Uitgangspunten ontwikkellocatie Ronald Mc Donaldhuis

Notitie, bijlage zienswijze



land·id

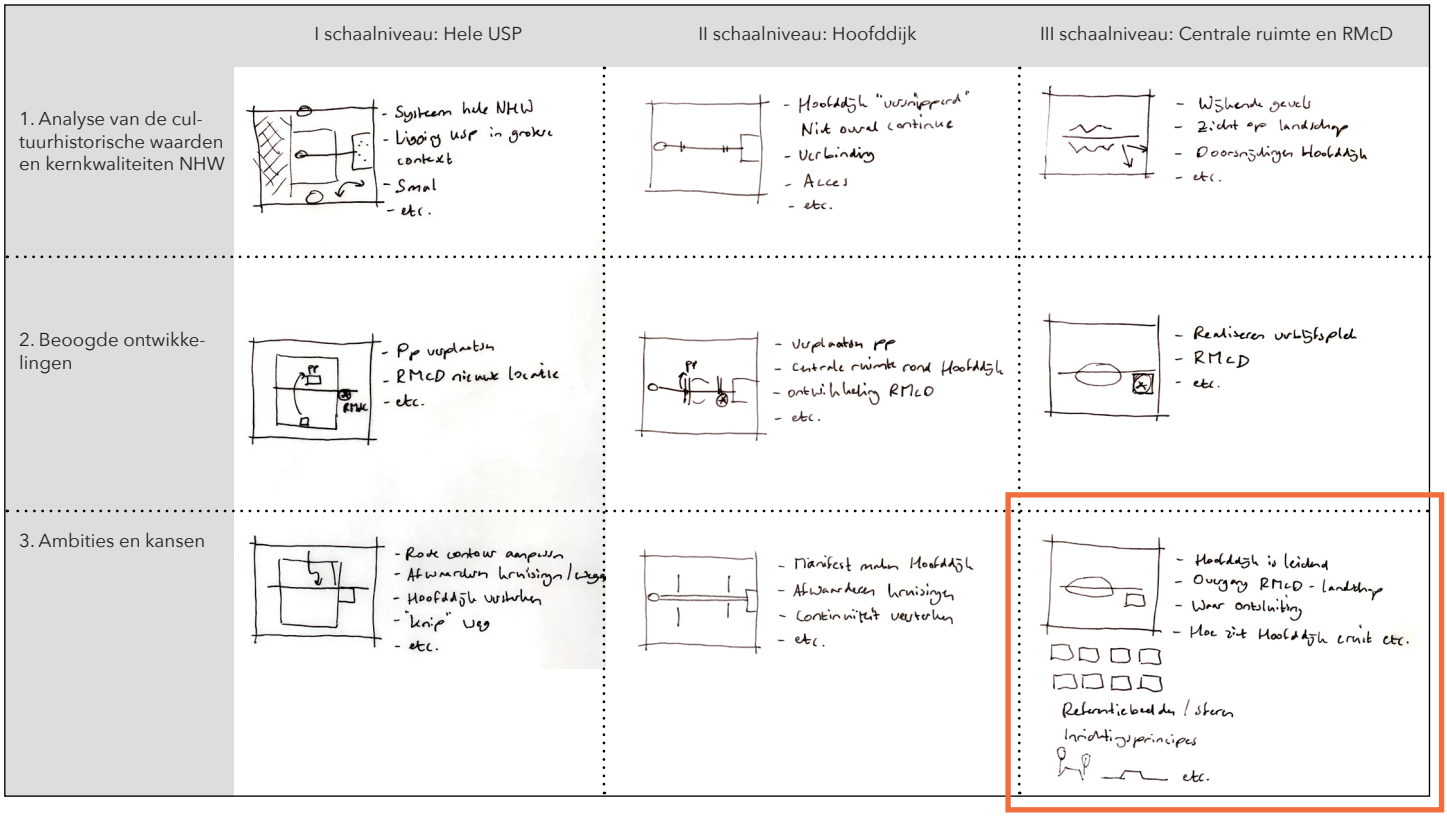
12-03-2020 | Land-id Arnhem

Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Ronald Mc Donaldhuis langs de Hoofddijk

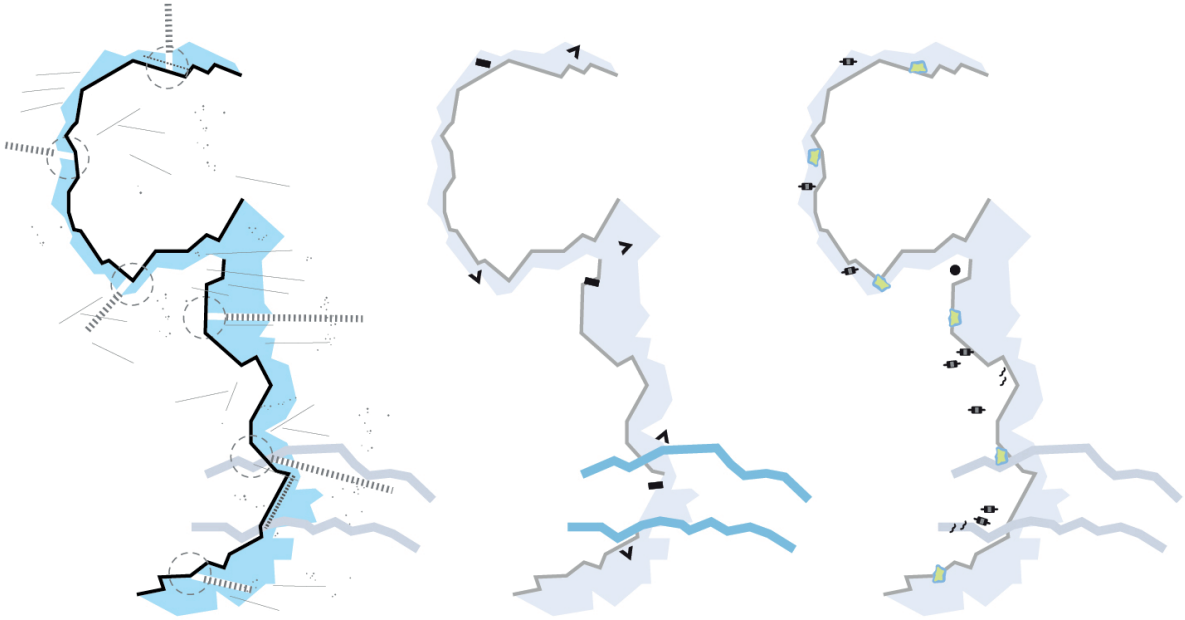
Het UMC is voornemens functies en routes in en op het terrein van het Utrecht Science Park (USP) te reorganiseren, met als doel duidelijke, uitnodigende entrees van de diverse gebouwen en functies, overzichtelijke routes en een autoluw ontvangstgebied met grote verblijfskwaliteit. Hiertoe is de wens om een parkeergarage te ontwikkelen op de huidige plek van het Ronald Mc Donaldhuis, waardoor de rijstromen van verkeer vanaf het noorden veel korter zijn. Daarnaast wil het UMC de entree van het hoofdgebouw van de zuidzijde naar de noordzijde verplaatsen, waardoor er een centrale ontvangstruimte ontstaat, waarop meerdere functies en gebouwen georiënteerd zijn. Dit komt de helderheid en herkenbaarheid voor bezoekers ten goede. Deze beoogde ontwikkelingen betekenen dat er gezocht moet worden naar een andere locatie voor het Ronald Mc Donaldhuis, terwijl het Ronald Mc Donaldhuis tegelijk de behoefte heeft om uit te breiden. Het UMC heeft hiervoor een aantal mogelijke locaties onderzocht op het USP. Vanuit het oogpunt van functie en gebruik, hebben de USP-partners de locatie aan de Hoofddijk aangedragen als voorkeurslocatie. Indien geen andere locatie beschikbaar is, is het nodig een zienswijze in te dienen, vanwege de ligging in het genomineerde werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie en de locatie buiten de rode contouren van de provincie en gemeente. Voorliggend document met uitgangspunten voor het Ronald Mc Donaldhuis wordt als bijlage aan deze zienswijze toegevoegd.

