

Quicksan Heritage Impact Assessment Steck

22 november 2021



Inhoud

- 1 Initiatief voor ontwikkeling
- 2 Methode en aanpak
- 3 Werelderfgoed de Hollandse Waterlinies
- 4 Nulsituatie
- 5 Quickscan beoordeling
- 6 Aanbevelingen: go/no go

1

Initiatief voor ontwikkeling

Van multifunctionele retaillocatie naar functiemix. Steck als proeftuin voor groenmakers, als aanjager van stadse vergroening, midden in de Hollandse Waterlinies.



Conceptplan
herontwikkeling
Gageldijk 3 Utrecht



Ligging

- Noordrand van Utrecht.
- Aan de Gageldijk naast de NRU.
- Tussen Overvecht en Park Ruigenhoek.
- Omgeven door rijke historie van Middeleeuwse slagenlandschap en de Hollandse Waterlinie met haar historische forten.



Ambitie

- **Productief park** als bruisende groene omgeving en ontmoetingsplek, waar altijd wat te doen, te zien en te leren is.
- **Groene schakel** tussen stad en land met recreatieve routes.
- Een park in aansluiting op de structuur van het **historische slagenlandschap**.
- Van multifunctionele **retaillocatie** naar **functiemix** van winkelen, ondernemen, ontmoeten, leren en reflecteren.
- Nieuwe gebouwen met **respect** voor de **historische “verboden kringen”** van de linie.

Schetsontwerp

- **Nieuw multifunctioneel gebouw** (tuincentrum van de toekomst).
- **Kleinere houten gebouwen** met functies, zoals:
 - » horecaconcept en groot buitenterras
 - » hotel: modulair met basis van groene lofts
 - » cultuur en sport
- Herstellen van **zichtlijnen**.
- Herstellen karakteristieke **slotenpatroon en verkaveling**.
- Toevoegen beplanting.
- Bij nieuwe NRU: eventueel herstel groene houten huis.



2

Methode en aanpak

De aanpak bestaat uit een **Quickscan** als vroegtijdige en globale toetsing van de effecten van de belangrijkste elementen van het schetsontwerp op de kernkwaliteiten van de Hollandse Waterlinie.



Heritage Impact Assessment

- Wat: **effectenbeoordeling** op integriteit en authenticiteit.
- Doel: in beeld brengen op transparante en navolgbare wijze van de effecten op de uitzonderlijke universele waarden (**OUV**) van de **Hollandse Waterlinies**.
- Resultaat:
 - »gedegen en **onderbouwde afweging** in de besluitvorming;
 - »aanbevelingen om nadelige gevolgen voor de Hollandse Waterlinies te vermijden, elimineren of minimaliseren;
 - »opzoek naar meerwaarde voor de linie.

3 stappen:

1. analyse kernkwaliteiten
2. beoordeling van het initiatief
3. aanbevelingen

Beoordelingstabel:

WAARDE VAN ERFGOED	SCHAALGROOTTE EN ERNST VAN EFFECT				
	Geen verandering	Minimale verandering	Kleine verandering	Matige verandering	Grote verandering
Voor wereld-erfgoederen 'Zeer hoog' - Kern-kwaliteiten	OMVANG VAN EFFECT OF TOTALE IMPACT (NEGATIEF OF POSITIEF)				
	Neutraal	Gering	Matig/ Groot	Groot/ Zeer groot	Zeer Groot

Verklaring 'effecten' gebruikt in beoordeling.

Quickscan

- Wat: **globale** effectenbeoordeling op integriteit en authenticiteit.
- Doel: door **vroegtijdig** in het planproces een Quickscan op de kernkwaliteiten van de Hollandse Waterlinie uit te voeren, kan getoetst worden op de belangrijkste elementen van het schetsontwerp.
- Resultaat: eventuele **negatieve effecten** kunnen vroegtijdig **gemitigeerd of verholpen** worden in het verdere ontwerpproces.

3 stappen:

1. analyse kernkwaliteiten
2. boordeling van het initiatief
3. aanbevelingen

3

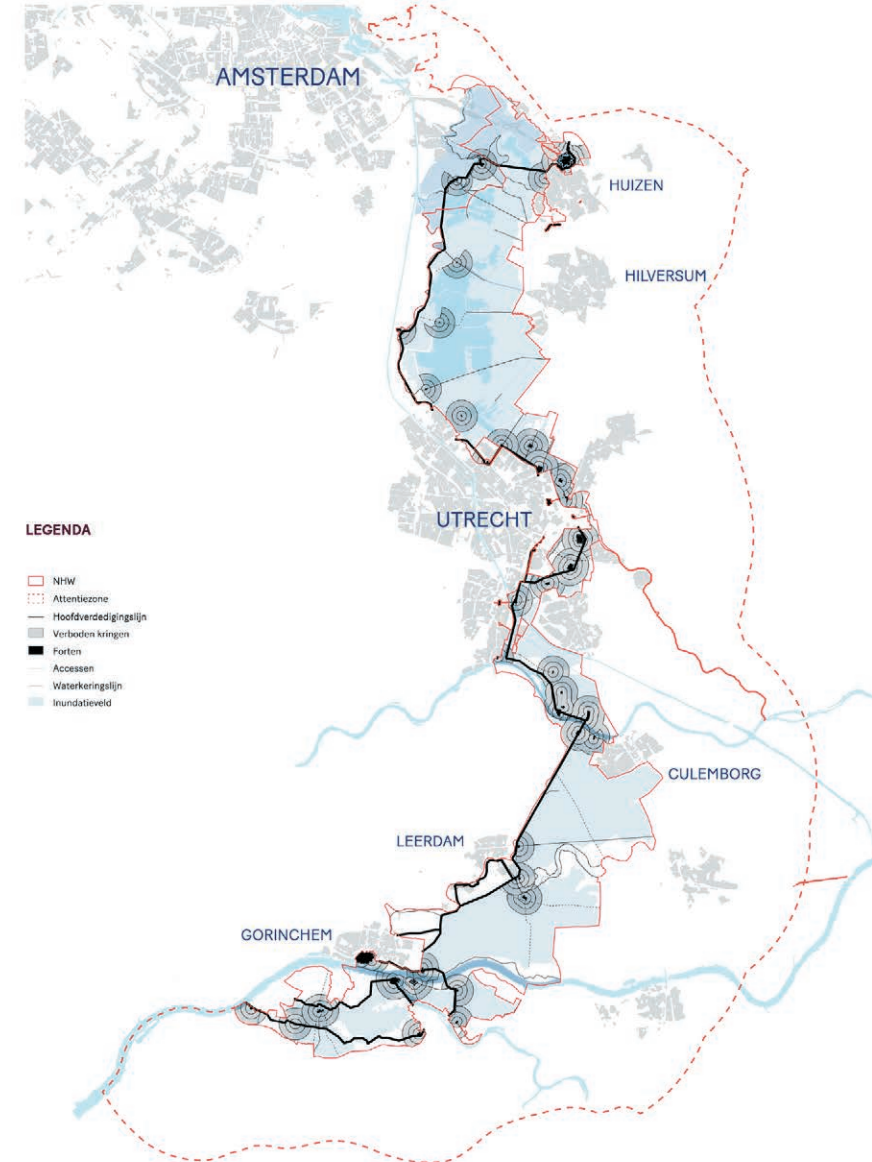
Hollandse Waterlinies

De Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie vormen sinds juni 2021 samen de Hollandse Waterlinies. De Hollandse Waterlinies zijn vastgelegd in kernkwaliteiten die het werelderfgoed vormgeven.

