaar, per 1 januari 1703, voor de somma van 800 gulden
8 juni 1709	Jan Baars (+ 1717), verlenging van contract, voor de tijd van 6 jaar, per 1 januari 1709, voor de somma van 850 gulden
1715	*dit contract is niet aangetroffen*
26 maart 1718	Hendrik Jansz Baars (al huurder en gebruiker, dus mogelijk verlenging), voor de tijd van 6 jaar, al ingegaan voor het land per 1 januari en voor de hofstede in te gaan per 1 mei 1718, voor de somma van 925 gulden
1 april 1724	Hendrik Jansz Baars, verlenging van contract, voor de tijd van 6 jaar, al ingegaan voor het land per 1 januari en voor de hofstede per 1 mei 1724, voor de somma van 950 gulden
22 september 1731	Hendrik Jansz Baars, verlenging van contract, voor de tijd van 6 jaar, al ingegaan voor het land per 1 januari en voor de hofstede per 1 mei 1730, voor de somma van 975 gulden
21 maart 1739	Hendrik Jansz Baars, verlenging van contract, voor de tijd van 6 jaar, al ingegaan voor het land "met petri ad cathedram"[30] en voor
de	hofstede per 1 mei 1736, voor de somma van 900 gulden
6 oktober 1741	Hendrik Jansz Baars, verlenging van contract, voor de tijd van 6 jaar, ingegaande voor het land "met petri ad cathedram" en voor de hofstede per 1 mei 1742, voor de somma van 850 gulden
30 augustus 1749	Hendrik Jansz Baars (+ 1765), verlenging van contract, voor de tijd van 6 jaar, al ingegaan voor het land "met petri ad cathedram" en voor de hofstede per 1 mei 1748, voor de somma van 850 gulden
1754, 1760	*deze contracten zijn niet aangetroffen*
15 mei 1762	Ellis van Schaik (al huurder en gebruiker, dus mogelijk een verlenging), voor de tijd van 6 jaar, al ingegaan voor het land "met petri ad cathedram" en voor de hofstede per 1 mei 1762, voor de somma van 800 gulden
28 november 1767	Ellis van Schaik, verlenging van contract, voor de tijd van 6 jaar, ingaande voor het land "met petri ad cathedram" en voor de hofstede per 1 mei 1768, voor de somma van 800 gulden
30 oktober 1773	Ellis van Schaik, verlenging van contract, voor de tijd van 6 jaar, ingaande voor het land "met petri ad cathedram" en voor de hofstede per 1 mei 1768, voor de somma van 850 gulden

Datum kaart of contract	naam pachtboer, ingang pachtperiode en pachtprijs .
1 juni 1782	Ellis van Schaik, verlenging van contract, voor de tijd van 6 jaar, al ingegaan voor het land "met petri ad cathedram" en voor de hofstede per 1 mei 1782, voor de somma van 870 gulden
9 februari 1788	Ellis van Schaik (+ 1793), verlenging van contract, voor de tijd van 6 jaar, ingaande voor het land "met petri ad cathedram" en voor de hofstede per 1 mei 1788, voor de somma van 990 gulden
1793/94	*dit contract is niet aangetroffen*
30 juni 1800	Gerrit van Schaik (al huurder en gebruiker, dus mogelijk een verlenging), voor de tijd van 6 jaar, al ingegaan voor het land "met petri ad cathedram" en voor de hofstede per 1 mei 1800, voor de somma van 990 gulden
25 oktober 1806	Gerrit van Schaik, verlenging van contract [*Gerrit komt met echtgenote Kee ook voor in verband met de aanleg van Fort aan de Klop, zie hs 5*]

Uit de huurakten blijkt het volgende over de oppervlakte en ligging van de gebruikte gronden (zie ook Bijlage 3, kaartenserie grondgebruik tussen 1650 en 1936):

- Tot in 1806 worden voor de aanduiding van de percelen de letters van de 1650-kaart gebruikt. dit is een extra aanwijzing dat de percelering tussen 1650 en 1806 niet (wezenlijk) gewijzigd is.
- De slotboerderij had in de hele periode percelen grond in gebruik aan weerszijden van het slot, in de polder Buitenweg en aan de overzijde van de Vecht.
- Het perceel H, bij de Nedereindsevaart is tussen 1685 en 1702 in delen afgegraven als grondstof voor de steenoven. In het zuidoostelijke landschap lijken geen percelen te zijn afgegraven.
- In het zuidoostelijke landschap zijn de percelen Q, R, S en na 1696 ook T niet in gebruik bij de slotboerderij. De weilanden Q, R en S waren in gebruik bij de huurders van de steenoven (zie hs 3). De historie van perceel T is onduidelijk.
- Het grondoppervlak dat gepacht wordt wisselt per periode. De pachtprijs wisselt eveneens, maar er is geen direct verband aan te wijzen tussen prijs en oppervlak. Van Hendrik Baars zijn de opeenvolgende contracten bekend: bij gelijk grondgebruik (71 morgen, 555 roe) stijgt de pachtprijs eerst twee keer met f 25,00 per periode tot f 975,00 in 1731, daarna zakt de prijs terug tot f 900,00 in 1739. In 1741 is de pachtprijs gedaald tot f 850,00, maar het gepachte oppervlak is dan ook kleiner (66 morgen, 169 roe)
- De gewasteelt op de akkers is niet aangegeven, behalve in het contract van 1685: de akkers zijn dan ingezaaid met gerst, boekweit en haver.
- In 1739 is nog de gehele Grote boomgaard verpacht, vanaf 1741 is de helft van de boomgaard verpacht. De andere helft[31] komt kennelijk in eigen gebruik van de familie. Dit kan betekenen dat dit deel (gedeeltelijk) een sierfunctie kreeg, zie ook afb. 2.9.

Afb. 2.8 De Vecht in 1718/19, met de historische oever-inrichting: de open oever tussen de vecht en het jaagpad en de gesloten boomrij langs de andere zijde van de weg. Op het water links voor pramen voor het steen-/ tichelvervoer.
Afgedrukt in *De Zegepraalende Vecht*, D.Stoopendaal, HUA, cat.nr 135592.

Afb. 2.9 De Vecht in 1748, met de historische oever-inrichting: de open oever tussen de Vecht en het jaagpad en de gesloten boomrij langs de andere zijde van de weg. Achter de boomrij staan hogere jonge (sier)bomen. Dit is een mogelijke aanwijzing dat de zuidoostelijke helft van de Grote boomgaard, die in 1741 uit de pacht gehaald was voor eigen gebruik, een gecombineerde nut– en sierfunctie had gekregen. Uitsnede van tekening, J.v.Liender, HUA, cat.nr 107642

Afb. 2.10 Herberg-boerderij De Klop in 1760, gezien vanaf de Groeneweg. Op de voorgrond de weide perceel Z (zie afb. 2.4). Rechtsachter een zeilboot op de Vecht en uiterst rechts vermoedelijk een grenspaal tussen de gerechten Zuilen en Achttienhoven. D. van den Burg, 25-8-1760, HUA cat.nr X1181-PB5

Afb. 2.11 Herberg-boerderij De Klop in 1779, gezien vanaf de Vecht ter hoogte van de Klopvaart. Achter de herberg is het open zuidoostelijke landschap zichtbaar, met daarachter de Grote boomgaard en op de achtergrond Slot Zuylen in de omringende hogere boombeplanting. De Zuilense steenoven is (mogelijk bewust) niet weergegeven en ligt links net buiten beeld. J. Versteegh, HUA, cat.nr 38219

De verbouwing van het slot rond 1753: verandering van gerichtheid

Na het overlijden van Hendrik Jacob van Tuyll vererfde het bezit op zoon Reynout Gerard (1677-1729), gehuwd met Isabella Agnetta Hoeufft (1683-1725). Hun zoon Diederik Jacob (1706-1776) erfde in 1729 slot en heerlijkheid. Hij trouwde tien jaar later, met de 16-jarige Helena Jacoba de Vicq (1724-1768). Helena was de dochter van de in 1737 overleden, zeer welgestelde Amsterdamse patriciër René de Vicq.
De De Vicq-erfenis stelde het echtpaar in staat om uitvoerbare plannen te maken voor een grondige modernisering van het 16e-eeuwse kasteel en van het stadshuis aan de Kromme Nieuwegracht, dat in 1744 door hen werd uitgebreid met het aangrenzende pand. Voor beide projecten huurden zij architect Jacob Marot (1697-1761) in, de zoon van de beroemde architect Daniël Marot. De planvorming en uitvoering duurden ongeveer tien jaar: het huisarchief bevat een factuur van Marot uit 1745 voor ontwerpen uit juni 1744[32] en plattegronden van het kasteel dateren uit 1753.

Door de verbouwing van het kasteel rond 1753 ontstond voor het eerst een (zicht)relatie met het zuidoostelijke landschap: aan de oostzijde van het kasteel werd de muur langs het binnenplein afgebroken en de slotgracht gedempt. Dit terrein werd als voorplein ingericht bij de hoofdentree in het nieuwe voorhuis tegen de oostgevel. Direct gevolg van deze richtingverandering was, dat men vanaf de entree bewust door de zuidoostelijke tuin naar het landschap kon kijken, met in de verte de Domtoren. Jacob Marot was, zoals gebruikelijk, een allround architect op bouwkundig, interieur- en tuinvlak. De kans is dus groot dat hij naast ontwerp voor het voorplein, ook advies heeft gegeven voor de inrichting van de verdere buitenruimte. Dat de verbouwing van het slot daadwerkelijk vernieuwing van de tuinaanleg omvatte om een uitzicht naar landschap en Domtoren mogelijk te maken, is dus aannemelijk, maar hierover zijn geen gegevens aangetroffen.

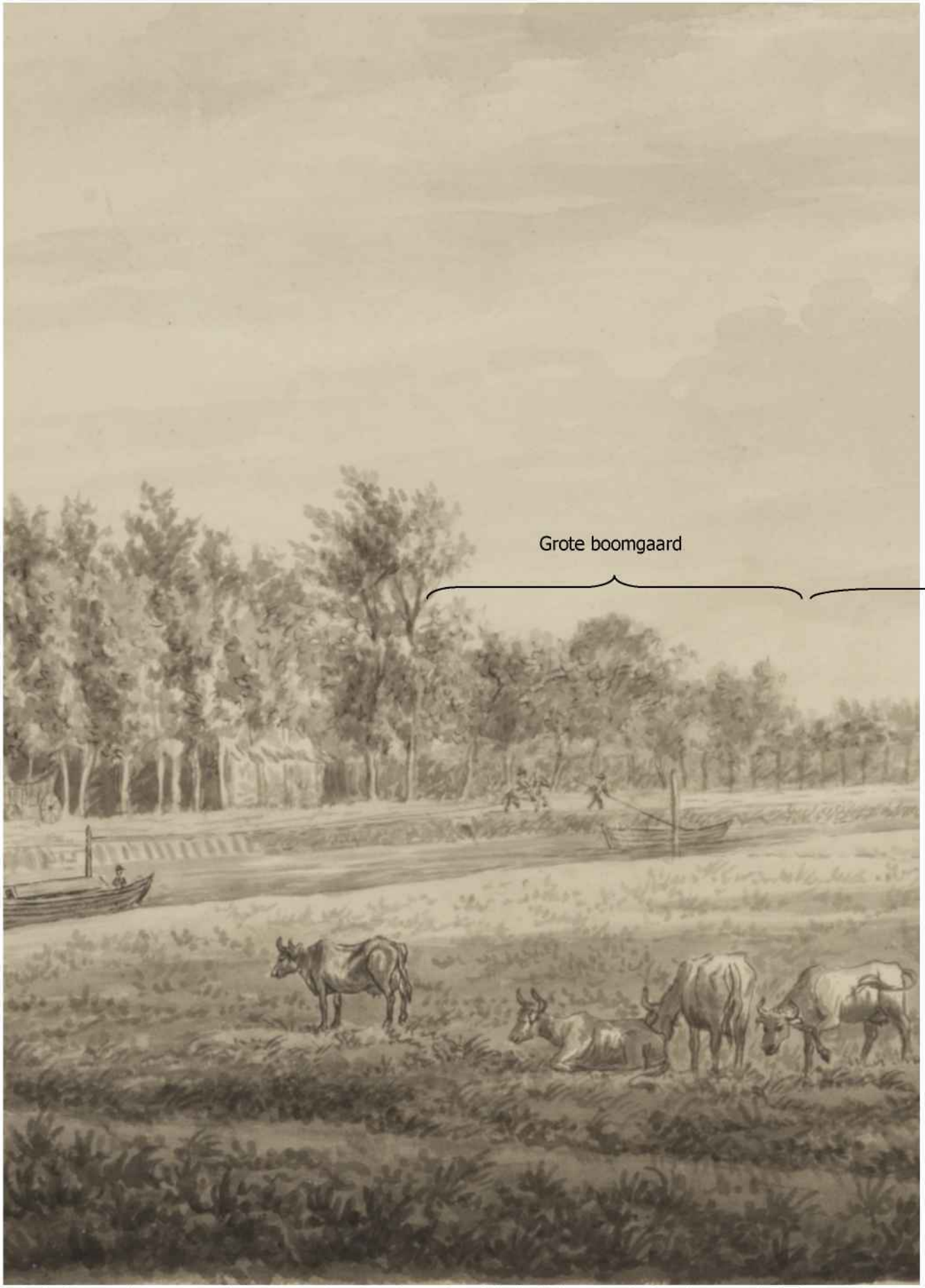
Een rustige periode?

Diederik Jacob overleed in 1776. Het bezit vererfde op zijn zoon Willem René (1743-1839).[33] Willem René was in 1771 gehuwd met Johanna Catharina Fagel (1747-1833). In 1774 kochten zij buitenplaats Vollenhoven in De Bilt. Mogelijk zijn zij dat buiten ook na 1776 blijven bewonen. In 1792 werd Vollenhoven verkocht aan Gerard Munter.[34] In 1803 kocht Willem René in naam van zijn vrouw het Haagse buiten van (schoon)vader Hendrik Fagel, dat zij Zuylenhoven noemden.[35] Hier woonden zij tot 1806 en verhuurden slot Zuylen. Vermoedelijk is het gezin na 1806 weer ('s zomers) op Zuylen gaan wonen. In 1812 werd Willem René door keizer Napoleon verheven tot baron de l'Empire, in 1822 is bij Koninklijk besluit de titel baron erkend.

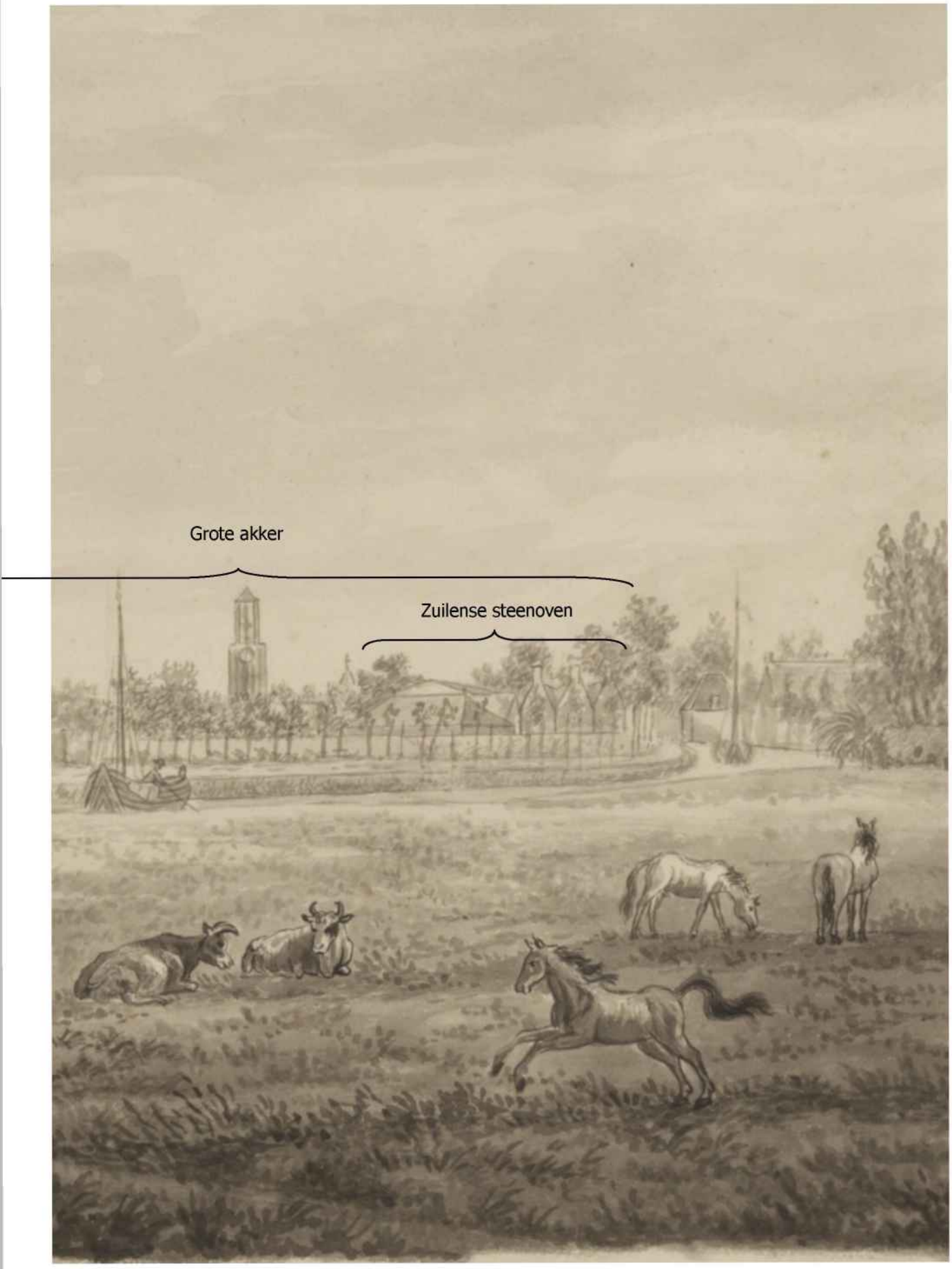
Verkoop van grond ten behoeve van Fort aan de Klop en vastlegging voor het Kadaster

De voor het zuidoostelijke landschap invloedrijke ontwikkeling in de periode 1806-1839, was de aanleg van Fort aan de Klop vanaf 1819 en de daaruit voortvloeiende werking van de Kringenwet (zie daarvoor hs 5). Eind 1819 verkocht Willem René, na procesvoering, het perceel in de zuidoosthoek van grondgebied (in 1650 nr Z) aan het Rijk.[36]

Enkele jaren daarvoor, in 1812, was het Kadastraal Minuutplan vervaardigd (KMP, afb. 2.13). In 1831 is de kaart op onderdelen bijgewerkt, waarschijnlijk voor kartering van het fort; hiervan is op KMP de gracht ingetekend.



Afb. 2.12 De Vecht met jaagpad, boomrij en daarachter het zuidoostelijke landschap, met de Grote boomgaard, de Grote akker en de Zuilense steenoven. Uitsnede van een tekening uit circa 1800 vanaf de buitenplaats Groenhoven.
C. van Geelen, 1790-1810, HUA, cat.nr 29264


Grote akker
Zuilense steenoven

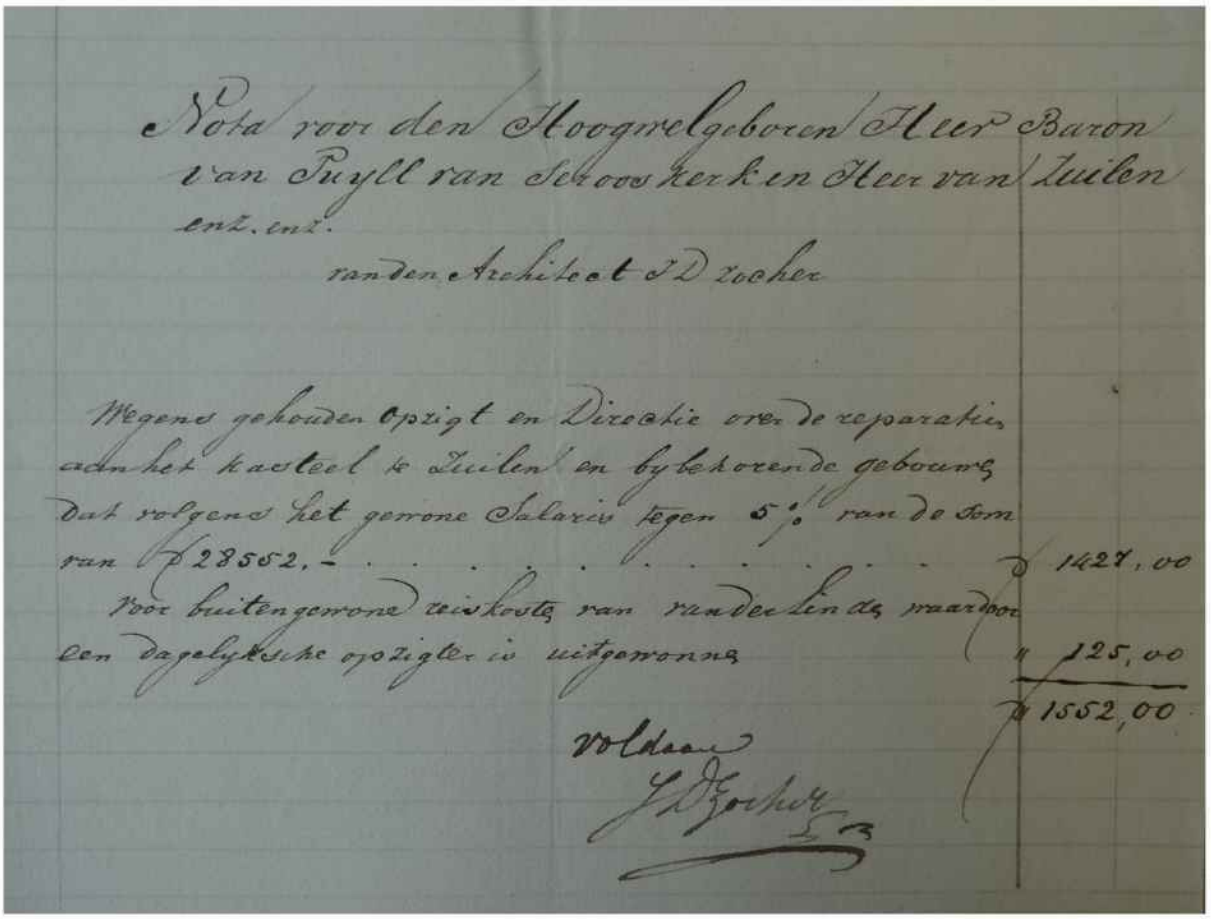
Afb. 2.13 Het zuidoostelijke landschap op het Kadastraal Minuutplan, Zuilen, sectie A, blad 3. Ingemeten 1812, gedeeltelijk herzien 1831 (herziening betreft vermoedelijk de inmeting van het ondertussen aangelegde Fort aan de Klop (rechtsboven)). Percelen die behoren tot het plangebied, met het respectievelijke gebruik volgens Oorspronkelijk Aanwijzende Tafel (1832):

212	Boomgaard	
213	Boomgaard	
214	Weiland	
215	Schuur	
216	Weiland	
217	Laan als weiland	
218	Weg	(Groene weg)
219	Weiland	
220	Bouwland	
221	Bosch	
222	Tuin	
223	Schuur en plaats	
224	Tuin	
225	Huis	
226	,,	
227	,,	
228	,,	
229	,,	
230	,,	
231	,,	
232	,,	
233	Weg	(Vechtdijk)
234	Weiland	
235	,,	
236	,,	
237	,,	
238	,,	
239	Water	
240	Weiland	
241	,,	
242	Bouwland	
243	Weiland	

Het zuidoostelijke landschap vertoont veel overeenkomst met de kaart van 1650 (afb. 2.7). Met name de kavelstructuur is vrijwel ongewijzigd. Er zijn ook enkele verschillen:

- De Grote boomgaard is iets verkleind, ten gunste van een onregelmatig gevormd weideperceeltje (nr 214). Dit heeft géén relatie met een zicht naar de Domtoren: die zichtlijn zou zuidelijker horen te liggen, door de boomgaard heen.
- In het weiland langs de Slotlaan is een gebouw, aangemerkt als 'schuur', (nr 215) gebouwd. Uit de vogelvluchtfoto van 1936 (afb. 2.17) blijkt er dan een vierkant, hoog bouwwerk te staan: de 'schuur' betreft de grote duiventil, waarvoor de eigenaar vergunning had tot het houden van 70 paar duiven.[37]
- Drie akkers, in 1650 de nrs N, T en Y, KMP nrs 219, 236 en 243, zijn omgezet in weiland.
- Een zuidoostelijk deel van de grote akker is ingericht als klein bosje (nr 221), centraal in het landschap. Het was in de 19e en begin 20e eeuw een eikenbosje, bekend onder de naam Plompenbosje,[38] naar de laatste pachter van de steenoven (1803-1848, zie hs 3.3).
- Het perceel bij Aan de Klop is Rijkseigendom, met daarop het nieuw aangelegde, omgrachte fort.

Afb. 2.14 Ontwerp door J.D. Zocher jr uit circa 1840 voor het slotterein en het aangrenzende landschap ten noordwesten en zuidoosten. Voor begrip van de ligging is de kaart omgekeerd weergegeven. Rechtsonder ligt de Zuilense steenoven. Coll. SSZ.



Nota voor den Hoogwelgeboren Heer Baron van Puyll van Serooskerk en Heer van Zuilen enz. enz.

van den Architect J D Zocher

Wegens gehouden Opzigt en Directie over de reparatien aan het kasteel te Zuilen en bybehorende gebouwen dat volgens het gewone Salaris tegen 5% van de som van ƒ 28552,- . . . . . ƒ 1427,00

Voor buitengewone reiskosten van van der Linden waardoor een dagelyksche opzigter is uitgewonnen " 125,00

ƒ 1552,00

voldaan

J D Zocher

Afb. 2.15 Door J.D. Zocher jr getekende Nota "wegens gehouden Opzigt en Directie over de reparatien aan het kasteel te Zuilen en bijbehorende gebouwen". In: HUA, toeg.nr 76, inv.nr 264.

2.6 PERIODE 1839-1899

In 1839 overleed op 96-jarige leeftijd Willem René van Tuyll. Het slot en de heerlijkheden Zuilen, Westbroek en Serooskerke (Schouwen) vererfden op zijn 64-jarige zoon Carel Emanuel van Tuyll (1775-1845). Carel E. was in 1804 gehuwd met zijn nichtje Elisabeth Henriëtte Emilia barones Collot d' Escury, vrouwe van Sliedrecht (1782-1854). Het echtpaar woonde in Den Haag en zal Zuylen als zomerhuis gebruikt hebben.

J.D. Zocher jr , ingrijpend parkontwerp en begeleiding kasteelrestauratie

De nieuwe generatie had, ondanks hun leeftijd, ook plannen voor modernisering van slot en park. Voor de herinrichting van het park werd rond 1840 de vooraanstaande architect J.D. Zocher jr (1791 -1870) ingehuurd. Zijn ontwerp voor de buitenruimte is bewaard gebleven (afb. 2.14). De kaart toont een typisch Zocher jr-ontwerp voor een totale metamorfose van de buitenruimte in landschapsstijl. Typerend voor 19e-eeuwse parkontwerpen en voor Zocher jr is, dat voor het eerst (op grootschalige wijze) het noordwestelijke en zuidoostelijke landschap bij het ontwerp worden betrokken, waardoor park en landschap in elkaar overvloeien. Interessant is dat het ontwerp alleen het gebied tussen de Vecht en de Groene weg omvat. Er zijn zelfs geen uitzichten getekend naar het noordelijke landschap van de polder Buitenweg, hoewel dit voor een deel al tot het bezit van Zuilen behoorde.[39]

- Aan de noordwestzijde betreft het de herinrichting van het landschap met uitzicht op de molens aan de Nedereindse vaart.
- Rond het kasteel stelt Zocher jr voor om de slangenmuur te verwijderen en het grachtenstelsel te vergraven tot slingerende 'beken'. De moestuin tussen de bijgebouwen verplaatst hij op zijn tekening naar buiten het kern-terrein op een noordwestelijk perceel.
- Aan de zuidoostzijde ontwerpt Zocher jr een herinrichting van de eerste helft van het agrarisch gebied tot grootschalig parklandschap: vanaf het voorplein ontstaat er door het huispark een weids uitzicht over de landerijen die zijn aangekleed met boomgroepen. Park en landschap vloeien hierdoor in elkaar over. Dwars over de grote akker ontwerpt hij een slingerende dreef. De Zuilense steenoven is op het ontwerp buiten beeld gebracht door brede, gevarieerde beplantingsrand.[40]

Het Zocher-ontwerp was waarschijnlijk te rigoureus voor familie Van Tuyll: uit latere afbeeldingen blijkt dat de in 1839 bestaande situatie grotendeels is gehandhaafd, op de herinrichting na van het huispark binnen de oude grachtstructuur.[41] Ook de financiële verantwoordingen van de rentmeesters, met hiaten bewaard, geven uit de periode 1839-1856 geen grote kostenposten aan voor werkzaamheden aan de buitenruimte.[42]

Tussen 1841 en 1843 zijn wel het kasteel en bijgebouwen gerestaureerd. Uit de nota's van afrekening blijkt dat Zocher jr de restauratie van het kasteel heeft begeleid (afb. 2.15).[43]

Aankoop van herberg De Klop

Carel Emanuel kocht in 1845 herberg De Klop van Willem Bosch van Drakestein.[44] Met deze aankoop was het gebied tussen de Vecht, Groene weg en Slotlaan, minus het terrein van Fort aan de Klop, in bezit van Zuilen.
Carel Emanuel overleed ook in 1845, wat mogelijk de parkplannen tot stilstand heeft gebracht.