Parallel aan deze notitie over het Ronald Mc Donaldhuis wordt een tweede document opgesteld: het ambitiedocument, dat de beoogde ontwikkelingen op het USP in een ruimere context beschouwt in relatie tot de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In het ambitiedocument wordt richting gegeven aan de wijze waarop de beoogde ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Op basis van een analyse van de kernkwaliteiten en de beoogde ontwikkelingen, worden inrichtingsprincipes opgesteld. Dit wordt voor drie schaalniveaus gedaan, steeds verder inzoomend: op het schaalniveau van het gehele USP, op het schaalniveau van de gehele Hoofddijk en op het schaalniveau van de ontwikkellocatie van het Ronald Mc Donaldhuis (deze notitie). Op dit moment wordt nog volop gewerkt aan het ambitiedocument; dit gebeurt in een ander tempo dan voorliggende notitie over het Ronald Mc Donaldhuis.

In deze notitie is een stap naar voren gemaakt naar het laagste schaalniveau, om zo vroegtijdig de uitgangspunten voor het Ronald Mc Donaldhuis inzichtelijk te maken (zie het oranje kader in het schema). Vanzelfsprekend is er een samenhang met ontwerpuitgangspunten die gelden voor het schaalniveau van de Hoofddijk en het USP. Vanwege de sprong het landschap in en de ligging binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie gelden er strenge eisen ten aanzien van de ontwikkeling van het Ronald Mc Donaldhuis op de beoogde locatie: een goede, zorgvuldige landschappelijke inpassing, met oog voor de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie staan voorop. In deze notitie worden ontwerpuitgangspunten geformuleerd die een bijdrage kunnen leveren aan de beleving en versterking van de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.



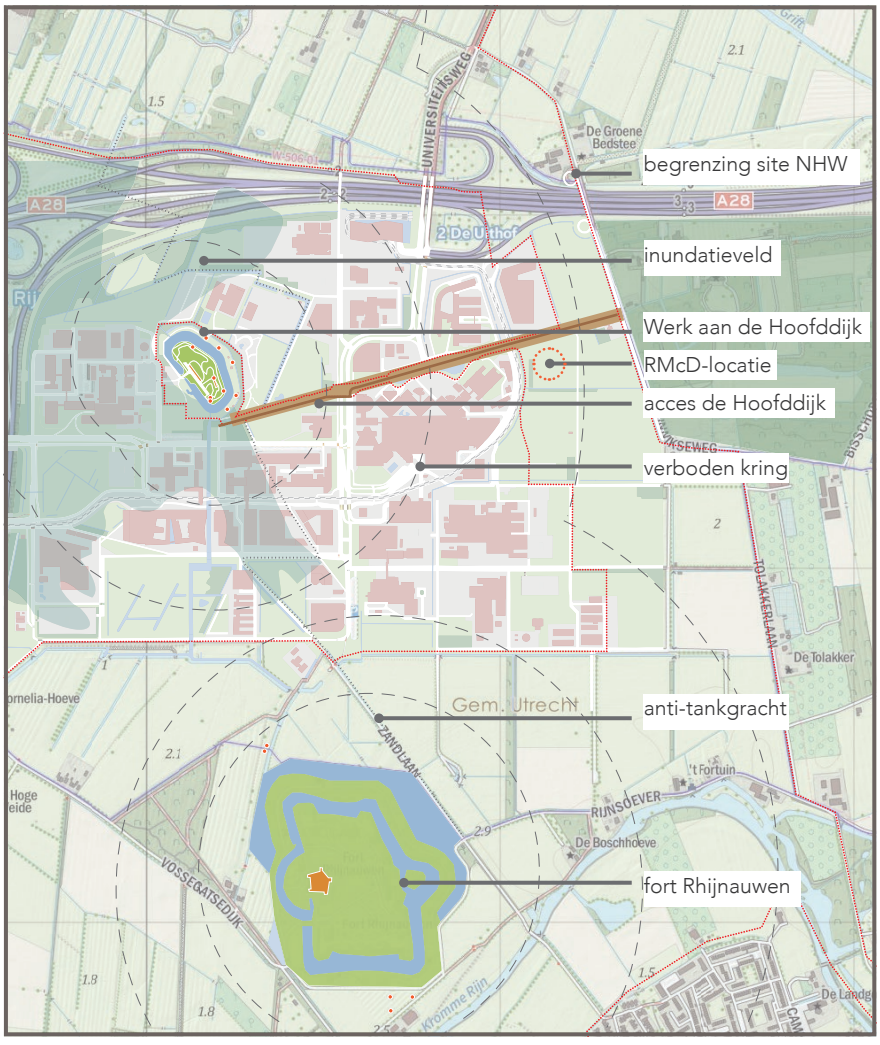
1. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie moeten behouden blijven