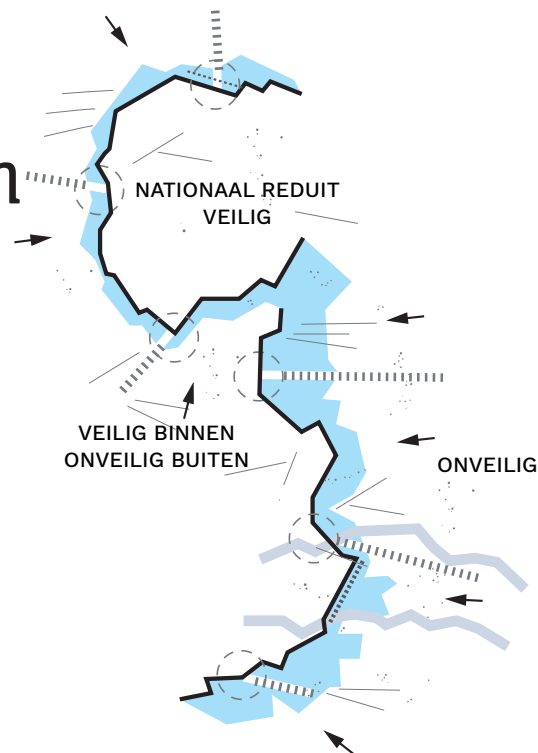


De Hollandse Waterlinies

- Een buitengewoon voorbeeld van een Europees verdedigingssysteem van de moderne tijd dat intact is gebleven.
- Een ingenieus systeem van militaire verdediging door inundatie, dat gebruik maakt van eigenschappen en elementen van het aanwezige landschap.
- Uniek in de Europese architectuurgeschiedenis.
- Een illustratie van Nederlandse inventiviteit in land- en waterbeheersing.

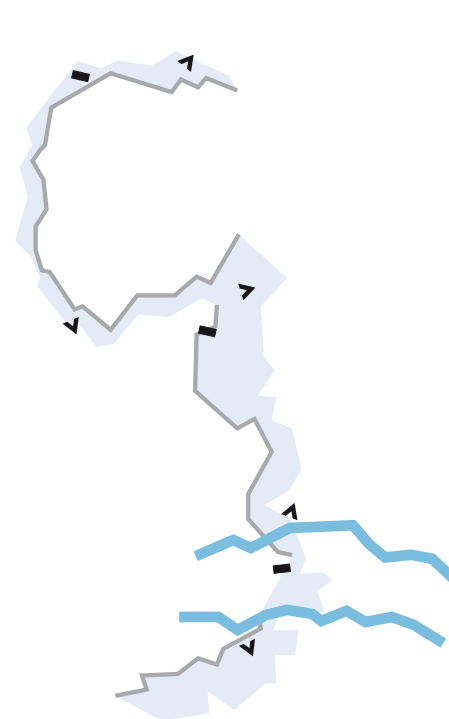


Kernkwaliteiten



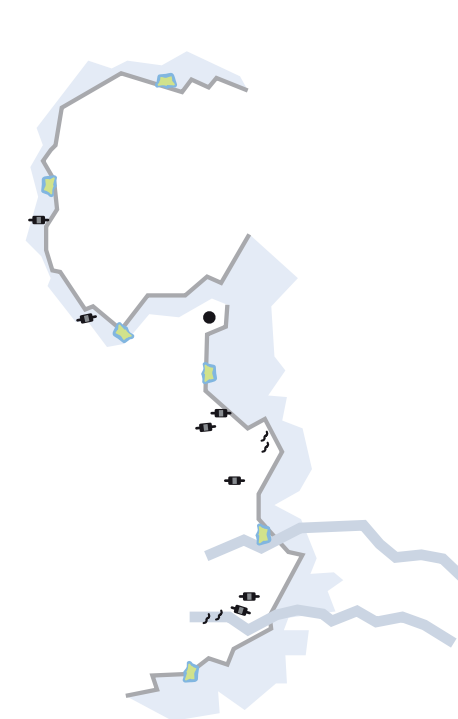
STRATEGISCH LANDSCHAP

- » Hoofdverdedigingslijn
- » Komkeringen
- » Inundatiekommen
- » Accessen
- » Onbebouwde verboden kringen
- » Houten huizen



WATERSTAATKUNDIGE WERKEN

- » Dijken en kaden
- » Waterwegen en inundatiekanalen
- » Inundatiesluizen
- » Ondersteunende waterwerken



MILITAIRE VERSTERKINGEN

- » Vestingen
- » Forten, werken en batterijen
- » Groepsschuilplaatsen
- » Kazematten
- » Andere militaire objecten





Militaire versterkingen

- ◆ **Niet aanwezig in het plangebied.**
- ◆ Het plangebied ligt in de nabijheid van Fort Blauwkapel en Fort op de Ruigenhoekse dijk.
- ◆ Er staan diverse militaire werken rondom het plangebied, zoals kazematten.