Veranderingen aan het zuidoostelijke landschap na 1847

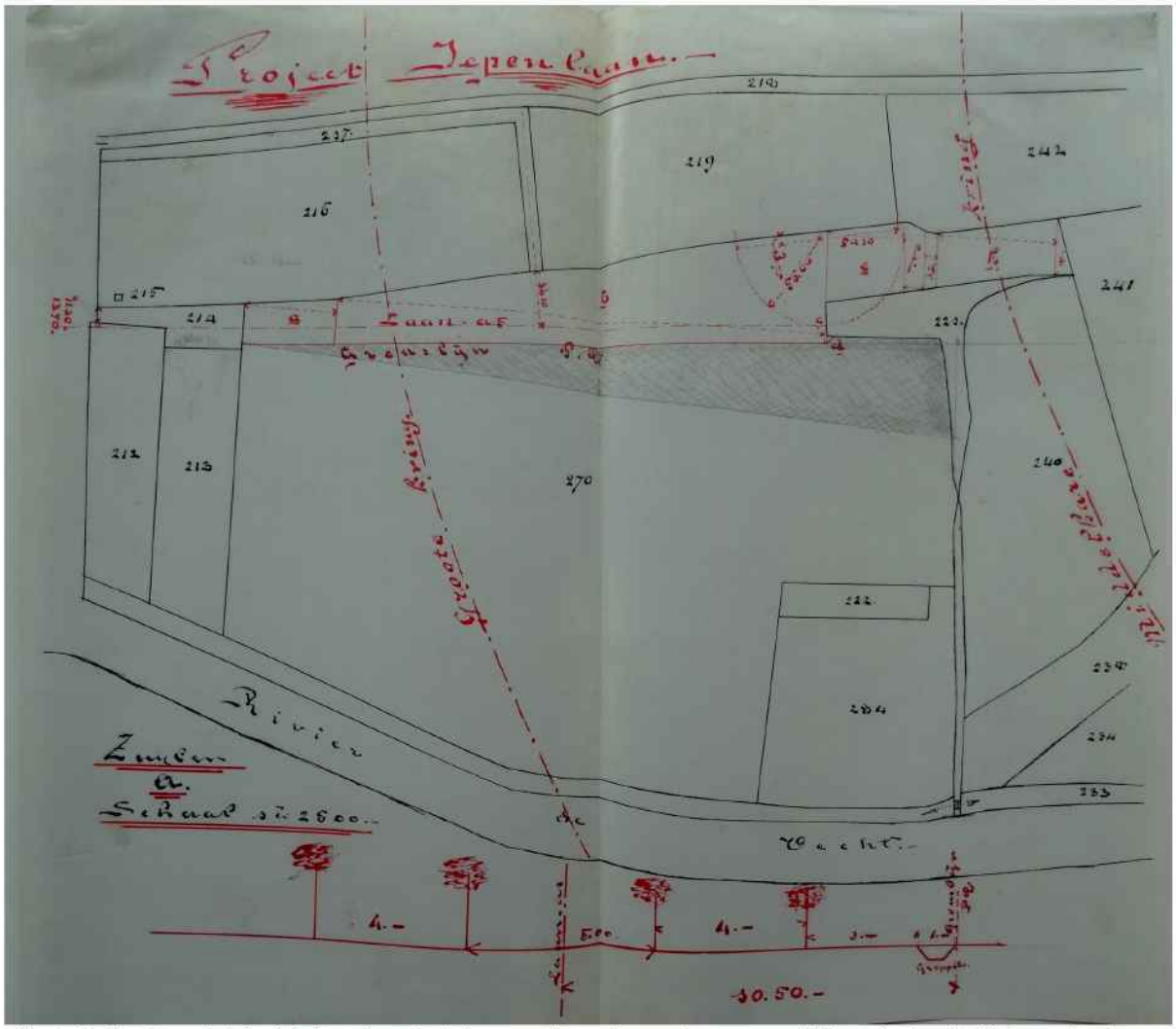
Slot en heerlijkheden vererfden op de 32-jarige zoon Willem René baron van Tuyll van Serooskerken (1813-1878). In 1846 huwde hij met Françoise Margaretha van Weede (1823-1899).
Een verandering met grote impact op het landschap en de beleving ervan (vanuit het kasteel), was in 1848 de afbraak van de Zuilense steenoven. Het terrein werd volgens de Kadastrale legger in gebruik genomen als bouwland.

Uit de kasstaten van rentmeester Hartjens blijkt dat het steenoventerrein na de sloop is omgezet in bouwland. Op 1 mei 1849 betaalde hij f 136,32,05 voor het "omzinken van de grond der Oude Steenoven", waarna het terrein in gebruik werd genomen voor aardappelteelt: zijn kasstaten vermelden van december 1849 tot december 1856 een jaarlijkse post voor "opbrengsten van het aardappelenland op de grond der oude steenoven".[45]

Uitbreiding van grondbezit in de polder Buitenweg

Het echtpaar Van Tuyll-van Weede heeft in de tweede helft van de 19e eeuw het grondbezit van Slot Zuylen fors uitgebreid, met onder meer boerderijen, huizen en buitenhuizen in en om Oud Zuilen en ten zuiden van de Vecht en grote delen van de polder Buitenweg. Naast diverse losse percelen kochten zij in de Buitenweg vier boerderijen: [46]

- In 1852 "het buitenverblijf" Landlust (nu: 2e Polderweg 7) van Maria Constantia de Voogt (1779-1861), zie voor Landlust hs 4).
- In 1854 hofstede De Frissche Roemer (nu: Groeneweg 6) met 15 hectare grond van Elisabeth Richardina Margaretha van Nes van Meerkerk (1815-1883).
- In 1856 hofstede De Lindeboom (nu: Groeneweg 8) van het echtpaar Barend Peelen (1828-1900) en Johanna Frederica Knoops (1834-1865).
- In 1871 hofstede Groenwoudt/ De Tempel (nu: 2e Polderweg, volkstuincomplex) van Johanna Loos (1794-1879), weduwe van Gerrit van Weede.



Afb. 2.16 Kaart van het Project Iepenlaan: het plan voor de aanleg van laan en wandelbos uit circa 1903. De geplande omvang is ingetekend op een Kadastrale kaart. De aantekeningen op het perceel betreffen de oppervlakte van de uit pacht te nemen grond van de Grote akker. Onderaan is een doorsnede getekend voor de vierrijige opzet van de Iepenlaan. Over de kaart zijn de middelste en grote kring van Fort aan de Klop ingetekend. Kaart bij grondberekening, HUA, toeg.nr 76, inv.nr

2.7 PERIODE 1899-1963

Na het overlijden van Willem René in1878 voerde zijn weduwe tot haar overlijden in 1899 het bewind over Zuilen. Het echtpaar was kinderloos en slot en heerlijkheden vererfden op een zijtak van de familie, op Frederik Leopold Samuel Frans van Tuyll (1858-1934). Hij was in 1885 gehuwd met jonkvrouw Johanna Wilhelmina Schimmelpenninck (1864-1922).
Het echtpaar Van Tuyll-Schimmelpenninck betrok Slot Zuylen per 9 mei 1900 en voerde in de daaropvolgende jaren diverse veranderingen aan gebouwen en landschap door. De onderhouds-, nieuwbouw- en aanlegwerkzaamheden zijn door Frederik L.S.F. deels bijgehouden en deels achteraf gememoreerd in mapjes met 'uitvoeringen per jaar' '[1901-1924] en het aantekenboek 'Legger van onderhoudswerkzaamheden en verbouwingen op het landgoed' [1900-1917].[47] Hierdoor zijn vroeg-20e-eeuwse ontwikkelingen op het landgoed veelal nauwkeurig te dateren. Voor zover betrekking hebbend op het plangebied, worden zij hierna zoveel mogelijk chronologisch beschreven:

1900 De duivenhouderij samengevoegd
Slot Zuylen bezat zoals beschreven een duiventil voor 70 paar duiven, Landlust bezat een duiventil voor 15 paar duiven. Sinds de aankoop van Landlust in 1852, moest de familie jaarlijks voor 2 tillen vergunning aanvragen en deze onderhouden. Op 24 december 1900 kreeg Van Tuyll, vanwege de onderhoudskosten, vergunning om de til op Landlust te sluiten en de 15 paar duiven over te zetten op de til van het Slot.[48]

1902-1915 Project Iepenlaan: aanleg van de Iepenlaan en het wandelbos
In de periode 1902-1915 het westelijk deel van het agrarische landschap ingericht en aangekleed tot het Parklandschap, zoals dit tot op heden nog grotendeels bestaat. De aantekeningen tonen dat de aanleg gefaseerd is uitgevoerd en dat de aanleg op onderdelen in de loop der jaren werd bijgesteld. Het lijkt er sterk op, dat plan en uitvoering een 'groeiend' idee van het echtpaar Van Tuyll-Schimmelpenninck zijn, zonder een alomvattend landschapsontwerp als basis.
Tot begin 20e eeuw bestond het plangebied uit een (zeer) open agrarisch landschap, met als opgaande groen: min of meer in het midden het Plompenbosje, aan de noordoostzijde het L-vormige (Kastanje)laantje,[49] een boomrij langs de Vecht en aan de noordwestzijde de Grote boomgaard.

Kennelijk kreeg Frederik L.S.F. al kort na hun verhuizing naar Zuylen plannen voor aanleg van het wandelbos; zijn berekening van de hoeveelheid uit pacht te nemen grond voor dit "Project Iepenlaan" is ondertekend "15/6 1903 vTvS".[50] De iepenlaan met het aangrenzende wandelbos is als matenplan ingetekend op een kadastrale kaart uit circa 1903 (afb. 2.16). Voor het wandelbos werd een wigvormig perceel afgebakend op het noordelijk deel van de Grote akker. Het vermoedelijk begin 19e-eeuwse Plompenbosje werd in het wandelbos opgenomen. De fasering van de aanleg is vastgelegd in de genoemde 'Legger van onderhoudswerkzaamheden':

1902 Kennelijk werd er illegaal hout gekapt uit het Plompenbosje; in 1902 liet Van Tuyll in/rond het eikenbosje een ijzeren hek plaatsen "als omringing eener leegroofplaats".
1906 In dit jaar werd gestart met de aanleg van de Iepenlaan: 4 rijen breed vanaf de slotboerderij in de richting naar de Klop.
1907 In dit jaar is de Iepenlaan voltooid en het pad werd gedeeltelijk verhard. Daarna werd begonnen met de verdere aanplant van iepen en onderhout "een en ander aansluitende aan het zogenaamde Plompenbosje".

Of de aanplant van wandelbos in kleine (jaarlijkse) delen gebeurde, of dat de aanleg een aantal jaar stillag is niet duidelijk. De volgende en laatste aantekening over de aanleg dateert uit 1912.

1912 De aanleg van het bos werd uitgebreid, "de beplanting geschiedde met iepen, eiken, essenhakhout, eikenhakhout, elzenhakhout".

Op een foto uit circa 1930 vanaf de tennisbaan, zijn de Iepenlaan en het oudere Plompenbosje fraai zichtbaar (afb. 2.23). Het gewas op de Grote akker is op de foto niet herkenbaar, het zou een graansoort kunnen zijn.

1910 Dienstwoning Duifzicht

In 1910 is door de Zuilense timmerman H.A. van Hoorn (1886-1936) het ontwerp geleverd voor de dienstwoning Duifzicht, de vergunning voor de bouw is afgegeven op 7 maart 1911.[51] De dienstwoning werd gebouwd naast het kastanjelaantje, op het perceel in de hoek Slotlaan-Groene weg.[52] De naam verwijst naar het zicht op de grote duiventil aan de andere zijde van de wei langs de Slotlaan, zie ook afb. 2.18.

Tweede huwelijk

Johanna Schimmelpenninck overleed in 1922 en in 1923 hertrouwde Frederik L.S.F. met jonkvrouw Judith Calkoen (1874-1941). Met zijn tweede echtgenote heeft Van Tuyll waarschijnlijk de aanleg van het parklandschap vervolmaakt.

Afb. 2.17 Vogelvluchtfoto uit de periode 1920-30 van boven de wijk Ondiep, met op de achtergrond het plangebied in de bocht van de Vecht. Tussen de agrarische percelen ligt het jonge wandelbos met de Iepenlaan. De omwandeling tussen Vechtdijk en de Grote akker is nog niet aangelegd. Langs de oever staat een boomrij. Detail van foto, HUA, cat.nr 84637.

1925-35 Aanleg van de rondwandeling tussen Grote akker en Vechtdijk

De grondberekening uit 1903 betreft alleen de Iepenlaan en het wandelbos. In de 'staten van uitvoering' en de 'Legger' noemt Van Tuyll voor de periode 1900-1924 niets over de parkstrook tussen de Grote akker en de Vechtdijk. Dat de rondwandeling van later datum is, zeer waarschijnlijk tweede helft jaren 1920 of eerste helft jaren 1930, blijkt ook uit vroege (vogelv)luchtfoto's. Op de vogelvluchtfoto uit de periode 1920-30, genomen van boven de wijk Ondiep, lijken alleen Iepenlaan en wandelbos aanwezig en loopt de Grote akker nog door tot aan Vechtdijk (afb. 2.17).
Vogelvluchtfoto's (afb. 2.18-2.19) en een luchtfoto (afb. 2.20) uit 1936 tonen dat dan ook de rondwandeling is aangelegd vanaf de Grote Boomgaard, langs de Vechtdijk tot en met het perceel van de vroegere steenoven. De beplanting langs de rondwandeling is in 1936 beduidend jonger dan van Iepenlaan en wandelbos.

Bij deze aanpassingen bleef de historische 'halve' Grote boomgaard gehandhaafd. De zuidoostelijke helft, die zoals eerder beschreven al sinds 1741 voor eigen gebruik uit de pacht genomen was, werd ingericht in drie delen (afb. 2.21):

Noordoost, weiland; in de zichtlijn vanuit het kasteel lag een weiland, waardoor het zicht over de Grote akker en naar de Dom open bleef.

Midden, tennisbaan; hier is naar de mode van die tijd een tennisbaan aangelegd. De tennisbaan lag op de kop van het begin van de rondwandeling. De tennisbaan en omgeving zijn deels zichtbaar op enkele foto's uit circa 1930 (afb. 2.22-2.23).[53] Omdat de met gravel verharde tennisbaan niet voorkomt in de aantekeningen, is deze waarschijnlijk tussen 1924 en 1930 aangelegd.[54] Ook op het Veldwerk voor de Kadastrale kaart 1953 is de tennisbaan nog ingetekend (afb. 2.25). Waarschijnlijk is de baan na 1963 verwijderd.

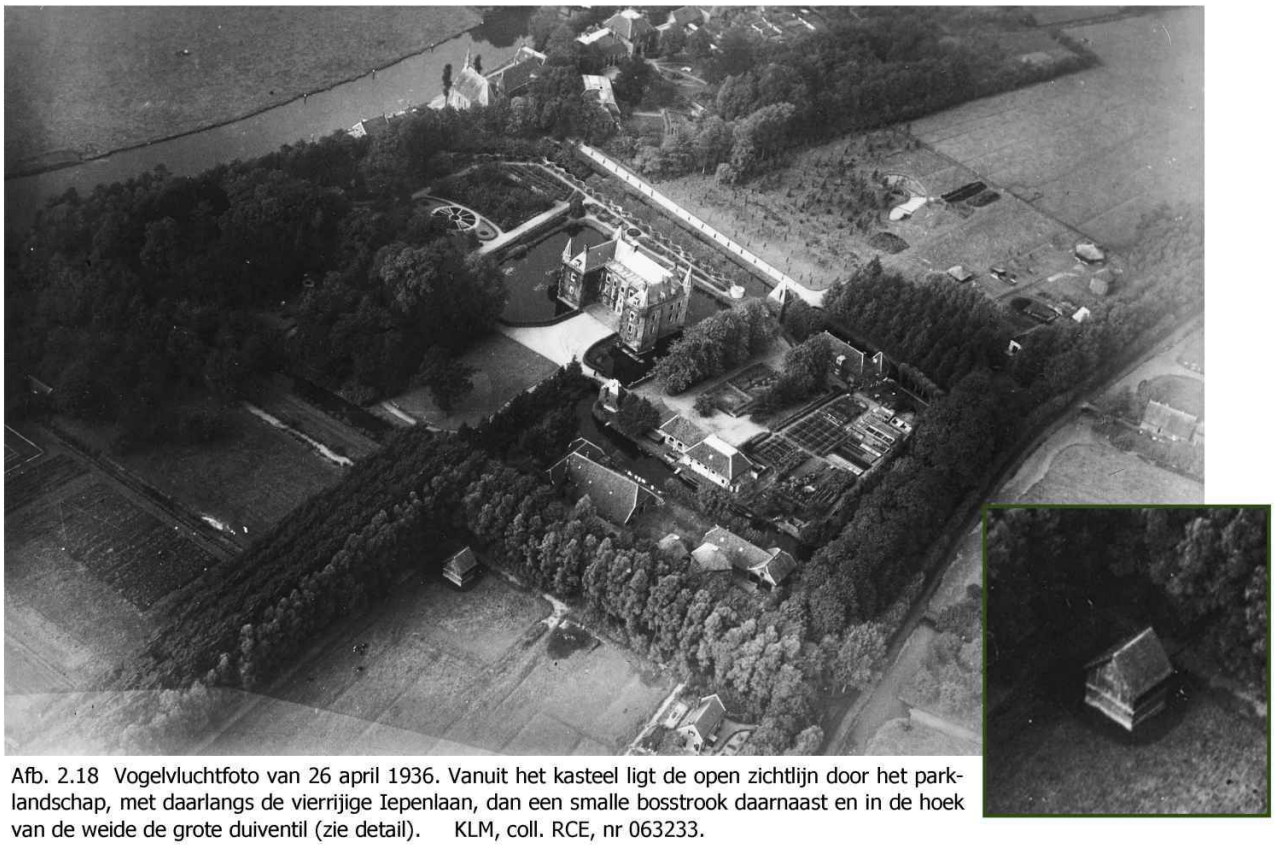
Zuidwest, parkbos; dit deel werd opgenomen in de nieuwe grote rondwandeling en ingericht als parkbosje met een klassieke, gevarieerde beplanting van loof- en naaldbomen en (groenblijvende) heestergroepen. Door het parkbos werd vanaf de tennisbaan een slingerend wandelpad aangelegd, dat doorliep in de parkstrook tussen de Grote akker en de Vechtdijk.

Het deel van de rondwandeling tussen Grote akker en Vechtdijk werd aangelegd als een wandelpad door en langs een smalle strook, die aangeplant was als parkbos met bomen en heesters. Als afscheiding tussen parkstrook en Vechtdijk werd een meidoornhaag geplant. Aan de akkerzijde kreeg de parkstrook een licht slingerend verloop, met afrondingen bij het parkbosje en bij het perceel van de vroegere steenoven.
Uit de luchtfoto's uit 1936 blijkt overigens ook dat in diezelfde periode het parkbosje aan de noordwestzijde van het kasteel is aangelegd. De rondwandeling langs de Vechtdijk is daarmee onderdeel van een groter plan ter verfraaiing van het landschap aan weerszijden van het kasteel.

De laatste generatie slot-bewoners 1934-1963

In 1934 overleed Frederik L.S.F., waarna zoon Frederik Christiaan Constantijn baron van Tuyll (1886-1958) eigenaar van Zuilen werd. Frederik C.C. was in 1910 gehuwd met Lucile Agnes barones van Lynden (1889-1978). Het echtpaar Van Tuyll-van Lynden beheerde slot, park en landgoed vermoedelijk zonder grote wijzigingen door te voeren.

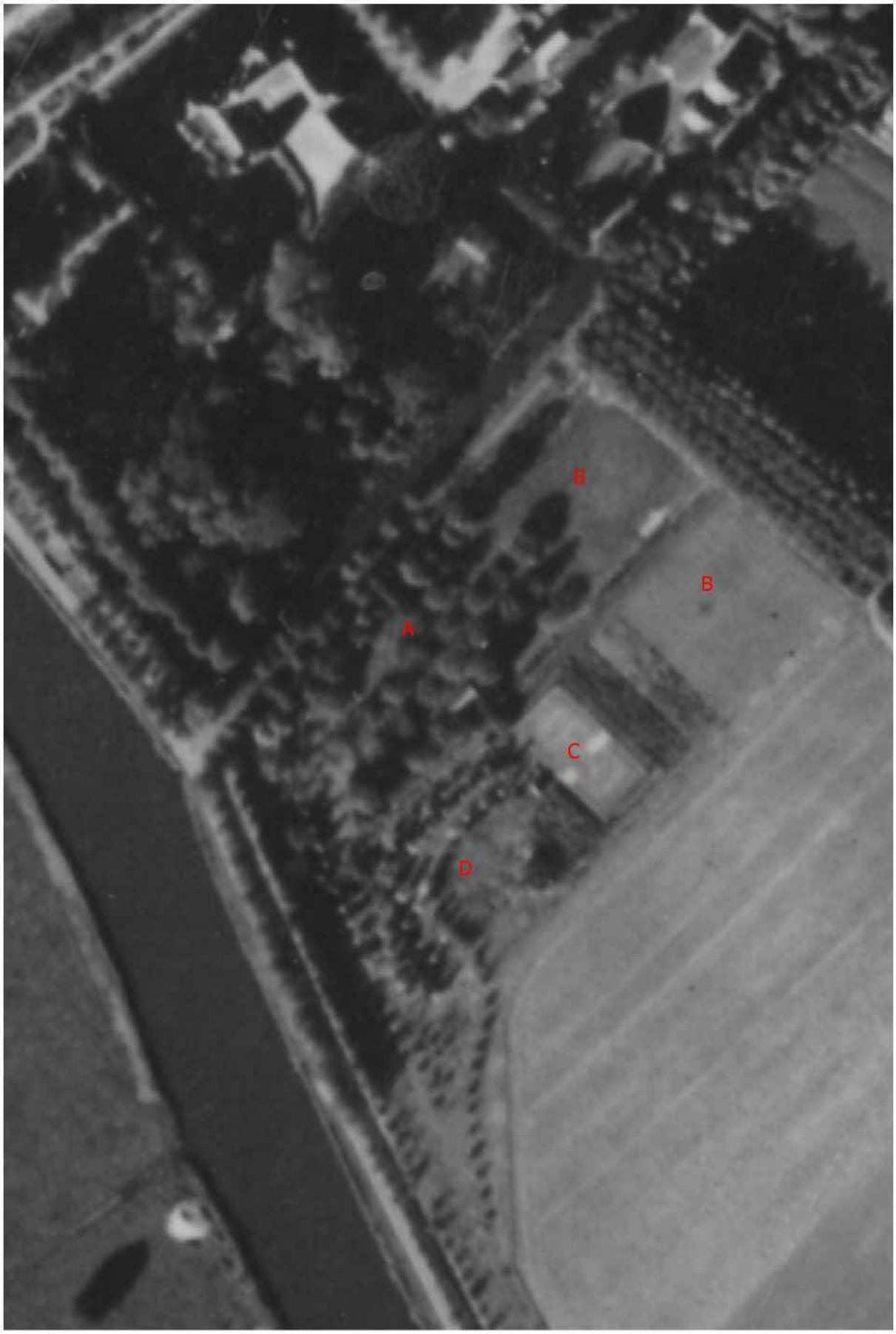
Uit een luchtfoto van 1945 blijkt dat dan de noordwestelijke helft van de Iepenlaan integraal is gerooid (afb. 2.24). Dit was waarschijnlijk noodzakelijk vanwege de Iepziekte. De strook aan de zuidwestzijde van het pad is nadien nooit meer ingeplant en werd weer bij de Grote akker gevoegd.
Op een zeker moment is ook het tweede deel van de Iepenlaan, door het wandelbos, gerooid. Het pad is nadien opgeheven, waarmee de basisstructuur van het "Project Iepenlaan" is verdwenen.



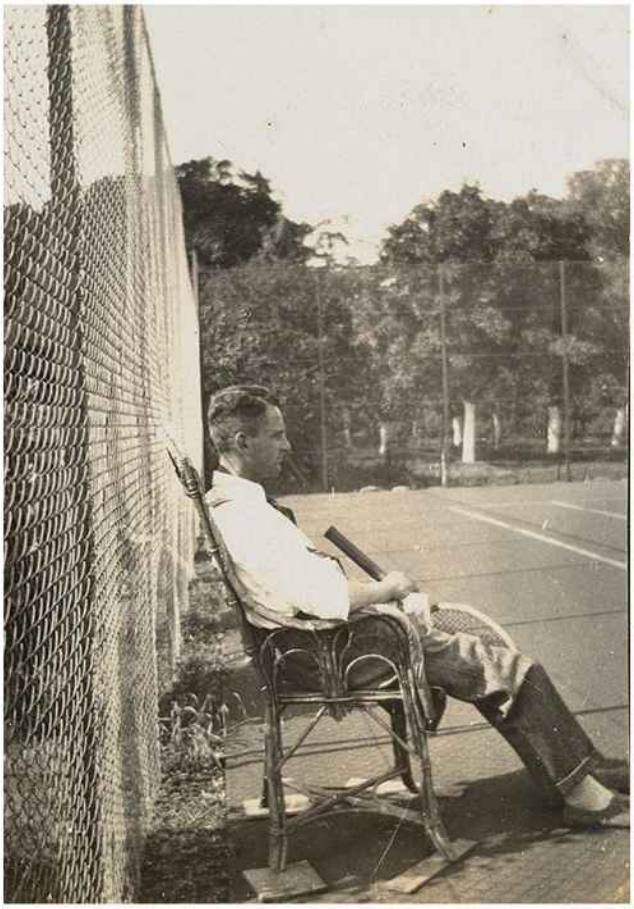
Afb. 2.18 Vogelvluchtfoto van 26 april 1936. Vanuit het kasteel ligt de open zichtlijn door het parklandschap, met daarlangs de vierrijige Iepenlaan, dan een smalle bosstrook daarnaast en in de hoek van de weide de grote duiventil (zie detail). KLM, coll. RCE, nr 063233.

Afb. 2.19 Vogelvluchtfoto uit 1936, met het gefaseerd aangelegde parklandschap. Vanaf de Slotlaan liggen de jongvolwassen Iepenlaan en wandelbos uit 1906-1912 langs de Grote akker. Tegen de Grote boomgaard en langs de Vechtdijk ligt de jonge omwandeling uit 1925-1935. Uitsnede van foto, KLM aerocarto, HUA, cat.nr 84638.

Afb. 2.20 Het parklandschap van Zuilen op een luchtfoto uit 1936. Zeer herkenbaar is de historische agrarische percelering van het gebied, met daarin de toegevoegde parkelementen. Op de Grote akker is de uitgebreide en afwisselende indeling in stroken opvallend. Middenboven ligt het parkbos van Hofstede Landlust.
Uitsnede van foto, Dotkadata, nr 031_10_609_Utrecht_1936.



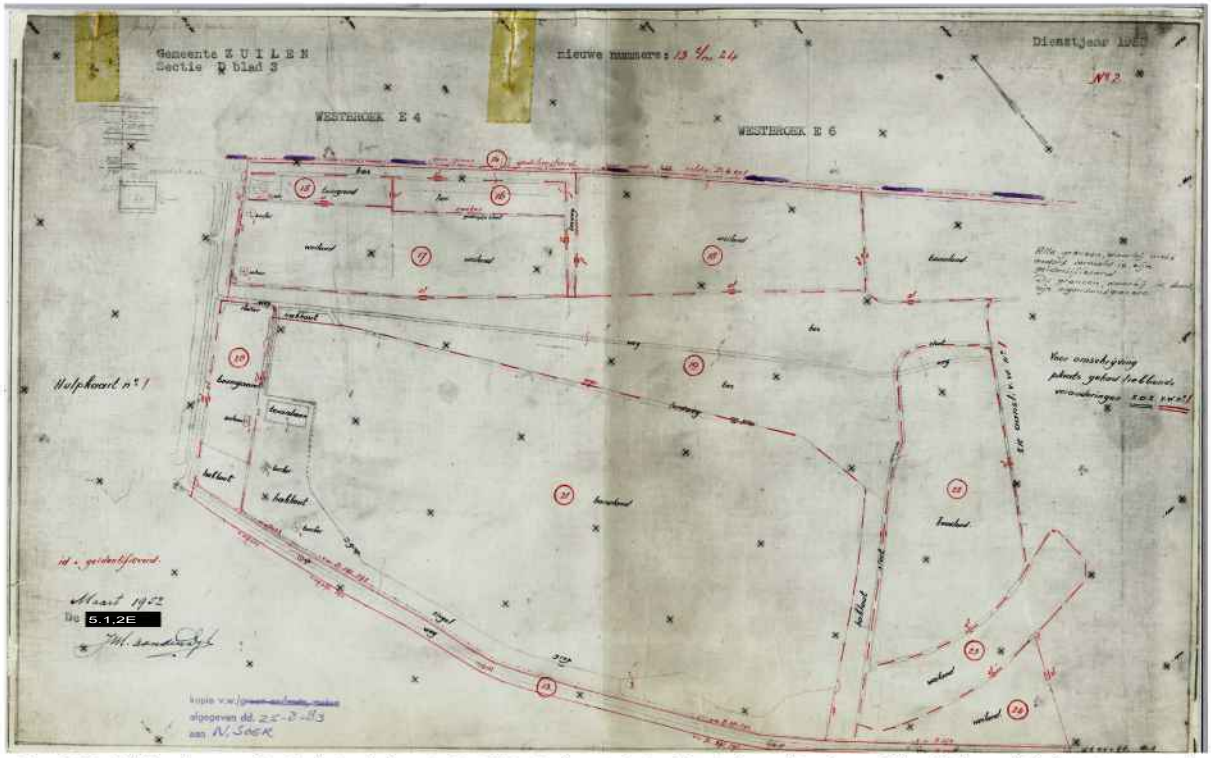
Afb. 2.21 Uitsnede van de luchtfoto 1936 met a) de oude, noordwestelijke helft van de Grote boomgaard, met op de zuid-oostelijke heft b) een weiland in de achtlijn naar de Domtoren, c) de tennisbaan, d) het dan recent (her)aangelegde parkbos van de rondwandeling.



