

Heritage Impact Assessment Steck Utrecht

23-04-2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
	1.1 Aanleiding	4
	1.2 Doelstelling	4
	1.3 Aanpak	6
	1.4 Leeswijzer	6
2	HIA Methode	8
	2.1 Onderzoeksopzet	11
	2.2 Mate van impact	12
	2.3 Visuele impact	13
	2.4 Impact integriteit en authenticiteit	14
	2.5 Mitigerende maatregelen	16
3	Kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies	18
	3.1 De Nieuwe Hollandse Waterlinie	18
	3.2 Kernkwaliteiten	20
	3.3 Statement of Outstanding Universal Value	20
	3.4 Kernkwaliteiten in de regio	24
	3.5 Kernkwaliteiten in het plangebied	27
	3.6 Nulsituatie in het plangebied	32
	3.7 Beschrijving initiatief	36
4	Effectbeoordeling	46
	4.1 Visuele impact	47
	4.2 Impact kernkwaliteiten	63
5	Conclusies en aanbevelingen	68
	5.1 Conclusies	68
	5.2 Aanbevelingen	68

Bijlage 1. UNESCO Werelderfgoed

Colofon

Land-id

Kantoorgebouw De Enk

Tivolilaan 205

6824 BV Arnhem

Versie 2, april 2024

Alle afbeeldingen zijn eigen werk, tenzij anders vermeld.

Afbeelding van de werkplaats op fort Blauwkapel, deze was in juli 1955 in gebruik bij de 103 Verbindingsdienst Basisgroep van de Koninklijke Landmacht. Bron: Collectie Nederlands Instituut voor Militaire Historie, Obj. nr. 2155 043523



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De herontwikkellocatie Steck is gelegen aan de noordrand van de stad Utrecht, aan de Gageldijk en naast de Noordelijke Randweg Utrecht. Men is voornemens het bestaande tuincentrum met woonhuis te transformeren tot een publiek toegankelijke, groene schakel tussen stad en land. In deze groene schakel zijn diverse nieuwe bouwwerken en functies voorzien, zoals een creatieve broedplaats, hotel en een restaurant. Het bestaande tuincentrum wordt getransformeerd tot tuinwinkel. Ook de buitenruimte wordt opnieuw ingericht en openbaar toegankelijk gemaakt, waarbij men het historische slagenlandschap wil versterken middels een productief park. De locatie wordt recreatief verbonden met het Noorderpark. De kavel is gelegen in de property van het UNESCO Werelderfgoed de Hollandse Waterlinies. De Hollandse Waterlinies bestaan uit de historische linies de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam werd in 1996 UNESCO Werelderfgoed. In juli 2021

is de Nieuwe Hollandse Waterlinie daaraan toegevoegd. Samen vormen ze het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Hiermee wordt wereldwijd erkend hoe de linies een uniek samenspel zijn tussen het landschap, het water en de forten. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een voormalige verdedigingslinie die zich uitstrekt van Gorinchem tot Amsterdam. Aan de noordzijde van de stad Utrecht liggen verschillende forten, kazematten, accessen, open schoots- en inundatievelden die onderdeel zijn van de linie. Sommige van deze elementen zijn in de tijd opgegaan in het stedelijk weefsel. De locatie Steck bevindt zich op de rand van het stedelijke gebied direct ten westen van Fort Blauwkapel. De Noordelijke Randweg Utrecht ligt tussen beide. Voor ontwikkelingen in of nabij een Werelderfgoed dient zorgvuldige afgewogen te worden of de waarden van het erfgoed worden aangetast. Een Heritage Impact Assessment (HIA) is de methode om het effect van een voorgenomen ontwikkeling op UNESCO Werelderfgoed te bepalen.

1.2 Doelstelling

Dit rapport heeft als doel om op transparante en navolgbare wijze de effecten van de beoogde transformatie op het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies te bepalen. De HIA is een onafhankelijk advies over effecten van de ontwikkeling op de waarden van de Hollandse Waterlinies. De HIA geeft aanbevelingen om de eventuele aantasting van het Werelderfgoed te neutraliseren, minimaliseren of versterken. Het resultaat van de HIA kan gebruikt worden voor het maken van een onderbouwde afweging bij de besluitvorming over het vervolg van de ontwikkeling.

De aanpak voor het opstellen van de HIA is erop gericht dat de kennis en argumenten zorgvuldig worden afgepeld en de effecten van de ontwikkeling op de kernwaarden van de Hollandse Waterlinies helder en navolgbaar zijn.



Ruigenhoek

A27

Noorderpark

steck

NRU

Blauwkapel

Overvecht

De locatie 'Steck' is gelegen tussen de forten Ruigenhoek en Blauwkapel

1.3 Aanpak

Deze HIA start met een toelichting op het UNESCO Werelderfgoed en de HIA-systematiek, zoals de werkwijze, begrippen en definities en uitleg van de beoordelingscriteria. Het rapport vervolgt met een toelichting op de context van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de te onderscheiden kernkwaliteiten, waarop het effect van het initiatief beoordeeld wordt. Aan de hand van de effectbeoordeling worden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan voor het vervolg.

1.4 Leeswijzer

De hoofdstukken hebben de volgende opbouw: In hoofdstuk 2 wordt meer verteld over UNESCO Werelderfgoed en de in dit onderzoek toegepaste methodiek. In hoofdstuk 3 worden de kernkwaliteiten van de Hollandse Waterlinies verder toegelicht. De effectbeoordeling vindt plaats in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 bevat de conclusies en aanbevelingen.

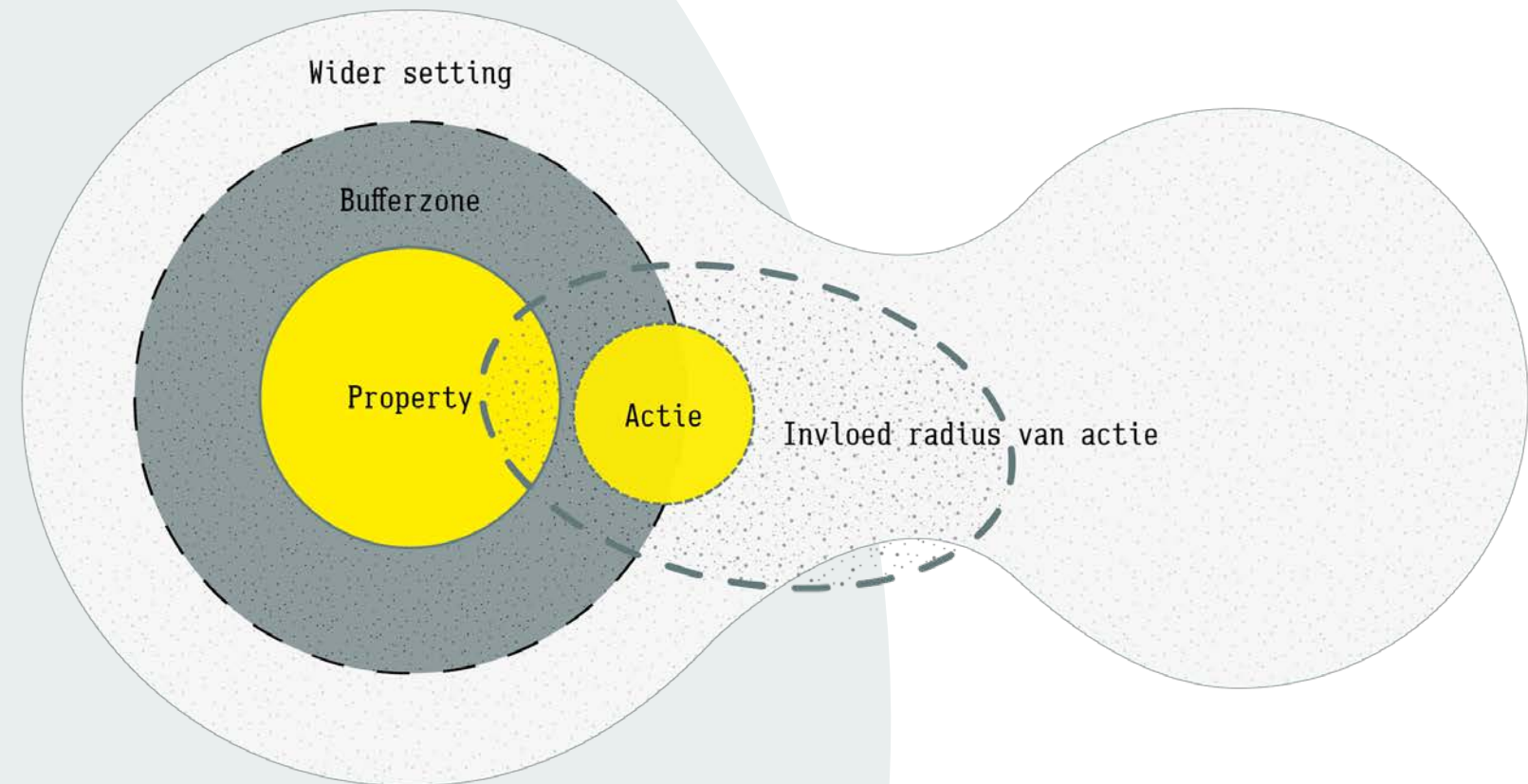


Luchtfoto van fort Ruigenhoek (circa 1920). Bron: Collectie Nederlands Instituut voor Militaire Historie, Obj. nr. 2011 1076

5
RUIGENHOEK. 1:10000
7

2. HIA Methodiek

Om er zeker van te zijn dat ruimtelijke plannen of activiteiten binnen de property, de attentiezone of de bredere setting van het Werelderfgoed de kernkwaliteiten niet in negatieve zin aantasten óf de kernkwaliteiten op de juiste manier versterken wordt er voorafgaand een Heritage Impact Assessment (HIA) uitgevoerd. Een HIA lijkt op een Cultuurhistorische Effect Rapportage (CHER) of op de cultuurhistorische effectbeoordeling van een MER. Het onderscheidende aspect van een HIA is dat deze zich volledig richt op de beoordeling van effecten op UNESCO Werelderfgoederen. Een HIA wordt uitgevoerd om weerbaarheid van de Outstanding Universal Value (Uitzonderlijke Universele Waarde) van het werelderfgoed op de lange termijn te verzekeren. De Outstanding Universal Value definieert dat het erfgoed “onbetaalbare en onvervangbare culturele en/of natuurlijke kwaliteiten heeft die van belang zijn voor de huidige en toekomstige generaties van de gehele mensheid”. Het verlies van deze



Indicatieve voorstelling van de invloedssfeer van een project in een Werelderfgoedcontext, UNESCO, (2022). Guidance and Toolkit for Impact Assessments in a World Heritage Context.

erfgoederen, door verval of verdwijning, betekent dan ook verarming van het erfgoed voor de wereldgemeenschap. In een HIA worden positieve en negatieve gevolgen van de ontwikkeling op de OUV in beeld gebracht, ontwikkelalternatieven geïdentificeerd en mogelijke mitigerende maatregelen voorgesteld. De HIA is een systematiek die ontwikkeld is door ICOMOS (International Council On Monuments and Sites), het adviesorgaan van

UNESCO. De leidraad wordt beschreven in de in 2022 hernieuwde ‘*Guidance in Heritage Impact Assessment for Cultural Heritage*’. Deze leidraad beschrijft tools en richtlijnen voor de beoordeling van de mogelijke effecten én geeft randvoorwaarden voor potentiële mitigerende maatregelen.

De herontwikkellocatie van het huidige tuincentrum Steck bevindt zich volledig in de property van het UNESCO Werelderfgoed

de Hollandse Waterlinies, op de rand van het stedelijke gebied naast fort Blauwkapel. In deze HIA worden de mogelijke positieve en negatieve effecten van het initiatief op de Outstanding Universal Value van de Hollandse Waterlinies geïdentificeerd. Deze beoordeling bestaat uit twee onderdelen: de beoordeling van de visuele impact en de beoordeling van de impact op de kernkwaliteiten en de daartoe behorende integriteit en authenticiteit.

Uitgangspunt voor deze beoordeling is de situatie in het plangebied zoals deze was ten tijde van nominatie voor de Werelderfgoedlijst. In het geval van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is dat 2018. In dit hoofdstuk wordt eerst beschreven welke stappen in dit onderzoek worden doorlopen om tot een heldere en inzichtelijke beoordeling te komen. Paragraaf 2.2 beschrijft de beoordelingsschaal die wordt gebruikt om de mate van impact te bepalen en

hoe eventuele negatieve impact gemitigeerd kan worden. Paragraaf 2.3 betreft de visuele integriteit van de Hollandse Waterlinies en tevens de beoordelingscriteria voor de visuele impact van de voorgestelde alternatieven. In paragraaf 2.4 worden de begrippen integriteit en authenticiteit in relatie tot de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed nader toegelicht.



Negatieve impact
Vermijden



Negatieve impact
Beperken



Positieve impact
Versterken

De drie voornaamste doelstellingen van een HIA: Negatieve impact voorkomen, negatieve impact terugbrengen tot een acceptabel niveau en positieve impact versterken. Bron: UNESCO, (2022). Guidance and Toolkit for Impact Assessments in a World Heritage Context.

Buffer & Property

property and buffer Hollandse Waterlinies

bufferzone

property

Fort Ruigenhoek

Locatie beoogde
ontwikkeling

Fort Blauwkapel



Ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van de property en de attentiezone van het Werelderfgoed de Hollandse Waterlinies.

2.1 Onderzoeksopzet

In dit onderzoek worden verschillende stappen doorlopen om tot een gedegen advies te komen.

Stap 1. Kernkwaliteiten Werelderfgoed

In stap 1 worden alle kernkwaliteiten van de Hollandse Waterlinie in beeld gebracht. Deze analyse vindt plaats op drie verschillende schaalniveaus: de kernkwaliteiten van de gehele waterlinie, de kernkwaliteiten van de dubbele fortenring rondom de ontwikkellocatie en de voormalige en nog aanwezige kernkwaliteiten binnen de grenzen van de beoogde ontwikkeling.

Stap 2. De eigenschappen van de beoogde ontwikkeling

In stap 2 wordt de beoogde ontwikkeling geanalyseerd. Hier wordt onder andere gekeken naar de voetafdruk, de hoogte, de materialen, de functie(s) en de hieraan verbonden eigenschappen.

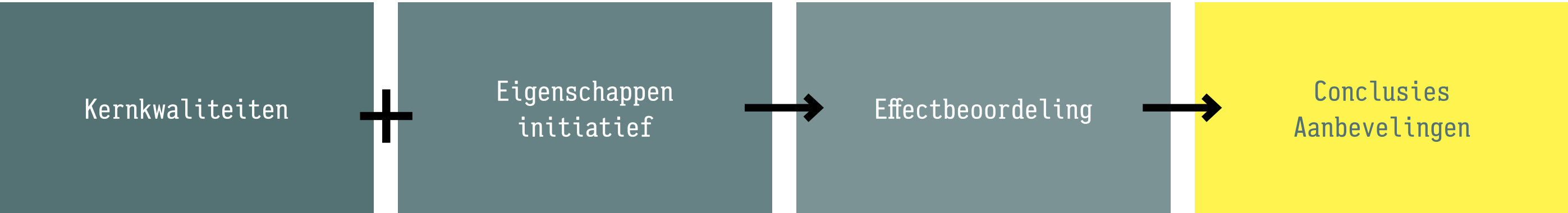
Stap 3. Mate van impact

In stap 3 wordt de mogelijke visuele en ruimtelijke impact van de beoogde ontwikkeling geanalyseerd. Hierbij wordt beoordeeld

hoe groot de impact is. Factoren die hierbij meewegen zijn bijvoorbeeld de frequentie, de omvang, de duur en de omkeerbaarheid. De resultaten van stap 3 worden weergegeven in een overzichtelijke tabel.

Stap 4. Advies

In stap 4 wordt, op basis van de resultaten uit stap 3, advies gegeven. Dit advies kan suggesties voor mitigerende maatregelen omvatten om een eventuele negatieve impact te voorkomen of beperken en/of een positieve impact te versterken.



2.2 Mate van impact

Om te kunnen beoordelen hoe groot de potentiële impact van de beoogde ontwikkeling op de Hollandse Waterlinies is wordt er door UNESCO onderscheid gemaakt tussen 4 gradaties van impact: neutraal, gering, matig en groot. Deze impact kan zowel positief of negatief zijn. Hoewel de beoogde ontwikkeling voor een deel een positieve impact kan hebben op de Waterlinie benadrukt UNESCO expliciet dat deze voordelen niet behaald mogen worden ten koste van de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed. Vanwege de onvervangbare aard van de Outstanding Universal Values is het ook niet mogelijk een grote en een minimale negatieve impact en/of een positieve en een negatieve impact tegen elkaar op te wegen om zo tot een gemiddeld negatief of neutraal effect te komen. Voor elke vorm van negatieve impact dient apart onderzocht te worden hoe deze vermeden kan worden of teruggebracht kan worden tot een acceptabel niveau. Voor de beoordeling van de impact wordt in de leidraad een 7 punts schaal gehanteerd.

Grote impact

De ontwikkeling heeft een significante impact op de (visuele) integriteit en authenticiteit van het Werelderfgoed. De kernkwaliteiten worden aanzienlijk aangetast of versterkt. Met behulp van mitigerende maatregelen is het enkel mogelijk de impact terug te brengen tot een matig niveau.

Matige impact

De ontwikkeling heeft enige impact op de (visuele) integriteit en authenticiteit van het Werelderfgoed. De kernkwaliteiten worden aangetast of versterkt. Met behulp van mitigerende maatregelen kan het mogelijk zijn de negatieve impact terug te brengen naar een gering niveau.

Geringe impact

De ontwikkeling heeft een geringe impact op de (visuele) integriteit en authenticiteit van het Werelderfgoed. De kernkwaliteiten worden minimaal aangetast of versterkt. Met behulp van mitigerende maatregelen kan het mogelijk zijn de negatieve impact te vermijden of terug te brengen tot een verwaarloosbaar niveau.

Neutrale impact

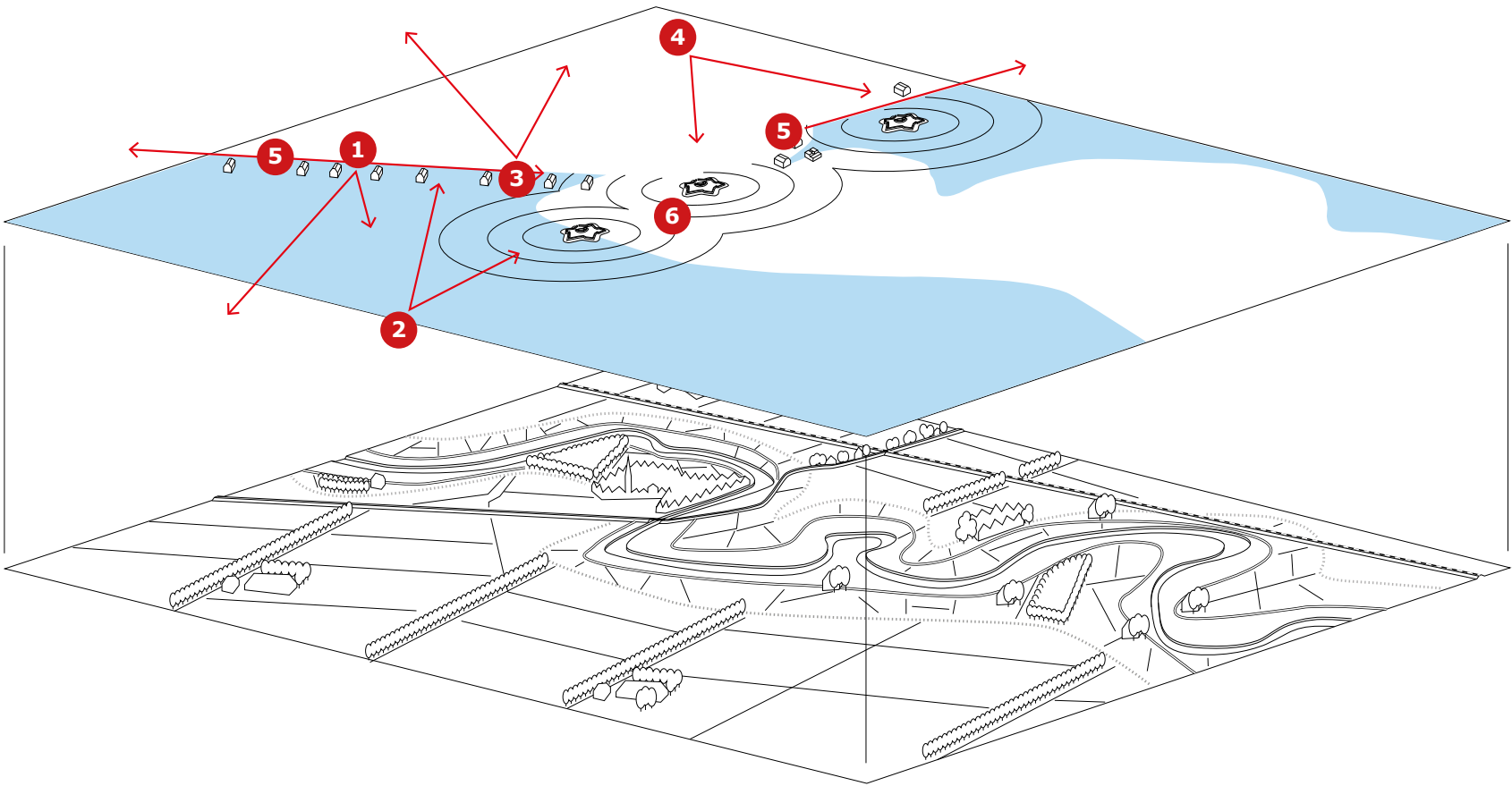
De ontwikkeling heeft geen impact op de (visuele) integriteit en authenticiteit van het werelderfgoed. De kernkwaliteiten worden niet aangetast of versterkt. Er vindt geen verandering plaats ten opzichte van de uitgangssituatie.

Negatieve impact			Neutraal	Positieve impact		
Groot	Matig	Gering	0.Neutraal	Gering	Matig	Groot

Beoordelingschaal mate van impact van een ontwikkeling volgens Interim richtlijn weergave impactbeoordeling lopende HIA's Gemeente Utrecht

2.3 Visuele impact

In de beoordeling van de visuele impact van een ontwikkeling op een Werelderfgoed, in dit geval de Hollandse Waterlinies, wordt de visuele integriteit van het erfgoed als uitgangspunt genomen. De visuele integriteit betreft de visuele herkenbaarheid en de visuele relatie tussen het erfgoed en zijn omgeving, behorend tot de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed. Dit zijn onder andere zichtlijnen, panorama's, zichtpunten en silhouetten. In het advies rapport Visuele Integriteit Waterlinies (2018) wordt er gesproken van visuele integriteit wanneer het erfgoed visueel niet wordt weggedrukt of gemarginaliseerd door latere toevoegingen, ongeacht of die binnen of buiten de begrenzing van het werelderfgoed gesitueerd zijn. In het geval van de Nieuwe Hollandse Waterlinie gaat het daarbij om de gebouwde verdedigingswerken, maar ook het samenspel van de gebruikte agrarische, natuurlijke, waterstaatkundige en militaire landschappelijke elementen. Niet alleen de onderdelen op zichzelf, maar ook hun onderlinge relatie



Belangrijke zichtlijnen voor de visuele integriteit van de Waterlinies. Bron: Advies rapport Visuele Integriteit Waterlinies, (2018).

als verdedigingssysteem moet visueel samenhangend zijn; zichtlijnen spelen hierin een belangrijke rol. In het adviesrapport voor visuele integriteit van de Waterlinies worden zes belangrijke zichtlijnen geïdentificeerd die van belang zijn om de visuele integriteit van de Waterlinie te behouden:

1. Vanaf de hoofdverdedigingslijn richting inundeerbaar gebied;
2. Vanaf inundeerbaar gebied richting de hoofdverdedigingslijn;

3. Vanaf de hoofdverdedigingslijn richting verdedigd gebied;
4. Vanaf verdedigd gebied richting de hoofdverdedigingslijn;
5. Op de hoofdverdedigingslijn in de lengterichting;
6. Op en rondom de forten, waterwerken en vestingen.

In het nominatiedossier voor de Hollandse Waterlinies (2018) wordt in het Statement of Integrity nog een specifieke referentie gemaakt

naar de visuele integriteit van de openheid van de inundatievelden en de schootsvelden en de herkenbaarheid van de hoofdverdedigingslijn. In de beoordeling van de visuele impact wordt in dit onderzoek zowel het adviesrapport voor de visuele integriteit van de Waterlinies als het Statement of Integrity uit het nominatiedossier meegenomen.

2.4 Impact integriteit en authenticiteit

Om de Outstanding Universal Value van het Werelderfgoed over te kunnen brengen dient het erfgoed te voldoen aan de voorwaarden voor integriteit en authenticiteit. In dit onderzoek wordt de impact van het initiatief getoetst op deze elementen.

Integriteit

De integriteit van het Werelderfgoed meet de compleetheid en de gaafheid van het erfgoed en de daarbij horende attributen. Van culturele landschappen wordt verwacht dat de belangrijkste onderdelen van het landschap in

goede staat verkeren. Het overgrote deel van de oorspronkelijke elementen dient nog aanwezig te zijn. Hierbij wordt verwacht dat ook de onderlinge relaties en de belangrijkste functies nog in stand gehouden worden.

Compleetheid

Compleetheid gaat over de feitelijke omvang van het Werelderfgoed en de aanwezigheid van oorspronkelijke waarden en elementen die noodzakelijk zijn voor de expressie van de OUV. Een compleet Werelderfgoed is van adequate omvang en bevat alle nodige waarden en elementen om representatie te garanderen.

Gaafheid

Gaafheid gaat over de kwaliteit van de aanwezige waarden en elementen. Een Werelderfgoed is gaaf wanneer de waarden en elementen intact zijn, er geen essentiële elementen ontbreken en er geen negatieve effecten van bijvoorbeeld ontwikkeling of verwaarlozing hebben plaatsgevonden.

Authenticiteit

Het begrip authenticiteit refereert aan de waarheidsgetrouwe en geloofwaardige verbeelding van de historische en culturele significantie van het Werelderfgoed. Authenticiteit gaat over de beleefbaarheid en leesbaarheid van het Werelderfgoed. De authenticiteit van Werelderfgoed wordt overgebracht door de aanwezige elementen en hun eigenschappen. UNESCO hanteert hierbij de volgende eigenschappen: vorm en ontwerp, materiaal en substantie, gebruik en functie, tradities, technieken en managementsystemen, locatie en positionering en geest en gevoel.

Vorm en ontwerp

Feitelijke vorm en ontwerp van elementen. Het culturele landschap en de bijbehorende attributen en elementen hebben hun oorspronkelijke, authentieke vorm en ontwerp behouden en deze zijn goed te herkennen.

Materiaal en substantie

Het materiaal of de substantie van het culturele landschap en de bijbehorende attributen en elementen zijn nog in oorspronkelijke, authentieke staat. Bij reparaties en/of renovaties is gebruik gemaakt van originele materialen.

Gebruik en functie

Het gebruik of de functie van het culturele landschap en de bijbehorende attributen en elementen zijn nog in oorspronkelijke, authentieke staat óf zijn, ondanks een nieuwe bestemming, nog herkenbaar en beleefbaar.

Tradities, technieken en managementsystemen

Tradities, technieken en managementsystemen, verbonden aan het culturele landschap en de bijbehorende attributen en elementen worden in stand gehouden óf gehonoreerd in nieuwe ontwikkelingen waardoor deze beleefbaar blijven.



Luchtfoto van Fort Blauwkapel, Unieke samenkomst van een fort en een bestaand gehucht, (Feb 1960). Bron: Nederlands Instituut voor Militaire Historie, Fotoafdrukken Koninklijke Landmacht. Obj. nr. 2155_005370

Locatie en positionering

De locatie, de positionering en de onderlinge verbanden en relaties tussen de structuren en attributen in het culturele landschap zijn nog aanwezig en/of herkenbaar en beleefbaar. Het systeem en de context kan goed begrepen worden, omdat de structuren en elementen nog een zichtbare, fysieke en werkende relatie hebben met het landschap en elkaar.