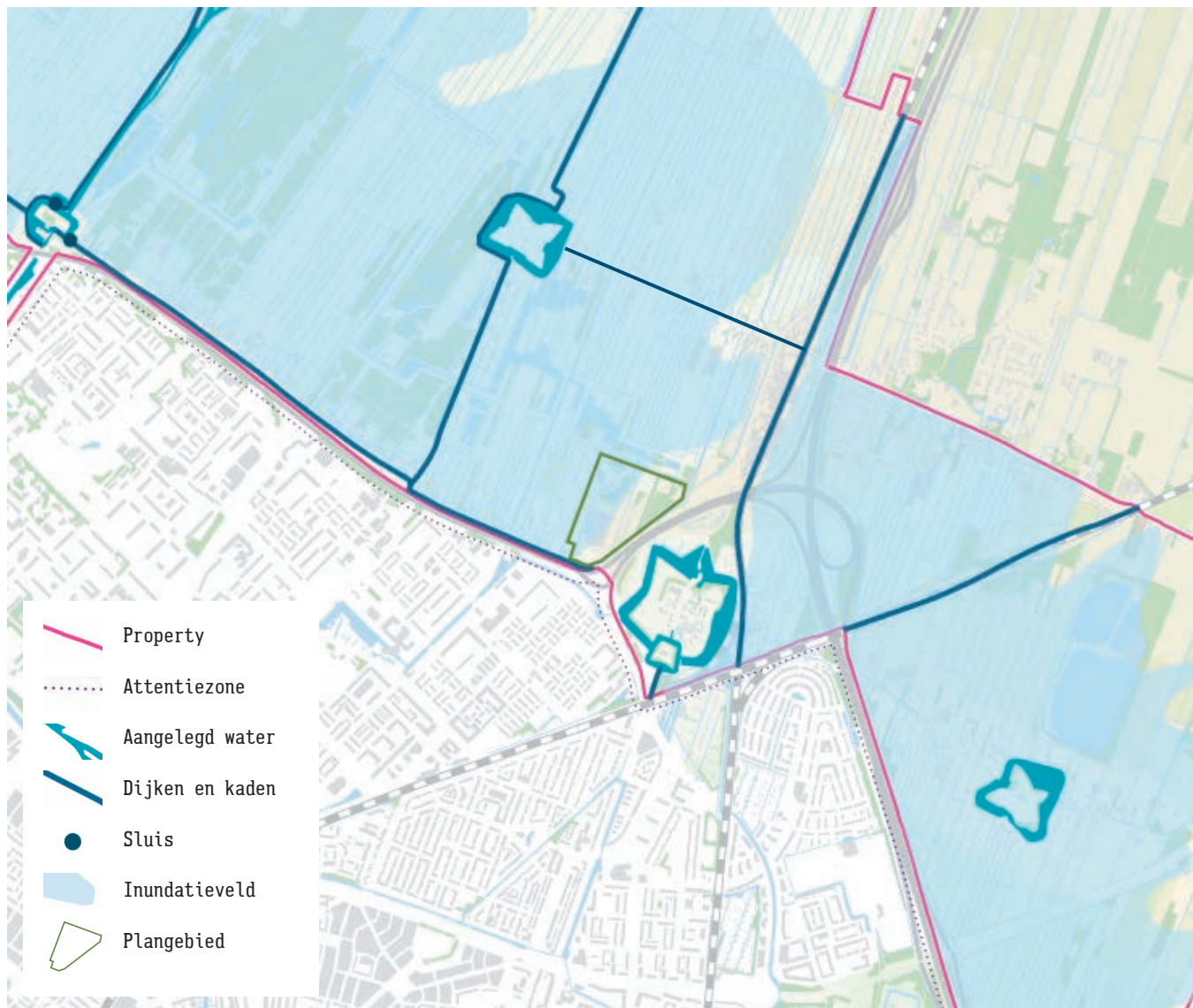
Fort Blauwkapel



Fort op de Ruigenhoekse dijk



Militaire werken: kazematten



Waterstaatkundige werken

attributen:

- Het plangebied ligt in het **inundatieveld** van 1940.
- Het plangebied ligt aan de **inundatiekade** Gageldijk.



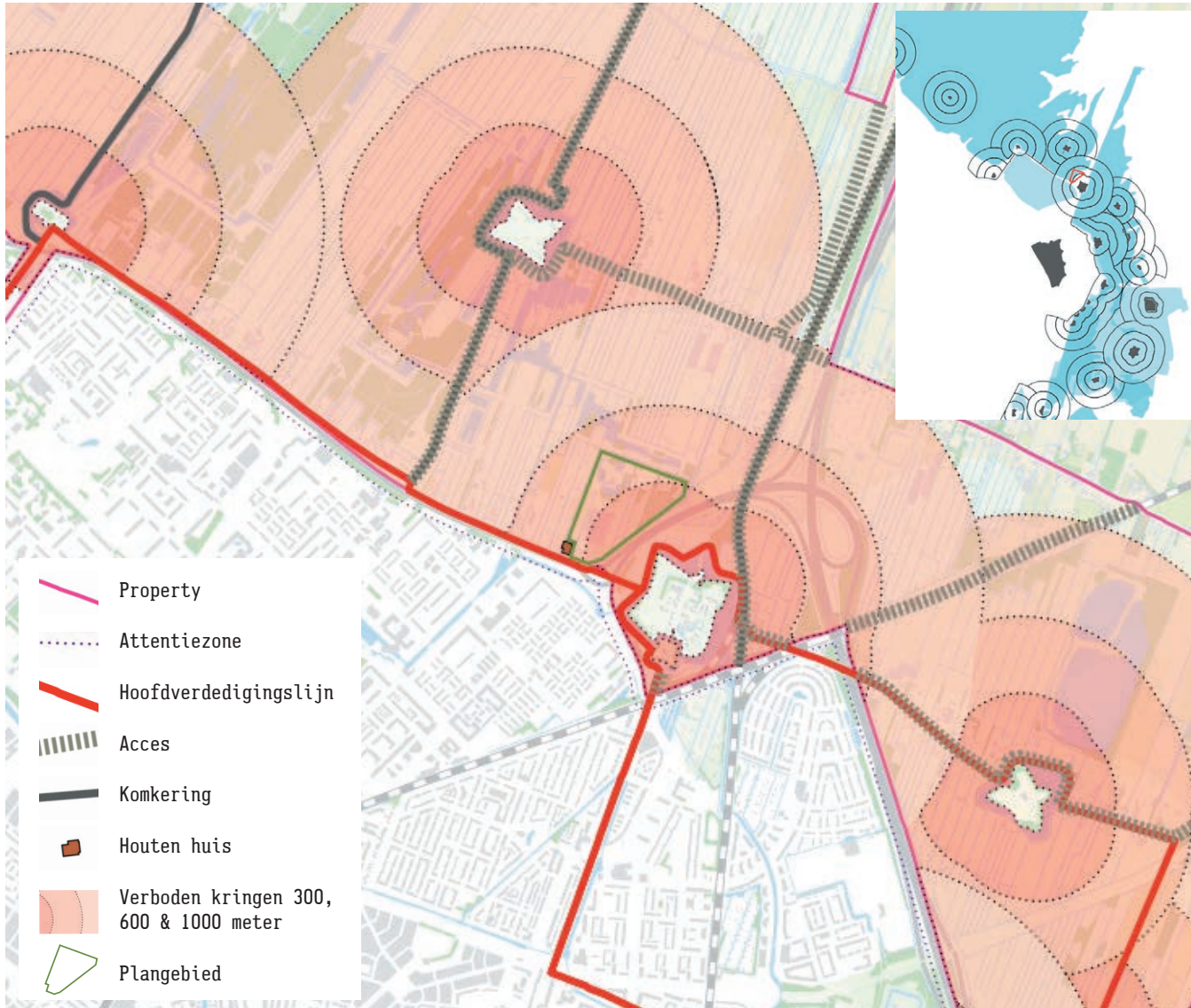
Inundatiekanaal de Klopvaart



Dijk (poldergrens)



Inundatiepolder



Strategisch landschap

attributen:

- Het plangebied ligt in de **verboden kringen** 300m en 600m rondom Fort Blauwkapel.
- Het plangebied ligt in de veenpolder Ruigenhoekse **polder**, noordelijk deel.
- Het plangebied ligt in **inundatiekom** iv benoorden de lek.
- Het plangebied ligt aan de **hoofdverdedigingslijn** WO II (1940)



Hoofdverdedigingslijn



Acces



Open landschap (verboden kring)

STAATSBLAD

VAN HET

KONINGRIJK DER NEDERLANDEN.

(N^o. 128.) **WET** van den 21sten December 1853, houdende bepalingen betreffende het bouwen, planten en het maken van andere werken binnen zekeren afstand van Vestingwerken van den Staat.

WIJ WILLEM III, BIJ DE GRATIE GODS, KONING DER NEDERLANDEN, PRINS VAN ORANJE-NASSAU, GROOT-HERTOG VAN LUXEMBURG, ENZ., ENZ., ENZ.