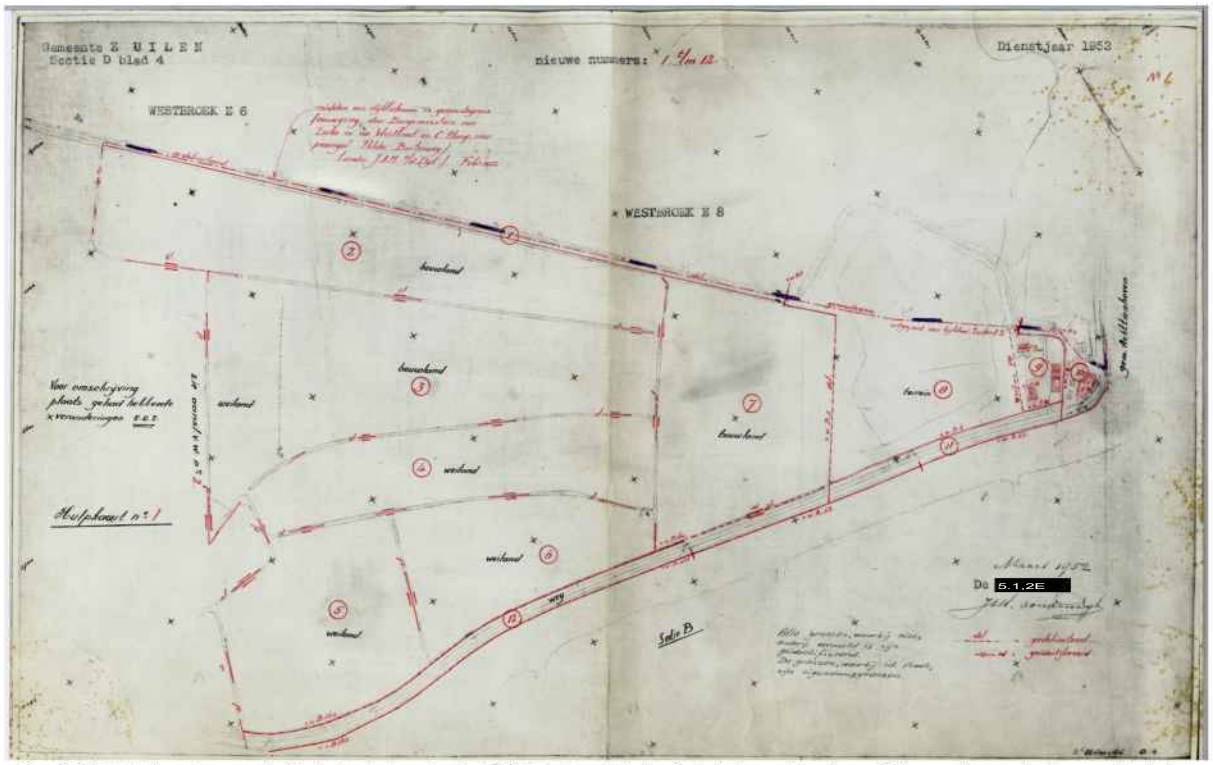
Afb. 2.22 Zicht aan de zuidzijde van de tennisbaan, met op de achtergrond de Grote boomgaard. De boomgaard is beplant met hoogstam-fruitbomen. De stammen zijn witgekalkt (tegen plaagdieren). Foto tweede kwart 20e eeuw, coll SSZ, 'circa 1930', fotonr 07141

Afb. 2.23 Zicht over de tennisbaan, met daarachter de Grote akker, op de achtergrond de Iepenlaan uit 1907 en rechts de hogere, oudere eiken in het Plompenbosje. Foto tweede kwart 20e eeuw, coll SSZ, 'circa 1930', fotonr 06580

Afb. 2.24 Luchtfoto van het plangebied uit 1945. Het opvallende verschil met de luchtfoto uit 1936, is dat het noordwestelijk deel van de Iepenlaan is gerooid. De Grote akker heeft hier een andere stroken-indeling dan in 1936.
Dotkadata, nr 242_11_4069_Utrecht_1945.



Afb. 2.25 Veldwerk voor de Kadastrale kaart uit 1953. De kaart betreft het plangebied vanaf de Slotlaan (links) tot en met de eerste oostelijke weide. Kadastraal archief, Veldwerk 02, ondertekend maart 1952, dienstjaar 1953



Afb. 2.26 Veldwerk voor de Kadastrale kaart uit 1953. De kaart betreft het plangebied vanaf de eerste oostelijke weide tot en met de bebouwing op de hoek van de Vecht en de Klopvaart. De Groeneweg is op dat moment nog de gemeentegrens tussen Zuilen en Westbroek. Kadastraal archief, Veldwerk 01, ondertekend maart 1952, dienstjaar 1953

Afb. 2.27 Tekening van de oostelijke weiden met de boomgroep in 1969, met op de achtergrond de in aanbouw zijnde wijk Overvecht, gezien vanaf de Vechtdijk. A. Zuidhoek, HUA, cat.nr 36273.

Afb. 2.28 Vogelvluchtfoto met het parklandschap van Zuilen uit 1973-75. Tussen de Grote akker en de oostelijke weiden is de boomstrook aangelegd en in de weiden staat de boomgroep. Bij de Slotlaan is de tennisbaan verdwenen en is een bosperceel bij de Grote akker getrokken. Uitsnede van foto, GAU, HUA cat.nr 84646.

De zuidoostelijke boomstrook en de boomgroep in de weiden

De luchtfoto's van 1936 en 1945 tonen geen herkenbare boombeplanting in de strook tussen de Grote akker en de oostelijke weiden. Het Kadastrale veldwerk uit 1953 (afb. 2.25) noemt als beplanting "hakhout", in tegenstelling tot "bos" of "singel" voor de andere delen. De nu kenmerkende boomgroep tussen de oostelijke weiden is eveneens niet op de luchtfoto's zichtbaar. Zowel de boomstrook als de boomgroep dateren dus uit de periode 1953-1969. De boomgroep is als jongvolwassen weergegeven op een tekening uit 1969 (afb. 2.27). Boomstrook en -groep zijn op de vogelvluchtfoto uit 1973-75 zichtbaar met (jong)volwassen bomen (afb. 2.28).

Het plangebied los van Slot Zuylen

In de jaren na de Tweede Wereldoorlog werd, net als op veel buitens en landgoederen, de beheerslast te zwaar voor een particuliere eigenaar. In 1952 bracht het echtpaar 5.1,2E -van Lynden daarom Slot Zuylen met tuinen en een groot deel van de inboedel onder in de Stichting 5.1,2E Zuylen.
In 1952 is het gebied opnieuw Kadastraal ingemeten. Door de aantekeningen op de twee Veldwerken voor het plangebied, is de inrichting tot op redelijk detail zichtbaar (afb. 2.25-2.26). In 1954 vond een gemeentelijke herindeling plaats, waardoor de Slotlaan de gemeentegrens werd: ten oosten de gemeente Utrecht en ten westen de gemeente Maarssen, waar Oud Zuilen aan toegevoegd werd.

Frederik C.C. overleed in 1958. Douairière van Tuyll-van Lynden beheerde het bezit en vijf jaar later, op 28 januari 1963 verkocht zij het grondgebied van Zuylen vanaf de Slotlaan tot aan Fort aan de Klop en grond ten zuidwesten van de Vecht, inclusief de opstallen, voor fl 1.000.000,00 aan de Gemeente Utrecht.[55] De gemeentegrens werd hierdoor ook de eigendomsgrens en raakte het plangebied voor het eerst sinds de middeleeuwen los van Slot Zuylen.

2.8 PERIODE 1963-HEDEN

Structuur en gebruik van het zuidoostelijke landschap na 1963

Nadat het Parklandschap in bezit van gemeente Utrecht was gekomen, bleef het gebruik in hoofdlijn ongewijzigd. De landbouwpercelen bleven verpacht en tot in de jaren zestig in gebruik als akkers en weiden. De Topografische kaart van 1970 geeft voor het eerst alle landbouwpercelen als weiland weer. De rondwandeling om de Grote akker en in het parkbos werden opengesteld voor het publiek.

Tussen 1969 en 1979 vonden de twee grootste ingrepen in de oeroude structuur van het landschap plaats. Als eerste werden rond 1970 de Franciscusdreef en de J.M. de Muick Keizerbrug aangelegd op het perceel naast Fort aan de Klop (perceel Y op de Kaart 1650), waardoor ook de visuele relatie tussen landschap en fort verdween.
In 1979 is het atletiekbaancomplex aangelegd,[56] waarvoor een groot zuidoostelijk deel van de percelen W en X is gebruikt. De Groene weg, hernoemd tot 2e Polderweg,[57] bleef op het atletiekbaancomplex bewaard als een intern pad. Om de west- en zuidzijde van het complex is een nieuwe ontsluitingsroute aangelegd. Een aantal jaar later is een veldpad aangelegd langs de noordzijde van 'Vecht-arm-percelen' (R en V), vanaf de nieuwe weg om de atletiekbaan naar de dwarslaan langs de Grote akker. Dit pad is voor het eerst zichtbaar op de Topografische kaart van 1999.

Kleinere veranderingen in het gebied vonden vooral plaats nabij de Slotlaan (zie afb. 2.28). Tussen 1953 (Veldwerk) en 1959 (Topografische kaart) is tussen het tracé van de vroegere Iepenlaan en de Grote akker een strook parkbos verwijderd. Dit perceel is bij de Grote akker gevoegd. In de jaren zestig is de duiventil afgebroken. Ook de tennisbaan is opgeruimd. De tennisbaan is overigens pas op de Topografische kaart van 1988 ook als perceel verdwenen. De rondwandelingen om de Grote akker en door het wandelbos zijn recent voorzien van bordjes met citaten van Zuylens bekendste kasteeldochter, Belle van Zuylen (1740-1805).

Afb. 2.29 Luchtfoto uit 2001 van de het parklandschap met de Grote akker, omwandeling en wandelbos. Dit deel van het plangebied is sinds 2003 beschermd als rijksmonument, als onderdeel van de historische buitenplaats Slot Zuylen. Fotodienst HUA, HUA, cat.nr 85256.

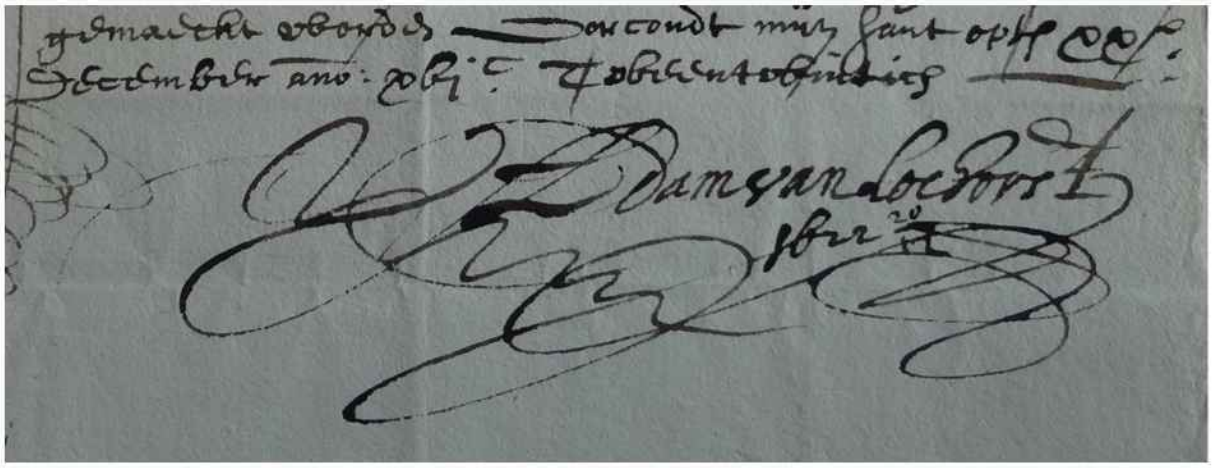
Parklandschap van Zuilen als uniek gebied

Het Parklandschap van Zuilen werd na 1963 een zeer geliefd wandel- en fietsgebied voor bewoners uit met name de Utrechtse wijken Zuilen, Ondiep en Overvecht. Door de verschillende stadsuit- en inbreidingen is het Parklandschap van Zuilen een zeldzame oorspronkelijk open groene ruimte geworden, die uniek is door zijn ruim duizend jaar oude agrarische hoofdstructuur en daarbinnen later toegevoegde buitenplaats-elementen. Sinds 2003 is het noordwestelijk deel van het parklandschap beschermd als rijksmonument, als onderdeel van het complex historische-buitenplaats Slot Zuylen (zie bijlage 1).

NOTEN

1. HUA, toeg.nr 85-2 Laurensabdij van Oostbroek te De Bilt, inv.nr 2.1.12 Cartularium van de abdij (…), Zuilen, f 124v-125v
2. HUA, toeg.nr 76 Huis Zuilen, Inleiding
3. HUA, toeg.nr 223 Kapittel van Oudmunster te Utrecht, inv.nr 3.4.4. Nederkwartier/ 1052-1052 Erfpachtbrieven van een halve hoeve land te Zuilen, 1379-1612. De 'halve hoeve achter de Klop' komt niet in het kapittel-kaartboek van 1624 voor, omdat de grond in 1621 was overgedragen aan Adam van Lokhorst.
4. Die term wordt in de erfpachtcontracten van Oostbroek wel gebruikt bij een ander bezitsdeel; 'een hofstede in Loenen'.
5. Een hoeve had doorgaans een omvang van 16 morgen. De meest gangbare Rijnlandse morgen is circa 8514 m2 groot.
6. www.vensteropdevecht.nl/historie/137.html, Het 'oude land'
7. Buitelaar (1993), p 109-116. Met vermelding dat hiervoor archeologisch bewijs ontbreekt, in tegenstelling tot Utrecht en het Kromme Rijngebied. Ook verdere informatie over de periode (vroege)middeleeuwen grotendeels via Buitelaar.
8. Hierdoor ontstond de Zuiderzee en kon bij (storm)vloed het water nog meer via onder meer de Vecht het achterland indringen. Volgens contemporaine bronnen was in die periode tot in stad Utrecht eb en vloed merkbaar. De (jaarlijkse) overstromingen via de grote rivieren door toevloed aan smelt- en regenwater waren al vanaf 1122 tegengegaan met de afdamming van de Kromme/ Oude Rijn bij Wijk bij Duurstede.
9. Buitelaar (1993): grondverwerving in de Vechtregio hield voor Egmond en Oostbroek verband met historische achtergrond als 'familiegrond' van Liudger/ St Ludgerus.
10. Dit is een conclusie van de auteur aan de hand van de bronnen rond de ingewikkelde, samenvallende leen- en pachtconstructies van eenzelfde gebied: de abdijen en kapittels waren grondeigenaar, tegelijk beleende de bisschop zijn ministerialen met de (rechts)macht over diezelfde gebieden.
11. HUA, toeg.nr 76, inleiding: Hun naam, Van Sulen - later Van Zuilen -, ontleenden zij aan het goed Sulen, tussen Rees en Emmerik. De familie werd door de bisschop beleend met tienden in Westbroek, Jutphaas en Schalkwijk en met de rechtsmacht in Zuilen, Zwezereng en Westbroek.
12. Bosch (1995), p. 528.
13. Bosch (1995), p. 528-530, mede voor veel van de volgende eigenaarsgegevens tot 1611.
14. Voor Frank, een Zeeuwse edele, was er geen noodzaak tot herbouw van Zuylen; hij erfde in 1422 ook het voorvaderlijk kasteel Sint Maartensdijk. Hij had stadshuizen in Den Haag en Haarlem, mogelijk vanwege zijn functie van 1426 tot 1433 als stadhouder in Holland en Zeeland voor Philips (de Goede) hertog van Bourgondië, graaf van Holland en Zeeland. Als Opperhoutvester van Holland beschikte hij over Slot Teijlingen. Na zijn huwelijk in 1434 met Jacoba van Beieren (oud-)gravin van Holland en Zeeland (1401-1436) kwamen daar de burcht van Oostvoorne en het Hof van Brielle bij.
15. HUA, toeg.nr 76, Inleiding
16. Zijn moeder Anna van Nesselrode trad voor hem op als voogdes, blijkens Huisarchief Zuilen.
17. Filips II (1527-1598) was naast koning van Spanje onder meer in het gebied van Nederland hertog van Gelre en Limburg, graaf van Holland, Zeeland, Zutphen en Drenthe en heer van Utrecht, Overijssel, Groningen en Friesland. Dit 'heer van' voor de eerste drie provincies ontstond in 1528, toen Filips' vader Karel V (1500-1558) de wereldlijke macht van de Utrechtse/ Stichtse bisschop Hendrik van Beieren (1487-1552) overnam.
18. Bekend geworden als 'het verraad van Rennenberg'.
19. De Staten van Utrecht traden na de reformatie (hier 1580/81) op als leenheer in plaats Filips II. Na 1586 voerden de Staten van Utrecht ook het bewind over de voormalige kloostergoederen. Bron: HUA, toeg.nr 38 Utrechtse Leenhof, inleiding
20. Lamoraal was de zoon van de historisch bekende in 1568 onthoofde Lamoraal graaf van Egmond, prins van Gavere (1522-1568) en achterkleinzoon van Jan III van Egmont, van wie de aankoop van Zuilen in 1485 door de bisschop werd geblokkeerd.
21. Jaspar stamde uit een Antwerpse koopmansfamilie die rond de reformatie naar Amsterdam emigreerde. Hij was in 1602 met f 45.000,00 een van de grootste intekenaars voor de VOC (N. de Roy van Zuydewijn, *Van koopman tot icoon*, Prometheus/ Bert Bakker 2002, p. 102).
22. HUA, toeg.nr 85-2 Laurensabdij van Oostbroek te De Bilt, inv.nr 12 cartularium f 132 verso.
23. In dat jaar ging Jaspar failliet (via google.books: G. Asaert, *1585: de val van Antwerpen en de uittocht van Vlamingen en Brabanders*, Lannoo 2004, p. 226).
24. Balthasar/ Baltus Lobe/Lobé/Lobo was landmeter bij het Hof van Utrecht, geadmitteerd per 5-2-1641, en het Hof van Holland en West-Friesland, geadmitteerd 5-4-1645. Repertorium van Nederlandse kaartmakers 1500-1900, M. Donkersloot-de Vrij, 2003. DTB-gegevens van Balthasar konden niet achterhaald worden. Mogelijk waren zijn ouders Willem Willemsz Lobe en Adriana Baltasars de Leeuw.
25. HUA, toeg.nr 76, inv.nr 283
26. Deze boomgaard zal ook in 1650, zoals toen gebruikelijk, met zijn fruitcollectie een sier- en wandelfunctie hebben gehad. Vanaf begin 18e eeuw zijn de sier-elementen rond de boomgaard zichtbaar op prenten.
27. Vader Gerard van Reede van Nederhorst (1624-1670) huwde als weduwnaar met zijn nichtje weduwe Agnes van Reede tot Drakestein. Agnes kreeg in haar eerste huwelijk met Reinout van Tuijll van Serooskerken zoon Hendrik Jacob. De voogden van de 13-jarige Anna Elisabeth waren tegen haar huwelijk gekant.
28. Het Notarieel archief van Utrecht bevat veel verhuurakten door het echtpaar uit de jaren 1670-1680, maar dit betreft alle ontroerende goederen elders in Zuilen en in de wijde omtrek.
29. Voor de slotboerderij: HUA, toeg.nr 34-4 Notarissen (…), inv.nr U053a019, Aktenr 37. Voor de steenoven: HUA, toeg.nr 76 Huisarchief, inv.nr 254

30. Petri ad cathedram is de naam voor 22 februari, in vroeger eeuwen een gebruikelijke datum voor pacht-/ huurbetalingen en de jaarlijkse verkiezing van de nieuwe magistraat
31. Waarschijnlijk de zuidoostelijke helft: de noordwestelijke helft lijkt altijd boomgaard te zijn gebleven en is nu nog enigszins als zodanig ingericht.
32. HUA, toeg.nr 76, inv.nr 256. Rekening voor ontwerpen en dienstreis in de periode 22 tot en met 29 juni 1944. De gedeclareerde ontwerpen betreffen voornamelijk details als de entree(deur) met omlijsting, trap, schoorsteen en plafond in de vestibule, voor zowel stads- als buitenhuis.
33. Het stadshuis vererfde op zoon Vincent Maximiliaan (1744-1794)
34. kasteleninutrecht.eu/Vollenhoven
35. Deze buitenplaats heette later Oostduin. Haags Gemeentearchief, toeg.nr 0172-01 Oostduin, Arendsdorp en Waalsdorp, inleiding.
36. HUA, toeg.nr 76, inv.nr 343
37. Deze vergunningen zijn bewaard gebleven over de periode 1834-1951. HUA, toeg.nr 76, inv.nr 373
38. Blijkens werkaantekeningen van Van Tuyll over de jaren 1900-1917. HUA, toeg.nr 76, inv.nr 287
39. Zichtlijnen op landgoederen lopen (vanuit het hoofdhuis) nagenoeg altijd over eigen grondgebied.
40. Dit past in de 19e-eeuwse gewenste buitenplaatsbeleving van 'wonen in het groen': objecten die met arbeid te maken hebben werden indien mogelijk uit het zicht gehouden door beplanting. Bijgebouwen werden van klimplanten voorzien en/of architectonisch gedecoreerd tot sierlijke objecten als aankleding van het park(landschap).
41. Zelfs de moestuin, die op veel buitenplaatsen in die periode werd verplaatst of buiten zicht geplant, bleef gehandhaafd tussen de bijgebouwen, in het directe zicht van eigenaars en gasten.
42. HUA, toeg.nr 76, rekeningen van de rentmeesters, inv.nr 165 Anthony van Dam (hoofdposten/ jaaroverzichten 1839-1842), inv.nr 166 Assuerus Christiaan. Hartjens (kasstaten 1848-1856), periode 1843-1847 ontbreekt
43. HUA, toeg.nr 76, inv.nr 264. Het betreft een pakketje van 11 nota's, waarvan 3 'verklaringen tot uitbetaling' door Zocher jr ondertekend en 8 kwitanties van aannemers. Dit is nieuwe informatie over de werkzaamheden van Zocher jr: hij is bekend als bouwkundig- en landschapsarchitect. Dat hij ook als restauratiearchitect optrad was onbekend.
44. HUA, toeg.nr 76, inv.nr 45
45. HUA, toeg.nr 76, inv.nr 166. Het aardappelland heeft volgens de rentmeesters-administratie, periode 1849-1856, een opbrengst in 1849 van f 115,60, daarna diverse malen circa f 153/ f 154. In 1854 is de opbrengst lager; f 143,20
46. De aangekochte boerderijen waren vrijwel alle eigendom van elders wonende (patricische) families. De boerderijen werden verpacht
47. HUA, toeg.nr 76, respectievelijk inv.nr 265 en inv.nr 287
48. HUA, toeg.nr 76, inv.nr 373
49. Het is onbekend welk soort bomen er begin 20e eeuw langs de L-vormige structuur stond.
50. HUA, toeg.nr 76, inv.nr 265.
51. HUA, toeg.nr 76, inv.nr265-8. Beroep van Van Hoorn genoemd in HUA, BS, huwelijksakte 2-12-1910
52. HUA, toeg.nr 76, inv.nr 265. Voor Duifzicht werd circa 635 m2 uit perceel A 216 afgescheiden. Hiertoe werd ook het contract met grondpachter Hamoen aangepast.
53. Collectie stichting Slot Zuylen, digitaal ontsloten via www.slotzuylen.nl/kasteel/fotocollectie/
54. Dit is relatief laat voor een tennisbaan op een buitenplaats. Privé-lawntennisbanen werden aangelegd vanaf circa 1880, met een aanlegpiek rond 1910. Gravelbanen werden aangelegd vanaf 1920. De baan op Slot Zuylen is dus mogelijk een modieuze vervanger van een oudere grasbaan.
55. Scan van notariële akte via Gemeente Utrecht. 28-1-1963, Dagregister deel 219, nr 735
56. HUA, toeg.nr 1310 atletiek vereniging hermes te Utrecht, inv.nr 104, betreft herinnering aan eerste paal 1979
57. De reden hiervoor is onbekend. De 1e Polderweg ligt rond Fort aan de Klop en betreft (eveneens) grotendeels de oude Groene weg.



Afb. 3.1 De handtekening van Adam van Lockhorst met datum, onder het verhuurcontract voor de nog te bouwen Zuilense steenoven. Detail van contract in HUA, arch.nr 76 Huis Zuilen, inv.nr inv.nr 253

Afb. 3.2 Zicht over de Vecht richting Zuilen in 1760, met rechts vrijwel zeker de noordelijke gebouwen van de Zuilense steenoven. Aan de oever staat het dubbele woningcomplex. Schuin daarachter de twee aangebouwde schoorstenen van de steenovens, die ook herkenbaar zijn op de landgoedkaart van 1650. N. Albrecht, 1760, HUA, cat.nr 202339

3 DE ZUILENSE STEENOVEN

Een bijzonder onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis van Slot Zuylen is de Zuilense steenoven. Deze stond in de periode tussen 1623 en 1848 aan de rand van het Parklandschap, in de binnenbocht van de Vecht. Volgens de Dienst Archeologie van de gemeente Utrecht heeft er tussen de Zuilense steenoven en Fort aan de Klop nog een steenoven gestaan.[1] Voor het bestaan van deze tweede steenoven zijn tijdens dit onderzoek geen bronnen of vermeldingen aangetroffen.

3.1 DE ZUILENSE STEENOVEN IN DE PERIODE 1622-1760

In 1617 was landgoed Zuilen aangekocht door Adam van Lockhorst (zie § 2.4). Kort daarna, of mogelijk direct al, ontwikkelde hij het plan voor de bouw van een steenfabriek. Van dit plan zijn geen gegevens bewaard gebleven. Wel is het eerste huurcontract voor de steenoven bekend. Op 20 december 1622 legde Van Lockhorst vast dat hij de steenoven "die ick indient Godt belieft van meeningen ben te stellen opde Vecht tegenover Vijffhuijsen" voor de periode van drie jaar verhuurt aan de Zuilense schout Lambert Gijsbertsz, ingaande per 1623.[2]
Bij deze akte zitten twee andere akten. Eén waarin Lambert Gijsbertsz aangeeft de steenoven te gaan huren en daarbij een onderhoudscontract door Willem Hermensz Raijmaecker[3] te Utrecht. Willem legde vast dat hij vanaf 17 april 1624 voor Lambert Gijsbertsz zal doen "ganckbaer te onderhouden alle de Carren, Croijwaegens, Vurmtaefels ende Tobben behoorende aende Zuijllenschen Steenooven". Waarschijnlijk trad de steenoven in 1623 in werking; uit dat jaar is bij de contracten een staatje bewaard met de kosten voor arbeidsloon en personen die er werkzaam waren (zie Bijlage 4).

In het Huisarchief bevindt zich nog één latere verhuurovereenkomst: op 9 november 1689 is het huurcontract getekend met Hendrik (Berendsen) van Wamel en Maria (Willemsen) Koot.[4] Het verhuurde complex bestond uit "steenoven met steenplaats, drie campjes weiland, bezuiden de steenplaats naast de vletsloot gelegen, ook de huijs ofte wooninge die zij bewonen en de woninkjes dien annex, de turffschuur en de drie woninkjes daarbij."
De huur bedroeg f 550,0,0 per jaar, met aftrek van f 20,0,0 bij voldoening van de huurvoorwaarde voor het jaarlijks laten pleisteren van de ovens. Een andere huurvoorwaarde was, dat de mest van hun koeien, paarden en ander vee niet over de weg vervoerd mocht worden. Die dienden zij op de drie weilanden te verwerken. De huur werd verlengd per contract van 6 september 1701.[5]

In 1703 zal er een volgende huurder gekomen zijn. Tussen 1701 en 1803 (zie § 3.3) zijn uit het Huis - en notarieel archief echter geen andere huurders bekend. Wel zijn er andere bronnen rond de steenoven. Op 16 juli 1738 is de arbeidsovereenkomst getekend met Jan Voorsteegh 'ondermeester op de Zuilense steenoven'.[6] Kennelijk huurde hij ook een deel van het steenovencomplex: in 1803 werd het complex verhuurd 'uitgezonderd het schuurtje dat de weduwe Voorsteegh competeert'.[7]

Naast het steenovencomplex lag een vlet- of vaarsloot, bedoeld voor het laden en lossen. In de Vechtdijk lag hier een brug. Het waterpeil van de Vecht zorgde voor afwateringsproblemen bij de achterliggende polders. In 1738 kwam Diederik Jacob van Tuyll daarom met de 'geërfden van Westbroek' overeen dat zij ook bij deze brug schutdeuren mochten plaatsen.[8] Voorwaarde om de doorvaart niet belemmeren was, dat de deuren alleen gesloten zouden worden als het Vechtpeil tot een "met wederzijts genoegen vast gestelt" punt gestegen zou zijn.

Uit de boekhouding van de Zuilense steenoven is het Onkostenboek over de periode 1753-1764 bewaard gebleven. Voor in het boek is een staat opgenomen met prijzen/ kosten per dag voor de verschillende soorten arbeiders en de werkzaamheden (Bijlage 5).[9] Hierin is sprake van de Grote en de Kleine oven. Uit de weergave op de Landgoedkaart van 1650 lijkt te concluderen te zijn dat het 'steenovengebouw' aan de noordzijde de kleine oven had en in het midden de grote oven (zie afb. 3.5).

Een tekening uit 1760 (afb. 3.2) toont voor het huis een vlot met twee personen daarop, met daarnaast een kleine schuit. Kennelijk was de aanlegruimte aan de steenoven-kant te beperkt en werden ook aan de overzijde van de Vecht schepen/ vlotten afgemeerd. Dit komt naar voren in een verkoopakte uit 1781: Willem Rene van Tuyll verkocht een huisje met tuin aan de overkant van de Vecht aan Johannes Arnoldusz Swerk.[10] Verkoopvoorwaarde hierbij was dat de oever/ aanlegsteiger in gebruik kan blijven van Van Tuyll voor het laden en lossen van schepen ten behoeve van zijn steenoven.[11]

Afb. 3.3 De Zuilense steenoven rond 1800, gezien vanaf de weiden van Groenhoven. Detail van tekening door C. van Geelen, datering geschat 1790-1810, coll. HUA, cat.nr 29264

Afb. 3.4 De Zuilense steenoven op verdere detail-uitsnede: aan de Vecht het driebeukige huizencomplex, met links daarvan (erachter) de steenoven, zie ook afb. 3.7. Rechts de Vecht-bocht, met aan de overzijde het pan– en ticheloven-complex Daalwijk van Jan Jansz Plomp.