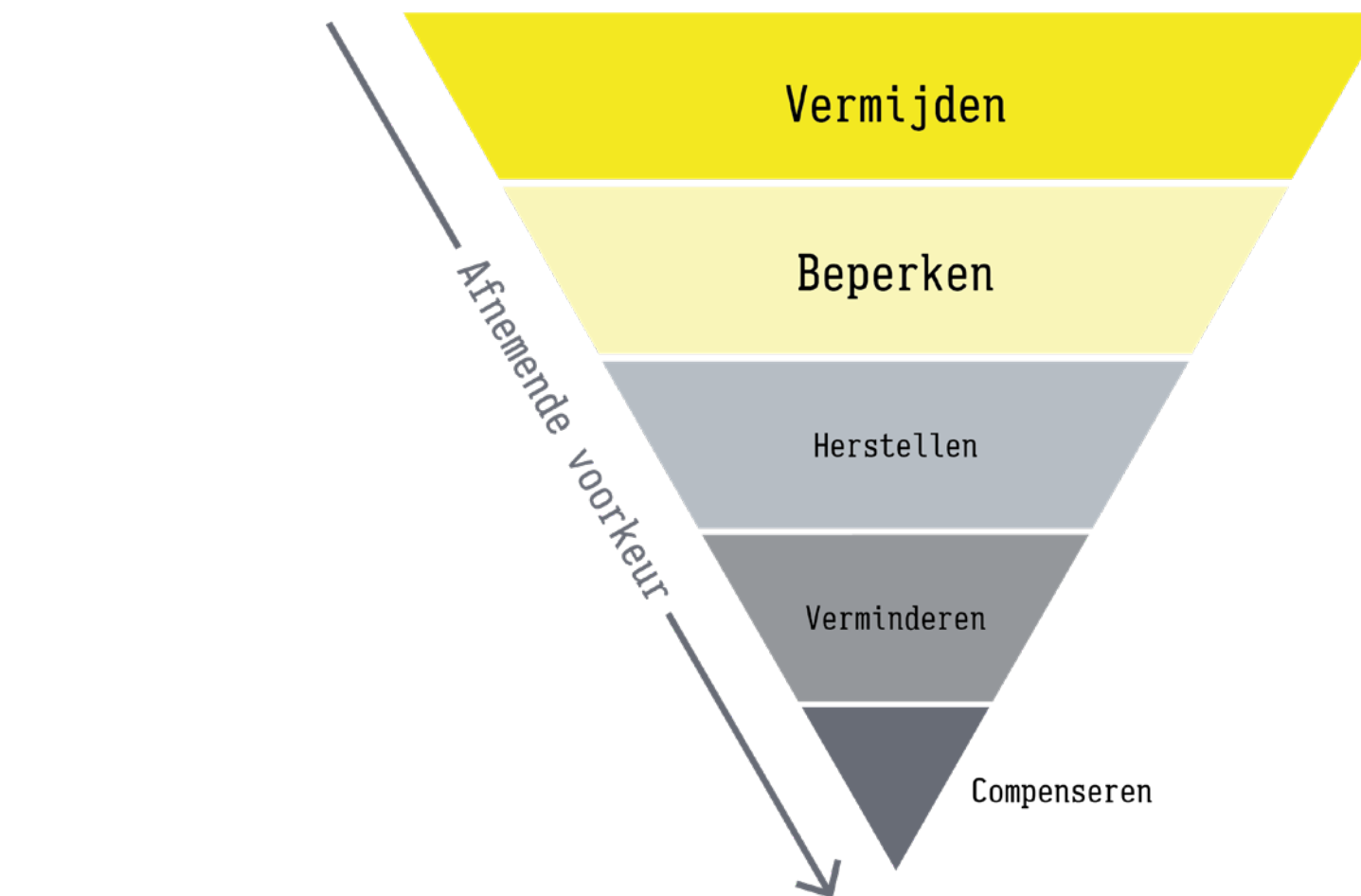
Geest en gevoel

Het culturele landschap en de bijbehorende attributen en elementen dragen in samenhang bij aan de beleving van de geest van de plek. Het karakter en de sfeer van de omgeving ondersteunen de beleving van het erfgoed.

2.5 Mitigerende Maatregelen

Om een negatieve impact terug te brengen tot een acceptabel of verwaarloosbaar niveau is het mogelijk mitigerende maatregelen toe te passen. In de leidraad voor Heritage Impact Assessments van UNESCO wordt onderscheid gemaakt tussen twee vormen van mitigerende maatregelen: vermijden en beperken. Onder vermijden verstaat UNESCO onder andere het niet uitvoeren van de ontwikkeling, het verplaatsen van de ontwikkeling naar een gebied buiten het Werelderfgoed of het elimineren van een problematisch element van de beoogde ontwikkeling. De doelstelling is hierbij dat de negatieve impact van de beoogde ontwikkeling in zijn geheel vermeden kan worden. Onder het beperken van negatieve impact verstaat UNESCO onder andere het verkleinen van de omvang van het initiatief, het selecteren van een andere locatie of het herontwerpen van elementen van het initiatief.

In de context van Werelderfgoed is het niet



Mitigerende maatregelen in een Werelderfgoed Context: vermijden, beperken, herstellen, verminderen en compenseren. Op volgorde van wenselijkheid. De grijze maatregelen zijn onwenselijk. Bron: UNESCO, (2022). Guidance and Toolkit for Impact Assessments in a World Heritage Context.

mogelijk de negatieve impact te herstellen, te verminderen of te compenseren. Voor herstel bestaat er een uitzondering voor het herstellen van tijdelijke schade zoals de schade die aangericht wordt tijdens de aanleg van een initiatief of de schade die aangericht wordt bij het verwijderen van bestaande, verstorende,

objecten uit het Werelderfgoedgebied.

Het verminderen of compenseren van negatieve impact is expliciet niet toegestaan omdat de Outstanding Universal Value van het Werelderfgoed onvervangbaar is en een negatieve impact van elke omvang niet acceptabel is.

Luchtfoto van de locatie Steck en zijn ligging ten opzichte van Utrecht, fort Blauwkapel, fort Ruigenhoek en het Noorderpark.



Fort Ruigenhoek

A27

Groenekan

Gagelbos

Noorderpark

Locatie beoogde
ontwikkeling
Steck

NRU/N230

Utrecht - Overvecht

Fort Blauwkapel

Utrecht - Voordorp

0 100 200 300 400 500 m

3. Kernkwaliteiten

3.1 De Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse Waterlinie vormt samen met de Stelling van Amsterdam een waterverdedigingslijn door Nederland. De linies strekken zich samen uit over een afstand van 220 kilometer door de provincies Noord-Holland, Utrecht, Gelderland, Noord-Brabant en Zuid-Holland. De verdedigingslijn, aangelegd tussen 1815 en 1940, beschermde het economische en politieke hart van Nederland tegen vijanden van buiten. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is het vervolg op de Oude Hollandse Waterlinie uit 1672. Deze Oude Waterlinie liep, net als de Nieuwe Hollandse Waterlinie, van de voormalige Zuiderzee tot de Biesbosch. In 1815 werd de hoofdverdedigingslijn verlegd zodat ook de stad Utrecht beschermd zou worden. Deze Nieuwe Hollandse Waterlinie strekt zich nu uit over een afstand van 85 kilometer. Tot op heden zijn de waterlinies de grootste militaire verdedigingsprojecten van Nederland.

De waterlinies beschermden Nederland met een slim hydrologisch systeem. Met behulp van

een stelsel van sluizen in rivieren en kanalen kon een drie tot vijf kilometer brede zone land onderwater gezet worden. De waterdiepte tussen de 0,5 en 1 meter was te diep om te doorwaden maar te ondiep om te bevaren waardoor het gebied ontoegankelijk werd voor vijanden. Dit geïnundeerde gebied vormt een buffer voor de hoofdverdedigingslijn die het veilige binnengebied scheidt van het onveilige buitengebied. Op kwetsbare plekken, de accessen, zoals doorgaande (water-)wegen en spoorlijnen werden verdedigingswerken zoals forten aangelegd. Langs de gehele Nieuwe Hollandse waterlinie zijn 51 forten aanwezig. De forten werden aangelegd met een tweeledige functie. Zij boden de verdedigende troepen een breed uitzicht over het landschap maar moesten aan de buitenzijde voor aanvallende troepen slecht zichtbaar zijn. De meeste forten hebben om deze reden een bakstenen binnenkant maar een groene buitenkant. Om de inundatiegebieden en de zichtlijnen vanaf de forten te beschermen werden de Kringenwet

(1853-1963) en de Inundatiewet (1896-heden) ingevoerd. Deze wetten hebben ervoor gezorgd dat de 'onveilige' zone grotendeels onbebouwd is gebleven, ook in dichtbevolkte gebieden rondom Utrecht en Amsterdam.

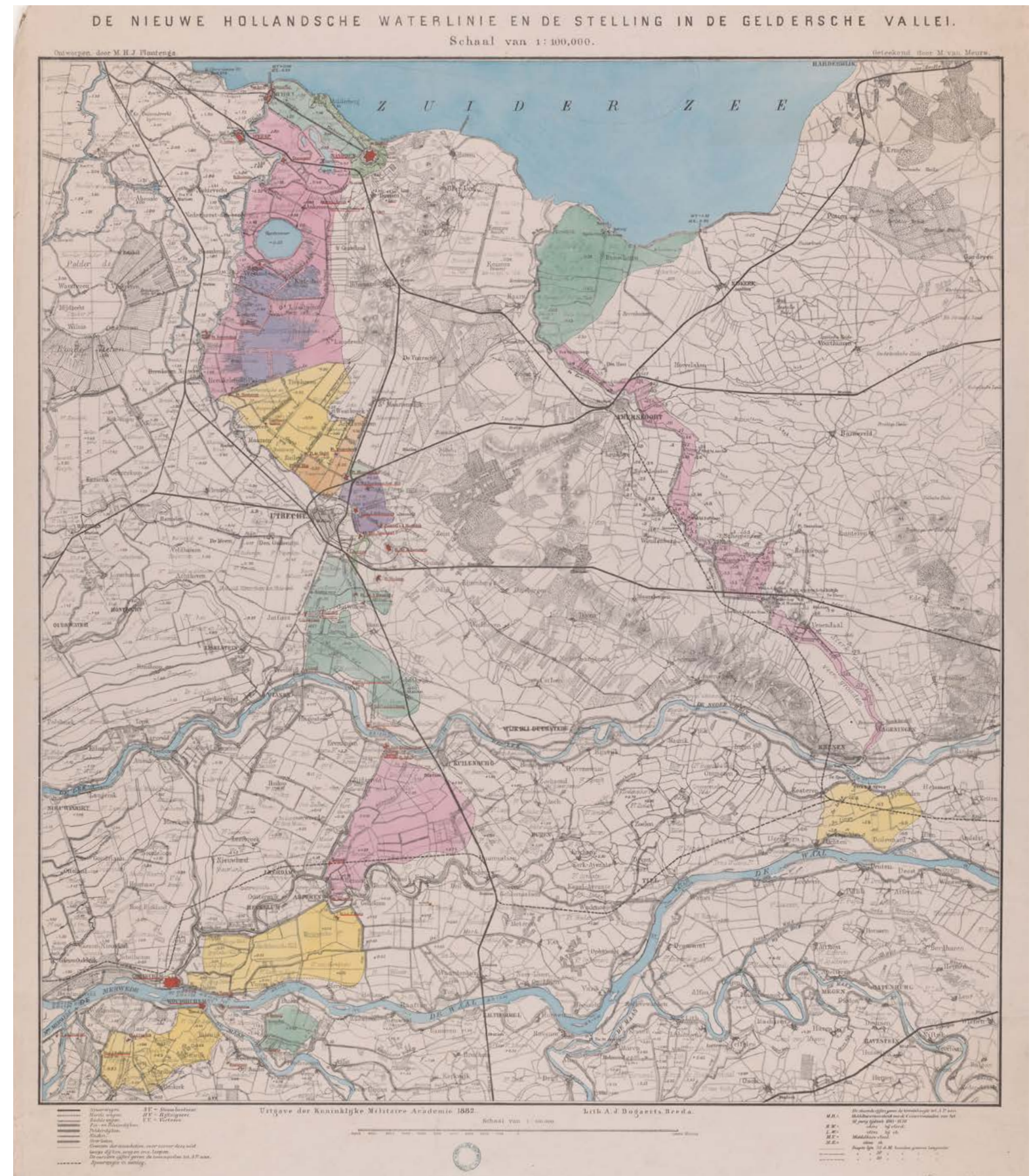
In het gebied ten noorden en oosten van de stad Utrecht was de aanleg van inundatievelden een grotere uitdaging. Vanwege de hogere ligging op het dekzand van de Utrechtse Heuvelrug was het moeilijk om dit gebied goed te inunderen. Daarnaast lagen in het gebied ook veel accessen zoals waterwegen, stroomruggen en polderkades, ook de in de negentiende eeuw aangelegde spoorwegen vormden een probleem. Om de dus kwetsbare stad te beschermen tegen het steeds verder reikende geschut werd in dit gebied een dubbele fortenring aangelegd om zo toch de vijand buiten te kunnen houden.

Grenzend aan Steck, aan de overzijde van N230, ligt Fort Blauwkapel. Fort Blauwkapel is één van de grootste forten van de Waterlinie.

Fort Blauwkapel stamt uit 1818 en bestond oorspronkelijk uit aarden wallen die beplant waren. Later werden hier militaire gebouwen aan toegevoegd, zoals een bomvrij reduit. Bijzonder is dat het al eeuwenlang rond het kruispunt van wegen liggende kerkdorpje Blauwkapel in zijn geheel binnen het fort werd opgenomen. Het fort dankt hieraan zijn naam. Fort Blauwkapel is het enige fort waarin een dorpje binnen de wallen is opgenomen. De straatweg naar Hilversum werd hiermee gedekt. De straat bleef door het fort lopen, maar er werd ook een omleidingsweg aangelegd. Ten tijde van dreiging kon de weg door het fort worden afgesloten.

In 1921 werden voor de aanleg van een nieuwe spoorlijn de wallen en gracht in het zuidoosten afgegraven en verlegd.

In 1960 verloor het fort zijn functie als verdedigingswerk. De gemeente Utrecht kocht het in 1997 en er werd een plan gemaakt waarin wonen, werken en recreëren centraal staan.



Kaart van de ligging van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie en de stelling in de Geldersche Vallei, De kleuren indiceren de verschillende polders. (1882). A.J. Bogaerts naar: M. van Meurs. Bron: Rijksmuseum .Obj. nr. RP-P-2018-1885

3.2 Kernkwaliteiten

Door de omvang van de Hollandse Waterlinies is er sprake van een grote hoeveelheid aan verschillende structuren en daartoe behorende kernkwaliteiten. Om goed te kunnen begrijpen wat de kernkwaliteiten zijn in het plangebied is het van belang het plangebied in zijn context te plaatsen. In dit hoofdstuk worden de kernkwaliteiten van de waterlinies beschreven op drie schaalniveaus: nationaal, regionaal en lokaal. Op nationale schaal betreft dit de kernkwaliteiten op hoofdlijnen, de belangrijkste structuren en hun onderlinge samenhang. Op regionale schaal wordt er gekeken naar het deelgebied tussen Utrecht, Fort Blauwkapel en Fort Ruigenhoek. Welke hoofdstructuren zijn hier te vinden en hoe dragen deze bij aan het begrijpen en onderhouden van de kernkwaliteiten van de gehele linie? Lokaal wordt er specifiek gekeken naar de kernkwaliteiten die aanwezig waren en in de huidige situatie nog zijn in en om de beoogde ontwikkeling.

3.3 Statement of Outstanding Universal Value

De Waterlinies hebben een sterke relatie met het Nederlandse polderlandschap. Het landschap voorzag de linie van de perfecte ingrediënten voor een verdedigingslinie op basis van inundatie. De hoofdverdedigingslijn werd zo gepositioneerd in het landschap dat deze het economische hart in het westen van Nederland kon beschermen. Met een ingenieus systeem van sloten, kanalen, pompstations en sluizen kon het landschap worden geïnundeerd om zo de vijand op afstand te houden. Om de kwetsbare punten in het systeem te kunnen verdedigen werden er militaire werken aangelegd op strategische plekken. De Outstanding Universal Value van de Hollandse Waterlinies komt voort uit de samenhang tussen deze kernkwaliteiten: het strategische landschap, het watermanagement systeem en de militaire werken. Elk van deze kernkwaliteiten wordt in het landschap gerepresenteerd door een samenhang van elementen. De Outstanding Universal Value van deze kernkwaliteiten en de bijbehorende

elementen wordt beschreven in de statements of integrity en authenticity.

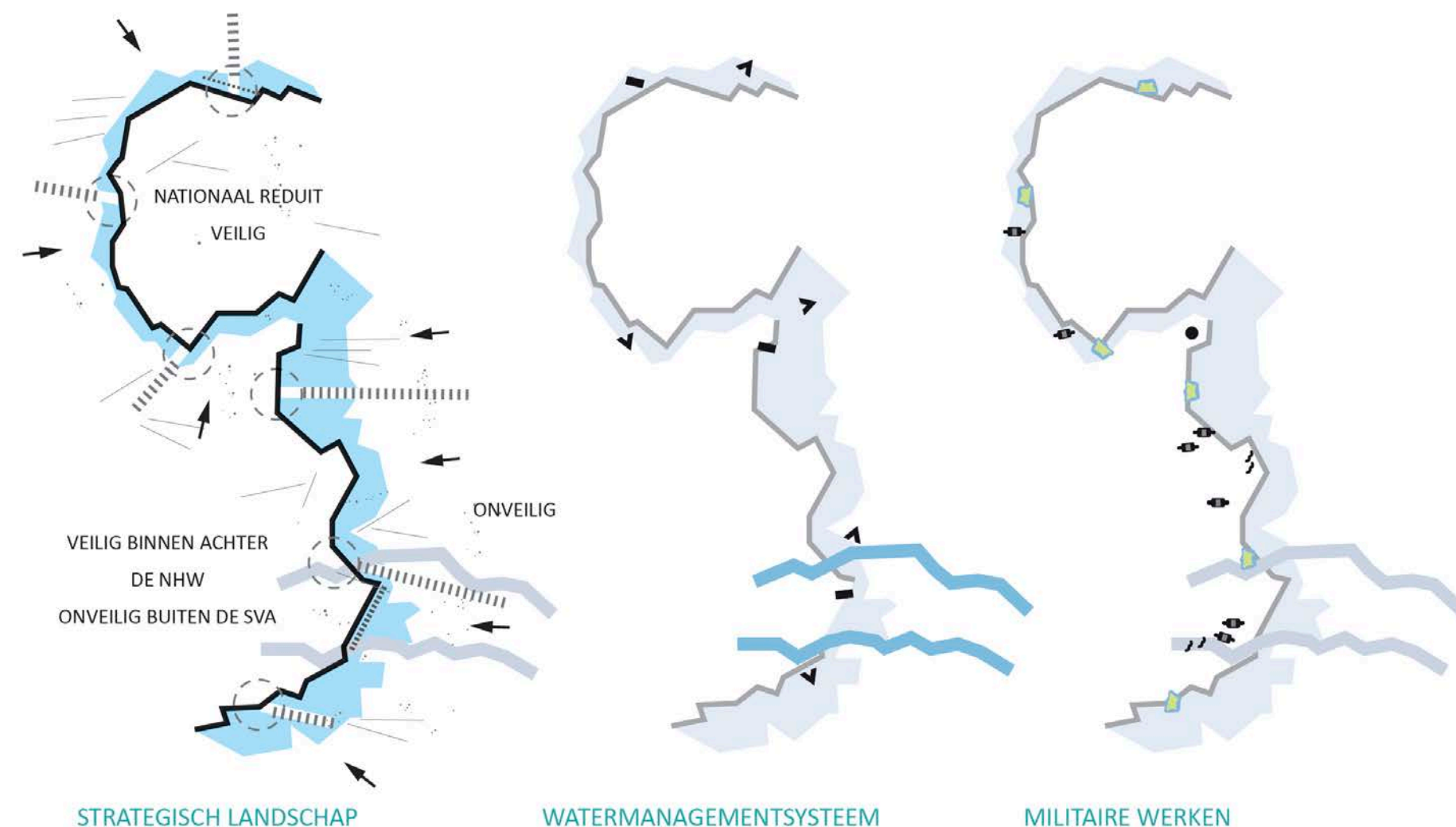
Statement of integrity

De Hollandse Waterlinies en de bijbehorende elementen zijn een compleet, geïntegreerd verdedigingssysteem. Het verdedigingssysteem is niet meer gebruikt voor militaire doeleinden sinds de tweede wereldoorlog en is formeel buitengebruik gesteld in 1963. De hoofdverdedigingslijn en de inundatievelden zijn duidelijk herkenbaar in het landschap, omdat deze vaak een dubbele functie droegen. De karakteristieke openheid van de inundatievelden is vrijwel overal bewaard gebleven, ook nadat de militaire functie opgeheven werd. Zeker in urbane gebieden heeft beleid ervoor gezorgd dat de visuele integriteit van de inundatievelden en de hoofdverdedigingslijn intact is gebleven. De inundatievelden die hun visuele integriteit hebben verloren, zijn niet opgenomen in de property.

De waterwerken en de militaire fortificaties die het inundatiesysteem ondersteunen zijn een complete en intacte eenheid met een sterke samenhang met het landschap. De serie forten en batterijen vormen een groep waarin opeenvolgende fases in de militaire architectuur duidelijk herkenbaar zijn. Door de kringenwet, die de verboden kringen rondom de forten openhield, is de open ruimte rond veel forten intact gebleven hoewel deze gebieden kwetsbaar zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

Statement of authenticity

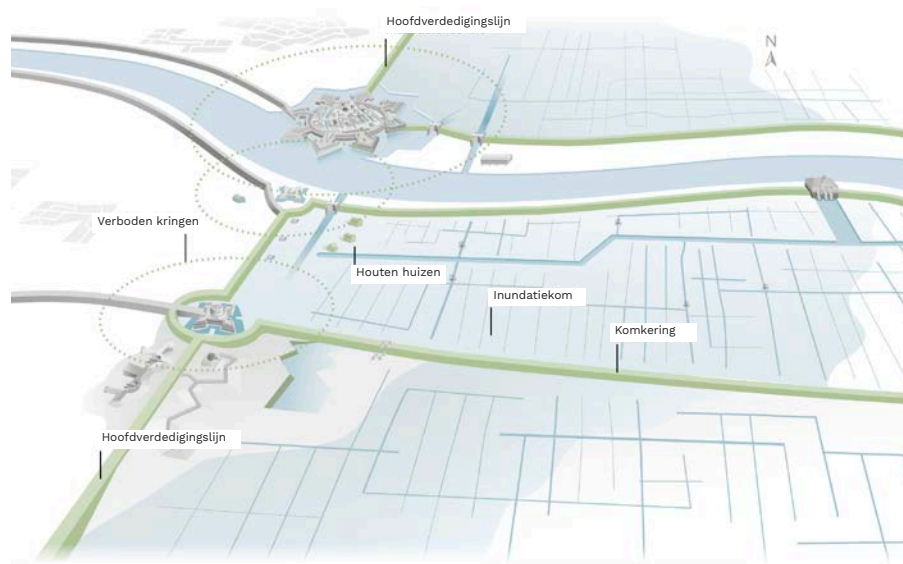
De Hollandse Waterlinies zijn een door de mens gemaakt landschap waarin water, bodem en technische werken een samenhangend en duidelijk herkenbaar militairlandschap vormen. Hoewel de linies niet langer gebruikt worden voor militaire doeleinden zijn het landschap en de gebouwde elementen nog steeds aanwezig. Het overgrote deel van de fortificaties bevindt zich nog in oorspronkelijke staat. De Outstanding Universal Value wordt overgebracht



Schematische weergave van de kernkwaliteiten van de Hollandse Waterlinies.

in de authenticiteit van het ontwerp (de typologie van de forten, sluizen, batterijen en de hoofdverdedigingslijn), het specifieke gebruik van bouwmaterialen (baksteen, gewapend- en niet gewapend beton), het vakmanschap, en de ligging in het ruimere landschap (de relatie tussen het mensgemaakte landschap, de polders en het geurbaniseerde landschap). Sinds de jaren 90 wordt de linie onderhouden, gerenoveerd, toegankelijk gemaakt, gebruikt

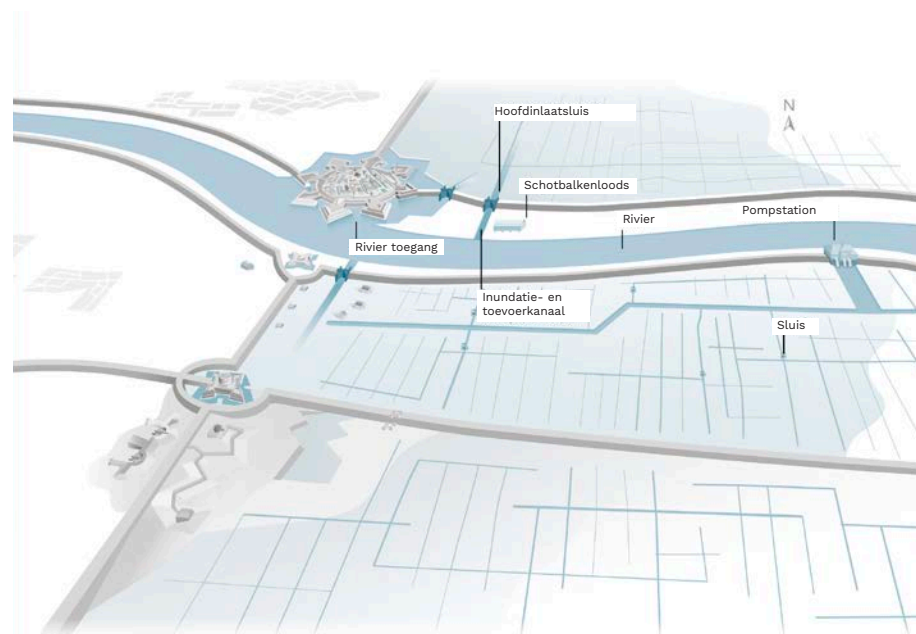
en duurzaam geëxploiteerd. Er hebben geen grote hersteloperaties plaatsgevonden maar voor educatieve doeleinden zijn sommige elementen gerenoveerd. Veel forten hebben een economische, educatieve of recreatieve functie. De militaire geschiedenis, verbonden aan het landschap, blijft tastbaar en beleefbaar doordat het verhaal in het gebied en verschillende media verteld wordt.