Allen, die deze zullen zien of hooren lezen, salut! doen te weten:

Alzoo Wij in overweging genomen hebben, dat het noodzakelijk is de bepalingen der wet van den 16den November 1814, n^o. 55 (Staatsblad n^o. 106), door andere te doen vervangen;

Zoo is het, dat Wij, den Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Art. 1.

Tusschen de buitengrenzen van vestingwerken en de lijnen, in deze wet *verboden kringen* genoemd, is het niet geoorloofd te bouwen, houtgewassen te planten of eenig werk te maken, dan voor zooverre zulks bij deze wet is toegestaan, of daartoe overeenkomstig hare bepalingen, vergunning is verleend.

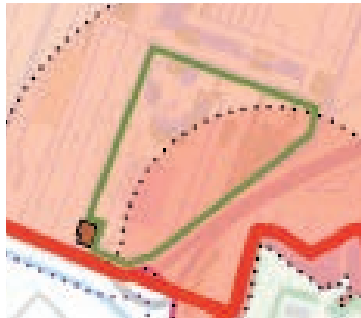


KRINGENWET 1853-1963

De Kringenwet bepaalde wat en hoe er gebouwd mocht worden rondom de verdedigingswerken. In de binnenste kring van 300 meter mocht alleen in hout worden gebouwd en in de middelste kring van 600 meter mocht tot slechts 50 cm hoogte met steen worden gebouwd. Daarboven moest het bouw materiaal brandbaar zijn. In de buitenste kring, binnen een straal van 1000 meter rond een verdedigingswerk, mocht in steen worden gebouwd. Maar: bij oorlogsdreiging kon alles zonder meer worden gesloopt.

Houten woning

- Geen monument, wel onderdeel van het militair erfgoed.
- Indien plannen voor de NRU niet doorgaan, blijft het staan.



De Kringenwet (kwaliteitsgids Provincie Utrecht)

https://www.provincie-utrecht.nl/sites/default/files/2020-03/kwaliteitsgid_waterlinies_12-07-2011.pdf

“In 1853 werd een nieuwe Kringenwet van kracht om de vrije schootsvelden rond de forten veilig te stellen. Rond ieder fort lagen drie concentrische ringen waarvoor strenge bouwvoorschriften golden. **Binnen de eerste ring**, op een maximale afstand tot driehonderd meter van de fortgrens, mocht **alleen in hout worden gebouwd**, zodat de obstakels in alarmsituaties snel konden worden gesloopt of desnoods platgebrand. In de **middelste ring** (tot zeshonderd meter) mochten alleen **bepaalde delen (onderbouw, schoorsteen) in steen worden gebouwd**. In de buitenste kring, tot duizend meter, mochten alle obstakels - gebouwen, bomen etc. - in tijd van oorlog zonder meer geruimd worden.”

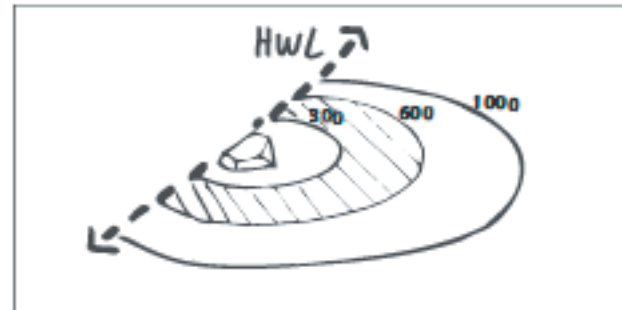
BEBOUWING WONEN EN WERKEN



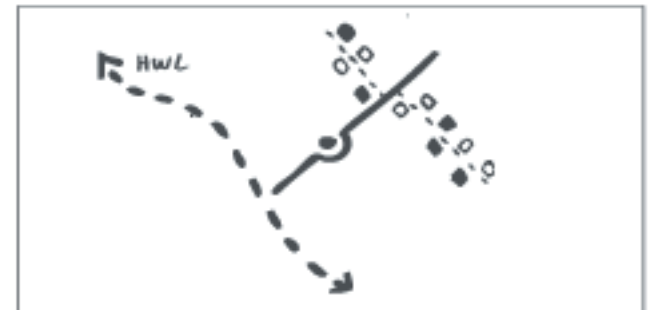
nieuwere bebouwing van periode na aanleg Stelling van Amsterdam in de eerste 300m verplaatsen naar buiten



functionele of gebiedseigen bebouwing in inundatievelden op een terp, op poten of drijvend zonder structuurvorming



bebouwing tussen de 300 en 600 meter in hout uitvoeren



veengebied: acces vrijhouden van bebouwing, verdichten aan een bestaand lint, zicht op inundatieveld waarborgen

4

Nulsituatie

Veranderingen worden bekeken in vergelijking met de nulsituatie. Dit is de huidige situatie, waarbij terug wordt gekeken naar het moment van inschrijving op de voorlopige lijst als Werelderfgoed.



Het landschap rondom het plangebied

- Een **open en weids, agrarisch** landschap met een nat karakter.
- **Lange, smalle strokenverkaveling** met grasland en daartussen sloten.
- **Plassen** en petgaten met daaromheen meer beslotenheid door **(broek)bossen**.
- Bewoning in lange rechte **linten**, vanwaaruit de opstreckende ontginning van het veenlandschap is begonnen.
- Aanleg Noorderpark Ruigenhoek.
- **Ontwikkelingen** rondom Golfbaan Ruigenhoek.



Open, weids, agrarisch landschap met nat karakter



Plassen en besloten (broek)bos



Noorderpark Ruigenhoek



Ontwikkelingen Golfbaan Ruigenhoek

Het plangebied

- Groot '**verhard**' oppervlak (incl. asfalt, totaal ca. 35.000 m²).
- Afgesloten van de omgeving.
- **Ontoegankelijk.**
- Het Linielandschap is **niet beleefbaar.**
- Een groot deel van het huidige tuincentrum ligt in de eerste **verboden kring** van Fort Blauwkapel.



Groot verhard oppervlak voor het tuincentrum



Zicht op de zijkant van het tuincentrum.

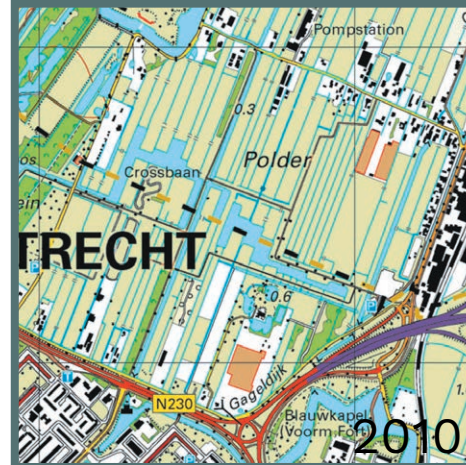
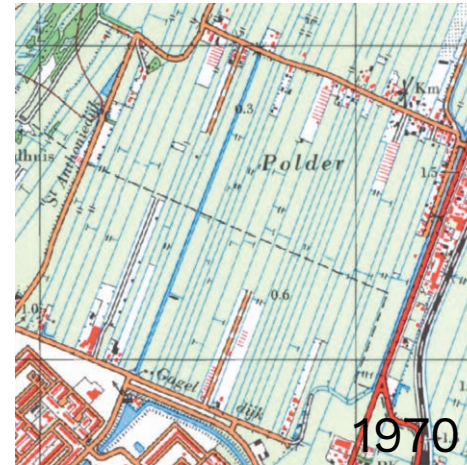
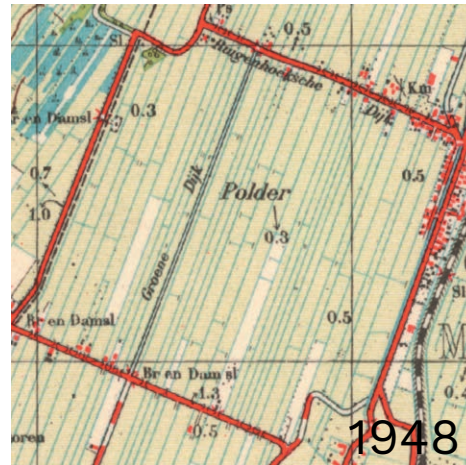