STRATEGISCH LANDSCHAP
- hoofdverdedigingslijn
- komkeringen
- inundatiekommen
- accessen
- (onbebouwde) 'Verboden Kringen'
- karakteristieke houten huizen

WATERSTAATKUNDIGE WERKEN
- waterkerende dijken en kaden
- (hoofd)waterwegen
- uitlozings- en kwelkommen
- belangrijkste inundatiesluizen e.a. waterwerken

MILITAIRE VERSTERKINGEN
- vestingsteden
- forten en werken
- kazematten, groepsschuilplaatsen e.a. militaire objecten

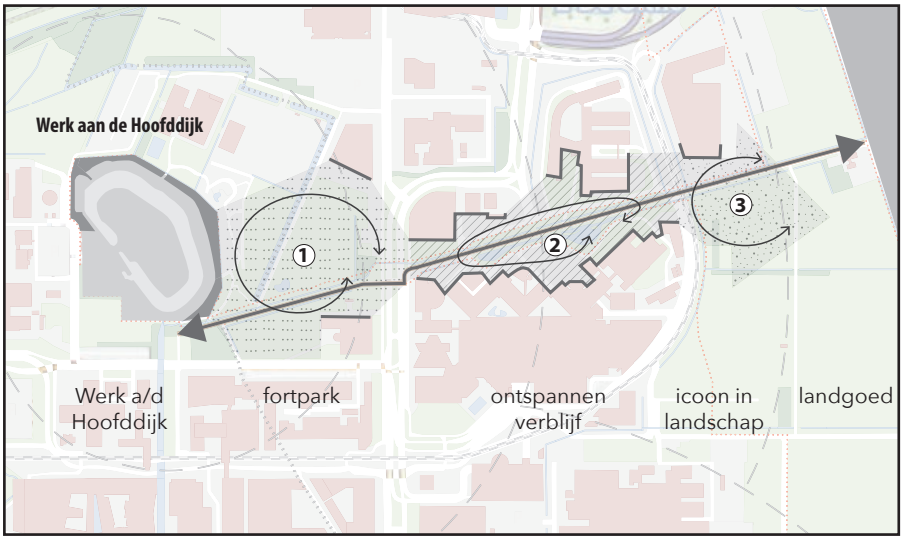


Het Utrecht Science Park is gelegen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De begrenzing van het genomineerde werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie ligt op de rand van het USP; het acces de Hoofddijk en Werk aan de Hoofddijk vallen binnen de begrenzing (rode lijn).

De aanwezige kernkwaliteiten bestaan uit het Werk aan de Hoofddijk, het acces de Hoofddijk, de Verboden kringen (deels open direct bij het fort, maar verder vooral bebouwd), fort Rhijnauwen, enkele groepsschuilplaatsen en een antitankgracht. Het nog aanwezige open landschap maakt deel uit van het strategisch landschap, met de te verdedigen stad in het westen en het open gebied (waar de vijand vandaan kwam) in het oosten. Het gebied ter plaatse is te hoog om te inunderen. Deze vlakte werd dan ook stevig verdedigd met een dubbele rij forten. Dit is uniek voor de NHW. Werk aan de Hoofddijk maakt deel uit van de tweede fortenkring rondom Utrecht.

De beoogde locatie van het Ronald Mc Donaldhuis is gelegen binnen de grenzen van het genomineerde werelderfgoed, langs het acces de Hoofddijk, in het open (inundatie)landschap, binnen de derde verboden kring van Werk aan de Hoofddijk.

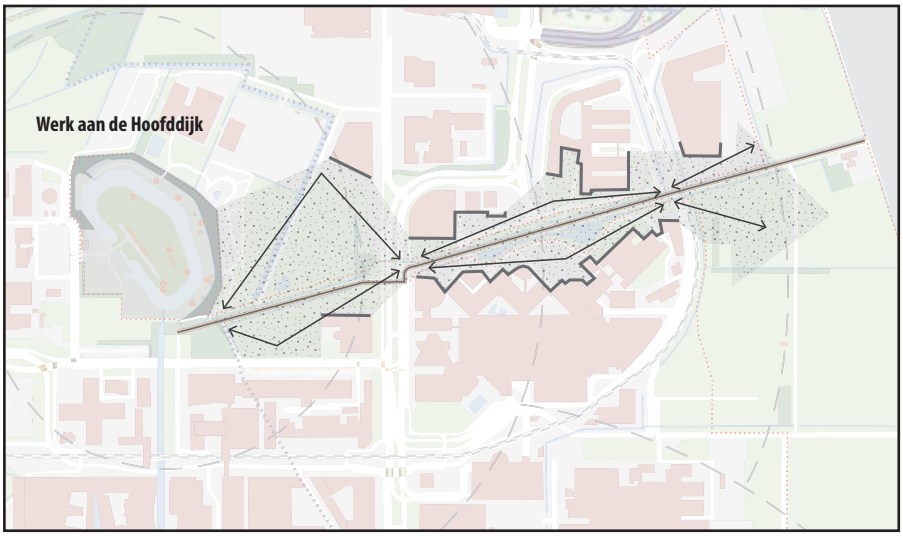
2. De Hoofddijk als kralensnoer met daarlangs verschillende ruimtes



De Hoofddijk verbindt Werk aan de Hoofddijk en Landgoed Oostbroek. Deze lijn is continue en autonoom. Erlangs liggen drie ruimtes, a.h.w. kralen, opgespannen langs de Hoofddijk, met elk een eigen karakter en functies:
1. Botanische tuinen en sportpark
2. Centrale ruimte ziekenhuis
3. Landschap

Uitgangspunten:
> Elke ruimte eigen sfeer en inrichting.
> Landschap is element in alle ruimtes.
> Landelijk karakter in gebied 3 leidend.