3.2 De Zuilense steenoven afgebeeld

De omvang en het uiterlijk van het steenovencomplex zijn bekend van zes afbeeldingen.

- Het oudste overzicht van het steenovencomplex is op de Landgoedkaart uit 1650 (afb. 3.5). Hierop is niet de functie van de gebouwen aangegeven.
- De functie voor de noordelijke gebouwen blijkt uit een volgende afbeelding, die met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid de Zuilense steenoven voorstelt. Deze dateert van ruim een eeuw later; een tekening uit 1760 (afb. 3.2), gezien vanuit de richting Utrecht (zuidoosten).
- Een volgende tekening, uit de periode 1790-1810, betreft vooral het landschap gezien vanuit buitenplaats Groenhoven, waarbij na inzoomen de steenoven zichtbaar is (afb. 3.3 en 3.4). Het steenovencomplex heeft hier voor de noordelijke gebouwen een ander uiterlijk dan in 1760 (zie daarvoor § 3.3).
- Uit 1812 dateert de opmeting voor het Kadastraal Minuutplan (afb. 3.6). Hierop is zichtbaar dat ook de zuidelijke gebouwen in de loop van de tijd zijn aangepast.
- Uit vermoedelijk eerste helft 19e eeuw is een ongedateerde prent van het woningencomplex bekend (afb. 3.7). Hierop is het woningcomplex recht van voren weergegeven, vanaf de Vecht. Een foto van deze prent bevindt zich in het Huisarchief Zuilen.[12] Het origineel was volgens bijschrift uit 1909 in bezit van de steenbakkersfamilie Plomp.
- Het perceel van de afgebroken Zuilense steenoven is weergegeven op de Kadastrale hulpkaart 2, gekarteerd 30 juni 1848.

Opvallend is dat de drie tekeningen alleen de noordelijke bebouwing laten zien. Van de zuidelijke bebouwing is tot op heden geen aanzicht-weergave bekend.

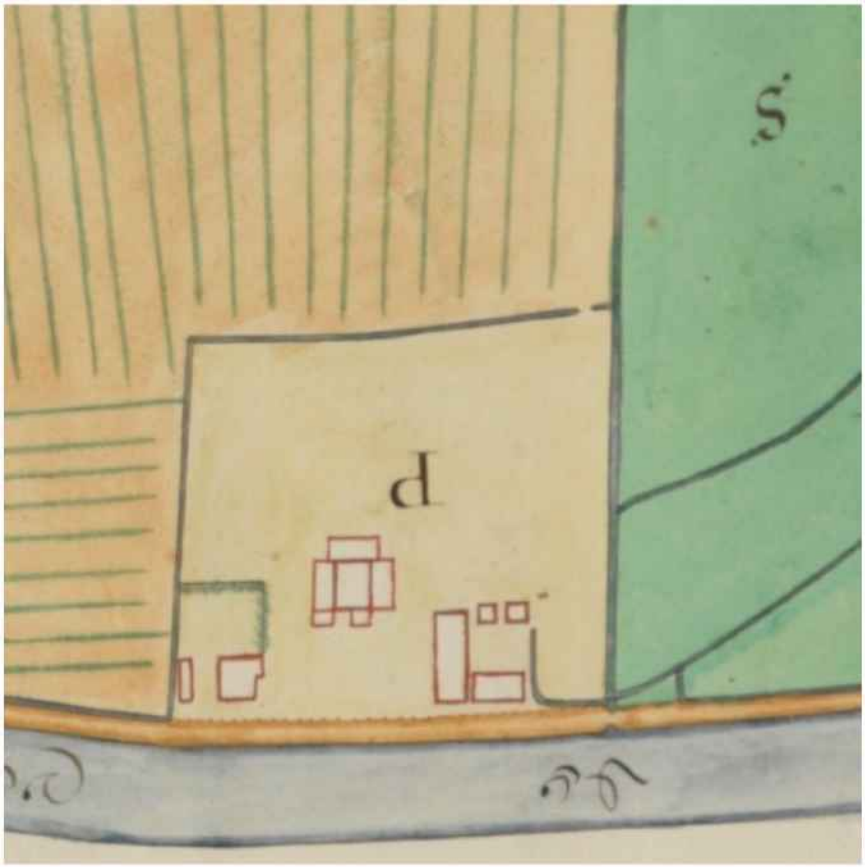
3.3 De Zuilense steenoven in de periode 1760-1847, een grote verbouwing

Vergelijking van de landgoedkaart uit 1650 en het Kadastraal Minuutplan uit 1812 toont dat het complex in de tussentijd grondig is verbouwd. Vermoedelijk vond de verbouwing plaats tussen 1760 en 1810: de tekening uit 1760 (afb. 3.2) lijkt de oude situatie weer te geven, met dubbel woningcomplex en twee aangebouwde schoorstenen aan het ovengebouw. De tekening uit de periode 1790-1810 (afb. 3.4) geeft de nieuwe situatie weer, met driebeukig woningencomplex en ovengebouw zonder (aangebouwde) schoorstenen.
Mogelijk dateert de grote verbouwing uit 1803 of kort daarna. Op 28 februari 1803 is het huurcontract opgesteld waarbij W.R. van Tuyll van Serooskerken het ovencomplex verhuurt aan de vennootschap Jan van Dijk, Jan Andries Wouters en Jan Jansz Plomp.[13] Jan Plomp had 17 jaar eerder, op 26 -8-1786, het pan- en tichel-ovencomplex Daalwijk gekocht van Pieter van Dijk.[14] Met de huur van de Zuilense steenoven kwamen de twee ovencomplexen op beide Vecht-oevers in handen van dezelfde gebruikers. In het huurcontract is de aantekening opgenomen dat 'het schuurtje' in huur blijft bij de weduwe van oud-huurder Voorsteegh.

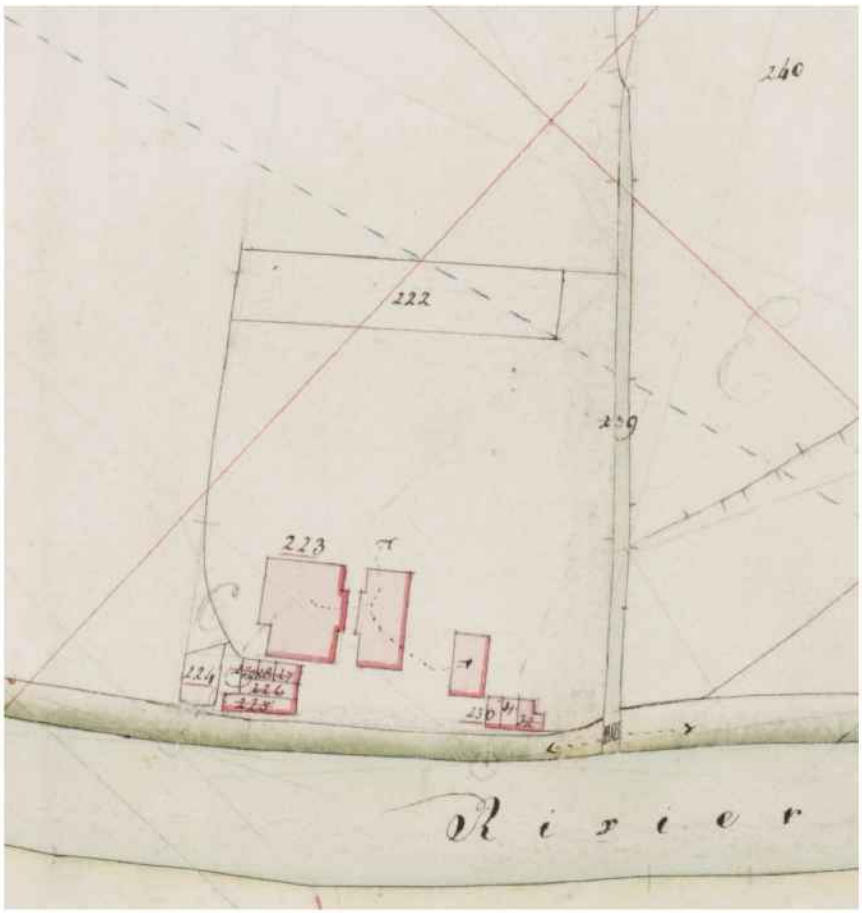
Het Kadastraal Minuutplan (1812, bijgewerkt 1831) toont dat ten noorden van het steenovencomplex een klein bosje lag (zie afb. 2.13). Volgens begin 20e-eeuwse aantekeningen was het beplant met eiken en bekend onder de naam Plompenbosje (zie hs 2.5 en 2.7). Dit doet vermoeden dat de Vennootschap c.q. Jan Plomp het bosje kort na 1803 heeft aangeplant. Waarschijnlijk was het een productieperceel voor eikenhakhout, dat diende als brandstof voor de steenoven.

3.4 De Zuilense steenoven in 1848, de afbraak; om economie en schoonheidsideaal

Tegen het midden van de negentiende eeuw is het gehele steenoven-complex afgebroken en omgevormd tot bouwland. Dit is vastgelegd op Kadastrale hulpkaart 2, gedateerd 30 juni 1848. De Kadastrale legger nr 80 noemt 1849 als jaar van de verandering in de situatie. De steenfabricage werd waarschijnlijk verplaatst naar het tegenoverliggende Daalwijk, waar in 1847 de pannenbakkerij is uitgebreid met een steenfabriek.[15]

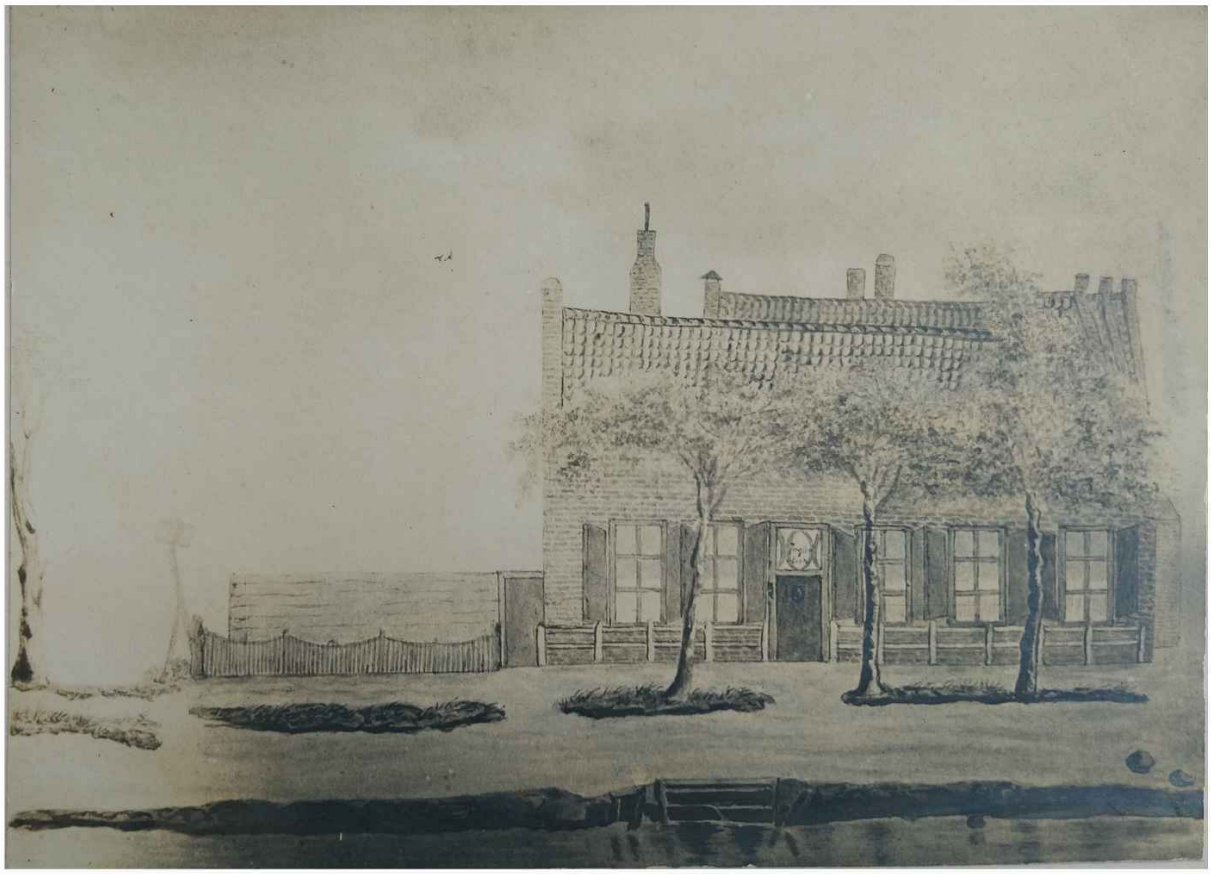


Afb. 3.5 Het complex van de Zuilense steenoven, op de kaart uit circa 1650.
Detail van kaart in Kaartboek, HUA, Arch.nr 76 Huis Zuilen

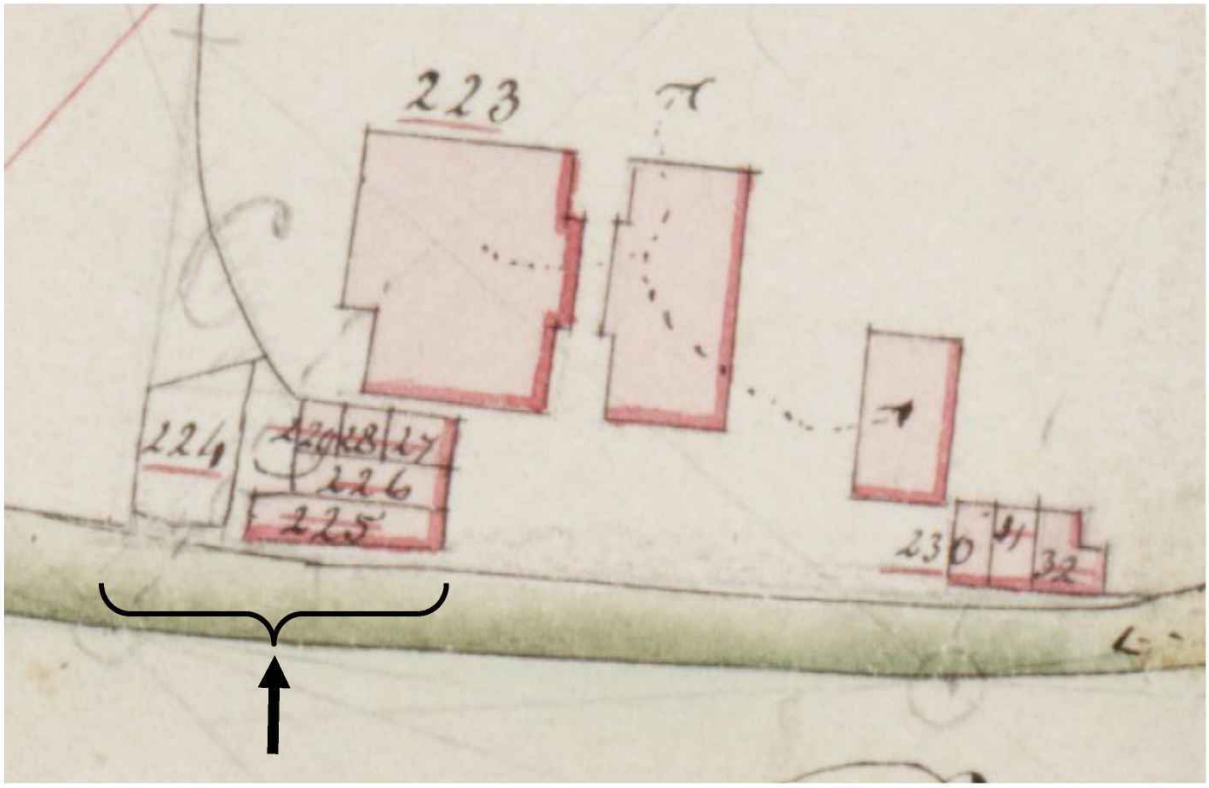


Afb. 3.6 Het complex van de Zuilense steenoven, op Kadastraal Minuutplan 1812, bijgewerkt 1831. De bebouwing op het complex lijkt tussen 1650 en 1812 vrijwel geheel te zijn gewijzigd.

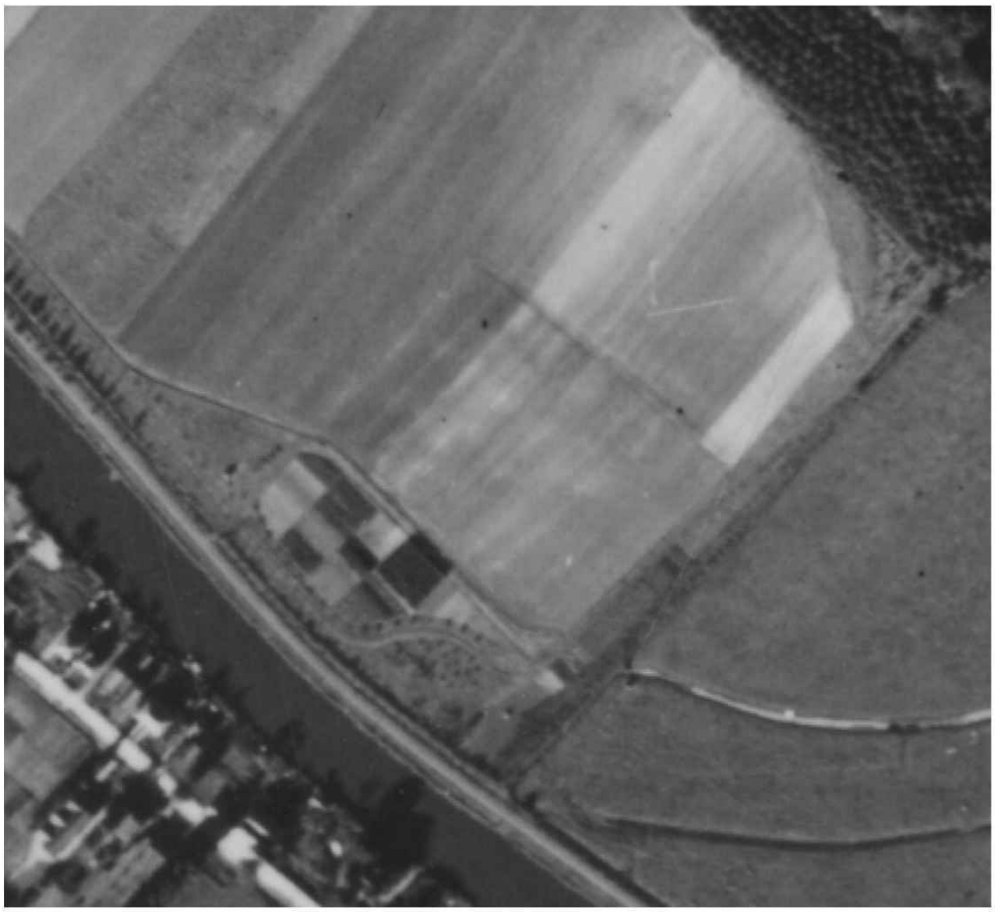
Detail van KMP, Zuilen, sectie A, blad 3



Afb. 3.7 De woning(en) het complex, van de Zuilense steenoven, aan de Vechtoever, op een ongedateerde tekening. Ingelijste foto van tekening, met aantekening "Steenoven (afgebrooken) Zuylen Photographie naar eene afbeelding in het bezit van de familie Plomp. De photographie is een geschenk van mej. R Plomp 24 november 1909".
HUA, arch.nr 76, inv.nr 1678



Afb. 3.8 Detail van kadastraal Minuutplan, met aanwijzing locatie van tekening afb. 3.6. Het op afb. 3.3 zichtbare driebeukige complex, met twee huizen en drie huisjes, is op het Minuutplan goed herkenbaar. De drie kappen zijn ook op de tekening afb. 3.6 weergegeven.



Afb. 3.9 Het perceel van de vroegere steenoven was tot ver in de 20e eeuw herkenbaar. Hier op een detail van de luchtfoto uit 1936. Bron: dotkadata 031_10_609_Utrecht_1936

Afb. 3.9 Het perceel van de vroegere steenoven op een detail van de luchtfoto uit 1945.
Bron: dotkadata 242_11_4069_Utrecht_1945

De afbraak van de steenoven was gereed voor april 1848. Op 1 april betaalde de Zuylense rentmeester A.Chr. Hartjens de leges "wegens de authorisatie tot wegneming der brug aan de steenoven".[16] In november en december 1848 noteerde hij arbeidslonen voor twee dagen grondverzet "op de Oude steenoven" en voor "dempen der brug aan de Oude steenoven". Het perceel werd voorjaar 1849 ingericht als bouwland en in gebruik genomen als aardappelakker (zie hs 2.6).

Dat familie Van Tuyll de steenoven liet opheffen had vermoedelijk een combinatie van een economische reden en een 19e-eeuws schoonheidsideaal. De economische reden zal zijn dat enerzijds in de omgeving de kleivoorraad was uitgeput, zoals dit in het Vechtgebied in de loop van de negentiende eeuw overal het geval werd. Anderzijds lijkt de fabricage wel voortgegaan te zijn aan de overzijde op Daalwijk. Die zijde van de Vecht was door het opkomende wegtransport voor de aan– en afvoer van grondstof en producten veel eenvoudiger bereikbaar.
Wat betreft het 19e-eeuwse schoonheidsideaal; de Zuilense steenoven lag in het hoofduitzicht vanuit het kasteel over landschap en Vecht richting Utrecht. In dat zicht speelde, net als op andere buitenplaatsen, de Domtoren een belangrijke rol. Bij het arcadische schoonheidsideaal van hun tijd hoorde 'een buitenhuis in het groen', waarbij in parkbeleving en in de uitzichten geen arbeidgerelateerde bouwwerken zichtbaar waren.[17] Met de afbraak van de Zuilense steenoven en de omvorming van het terrein tot akkerland, kreeg Slot Zuylen vanuit de hoofdentree een prachtig uitzicht door het park over een vredig agrarisch landschap met als bijzonder element in de verte de Domtoren.

Het perceel van het steenovencomplex is nog herkenbaar op de luchtfoto's uit 1936 (afb. 3.9) en 1945 (afb. 3.10). Door de latere intensievere landbouw is het perceel niet herleidbaar op het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN, Bijlage 8). Mogelijk dat zich onder het maaiveld, onder ploegdiepte, nog fundamenten van het complex bevinden. Het nu slechts van kaarten en tekeningen bekende perceel is door de gemeente aangewezen als terrein met hoge archeologische verwachtingswaarde (zie Bijlage 7).

NOTEN

1. De locatie van een tweede steenoven is met cirkel gemarkeerd op de Archeologische waardenkaart (Bijlage 7). Navraag bij de Dienst Archeologie over de bron hiervoor heeft geen reactie opgeleverd.
2. HUA, arch.nr 76 Huis Zuilen, inv.nr 253
3. Dit kan zowel zijn achternaam als zijn beroep zijn.
4. HUA, arch.nr 76 Huis Zuilen, inv.nr 254. Het echtpaar was te Zuilen ondertrouwd op 5 april 1689. Maria is op 18 november 1655 gedoopt te Zuilen door ouders Willem Joosten (van) Cooth en Neeltje Egberts. Willem was steenbakker te Zuilen en verhuurde in 1658 zijn pan- en ticheloven Duynkercken (aan de westzijde van de brug).
5. HUA, Toeg.nr 34-4 Notarissen (…), inv.nr U112a002, aktenr 33. Dit contract bevindt zich niet in het Huisarchief. Hendrik van Wamel is te Zuilen begraven op 21 december 1702. Maria van Koot hertrouwde in 1703 met Arent van der Does, meestertimmerman te Utrecht. Er zijn geen aanwijzingen dat zij de steenoven zijn gaan huren.
6. HUA, arch.nr 76 Huis Zuilen, inv.nr 355. Jan Voorsteegh was gehuwd met Elisabeth Witsen. Zij verhuisden vermoedelijk rond 1738 van Utrecht naar Zuilen; op 5 februari 1736 wonen zij aan de Oudegracht en laten dan zoon Anthony dopen in de Jacobikerk. Op 30 oktober 1740 is hun dochter Marijtje gedoopt te Zuilen. Te Zuilen zijn vervolgens gedoopt in 1743 Elisabeth (de moeder overleden), met (sinds 1748) zijn tweede vrouw Adriana van Gijlssen in 1749 Willem, in 1752 Jan, in 1753 Aagje. Jan Voorsteeegh kocht in 1751 en verhuurde daarna hofstede-buitenplaatsje Kattenbergh in Maarssen. Hij kocht in 1754 hofstede annex herberg 't Swaentje aan de Groene weg en de 'Westbroekse Vaert', ook kocht hij in 1754 een 'opstall by de Zuylense Koornmolen', in 1768 een huis aan de Lange Nieuwstraat en in 1772 een huis aan de Haverstraat/ Gortsteeg. Jan en Adriana woonden later aan de Nieuwegracht te Utrecht, alwaar hij in 1793 overleed.
7. HUA, Toeg.nr 34-4 Notarissen (…), Inv.nr U248a021, Aktenr 81
8. HUA, arch.nr 76 Huis Zuilen, inv.nr 134
9. HUA, arch.nr 76 Huis Zuilen, inv.nr 256
10. HUA, arch.nr 76 Huis Zuilen, inv.nr 258
11. Aan de 'Daalsedijk-zijde' van de Vecht stond geen steenoven. Wel was hier de pan- en ticheloven Daalwijk, maar die behoorde niet tot het bezit van Slot Zuylen.
12. HUA, arch.nr 76 Huis Zuilen, inv.nr 1678
13. HUA, Toeg.nr 34-4 Notarissen (…), Inv.nr U248a021, Aktenr 81
14. HUA, Toeg.nr 34-4 Notarissen (…), Inv.nr U242a108
15. De Ontdekking van Daelwijck, Stichting Zuilen en Vecht, in Stadsblad Utrecht, 5 november 2003
16. HUA, arch.nr 76 Huis Zuilen, inv.nr 166
17. Dit tenzij de bouwwerken romantisch konden worden gedecoreerd met bijvoorbeeld houtsnijwerk in de toen populaire chaletstijl of aangekleed met klimplanten.

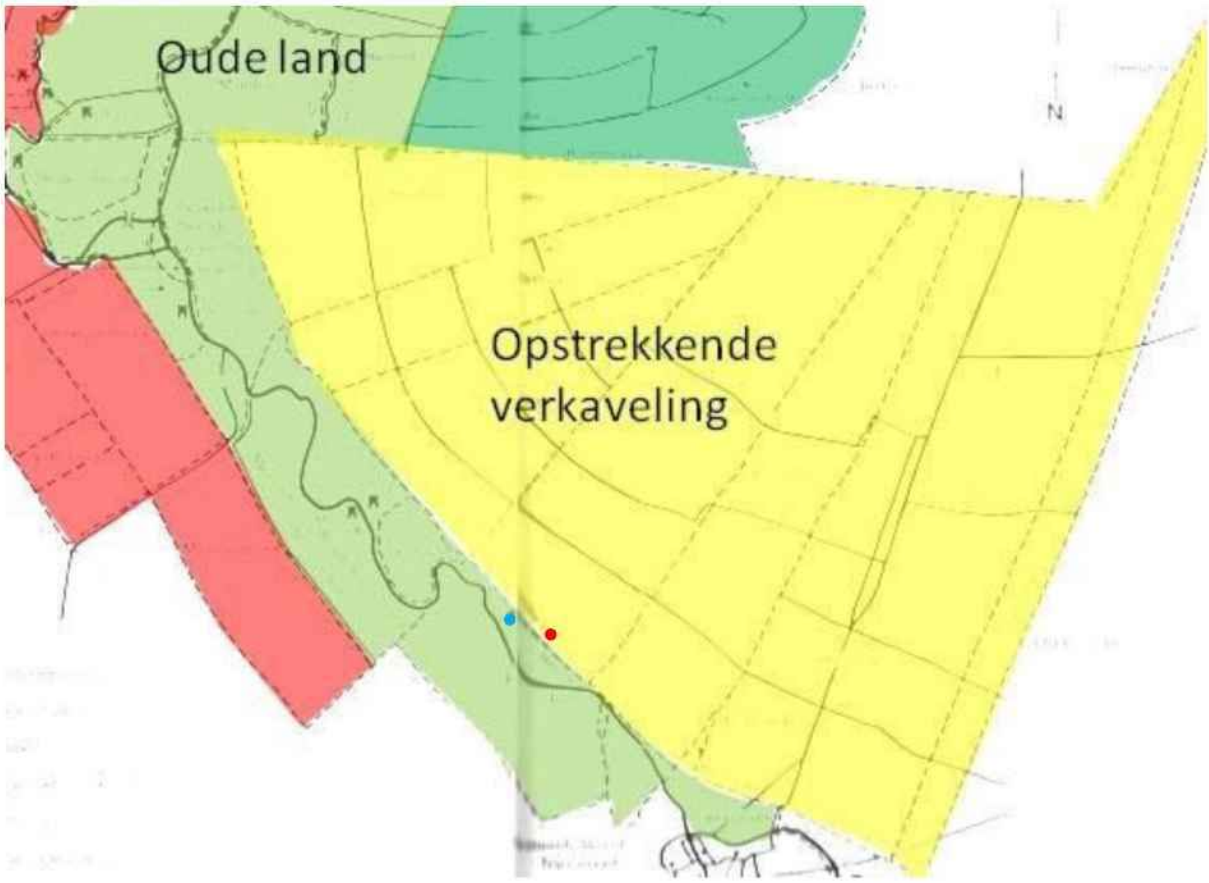
4 HISTORISCHE ONTWIKKELING HOFSTEDE LANDLUST

In dit hoofdstuk is de ontwikkelings- en eigendomsgeschiedenis van Buitenweg beschreven. Omdat de vroege historie van de hofstede nog niet (algemeen) bekend was, wordt in dit hoofdstuk ook nadrukkelijk aandacht besteed aan de eigenaars en hun familierelaties.[1]

De hofstede Landlust heette tot in de negentiende eeuw Buitenweg, naar de gelijknamige polder waar het complex ligt. De oudst gevonden vermelding van de hofstede is als boerderij in akten uit 1649 en 1650, betreffende de verkoop. Het complex omvat dan "*seeckere acht mergen lants, met huijs, berg, ende getimmer daer op staende, ende daertoe nog twee viertels lants.*" De omvang van een viertel land is zeer waarschijnlijk[2] in de omgeving Utrecht vier morgen. Het grondbezit van de hofstede zou dan 16 morgen zijn,[3] oftewel een hoeve, omgerekend ruim 13,6 hectare.