Plangebied deels afgesloten van de omgeving



Plangebied ontoegankelijk vanaf park Ruigenhoek

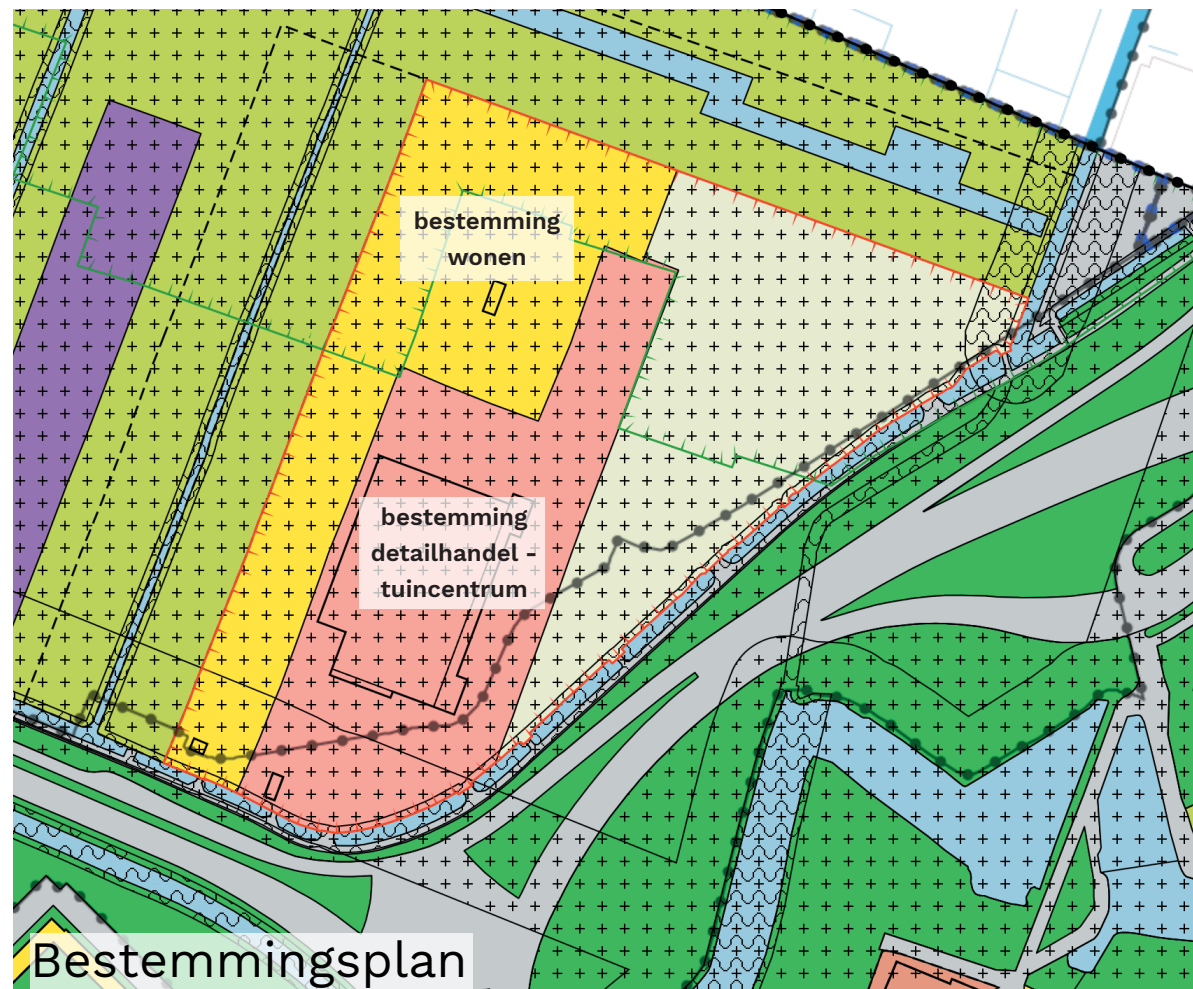
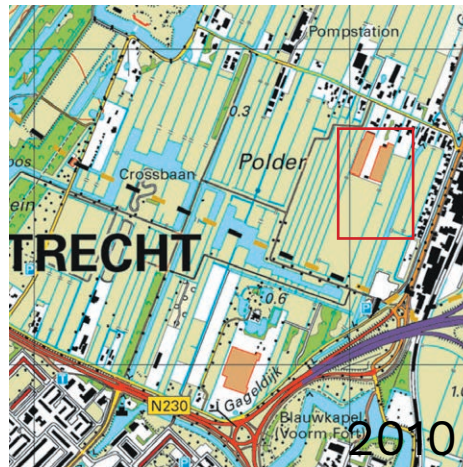
Tijdlijn



- Sinds 2011 staat de linie op de voorlopige lijst als werelderfgoed

Intentie herontwikkeling Gageldijk 3

- **Convenant uit 1997** t.a.v. overdracht grond voor de **aanleg van het Noorderpark**: 30.000 m² bebouwing en 5000 m² buitenverkoop.
- Bestemmingsplan (roze): ca. 35.000m² voor detailhandel - tuincentrum.
- Veel mogelijk, maar bestemmingsplanwijziging nodig voor andere functies.

