

GOLFTRAININGSCENTRUM UTRECHT

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN
ONDERBOUWING



Inhoudsopgave

1. Opgave
2. Landinrichtingsplan Noorderpark
3. Kenmerken en waarden locatie
4. Inpassing met respect waarden
5. Colofon

1. OPGAVE

Golf Trainingscentrum Utrecht

- Initiatiefnemers willen een golftrainingscentrum realiseren.
- Het plan maakt onderdeel uit van het recreatiegebied Ruigenhoek.
- Het recreatiegebied Ruigenhoek maakt zelf vervolgens weer onderdeel uit van landinrichtingsplan Noorderpark.
- Initiatiefnemers willen het golfcentrum inpassen **met respect voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden** van deze locatie.
- Juist deze **waarden** zullen het golftrainingscentrum een unieke uitstraling geven.
- In deze rapportage zal het plan worden toegelicht en worden onderbouwd.



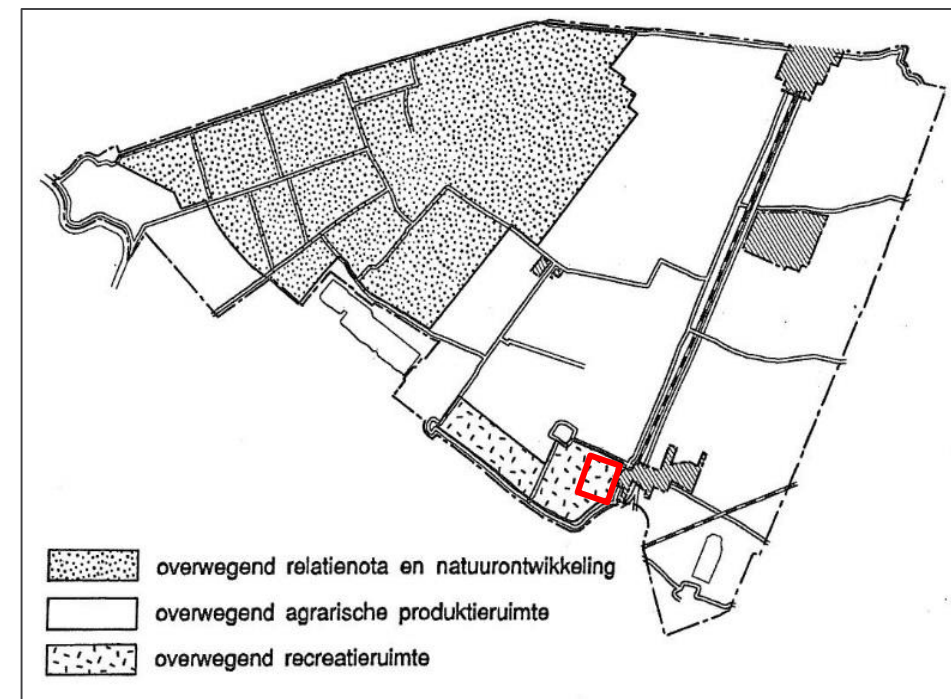
Recreatiegebied Ruigenhoek met in 'rood' omkaderd de locatie van het golf trainingscentrum.