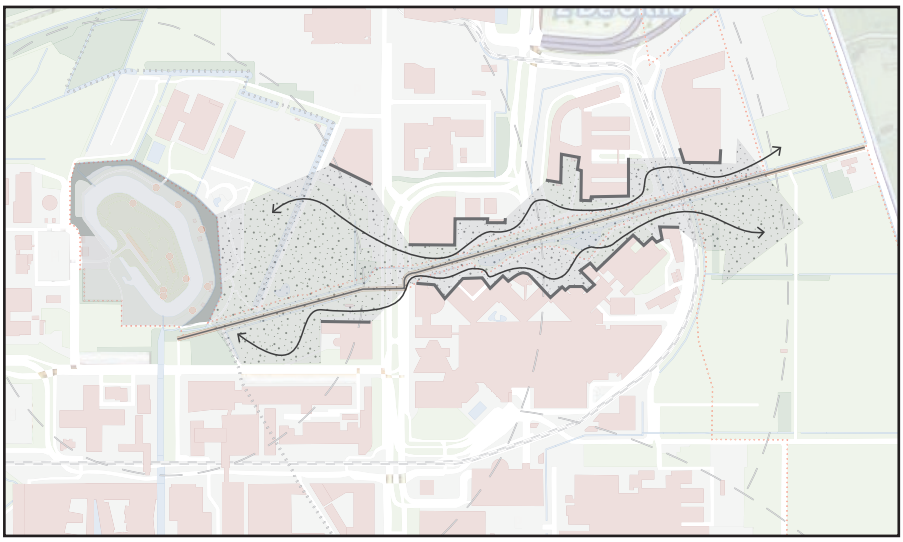
3. Een afwisseling van verbredingen en versmallingen als 'poorten'



De ruimte rondom de Hoofddijk waaiert steeds uit van smal naar breed naar smal, om uiteindelijk breed te eindigen aan de landschapszijde. De versmallingen zijn a.h.w. poorten langs de Hoofddijk, waarna men steeds een andere ruimte betreedt.

Uitgangspunten:
> Breed uitwaaieren.
> Zicht op landschap.
> Voldoende ruimte tussen Hoofddijk en gebouw RMcD.
> 'Poorten' versterken in inrichting, bijv. met boomgroepen.

4. De Hoofddijk als as in een ruimte begrensd door wijkende gevels



De ruimte rondom de Hoofddijk wordt begrensd door wijkende gevels. Daardoor vormt de Hoofddijk een centrale as en autonome lijn door het gebied. De gehele buitenruimte tussen de gevels is opgehangen aan de Hoofddijk.

Uitgangspunten:
> Aansluiten op wijkende rooilijnen.
> Gevels niet parallel aan Hoofddijk.
> Hoofddijk als autonome lijn in dynamische, alternerende ruimte.

5. Kans voor de Hoofddijk: Versterken van de herkenbaarheid en beleving van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en realiseren van een aantrekkelijk verblijfsgebied als wandelpromenade



Hoofddijk gebied 1: bij botanische tuinen en sport



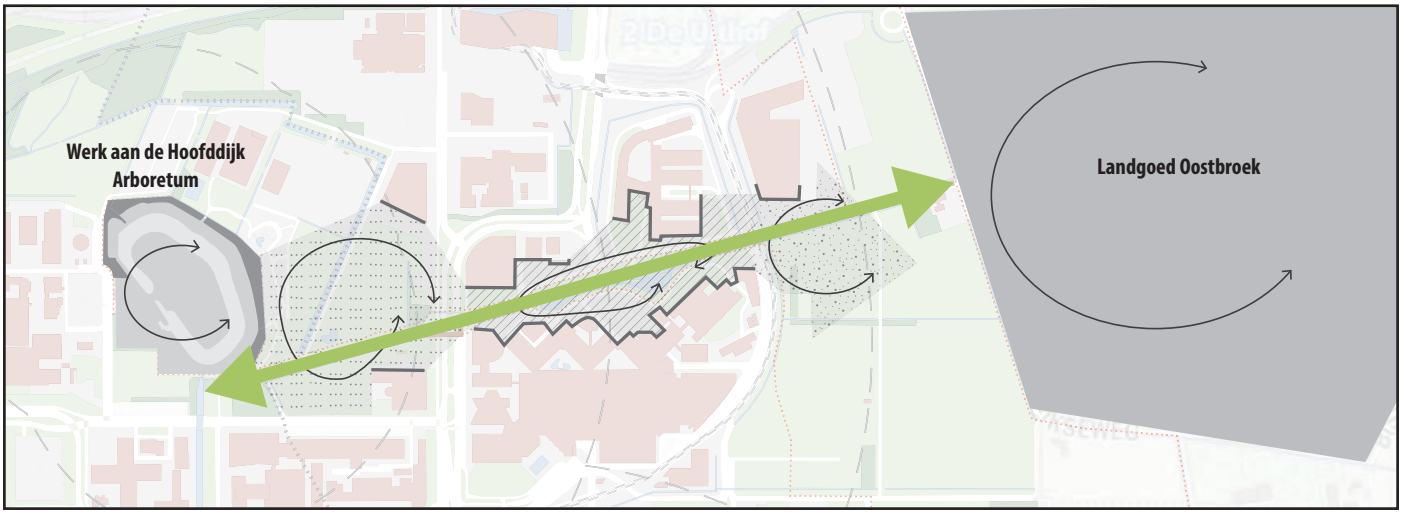
Hoofddijk gebied 2: centrale ruimte UMC



Hoofddijk gebied 3: landschap en richting Landgoed Oostbroek

De Hoofddijk verbindt Werk aan de Hoofddijk en Landgoed Oostbroek en passeert verschillende ruimtelijke eenheden. In de huidige situatie wisselen het profiel en de verschijningsvorm per gebied. Sommige delen van de Hoofddijk zijn enkel toegankelijk voor langzaam verkeer, sommige delen ook voor de auto. De Hoofddijk grenst veelal aan achterzijden van bebouwing. In de toekomst wordt dit 'omgeklapt' en verplaatst de entree van het UMC zich naar de huidige achterzijde. Daarmee komt de Hoofddijk als as centraal in het ontvangstgebied van het UMC te liggen. Hierdoor ontstaan veel kansen voor versterking van de herkenbaarheid en beleving van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de verblijfskwaliteit,
In de huidige situatie vormt de Hoofddijk een belangrijke fietsverbinding tussen Utrecht en Zeist. Het is het waard om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om de fietsroute af te leiden, waardoor de Hoofddijk als verblijfsruimte ingericht kan worden. Het groene en luwe karakter van de Hoofddijk onderscheidt zich van de drukke en meer stedelijke assen van de Leuvenlaan en de Heidelberglaan. Met vergroting van de verblijfskwaliteit en -mogelijkheden vormt de Hoofddijk binnen het USP een waardevolle en bijzondere kwaliteit als groene as tussen de botanische tuinen en Landgoed Oostbroek (en omliggende landschap).

Uitgangspunten:
> Beleving en herkenbaarheid van de NHW versterken.
> Versterken eenduidigheid, herkenbaarheid en beleving van de Hoofddijk.
> Versterken van de ruimtelijke kwaliteit en verblijfskwaliteit op en rond de Hoofddijk (rust en groen).
> Onderzoeken van de mogelijkheden om de Hoofddijk als wandelpromenade in te richten.
> Aanhechten van routes naar Landgoed Oostbroek, fort Rhijnauwen, hardlooprondjes, landschap.