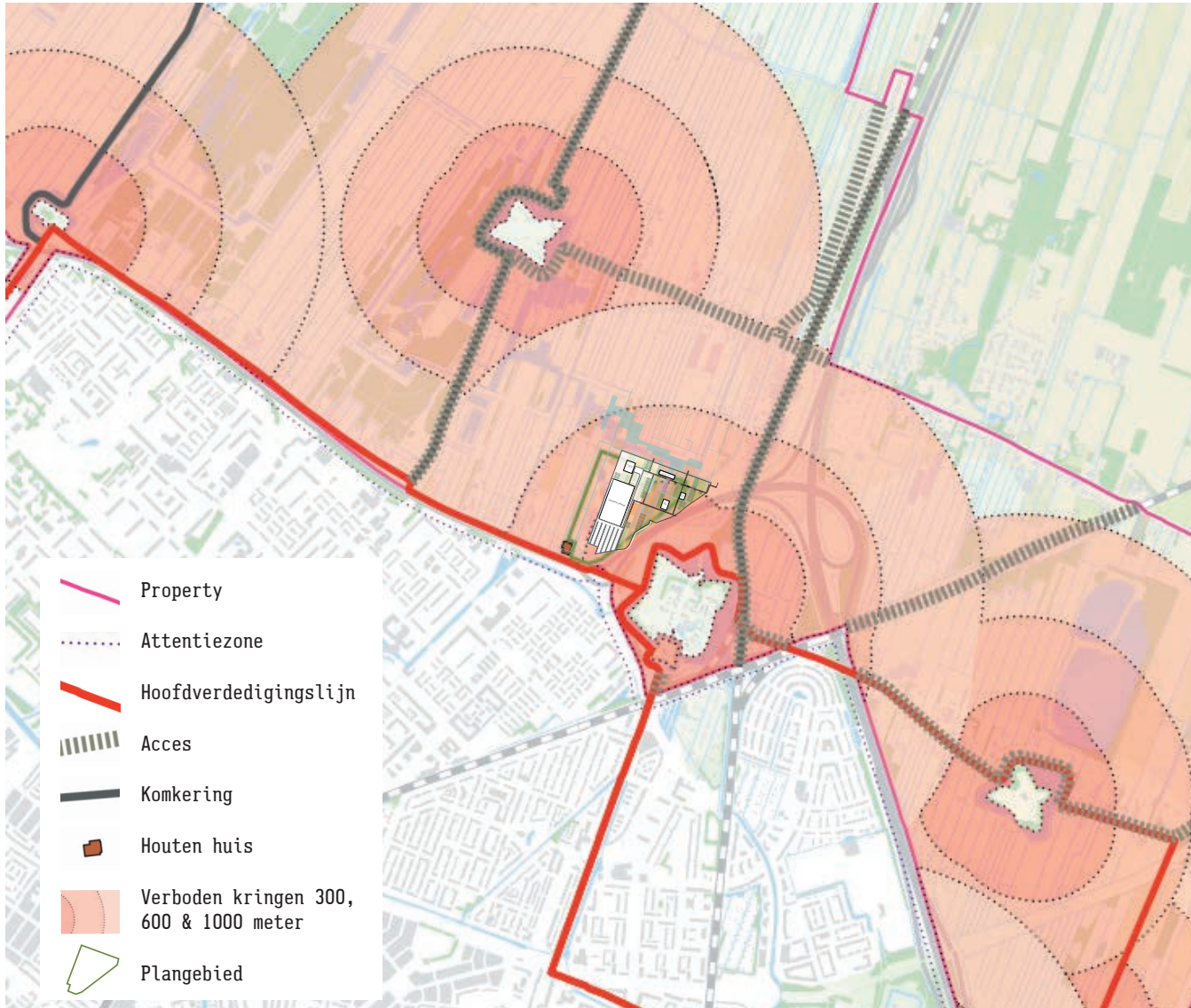


5

Quickscan beoordeling

Met de Quickscan wordt de **kansrijkheid van de plannen in relatie tot de kernkwaliteiten** van de Linie onderzocht. Met de uitkomsten kan bepaald worden of de vervolgstap voor de uitvoering van een complete HIA gewenst is.





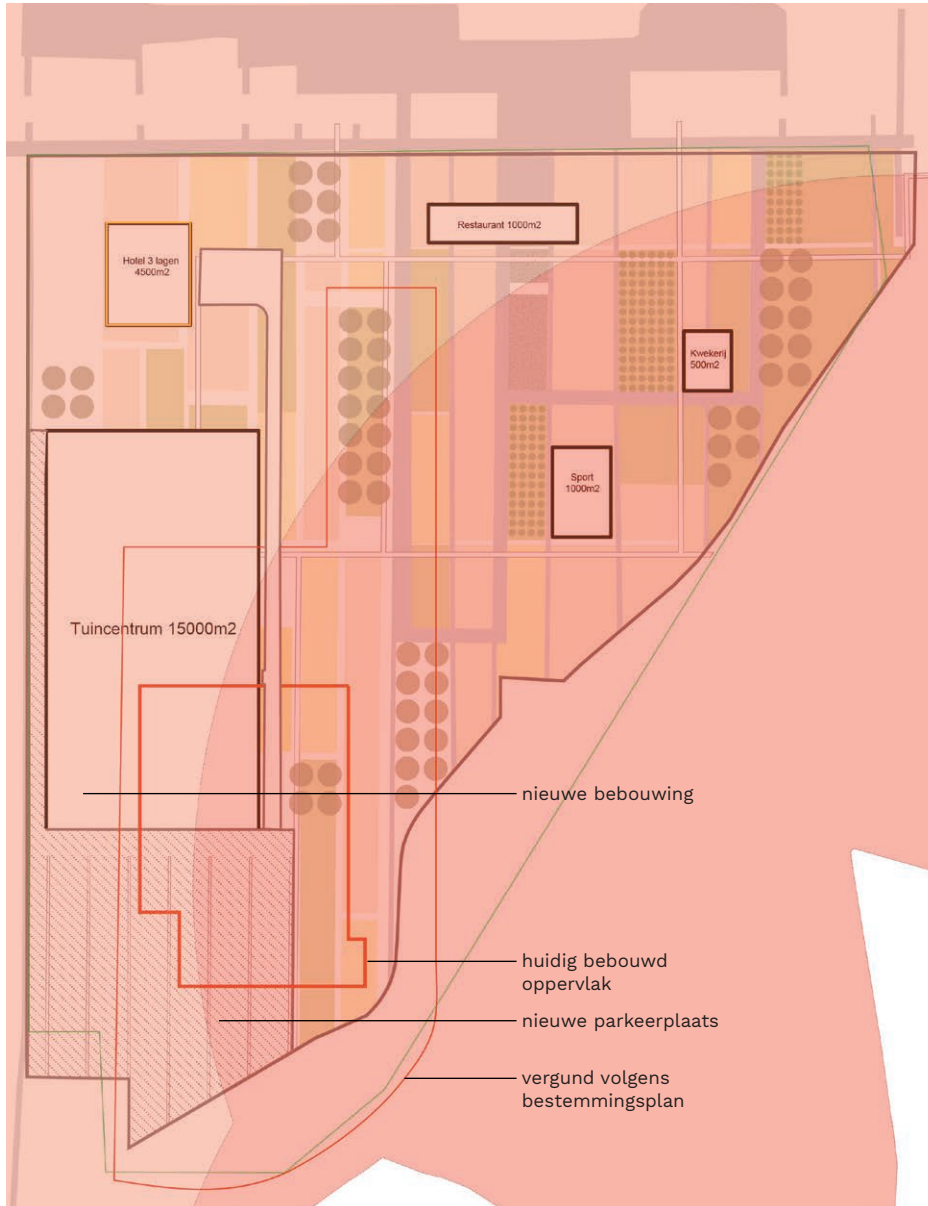
Strategisch landschap

Integriteit

- Bebouwing in de **verboden kringen**.
- Bebouwing in de oorspronkelijk open **Ruigenhoekse polder en inundatiekom**.