2. LANDINRICHTINGSPLAN NOORDERPARK

Landinrichtingsplan herinrichting Noorderpark

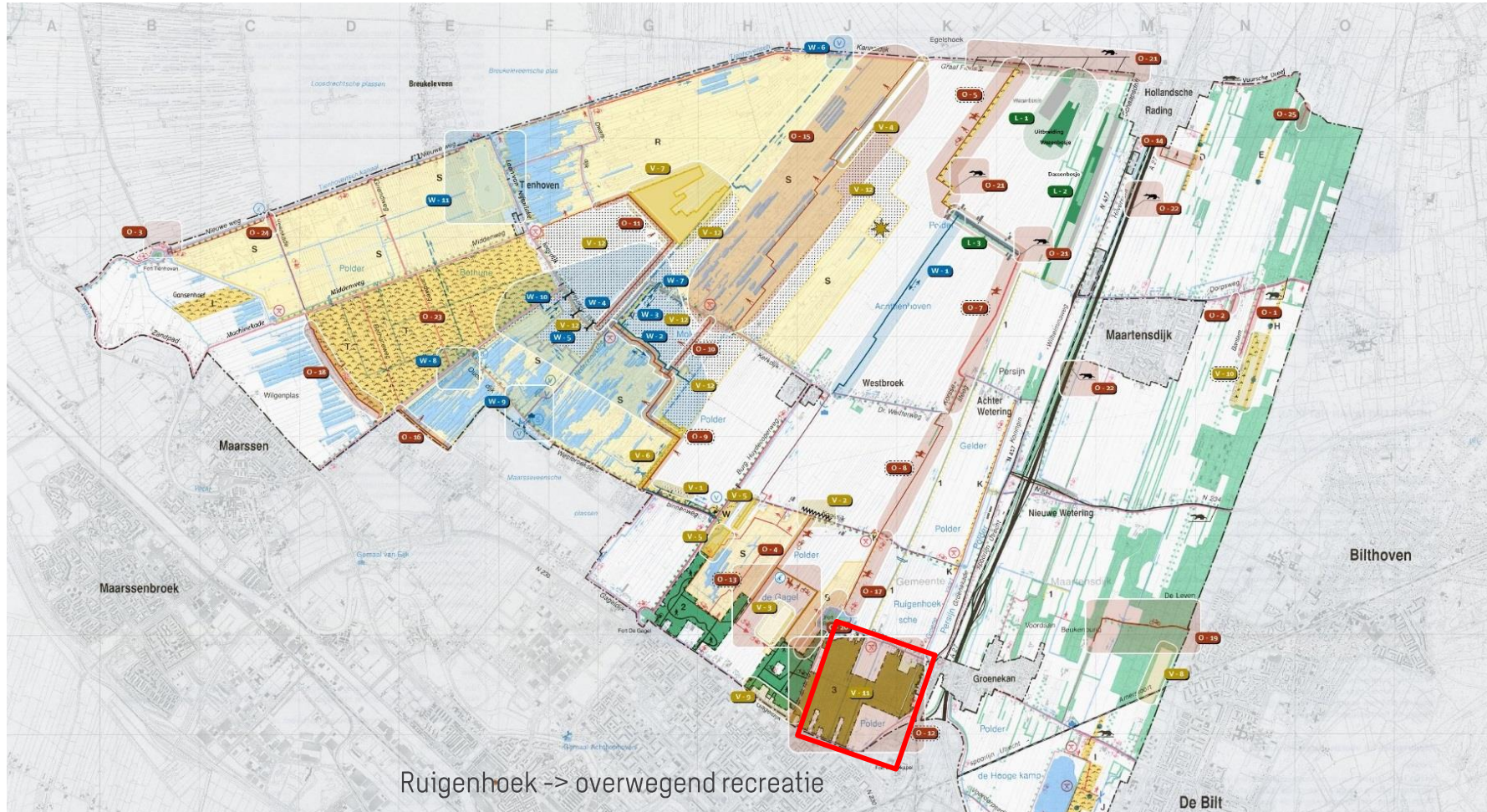
- Integraal plan voor de gehele Noordrand van Utrecht
- Vastgesteld op 10 oktober 1995 (door College van gedeputeerde staten van Utrecht) en de planwijziging in 2006 (voor het deelgebied Ruigenhoek betreft de wijziging aanpassingen aan het padenstelsel).
- Het Noorderpark is een planologische bufferzone tussen Hilversum en Utrecht met als doel het gebied te vrijwaren van stedelijke functies en de landelijke functies te versterken.
- In het westen van het gebied zijn met name de reservaten en natuurontwikkelingsgebieden gelegen.
- Het oostelijke deel heeft in het streekplan een overwegend agrarische functie.
- In het zuiden van het gebied, direct grenzend aan de stadsrand van Utrecht zullen boscomplexen worden aangelegd en zal in het kader van het landinrichtingsplan en de Randstadgroenstructuur een gebied voor de intensieve dagrecreatie worden ingericht (bron www.noorderpark.org, Dienst Landelijk Gebied).

Het Golf Trainingscentrum ligt binnen het gebied dat bestemd is voor dagrecreatie.



In 'rood' omkaderd de locatie van het golf trainingscentrum.

Landinrichtingsplan herinrichting Noorderpark



Deelgebied Ruigenhoek



Fase 2 golftrainingscentrum in planvorming.

Fase 1 reeds ingericht en gerealiseerd.

Ruigenhoek voor en na de herinrichting



Fase 1 reeds ingericht en gerealiseerd.
Verkaveling behouden, maar koppen vergraven.
Bomenstructuren en wallen aangeplant

Terrein fase 2 is reeds ontdaan van opstallen als
voorbereiding op de herinrichting.