Strategisch landschap

De Hollandse Waterlinies gaven het cultuurlandschap een militair-strategische functie. De hoofdverdedigingslijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie laat de grens van hoog- naar laaggelegen Nederland zien. Onderdelen van het strategisch landschap zijn:

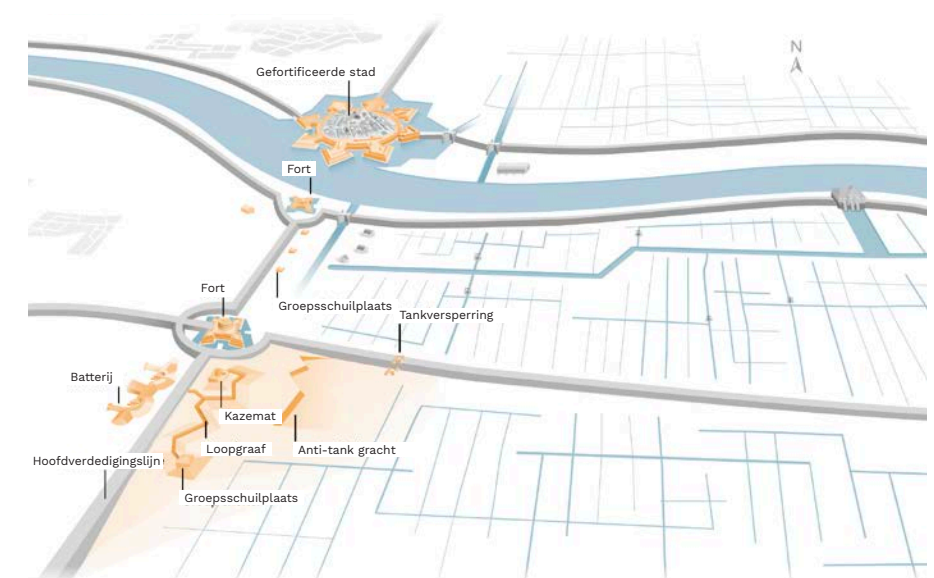
- Hoofdverdedigingslijn
- Komkeringen
- Inundatiekommen
- Accessen
- (onbebouwde) “Verboden Kringen”
- Karakteristieke houten huizen



Watermanagementsysteem

Bij een onderwaterzetting werd polderland, in plaats van drooggemalen, gecontroleerd onder water gezet voor het militaire doel waardoor een tijdelijke barrière ontstond. Bestaande waterwerken en speciaal aangelegde militaire inundatiewerken zorgden hiervoor. Onderdelen van de waterstaatkundige werken zijn:

- Versterkende dijken en kaden
- Waterwegen en inundatiekanalen
- Inundatiesluizen
- Ondersteunende waterwerken (duikers, gemalen, doorlaatsluizen en plofsluizen)
- Schotbalkenloodsen



Militaire werken

De militaire versterkingen zijn gebouwd op plaatsen waar de vijand het water kon ontwijken. Dit was op hoger gelegen delen van het landschap en kruisende infrastructuur, zoals wegen, spoorwegen en rivieren. Onderdelen van de militaire versterkingen zijn:

- Vestingsteden
- Forten en werken
- Batterijen en stellingen
- Kazematten, groepsschuilplaatsen
- Tankgrachten, versperringen
- Gedekte wegen



Afbeelding vanuit het Noorderpark en de tussenstelling Gagel-Ruigenhoek met op de achtergrond de locatie Steck en de stad Utrecht. Bron: collectie Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Obj. nr. 546.267



Afbeelding van gehucht Blauwkapel binnen de wallen van het gelijknamige fort. Bron: collectie Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Obj. nr. 543.732



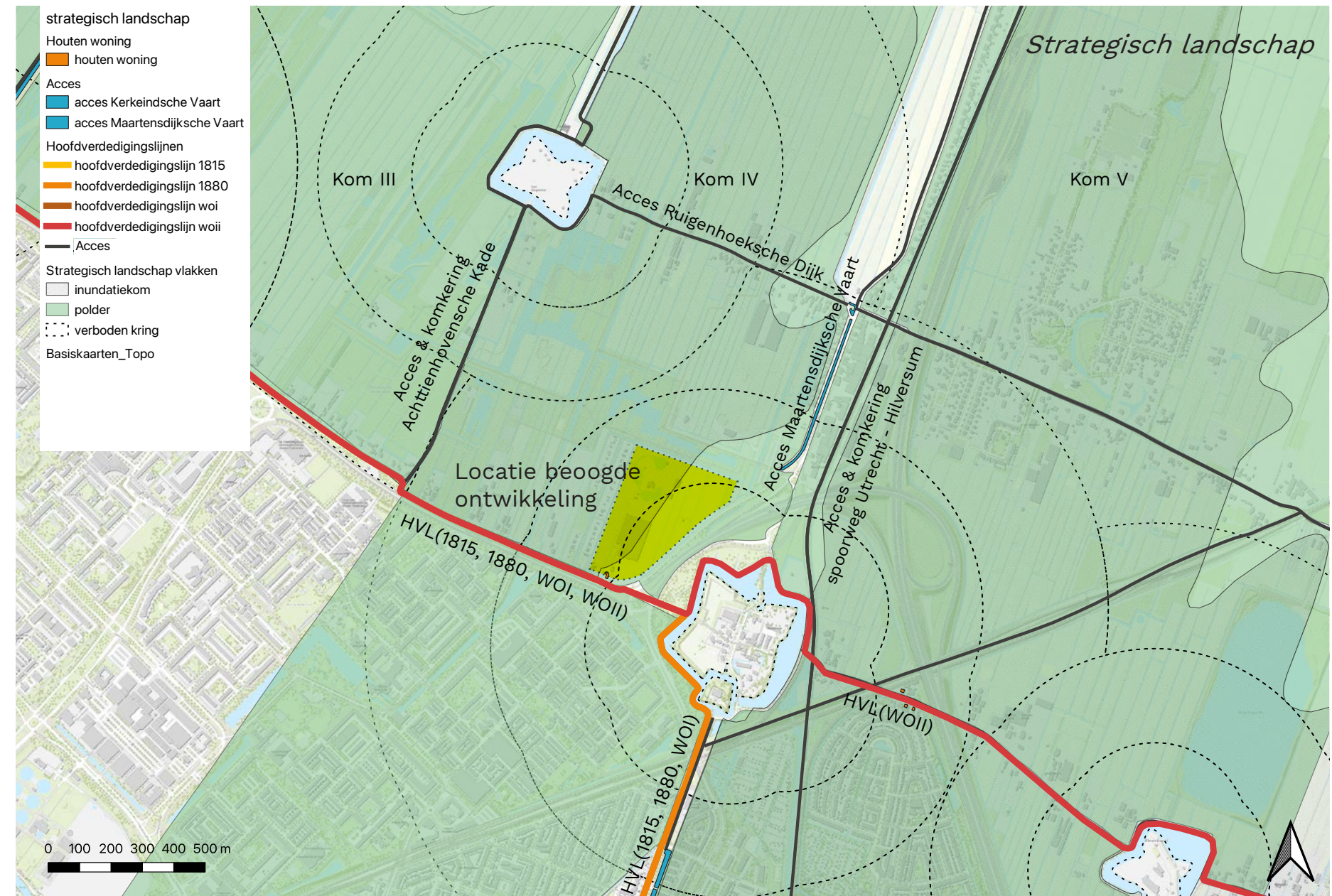
Afbeelding van fort Blauwkapel en omgeving uit 1824. J.A. van der Monde. Bron: R.A.U., coll. TopAtlas 2097.

3.4 Kernkwaliteiten in de regio

De volgende attributen van het strategisch landschap, de militaire werken en het watermanagementsysteem zijn aanwezig in de regio rondom het plangebied.

Strategisch landschap

- De hoofdverdedigingslijn, met tracés uit verschillende periodes, is in delen van het gebied goed herkenbaar. De Gageldijk volgt de hoofdverdedigingslijn en markeert de nog scherpe overgang van het stedelijk- naar het landelijk gebied. Waar de N230 naar het noorden afbuigt is de herkenbaarheid van het oorspronkelijke tracé verloren gegaan. Ook aan de oost- en zuidzijde van fort Blauwkapel is dit, door de vele infrastructurele doorsnijdingen, het geval.
- Verschil tussen veilige en onveilige zijde op veel plekken herkenbaar door relatie met natte, groene buitenzijde.
- De komkering tussen kom III en IV benoorden de Lek ligt haaks op de Gageldijk, richting fort Ruigenhoek en eindigt bij de Kooijdijk.

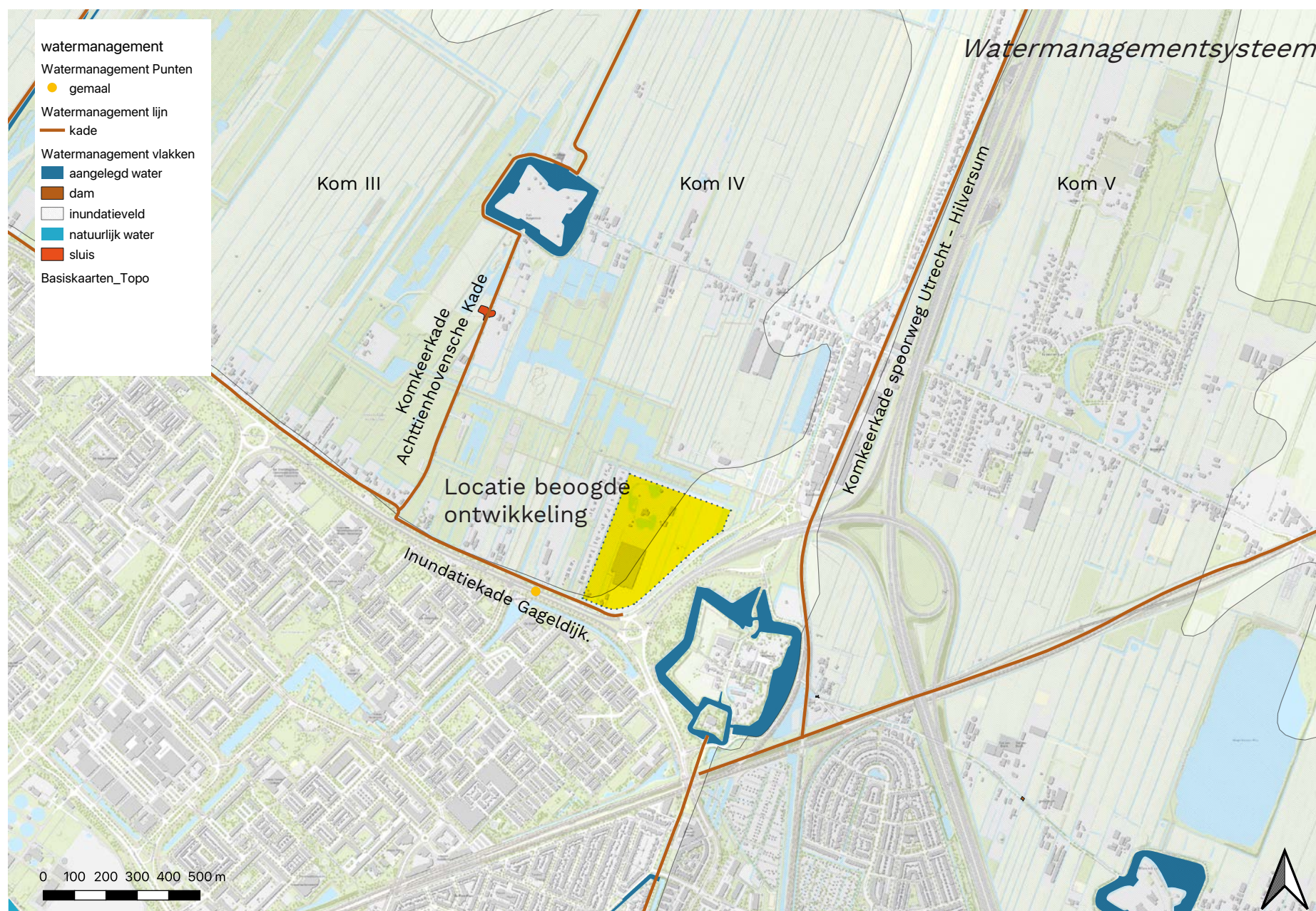


Het gehele tracé wordt aan weerszijden geflankeerd door water en is daardoor goed herkenbaar, dit is tevens een access.

- De spoorlijn Utrecht - Hilversum vormt tussen fort Blauwkapel en de N234 de komkering tussen kom IV en V, dit is tevens een access.
- Inundatiekom IV bevindt zich tussen fort Ruigenhoek en fort Blauwkapel. In het gebied is relatief veel dynamiek geweest na

het afschaffen van de kringenwet, wat de oorspronkelijke openheid en samenhang van de inundatiekom heeft aangetast. De oorspronkelijke functie als inundatieveld is hierdoor beperkt herkenbaar. De noord-zuid oriëntatie van het slagenlandschap is nog wel duidelijk aanwezig.

- Beide accessen richting Ruigenhoek zijn intact en via zichten op de inundatiekom als zodanig



Watermanagementsysteem

- Aanwezige afwateringskanalen, min of meer haaks op de Vecht, werden benut voor de inundatie, de langsliggende kades fungeerden als keerkades die de inundatiekommen van elkaar scheidden. De kommen lagen naast elkaar, ook haaks op de Vecht. Uitwateringssluizen werden verbouwd om ook water te laten instromen in plaats van alleen water af te voeren.
- De St. Antoniedijk ten zuiden van Fort Ruigenhoek en de Achttienhovense Dijk ten noorden daarvan fungeerden als keerkade tussen de kommen 3 en 4. Omdat dit lage kades zijn zou bij daadwerkelijke onderwaterzetting kom 3 en 4 één geheel gaan vormen. Het water voor kom 4 werd aangevoerd via het Utrechtse stadswater (de grachten) en van daar het Zwartewater;
- De spoorlijn Utrecht - Hilversum (1874) fungeerde als keerkade tussen de kommen 4 en 5.

herkenbaar. Al is zeker de Ruigenhoeksedijk aan weerszijden verder verdicht geraakt met bebouwing.

- Het acces Oosterspoorweg Utrecht - Hilversum richting Blauwkapel is ingeklemd geraakt tussen bebouwing en de A27 en is daarom als acces nauwelijks nog beleefbaar.
- De verboden kringen rond Ruigenhoek zijn nog redelijk onbebouwd, wel is er veel opgaande beplanting in het Gagelbos en het

Noorderpark, wat de openheid verkleint.

- Fort Blauwkapel wordt volledig omringd door infrastructurele werken en dichte, opgaande beplanting. Vanaf het fort zijn de open schootsvelden niet beleefbaar.
- Aan de Gageldijk, recht voor tuincentrum Steck, is een houten huis bewaard gebleven welke in de omringende, stedelijke dynamiek de historische aanwezigheid van de verboden kringen herkenbaar maakt.

Militaire werken

- Het gebied aan de noord- en oostzijde van Utrecht is uniek vanwege de dubbele forten ring. De twee ringen en de latere tussenliggende werken illustreren de ingewikkelde verdediging van de stad Utrecht. Door het nog grotendeels open landschap is de relatie tussen de twee fortenringen op deze plek herkenbaar en beleefbaar.
- Fort Blauwkapel, binnen de eerste ring rond Utrecht, heeft een duidelijke ligging aan de hoofdverdedigingslijn;
- Fort Blauwkapel is een uniek voorbeeld van het samengaan van een fort en een al eerder bestaand dorpje;
- Fort Ruigenhoek, in de tweede ring, is meer in het inundatiegebied geschoven, strategisch gelegen op het kruispunt van twee accessen.
- De forten worden gemarkeerd in het landschap door een grote hoeveelheid militaire objecten zoals kazematten, groepsschuilplaatsen, loopgraven en tankversperringen.



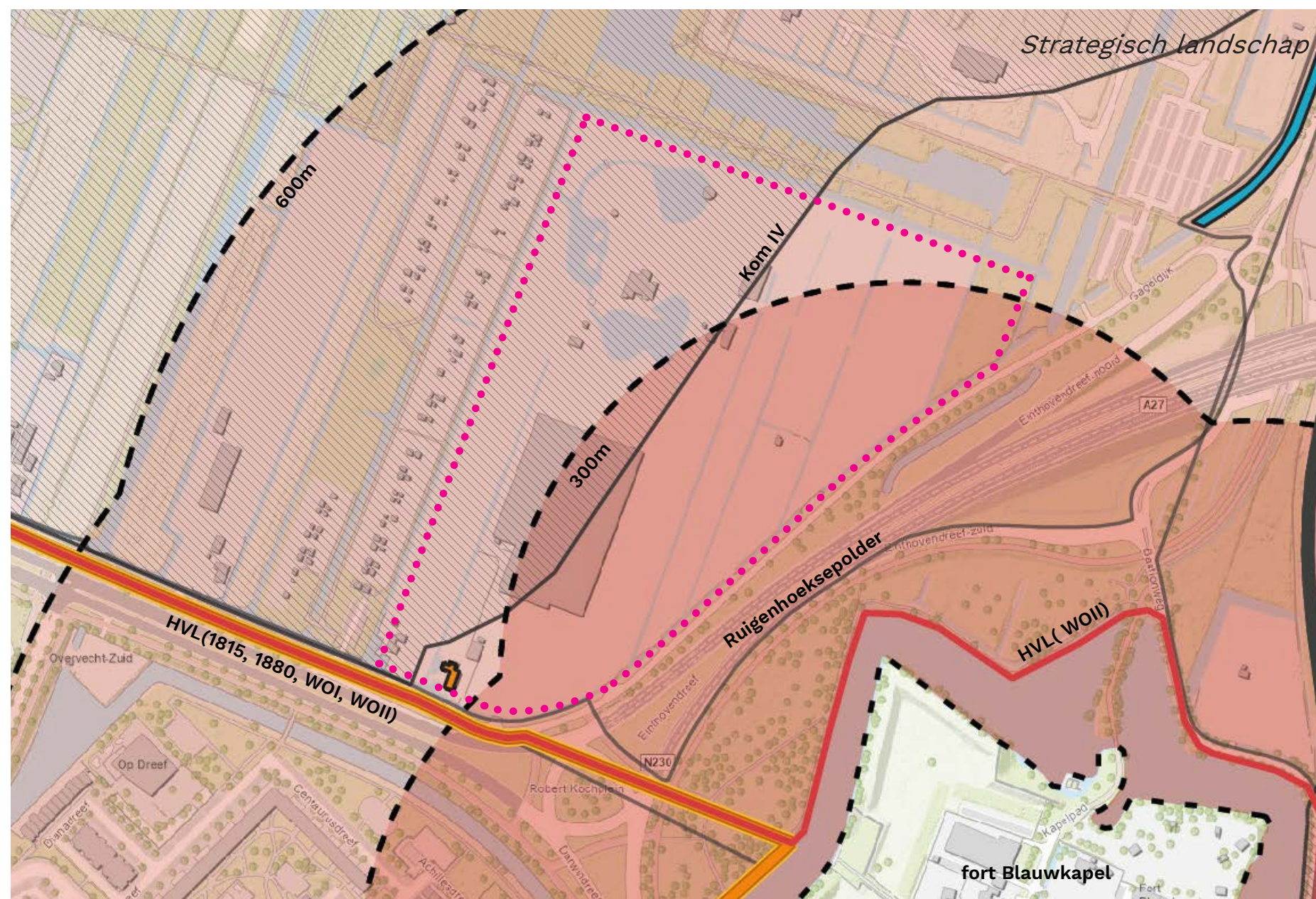
3.5 Kernkwaliteiten in het plangebied

De volgende attributen van het strategisch landschap, de militaire werken en het watermanagementsysteem zijn aanwezig in het plangebied.

Strategisch landschap

De beoogde ontwikkeling is direct aan de hoofdverdedigingslijn gelegen, aan de onveilige, noordzijde. Het tracé volgt hier sinds 1815 de Gageldijk, tot aan fort Blauwkapel. Het oorspronkelijke tracé is door de hogere ligging van de Gageldijk ten opzichte van de onveilige polder nog te herkennen tot het punt waar de NRU/N230 afbuigt naar het noorden en deze de hoofdverdedigingslijn doorsnijdt. In 1940 is de hoofdverdedigingslijn bij fort Blauwkapel verlegt. Tot die tijd boog ze langs het fort af richting het zuiden, waarna ze de Prof. Jordanlaan volgde. Het tracé na 1940 volgt de noord- en oostzijde van het fort, waarna ze verder richting het oosten afbuigt, richting fort Voordorp.

De ontwikkellocatie ligt gedeeltelijk binnen de 300m verboden kring en gedeeltelijk binnen de



600m verboden kring van fort Blauwkapel. Ten noordwesten van fort Blauwkapel is in de eerste twee verboden kringen nog maar gering sprake van het oorspronkelijke open schootsveld. De grote hoeveelheid opgaande beplanting, doorsnijding door de N230, aanleg van de golfbaan en de bebouwing van het tuincentrum zijn hiervan belangrijke factoren.

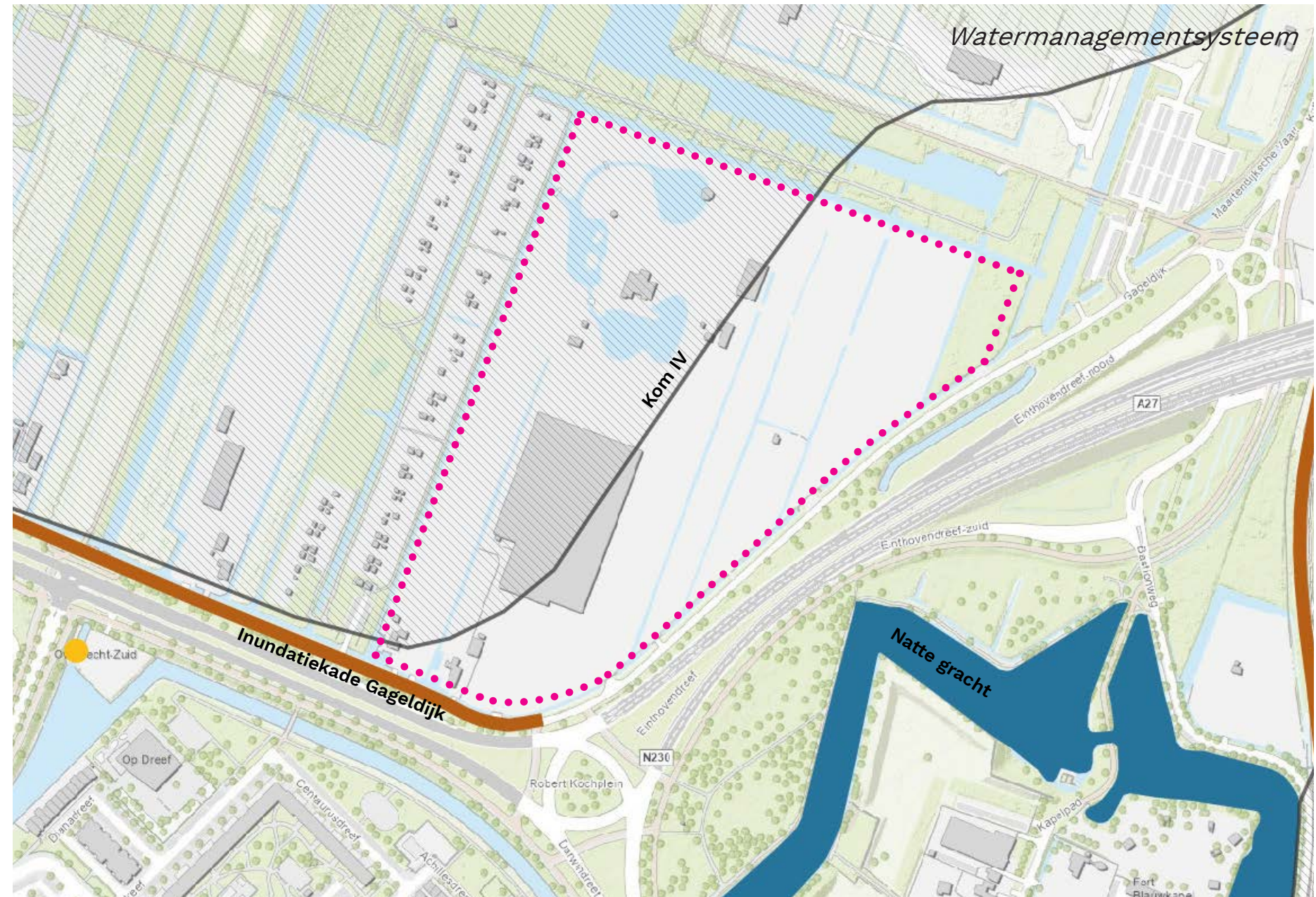
De ontwikkellocatie is in zijn geheel onderdeel van de Ruigenhoekse veenpolder. De grens

van Inundatiekom IV benoorden de Lek loopt dwars door het plangebied. In de huidige situatie is deze beperkt herkenbaar door het grotendeels verdwijnen van het oorspronkelijke slotenpatroon van het slagenlandschap en het bouwvolume van het huidige tuincentrum.

Langs de Gageldijk, aan de hoofdverdedigingslijn bevindt zich nog een houten woningen die de oorspronkelijke aanwezigheid van een verboden kring waarneembaar maakt.

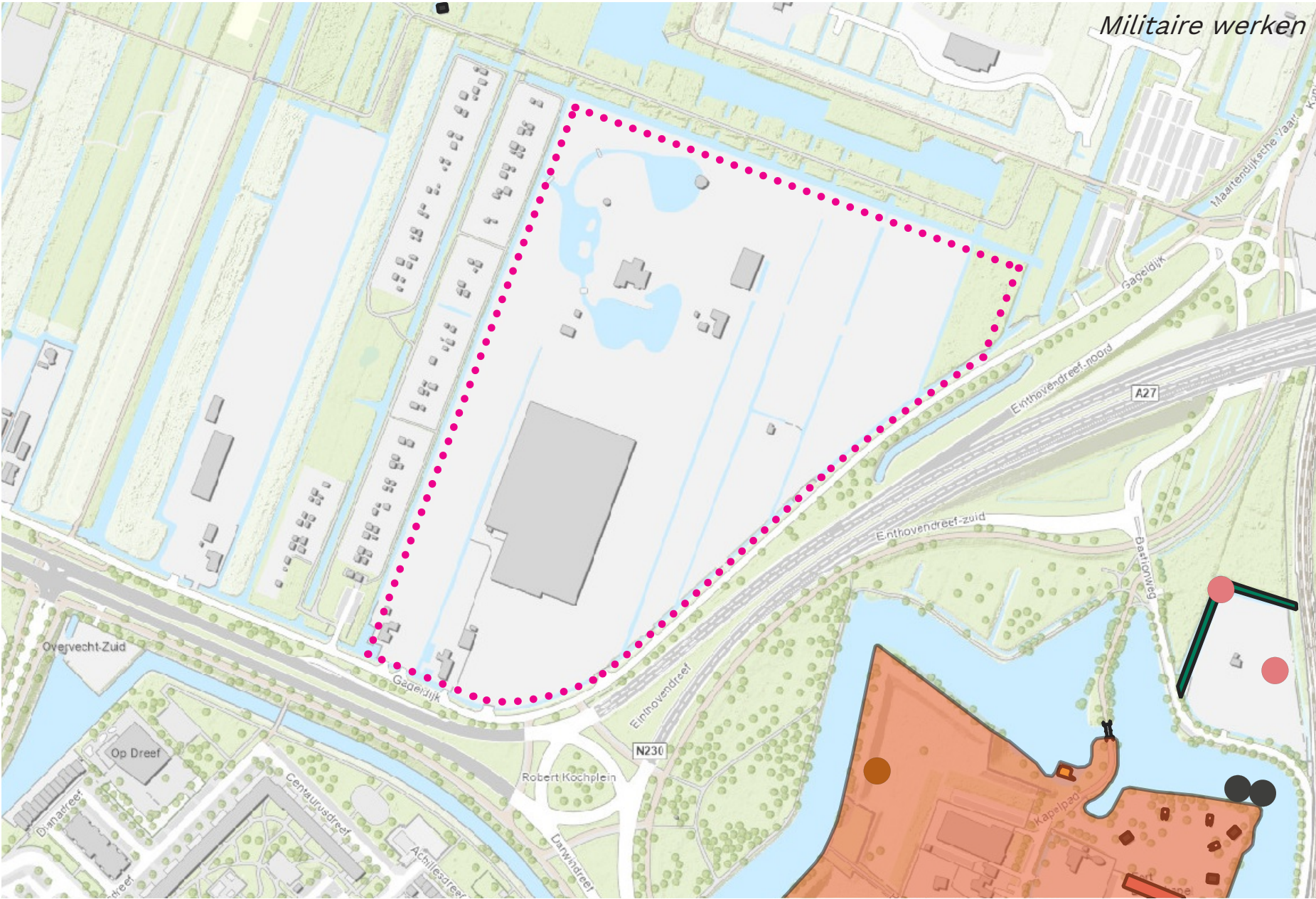
Watermanagementsysteem

Het plangebied is direct aan de Gageldijk gelegen. Deze fungeerde als inundatiekade. Het oorspronkelijke tracé liep door tot aan de omwalling van fort Blauwkapel, maar wordt nu onderbroken door de N230.