4.1 EEN HOFSTEDE UIT DE GROTE ONTGINNING

De omvang van één hoeve/ circa 14 hectare is een basisomvang voor een ontginningseenheid uit de periode van de Grote ontginning. Deze ontginning van de uitgestrekte Hollands-Utrechtse veenmoerassen werd vanaf circa het jaar 1000 zeer systematisch aangepakt, in de kenmerkende regelmatige slagen van de cope-ontginningen. De ontginning van het veengebied tussen de Vecht en Hollandse Rading begon pas na 1122, toen de Vecht van de Rijn werd gescheiden, en verliep langzaam, tot in de zestiende eeuw.[4] Omdat hofstede Landlust/ Buitenweg vlak achter het 'oude land' ligt, zal haar oorsprong twaalfde-eeuws zijn. Als uitvalsbasis voor de ontginning werd de grenssloot tussen 'oude land' en veenmoeras waarschijnlijk recht(er) getrokken, tot de nu nog aanwezige brede sloot langs de Groene weg/ 2e polderweg. De ontginningsslag liep vanaf de Groene weg tot aan de Gageldijk. Het gebied van Landlust was volgens het Kadastraal Minuutplan (KMP 1812, afb. 4.8) vier slagen breed. Het blijkt dat gebouwen en (moes)tuinen op respectievelijk de tweede en derde slag liggen.



Afb. 4.1 Het gebied tussen Oud-Zuilen en Hollandsche Rading met de opstrekkende verkaveling uit de periode van de Grote ontginning. Met stippen is de ligging van Slot Zuylen (blauw) en Landlust (rood) gemarkeerd.
Bron: www.vensteropdevecht.nl

Het achterliggende parkbos en de weiden tot aan de Gageldijk zijn een dubbele slag breed, zonder een weergegeven tussensloot. De brede percelen liggen tussen de eerste en de vierde slag.
Over de bouw, het gebruik en het eigenaarschap van de hofstede zijn tot 1649 geen verdere gegevens bekend.

4.2 Familie Van Schaijck, tot 1649

De nu eerstbekende eigenaar van hofstede Buitenweg is de Utrechtse brouwersfamilie Van Schaijck. Voor 1650 was de hofstede in bezit van Gerrit Rutgersz Van Schaijck (<1602-1648).[5] Hij was op 16 juni 1630 gehuwd met Petronella Goosen Huybertszoon van Schaijk uit De Bilt.[6] De familie zal de hofstede verpacht hebben aan een plaatselijke boer. Het is niet bekend of de hofstede al lang familie-eigendom was, of dat deze bijvoorbeeld na 1580 is aangekocht uit een van de Utrechtse klooster - en kapittelgoederen.[7] Uit het Kaartboek van Oudmunster blijkt uit de diverse belendingen dat er eind zestiende, begin zeventiende eeuw veel gronden in de polder Buitenweg in handen waren van stedelijke particulieren.[8]

4.3 Familie Van Westrenen, 1649-1724

Op 28 april 1649 verkochten de erven Gerrit Rutgersz van Schaijck[9] de Hofstede Buitenweg aan Dirck Woutersz van Westrenen.[10] Uit de in de inleiding vermelde omschrijving blijkt dat het complex toen nog geheel als boerderij fungeerde.
Dirck (ca 1608-1674) was op 11 februari 1633 gehuwd met Susanna Simons (+ <1641). Zij woonden in Amsterdam, waar Dirck brouwer was in Het Claverblad.[11] Op 19 januari 1641 hertrouwde Dirck met de Utrechtse Adriana Adams van Royesteyn (+1689).[12] Op 27 maart 1654 kocht Dirck van Carel Alexander van Berch nog 2 viertels land en 8 morgen weiland in de polder Buitenweg aan.[13] In 1660 verwierf Dirck van de familie Edler van der Planitz de hofstede Merckenburch (Schalkwijk) met 24 morgen grond.[14]

Vererving op de jongste dochter

De hofstede Buitenweg vererfde tussen 1650 en 1782 in de familielijn. Na overlijden van Dirck van Westrenen in 1674[15] is de hofstede kennelijk vererfd op jongste dochter Johanna (1654-1724), zie volgende paragraaf.
Johanna van Westrenen liet op 21 juni 1684 haar testament opmaken.[16] Zij huwde op 25 november 1690 met weduwnaar mr Willem Vastrick (+1718).[17] Johanna staat daarbij genoteerd als wonend in Westbroek, wat aangeeft dat Buitenweg inmiddels een buitenhuis bevatte dat naar haar stand bewoonbaar was. Het echtpaar had hun stadshuis aan de Utrechtse Heerestraat. Zij kregen twee kinderen die beiden zeer jong overleden. Na het overlijden van Willem maakte Johanna opnieuw haar testament op. Daarin benoemde zij Jan Willem Leusden, weduwnaar van haar nichtje Judith van Westrenen (1676-1710), tot executeur testamentair.[18]

Afb. 4.2 Hofstede Buitenweg is in 1680 voor het eerst vermeld op een topografische kaart.
Uitsnede van de Provinciekaart door landmeter B. de Roy, NHA, inv.nr NL-HlmNHA_560_002090_XL.

Afb. 4.3 Hofstede Buitenweg sjabloonmatig weergegeven als huis met omringende tuin of park, op de kaart uit 1696 van de Stadsvrijheid van Utrecht. Uitgegeven door Cornelis Specht, HUA, cat.nr 216023.

De eerste keer dat Buitenweg als hofstede/ buitenplaats op kaart is gezet, is op de Provinciekaart uit 1680 door landmeter Berhard de Roy (afb. 4.2). Beter zichtbaar is Buitenweg sjabloonmatig weergegeven op de kaart van de Stadsvrijheid van Utrecht, uitgegeven door Cornelis Specht in 1696 (afb. 4.3). De kring boompjes rond het huis duidt op een tuin– of parkaanleg.

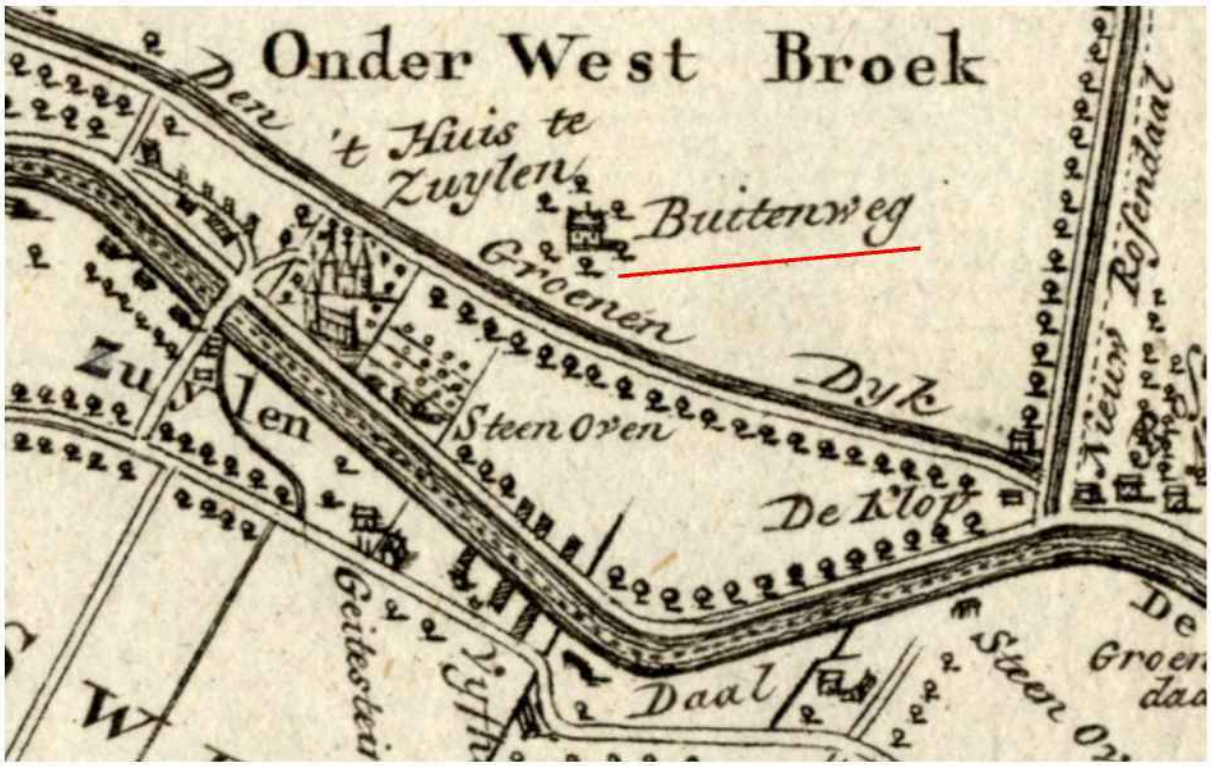
De eerste aanleg van het park

Uit een akte van verklaring over Buitenweg uit 1720 blijkt dat eerder Johanna van Westrenen en haar man Willem Vastrick eigenaar van Buitenweg zijn geweest. De verklaring[19] is afgelegd door Cornelis Roelofsen van Schayk (ca 1632), dan 82 jaar oud. Dit op verzoek van de te Dordrecht wonende dochter en schoonzoon van Willem Vastrick, Cornelia Maria (1677-1746) en Jan de Bets. Cornelis verklaarde dat Johanna en Willem de eerste aanleg van het park hebben verzorgd. Aangezien hierin de eerste aanleg van het park beschreven wordt, is het relevante deel van de verklaring hierna getranscribeerd: "*dat hij al voor seer lange jaren herwaarts wel gekent heeft de plaets van juffrouw Johanna van Westrenen, leggende agter den dorpe van Zuijlen, onder den Gerechte van Westbroek, sijnde genaemt Buijttenwegh, dat van outs voor aen den dijk, genaemt de groenewegh gestaen heeft een Heere huijs en boerewooningh met een werf, mitsgaders een hof ofte tuijn daer nevens, soo als dien jegen woordigh alsnog in wesen is, dat voor dato dat den voornoemde Juffrou van Westrenen met Dheer Vastrick is getrouwt agter 't voorschreve oude werf Oostwaerts op een parceel laag weijland heeft gelegen, dat alsdaer aen de Noordsijde vant voorschreve weijland heeft gestaen eene rij willige boomen, bestaende deselve rij na sijn attestants beste geheugenisse ten getalle van omtrent veertig willige boomen, dat wanneer de voornoemde Juffrou van Westrenen naderhand getrouwt was met Dhr Willem Vastrick de voorschreve willige boomen sijn geroijt, ende dat ter plaetse alwaer de geseijde willige bommen gestaen hebben door gemelten HeerWillem Vastrick is gemaekt een brede laan, dewelcke door hem beplant is met twee rijen esse boomen ende ter sijde van dien met els bepoot, gelijk ook nog 't eijnde van die laan met een soort van een winckelhaek op dien tijd mede beplant sijn twee rijen esse boomen met als tussen beijden, welk een en ander aldaer alsnog is, dat ook vorder het voorschreve voor heen gewesene laagh weijland door den gemelten Heer Vastrick gemaakt is soo tot boomgaert als thuijn, ende dat mede den selven boomgaert en tuijn alsdoen is begraven met verscheijde slooten, waeruijt de specie is gehaalt om de voorschrevene nieuw gemaekten boomgaart, tuijn en laan te verhogen en alsoo op die wijse het een en ander in goeden staet te brengen, gelijke 't selve ook is geschiedt, en alsnog gezien kan worden, wijders verklaerden hij attestant ook nog seer wel te weten, dat door den voornoemden Heer Vastrick mede is gemaekt een nieuwe brugh over de gemaekte slooth tot hechtingh van den nieuwen aen den ouden tuijn, welcke brug naderhandt verandert sijnde door denselven is vernieuwt, dat ook nog den ge.ijden Heer Vastrick mede in den ouden tuijn een nieuw …huijs heeft geseth, twelk door den tijd verandert sijnde al wederom van nieuw gesteld is. 't geene aldaer jegen woordigh alsnog staat, gelijk ook deselve Heer Vastrick voor de voorschrevene plaats aen de Groenewegh een nieuw hek en brugh heeft gemaekt, tgeene, mede door den tijd vergaen sijnde, den voornoemden Heer Vastrick in omtrent vijf a ses jaren geleden vernieuwt heeft. Gevende hij comparant voor redenen van wetenschap dat hij tot Zuijlen is opgegroeit mitsgaders van tijd tot tijd de voorschrevene plaats en hofstede gesien en ook op die plaats gewerkt heeft, ende dat hij ook bovendien de voorschrevenen willige boomen selfs heeft helpen roijen, ende voorts als in den tijt met presentatie des versogt wordende dese ten allen tijden met eede gestand te sullen doen.*"

Waarom Cornelis deze verklaring moest afleggen, is in de akte niet vermeld.[20]

<u>Samengevat</u>; Buitenweg had al lange tijd een buitenhuis. Na het huwelijk in 1690 van Johanna met Willem Vastrik, is door hem het achterliggende weiland omgevormd tot park: een brede L-vormige Essenlaan langs de oost- en noordzijde, daarbinnen ingericht als deels boomgaard en deels tuin. Ter ontwatering zijn sloten gegraven. Met de uitkomende grond is het perceel opgehoogd. Om het nieuwe park te bereiken is een brug over de tussensloot aangelegd.

Vastrik heeft in de oude tuin naast het herenhuis een nieuw tuinhuis (koepel) geplaatst. En de entree aan de Groeneweg voorzien van een nieuwe brug met inrijhek.



Afb. 4.4 Hofstede Buitenweg sjabloonmatig als buitenplaats weergegeven op de kaart van de Provincie Utrecht uit 1757. Uitsnede van kaart, I. Tirion, HUA, cat.nr 214025.

Afb. 4.5 Jan Willem Leusden rond 1695 als Utrechts burgemeester, echtgenoot van Judith van Westrenen, de eigenaresse van Buitenweg.
Anoniem, fotoreproductie van schilderij door L. Franck, HUA, cat.nr 105523

4.4 Familie Leusden, 1724-1782

Vererving op familie Leusden

Johanna van Westrenen overleed in 1724. Of de buitenplaats-boerderij Buitenweg toen op Jan Willem Leusden is vererfd, of dat hij op een later moment de andere erfgenamen heeft uitgekocht, is niet duidelijk. Bij zijn latere boedelscheiding blijkt hij wel eigenaar te zijn geweest. Jan Willem Leusden (1675-1745, afb. 4.5)[21] was in Utrecht vroedschapslid en burgemeester. Na 1745 bleef de boedel van Jan Willem enige jaren onverdeeld. Op 8 juli 1752 werd de boedel gescheiden en is het onroerend goed, waaronder Buitenweg, toegewezen aan zoon Rudolph Leusden (ca 1708-1782).[22] De omschrijving van de hofstede luidt dan "Sekere HeereHuysinge, erve, hoven en anexe landerijen met sijn bepoting en beplantinge groot omtrent agt mergen genaemd Buytenwegh". Daarbij hoort dan nog 13,5 morgen weiland in de polder en 8 morgen uiterwaard bij Wijk bij Duurstede.[23]
Rudolph was in 1737 gehuwd met Leonora Apollonia (de) Weijer (1712-1749), zij woonden aan het Oudkerkhof in Utrecht. Rudolph was militair met de functies van Luitenant-generaal, Sergeant-Majoor en Generaal-Majoor der infanterie. Of Rudolph na Leonora's vroege overlijden is hertrouwd, is niet bekend. Begin 1758 kocht hij stukken grond in de polder Buitenweg aan: op 11 januari van weduwe Gijsberte de With-Vrekenhorst 8 morgen weiland aan "den Ouden Weertsen Heereweg off dyk" en op 8 februari van twee zusters Van Stockum 4 morgen aan de Groeneweg.[24] Op 20 januari 1761 werd Rudolph benoemd tot erfgenaam van buitenplaats Beukenstein aan de Achterwetering (gerecht Oostveen, Maartensdijk) van zijn gelijknamige oom (+1764).[25]
De kaart van de provincie Utrecht uit 1757 geeft Buitenweg wederom sjabloonmatig weer als buitenhuis (afb. 4.4).

Pachters van het boerderij-deel

Van het boerderijdeel van de hofstede Buitenweg zijn enkele pachters bekend uit verhuurcontracten uit eind 17e en 18e eeuw. Zo verhuurde Rudolph per 21 december 1751 de boerderij met 15 morgen land aan Arien Versteegh en op 21 februari 1767 met 23 morgen (8 morgen extra sinds 1758) aan Jan van Soest.[26] Rudolph was blijkens verhuurakten ook eigenaar van hofstede De Meyboom te Westbroek. Deze boerderij met 9 morgen grond verhuurde hij per 27 mei 1759 aan bovengenoemde Jan van Soest en op 25 januari 1766 aan Harmen van de Tempel.[27]

Verkoop onroerend goed testamentair vastgelegd

Rudolph Leusden maakte op 4 september 1775 zijn testament op en voegde daar op 19 januari 1782 een codicil aan toe.[28] Hierin legde hij vast dat al zijn onroerende goederen na zijn overlijden openbaar moesten worden verkocht en de opbrengt geïnvesteerd moest worden in obligaties. Rudolph overleed aan het Oudkerkhof en is op 25 januari 1782 begraven. Overeenkomstig zijn wilsbeschikking werden zijn goederen daarna geveild op 14 december 1782 (afb. 4.6 en 4.7).

4.5 Makelaar Willem Voorsteegh ontmantelt het buiten, 1782-1788

Koper van de buitenplaats-boerderij Buitenweg was de makelaar en notaris Willem Voorsteegh (1749-1825).[29] Op 20 januari 1783 had hij volgens notariële aantekening de volledige koopsom van f 4263,0,0 voldaan.
Al eerder, op 14 januari, wilde Willem de buitenplaats deels ontmantelen: hij veilde de inrichting en beplanting van de moestuin ter overname en het koetshuis, loods, tuinschuur en kippenhok voor afbraak. Veel werd verkocht, de veiling van koetshuis, loods en kippenhok werd echter aangehouden. De bewaard gebleven veilinglijst biedt een bijzonder inkijkje in de inrichting van de moestuin van Buitenweg (zie bijlage 6).[30] Uit de veilinglijst blijkt de aanwezigheid van een variatie aan koude broeibakken: "*2 vaste Bakjes met 4 glaaze raamen*", 4x een "*een vaste* krib", "*1 geteerde Bak met 2 papieren Raamen*", "*1 hangKastje voor druijven*", "*1 Lessenaar met 1 glaaze raam*". Lessenaars met een of meerdere ramen komen veel voor in de lijst (post 5 tot en met 25), evenals rietmatten voor de (winter)afdekking. De glazen afdekking van koude bakken is kwetsbaar en daarom mogelijk een gewild artikel om op veilingen aan te kopen.

In UTRECHT ANNO 1782.

Vrij Willige Verkoopinge.

VAN DE NABESCHREVE

BUYTEN-PLAATS

EN

BOERDERYE

EN AANBEHORENDE

WEY-, HOOY- EN VEEN-

LANDEN,

EN DAN NOG ZEKERE

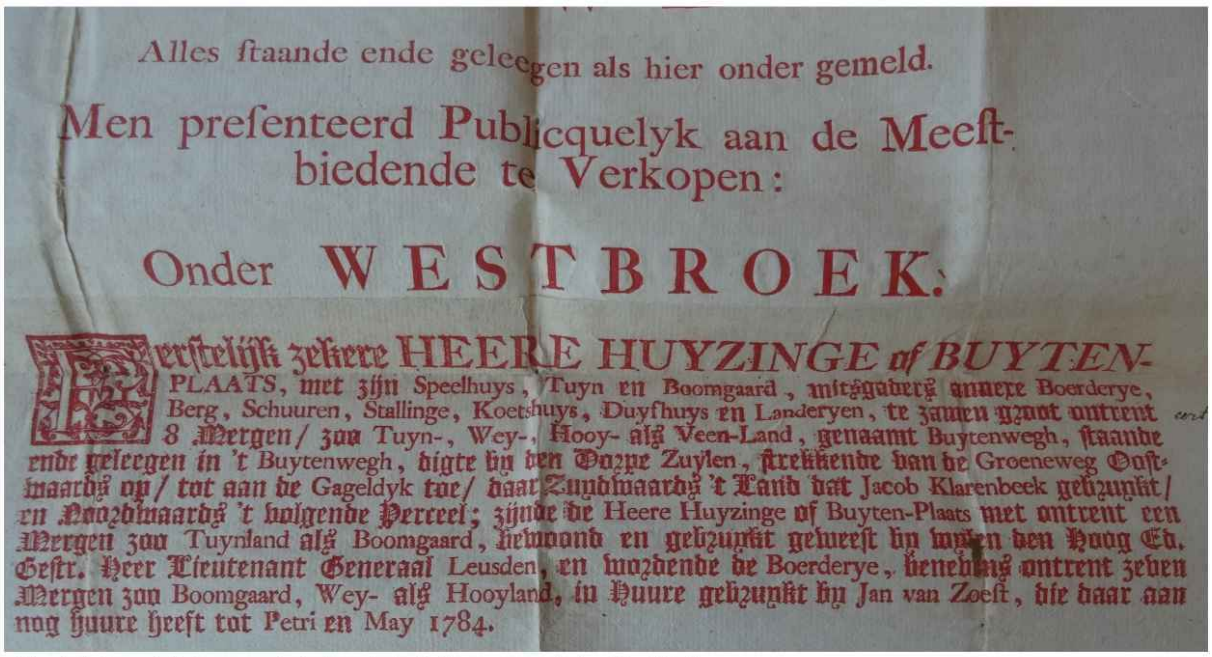
UYTERWEERD,

Alles ſtaande ende geleegen als hier onder gemeld.

Men preſenteerd Publicquelyk aan de Meeſt-biedende te Verkopen:

Onder WESTBROEK:

Afb. 4.6 Voorblad van het veilingbiljet van de buitenplaats Buitenweg in 1782.


Alles ſtaande ende geleegen als hier onder gemeld.

Men preſenteerd Publicquelyk aan de Meeſt-biedende te Verkopen:

Onder WESTBROEK:

Eerſtelijk zekere HEERE HUYZINGE of BUYTEN-PLAATS, met zijn Speelhuys, Tuyn en Boomgaard, mitsgaders annere Boerderye, Berg, Schuuren, Stallinge, Koetshuys, Duyfhuys en Landeryen, te zamen groot ontrent 8 Mergen/ zoo Tuyn-, Wey-, Hooy- als Veen-Land, genaamt Buytenwegh, ſtaande ende geleegen in 't Buytenwegh, digte by den Dorpe Zuylen, ſtrekkende van de Groeneweg Oostwaards op/ tot aan de Gageldyk toe/ daar Zuydwaards 't Land dat Jacob Klarenbeek gebruykt/ en Noordwaards 't volgende Perceel; zijnde de Heere Huyzinge of Buyten-Plaats met ontrent een Mergen zoo Tuynland als Boomgaard, bewoond en gebruykt geweest by wylen den Hoog Ed. Gestr. Heer Lieutenant Generaal Leusden, en voordende de Boerderye, benevens ontrent zeven Mergen zoo Boomgaard, Wey- als Hooyland, in Huure gebruykt by Jan van Zoest, die daar aan nog huure heeft tot Petri en May 1784.

Afb. 4.7 Omschrijving van de buitenplaats Buitenweg op het veilingbiljet.

Uit de moestuin werd verder geveild een "*Erwtte Schutting met 21 papier luijken en 8 opzet planken*", een "*leggende Persike Kast met 4 glaazen Ramen*", een "*nieuwe gevoerde DruijveKast met 6 glaaze Raamen en een Trap*", een "*Persike Kast met seven glaaze Ramen en een Trap*". De schutting met leifruit tegen de perzikenkas moet "*blijven staan voor den eijgenaar, en is dus onder deeze Koop niet begrepen*". Naast de bakken en kassen werden diverse abrikozen-, perziken- en morellenbomen en druivenstokken geveild. Het laatste kavel in de veilinglijst betreft "*de Miloen Boor*", of dit een meloenboor of een andersoortig (keuken)gereedschap betreft is niet duidelijk.

Verhuur van de buitenplaats

Makelaar Voorsteegh verhuurde op 20 december 1785 per half 1786 de buitenplaats aan "den Heer Samuel Wiselius t' Amsterdam".[31] Het huurcontract[32] spreekt over "*Buijtenplaats genaamt Buijtenweg (…) bestaande in een Heere huijzinge met zijn Speelhuijs, ZomerKeuKentje, Koetshuijs en Stallinge mitsgaders Duijfhuijs en annexe Thuijnen (…), voor den tijd van zes aan een volgende Jaaren" voor f 175,0,0 per jaar. De huurvoorwaarden melden dat zonder "expres consent" van de verhuurder geen bomen mogen worden gerooid. De huurder is daarbij verplicht de perzik- en abrikozenbomen en de wijnstokken jaarlijks op de juiste tijd te doen snoeien, de aspergebedden naar behoren te doen bemesten en de tuinen jaarlijks voldoende te bezanden en te bemesten. Verder dient de huurder de wilde duiven in de winter te voederen, waarvoor hij als tegenprestatie "de Jonge Duijven genieten [kan], mits die niet voor half meij in ijder Jaar van t Hok te haalen, en dus de Jongen voor die tijd vrij te laten vliegen, om de Vlugt niet te verminderen, blijvende de Duijven mettie Jaarlijks ten voordeele van den Verhuurder (…).*"

Onder aan het huurcontract staat een toevoeging van "S.B. de Bije Wed. Roëll"[33] op 27 februari 1788, dat zij onder dezelfde condities per mei 1788 de buitenplaats voor twee jaar zal huren.

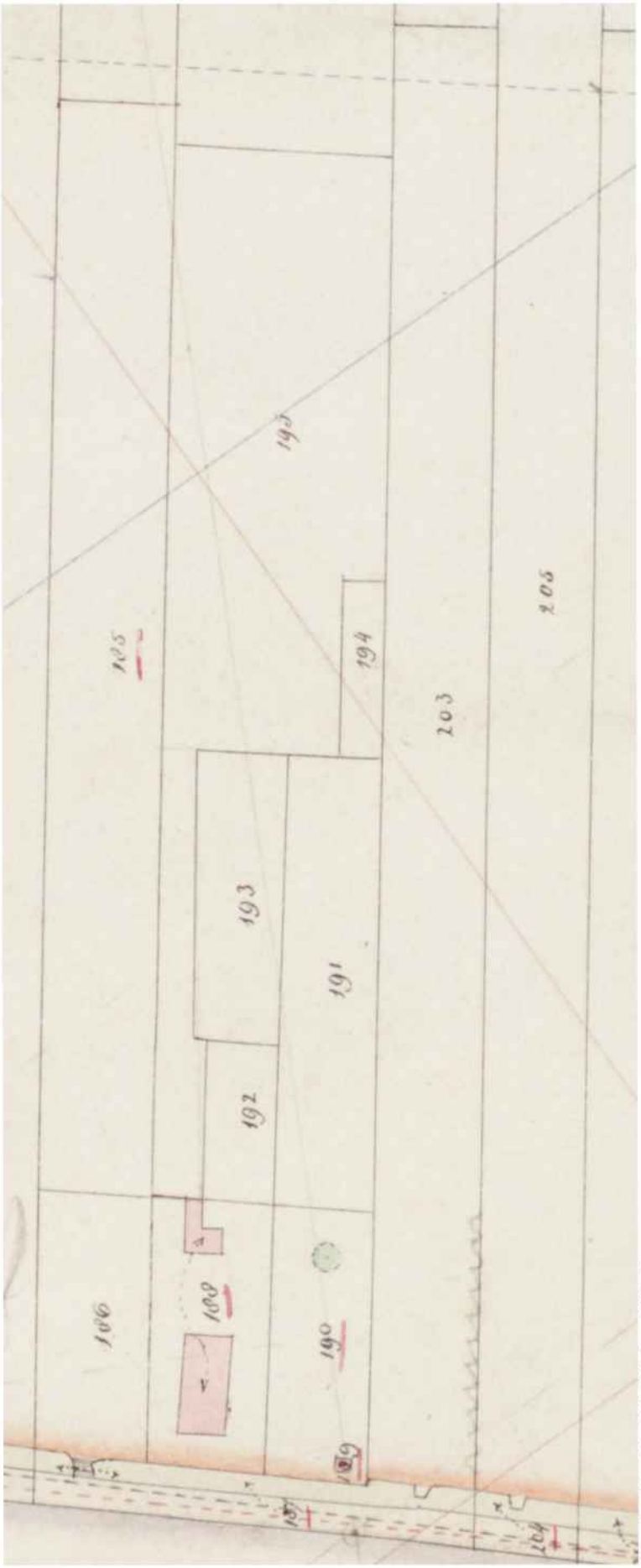
4.6 Familie De Voogt, 1788-1821 en 1825-1852

De verhuur van Buitenweg aan mevrouw Roëll-de Bije is niet doorgegaan, want Willem Voorsteegh verkocht "*zekere Heere Huisinge of Buijtenplaats genaamd Buitenweg, met zijn speelhuijs, Thuijn, en boomgaard, als meede annexe Boerderij, Berg, Schuur, Stallinge, Koetshuis en duijfhuis, mits gaders annexe Landerijen, te samen groot twaalf mergen*" per 14 oktober 1788 voor f 5000,0,0 aan Willem Jacob de Voogt (+ 1821), "*zijnde de voorzijde Buijtenplaats verhuurd aan den Heer Samuel Wiselius te Amsterdam (…) tot Petri en Meij van het Jaare 1792*". Het boerderijdeel was tot mei 1790 verhuurd aan de weduwe van Jan van Soest.[34]

Willem Jacob was op 25 juni 1770 gehuwd met Maria Casius (1745-1819) en was werkzaam als lakenkoopman te Utrecht. In 1794 breidde Willem Jacob het grondbezit van Buitenweg uit door aankoop van 4 morgen weiland voor f 1150,0,0 van Everard Bonifacius baron Wittert, heer van Hoogland, en Elisabeth Maria van Duinkercken.[35] Het echtpaar De Voogt-Casius heeft de buitenplaats de naam Landlust gegeven. Na het overlijden van Willem Jacob lieten de erfgenamen op 16 juni 1821 "*de Buitenplaats Landlust*" veilen.[36] Hiervoor werd in meerdere kranten geadverteerd (afb. 4.9).