6. Afwaarderen van de doorsnijdingen van de Hoofddijk



Hoofddijk doorsneden door Universiteitsweg



Hoofddijk doorsneden door inritten Ronald Mc Donald en UMC



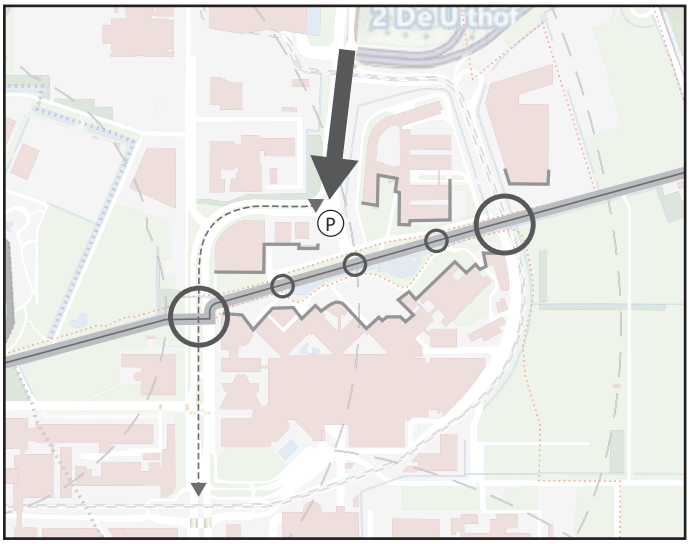
Hoofddijk doorsneden door Heidelberglaan

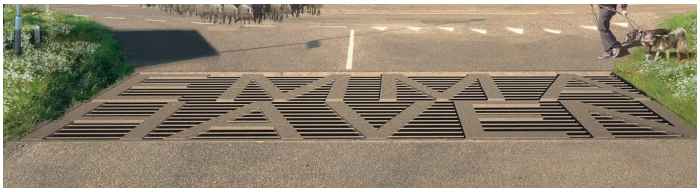
De Hoofddijk wordt op een tweetal plaatsen dominant doorsneden door de vierbaansweg van de Universiteitsweg en de tram- en busbaan van de Heidelberglaan. De herkenbaarheid van de doorgaande lijn van de Hoofddijk is op deze plaatsen matig.
Met het verplaatsen van de parkeergarage in noordelijke richting ontstaan mogelijk kansen om de vierbaansweg van de Universiteitsweg af te waarderen. Het is de moeite waard dit te onderzoeken.

Bij de hoofdinfrastructuur kan de herkenbaarheid van de Hoofddijk versterkt worden door de doorsnijding en de lijn te markeren. Denk aan verwijzingen en markering in de verharding en coupures.

Bij secundaire aansluiting en ontsluiting op de Hoofddijk is de Hoofddijk altijd leidend en onderscheidend. Kruisende secundaire wegen en paden gaan als het ware over de Hoofddijk heen en zijn ondergeschikt. De auto is er te gast.

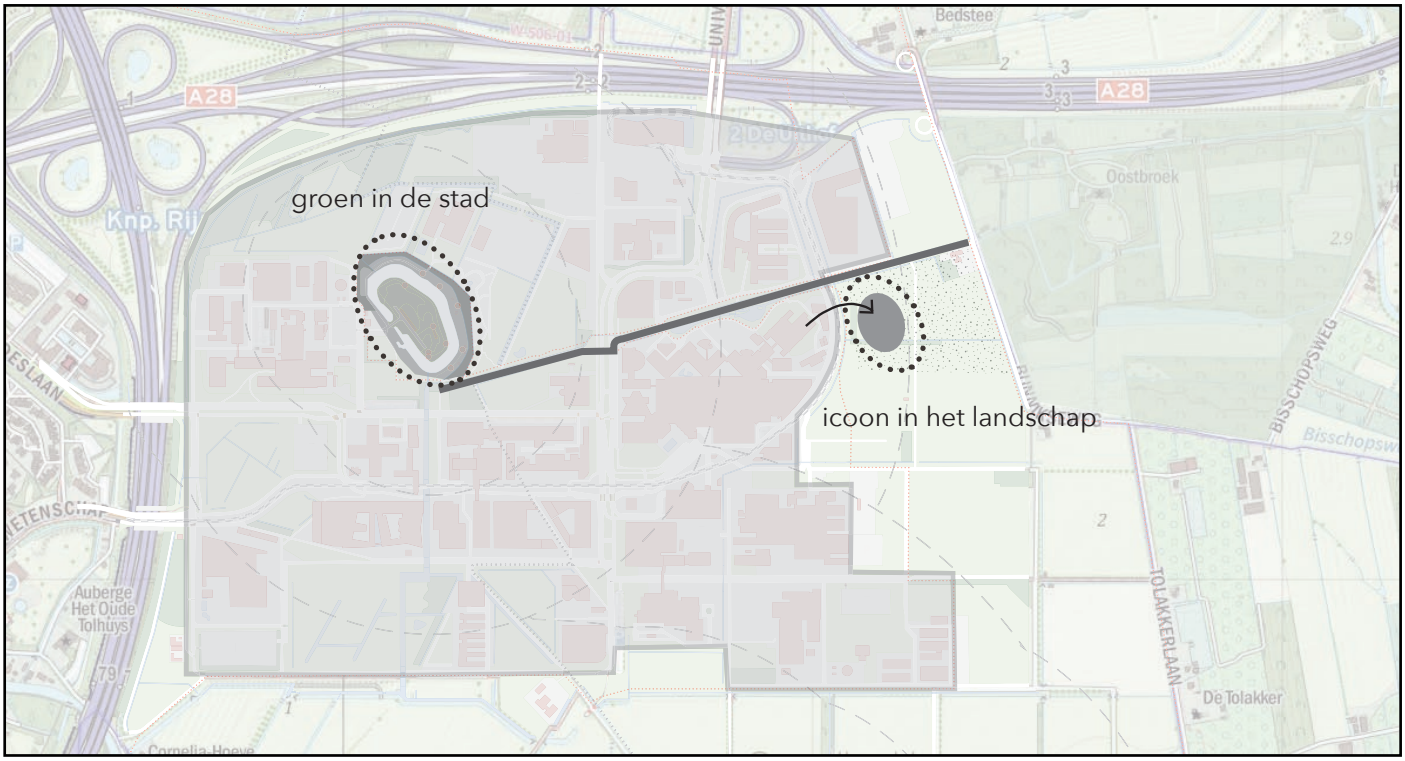
Uitgangspunten:
> Beleving en herkenbaarheid van de NHW versterken.
> Versterken eenduidigheid, herkenbaarheid en beleving van de Hoofddijk.
> Onderzoeken van de mogelijkheden om de Universiteitsweg af te waarderen.
> Onderzoeken van de mogelijkheden om de herkenbaarheid van de Hoofddijk ter plaatse van de Heidelberglaan te verbeteren.
> Kruisende secundaire wegen en paden zijn ondergeschikt aan de Hoofddijk; de Hoofddijk is leidend en onderscheidend.