Militaire werken

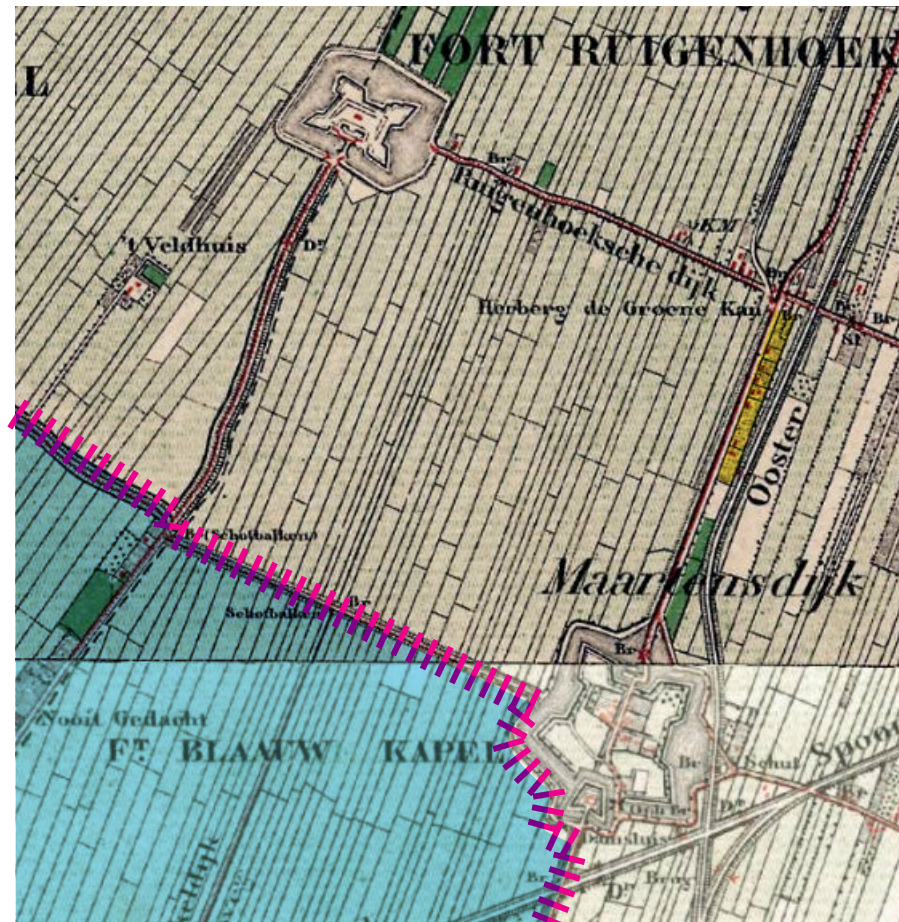
Binnen het plangebied zijn, en waren geen militaire werken aanwezig.



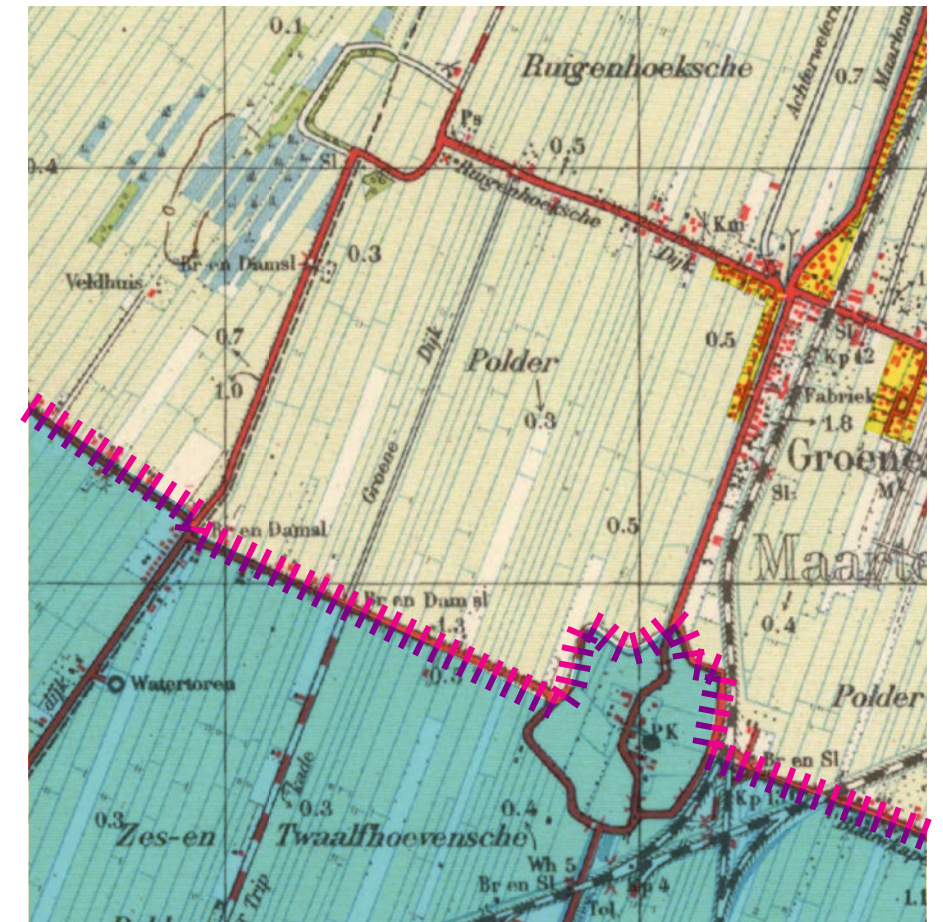
||||| = Hoofdverdedigingslijn ■ = Veilig gebied ■ = Verstedelijking



1850



1875



1950

Ontwikkelgeschiedenis plangebied

De context rondom ontwikkellocatie Steck is sinds het ontstaan van de waterlinie aanzienlijk veranderd. Na het opheffen van de kringenwet hebben de open schootsvelden tussen fort Blauwkapel en Ruigenhoek aan authenticiteit ingeboet. Hoewel de distinctie tussen de bebouwde, veilige zijde en de onbebouwde, onveilige zijde aan deze kant van Utrecht nog relatief goed te herkennen is. Het is een tussenzone, gelegen tussen de twee fortentringen. In de kaartenreeks is te zien hoe het gebied zich in de tijd heeft ontwikkeld.

1850

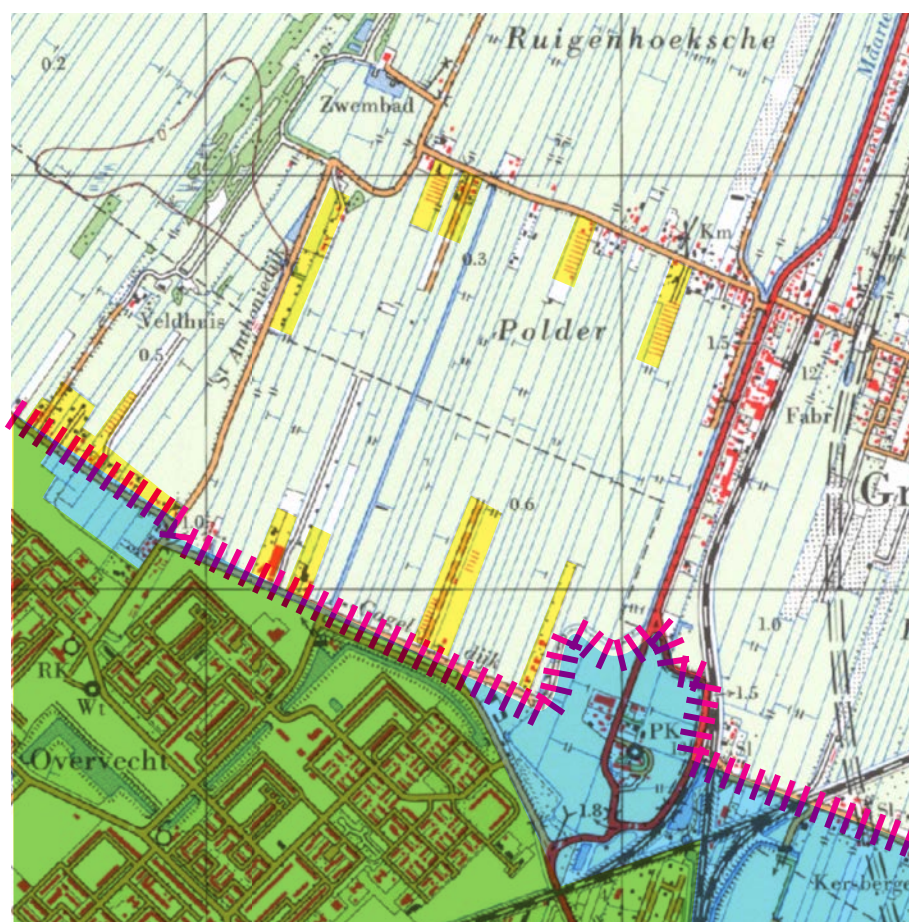
Fort Blauwkapel (1818 - 1821) ligt vrij in het slagenlandschap, zijn oorspronkelijke context. Het slotenpatroon van de veenpolder is volledig intact. Op het kruispunt van de accessen Utrecht - Hilversum en De Bilt - Maarsseveen is het fort gepositioneerd. De tweede fortentring is nog niet aanwezig. De onveilige zijde van de hoofdverdedigingslijn is grotendeels onbebouwd en open. De Gageldijk is een herkenbaar element in het landschap. Ook aan de veilige kant van het fort is de 300m kring van het fort grotendeels onbebouwd

1875

Aanleg tweede fortentring. Fort Ruigenhoek (1869 - 1870) dient ter afsluiting van de smalle accessen de Ruigenhoeksedijk (tevens keerkade) en de St. Antoniedijk. Aanleg spoortracés, richting Amersfoort en Hilversum. Toename van bebouwing langs acces Utrecht-Hilversum, tussen spoor en vaart.

1950

Hoofdverdedigingslijn is verlegd ten noorden fort Blauwkapel, richting oosten. Toename bebouwing rond Groenekan en kruising Groenekansche Dijk & Maartensdijk en tussen spoor en Maartensdijk toename van industrie.



1980

1980

Utrecht rukt op tot hoofdverdedigingslijn, Overvecht in aanbouw, nieuw stadsdeel met uiteindelijk 35.000 inwoners. Schaalvergroting agrarische bebouwing in polder, verdichting lintbebouwing langs accessen en dijken.

2000

Tussen 1980 en 1985 hebben er enkele grote infrastructurele ontwikkelingen plaats gevonden. Aanleg provinciale weg N230 en snelweg A27. Een deel van de N230



2000

volgt het oorspronkelijke tracé van de hoofdverdedigingslijn. Het gebied tussen de voormalige hoofdverdedigingslijn en de A27 verandert sterk van functie en uitstaling. De van oorsprong open inundatievelden raken meer bebost en binnen de 300m cirkel van het fort wordt op verschillende plekken bebouwing ontwikkeld. Utrecht nu strak tegen hoofdverdedigingslijn aangegroeid. Schaalvergroting agrarische bebouwing zet door.



2023

2023

Ontwikkeling van agrarisch landschap naar recreatiegebied door aanleg Noorderpark. Aanleg oppervlaktewater, opgaande beplanting en recreatieve functies (crossbaan, basketbalveld, skatepark, moestuinencomplex, etc.). Verdere ontwikkeling Gagelbos. Aanleg golfbaan. Toename bedrijvigheid tussen Kon. Wilhelminaweg, spoorlijn en A27.

3.6 Nulsituatie plangebied

De effecten worden beoordeeld ten opzichte van de nulsituatie. Dit is het moment van indiening van het nominatiedossier. Hieronder volgt een beschrijving hoe het plangebied er in der tijd uitzag. In de nulsituatie staat op het terrein een kassencomplex met daarin een tuincentrum. Ten noorden van het tuincentrum ligt een woning met een privetuin. Direct grenzend aan de Gageldijk staan twee particuliere woningen, waaronder een oorspronkelijke houten woning. Tussen beide woningen door loopt de inrit naar woning achter op het terrein. Rondom de woning ligt een organisch vormgegeven tuin, met slingervijver, theehuis, bosschages en boomgroepen bestaande uit inheemse en uitheemse soorten. Rechts van de houten woning (oranje) liggen twee inritten vanaf de Gageldijk. Deze ontsluiten het bijna volledig geasfalteerde parkeerterrein van het tuincentrum. Het parkeerterrein ligt ingeklemd tussen het tuincentrum en de Gageldijk. Ook aan de oost- en noordzijde van het tuincentrum is veel verharding aanwezig, ten behoeve van buitenverkoop, laden & lossen, opstelplaatsen, extra parkeerruimte, etc. In totaal gaat het om ca. 36.000m² verhard oppervlak.



Kaartweergave van de nulsituatie binnen het plangebied



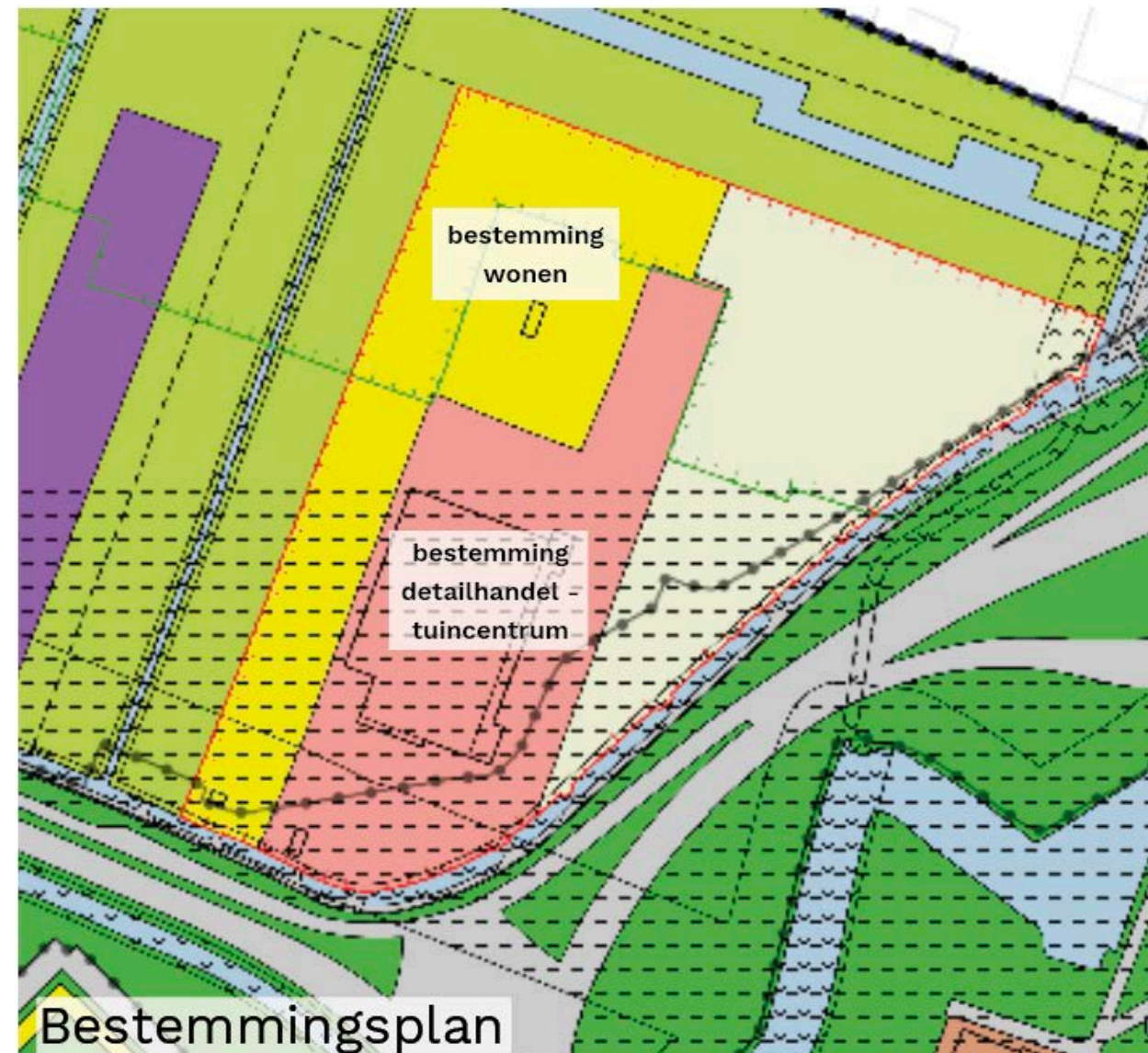
Luchtfoto van de huidige situatie

De rest van het terrein, richting het oosten, tot de naar het noorden afbuigende Gageldijk, heeft een overwegend groen karakter. Ook liggen er restanten van een in onbruik geraakte, verharde weg en er is een bosschage van doorgeschoten bamboe aanwezig. Ook is er veel inheemse opgaande beplanting en het oorspronkelijke slotenpatroon van het slagenlandschap is deels bewaard gebleven. Het terrein is momenteel ontoegankelijk en afgesloten van zijn omgeving.

Het woonhuis is opgetrokken uit baksteen en is gebouwd in 1977. Ze heeft een footprint van 243m² en een, planologische, nokhoogte van max. 10m met een goothoogte van max. 3m. Het kassencomplex bestaat overwegend uit glas, met aan de Gageldijkzijde een bakstenen basement. Het complex stamt uit 1969, is meermaals uitgebreid en heeft in zijn huidige omvang een footprint van 10.475m². De planologische maximale bouwhoogte is 9 meter. De nokrichting staat haaks op het slagenlandschap.

Afspraken uit het verleden

Belangrijke notie, in het verleden zijn al intenties uitgesproken voor de herontwikkeling van Gageldijk 3. Dit is gedaan in het kader van de overdracht van gronden van de toenmalige

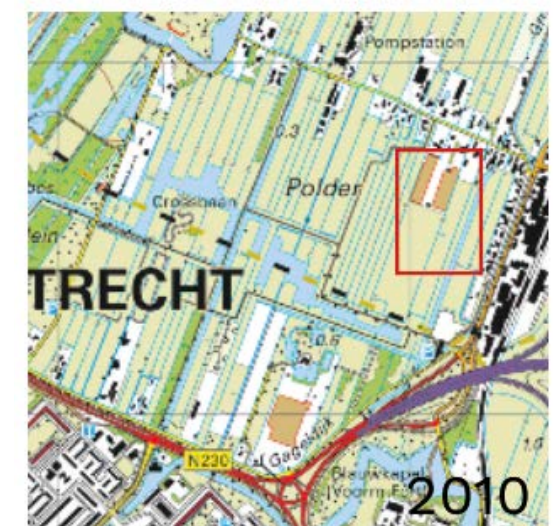


Vigerend bestemmingsplan met inzet rechts de gesloopte kassen en overgedragen gronden tbv de aanleg van het Noorderpark

eigenaar ten behoeve van de aanleg van het Noorderpark. Het idee was om deze afgestane ruimte in te gaan zetten voor de herontwikkeling van het tuincentrum.

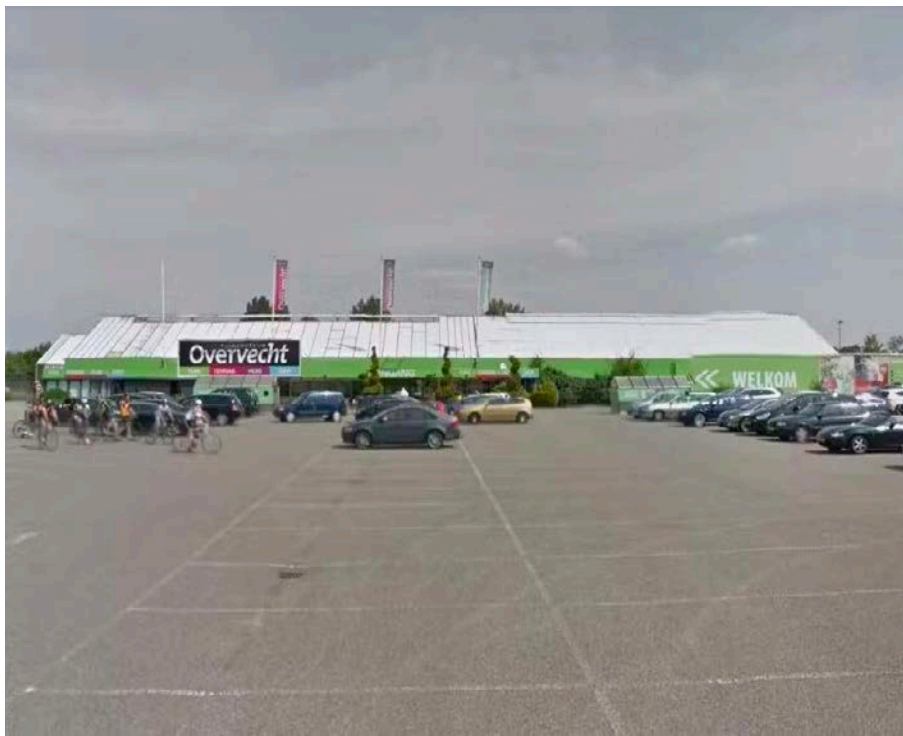
Het vigerend bestemmingsplan maakt al veel mogelijk, maar er zal een nieuw Omgevingsplan nodig zijn voor de andere functies.

In het convenant uit 1997 is opgenomen dat ten aanzien van de overdracht van de gronden



voor de aanleg van het Noorderpark, de intentie is om over te gaan tot herontwikkeling Gageldijk 3. Daarvoor is onder andere een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het vigerend bestemmingsplan welke het volgende mogelijk maakt:

- max. 30.000m² bebouwd oppervlak en 5000m² buitenverkoop.
- Bestemming tuincentrum (roze): ca. 35.000m² voor detailhandel - tuincentrum.



Zicht op tuincentrum vanaf inrit Gageldijk in nulsituatie



Terrein deels afgesloten van de omgeving en ontoegankelijk



Zicht op oostkant van het tuincentrum



Houten woning aan Gageldijk, aangrenzend aan parkeerterrein tuincentrum



Doorgeschoten bamboebos

3.7 Beschrijving initiatief & proces

Het beoogde initiatief betreft de herontwikkeling van het kassencomplex met bijbehorende woning en aanverwante gronden tot een 'broedplaats' en 'een groene schakel tussen stad en land'. Ten behoeve van deze ontwikkeling is door ZECC architecten en flux landscape architecture een Stedenbouwkundig Plan van Eisen opgesteld. De in dit hoofdstuk getoonde beelden komen uit het door hen opgestelde document 'Steck' van 11-04-2024. Hier is tevens de HIA op gebaseerd.

STECK: 'Groene schakel tussen stad en land'

Voortbouwend op de historie van groen en ondernemerschap is het tijd voor nieuwe dromen en ambities. In een stad die groeit is het de missie groen toegankelijk te maken voor iedereen. Met Steck wil men een duurzame groenlocatie ontwikkelen waar ruimte is voor winkelen, maken, leren en recreëren. De komende jaren zet men in op een geleidelijke transformatie van het huidige tuincentrum en de familiegrond naar een publiek toegankelijk park. Een groene schakel tussen stad en land. Een proeftuin voor groenmakers waar innovaties een kans krijgen. Een aangename verblijfsplek die Utrechters inspireert groen te doen in de eigen omgeving. Een impuls voor werkgelegenheid en

recreatie in Overvecht en omstreken. Een plek die, 60 jaar nadat de eerste kas er gebouwd werd, opnieuw een broedplaats zal zijn voor nieuwe concepten en nieuwe verbindingen.

Voortbouwend op de bestemming van de plek en de familiegeschiedenis wil men toe naar een tuincentrum van de 21e eeuw dat ingebed ligt in een publiek toegankelijke parkomgeving, gedragen door een krachtige functiemix waarbij ruimte is voor maken, leren en recreëren. De ambitie is het gebied te transformeren tot een groene schakel tussen stad en land. Het gebied wordt omgeven door de rijke historie van het Middeleeuwse slagenlandschap en de Nieuwe Hollandse Waterlinie met haar historische forten. Het herstel van de verbinding met de omgeving is uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan van Steck. De drager van het gebied is een groen productief park dat aangelegd wordt in aansluiting op de structuur van het historische slagenlandschap. De gebouwde volumes worden met respect voor de historische "verboden kringen" en vanuit circulaire principes zoveel mogelijk in hout en remontabele (kas)constructies gerealiseerd. Ook voor energie, de waterhuishouding en ecologie vormen duurzame principes het uitgangspunt.

Steck als productief parklandschap tussen stad en land.

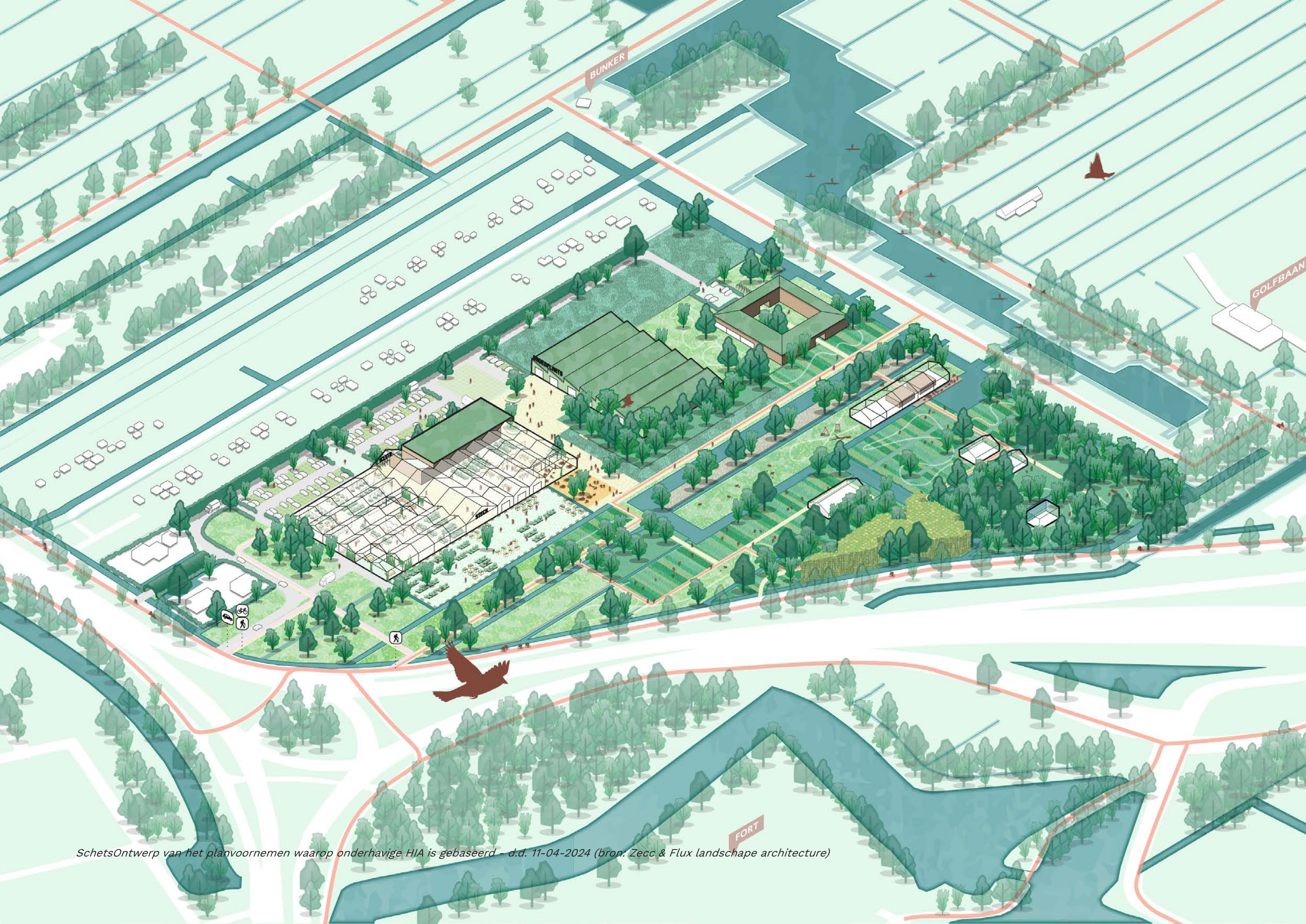
Een productielandschap dat onderdeel is van park Ruigenhoek. Een park dat stromen produceert, reinigt en hergebruikt maar tegelijk boeiend is om te bezoeken en een schakel vormt tussen stad en landschap. Een gelaagd park met een rijke mix aan functies, de ruimtelijke indeling is gebaseerd op het oorspronkelijke landschap, een wisselwerking tussen open en gesloten. In het park zijn meerdere kleine paviljoens en plekken te vinden die gerelateerd zijn aan het productie landschap.

Uitgangspuntennotitie

Op basis van de bestaande beleidskaders heeft het college van burgemeester en wethouders in mei 2023 een uitgangspuntennotitie voor de ontwikkeling van Steck vastgesteld. De ruimtelijke randvoorwaarden hieruit zijn verwerkt in het ontwerp.