Omschrijving van Landlust in 1821

In de akte van veiling en in de advertenties is Landlust als volgt omschreven: "*De zeer aangename en welgelegen Buitenplaats, genaamd Landlust, bestaande in eene weldoortimmerde en logeabele Heern Huizinge en annexe boerenwoning, met de stalling voor koebeesten en paarden, een vijfroeden hooijberg, koetshuis en stalling voor vier paarden, met de schuur tot berging van Hout en gereedschappen, en daarachter een duifhuis, en de aan deze plaats behorende Bank in de kerk te Zuilen. Voords schoone laan van ypen en Eikenboomen, wel aangelegde Engelsche Tuin, met de zich daarin bevindende spatieuse koepel, een allerschoonst uitzigt hebbende over de weilanden, en op het Dorp Zuilen. Wijders zeer geëxtendeerde moestuin en schutting, met vruchtbare Persikboomen, boomgaard en slingerbosch van opgaande Essenboomen, Eiken, Elzen en Essenhakhout, en nog een speelhuis aan het einde van hetzelve, te zamen groot ongeveer twee bunders twaalf roeden acht en tachtig ellen (…) Nog een Bosch van Essen Weerden*[?] *en Elzenhakhout groot ongeveer drie bun-*



Afb. 4.8 Hofstede-buiten Landlust met de direct omringende tuin– en parkdelen, op het Kadastraal Minuutplan 1812.

Legenda van links naar rechts:

185, 203, 205	Weiland
186	Bouwland
188	Huis en erf
189	Koepel
190, 191, 192	Tuin (moes– en/of siertuin)
193, 194	Boomgaard
195	'Terrein van vermaak' (park)

Detail van KMP, Westbroek, sectie C, blad 2

ders veertig roeden twee en zestig ellen, (...) Benevens acht bunders acht roeden en negentig ellen wei en hooiland. Alles annex den anderen, (...) strekkende van de Groenweg tot aan de Gageldijk, (...)"

Uit de omschrijving blijken enkele veranderingen in de tuin- en parkaanleg:

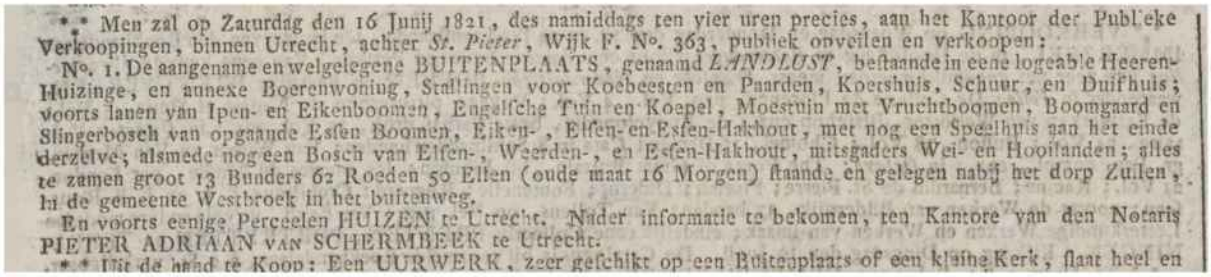
- De L-vormige Essenlaan uit circa 1700 is herplant met iepen en eiken.
- De tuin met koepel naast het herenhuis is blijkens de vermelding "Engelsche tuin", in ieder geval in beplanting, naar de heersende mode aangepast in Landschapsstijl
- Het parkbos is blijkens de vermelding "slingerbosch" eveneens aangepast in Landschapsstijl. Aan het eind van het parkbos staat een tuinhuis.

Omdat de termen "Engelsche tuin" en "slingerbosch" de 'eigentijdsheid' van een parkaanleg aangeven, werd de aanwezigheid hiervan altijd in verkoopadvertenties uit die periode vermeld. Omdat de termen niet voorkomen in de verkoopstukken van 1788, is het aannemelijk dat het echtpaar De Voogt-Casius de tuin- en parkaanleg heeft aangepast van de geometrische stijl in de toen modieuze Landschapsstijl.

Landlust weer eigendom van familie De Voogt

Op de veiling is Landlust voor f 6.800,0,0 verkocht aan mr Hendrik Johannes van Gennep. Hendrik Johannes (1789-1855) woonde met echtgenote Sara Gijsbertha Elizabeth Bosch (1797-1884) in Den Haag en werkte volgens de veilingakte als "controleur Magazijnmeester in de Provincie Zuidholland". Hij heeft Landlust slechts enkele jaren in bezit gehad. In die periode adverteerde hij voor de verhuur van de buitenplaats (afb. 4.10). Op 30 juli 1825 verkocht hij via veiling (afb. 4.11) de buitenplaats met boerderij weer aan de eerdere erfgenaam Maria Constantia de Voogt (1779-1861).

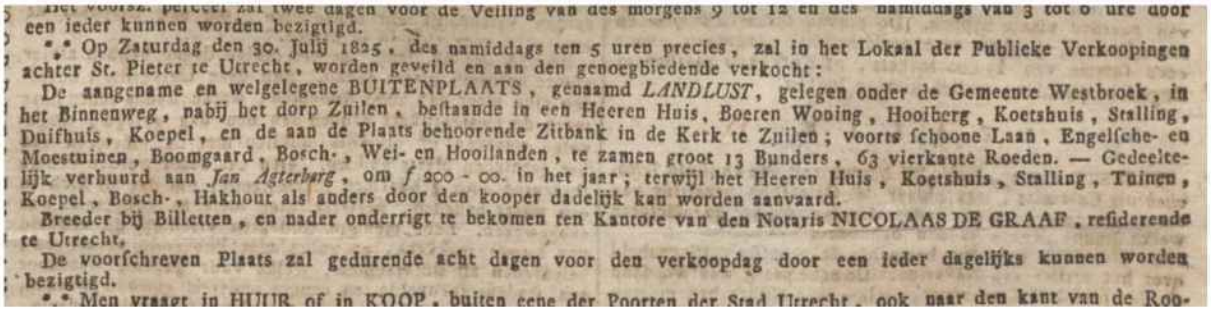
In 1852 verkocht Maria Constantia bij veiling haar "*buitenverblijf Landlust, vroeger Buitenweg geheten, met bijbehorende gebouwen en landerijen, waaronder 4 morgen, vanouds bekend als het Klaverenblad*" plus los daarvan 3 hectare weiland voor fl 11.475,00 aan 'buurman' Willem René baron van Tuyll van Serooskerken, heer van Zuylen (1813-1878). De veilingkavels 3 en 4 werden respectievelijk verkocht voor fl 825,00 aan landbouwer Pieter Versteeg en voor fl 10.500,00 aan dr Frans


, Men zal op Zaturdag den 16 Junij 1821, des namiddags ten vier uren precies, aan het Kantoor der Publieke Verkoopingen, binnen Utrecht, achter *St. Pieter*, Wijk F. N°. 363, publiek onveilen en verkoopen:
N°. 1. De aangename en welgelegene BUITENPLAATS, genaamd *LANDLUST*, beftaande in eene logeable Heeren-Huizinge, en annexe Boerenwoning, Stallingen voor Koebeesten en Paarden, Koetshuis, Schuur, en Duifhuis; voorts lanen van Ipen- en Eikenboomen, Engelfche Tuin en Koepel, Moestuin met Vruchtboomen, Boomgaard en Slingerbosch van opgaande Esfen Boomen, Eiken-, Elfen- en Esfen-Hakhout, met nog een Speelhuis aan het einde derzelve; alsmede nog een Bosch van Elfen-, Weerden-, en Esfen-Hakhout, mitsgaders Wei- en Hooilanden; alles te zamen groot 13 Bunders 62 Roeden 50 Ellen (oude maat 16 Morgen) ftaande en gelegen nabij het dorp Zuilen, in de gemeente Westbroek in het buitenweg.
En voorts eenige Perceelen HUIZEN te Utrecht. Nader informatie te bekomen, ten Kantore van den Notaris PIETER ADRIAAN VAN SCHERMBEEK te Utrecht.
, Uit de hand te Koop: Een UURWERK, zeer gefchikt op een Buitenplaats of een kleine Kerk, ftaat heel en

Afb. 4.9 Veiling-advertentie voor de buitenplaats Landlust, op 5 juni 1821 in de Oprechte Haarlemsche Courant.

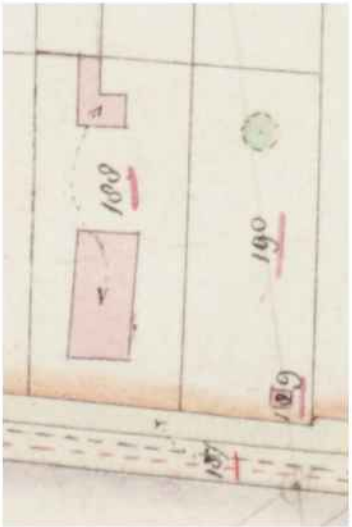
laars J. BUIJS, J. L. SPIES en PH. BUIJS, te Amfterdam.
, TE HUUR de *Buitenplaats* LANDLUST, gelegen aan den Binnenweg bij *Zuilen*, beftaande in eene zeer Logeable *Huizinge*, *Stal*, *Koetshuis* en *Koepel*, benevens *Tuin*, *Boomgaard*, *met exquife Vruchtboomen* en *Bosch*, te zamen groot 2½ Morgen; te bevragen op den huize *Zorgvliet* bij de *Klop*.
, Een ieder zij door deze gewaarfchuwd van aan niemand wie het ook zijn moge, op naam van den Ondergetee-

Afb. 4.10 Verhuur-advertentie van Landlust, op 13 augustus 1821 in de Utrechtse Courant.

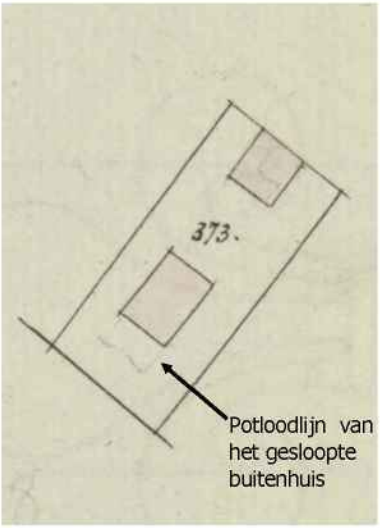

Het voorsz. perceel zal twee dagen voor de Veiling van des morgens 9 tot 12 en des namiddags van 3 tot 6 ure door een ieder kunnen worden bezigtigd.
, Op Zaturdag den 30. Julij 1825, des namiddags ten 5 uren precies, zal in het Lokaal der Publieke Verkoopingen achter St. Pieter te Utrecht, worden geveild en aan den genoegbiedende verkocht:
De aangename en welgelegene BUITENPLAATS, genaamd *LANDLUST*, gelegen onder de Gemeente Westbroek, in het Binnenweg, nabij het dorp Zuilen, beftaande in een Heeren Huis, Boeren Wooing, Hooiberg, Koetshuis, Stalling, Duifhuis, Koepel, en de aan de Plaats behoorende Zitbank in de Kerk te Zuilen; voorts fchoone Laan, Engelfche- en Moestuinen, Boomgaard, Bosch-, Wei- en Hooilanden, te zamen groot 13 Bunders, 63 vierkante Roeden. — Gedeeltelijk verhuurd aan *Jan Agterberg*, om *f* 200 - 00. in het jaar; terwijl het Heeren Huis, Koetshuis, Stalling, Tuinen, Koepel, Bosch-, Hakhout als anders door den kooper dadelijk kan worden aanvaard.
Breeder bij Billetten, en nader onderrigt te bekomen ten Kantore van den Notaris NICOLAAS DE GRAAF, refiderende te Utrecht.
De voorfchreven Plaats zal gedurende acht dagen voor den verkoopdag door een ieder dagelijks kunnen worden bezigtigd.
, Men vraagt in HUUR of in KOOP, buiten eene der Poorten der Stad Utrecht, ook naar den kant van de Roo-

Afb. 4.11 Veiling-advertentie voor de buitenplaats Landlust, op 11 juli 1825 in de Utrechtse Courant.

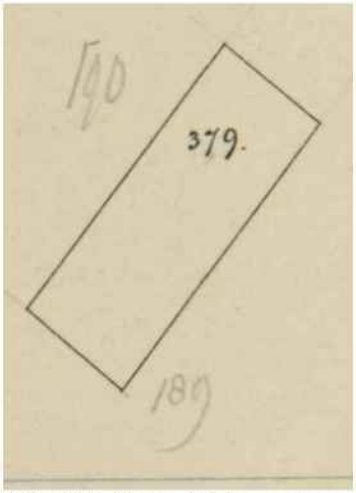
Afb. 4.12 Landlust op de Topografisch Militaire Kaart van 1850. De laanstructuur in het parkbos is herkenbaar weergegeven. In het verlengde van het park ligt aan de Gageldijk de 3 bunders/ hectare essen– en elzenhakhout.
Uitsnede van kaart, NA, inv.nr 00013000398.



Afb. 4.13 De opzet van gebouwen en zijtuin op het KMP, 1812. De hooiberg is niet ingemeten.



Afb. 4.14 De gewijzigde opzet van de gebouwen op de Kadastrale hulpkaart 2, 10-6-1854



Afb. 4.15 De gewijzigde opzet van de zijtuin, zonder vijver en koepel, op de Kadastrale hulpkaart 6, 27-12-1875.

Adrianus Snellen.[37] De boerderij van Landlust was verpacht aan veehouder Hendrik Blom (1793-1883) tot 1 mei 1856 voor fl 250,00 per jaar. Het buitenplaats-deel van Landlust werd door Maria Constantia zelf bewoond en gebruikt.

4.7 Familie Van Tuyll, 1852-1963, pachtboerderij met parkbos

Familie Van Tuyll heeft na aankoop direct de buitenhuisfunctie opgeheven en de gebouwen van Landlust bestemd voor de pachtboerderij. Uit Kadastrale hulpkaart 2, gekarteerd 10 juni 1854, blijkt dat de bebouwing dan is aangepast. In vergelijking met het KMP lijkt het hoofdgebouw kleiner en de achterliggende vrijstaande schuur groter te zijn gemaakt. Op basis van de gebouwweergave op het KMP (afb. 4.13) en op de kadastrale hulpkaart (afb. 4.14) blijkt dat het herenhuis is afgebroken en dat het achterliggende boerderijdeel de voorgevel van het complex werd.

Kadastrale hulpkaart 6, 27 december 1875, toont dat in de zijtuin de aanleg met vijver en theekoepel is verwijderd (afb. 4.15). De linde op de hoek van het perceel bleef gespaard en bepaalt tot op heden het eerste aanzicht van Landlust vanaf de Groeneweg/ 2e Polderweg (zie afb. 7.2 en 7.3).

De verbouwing van Landlust volgens de rentmeestersrekeningen

In de financiële verantwoording per maand/ kasboek door rentmeester Assuerus Christiaan Hartjens, bewaard gebleven over de jaren 1848-1856, zijn de sloop- en bouwactiviteiten verantwoord.[38] De posten, vanaf juni 1853, zijn niet echt gespecificeerd, maar de verbouwing zal de afbraak/verbouw van het buitenhuis-deel en de nieuwbouw voor de boerderijfunctie ingehouden hebben. Kennelijk was eerst het voorste deel van het gebouw aan de beurt, want vanaf augustus 1855 wordt het project Achterhuis uitgevoerd. Het voorste gebouwdeel betrof het buitenhuis. De in de 18e-eeuwse huurcontracten genoemde koetshuis en duifhuis zijn in de rentmeestersrekeningen niet herleidbaar. Het duifhuis is mogelijk benoemd als "*een schuurtje*" waarvan de afbraak op 11 mei 1854 is betaald. Het achterhuis bevatte mogelijk het koetshuis en de oranjerie. Die laatste wordt op 4 augustus 1855 met naam benoemd in de post "*J.A. Koning, Timmerman, in voldoening der 1e termijn zijnde ½ der aannemingsPenningen wegens de vernieuwing van het achterhuis en slooping der Oranjerie op Landlust f 695,-* [de totaalsom]".

In de financiële verantwoording zijn ook maandelijks terugkerende (onderhouds)kosten opgenomen door de timmerman, smid, schilder, rietdekker, leidekker, steenleverancier (firma Plomp). Deze staatjes zijn per leverancier opgesteld met kosten uitgesplitst naar kasteel en daarna pachtboerderijen. Vanaf 1853 komt Landlust, naast de bijzondere projecten, ook veel in deze maandstaten voor. Tijdens de verbouwing van het complex liep de bedrijfsvoering door, zoals blijkt uit de credit-kant van de financiële verantwoording: "*H. Blom voor 5 maanden huur van de Hofstede Landlust f 250.- [het jaarbedrag] en daarbij gebracht 4 morgen weiland f 80.- verschenen Heden f 165,-*"

De bijzondere debet-posten die de verbouwing van Landlust betreffen zijn:

20-7-1853	Opbrengsten der verkochte huizinge Landlust f 660. en broeikribben f 5.. f 665.- Af onkosten van verkoop f 18.89	f 646,11
24-8-1853	J.A Koning Timmerman, 1e termijn of 1/3 der aannemingspenningen wegens de woning op Landlust volg Quit	f 256,33
	Fooi aan het werkvolk op Landlust	f 6,0
13-10-1853	J.A Koning Timmerman, 2e termijn of 1/3 der aannemingspenningen wegens de woning op Landlust volg Quit	f 256,33
5-5-1854	J.A Koning Timmerman, voor de 3e termijn en alzoo in voldoening van het laatste 1/3 der aannemingspenningen wegens de bouwing der woning op Landlust volg Quit	f 257,34
11-5-1854	H. Verschoop voor aangenomen werk op Landlust, van het afbreken van een schuurtje, reparatie aan een schutting enz volg quit	f 22,50
4-8-1855	J.A. Koning Timmerman in voldoening der 1e termijn zijnde ½ der aannemingspenningen wegens de vernieuwing van het achterhuis en slooping der oranjerie op Landlust f 695,-	f 329,50

Afb. 4.16 Landlust op de vogelvluchtfoto uit 1936. Hierop is goed de afwisseling zichtbaar van het agrarische weidenlandschap en tussenliggende hakhout– en parkbossen, zoals dit eeuwenlang het landschapsbeeld ten noordwesten van Utrecht heeft bepaald.
Uitsnede van foto 1936, KLM aerocarto, HUA, cat.nr 84638.

12-9-1855	J.A. Koning Timmerman in voldoening der 2e termijn zijnde 1/4 der aannemingspenningen wegens de vernieuwing van het achterhuis op Landlust volgs quit	f 164,75
15-12-1855	Aan J.A. Koning in voldoening der 3e of laatste termijn aannemingspenningen wegens het achterhuis op Landlust	f 164,75
31-12-1855	uit de maandelijkse posten: Joh. Bekker rietdekker, rekening 1855, o.m.: wegens de vernieuwing op Landlust	f 387,63.5
31-12-1855	aan J.A. Koning Timmerman voor gedane werkzaamheden aan het achterhuis op Landlust buiten het bestek volgs rek	f 340,10
31-12-1855	aan D. Wentink, metselaar voor gedane werkzaamheden aan het achterhuis op Landlust buiten het bestek volgs rek	f 127,36,5
31-12-1855	D.Wentink, metselaar, voor nog eenig metselwerk op Landlust in 1855 volgs rek	f 16,82,5
31-12-1855	Aan N.J. Kamperdijk, voor het maken van bestek en verdere bouwkundige diensten op Landlust	f 90,0

Het onderhoud van het achterliggende parkbos blijkt uit diverse vermeldingen:

4-10-1852	J. Klarenbeek voor het wieden van het bosch achter Landlust 21/2 morgen f 3,,,	f 7,50
21-12-1853	J. Klarenbeek voor een dag wieden in het bosch van Landlust	f 0,70
1-3-1856	Aan W van der Woude, 3 extra arbeiders op Landlust seder 1 febr tot heden	f 21,0
16-3-1856	Aan C. Loef, boomkweker te Boskoop voor geleverde 2500 Elzenstek volgs quit	f 37,0
29-3-1856	de tuinbaasrestitutie van betaalde aangenomen werk in het bosch op Landlust	f 7,28

De verbouwing van Landlust naar ontwerp van N.J. Kamperdijk

De laatste debetpost voor de verbouwing is erg interessant, omdat daarmee de (beroemde) architect van de verbouwing genoemd wordt: Nicolaas Johannes Kamperdijk (1815-1877), een bekende architect in het midden van de 19e eeuw.[39] Hij ontwierp naar de mode van zijn tijd eerst in neogotische en later in neoclassicistische stijl. De voorgevel van Landlust vertoont duidelijk kenmerken van de laatste stijl. Het bestek en eventuele ontwerptekeningen zijn niet in het Huisarchief aangetroffen. Kennelijk beviel Kamperdijks werk het echtpaar Van Tuyll-van Weede goed, want enkele jaren later, in 1858-59, zijn naar zijn ontwerp bij de entree van slot Zuylen het koetshuis met stal en dienstwoning gebouwd (nu: Dorpsstraat 14).[40]

Afb. 4.17 Landlust op de luchtfoto uit 1936. herkenbaar is de historische opzet, die sinds circa 1700 niet wezenlijk veranderd is: aan de Groeneweg de boerderij en de zijtuin, daarachter de moestuinen en boomgaard en daarachter het langgerekte parkbos.
Uitsnede van luchtfoto, Dotkadata, fotonr 031_10_609_Utrecht_1936

Werkzaamheden aan het complex tussen 1900 en 1924

In 1899 erfde Frederik L.S.F. baron van Tuyll van Serooskerken (1858-1934) Slot Zuylen met bijhorend bezit. De onderhouds-, nieuwbouw- en aanlegwerkzaamheden die hij uitvoerde heeft hij deels bijgehouden en deels achteraf gememoreerd in mapjes met 'uitvoeringen per jaar' '[1901-1924] en het aantekenboek 'Legger van onderhoudswerkzaamheden en verbouwingen op het landgoed' [1900 -1917].[41]

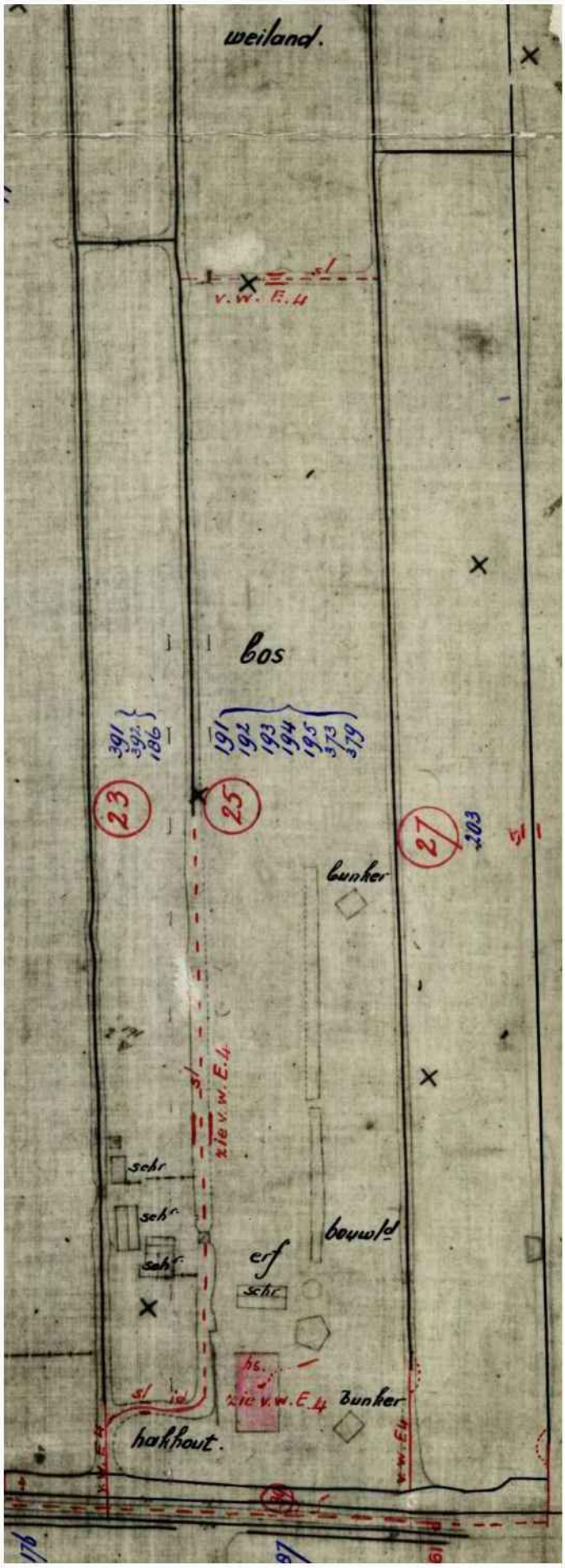
Het gebruik van Landlust bleef gesplitst in een verpacht agrarisch deel en een parkdeel voor de eigenaar. Frederik L.S.F. heeft de situatie ingetekend op een Kadastrale kaart uit 1899 met aantekeningen uit 1902 (afb. 4.x). De familie Apeldoorn pachtte op dat moment huis, erf en landerijen. De historische tuin, moestuin en parkbospercelen had Van Tuyll in eigen gebruik.
Uit de aantekeningen over het beheer blijkt dat het parkbos als zodanig in stand werd gehouden.
Op de Kadastrale kaart van 1899 zijn ook de Verboden kringen van forten Aan de Klop en De Gagel ingetekend. Hieruit blijkt dat het erf, gebouwen en parkbos van Landlust precies in de grootste kring van Fort aan de Klop liggen, de achterliggende landerijen liggen grotendeels in de buitenste kring van fort De Gagel. Zie hiervoor nader §. 5.3.

In het aantekenboek komen over de periode 1900-1917 de volgende beheergegevens over Landlust voor:
1901 duiventil op Landlust afgebroken (de 15 paar duiven werden met vergunning overgeplaatst naar de duiventil van Slot Zuylen aan de Slotlaan, zie § 2.7)
1904 verschillende wandelpaden op Groenhoeven en Landlust verbeterd door ophogingen van de deklaag van sintels en grind
1905 tegenover Landlust een ijzeren hek geplaatst nadat ter plaatse een dam was gelegd
1905 Landlust (en andere hofsteden) nieuwe brug met ijzeren hek (vermoedelijk is dit een dubbeling met de voorgaande notitie)
1906 de moestuin op Landlust werd in een boomkwekerij veranderd, tegenover het slot is een nieuwe moestuin aangelegd
1911 het rieten dak van de woning van Landlust vervangen door kruispannen
1912 veestal geheel hersteld: uitbreiding standplaatsen voor grootvee, paardenstal naar andere schuur, kap geheel vernieuwd en ook voorzien van kruispannen. Veestal in het achterhuis en de schuur met paardenstal voorzien van betonvloeren. 2 gierputten van beton aangelegd.

In de bovengenoemde 'mapjes met uitvoeringen per jaar' staat vermeld dat Landlust in 1923 is verbouwd door timmerman/aannemer De Graaf voor fl 4875,66. Wat deze verbouwing inhield is niet opgetekend.

Bunkers op Landlust

In 1952 is het gebied opnieuw Kadastraal gekarteerd, waarschijnlijk vanwege de toen aanstaande omnummering voor gemeente Utrecht (zie §4.5). Op het Veldwerk voor de kaart (afb. 4.18) is aangetekend dat zowel in de zijtuin, als in het achterliggende oude moestuinperceel een bunker staat. Zie daarvoor verder § 5.4.



Afb. 4.18 Landlust op het Kadastraal veldwerk E1, 1952. Schuin achter het hoofdgebouw is de hooiberg ingetekend. Op het perceel ten noordwesten van het hoofdgebouw staan enkele schuren.
Opvallend is de aanwezigheid van de twee groepsschuilplaatsen (bunkers) in zijtuin en boomgaard/parkbos.
Kadastraal archief, Veldwerk E1, 1952.

4.8 LANDLUST ALS WOONBOERDERIJ IN DE STADSRAND, PERIODE 1963-HEDEN

In 1954 is het oostelijk gebied van polder Buitenweg, met Landlust erin, bij de gemeentelijke herindeling overgegaan van Westbroek naar Utrecht. Het grondgebied is in 1963 door douairière Van Tuyll-van Lynden verkocht aan de gemeente. In de daarop volgende jaren kregen de ontwikkelingsplannen voor Overvecht Noord vorm. Het gebied van Buitenweg langs de Groeneweg (omgenoemd naar 2e Polderweg) kreeg een typische stadsrand invulling, gericht op recreatie, met sportterreinen en een volkstuincomplex. De hofstede met omringend erf en tuin werd door de gemeente in (erf) pacht uitgegeven. Het achterliggende parkbos-perceel bleef in bezit en beheer bij de gemeente. Aan drie zijden van Landlust werden percelen gebruikt voor de nieuwe stedenbouwkundige structuur: aan de noordwestzijde is de brede grenssloot gegraven tussen Landlust en tennisvereniging Vechtlust, aan de noordoostzijde is een deel van het perceel uitgegraven als rechthoekige vijver, aan de zuidoostzijde is over het perceel de Manitobadreef aangelegd.

De oude perceelstructuur van Landlust, met erf (moes)tuinen en parkbos met de lange laan, is tot op heden gehandhaafd gebleven. Uit Veldwerk nr 1 uit 1953 voor de Kadastrale kaart blijkt dat de perceelnummering van moestuinen en parkbos sinds 1832 nooit is gewijzigd en na 1952 slechts zijn ondergebracht in één perceelnummer 25 voor Landlust.