7. Het Ronald Mc Donaldhuis als icoon in het landschap; een sprong naar voren het landschap in

Met de ontwikkeling van het RMcD, op de beoogde locatie langs de Hoofddijk, wordt de sprong het landschap in gemaakt, naar de oostzijde van de Heidelberglaan, die nu als grens van het USP fungeert. Deze sprong het landschap in vraagt om een zorgvuldige inrichting en goede beëindiging van het stedelijk gebied van het USP, waarmee verdere uitbreiding van de stad het landschap in, wordt tegengegaan. Het landelijke karakter ter plaatse van de beoogde locatie is een belangrijke kernkwaliteit van de Nieuwe Hollandse Linie en vormt een belangrijk uitgangspunt.
Voor het nieuw te ontwikkelen RMcD kan het Werk aan de Hoofddijk als metafoor en inspiratie dienen. Ooit lag het Werk aan de Hoofddijk solitair in het landschap, maar is inmiddels een groene enclave omgeven door stedelijk gebied. Het nieuwe RMcD ligt als icoon in het landschap en vormt de beëindiging van de stedelijke bebouwing langs het acces de Hoofddijk. Het RMcD ligt solitair in het landschap, voegt zich naar het landschap en wijkt af van de strakke, orthogonale, stedebouwkundige structuur van het USP.
In de vormgeving van het RMcD kan het Werk aan de Hoofddijk als inspiratie dienen: forten kenmerken zich door een harde, stedelijke wand aan de veilige zijde (het westen) en een groene, onzichtbare kant aan de onveilige zijde (de landschapszijde, het oosten). De forten waren gecamoufleerd met groen en landschap, zodat de vijand de verdedigingswerken niet zag. Deze metafoor kan gebruikt worden voor de architectuur van het RMcD.

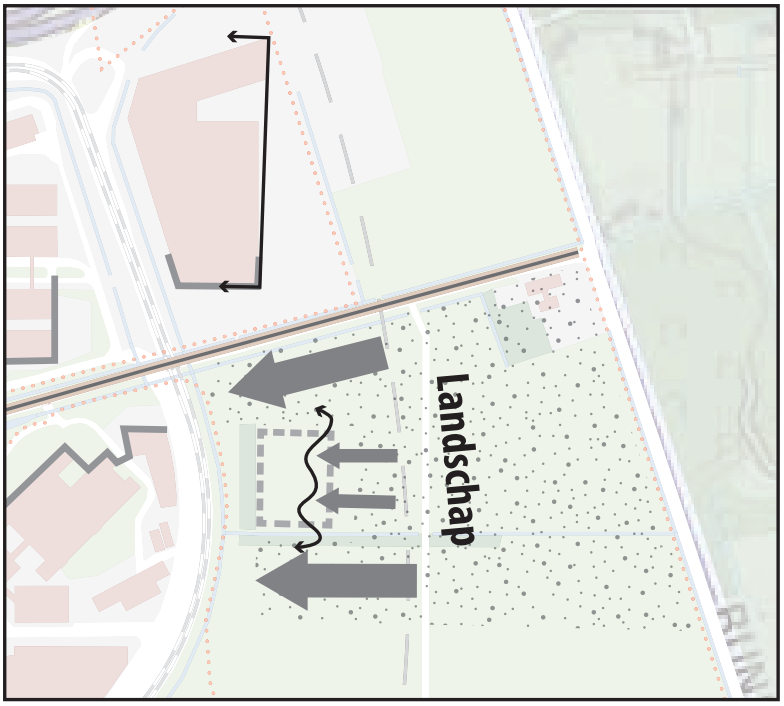
Uitgangspunten:
> De sprong het landschap in vraagt om zorgvuldige inrichting en goede beëindiging van het USP.
> Het RMcD als icoon langs de Hoofddijk, solitair en omgeven voor landschap.
> Ligging in het landschap met landelijk karakter behouden en benutten.
> De Nieuwe Hollandse Waterlinie (fort) benutten als inspiratiebron.



hard aan veilige zijde (stad) groen aan onveilige zijde (landschap)



Werk aan de Hoofddijk als enclave in het landschap



8. Het RMcD, een icoon, geïntegreerd in het landschap

Het landschap en landelijke karakter zijn belangrijke kernkwaliteiten. Als 'icoon' in het landschap wordt met het RMcD niet aangesloten op het stedelijke karakter van het Prinses Maxima Centrum. Het PMC vormt een sterk contrast met het landschap. Voor het RMcD is een vloeiender en zachtere overgang naar het landschap het uitgangspunt, zodat het landelijke karakter zoveel mogelijk behouden blijft.

Uitgangspunten:
> Landelijke karakter behouden.
> Zachte overgang naar het landschap.
> Landschap rondom het RMcD doorzetten; integreren landschap en gebouw.
> Contrast met het PMC; niet aansluiten op het stedelijke front van het PMC maar eigen (groen) karakter.
> Icoon in het landschap.