Twee zones waarin bebouwing is toegestaan:

- Zone A: Maximale footprint van 15.500m²
- Zone B; Maximale footprint van 1.750 m² (bij vermindering van footprint in zone A met 500m² kan footprint zone B naar 2.250m²)

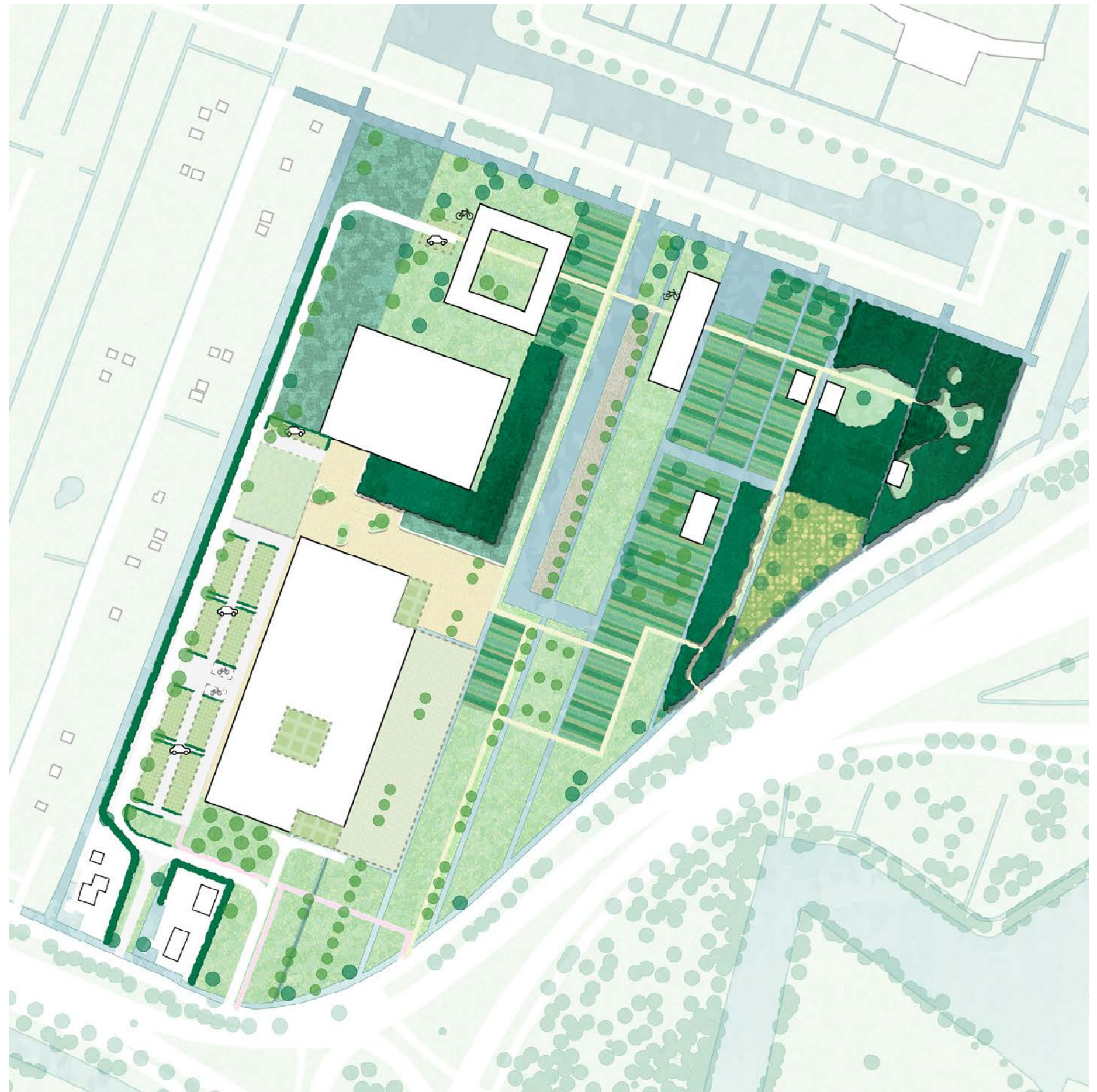


SchetsOntwerp van het planvoornemen waarop onderhavige HIA is gebaseerd – d.d. 11-04-2024 (bron: Zecc & Flux landschape architecture)

- Overgangszones van 20 meter zonder bebouwing aan de randen van het perceel
- Afstand tot NRU wordt gewaarborgd. Tot 15 meter vanaf de plangrens van de NRU komt geen bebouwing.
- Zichtas van 35m over gehele lengte van het perceel, vanaf Gageldijk naar Noorderpark Ruigenhoek.
- Verminderen van de bebouwing in de 300m zone rond Fort Blauwkapel.
- Verbeteren van het zicht op en de verbindingen met de forten Blauwkapel en Ruigenhoek

HIA QuickScan

In 2021 is op basis van het toenmalige concept plan een HIA QuickScan uitgevoerd. Met de Quickscan is de kansrijkheid van de plannen in relatie tot de kernkwaliteiten van de Linie onderzocht. Geconcludeerd werd dat de beoogde ontwikkeling een kans biedt voor het verbeteren en versterken van de kernkwaliteiten van het Linielandschap. De inschatting was dat de Werelderfgoedwaarde niet significant aangetast zal worden. Het advies is gegeven de planvorming te vervolgen, met in achtneming van de aanbevelingen voor het ontwerp en vervolgproces. Een groot deel van de aanbevelingen is verwerkt in het plan wat nu voor ons ligt.



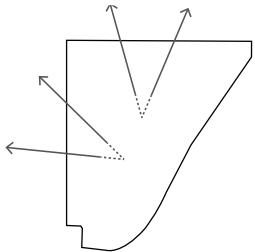
SchetsOntwerp van het planvoornemen waarop onderhavige HIA is gebaseerd - d.d. 11-04-2024 (bron: Zecc & Flux landschape architecture)

VERTALING NAAR HET ONTWERP

Nieuwe hollandse waterlinie en slagenlandschap

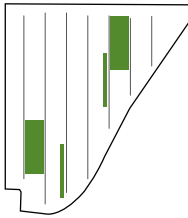
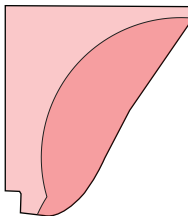
INUNDATIEGEBIEDEN

De inundatiegebieden mogen meer vernat worden. Er kunnen plekken worden gerealiseerd met natte natuur of open water.



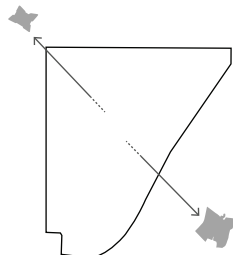
SCHOOTSVELDEN

(Park) objecten en gebouwen binnen 300 meter van het fort voornamelijk realiseren in hout of riet, vanaf 300 meter is het mogelijk om de eerste 50cm in steen te realiseren.



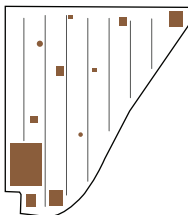
OPENHEID

Behoud en vergroot de ervaring van de openheid van het omliggende landschap.



ZICHTLIJNEN

Gebruik beplanting en bebouwing om zichtlijnen naar de forten en het open landschap te benadrukken.



FORTEN

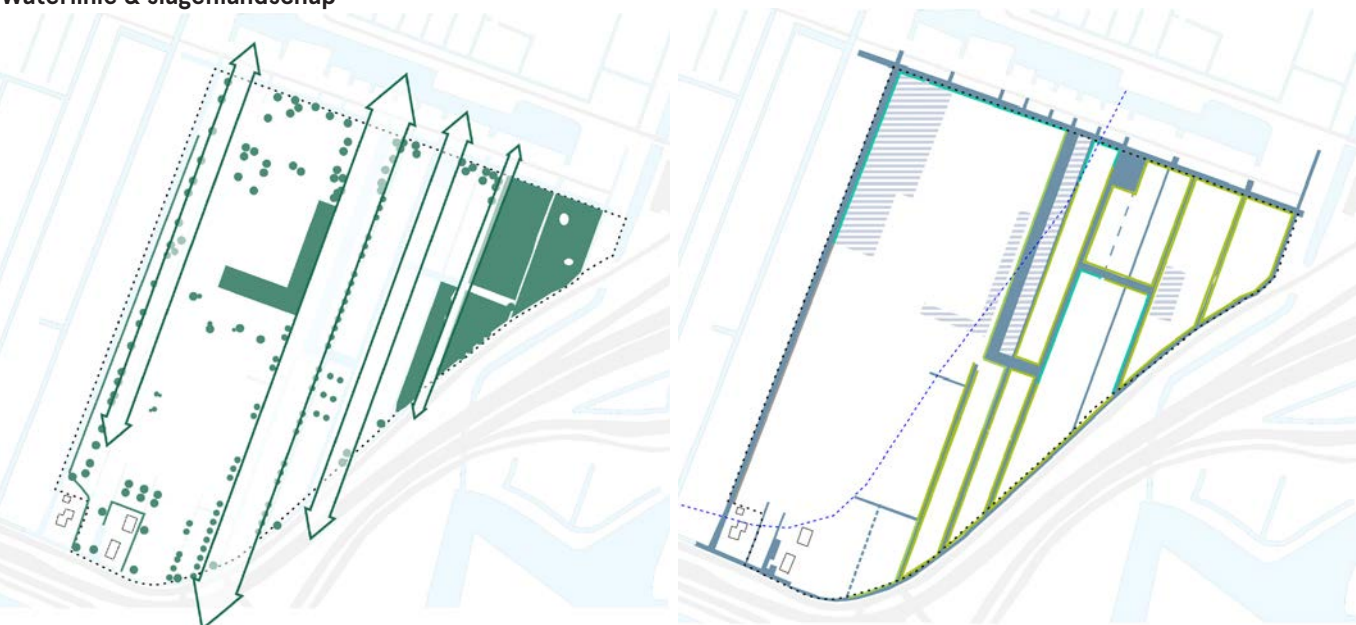
Behoud en versterk de huidige zichten van en naar de forten. Creëer zichtpunten om de forten beter te kunnen beleven.

KORRELMAAT

Korrelgrootte van de bebouwing mag groter zijn langs de acces en de dijk. De korrelgrootte van de gebouwen binnen de inundatievelden is kleiner.

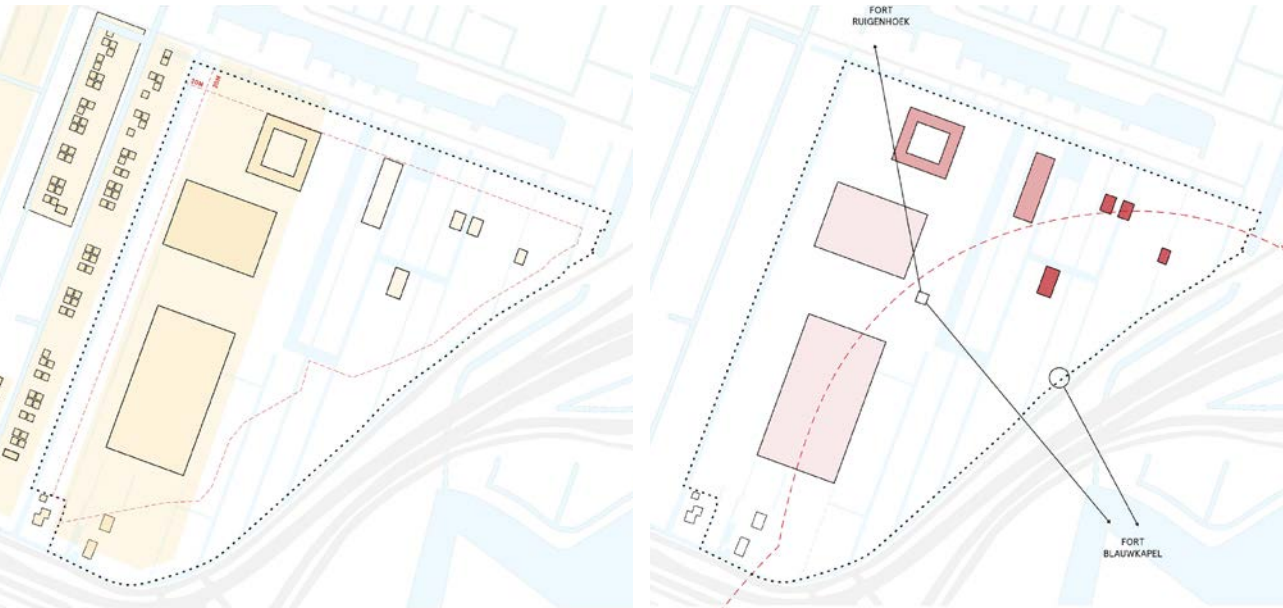


1.1. Uitgangspunten Nieuwe Hollandse Waterlinie & slagenlandschap



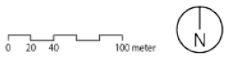
bossages benutten bestaand, nieuwe doorzichten en meer open aan achterzijde, ,met behoud bomen,, toevoegen twee bossages om zicht te benadrukken

Nieuw oppervlaktewater en inundatiegebieden



Gagelijk en gebouwen voegen zich naar slagenlandschap

bebouwing zo veel mogelijk in hout: volledig hout =donkerrood, hout met stenen basis= licht rood en glas met houten accenten = roze.



3.1 DRIE HOOFDLAGEN

De landschappelijke basis

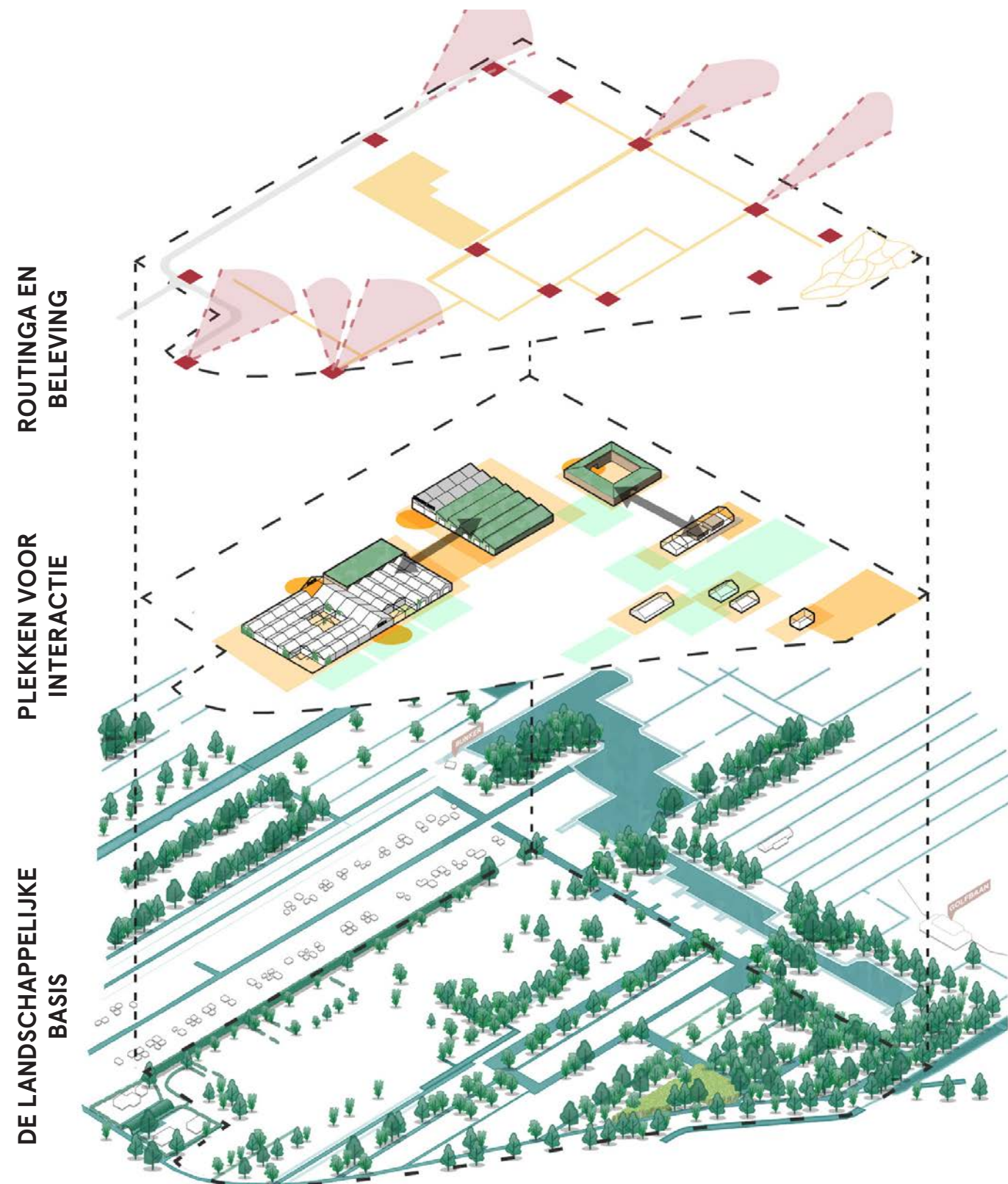
Om aan te sluiten bij het kenmerkende slagenlandschap maken we gebruik van gebiedseigen landschappelijke elementen als de basis voor het plan. Deze opgaande beplanting vormt het groene raamwerk van het gebied. De waterstructuur is het blauwe raamwerk. Deze twee samen vormen het casco waarbinnen een grote diversiteit mogelijk is.

De plekken voor interactie

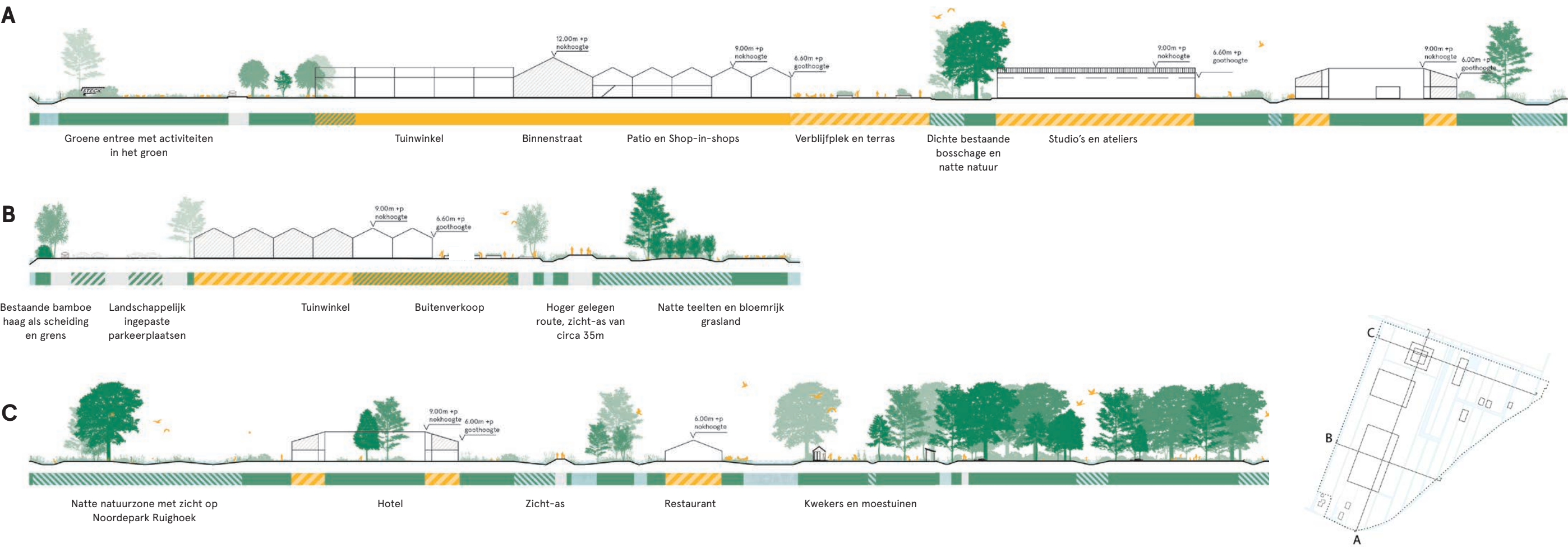
De gebouwen en hun directe omgeving zijn de meest dynamische plekken waar veel mensen samen kunnen komen en diverse activiteiten een plek krijgen. Ze voegen zich in het casco en zorgen voor de levendigheid van het terrein.

De beleefbaarheid en routing

Door een slimme routing en unieke vormgeving van bruggen en entrees voelt het terrein als een echt park en wordt je langs de functies geleid, maar zijn er ook plekken waar weinig mensen komen.



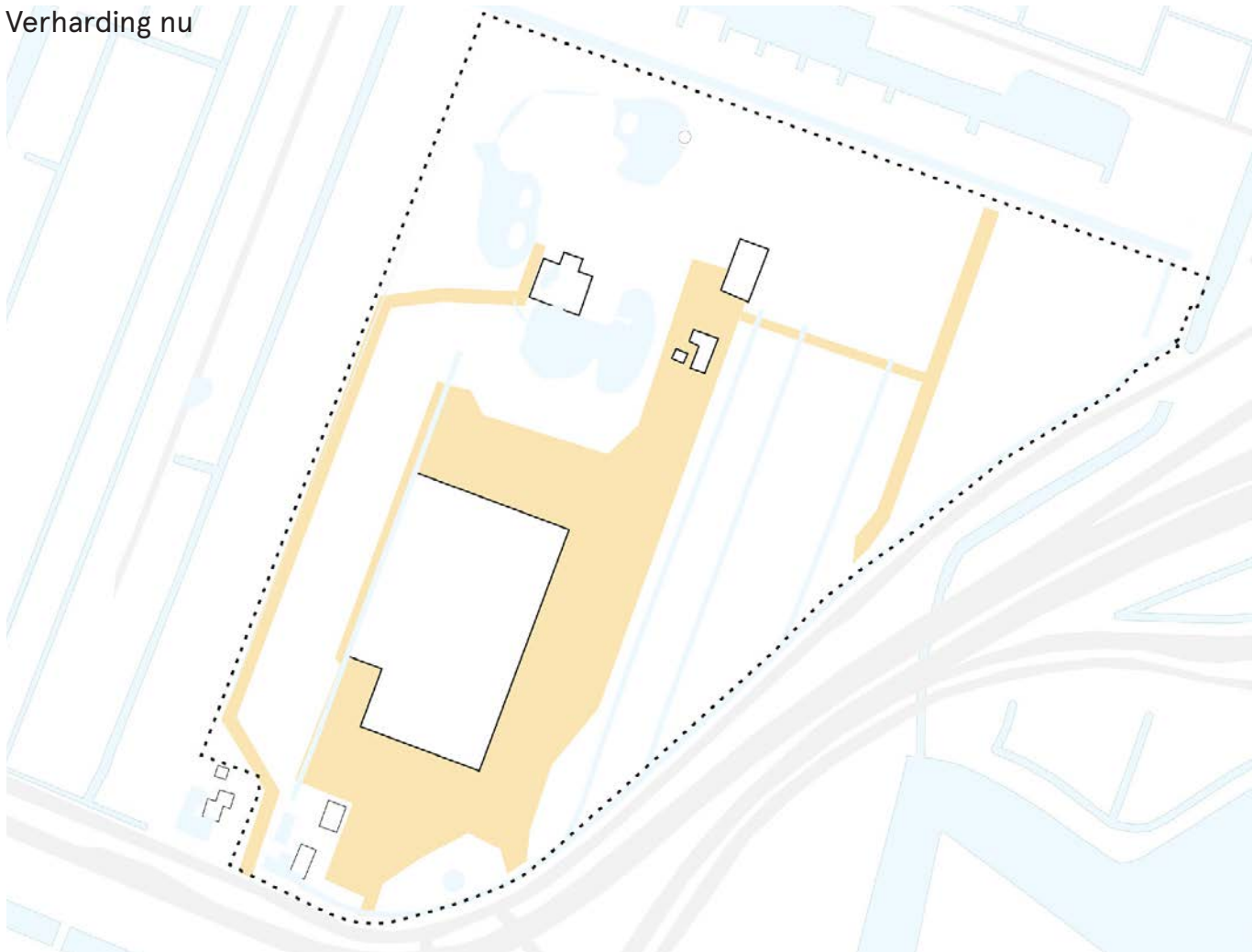
MET EEN LOGISCH RITME TUSSEN
LANDSCHAP EN GEBOUWEN



Het plan heeft een logisch ritme in zowel de lengte als de breedte van het perceel.
Doorsnede A
Doorsnede B
Doorsnede C

parkeren, gebouwen

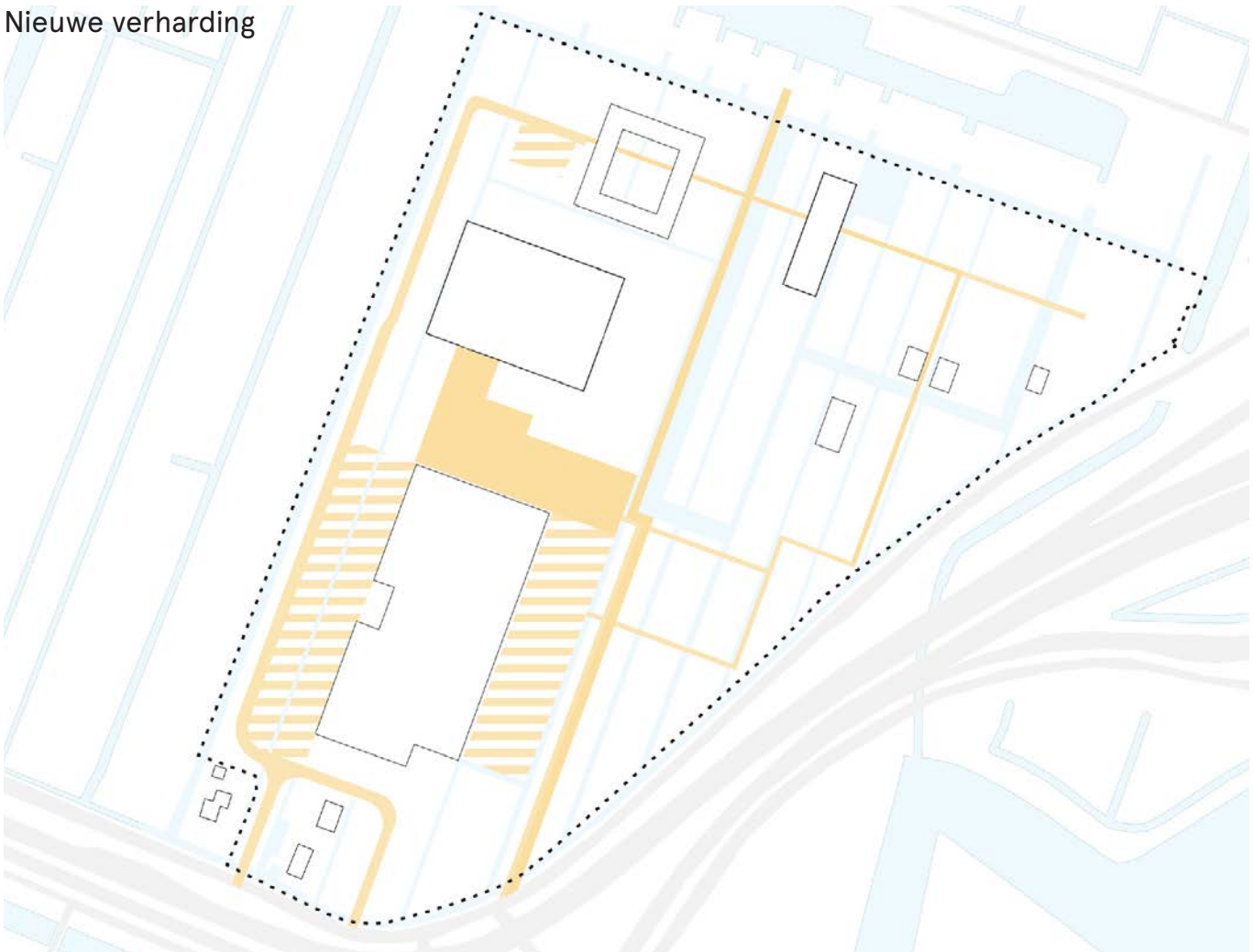
Verharding nu



Verharding **36.000m2** asfalt, betonplaten en klein deel klinker verharding
Bebouwing **11870 m2**