In de afgelopen decennia is de uitstraling die Landlust gehad moet hebben sterk verbleekt. In de basis zijn de historische structuren uit vier eeuwen hofstede-ontwikkeling echter nog aanwezig.

Afb. 4.19 De voorgevel van Landlust in 1954. Zeer waarschijnlijk toont de gevel de in 1854 uitgevoerde situatie naar ontwerp van N.J. Kamperdijk. De kleurstelling van het houtwerk (zand en groen) is typisch 19e-eeuws. Op de voordeur staan bescheiden de roodwit-Zuylen-kleuren (vergelijk ook met de actuele situatie, afb. 7.4). De foto geeft ook een aardig beeld van de ruimtelijkheid van Polder Buitenweg in die periode. Links (noordwest) van het gebouw ligt een boomgaard, met weiden daarachter. Het perceel van de boomgaard is tegenwoordig de scheidingssloot tussen Landlust en de tennisvereniging. Foto juni 1954, HUA, cat.nr 22058.

NOTEN

1. Hiervoor is gebruik gemaakt van genealogische en notariële informatie uit voornamelijk Het Utrechts Archief, Stadsarchief Amsterdam, regionaal Archief Rivierenland, Het Biografisch Woordenboek en de uitgave Utrechtse Parentelen/ deel 4/ Parenteel Van Rijn/ D. Verhoef.
2. Zoektocht naar de gangbare omvang van deze vlaktemaat heeft zeer weinig bronnen en een tegenstrijdig resultaat opgeleverd. Het Meertens Instituut meldt: Rijnland (Zuid-Holland) 1 viertel = waarschijnlijk 4 morgen. De site kgv.nl/ Rekenmaten meldt voor Limburg het omgekeerde: 1 viertel 1/4 kleine morgen.
3. De meest gangbare Rijnlandse morgen is circa 8516 m2 groot.
4. Bron:www.vensteropdevecht.nl/historie/137.html, (3) De vrije opstrek-ontginning van het Noorderpark
5. Gerrit Rutgersz was zoon van Rutger Gerritsz van Schaijck (+ <1593) en Beliche Jans van Syl (+ 1636). Hij huwde eerst op 22-6-1622 met brouwersdochter Aleyda Jan Vossendochter (+ 1623), daarna op 16-2-1628 met Odilia Michiel Semsdochter (+ 1628) en als derde met Petronella. Hij woonde aan de zuidzijde van de Neude. De status van de Van Schaijcks en aangetrouwde families blijkt eruit dat zij generaties lang bij overlijden worden overluid op de Domtoren (Bron: De Navorscher deel 36 (1886) tot 51 (1901), gedigitaliseerd en geïndexeerd via 17thcenturyhollanders.pbworks.com).
6. Van Petronella van Schaijck zijn geen doop- of begraafdata bekend. Zij was dochter van Goossen Hubertsz van Schayck (ca 1565-1644) en Hendrickgen Hermansdr de Leech (+1647). Haar grootvader Hubert Gosensz van Schaijck (+1602) pacht in De Bilt 'op de cleij' een hofstede met 74 morgen grond van klooster Oostbroek. Petronella hertrouwde op 25 januari 1651 met hoedenkoopman Andries van Ravenswaeij. Zij woonde als weduwe in 1685 aan de Nieuwegracht'tegenover Paushuize.
7. Bij HUA zijn in de inventarissen van de verschillende kapittels (nog) geen herkenbare verwijzingen naar dit plangebied naar voren gekomen. In het notarieel archief bevindt zich ook geen akte waarbij in de omschrijving de familie en de hofstede herkenbaar worden genoemd.
8. HUA, arch.nr 223 Kapittel van Oudmunster te Utrecht, inv.nr 933. Dat vermogende stedelingen investeren in het landelijk gebied is overigens een algemeen verschijnsel, in ieder geval vanaf circa 1500.
9. De erven betrof Gerrits weduwe Petronella Goosen Huybertszoon van Schaijk, haar stiefdochter Aleijdis van Schaijck (+1678) gehuwd met mr Willem van Geesdorp (+1663) en hun twee minderjarige dochters.
10. HUA, arch.nr 76 Huis Zuilen, inv.nr 46
11. Interessant in dat verband is, dat anderhalve eeuw later apart een stuk grond van 4 morgen naast Buitenweg/ landlust Het Klaverenblad wordt genoemd.
12. Adriana erfde in 1678 de heerlijkheid Tiellandt bij Houten, nazaten van het echtpaar gingen zich van Westreenen van Tiellandt noemen.
13. HUA, toeg.nr 34-4, inv.nr U047a002, Aktenr 122
14. Merckenburch was een leengoed van het Huis van Vianen. Op 27 november 1660 verzocht Dirck om met het goed beleend te worden (HUA, toeg.nr 34-4, inv.nr U053a006, Procuratie).
15. Dirck overleed te Amsterdam en werd begraven in de Utrechtse Buurkerk.
16. HUA, toeg.nr 34-4, inv.nr Uo65a002, aktenr 274. Zij benoemde tot erfgenamen haar moeder Adriana van Royenstein en haar broers en zusters, of na hun overlijden hun kinderen. Kennelijk dacht Johanna op 30-jarige leeftijd niet meer te zullen trouwen of kinderen te krijgen.
17. Willem was eerder gehuwd met Cornelia van Beeckestein (+1677). Bij haar overlijden hadden zij 3 minderjarige kinderen.
18. HUA, toeg.nr 34-4, inv.nr U162a002, aktenr 78, 29-11-1718. In het testament bedenkt zij naast Jan Willem uitgebreid haar personeel, als zij tot Johanna's dood bij haar blijven wonen: de dienstmeiden Maritje de Ridder en Neeltien Blom en paardenknecht Arien Versteegh, vervolgens verklaart zij tot universele erfgenamen de kinderen van haar (overleden) broers en zusters.
19. HUA, toeg.nr 34-4, inv.nr U151a004, aktenr 99, 28-6-1720
20. Mogelijk hield de verklaring uit 1720 verband met een erfeniskwestie tussen eigenares Johanna van Westrenen en haar stiefdochter Cornelia Vastrick, na het overlijden van Willem Vastrick in 1718.
21. Jan Willem was zoon van Johannes Leusden (1624-1699) en Elisabeth van der Nijpoort (1639-1695). Johannes was hoogleraar Oosterse talen aan de theologische faculteit en later rector magnificus van de universiteit. Het echtpaar woonde aan de Oudmunstertrans en later aan de Nieuwegracht. Johannes bezat een speeltuin (tuin buiten de stadsmuur voor de gegoede burgerij) aan de Maliebaan. Hij kocht in 1678 een deel uiterwaard bij Wijk bij Duurstede. Jan Willem hertrouwde op 30 november 1733 met Johanna Ernst van Bassen (1684-1762). Zij was tot 29 november 1732 eigenaresse van de naburige buitenplaats Rosendael (gerecht Achttienhoven, van Rosendael resteert de tuinkoepel aan het Zandpad).
22. HUA, toeg.nr 34-4, inv.nr U205a007, aktenr 106
23. De Hofstede Merckenburch was al in 1699 verkocht.
24. De eerdere verkoopakten van deze 4 morgen zijn bij de verkoop meegeleverd en bewaard gebleven in het archief Landlust, later in Huisarchief Zuilen onder inv.nr 46.
25. HUA, toeg.nr 34-4, inv.nr U153a009, aktenr 115. Buitenplaats cum annexis, tuinmanswoning, boomgaard en 2 morgen land.
26. HUA, toeg.nr 34-4, inv.nr U210a003, aktenr 48. Het huurcontract met Arien Versteegh is verlengd in 1759 en 1765. Inv.nr U235a003, aktenr 1. Het huurcontract met Jan van Soest is verlengd in 1771 en 1778.
27. HUA, toeg.nr 34-4, inv.nr U205a014, aktenr 65, met verlenging. Inv.nr U235a002, aktenr 90. Jan van Soest is waarschijnlijk in 1767 verhuisd van de Meyboom naar Buitenweg.
28. HUA, toeg.nr 34-4, inv.nr U270a006, aktenr 6
29. HUA, arch.nr 76 Huis Zuilen, inv.nr 46, verkoopcondities 14 december 1782
30. Idem, veilinglijst 14 januari 1783, met per kavel vermelding van opbrengst en koper.

31. Dit lijkt de Amsterdamse politicus Samuel Iperusz Wiselius (1769-1845). In 1785 was deze Samuel 16 en dus minderjarig, wat de verhuur eigenlijk onmogelijk maakt. Het is echter de enige 18e-eeuwse Samuel Wiselius die kon worden achterhaald.
32. HUA, arch.nr 76 Huis Zuilen, inv.nr 46
33. Dit betreft Suzanne Beatrix de Bije (1730-1814), weduwe van Johan Frederik Röell 1730-1782).
34. HUA, arch.nr 76 Huis Zuilen, inv.nr 46
35. Idem. In de verkoopakte van 1821 is dit weiland als "Boschland" vermeld.
36. Idem. De erfgenamen waren de ongehuwde dochters Petronella en Maria Constantia, zoon Johannes Everhardus en schoondochter Johanna Buddingh, weduwe van zoon Goswinus en voogd over hun vier minderjarige kinderen Willem Jacob, Nicolaas Wilhelmus, Johannes Everhardus en Gerrit Nicolaas de Voogt.
37. Idem. — Veilingkavel 3 betrof een huis met twee woningen en ruim twee hectare weiland ten noorden van de Gageldijk. Maria Constantia de Voogt had deze boerderij geërfd van haar zuster Petronella (+ 1852). — Veilingkavel 4 betrof een boerderij met ruim 13 hectare grond, aan het Zandpad in de gemeente Achttienhoven. De gezusters De Voogt hadden deze boerderij geërfd van hun tante Cornelia Maria Casius.
38. HUA, arch.nr 76 Huis Zuilen, inv.nr 166
39. Kamperdijk is met name bekend geworden na 1863 met zijn ontwerpen van drie klassen standaardstations voor de Nederlandsche Centraal-Spoorweg-Maatschappij en voor de stations van Dordrecht en Zwolle.
40. Bron: J. Donker-Duynstee, 'Swaenenvecht te Oud Zuylen', in Niftarlake, 2010, p 91-111. De naam van Kamperdijk komt niet in de inventaris van het Huisarchief Zuilen voor. Van het werk van Kamperdijk is ook geen oeuvrelijst gevonden. Andere buitenplaatsen waar Kamperdijk voor gewerkt heeft zijn mogelijk Geerestein in Woudenberg en met zekerheid Overduin in Oostkapelle.

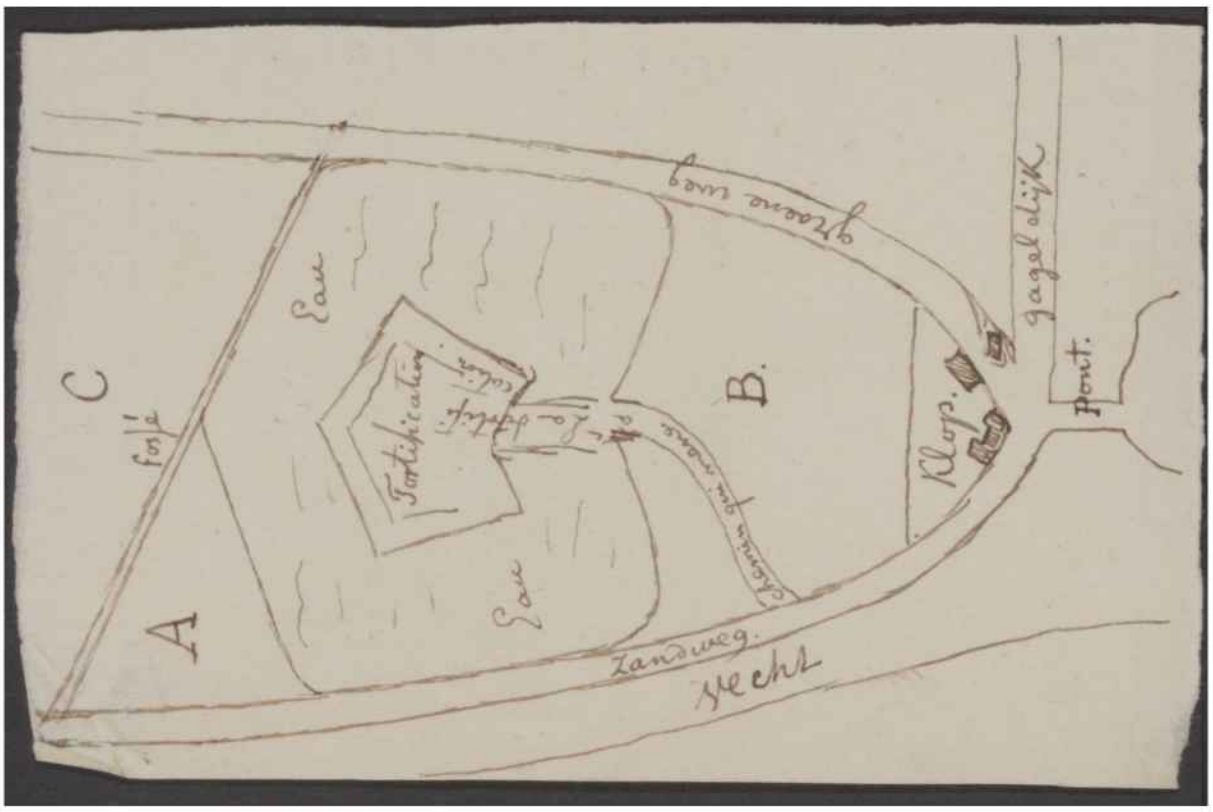
5 Zuilen en Landlust in relatie tot Fort aan de Klop

5.1 Ontwikkeling van Fort aan de Klop met moeizame aanloop

Begin 19e eeuw zijn de (extra) forten van de Nieuwe Hollandse waterlinie aangelegd. De eerste versie van Fort aan de Klop, als onderdeel van de Linie van Utrecht, is aangelegd tussen 1820 en 1831. Eind 1819 verkocht Willem René van Tuyll van Serooskerken hiertoe het zuidoostelijke perceel aan het Rijk. Dit had, blijkens stukken in het Huisarchief,[1] een moeizame aanloop.
Naast de faux pas van een onaangekondigde opmeting voor een fort, is de gang van zaken met een bezwaar makende grondeigenaar exemplarisch voor de 19e-eeuwse strijd tussen 'ouderwets' privaat en 'modern' publiek belang. Het dossier in het Huisarchief wordt daarom in deze paragraaf vrij uitgebreid weergegeven.

Onaangekondigde werkzaamheden

Op 3 maart 1819 stuurde zoon Reinout[2] een in het Frans gestelde brief aan zijn vader, die op dat moment in Brussel was.[3] Reinout meldde dat hij 'onplezierig nieuws' had: 'vanmiddag ontdekte Kee de vrouw van Van Schaik [de pachtboer, KA] dat er mannen bezig waren op het bouwland bij de Klop met het uitzetten van een plan voor een fortificatie.' Reinout liet daarop de kolonel van de Genie om hun plan vragen, waarvan hij een kleine kopie bij de brief voegde (afb. 5.1). De kolonel zei dat 'zij over een paar maanden willen starten en dat er voor het land goed betaald zal worden'. Willem René ontving de brief op 5 maart en voelde zich beledigd omdat het publiek belang 'zomaar' boven zijn privaat belang als grondeigenaar werd gesteld, wat strijdig was met zijn "begrip van de Constitutie en Art. van de Grondwet". Hij diende op basis daarvan een bezwaar in, met een kopie aan koning Willem I.



Afb. 5.1 Schetsje van het plan voor het fort achter herberg De Klop, door Reinout van Tuyll verstuurd aan zijn vader bij de brief over de onaangekondigde uitwerkzaamheden op 3 maart 1819. Schets in dossier, HUA, toeg.nr 76, inv.nr 343

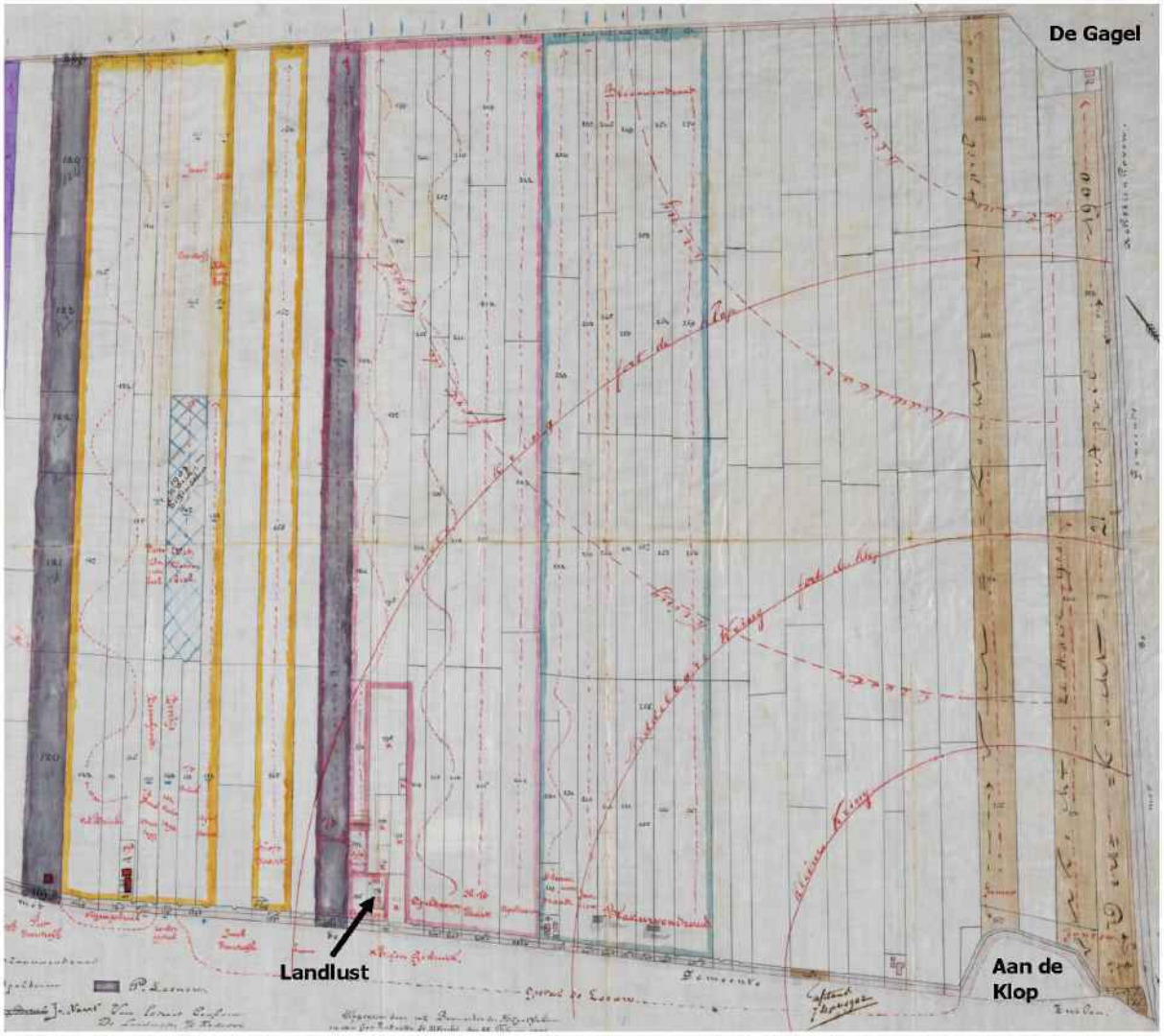
Inbreuk op eigendom onder notaris-toezicht teniet gedaan
Op 8 maart kwam de Utrechtse notaris G.H. Stevens op locatie om officieel met getuigen vast te stellen wat er was gebeurd op het perceel van Van Tuyll, "in hure gebruikt wordende door Gerrit van Schaik". Stevens stelt vast dat er vijf bakens en een aantal palen zijn geplaatst "in den omtrek van welke eene Voor is gegraven waarvant nuttigheid alsnog is onbekend, en door welke vergraving en afbaking van het gemelde Land den Huurder daarvan thans buiten genot is." Omdat dit buiten zijn medeweten is gebeurd, voelt Van Tuyll zich "niet verpligt te zijn dit te gedogen". Daarom heeft hij in het bijzijn van notaris en getuigen "de vereischte orde gegeven tot het amoveren en wegbrengen van voormelde Palen en slegten van den Grond, ten einde zodanig weder in het ongestoorde bezit van zijn possessie te geraken." "Zijnde deze order van Zijn Hoog Wel Geb in tegenwoordigheid van ons Notaris en Getuigen geeffectueerd." Daarbij verbiedt Van Tuyll "allen dien het aangaan zal" om dergelijke werkzaamheden buiten zijn medeweten opnieuw aan te vangen "als verklarende dat te zullen houden als verstoring en Violatie van Eigendom immers en ten minste zoo lange Zijn Hoog Wel Geb niet kan oordeelen over de Legaliteit van het verzoek tot dispositie van Zijn Hoog Wel Gebs Eigendom."

Koninklijk besluit in de zaak
Op 22 april 1819 is te Brussel het Koninklijk besluit in deze zaak uitgegeven.[4] De Commissaris Generaal van Oorlog heeft op 19 april rapport van zijn onderzoek uitgebracht. Daaruit blijkt dat Kolonel Ingenieur Offerhaus "door eenen voorbarigen iever voor het belang van den Dienst vervoerd, zonder autorisatie de werkzaamheden waar over de adressant zich beklaagt, in der daad heeft doen uitvoeren". Dit deed hij om "den dienst te bevorderen, de taxatie van den te onteigenen grond gemakkelijk te maken en dus de regeling van de schadeloosstelling aan den eigenaar deswege te verleenen te bespoedigen". In afwachting van dit rapport zijn de aanleg van "een aarden fort over den weg van Jutphaas naar Heemstede, van eene aarden Redout aan de Gagel en van een aarden post achter de Herberg aan de Klop" aangehouden. De koning besloot de Commissaris te gelasten
1 a) aan de Kolonel "ernstiglijk ons ongenoegen te kennen te geven over Zijne voorbarige en onregelmatige handelwijze ten deze",
b) alle officieren die belast zijn met onteigening "ten algemeenen nutte" op te dragen zich stipt te houden aan de bepalingen hiervoor,
2 de aanleg van de drie genoemde werken aan te houden, totdat de Commissaris de koning in kennis gesteld heeft dat de benodigde terreinen zijn ingemeten en de schadeloosstelling voor de eigenaars formeel is geregeld.

Verkoop van het Klop-perceel en Gageldijk-percelen aan het Rijk
Na brieven van de Gouverneur van Utrecht (Willem René's neef) en rentmeester Voorsteegh, volgt in het dossier de Akte van Verkoop ten behoeve van het Rijk van 10 november 1819.
De titel van akte luidt "Provincie Utrecht, Vestingwerken aan de Linie van Utrecht, Besluit van den 25e December 1816 en wet van 8 Maart 1818, Uitvoering van Zijner Majesteits besluit van de 23e Augustus 1819".
Van Tuyll verklaarde het perceel "gelegen agter de Herberg De Klop tusschen de Vechtdijk en de groene weg naar Zuilen, beplant met Zeventig stuks willige boomen (…)" "af te staan en overtegeven aan het Koningrijk der vereenigde Nederlanden" voor f 2499,,83. Tegelijk verkocht Van Tuyll voor f 230,0 het recht van erfpacht op 4 percelen (een kalverweide, twee boomgaarden en een perceel wilgen) bij de Gageldijk.

Het eerste fort, de "aarden post" is weergegeven op het KMP uit 18112/1831. Het fort is dan bescheiden van omvang en de omgrachting past min of meer tussen de Vechtdijk en de Groene weg (afb. 5.2).

Afb. 5.2 De contour van het eerste Fort aan de Klop op het KMP, ingemeten 1812, herzien 1831. De omgrachting steekt aan de noordzijde door de Groene weg. Het wegtracé lijkt voor de eerste versie van het fort niet of nauwelijks te zijn aangepast. Detail van KMP, Zuilen, sectie A, blad 3



Afb. 5.3 Kadastrale kaart uit 1899 van een deel van de polder Buitenweg, met (pacht)aantekeningen en de Verboden kringen (klein, middelgroot en groot) vanaf rechtsonder Fort aan de Klop en rechtsboven Fort De Gagel.
Detail van Kaart afgegeven door het Kadaster Utrecht 22-2-1899, HUA, arch.nr 76 Huis Zuilen, NL-UtHUA_A336852_000001

5.2 De Verboden kringen in de Kringenwetten van 1814 en 1853

Kringenwet 1814

Om verdedigingswerken, al dan niet 'tijdelijk' in geval van oorlog, wettelijk te kunnen voorzien van een vrij schootsveld, werd op 16 november 1814 de eerste Kringenwet gepubliceerd.[5] Deze wet werd volgens de inleiding nodig geacht omdat "vele der van ouds bestaande bepalingen omtrent de militaire 's lands gronden en gebouwen in het algemeen, en bijzonderlijk ten aanzien van het bouwen en aanleggen van woningen, tuinen, boomgaarden of andere gestichten van welke aard ook, in den omtrek der vestingen, sterkten, posten en linien van defensie gelegen, door lengte van tijd, of geheel niet meer geobserveerd, of zoo zeer uit het oog verloren worden, dat daaromtrent veelvuldige misbruiken plaats hebben, welke behooren te worden tegengegaan, (...)".

De genoemde "vele der van ouds bestaande bepalingen" betroffen (onder meer?) een besluit van de Staten van Holland uit 1792 en een Franse wet uit 1810 die ook voor Nederland van toepassing was.

In de Kringenwet 1814 handelen de eerste artikelen over onderwerpen op en direct om de verdedigingswerken. Artikel 9 tot en met 19 handelen vervolgens over de opgaande elementen (bebouwing en groen) binnen een afstand van 300 roe[6] (is circa 1130 m) van een verdedigingswerk.
Artikel 9 meldt "Alle buitenplaatsen, stallingen, huizingen, boerenwoningen, schuren of getimmerten, van welke aard ook; alle tuiningen, boomgaarden, dreeften en andere beplantingen, welke zich bevinden op den afstand van 300 roeden der steden of plaatsen, die in den loop der laatste vijftig jaren tot sterkten hebben gediend of met fortificatie-werken zijn omringd geweest, en thans gerekend worden tot de vestingen, sterkten en linien der eerste en tweede klassen te behooren, zullen, zoodra Wij zulks, voor de defensie van het land, onvermijdelijk zullen oordeelen, op Onzen last afgebroken, verbrand of vernield worden, zonder dat daarvoor eenige vergoeding van schade aan de eigenaars zal worden toegelegd, evenmin als waren deze voorwerpen door den vijand vernietigd.
Voor zoo verre evenwel, tijdens den aanleg dier vestingen, sterkten en liniën van defensie, zich reeds binnen den bepaalden kring van 300 roeden, zoodanige voorwerpen bevonden en deze nog werkelijk bestaan, zal daarvoor, bij eventueel noodzakelijke vernietiging, van 's lands wege, eene billijke schadevergoeding aan de eigenaren worden toegestaan."

In de wet is hoofdzakelijk sprake van één kring (300 roe), met in artikel 12 als uitzondering voor de noodzakelijke voortgang de landbouw een 'binnenkring' tussen de 100 en 300 roe.

Kringenwet 1853

De Kringenwet liet veel twijfels bestaan voor welke vestingwerken deze 'afbraakregel' van toepassing was en ook de handhaving was slecht geregeld. Om dat te verbeteren is op 21 december 1853 de tweede Kringenwet gepubliceerd.[7] In deze wet is onder meer veel exacter geregeld wat vestingwerken zijn, of deze tot de 1e, 2e, 3e of geen Klasse behoren en hoe de Verboden kringen zijn opgesteld.
Artikel 6 meldt ten aanzien van de Verboden kringen:
"Om elk vestingwerk der eerste, tweede of derde klasse zijn drie verboden kringen:

- een op den afstand van drie honderd el,[8] genaamd de kleine;
- een op den afstand van zes honderd el, genaamd de middelbare;
- een op den afstand van duizend el, genaamd de groote."

Volgens artikel 11 dienden vanuit de Kadasterregisters staten te worden opgesteld welke percelen zich in één van de drie kringen bevonden.

5.3 De invloed van de forten en de Verboden kringen op Zuilen en Landlust tot 1951

Een ingreep in de oude structuur van het zuidoostelijke landschap, was in 1849 de uitbreiding van het fort tot de huidige omvang. Hiervoor moest de Groene weg worden omgelegd in een bocht om de noordzijde van het fort heen.

De Verboden kringen op de kaart

In het Huisarchief bevindt zich een Kadastrale kaart van een deel van de polder Buitenweg, afgegeven 22 februari 1899 (afb. 5.3), met daarop ingetekend de Verboden kringen van de forten Aan de Klop en De Gagel. Hieruit blijkt dat hofstede Landlust met huis en erf en de zuidelijke percelen lag in de grootste kring van Fort aan de Klop. De noordelijke percelen lagen binnen de grootste kring van Fort De Gagel. Een dergelijke kaart van het Parklandschap bevindt zich niet in het archief. Bij het denkbeeldig doortrekken van de Verboden kringen over het zuidoostelijke landschap van Zuilen, is duidelijk dat het oostelijk deel hiervan binnen de drie kringen valt.