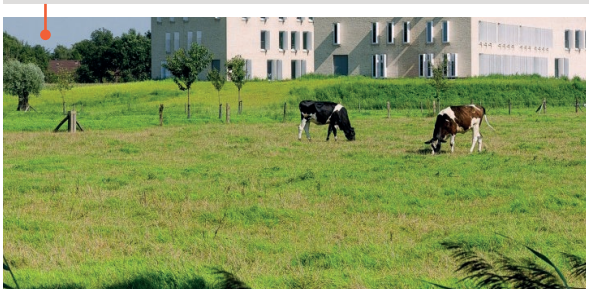


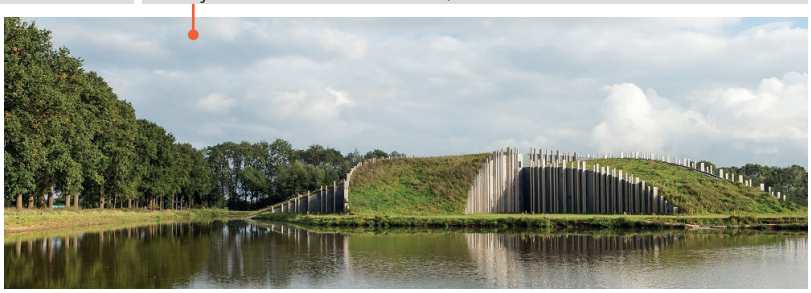
> Niet aansluiten op harde stedelijke front van PMC
> RMcD eigen sfeer en karakter, autonoom in het landschap.
> Geen achterzijde naar het landschap (opslag, expeditie ed.)
> Wel gelede gevels en vensters: zicht op het landschap.
> Verblijfsruimte intern in gebouw opgenomen.



> Integreren van gebouw en landschap.
> Inspiratie fort: groen en onzichtbaar aan de landschapszijde en hard aan de binnenzijde
> Groene en 'zachte' kant aan de landschapszijde.
> Gelede gevel met vensters, zicht op het landschap.
> Terughoudend kleur- en materiaalgebruik.
> Bijzondere architectuur; icoon.

> Behoud landelijke karakter tot aan en rondom het RMcD

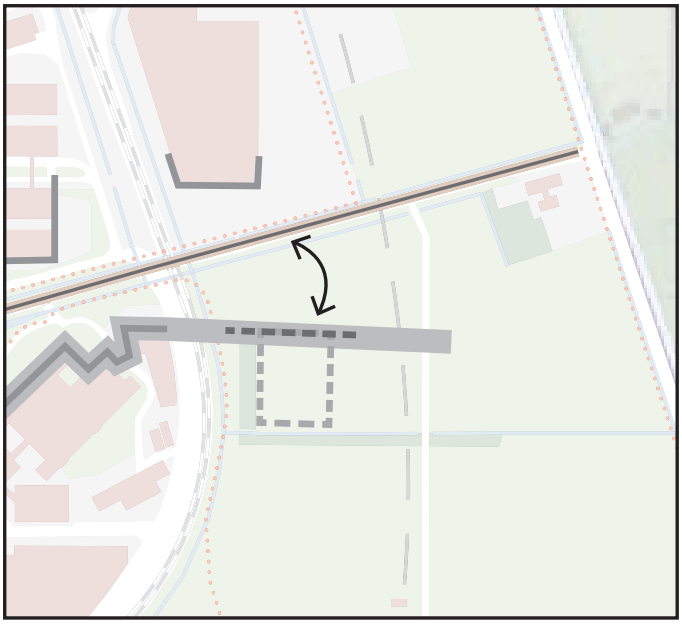




> Het aanwezige landelijke karakter is een belangrijke kwaliteit

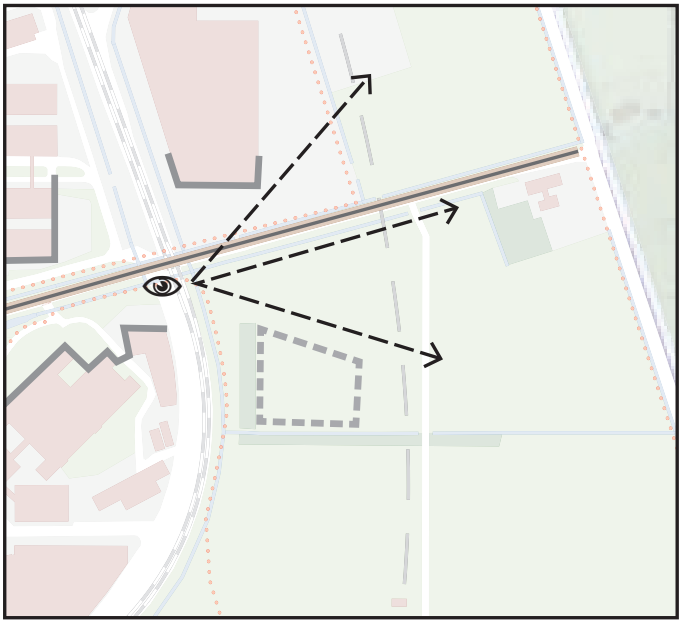






9. Aansluiten op wijkende, divergerende rooilijnen

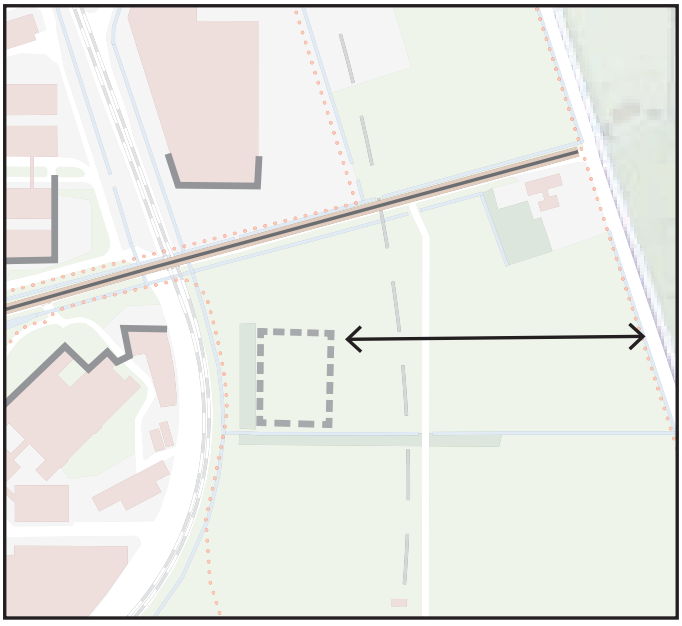
Uitgangspunten:
> Aansluiten op wijkende, divergerende rooilijnen.
> Zo groot mogelijke hoek tussen Hoofddijk en gevel van RMcD om maximale open ruimte en zichtlijn te creëren.
> Gevel niet parallel aan Hoofddijk om autonomie van de Hoofddijk te behouden.