Authenticiteit

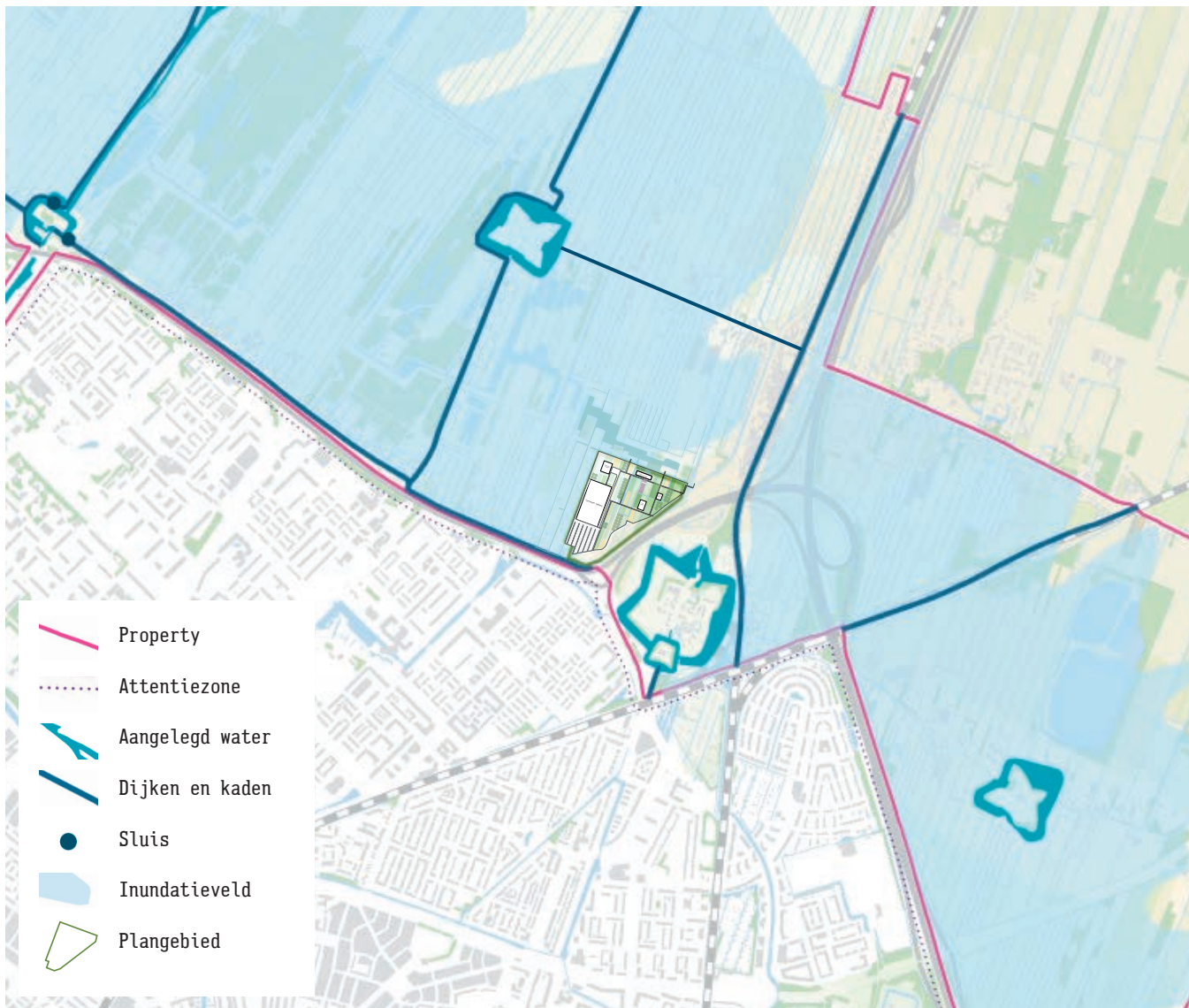
- Het **landschap** wordt **versterkt** met:
 - » **zichtlijnen** voor open beleving;
 - » **toegankelijk** maken van landschap;
 - » versterken van het **groene karakter**.
- De beleving van de verboden kringen wordt versterkt met:
 - » nieuwe bebouwing met **materialisering passend bij het liniekarakter**: hout, glas..;
 - » **opener** karakter.
- Dilemma: volgens bestemmingsplan is een groter tuincentrum al vergund, maar UNESCO kijkt naar feitelijke situatie bij inschrijving.



Inzoom: bebouwing

- Huidig totaal bebouwd oppervlak: ca. 11.000 m².
- Nieuw totaal bebouwd oppervlak: ca. 19.000 m².
- Huidig bebouwd in 1e kring: ca. 7.120 m².
- Nieuw bebouwd in 1e kring: ca. 3.080 m².
- Huidig bebouwd in 2e kring: ca. 3.880 m².
- Nieuw bebouwd in 2e kring: ca. 15.920 m².
- Huidige bebouwing heeft een slechte kwaliteit.
- Nieuwe bebouwing zorgt voor een kwaliteitsslag.