Het fort en de kringen in relatie tot de bedrijfsvoering van Zuilen

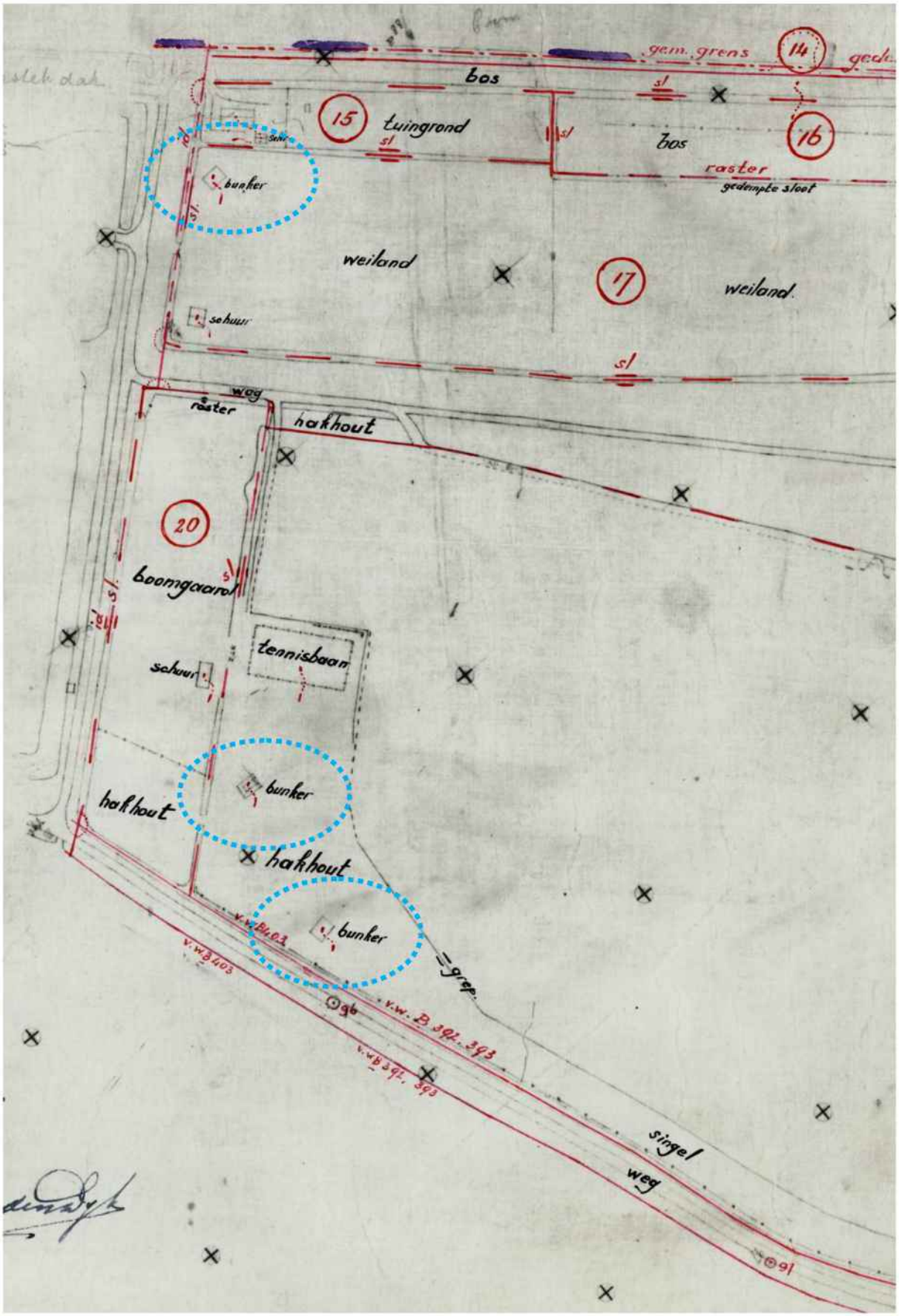
Over de impact daarvan op de bedrijfsvoering is in het Huisarchief informatie bewaard onder de toegangsbeschrijving "Stukken betreffende werkzaamheden op landerijen binnen de verboden kringen van het Fort aan de Klop, waartoe toestemming van de minister van oorlog vereist is, 1853-1931".[9]
De Verboden kringen rond Aan de Klop bleven kennelijk gehandhaafd, hoewel na 1880 de fortfunctie van Aan de Klop grotendeels werd overgenomen door het nieuwe Werk bij Maarsseveen en het gemoderniseerde fort De Gagel.[10] Aan de Klop kreeg vooral de functie van depot. In 1883 werden drie dynamietmagazijnen in het fort geplaatst. Volgens een stuk in het Huisarchief heeft Frederik L.S.F. van Tuyll in 1903 bezwaar aangetekend tegen 'de voorgenomen bouw van dynamietmagazijnen binnen het Fort aan de Klop'.[11]

Groepsschuilplaatsen; bunkers op Landlust en bij de Slotlaan

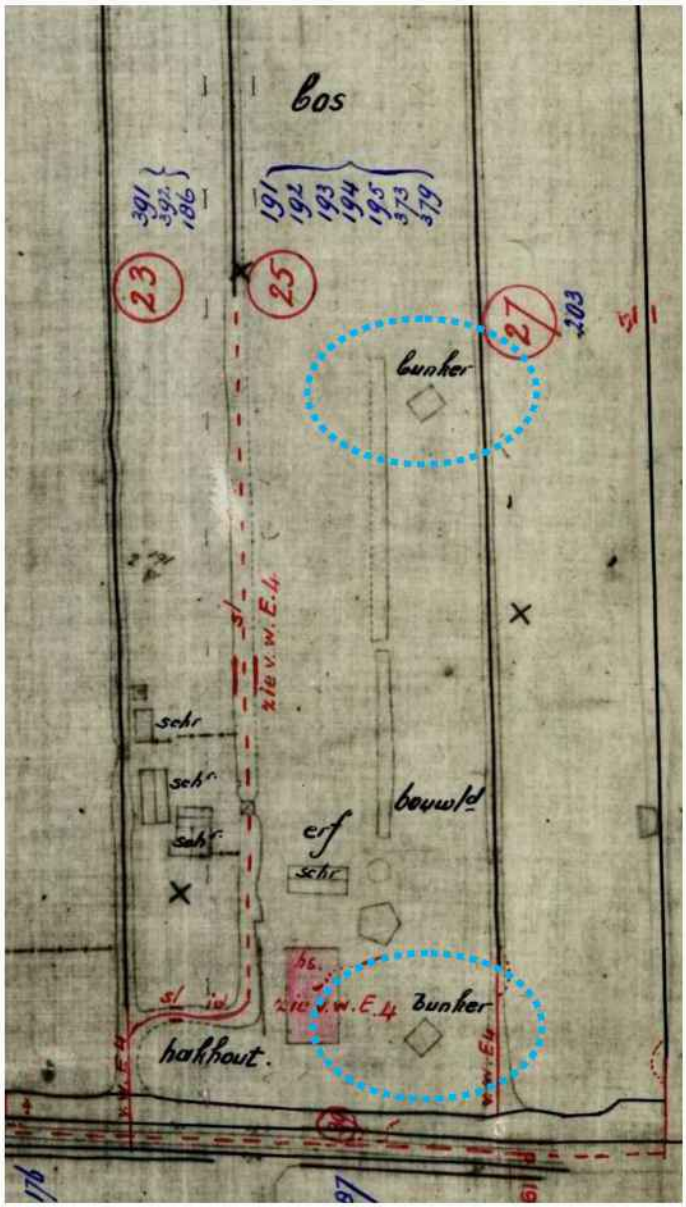
In 1953 is het gebied van Zuilen en Landlust opnieuw Kadastraal gekarteerd. Op de Veldwerken voor de kaarten is aangetekend dat op Landlust (afb. 5.5) zowel in de tuin aan de weg, als in het achterliggende oude moestuinperceel een bunker staat. In het Parklandschap van Zuilen zijn drie bunkers ingetekend langs de Slotlaan (afb. 5.4). Een staat vlakbij dienstwoning Duifzicht, de twee andere staan in het bosje tussen de Grote Boomgaard en de grote akker.
Het betreft hier groepsschuilplaatsen. Groepsschuilplaatsen zijn in twee series gebouwd; Type 1918 en Type P, dat in de jaren 1939-1940 werd gebouwd. Beide typen zijn als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie toegepast. In het geval van het plangebied betrof het vijf bunkers Type P.[12] Uitgevoerd in (zwaar gewapend) beton waren zijn bedoeld als onderkomen voor 8 tot 16 man bij beschietingen en bombardementen, als de loopgraven tussen de schuilplaatsen niet genoeg dekking boden. Het principe was gebaseerd op de strijdwijze in de Eerste Wereldoorlog.[13] Door de Duitse bezetting vanaf mei 1940 zijn diverse groepsschuilplaatsen nooit afgebouwd. De vijf bunkers zijn na 1953 verwijderd. De reden hiervoor en de opdrachtgever hiervan zijn onbekend. Verderop aan de Groene weg zijn vier Groepsschuilplaatsen Type P nog aanwezig.

5.4 De invloed van de forten na 1951

In 1951 is de Kringenwet opgeschort. Dit betekende voor Utrecht dat niet alleen aan de oostzijde de stad vanaf dat moment kon worden uitgebreid, maar ook aan de noordwestzijde. In 1954 is het plangebied bij de gemeente Utrecht gevoegd en in 1963 werd het gebeid eigendom van de gemeente. Nadat de Kringenwet per 8 november 1963 definitief was ingetrokken, is de wijk Overvecht-Noord ontwikkeld. Door de aanleg rond 1969 van de Franciscusdreef en de J.M. de Muinck Keizerbrug met de opritten, is de fysieke en zichtrelatie tussen het zuidoostelijke landschap en Fort aan de Klop geheel verbroken.



Afb. 5.4 De drie groepsschuilplaatsen nabij de Slotlaan in het parklandschap. Detail van Veldwerk_ZLN02_D_2_0_1, Kadastraal archief



Afb. 5.4 De twee groepsschuilplaatsen in de tuin van Landlust. Detail van Veldwerk_WBK00_E_1_0_1, Kadastraal archief

Noten

1. HUA, toeg.nr 76, inv.nr 343
2. Willem Reinout van Tuyll Van Serooskerken (1777-1864)
3. Willem René was daar vanwege zijn lidmaatschap van de Eerste Kamer, die in die periode afwisselend te Den Haag en te Brussel vergaderde. In zijn latere bezwaarschrift zegt hij daarover "alwaar hij pro republica op Zijn post was".
4. In naam van de koning tekent de secretaris van het Kabinet van de Koning J.G. baron de Mey van Streefkerk.
5. De wetpublicatie in het Staatsblad Der Verëenigde Nederlanden is gedigitaliseerd door René Ros op www.forten.info
6. 1 Rijnlandse roe is 3,767 m. De Rijnlandse roe was tot 1820 de meest gangbare lengtemaat.
7. De wetpublicatie in het Staatsblad van het Koningrijk Der Nederlanden is gedigitaliseerd door René Ros op www.forten.info
8. De rekeneenheid El heeft in 1853 dezelfde afstand als een Meter
9. HUA, toeg.nr 76, inv.nr 345
10. Bron: fortaandeklop.nl/geschiedenis [© Stichting Fort aan de Klop] en fortaandeklop.com/over-het-fort/van-fort-naar-horeca/geschiedenis-fort/
11. HUA, toeg.nr 76, inv.nr 346
12. Bron: bunkerinfo.nl, Groepsschuilplaatsen Type P

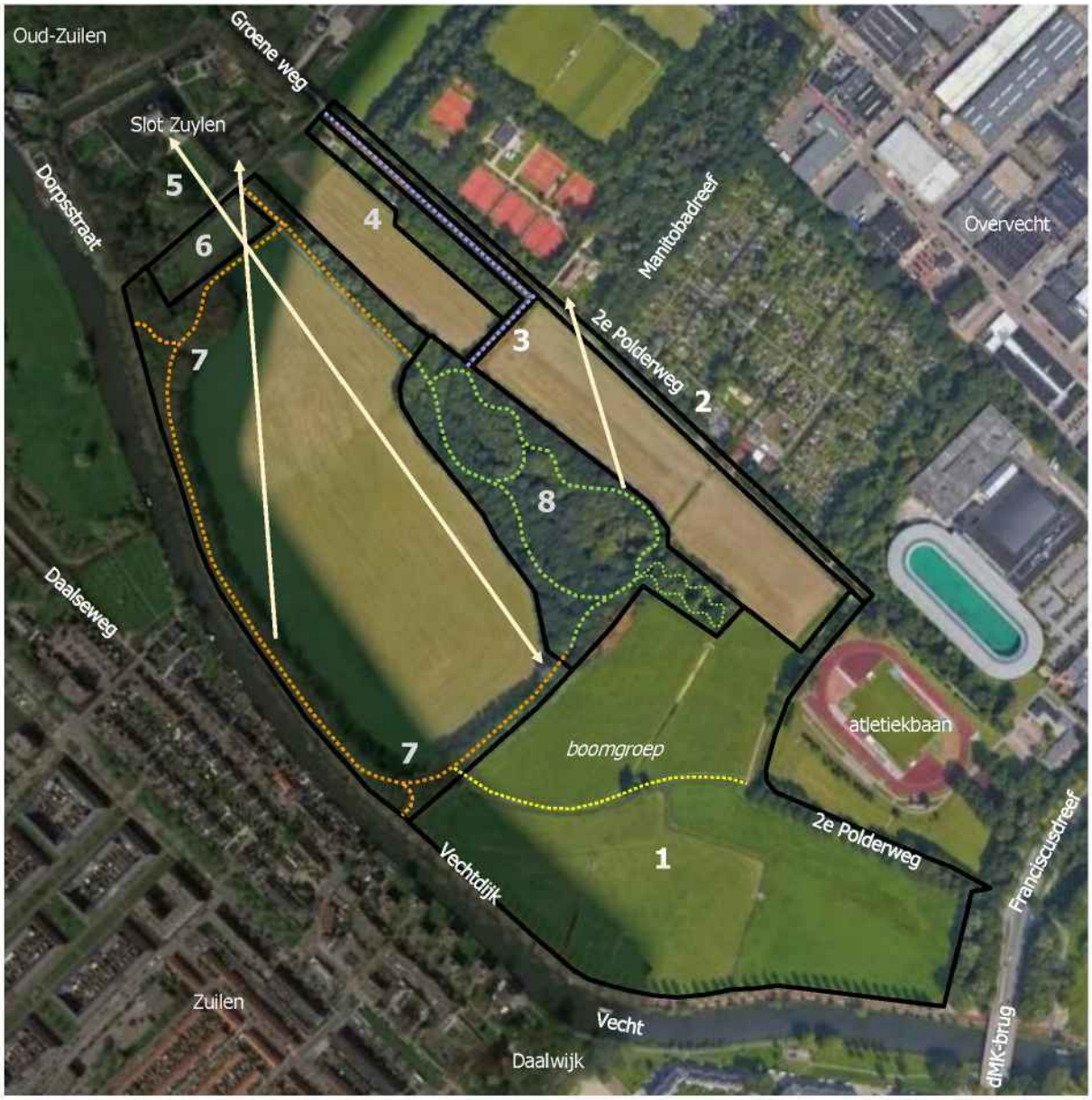
Nummer:	Type:	Locatie:	Nog aanwezig:
1N	Groepsschuilplaats type P	Slot Zuylen Sportpark	Nee
2N	Groepsschuilplaats type P	Slot Zuylen Sportpark	Nee
3N	Groepsschuilplaats type P	Slot Zuylen Slotlaan	Nee
4N	Groepsschuilplaats type P	Slot Zuylen Slotlaan	Nee
5N	Groepsschuilplaats type P	Slot Zuylen Slotlaan	Nee

13. Bron: tracesofwar.nl/sights/4921/Groepsschuilplaats-Type-P-Oud-Zuilen.htm en Wikipedia/Groepsschuilplaats Type P en Wikipedia /Groepsschuilplaats Type 1918

6 ACTUELE SITUATIE PARKLANDSCHAP ZUILEN

ACTUELE SITUATIE PARKLANDSCHAP ZUILEN

In dit hoofdstuk wordt de actuele situatie van het plangebied Parklandschap Zuilen beschreven. De verschillende onderdelen waaruit dit uitgebreide landschapsdeel bestaat worden hierna besproken aan de hand van de serie foto's.



Afb. 6.1 Parklandschap Zuilen in de actuele situatie. Op de luchtfoto zijn de zeven deelgebieden genummerd, zoals die hierna worden beschreven. Schematisch zijn de verschillende wandelpaden aangegeven en de drie belangrijkste zichtlijnen; van en naar Slot Zuylen, naar de Slotboerderij en naar Landlust.
Bron; Google earth. Luchtfoto 20-8-2017 (licht deel) en 19-4-2018 (donker deel)

6.1 OOSTELIJKE WEIDEN

Afb. 6.2 Zicht over het open landschap van de oostelijke weiden, vanaf de afrit bij de Franciscusdreef. Links de boomrij langs de Vechtdijk. Op de voorgrond weideperceel historische nummering T.
De weiden hebben hun 17e-eeuwse accidentatie en openheid, met grotendeels de (laat-)middeleeuwse perceelvormen (zie afb. 6.1 en 6.6).

Afb. 6.3 De Vechtdijk en de oostelijke weiden vanaf de doorgang onder de J.M. de Muinck Keizerbrug.
Vanaf de brug tot de gemeentegrens bij Oud-Zuilen staat op grote delen van de Vechtoever dichte begroeiing met struweel en (jonge) bomen. De historische open oever is grotendeels verdwenen, waardoor ook de jaagpadfunctie van de Vechtdijk niet meer beleefbaar is.

Afb. 6.4 De 2e Polderweg, gezien vanaf de afrit van de Franciscusdreef, langs de zuidzijde van de atletiekbaan (rechts). Het fiets-wandelpad is beplant als essenlaan. De berm langs de oostelijke weiden (links) is grotendeels begroeid met dicht struweel.

Afb. 6.5 Vanaf het fiets-wandelpad ligt een veldpad door de oostelijke weide naar de rondwandeling om de Grote akker (achtergrond). Het veldpad volgt de perceelgrenzen van de vermoedelijke oude Vecht-arm (R en V).

Middenin het landschap staat een boomgroep van vier Canadese populieren en een Japanse sierkers (onder, rechts).

Afb. 6.6 De percelen van de oostelijke weiden worden van elkaar gescheiden door sloten, hier gezien vanaf het veldpad. Centraal in het gebeid, waar enkele perceelgrenzen/ sloten samenkomen, is een bredere watergang ontstaan.

Afb. 6.7 De 2e Polderweg langs de westzijde van de atletiekbaan (rechts). Naar het westen is er weids zicht over de oostelijke weiden, aan de oostzijde staat een dichte, hoge struweelrand.

6.2 2e Polderweg (Groene weg)

Afb. 6.8 De noordoostelijke weide (N en westdeel X), gezien vanaf de 2e Polderweg. De weide wordt aan drie zijden omsloten door opgaande beplanting. Links de rand van het parkbos. Op de achtergrond het Kastanjelaantje.
Rechts de knotwilgenrij langs de oude Groene weg/ 2e Polderweg., met erachter de hoge bomen bij het volkstuincomplex.

Afb. 6.9 De 2e Polderweg op het tracé van de laatmiddeleeuwse Groene weg.

Langs de zuidzijde staat tot aan het Kastanjelaantje een rij knotbomen. Dit zijn voor 99% knotwilgen, een knot-els en een knotpopulier (foto onder).

Langs de noordzijde van de weg ligt voor het grootste deel een grasberm.

Afb. 6.10 Het oude tracé van de Groene weg loopt, met een onderbreking, door als intern pad over het complex van de atletiekbaan.

Afb. 6.11 De 2e Polderweg wordt geflankeerd door sloten. Langs de noordzijde ligt een brede sloot (foto). Aan de zuidzijde ligt een smalle sloot. De brede sloot is een oude afwatering van de polder Buitenweg.

Aan de noordzijde liggen diverse complexen, die, samen met de atletiekbaan aan de 2e Polderweg de typische 'stadsrand-sfeer' geven. Op de foto de entree van het grote volkstuincomplex "Ons Genot", op de locatie van de vroegere hofstede De Tempel.

Afb. 6.12 Het 2e complex, hofstede Landlust wordt in hoofdstuk 7 beschreven.

Op de foto de entree van het tenniscomplex LTC Vechtlust.
Ten behoeve van het volkstuin– en het tenniscomplex, is dit deel van de 2e Polderweg toegankelijk voor autoverkeer vanaf de Manitobadreef.

Afb. 6.13 Voorbij de gemeentegrens ter hoogte van de Slotlaan, gaat de 2e Polderweg over in de Groene weg langs Oud Zuilen. Hier is in de landschapsstructuur van de polder Buitenweg nog goed de historische opzet van de gehele Groene weg/ 2e Polderweg beleefbaar.

6.3 KASTANJELAANTJES

Afb. 6.14 Langs de noord– en oostzijde van de weide M ligt een laantje met aan weerszijden een rij Gewone Paardenkastanjes.

Op de foto zicht vanaf de Slotlaan over de weide op het oostelijke laantje.
Links de bosstrook tussen de weide en het noordelijke laantje.

Afb. 6.15 De entree tot de Kastanjelaantjes vanaf de 2e Polderweg, tegenover Landlust. Met een hek worden niet-wandelaars uit het oostelijke laantje en het achterliggende parkbos geweerd.

Op de kop van het oostelijke laantje staan twee oudere Zomereiken. Het laantje heeft aan weerszijden een binnenrij met jongvolwassen Paardenkastanjes in redelijke conditie. Aan de oostzijde (links) staan in de buitenrij enkele diverse jonge eiken. Aan de westzijde staan in de buitenrij els en eik.

Afb. 6.16 De entree tot het oostelijke laantje vanaf het parkbos. Structuur van de laantjes dateert uit minimaal halverwege de 17e eeuw.

Afb. 6.17 Het noordelijke laantje. Rechts ligt de 2e Polderweg, links de bosstrook. De laanbeplanting heeft een ongelijke ontwikkeling. De conditie is redelijk tot matig.
Aan de zuidzijde (links) hebben de bomen vermoedelijk veel lichtconcurrentie van de bosstrook. Langs de noordzijde staat een dichte rij laanbomen, aan de zuidzijde zijn er grote tussenruimtes, mogelijk door uitgevallen exemplaren.

Afb. 6.18 Het noordelijke laantje ter hoogte van het perceel van Duifzicht. Hier zijn de laanbomen meer gelijkmatig ontwikkeld en is er aan weerszijden een (dichte) ondergroei. Aan de noordzijde (rechts) staat op de oever langs de 2e Polderweg diverse opslag van eik, els en berk.

Afb. 6.19 De entree tot het noordelijke laantje vanaf de Slotlaan. Op de hoek staat een oudere Paardekastanje (links). Aan de zuidzijde ligt het perceel met voormalige dienstwoning Duifzicht.

Aan de overzijde van de Slotlaan loopt de structuur door in het laantje langs de moestuinmuur (foto onder).

6.4 Bosstrook en Duifzicht

Afb. 6.20 Tussen het noordelijke laantje en weide M ligt aan de Slotlaan het lange perceel van Duifzicht, met in het verlengde ervan een bosstrook. De bosstrook (links) bevat een verwilderd essen-eikenbos, met een matig ontwikkelde ondergroei. Vermoedelijk heeft na een dichte inplant geen dunning meer plaatsgevonden, zie ook afb. 6.17).

Afb. 6.21 Voormalige dienstwoning Duifzicht (1910) aan de Slotlaan. Achter de woning ligt een langgerekt tuinperceel, waarin relatief recent in schuurvorm een tweede woning is geplaatst.

Afb. 6.22 De Slotlaan, vanaf de Groene weg. Links Duifzicht, met daarachter weide M. Bij de volgende weide-hoek (pijl) stond de grote duiventil.

6.5 ZICHTLIJN SLOT—LANDSCHAP

Afb. 6.23 De zichtlijn slot—landschap, vanaf de Slotlaan naar de hoofdentree van het slot. Slot Zuylen vormt ondanks de scheiding door gemeentegrens het centrum van het landgoed waar het Parklandschap een onderdeel van is.

Afb. 6.24 De zichtlijn slot—landschap, vanaf de Slotlaan over de weide van de Grote boomgaard naar de Grote akker. Op de parkrand van de rondwandeling, met links het parkbos.
Het zicht wordt ernstig belemmerd door uitdijende opslag langs het wandelpad tussen de Grote boomgaard en Grote akker.

Afb. 6.25 De Slotboerderij op het slotterrein, gezien vanaf de Slotlaan. Vanouds werd vanuit dit complex (het grootste deel van) het landschap beheerd, zie hierover ook bijlage 3.
De visuele relatie tussen boerderij en landschap is daarmee relevant voor begrip en beleving van de historische samenhang.

6.6 Grote Boomgaard

Afb. 6.26 Naast de zichtlijn slot—landschap ligt een publieksparkeerplaats, bereikbaar vanaf de Slotlaan. Vanaf de parkeerplaats kan de bezoeker rechtdoor naar het parkbos wandelen, over het tracé van de verdwenen Iepenlaan uit 1906-7, en naar rechts de rondwandeling lopen. De inrichting van de parkeerplaats is zeer basaal en er mist achtergrondinformatie over het historisch-landschappelijk belang van het Parklandschap.

Afb. 6.27 Het perceel van Grote boomgaard. Dit betreft de westelijke helft van de 17e-eeuwse boomgaard.
Het voorste deel is, in ieder geval vanaf begin 20e eeuw, ingericht als weide in de zichtlijn slot—landschap/Domtoren.
In het achterste deel zijn zoveel fruitbomen uitgevallen, dat het terrein niet meer als de historische boomgaard van Slot Zuylen herkenbaar is.

Afb. 6.28 Langs de zuidzijde van de boomgaard ligt de uitloper van het parkbos. Op de hoek hiervan staat aan de tussensloot bij de Slotlaan een (zeer) oude es. Deze is een van echt oude bomen in het plangebied en sfeerbepalend aan deze zijde.

6.7 RONDWANDELING OM DE GROTE AKKER

Afb. 6.29 Het smalle wandelpad tussen de Grote boomgaard (rechterzijde) en de Grote akker. Op de achtergrond het zuidwestelijke parkbosje.

Dit akkerdeel en het parkbosje vormden de oostelijke helft van de Grote boomgaard, waarop tussen 1925 en 1935 de rondwandeling werd aangelegd.
Het akkerdeel op de voorgrond betreft achter elkaar:

- Op de voorgrond weide in de zichtlijn slot—landschap
- Daarachter weide op de locatie van de voormalige tennisbaan

Afb. 6.30 Het zuidwestelijke parkbosje heeft een opzet met gevarieerde beplanting van loofbomen en diverse coniferen. De ondergroei is verwilderd en mist de kenmerkende opzet van een kern van inheemse heesters (als hakhout) met een rand van in– en uitheemse sierheesters die de wandeling aankleedden.

Vanaf het wandelpad langs de voormalige tennisbaan, begint het met een beukenbosje, waaronder enkele exemplaren op leeftijd, mogelijk uit de aanlegperiode.

Afb. 6.31 Het parkbosje bij de Grote boomgaard loopt geleidelijk over in de met bomen aangeklede rondwandeling om de Grote akker. In deze overgangszone staan diverse oude Amerikaanse eiken, waarschijnlijk uit de aanlegperiode 1925-1935.

Afb. 6.32 Belangrijk(ste) belevingsaspect van de rondwandeling zijn de uitzichten. Deze zijn intern gericht: de zichten liggen over de Grote akker en op enkele punten zijn ze gericht op bijzondere onderdelen van het landgoed Zuylen.

Zo is er vanaf de zuidelijke rondwandeling 'ineens' een fraai zicht op de Slotboerderij (foto boven).

Afb. 6.33 Uitzicht vanaf de rondwandeling tussen de Grote akker en de Vechtdijk.
Dit ontworpen besloten parklandschap geeft de kern van de Landschapsstijl weer: door de geregisseerde natuur-/landschapsbeleving voelt de wandelaar zich, zowel historisch als eigentijds, even ver weg van stad en arbeid.

Het pad heeft een ruime opzet, is halfverhard en goed begaanbaar.

Afb. 6.34 De rondwandeling wordt van de Vechtdijk gescheiden door een oude meidoornhaag. Deze haag is een belangrijk historisch element dat de oude scheiding tussen openbare weg en privaat Parklandschap beleefbaar maakt.
De haag verkeert in redelijke tot slechte staat. Enkele delen zijn uitgevallen, mogelijk door lichtconcurrentie van de uitdijende opslag langs de Vechtoever.
Herstel van uitgevallen haagdelen is noodzakelijk om de historisch waardevolle structuur in stand en beleefbaar te houden. Haagherstel hangt daarbij samen met beheer 5.1.2E Vechtoever.

Afb. 6.35 Aan de zuidoostzijde heeft de rondwandeling een afgeronde vorm. Hier ligt de parkstrook over het voormalige terrein van de Zuilense steenoven.

In de bocht van het wandelpad staan enkele (jonge) coniferen. De manier waarop deze in de loofbeplanting zijn ingepast, doet vermoeden dat het losjes geïnspireerd is op het ontwerp door Zocher jr uit circa 1840.

In de buitenbocht van het wandelpad is een zitgelegenheid.

Afb. 6.36 Het wandelpad slingert door de dichte beplanting naar de hoek van de parkstrook. Hier splitst het pad: naar het zuidoosten met de entree aan de Vechtdijk (6.37) en naar het noordwesten langs de boomstrook (6.38)

Afb. 6.37 De zuidoostelijke entree tot de rondwandeling, gezien naar de Vechtdijk.

De opzet en aankleding hebben een wat 'toevallig' karakter en geven niet de uitstraling en informatie dat hier het rijksmonumentaal parklandschap van Slot Zuylen wordt betreden.

Afb. 6.38 De boomstrook uit de periode 1953-1969 tussen de Grote akker en de oostelijke weiden. Aan de kant van de akker ligt in rechte lijn het wandelpad van de rondwandeling.

De beplanting vormt een dichte strook, waardoor het plangebied sterk in tweeën is gesplitst tussen een complex van zuid-oostelijke weiden en het noordwestelijke parklandschap.

Afb. 6.39 Halverwege de boomstrook heeft het wandelpad de verbinding naar het wandelpaadje door de oostelijke weiden (boven). Dit betreft de interne recreatieve verbinding tussen het zuid-oostelijke weidegebied en het noordwestelijke parklandschap.

Afb. 6.40 Vanaf het wandelpad is er over de Grote akker zeer fraai uitzicht naar het kasteel. Vanuit Slot Zuylen vormt de boomstrook de beëindiging van het uitzicht over het landschap.

Zie volgende pagina voor de zichtlijn.