10. Zicht op het omliggende landschap

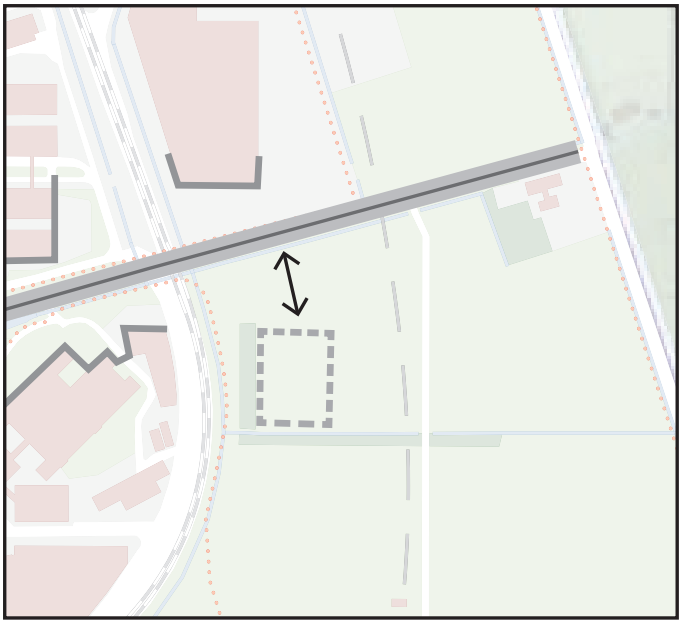
Uitgangspunten:
> Max. zicht creëren op omliggende landschap.
> Zicht op Hoofddijk, landgoed Oostbroek en landelijke gebied.
> Gevels sturen het zicht.





11. Zoveel mogelijk ruimte tussen RMcD en landgoed

Uitgangspunten:
> Zoveel mogelijke landschappelijke ruimte behouden tussen RMcD en landgoed Oostbroek, dus rooilijn zo westelijk mogelijk.
> Zorgen voor een goede inrichting die vrijhouden van overig landschap garandeert (overleg Utrechts Landschap).
> Ingrediënten kunnen zijn: bos, boomgroepen, boomweides, grasland, natte structuren etc.
Afweging: opgaand groen zorgt voor 'massa' en gevoelsmatig meer ruimte, maar belemmert wel het vrije zicht. Locatie en mate van transparantie in dat geval zorgvuldig bepalen.

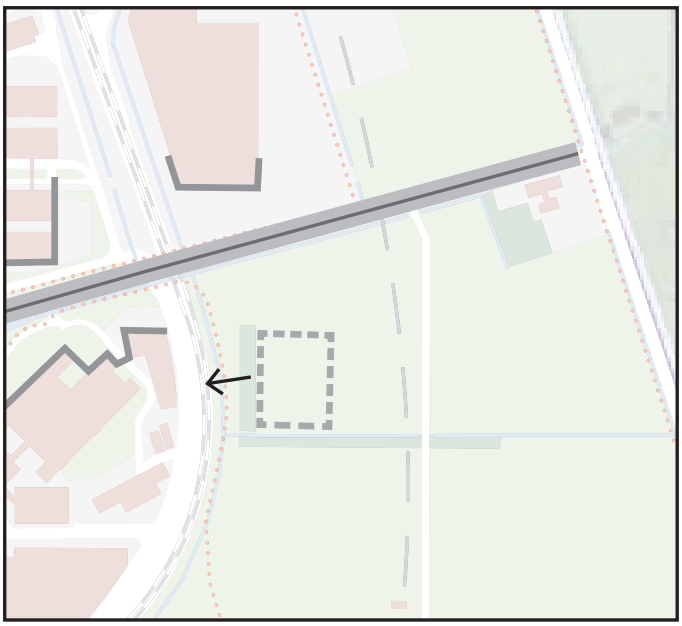


12. Voldoende ruimte tussen Hoofddijk en RMcD

Uitgangspunten:
> Voldoende afstand tussen gebouw en bijbehorende functies en Hoofddijk om autonomie van de Hoofddijk te behouden.
> Landelijke karakter is uitgangspunt.
> Geen nieuwe ontsluiting via Hoofddijk.

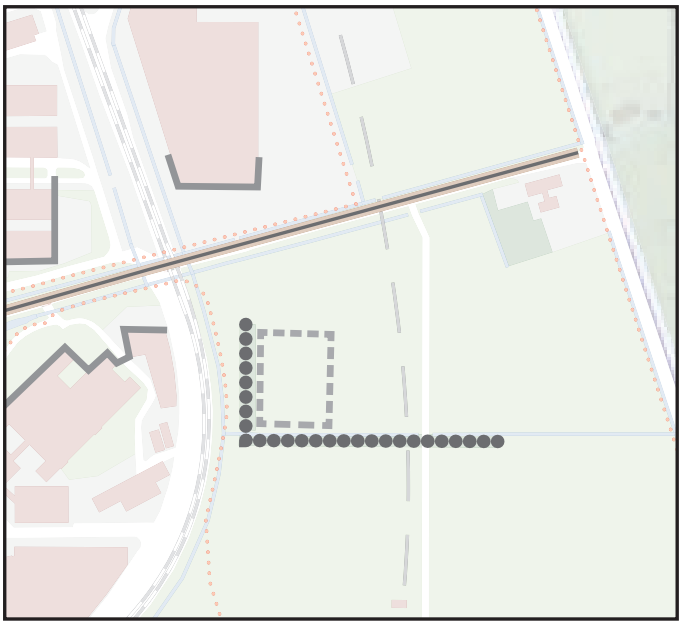


voorbeeld van landelijk karakter aan stadszijde



13. Oriëntatie en ontsluiting via Heidelberglaan

Uitgangspunten:
> Oriëntatie en ontsluiting via de Heidelberglaan.
> Herkenbaarheid Hoofddijk behouden.
> Autonoom en continue karakter van de Hoofddijk behouden.
> Geen achterkant aan landschapszijde (opslag, expeditie etc.)



14. Landschapsstructuren behouden en versterken

Uitgangspunten:
> RMcD inpassen in bestaande landschappelijke structuren.
> Bestaande houtwallen zijn een kwaliteit; behouden.



Tot slot

Parallel aan deze notitie over het Ronald Mc Donaldhuis wordt op dit moment een tweede document opgesteld: het ambitiedocument, dat de beoogde ontwikkelingen op het USP in een ruimere context beschouwt in relatie tot de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Aan de hand van verschillende schetsmodellen wordt onderzocht op welke wijze vorm gegeven kan worden aan versterking van de herkenbaarheid en beleving van de Nieuwe Hollandse Waterlinie op de Hoofddijk en in de centrale ontvangstruimte van het UMC. Aan de hand van inrichtingsprincipes en sfeerbeelden wordt een richting gegeven aan de wijze waarop de beoogde ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de versterking van de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