Totaal verhard (inc bebouwing) **47.870m2**

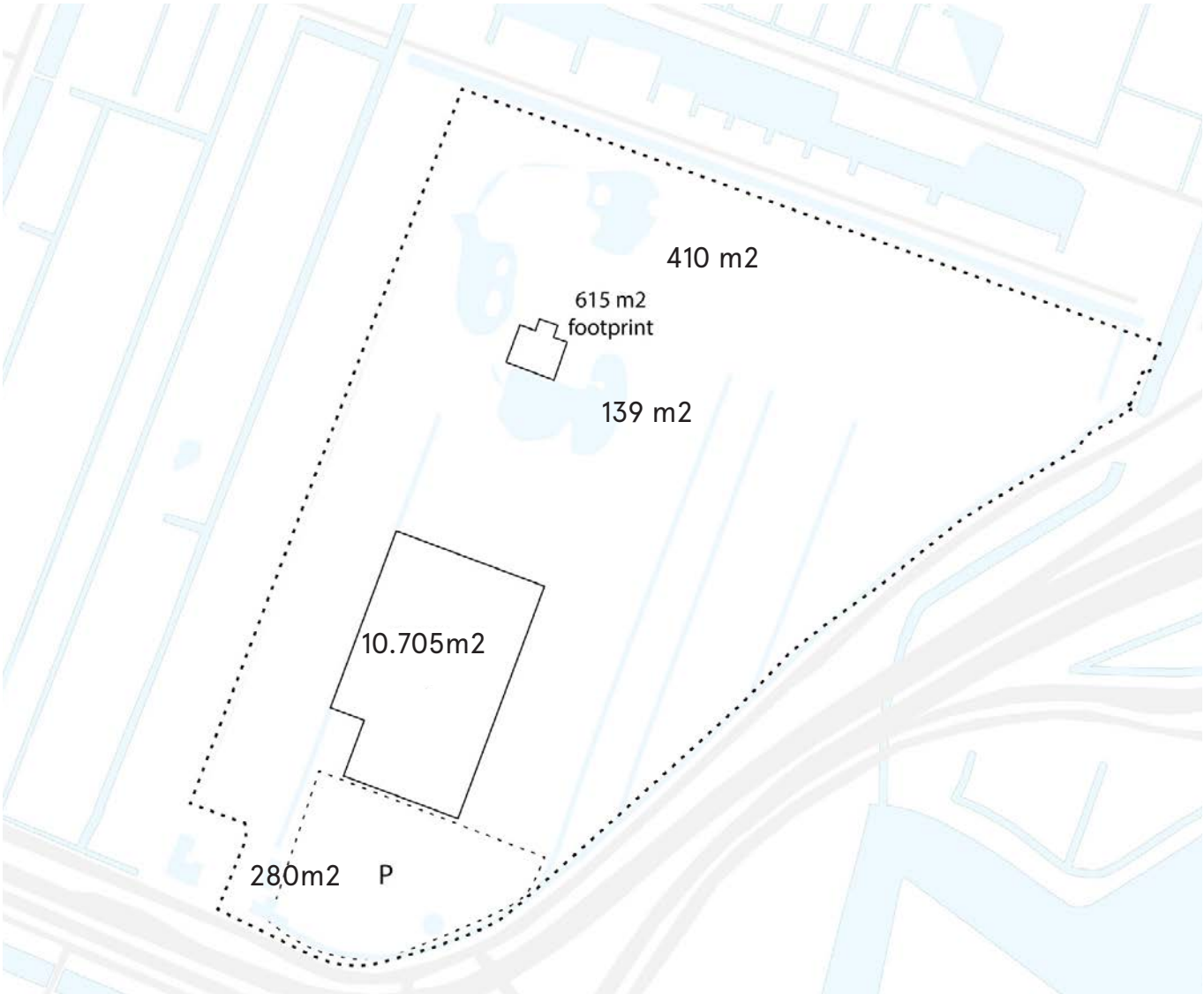
Nieuwe verharding



Totaal verhard oppervlak **36427 m2** nu op tekening = 30% van totaal oppervlak perceel

Het verhard oppervlak bestaat uit:

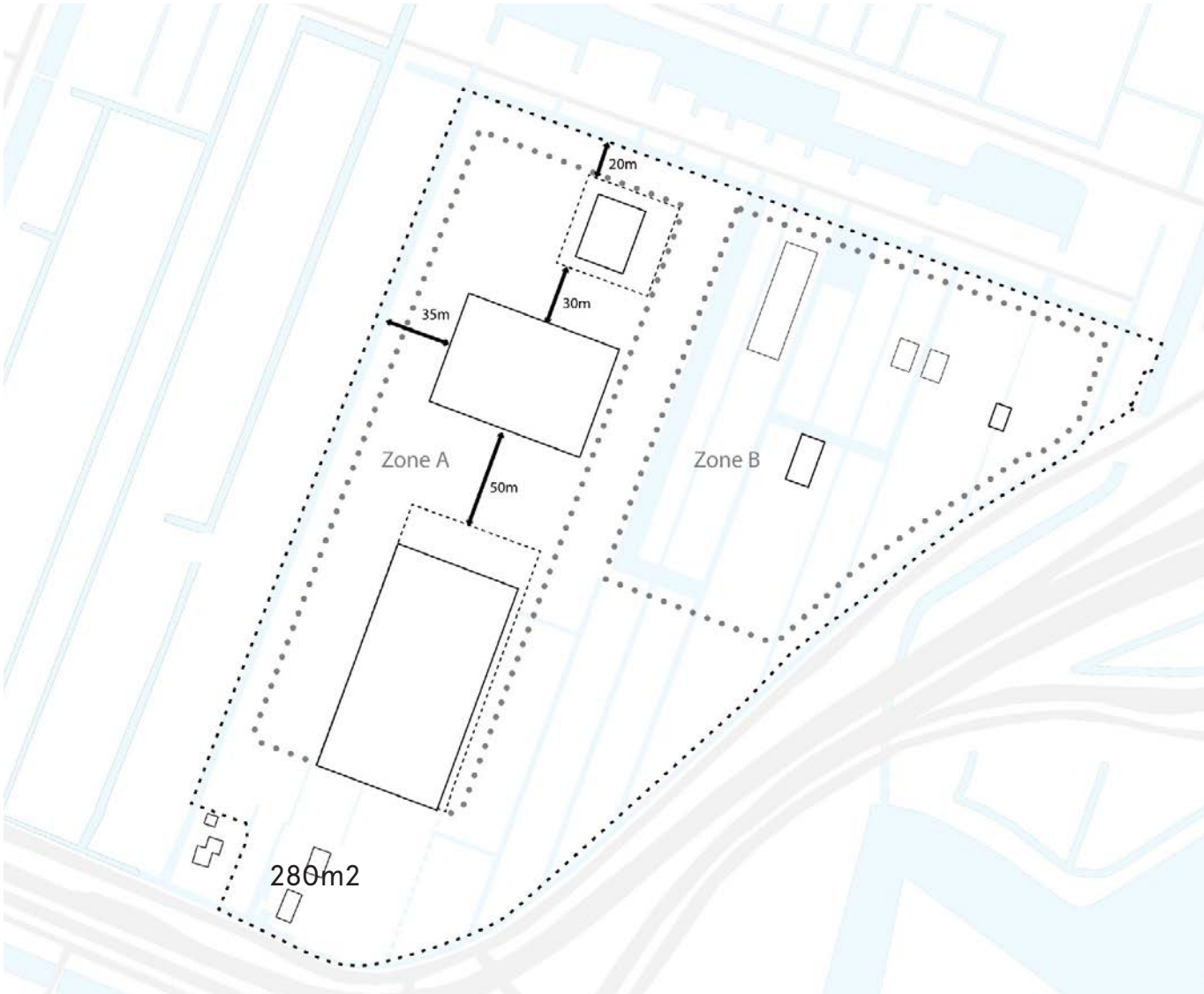
- | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| • Weg voor auto en vrachtverkeer | 3.345m2. |
| • Wegen op parkeerterrein | 2.864m2 |
| • Parkeerplaatsen (semi verhard) | 1.768m2 (70% van 2525m2) |
| • Fietspaden | 2.750m2 |
| • Voetpaden | 2.340m2 |
| • Plein | 3.220m2 (60% van plein is verhard) |
| • Buitenverkoop | 2.890m2 (70% van terrein is verhard) |
| • Gebouwen | 17.250m2 |



Bebouwing nu:

Tuincentrum: 10.705m² volgens BAG
Woonhuis: 615 m²
Gebouw de clique: 140m² volgens BAG (niet in tekening)
Loods de Clique: 410m² volgens BAG (niet in tekening)
Houten huis: 280m² volgens BAG (buiten herontwikkeling)

Totaal: 11.870m²



Bebouwing toekomst:

Tuinwinkel: 9.000m²
Groene Broedplaats 5.000m²,
Hotel: 1.500m²
Restaurant: 1.000m²
Overige gebouwen: 750m²
Houten huis 280m² (buiten herontwikkeling)

Totaal: 17.250m²

SchetsOntwerp van het planvoornemen waarop onderhavige HIA is gebaseerd - d.d. 11-04-2024 (bron: Zecc & Flux landschape architecture)

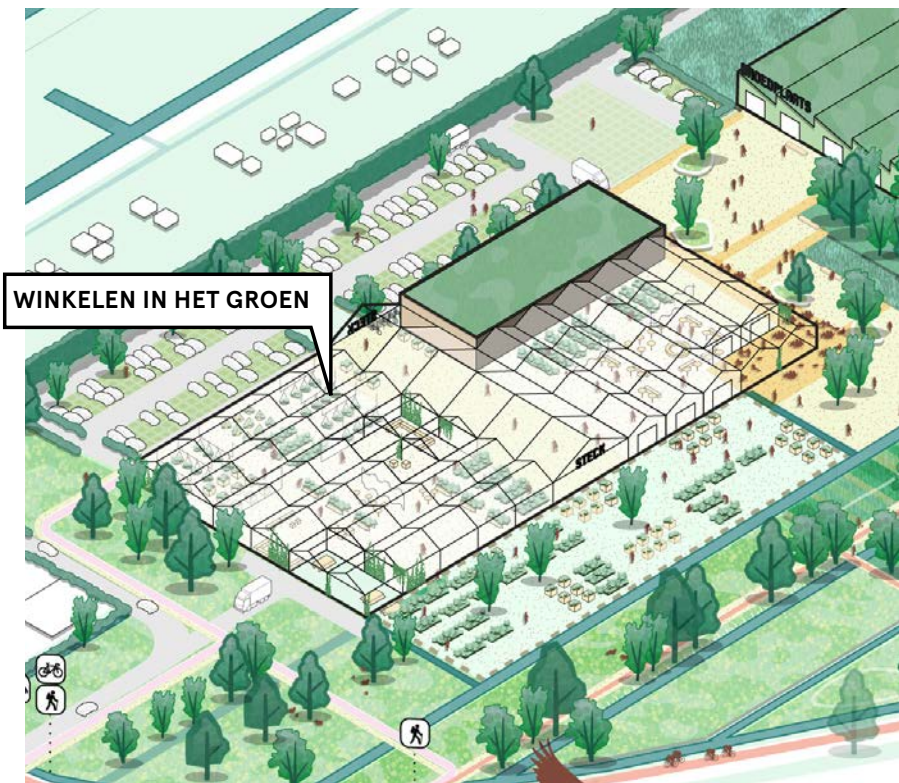
'Aanzicht vanaf het slagenlandschap naar de groene broedplaats'

1. Het hogere gelegen lineaire pad resulteert in lange zichtlijn waarin de slagenstructuur van het ontwerp te lezen is.
2. De paden in het park zijn openbaar waardoor bezoekers uit de hele omgeving kunnen genieten van de rust en reuring die het plan brengt.
3. Het ritme van de verschillende sloot en perceelstructuren maakt naast het slagenlandschap ook de verschillende invullingen herkenbaar.

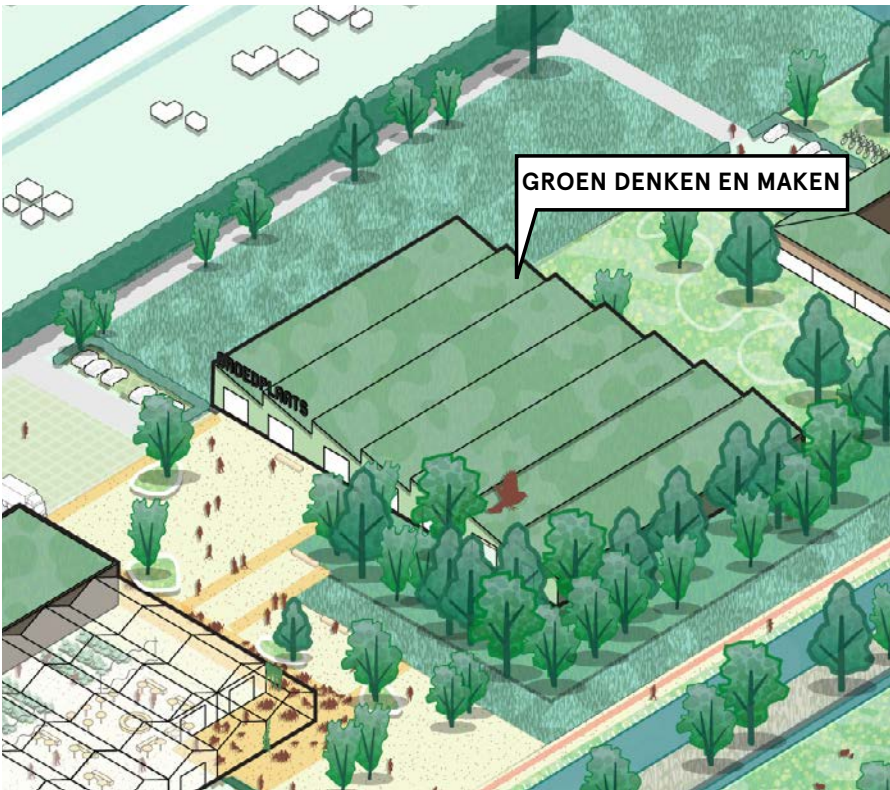


SchetsOntwerp van het planvoornemen waarop onderhavige HIA is gebaseerd – d.d. 11-04-2024 (bron: Zecc & Flux landschape architecture)

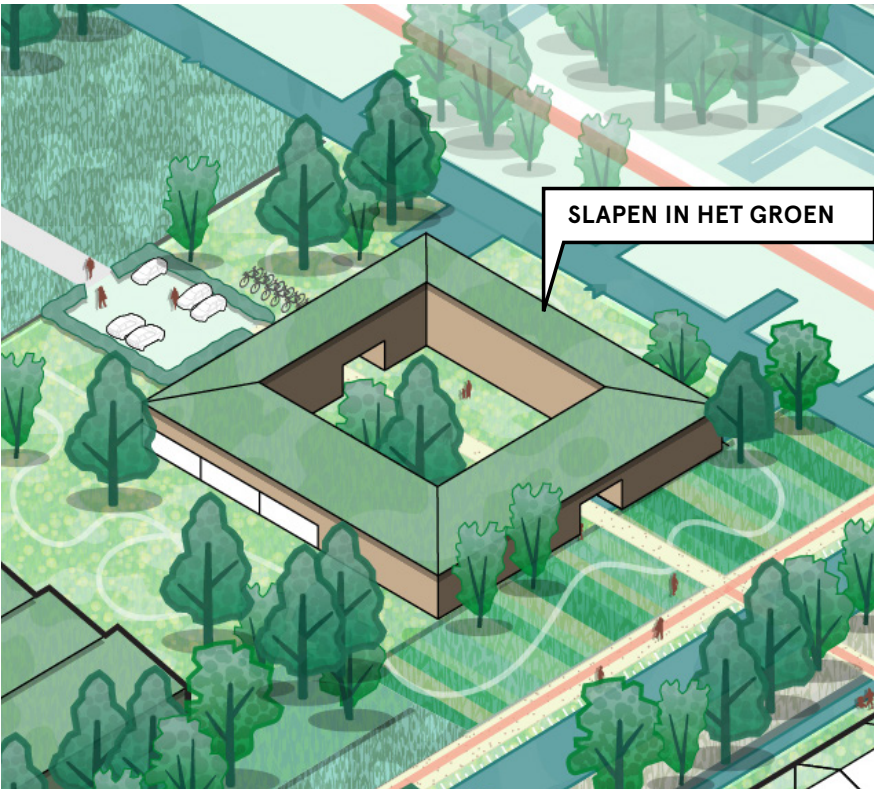
3.13 TUINCENTRUM



3.14 GROENE BROEDPLAATS



3.15 HOTEL



3.16 RESTAURANT



SchetsOntwerp van het planvoornemen waarop onderhavige HIA is gebaseerd - d.d. 11-04-2024 (bron: Zecc & Flux landschape architecture)

4. Effectbeoordeling

De eerste stap in de effectbeoordeling bestaat uit een Visual Impact Assessment. Hierin wordt beoordeeld hoe groot de visuele impact van het voorgestelde initiatief is op de kernkwaliteiten van de Hollandse Waterlinies. Voor de beoordeling van de visuele impact is een selectie gemaakt van zeven relevante zichtlijnen op basis van de eerder beschreven zichtlijnen uit het adviesrapport Visuele Integriteit Waterlinies (2018). De gekozen zichtpunten zijn conform de methodiek en bepaald in overleg met de opdrachtgever en erfgoedspecialisten van de gemeente- en provincie Utrecht.

Voor elk van deze zichtlijnen wordt de visuele integriteit vanuit dat zichtpunt kort beschreven. Vervolgens wordt er een visualisatie van de gewenste toekomstige ontwikkeling gepresenteerd. Voor elk van de beelden wordt beschreven en beoordeeld hoe groot de visuele impact is. Hierbij wordt de in paragraaf 2.2 beschreven schaal aangehouden. Het Visual Impact Assessment leidt tot een eindbeoordeling van de visuele impact van het voorgestelde initiatief op de visuele integriteit van het linielandschap. De resultaten van deze stap worden samengevat in een overzichtelijke tabel.

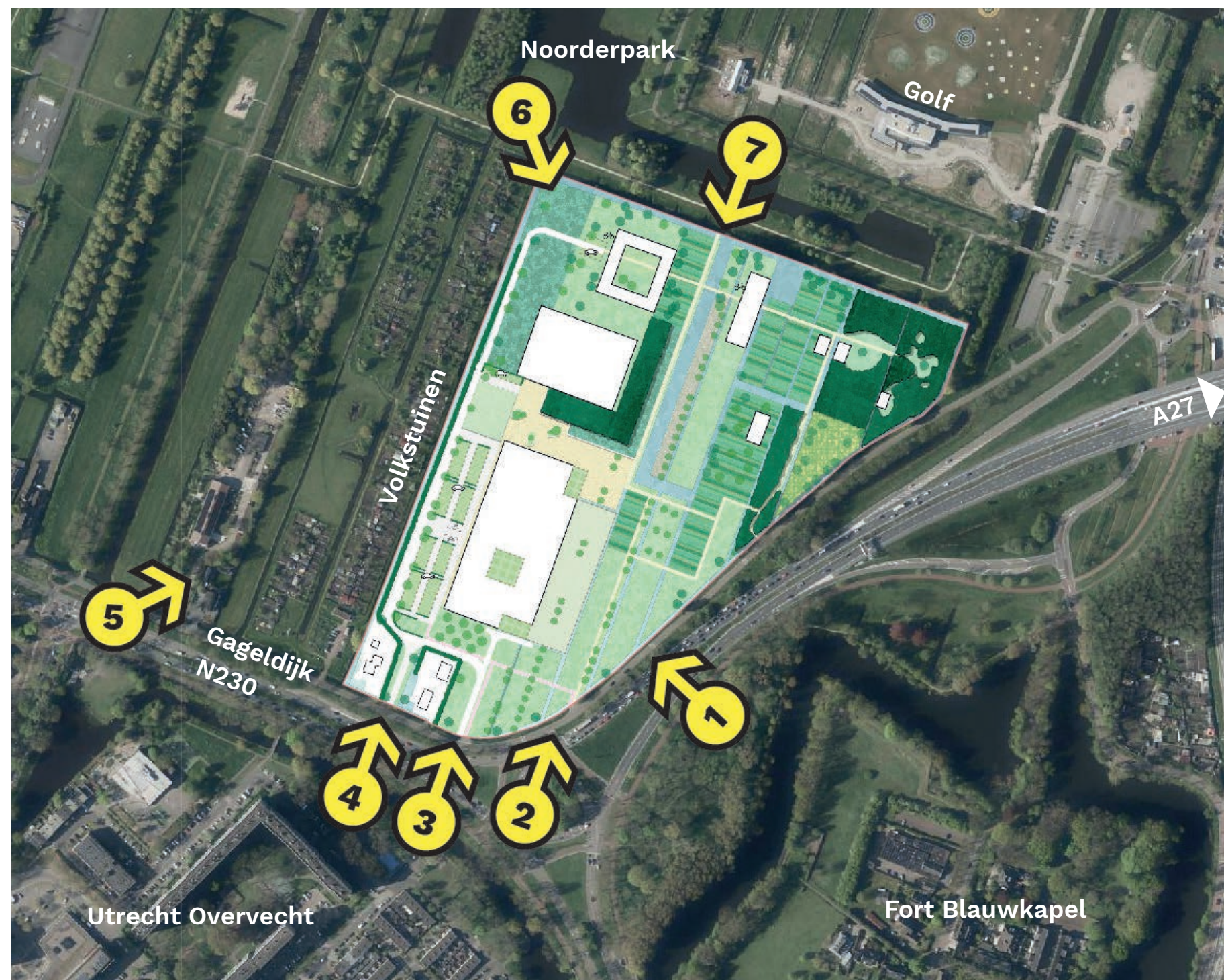
In de tweede stap wordt de impact van de gewenste ontwikkeling op de integriteit en de authenticiteit van de Hollandse Waterlinies beschreven en beoordeeld. Hierbij wordt de impact op de kernkwaliteiten van het linielandschap beschreven en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt de in paragraaf 2.2 beschreven schaal aangehouden. De resultaten van deze analyse worden samengevat in een overzichtelijke tabel waaruit een eindbeoordeling van de ruimtelijke impact van de varianten volgt. De beoordeling van de impact op de integriteit en de authenticiteit, tezamen met de beoordeling van de visuele impact leidt tot een eindconclusie.

4.1 Visuele impact

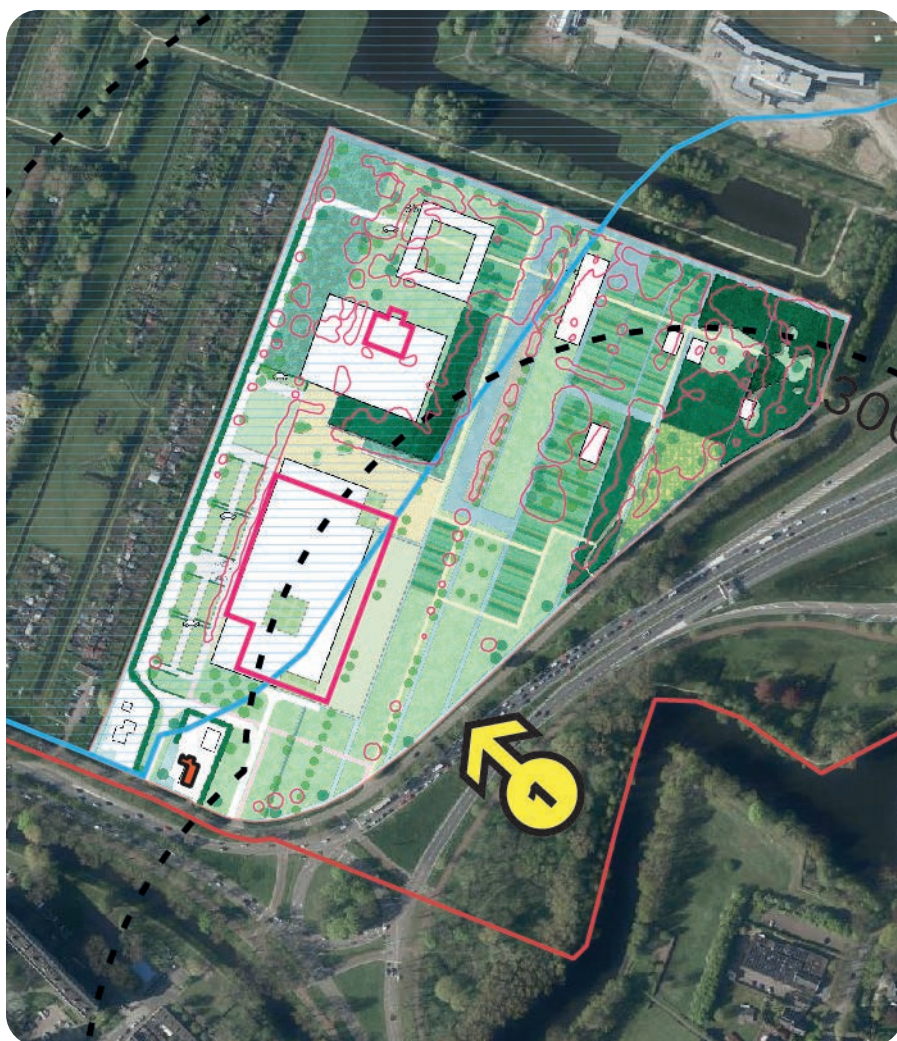
Voor de beoordeling zijn zeven belangrijke zichtlijnen geselecteerd. Deze zichtlijnen zijn geselecteerd conform de methodiek en in overleg met de opdrachtgever en erfgoed specialisten van de gemeente & provincie Utrecht.

De geselecteerde zichtpunten zijn:

1. Vanaf fort Blauwkapel richting inundatieveld IV;
2. Vanaf de hoofdverdedigingslijn (1815, 1880 en 1915, 1940) richting inundeerbaar gebied;
3. Vanaf de hoofdverdedigingslijn (1815, 1880 en 1915, 1940) richting inundeerbaar gebied, rechts van de houten woning;
4. Vanaf de hoofdverdedigingslijn (1815, 1880 en 1915, 1940) richting inundeerbaar gebied, links van de houten woning;
5. Vanaf de hoofdverdedigingslijn (1815, 1880 en 1915, 1940) richting inundeerbaar gebied;
6. Vanaf inundeerbaar gebied richting fort Blauwkapel en de hoofdverdedigingslijn;
7. Vanaf inundeerbaar gebied richting de hoofdverdedigingslijn en verdedigd gebied.



NB. Waar mogelijk is gebruik gemaakt van ooghoogte beelden van de nulsituatie. Waar deze niet voorhanden waren zijn foto's genomen van de huidige situatie.



Zichtpunt 1

Vanaf fort Blauwkapel richting inundatieveld IV

Zichtpunt 1 is gelegen net buiten de gracht van fort Blauwkapel, met zicht op inundatiekom IV. Inundatiekom IV bevindt zich tussen fort Ruigenhoek en fort Blauwkapel. De grens van de kom loopt dwars door het bestaande kassencomplex, welke onderdeel uitmaakt van de voorgenomen ontwikkeling Steck. Inundatiekom IV is daardoor vanaf deze positie als zodanig nauwelijks waar te nemen. De Noordelijke Ringweg Utrecht/provinciale weg N230 ligt tussen fort Blauwkapel en de ontwikkellocatie. Dit is een significante barrière, welke de relatie tussen fort Blauwkapel en de verboden kringen verstoort. Langs de westzijde van fort Blauwkapel is ruim opgaand groen aanwezig, waardoor er van binnenuit het fort geen zichtrelatie meer is met het 'open schootsveld'. De lagere ligging van de veenpolder ten opzichte van fort Blauwkapel is waarneembaar.



De frontbreedte van de nieuwe tuinwinkel neemt iets toe ten opzichte van de oude, hiermee wordt het totale geveloppervlak iets groter. De maximale nokhoogte van het centrale accent gaat omhoog. Het accent krijgt een maximale nokhoogte van 12 meter. De overige bebouwing heeft een nokhoogte van max. 9 meter, gelijk aan de maximale bouwhoogte van het huidige tuincentrum. De nieuwe bebouwing komt op een grotere afstand te staan dan het huidige bouwvolume van het tuincentrum. Ten aanzien van de huidige situatie blijft de leesbaarheid en de beleefbaarheid van het inundatieveld en de verboden kring daardoor min of meer gelijk. De nieuwbouw ten oosten van het tuincentrum valt weg achter de aanwezige beplantingsstructuren. Ten opzichte van de huidige situatie verandert de visuele impact van het tuincentrum niet significant. De visuele impact van het nieuwe initiatief is vanuit dit zichtpunt neutraal.