halvering van
bebouwd
oppervlak in
1e kring



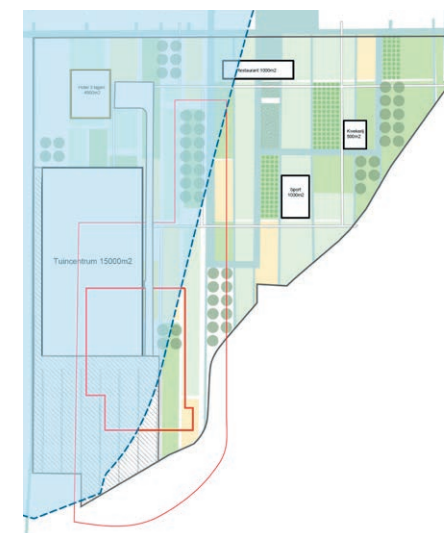
Waterstaatkundige werken

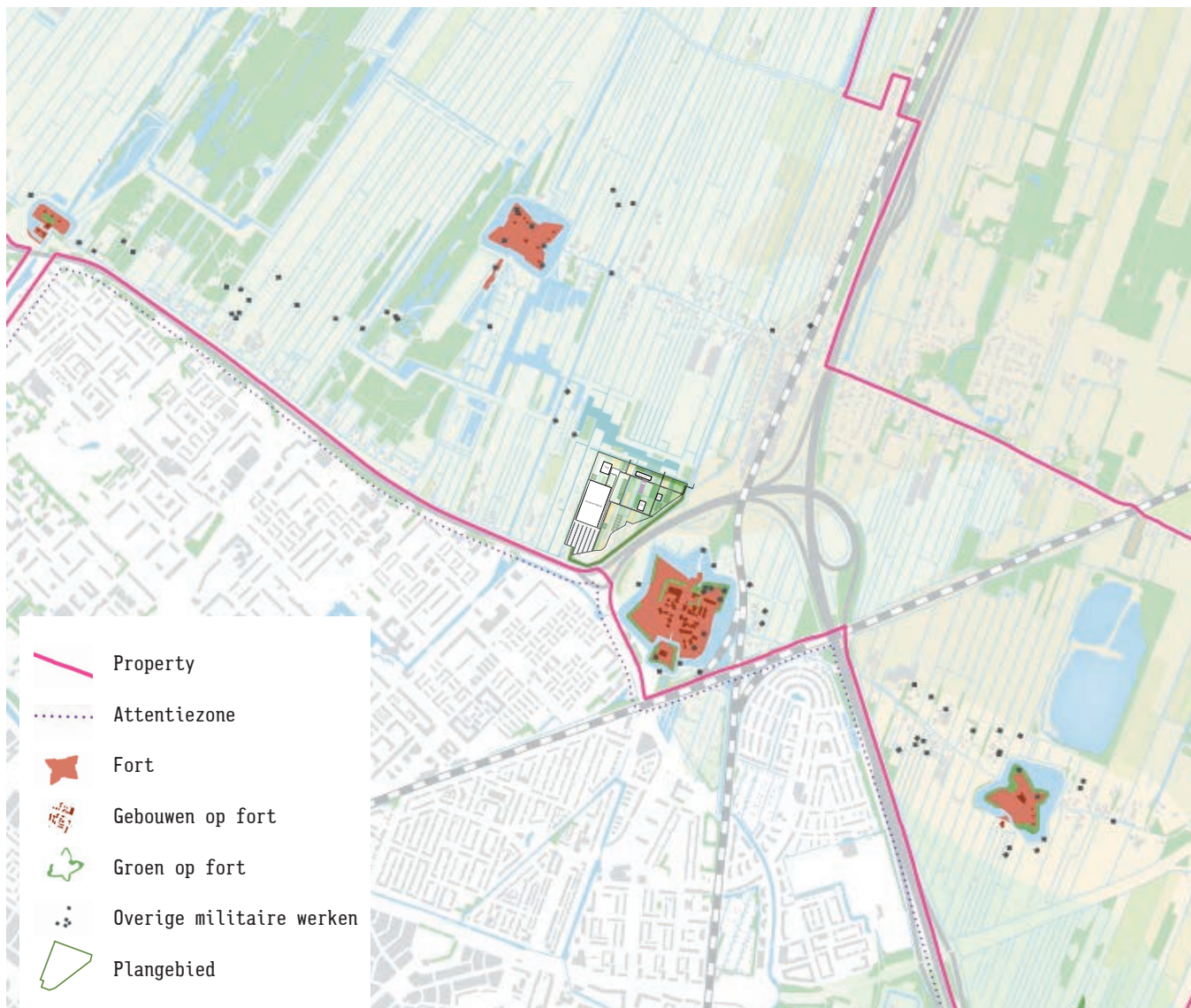
Integriteit

- Bebouwing in het **natte inundatieveld**.
- Herstellen van een deel van het oorspronkelijke **slotenpatroon** met nieuwe sloten.

Authenticiteit

- Versterken van de beleving van het **natte karakter** van het inundatieveld.





Militaire versterkingen

- Er is **geen invloed** van het schetsontwerp op militaire versterkingen.

Conclusie

Integriteit

- Het **bebouwd oppervlak** neemt significant af in de **1e verboden kring**.
Dit bebouwingsoppervlak verschuift naar de tweede kring en er wordt extra bebouwing toegevoegd.
- Het oorspronkelijke inundatie landschap wordt deels herstelt door het terugbrengen van het **verkavelings- en slotenpatroon**.

Authenticiteit

- De nieuwe bebouwing wordt **passend bij het liniekarakter** vormgegeven; robuust, ingetogen en met gebruik van materialen als hout en glas.
- De **beleving** van het Linielandschap wordt **versterkt** door:
 - » **doorzichten en zichtlijnen** voor open beleving;
 - » herstel van het **verkavelings- en slotenpatroon**;
 - » versterking van het **groene karakter**;
 - » **toegankelijk** door de toevoeging van recreatieve routes.

6

Aanbevelingen go/no go

In het proces van Quickscan naar de volledige Heritage Impact Assessment is afgesproken een go/ no go moment in te bebouwen. Hier horen **aanbevelingen** bij om het **ontwerp verder te brengen**. Bij een 'go' kan het ontwerp verder uitgewerkt worden. Dit plan moet vervolgens opnieuw beoordeeld worden in een volledige HIA.



Aanbevelingen go/ no go (1)

Op basis van deze QuickScan kunnen we zeggen dat de **beoogde ontwikkeling** een **grote kans** biedt voor het **verbeteren en versterken van de kernkwaliteiten** van het Linielandschap. Onze inschatting is dat de **Werelderfgoedwaarde niet significant aangetast** wordt. Wij adviseren, op basis van de uitkomsten van de Quickscan, een **vervolg te geven** aan dit plan, met in achtneming van de hieronder staande punten over het ontwerp en vervolgproces.

Voor de verdere uitwerking van het **ontwerp** met betrekking tot de Hollandse Waterlinies, adviseren wij:

- **Ontzie de eerste kring** zo veel mogelijk van bebouwing. Maak bebouwing zo **transparant** mogelijk en zorg voor open en lichte constructies van gebouwen. Pas dit specifiek toe bij belangrijke doorzichten. Zorg dat de vormgeving van de **nieuwe objecten** een **eigen karakter** hebben, wat niet concurreert met ‘zware’ militaire objecten.
- Sluit bij de inrichting aan op het **materiaalgebruik** van de linie: **robuust, met hout en ingetogen**.
- Blijf met hoofdbebouwing op **voldoende afstand** van de **hoofdverdedigingslijn**, zoals al in het huidige ontwerp verwerkt. Sluit met overige gebouwen aan bij de **maat en schaal** van het landschap en zorg ervoor dat de **korrelgrootte** van bebouwing **ondergeschikt** blijft aan het landschap.

Aanbevelingen go/ no go (2)

- Zet meer in op **zichtlijnen en doorzichten** naar het achterliggende landschap. Stem de positie van de nieuwe gebouwen af op de doorzichten en zet op strategische plekken beplanting in om het groene karakter te versterken, zichtlijnen te begeleiden en diepte te creëren.
- Benadruk met **waterpartijen de lengterichting** van de verkaveling. Maak waterpartijen die hier haaks op liggen ondergeschikt in vormgeving.
- Zet in op het **landschappelijke, groene karakter** van het gebied, ook ter plaatse van de entree en parkeerplaats, om de relatie tussen de hoofdverdigingslijn en innundatielandschap te versterken.
- Zet in op het **vertellen van het verhaal van het Linielandschap**, bijvoorbeeld met informatiepunten en recreatieve routes.

Voor het **vervolgproces** van het ontwerp met betrekking tot de Hollandse Waterlinies, adviseren wij:

- Heb aandacht voor **cumulatie** in het vervolgproces in overleg met betrokken overheden. Kijk naar andere lopende projecten in de directe omgeving en anticipeer hierop in de verdere planvorming.
- Beoordeel de impact van het definitieve ontwerp op de kernkwaliteiten van het Hollandse Waterlinielandschap in een **volledige Heritage Impact Assessment**. De exacte beoordeling hangt af van de **verdere uitwerking van het ontwerp**.

Colofon

Deze Quicksan is uitgevoerd
in opdracht van Overvecht
Vastgoed, in samenwerking met
Flux landscape architecture.

Deze presentatie is voor intern
gebruik. Aan de presentatie
kunnen geen rechten worden
ontleend.

22 november 2021

Land-id
Kantoorgebouw De Enk
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem

www.land-id.nl