Neutraal



Zichtpunt 2

Vanaf de voormalige hoofdverdedigingslijn (1815, 1880 en 1915, 1940) richting inundeerbaar gebied;

Zichtpunt 2 bevindt zich op een punt aan de Gageldijk waar deze afbuigt van het oorspronkelijke tracé van de hoofdverdedigingslijn in de richting van fort Blauwkapel. Het zicht is vanaf de hoofdverdedigingslijn gericht op de 300m verboden kring van het inundeerbaar gebied rond fort Blauwkapel. Het voormalig vrije schootsveld wordt verstoord door een veelheid aan obstakels, zoals opgaande (deels uitheemse) beplanting, bebording, vlaggen, hekwerken en het kassencomplex van het bestaande tuincentrum. Duidelijk waarneembaar is de hogere ligging van de Gageldijk ten opzichte van de Ruigenhoekse polder aan de westzijde. Enigszins aanwezig en waarneembaar is het slotenpatroon behorende bij het oorspronkelijke slagenlandschap.

Visualisatie



De relatie tussen de hoofverdedigingslijn en inundeerbaar gebied wordt hersteld door het realiseren van een royale zichttas van ca. 35m. De openheid wordt verder vergroot door het verwijderen van obstakels, zoals hekwerken, vlaggen en (uitheemse) beplanting. Het bouwvolume van het nieuwe tuincentrum schuift op richting het westen waardoor het aantal m2 bebouwing in 300m schootsveld afneemt, zowel feitelijk als in beleving. De bebouwing van het tuincentrum wordt ruimtelijk wel meer zichtbaar. Onderbrekingen in de laanbeplanting faciliteren doorzichten en versterken daarmee de beleving van openheid in het gebied. Het gebied wordt vernat door het gedeeltelijk herstellen van het oorspronkelijke slotenpatroon van het slagenlandschap. Ze wordt dus beter beleefbaar en voorstelbaarheid van inundatie wordt vergroot. De visuele impact van het initiatief wordt vanuit dit zichtpunt als gering positief beoordeeld.

Gering positief



Zichtpunt 3

Vanaf de voormalige hoofdverdedigingslijn (1815, 1880 en 1915, 1940) richting inundeerbaar gebied, rechts van de houten woning

Zichtpunt 3 is vanaf de Gageldijk, richting het inundeerbaar gebied. In de nulsituatie bevindt hier zich de hoofdentree tot het terrein van het tuincentrum. De ruimte tussen de hoofdverdedigingslijn en het tuincentrum is bijna volledig verhard en in gebruik als parkeerterrein voor bezoekers. Het kassencomplex blokkeert het zicht op de inundatiekom en is ruimtelijk dominant. De beleving van openheid, voorstelbaarheid van inundatie en de verboden kringen zijn zo goed als afwezig. Ook de lagere ligging van de polder ten opzichte van de hoofdverdedigingslijn is nauwelijks waarneembaar. Aan de linkerzijde is een in baksteen opgetrokken bijgebouw zichtbaar, behorend bij de houten woning aan de Gageldijk.

Visualisatie



Met het initiatief wordt het parkeerterrein tussen de hoofdverdedigingslijn en de bebouwing verwijderd en de tussenruimte significant vergroend. Dit versterkt de voorstelbaarheid van inundatie. De nokrichting van de nieuwbouw wordt gedraaid in de oriëntatie van het slagenlandschap, haaks op de Gageldijk. Het oorspronkelijke verkavelingspatroon wordt daardoor beter beleefbaar. Aan de oostzijde neemt het bebouwd oppervlak in de 300m verboden kring af. Het nieuwe gebouw komt dus verder van fort Blauwkapel af te liggen. Diverse obstakels, als hekwerken, verhoogde borders en uitheemse beplanting worden verwijderd. Dit versterkt de openheid en leesbaarheid van het linielandschap. De visuele impact van het nieuwe initiatief is vanuit dit zichtpunt gering positief.

Gering positief



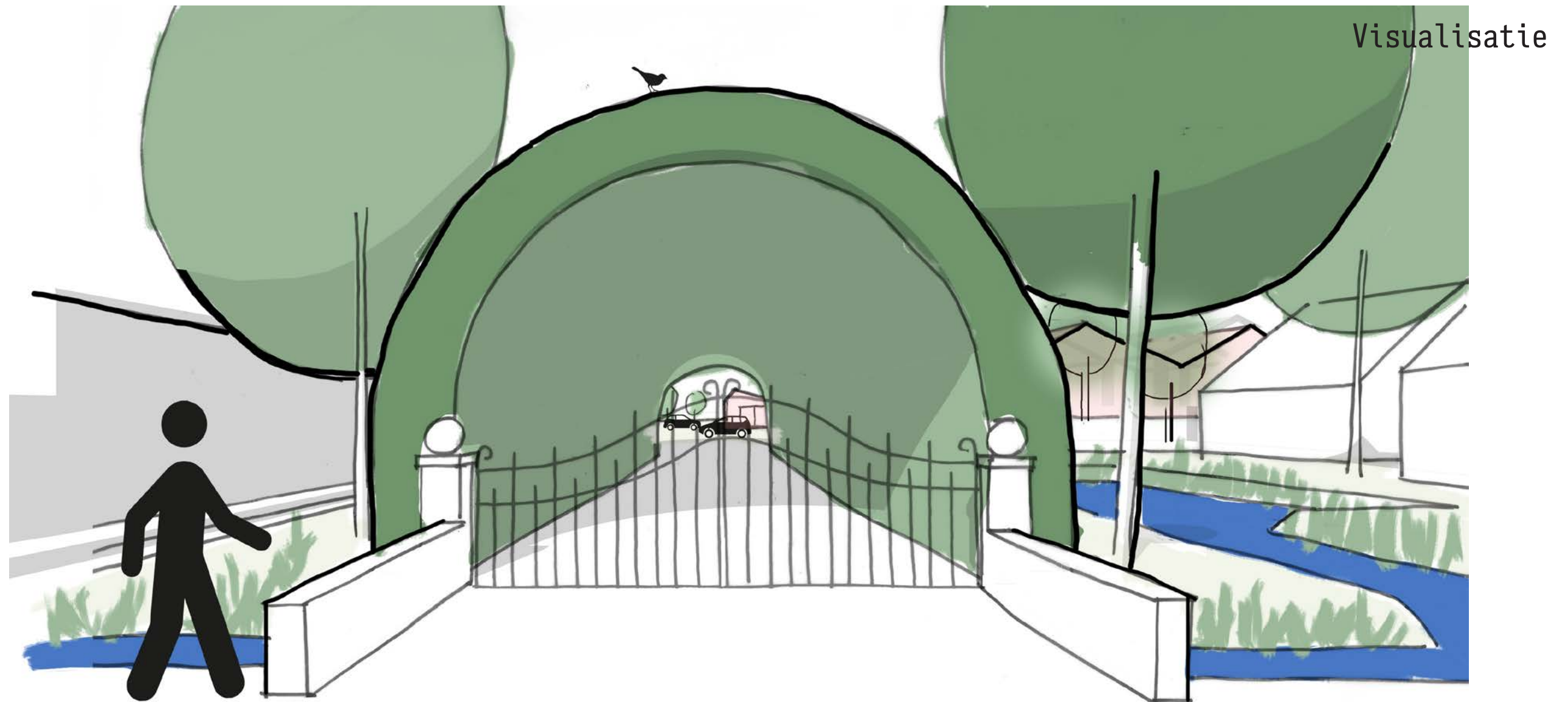
Zichtpunt 4

Vanaf de voormalige hoofdverdedigingslijn (1815, 1880 en 1915, 1940) richting inundeerbaar gebied, links van de houten woning

Zichtpunt 4 is vanaf de Gageldijk richting het inundeerbaar gebied. In de nulsituatie bevindt zich hier de inrit richting de woning achter het tuincentrum, tussen de houten woning en de woning aan de Gageldijk 4a door. De inrit is voorzien van een loofgang. Deze buigt af en ontnemt daarmee het zicht op de inundatiekom. Het inundatielandschap is vanaf deze positie op de hoofdverdedigingslijn niet waarneembaar.



0-situatie 2018



In de nieuwe situatie wordt het afbuigende gedeelte verwijderd, waardoor zicht op de achterliggende inundatiekom ontstaat. Dit versterkt de relatie van de hoofdverdedigingslijn met het inundeerbaar gebied. Wel wordt het nieuwe parkeerterrein en de nieuwe bebouwing van de ‘Groene broedplaats’ zichtbaar. Het zicht naar achteren is in de praktijk alleen waarneembaar vanuit een zeer specifiek standpunt. De visuele impact van het nieuwe initiatief wordt vanuit dit zichtpunt als neutraal beoordeeld.

Neutraal

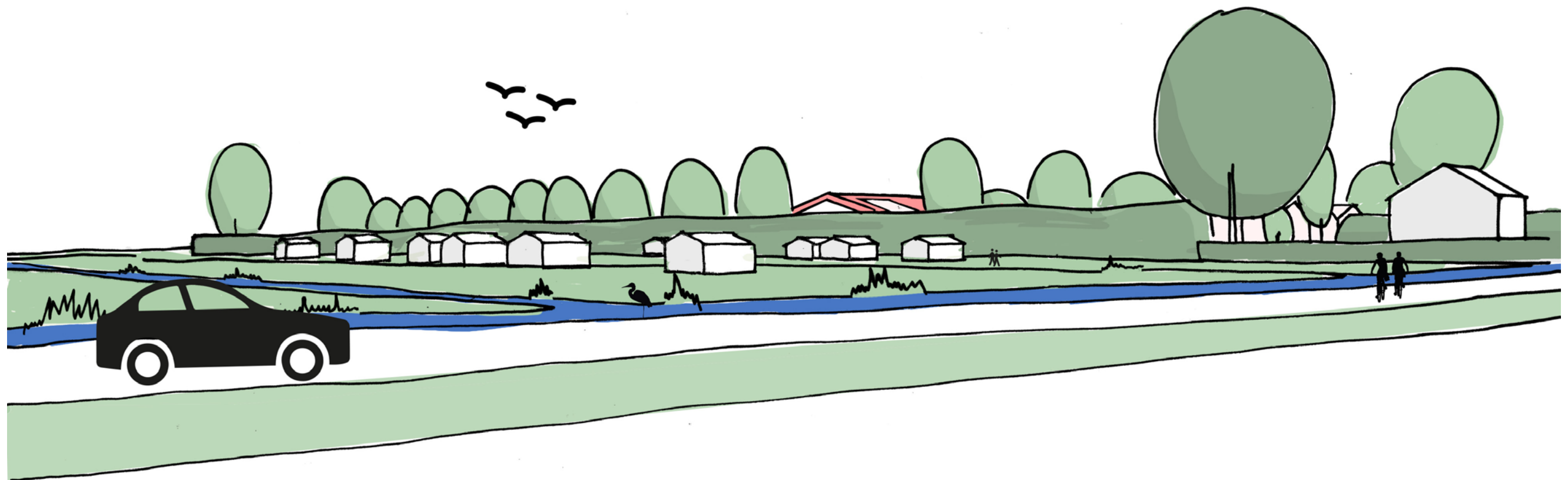


Zichtpunt 5

Vanaf de voormalige hoofdverdedigingslijn (1815, 1880 en 1915, 1940) richting inundeerbaar gebied.

Zichtpunt 5 is vanaf de Gageldijk richting het inundeerbaar gebied, op enige afstand van de ontwikkellocatie. Door het slotenpatroon is het slagenlandschap ten westen van de Gageldijk duidelijk waarneembaar, kenmerkend voor de veenpolder en het inundatiegebied. Ook de lagere ligging van het maaiveld ten westen van de Gageldijk is duidelijk waarneembaar. De volkstuinten, lintwoning aan de Gageldijk en de aanwezige bamboehaag werken nadelig op de oorspronkelijke openheid van de verboden kringen en de voorstelbaarheid van inundatie. De huidige bebouwing van het tuincentrum is net waarneembaar.

Visualisatie



Vanuit stedenbouwkundige overwegingen wordt de maximale nokhoogte plaatselijk verhoogd voor het maken van een accent. Ter plaatse van het accent wordt de maximale nokhoogte 12 meter. Het centrale hoogte-accent is enigszins zichtbaar vanaf de hoofdverdedigingslijn. Het toevoegen van hoge bomen op het parkeerterrein maakt het aanzicht groener. Het verschil met de nulsituatie is beperkt, de visuele impact is daarom vanuit dit zichtpunt neutraal.

Neutraal



Zichtpunt 6

Vanaf inundeerbaar gebied richting fort Blauwkapel.

Zichtpunt 6 is genomen vanaf het 'Liniepad' in het Noorderpark, dus vanuit het inundeerbaar gebied richting de hoofdverdedigingslijn en fort Blauwkapel. Dit zichtpunt wordt in het Adviesrapport Visuele Integriteit Waterlinies als 'vanuit historisch perspectief weinig relevant' omschreven. In de nulsituatie is hier zicht op de privétuin met organisch vormgegeven paden, waterpartijen, beplantingsstructuren en met diverse bouwsels en tuinelementen. Dichte bamboebeplanting blokkeert de oost-west relatie van het slagenlandschap. Er is sprake van enige openheid van inundatiekom IV en zicht naar de hoofdverdedigingslijn, waarbij de visuele relatie met de hoofdverdedigingslijn onderbroken wordt door een hoge haag en de achterliggende woning aan de Gageldijk. Het oorspronkelijke slotenpatroon is hier afwezig. De plek is leesbaar als een open en groen gebied met een hoge waterstand in de sloten, waardoor de inundeerbaarheid voorstelbaar is.



Het slotenpatroon van het oorspronkelijke slagenlandschap wordt deels hersteld en het inundatielandschap wordt het gebied ingetrokken door het gebied te vernatten, waarbij de ‘Groene broedplaats’ als het ware met zijn ‘voeten’ in het water komt te staan. Dit versterkt de voorstelbaarheid van inundatie en de beleefbaarheid van het linielandschap op de locatie. De nieuwe bouwvolumes hebben effect op de openheid van het inundatieveld en de verboden kring. Het toevoegen van bomen verzacht de massawerking van de bebouwing. Oneigenlijke elementen worden deels verwijderd (bakstenen woonhuis, slingervijver, uitheemse beplanting, etc.). De nieuwbouw wordt voorzien van een houten schil. Dit sluit aan bij het karakter van bebouwing in het voormalige onveilige gebied van de linie. Het initiatief heeft vanuit dit zichtpunt een gering negatieve impact.

Gering negatief



Zichtpunt 7

Vanaf inundeerbaar gebied richting de
hoofdverdedigingslijn en verdedigd gebied.

Zichtpunt 7 is genomen vanaf het 'Liniepad' in het Noorderpark, vanuit het inundeerbaar gebied richting de hoofdverdedigingslijn. In de nulsituatie is het zicht volledig geblokkeerd door opgaande beplanting, waaronder veel bamboe. Het heeft een groen karakter en de hoge grondwaterstand is waarneembaar. Er is geen bebouwing zichtbaar.

Visualisatie



De relatie tussen inundatiekom, fort Blauwkapel en hoofdverdedigingslijn wordt hersteld middels een riante zichtas van ca. 35m. De nieuwe bouwvolumes aan de rechterzijde zorgen voor schaalvergroting en zijn visueel dominant. Bestaande, opgaande beplanting voor de broedplaats blijft gehandhaafd in het kader van de wet natuurbescherming. Dit verzacht de massawerking van de 'Groene broedplaats' en ontnemt het zicht op het tuincentrum. Het aantal bouwvolumes, en de beleving hiervan, neemt zowel in de 1e als de 2e verboden kring toe. Door het verwijderen van beplanting wordt het zicht op het open inundatielandschap versterkt waardoor deze zichtbaarder en beleefbaarder wordt. Het slotenpatroon van het oorspronkelijke inundatielandschap wordt deels hersteld, waardoor de voorstelbaarheid van inundatie wordt versterkt. De materialisatie van de nieuwe bebouwing in hout en glas zijn passend bij het karakter van de onveilige zijde van de linie.

Neutraal

Zichtpunt	Visuele integriteit	Impact
1	Vanaf fort Blauwkapel richting inundatieveld IV;	Neutraal
2	Vanaf de hoofdverdedigingslijn (1815, 1880 en 1915, 1940) richting inundeerbaar gebied;	Gering positief
3	Vanaf de hoofdverdedigingslijn (1815, 1880 en 1915, 1940) richting inundeerbaar gebied, rechts van de houten woning;	Gering positief
4	Vanaf de hoofdverdedigingslijn (1815, 1880 en 1915, 1940) richting inundeerbaar gebied, links van de houten woning;	Neutraal
5	Vanaf de hoofdverdedigingslijn (1815, 1880 en 1915, 1940) richting inundeerbaar gebied;	Neutraal
6	Vanaf inundeerbaar gebied richting fort Blauwkapel;	Gering negatief
7	Vanaf inundeerbaar gebied richting de hoofdverdedigingslijn en verdedigd gebied.	Neutraal

4.2 Impact op Kernkwaliteiten in het plangebied

Impact op het Strategisch landschap

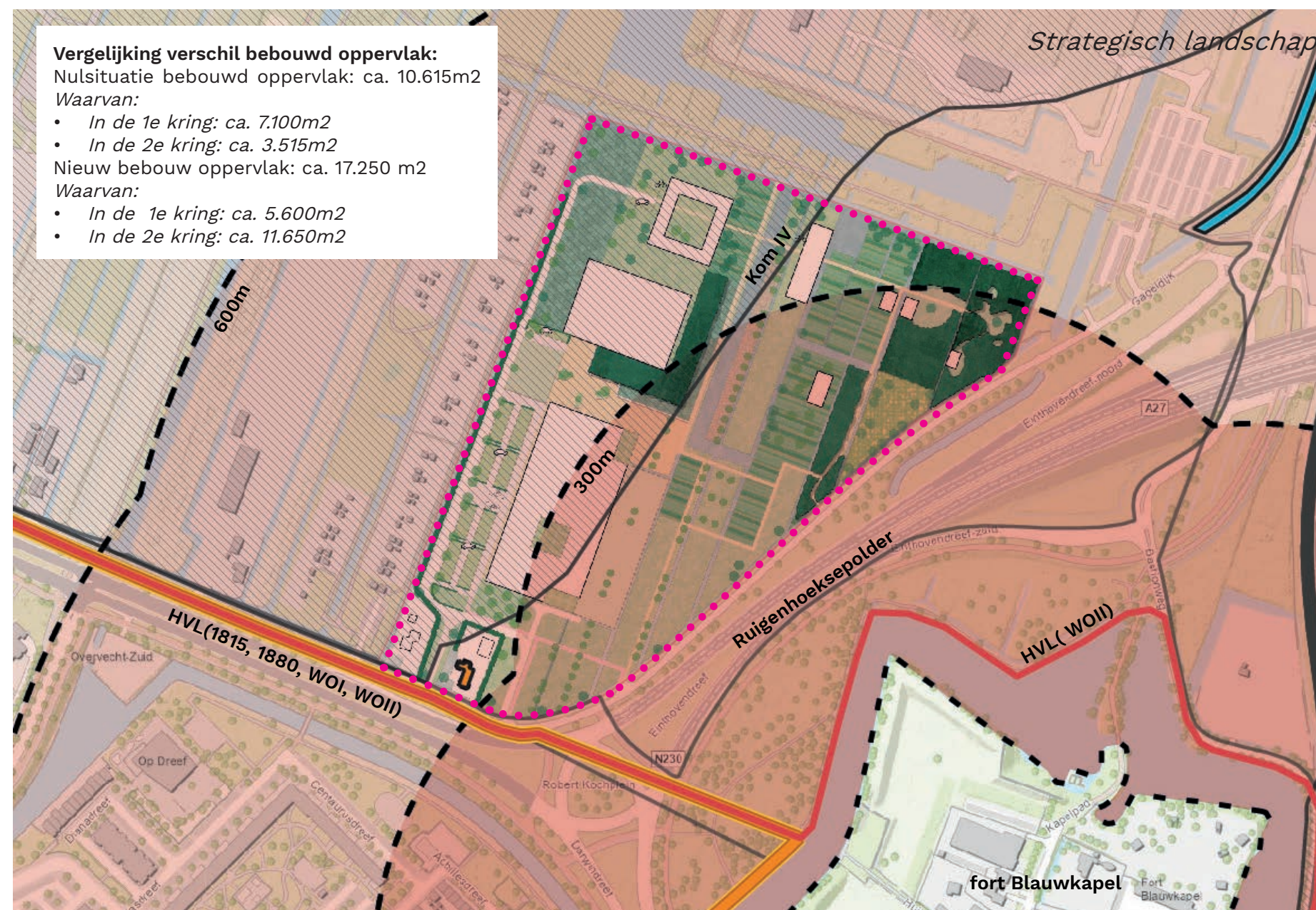
Integrität

Het totaal aantal m² bebouwd oppervlak neemt significant toe in de nieuwe situatie ten opzichte van de nul-situatie. Er komt circa 7000m² aan bebouwd oppervlak bij. Het totaal aantal m² aan bebouwing en het totaal aantal m² aan verharding in de eerste verboden kring neemt echter af. In de tweede verboden kring nemen deze toe. Bebouwing in de oorspronkelijk open Ruigenhoekse polder en inundatiekom neemt toe.

Authenticiteit

Het linielandschap wordt versterkt doormiddel van het gedeeltelijk herstellen van het oorspronkelijke slotenpatroon van de inundatiepolder. Het slagenlandschap wordt daardoor beter leesbaar en staat weer in relatie met zijn omgeving. Het verplaatsen van het parkeerterrein en daarmee vergroenen van de ruimte tussen het tuincentrum en de hoofdverdedigingslijn ondersteunt dit.

Het toevoegen van zichtlijnen, opruimen van obstakels en hekwerken, en het verwijderen van uitheemse beplanting vergroot de beleving



van openheid en het oorspronkelijke landschap. Door het terrein openbaar toegankelijk te maken en recreatief te verbinden met zijn omgeving wordt het terrein beter leesbaar als onderdeel van dat oorspronkelijk, samenhangende linielandschap.

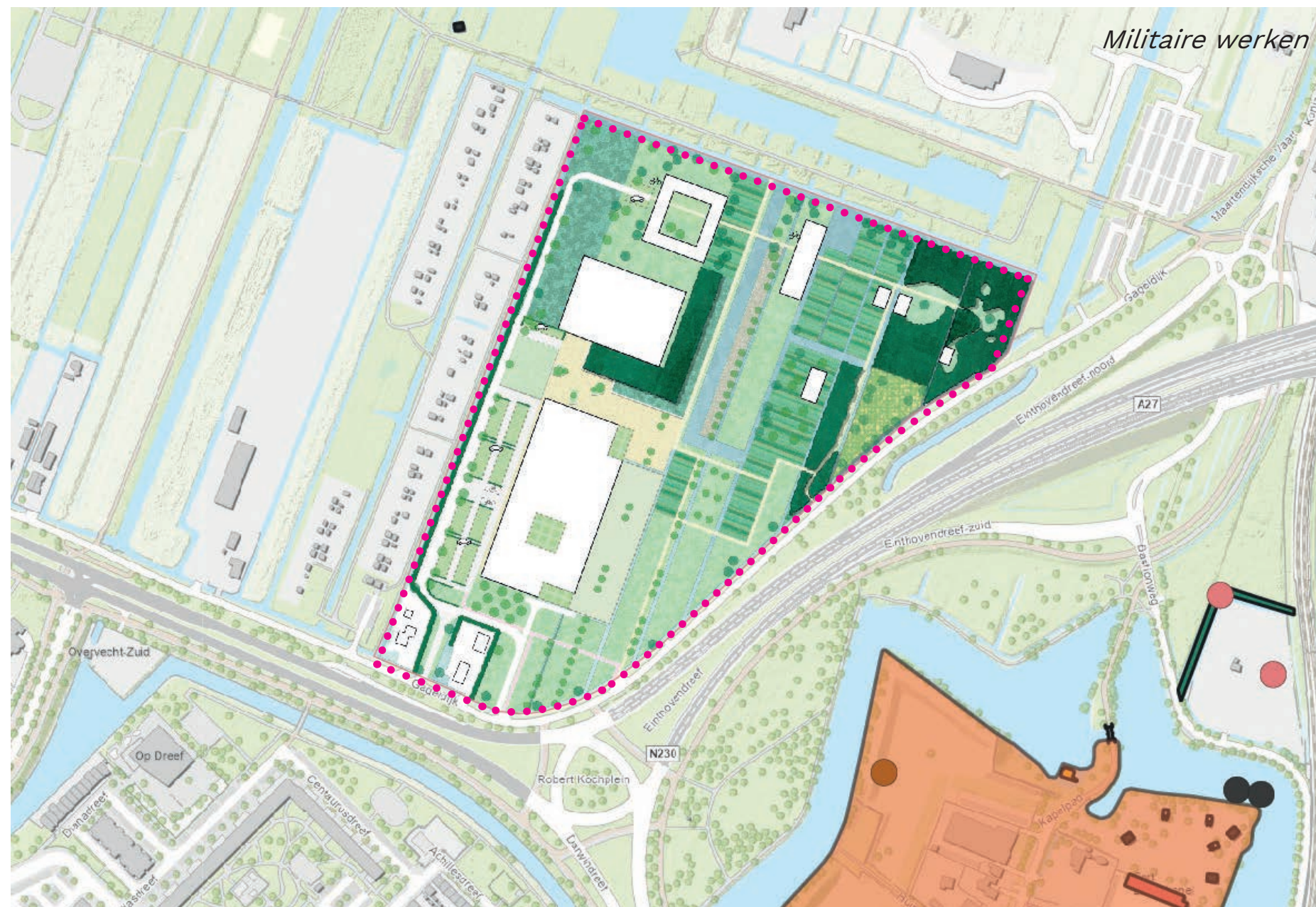
Door het materialiseren van de nieuwe bebouwing in hout en glas wordt het ‘tijdelijke

karakter' van deze bebouwing tot uiting
 gebracht en de beleving van de verboden
 kringen vergroot.

De kunstzinnige laag is een zoekrichting en nog in ontwikkeling. Deze suggereert in zijn huidige vorm een onderscheidende beeldtaal waardoor het risico bestaat dat deze gaat detoneren met het linielandschap.

Impact op Militaire werken

Binnen het plangebied zijn geen militaire werken gelegen. De ontwikkeling heeft dan ook geen directe invloed op deze kernkwaliteit.



Impact op Watermanagementsysteem

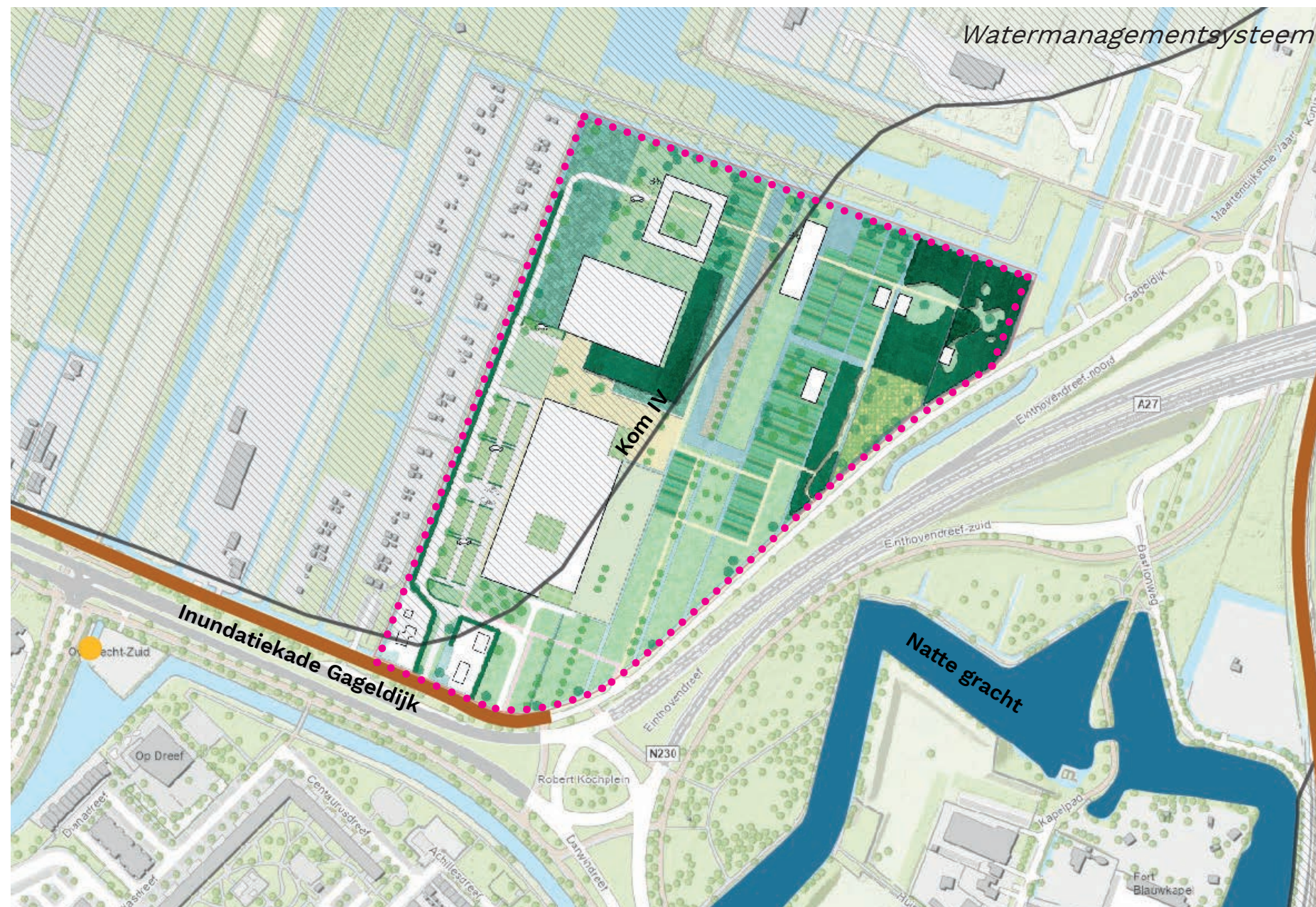
Integriteit

Het totaal aantal m² aan bebouwd oppervlak in het inundatieveld neemt toe. Het totaal aantal m² verhard oppervlak neemt juist flink af. Een deel van het oorspronkelijke slotenpatroon wordt hersteld.

Authenticiteit

Met het gedeeltelijk herstellen van het oorspronkelijke slotenpatroon wordt de beleving van het natte karakter van het inundatieveld versterkt.

Het toevoegen van zichtlijnen naar het achterliggend Noorderpark maakt de oorspronkelijke ruimtelijke samenhang van het inundatieveld beter leesbaar.



4.3 Impact kernkwaliteiten

Het planvoorstel bevindt zich in de nabijheid van fort Blauwkapel, in de property van het Werelderfgoed de Hollandse Waterlinies. Direct gelegen aan de hoofdverdedigingslijn (1815, 1880, 1915, 1940), aan de onveilige zijde. Bestaande bebouwing en verharding ligt in zowel de eerste, als in de tweede verboden kring van fort Blauwkapel. De planlocatie valt gedeeltelijk in inundatiekom IV. De ruimtelijke kwaliteit is in de uitgangssituatie beperkt. Het gebied is bovendien niet toegankelijk en het linielandschap is in het plangebied nauwelijks beleefbaar. Door de veelheid aan opgaande beplanting langs de randen en de organisch vormgegeven privétuin detoneert de plek met de nog ruimschoots aanwezige orthogonale, meer open structuur van de veenpolder waartoe ze behoort.

Integriteit

De beoogde ontwikkeling bevindt zich in de property van de Hollandse Waterlinies. Op deze locatie is het aantal aanwezige elementen van de Waterlinie beperkt. Van het oorspronkelijke slotenpatroon zijn nog restanten aanwezig. In het plan wordt dit oorspronkelijke slotenpatroon deels hersteld, wat de integriteit van het inundeerbaar gebied vergroot. Tegelijkertijd neemt het bebouwd oppervlak in het inundeerbaar gebied toe. De visuele relatie van hoofdverdedigingslijn met inundatiekom wordt versterkt.

Bebouwing neemt toe in totaliteit en in tweede verboden kring, maar neemt af in eerste verboden kring. Gezien strengere regelgeving kringenwet voor eerste kring is dit een verbetering. De compleetheid en de gaafheid van het inundatieveld wordt daarom beperkt aangetast. Vanwege de significante toename van bebouwd oppervlak is de impact van de beoogde ontwikkeling op de compleetheid en de gaafheid van het werelderfgoed gering negatief.

Authenticiteit

Op de plek van de beoogde ontwikkeling is in de huidige situatie de Waterlinie beperkt zichtbaar, herkenbaar en beleefbaar. Vanaf de hoofdverdedigingslijn is nog iets van het oorspronkelijke slotenpatroon en het lager liggen van de inundatiekom waarneembaar.

De nieuwe inrichting zorgt voor een versteking van de beleefbaarheid van het linielandschap. Het gebied wordt openbaar en krijgt een groen karakter. Daartegenover staat dan het bebouwd oppervlak en het aantal bouwvolumes toeneemt. De materialisatie in glas en hout sluit aan bij het karakter van de onveilige zijde van de linie en de kringenwet. Bouwwerken volgen de orthogonale structuur van het slagenlandschap. Het verplaatsen van het parkeerterrein, de groene inrichting en het herstel van de zichtrelatie naar het polderlandschap is een significante versterking. De kunstzinnige laag uit het ontwerp kan bijdragen aan de liniebeleving. De impact van de ontwikkeling op de authenticiteit is gering positief.



STECK

Afbeelding van het Noorderpark, met linksonder de locatie Steck. Bron: <https://www.hollandsewaterlijnes.nl/nl/locaties/7109027/noorderpark-ruigenhoek>

5. Conclusies en aanbevelingen

In dit Heritage Impact Assessment zijn de verwachte effecten van de ontwikkeling ‘Steck’ op de kernkwaliteiten van het UNESCO Werelderfgoed de Hollandse Waterlinies in beeld gebracht. Het plangebied is gelegen in de property van het UNESCO Werelderfgoed de Hollandse Waterlinies. De beoordeling is gebaseerd op het planvoornemen, zoals gepresenteerd in het Stedenbouwkundig Plan van Eisen (d.d. 11-04-2024). In het planvoorstel wordt het bestaande tuincentrum aan de Gageldijk 3 inclusief woning, herontwikkeld tot een ‘groene schakel tussen stad en land’. Het programma bestaat uit het realiseren van een achttal bouwvolumes, waarin verschillende functies een plek krijgen. Het betreft onder andere een tuinwinkel, creatieve broedplaats, hotel en een restaurant. De buitenruimte zal (naast de benodigde parkeerruimte) gaan functioneren als ‘productief park’. Het ritme van het slagenlandschap en de Hollandse Waterlinie hebben hiervoor als inspiratie gediend.

Gezien de ligging van het initiatief in de property van het Werelderfgoed heeft het initiatief impact op de integriteit en de authenticiteit van het Werelderfgoed, alsmede op de visuele integriteit.

5.1 Conclusies

De attentiezone en de property van het UNESCO Werelderfgoed de Hollandse Waterlinies is rondom Utrecht voor een deel verweven in de contouren van de stad. Rondom Utrecht Noord en Oost komt de complexiteit onder andere tot uiting door de dubbele fortelinie, de vooruitgeschoven hoofdverdedigingslijn en de gedeeltelijke verstedelijking in het tussengebied. Dit onderzoek toont aan dat deze verwevenheid van de stad met het Werelderfgoed complexe ruimtelijke vraagstukken met zich meebrengt.

In algemene zin kan gesteld worden dat de ontwikkeling zorgt voor meer openheid en de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het linielandschap versterkt. Het openstellen van

het terrein en recreatief verbinden met zijn omgeving maakt dat de locatie meer onderdeel wordt van het samenhangende linielandschap waartoe ze behoort.

Uit dit Heritage Impact Assessment blijkt dat het Stedenbouwkundig Plan van Eisen een gering positieve impact heeft en door de toevoeging van bebouwing ook een gering negatieve impact. De totale inrichting vergroot de beleefbaarheid van het linielandschap, doordat het gebied een groene uitstraling krijgt en de inrichting bevat meer verwijzingen naar het linielandschap. De toegankelijkheid van het gebied wordt vergroot en krijgt daardoor een belangrijker betekenis in het begrijpen van het systeem van de Hollandse Waterlinies.

5.2 Aanbevelingen

UNESCO adviseert om bij ieder initiatief te onderzoeken of er maatregelen mogelijk zijn om de eventuele negatieve impact te beperken of terug te brengen naar een

verwaarloosbaar niveau én om een positieve impact te versterken. De huidige opzet van het plan is tot stand gekomen middels een zorgvuldig doorlopen proces waarin integrale afwegingen een rol hebben gespeeld. Zo is de positionering en het aantal m² bebouwing een resultante van zorgvuldige, integrale afwegingen. Hierbij zijn diverse maatregelen genomen om de bouwvolumes te integreren in het linielandschap. In het stedenbouwkundig plan zijn aanbevelingen uit de QuickScan reeds in een eerder stadium verwerkt. De volgende aanbevelingen worden meegegeven voor de verdere uitwerking van het plan: :

» *Materialisering bebouwing*

Bekleed de gevels van de groene broedplaats en het hotel met hout en kies eventueel voor een stenen of betonnen voet van maximaal 50 cm. Dit sluit aan bij de vroegere regelgeving van de Kringenwet. Daarnaast kan beplanting aan de gevels de visuele impact van de bebouwing verzachten.

» *Beleefbaar maken inundatiekom*

Maak de inundatiekom beter beleefbaar vanaf de hoofdverdedigingslijn door de ruimte tussen de Gageldijk en de tuinwinkel (optisch) te verlagen zodat het hoogteverschil met de hoofdverdedigingslijn zichtbaar wordt.

» *Openheid*

Breng het open schootveld zo veel als mogelijk terug, vermijdt daarbij het opwerpen van nieuwe obstakels die afbreuk doen aan openheid.

» *Water*

Gebruik ook in de verdere uitwerking inundatie als inspiratie voor waterberging in het ruimtelijk ontwerp. Volg hierbij het oorspronkelijke verkavelingspatroon om de inundatievelden zichtbaarder te maken.

» *Beplantingsplan*

Richt de buitenruimte en de binnenplaatsen zoveel mogelijk in met inheemse beplanting, passend bij het omliggende polderlandschap.

» *Inrichting openbare ruimte*

Maak bij de inrichting van de openbare ruimte met informatieborden, banken, straatverlichting en overige inrichtingselementen gebruik van materialen die passen bij de waterlinie. Denk hierbij aan bijvoorbeeld baksteen, beton, hout en cortenstaal.

» *Informatievoorziening*

Zet bij de inrichting in op het verstrekken van informatie over de waterlinie. Vertel op een inspirerende manier het verhaal van de Hollandse Waterlinie en het plangebied.

» *Kunstzinnige laag*

Zorg dat de kunstzinnige laag bijdraagt aan het begrijpen van het verhaal van de linie. Geef de objecten ingetogen, sober en robuust vorm, zowel in kleur als materiaalgebruik.



Strategisch ontwerpers
voor gebieden in beweging

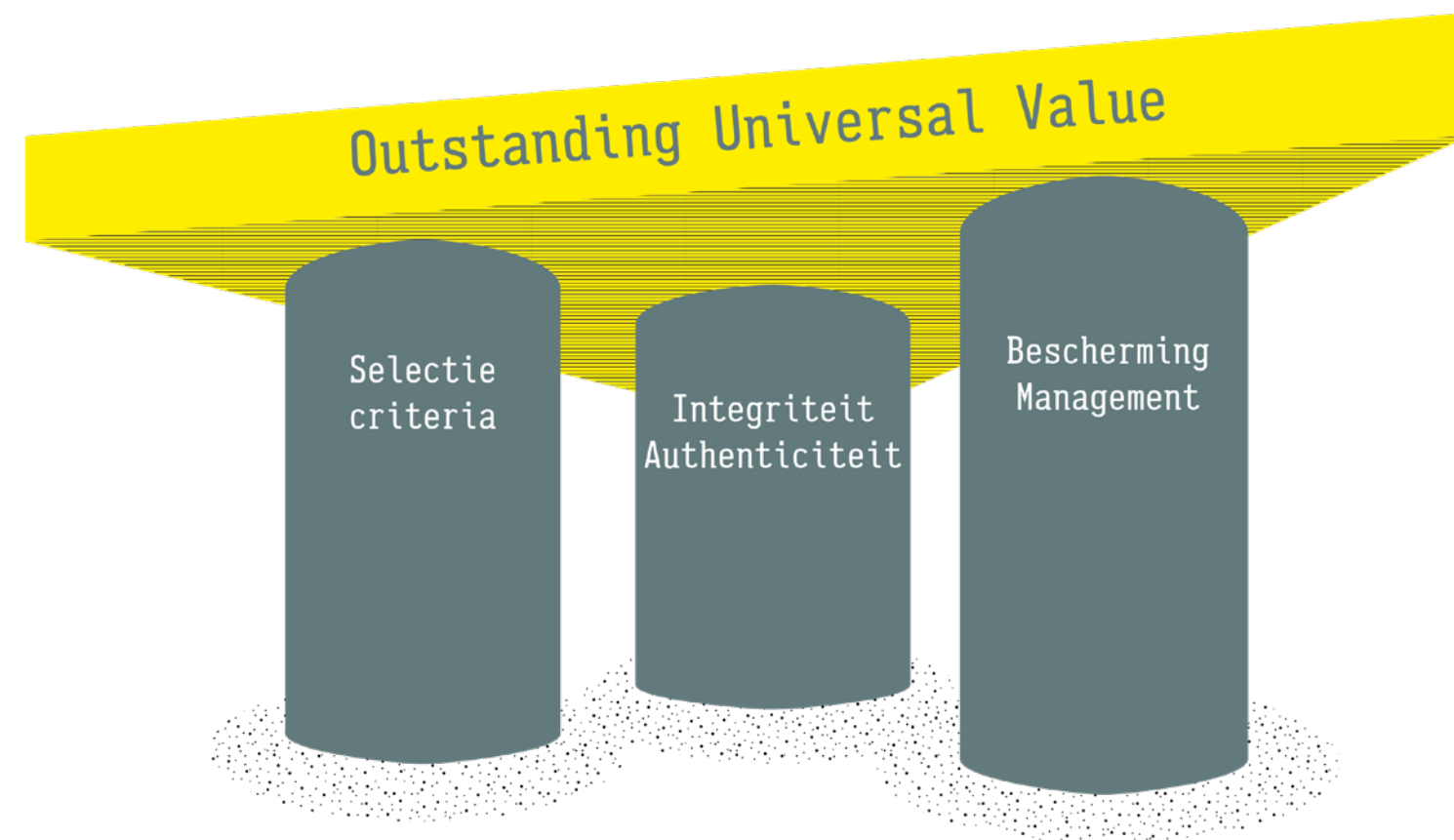
Land-id
Kantoorgebouw De Enk
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem

www.land-id.nl

Bijlage 1. UNESCO Werelderfgoed

Werelderfgoedstatus

UNESCO Werelderfgoed de Hollandse Waterlinies bestaat uit twee onderdelen: de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Stelling van Amsterdam is in 1996 opgenomen op de Werelderfgoedlijst, in 2021 is daar de Nieuwe Hollandse Waterlinie aan toegevoegd. Wanneer een erfgoed wordt benoemd als Werelderfgoed betekent dat dat het erfgoed van wereldwijd belang is. UNESCO definieert werelderfgoed als erfgoederen met ‘Outstanding Universal Value’ (NL: Uitzonderlijke Universele Waarde). De Outstanding Universal Value definieert dat het erfgoed “onbetaalbare en onvervangbare culturele en/of natuurlijke kwaliteiten heeft die voor belang zijn voor de huidige en toekomstige generaties van de gehele mensheid.” Het verlies van deze erfgoederen door verval of verdwijning betekent dan ook verarming van het erfgoed voor de wereldgemeenschap. Zodoende is het van wereldwijd belang dat Werelderfgoederen beschermd of in positieve zin ontwikkeld worden.



De drie dragers van de Outstanding Universal Value: de selectie criteria, integriteit en authenticiteit en bescherming en management. Bron: UNESCO, (2022). Guidance and Toolkit for Impact Assessments in a World Heritage Context.

In de beoordeling of een erfgoed Outstanding Universal Value heeft dient het erfgoed aan drie voorwaarden te voldoen:

1. Het erfgoed voldoet aan één of meerdere selectiecriteria, opgesteld door UNESCO
2. Het erfgoed voldoet aan de voorwaarden voor integriteit en authenticiteit

3. Het erfgoed wordt op een adequate manier beschermd en er is een managementsysteem om de veiligheid van het erfgoed te verzekeren.

Wordt er aan een van deze voorwaarden niet voldaan dan komt het erfgoed niet in aanmerking voor de werelderfgoedlijst.

De selectiecriteria van de Hollandse Waterlinies

Om te beoordelen of een erfgoed in aanmerking komt om op de Werelderfgoedlijst te komen zijn er door UNESCO tien selectiecriteria opgesteld. Erfgoed komt in aanmerking voor de Werelderfgoedlijst wanneer het aan één van deze criteria voldoet. Op het moment van inschrijving op de Werelderfgoedlijst wordt door UNESCO het Statement of Outstanding Universal Value gepubliceerd. In dit Statement wordt beschreven aan welke selectiecriteria het erfgoed voldoet en op basis van welke kernkwaliteiten dit beoordeeld is. De Hollandse Waterlinies zijn ingeschreven op de Werelderfgoedlijst als cultureel landschap: er is sprake van een samenwerking tussen natuur en mens. De Hollandse Waterlinies voldoen aan drie van de tien selectiecriteria: ii, iv en v (Nominatiedossier Hollandse Waterlinies, 2018).

Selectie criterium ii

Het erfgoed toont een belangrijke afwisseling van menselijke waarden, over een tijdspanne of binnen een cultureel gebied, middels

ontwikkelingen in architectuur of technologie, monumentale kunsten, stadsplanning of landschapsontwerp.

De Hollandse Waterlinies zijn een exceptioneel voorbeeld van een omvangrijk, geïntegreerd, modern Europees verdedigingssysteem dat goed behouden en geconserveerd is gebleven sinds de ontwikkeling in aan het begin van de 19e eeuw. De doorlopende lijn aan verdedigingsmaatregelen liepen vooruit op de tijd en zijn tot aan de tweede wereldoorlog van invloed geweest.

Selectie criterium iv

Het erfgoed is een exceptioneel voorbeeld van een type gebouw, architectonisch of technologisch ensemble of een landschap dat belangrijke momenten in de menselijke historie illustreert.

De Hollandse Waterlinies zijn een exceptioneel voorbeeld van een omvangrijk en geniaal systeem van militaire verdediging door middel van inundatie waarbij eigenschappen van

het natuurlijke landschap gebruikt worden. De goed behouden selectie van forten en verdedigingswerken in de landschappelijke context is uniek in de Europese militaire architectuurgeschiedenis. De forten illustreren de ontwikkeling van militaire architectuur tussen 1815 en 1940. Voornamelijk de transitie van baksteen naar versterkt beton is goed te zien in de Stelling van Amsterdam. Deze transitie, tezamen met de experimenten in het betongebruik en de nadruk op niet versterkt beton is een onderdeel van de Europese architectuurgeschiedenis die slechts zelden bewaard is gebleven.

Selectie criterium v

Het erfgoed is een exceptioneel voorbeeld van een traditioneel menselijke nederzetting, landgebruik of zeegebruik dat representatief is voor een cultuur (of culturen) of de menselijke interactie met zijn omgeving. In het bijzonder wanneer het kwetsbaar is geworden door onomkeerbare veranderingen.

De Hollandse Waterlinies zijn een exceptioneel voorbeeld van de Nederlandse expertise op het gebied van landschapsinrichting en waterbouwkunde. De Waterlinies zijn opvallend door de unieke manier waarop waterbouwkunde is geïntegreerd in de militaire verdediging van het administratieve en economische hart van het land, waaronder de hoofdstad.

Bescherming en management

De derde voorwaarde waar Werelderfgoed aan moet voldoen is bescherming en managementmaatregelen om de integriteit en authenticiteit van het Werelderfgoed te kunnen bewaren of met de tijd in positieve zin te kunnen ontwikkelen. De verantwoordelijkheid voor het behouden en/of ontwikkelen van het Werelderfgoed ligt zowel op nationaal als op regionaal en lokaal niveau. De belangrijkste verantwoordelijkheid van deze partijen is het beschermen van het Werelderfgoed tegen ontwikkelingen die het erfgoed in negatieve zin beïnvloeden. Zoals eerder vermeld is

de Outstanding Universal Value van het Werelderfgoed onbetaalbaar en onvervangbaar. Een negatieve aantasting van de kernkwaliteiten van het erfgoed kan dus gevolgen hebben voor de Werelderfgoedstatus. Ter ondersteuning van deze bescherming zijn er bij nominatie voor op de erfgoedlijst grenzen voor het erfgoed aangewezen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee grenzen: de property (het bezit), en de buffer (de attentiezone) (Pagina 14). De betekenis van deze grenzen wordt beschreven in de *Operational Guidelines for the implementation of the World Heritage Convention (UNESCO, 2021)*.

Property

De grenzen van de property omvatten alle gebieden, elementen en attributen die een directe, tastbare uiting geven aan de Outstanding Universal Value van het Werelderfgoed én alle gebieden, elementen en attributen die potentie hebben om in de toekomst bij te dragen aan de beleving en het

begrip van de Outstanding Universal Value. Voor de gebieden, elementen en attributen binnen de property die direct verbonden zijn aan de expressie van de Outstanding Universal Value is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen in beeld te brengen hoe deze de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed beïnvloeden. Een ruimtelijke ontwikkeling met negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed kan gevolgen hebben voor de Werelderfgoedstatus. Ruimtelijke ontwikkelingen met een positieve impact op de integriteit en authenticiteit van de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed worden gestimuleerd om de weerbaarheid en de beleefbaarheid van het erfgoed te versterken. De gebieden binnen de property die niet direct bijdragen aan de Outstanding Universal Value maar wel potentie hebben om daar in de toekomst aan bij te dragen staan extra onder druk. Het risico om de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed aan te tasten is hier aanzienlijk hoger. Voor deze gebieden is er extra aandacht nodig om



Verstedelijking rondom het Werk aan de Hoofddijk tast de compleetheid en de gaafheid van de kernwaliteiten in het gebied aan, (1989). Bron: Het Utrechts Archief. Obj. nr. 85404

de aanwezige eigenschappen, elementen en attributen te beschermen of in positieve zin te ontwikkelen.

Buffer

De bufferzone, of attentiezone, is een gebied rondom de property met aanvullende beschermende maatregelen die bijdragen aan de bescherming van de property. Dit betreft bijvoorbeeld directe aangrenzende gebieden, belangrijke zichtlijnen of attributen die bijdragen aan het functioneren het Werelderfgoed. Ondanks dat de attentiezone geen direct onderdeel uitmaakt van het Werelderfgoed

moet ook hier voor ruimtelijke ontwikkelingen onderzocht worden hoe deze de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed beïnvloeden. Net als binnen de property is het in de bufferzone mogelijk de Outstanding Universal Value in negatieve zin aan te tasten. Gezien de onvervangbare aard van de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed kan negatieve aantasting ook in de attentiezone gevolgen hebben voor de Werelderfgoedstatus. Ruimtelijke ontwikkelingen met een positieve impact op de integriteit en authenticiteit van de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed worden ook in de bufferzone gestimuleerd om de weerbaarheid en de beleefbaarheid van het erfgoed te versterken.

Integriteit en authenticiteit

De tweede voorwaarde waar Werelderfgoed aan moet voldoen om zijn Outstanding Universal Value te kunnen overbrengen zijn de voorwaarden voor integriteit en authenticiteit.

Integriteit

De integriteit van het Werelderfgoed meet de compleetheid en de gaafheid van het erfgoed en de daarbij horende attributen. Van culturele landschappen wordt verwacht dat de belangrijkste onderdelen van het landschap in goede staat verkeren. Het overgrote deel van de oorspronkelijke elementen dient nog aanwezig te zijn. Hierbij wordt verwacht dat ook de onderlinge relaties en de belangrijkste functies nog in stand gehouden worden.

Statement of integrity

De Hollandse Waterlinies en de bijbehorende elementen zijn een compleet, geïntegreerd verdedigingssysteem. Het verdedigingssysteem is niet meer gebruikt voor militaire doeleinden sinds de tweede wereldoorlog en is



Uitsnede van een uitbreidingsplan van de stad Utrecht met enkele fortificaties van de Nieuwe Hollandse Waterlinie Bron: collectie Het Utrechts Archief / Catalogusnummer 217382

formeel buitengebruik gesteld in 1963. De hoofdverdedigingslijn en de inundatievelden zijn duidelijk herkenbaar in het landschap omdat deze vaak een dubbele functie droegen. De karakteristieke openheid van de inundatievelden is vrijwel overal bewaard gebleven, ook nadat de militaire functie opgeheven werd. Zeker in urbane gebieden heeft beleid ervoor gezorgd dat de visuele integriteit van de inundatievelden

en de hoofdverdedigingslijn intact is gebleven. De inundatievelden die hun visuele integriteit hebben verloren zijn niet opgenomen in de property.

De waterwerken en de militaire fortificaties die het inundatiesysteem ondersteunen zijn een complete en intacte eenheid met een sterke samenhang met het landschap. De

serie forten en batterijen vormen een groep waarin opeenvolgende fases in de militaire architectuur duidelijk herkenbaar zijn. Door de Kringenwet, die de verboden kringen rondom de forten openhield, is de open ruimte rond veel forten intact gebleven hoewel deze gebieden kwetsbaar zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

Authenticiteit

Het begrip authenticiteit refereert aan de waarheidsgetrouwe en geloofwaardige verbeelding van de historische en culturele significantie van het Werelderfgoed. Authenticiteit gaat over de beleefbaarheid en de leesbaarheid van het Werelderfgoed. De authenticiteit van Werelderfgoed wordt overgebracht door de aanwezige elementen en hun eigenschappen. UNESCO hanteert hierbij de volgende eigenschappen: vorm en ontwerp, materiaal en substantie, gebruik en functie, tradities, technieken en managementsystemen, locatie en positionering en geest en gevoel.

Statement of authenticity

De Hollandse Waterlinies zijn een door de mens gemaakt landschap waarin water, bodem en technische werken een samenhangend en duidelijk herkenbaar militairlandschap vormen. Hoewel de linies niet langer gebruikt worden voor militaire doeleinden zijn het landschap en de gebouwde elementen nog steeds

aanwezig. Het overgrote deel van de fortificaties bevindt zich nog in oorspronkelijke staat. De Outstanding Universal Value wordt overgebracht in de authenticiteit van het ontwerp (de typologie van de forten, sluizen, batterijen en de hoofdverdedigingslijn), het specifieke gebruik van bouwmaterialen (baksteen, gewapend- en niet gewapend beton), het vakmanschap, en de ligging in het ruimere landschap (de relatie tussen het mensgemaakte landschap, de polders en het geurbaniseerde landschap).

Sinds de jaren 90 wordt de linie onderhouden, gerenoveerd, toegankelijk gemaakt, gebruikt en duurzaam geëxploiteerd. Er hebben geen grote hersteloperaties plaatsgevonden maar voor educatieve doeleinden zijn sommige elementen gerenoveerd. Veel forten hebben een economische, educatieve of recreatieve functie. De militaire geschiedenis, verbonden aan het landschap, blijft tastbaar en beleefbaar doordat het verhaal in het gebied en via verschillende media verteld wordt.

Nederlandse Regelgeving

In Nederland geniet Werelderfgoed zijn eigen bescherming maar valt het ook onder de bescherming van de erfgoedwet en, indien van toepassing, onder de regelgeving voor Rijksmonumenten. De regels die specifiek gelden voor de bescherming van Werelderfgoed zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Zowel binnen het Bkl (art. 5.131) als het Bal (art. 14.7) wordt de verplichting gesteld dat er rekening moet worden gehouden met het belang van de instandhouding van Werelderfgoed; óók als een activiteit buiten het Werelderfgoed gelegen is. De Uitzonderlijke Universele Waarde van een Werelderfgoed mag dus niet aangetast worden door een activiteit of ontwikkeling ongeacht of deze gelegen is binnen de property, de attentiezone of buiten het Werelderfgoed. Per provincie is de bescherming van Werelderfgoed opgenomen in de Provinciale omgevingsverordening. Regels omtrent de bescherming van de Uitzonderlijke Universele Waarde van Werelderfgoederen worden in de toekomst opgenomen in de Omgevingswet.