Impressie Ruigenhoek 2015



Kavels afgegraven



Bomenlaan naast bestaande waterloop



Bosgroepen en ruig gras



Singels

3. KENMERKEN EN WAARDEN LOCATIE

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Ten aanzien van landschap en cultuurhistorie heeft de provincie Utrecht in de provinciaal ruimtelijke verordening vastgelegd waaraan bestemmingsplannen dienen te voldoen. Voor het plangebied gelden regels ten aanzien van **cultuurhistorische waarden** en ten aanzien van **landschappelijke waarden**:

- Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHW): het plangebied ligt in de Nieuwe Hollandse Waterlinie, wat is aangeduid als Militair erfgoed. Daarnaast ligt het plangebied in het agrarische cultuurlandschap 'Westbroek'. Voor waarden uit de CHW geldt dat het bestemmingsplan bestemmingen en regels kan bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits is voldaan aan de voorwaarde dat aanwezige waarden worden behouden en versterkt. In de toelichting van het bestemmingsplan moet worden beschreven op welke wijze deze waarden in het plan zijn verwerkt. Uitgangspunt is dat waarden worden *behouden en versterkt*.
- Landschap: het plangebied ligt in het Groene Hart en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, beiden aangegeven als waardevol landschap. Voor deze waarden geldt dat het bestemmingsplan geen bestemmingen en regels mag bevatten die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. In de toelichting van het bestemmingsplan moet worden beschreven welke kernkwaliteiten het plangebied omvat en op welke wijze met de *bescherming en versterking* van deze kernkwaliteiten is omgegaan.

Op de volgende pagina's wordt nader ingegaan op de in het plangebied aanwezige waarden van het Groene Hart, het agrarische cultuurlandschap 'Westbroek' en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Groene Hart

Waarden Groene Hart

In de PRV is het volgende beschreven over de waarde van het Groene Hart:

“In de PRS zijn de volgende te beschermen en versterken kernkwaliteiten van het landschap Groene Hart opgenomen:

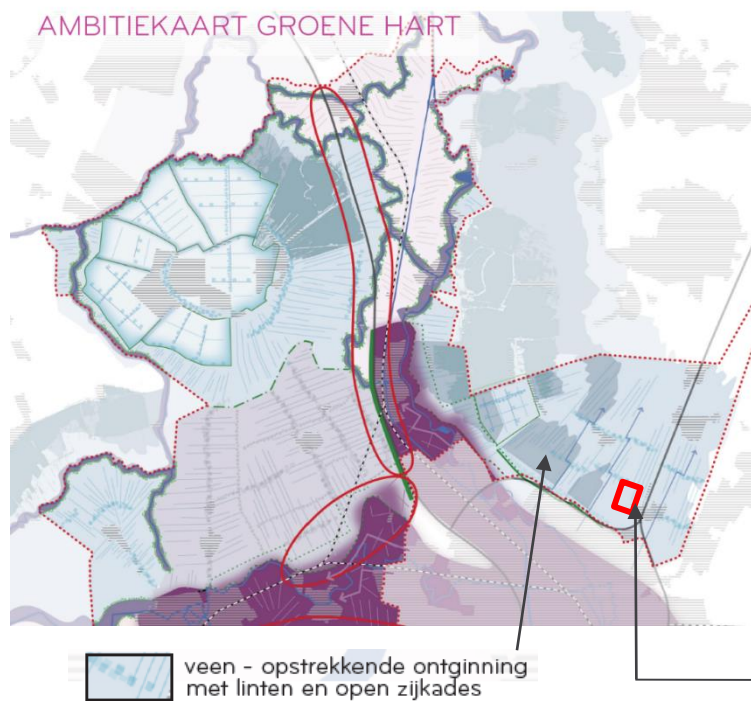
1. openheid;
2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust & stilte.

Deze kernkwaliteiten zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. [...] Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. [...]”

Op pagina 15 zijn de ambities en waarden van het Groene Hart opgenomen. Daarin is aangegeven welke waarden binnen het plangebied herkenbaar zijn.

Groene Hart

(bron: kwaliteitsgids Utrechtse landschappen / PRS 2013 - 2028)



Locatie golfbaan

- 3 deelgebieden
- Deelgebied 1 en 3 cultuurhistorische waardevolle verkaveling

Groene Hart

(bron: kwaliteitsgids Utrechtse landschappen)

Ambitie	Deel/thema	Uitwerking ambitie	Ambitie	Deel/thema	Uitwerking ambitie
OUDE EN NIEUWE OVERGANGEN		Extra aandacht voor de verschillende typen overgangen en grenzen tussen de landschappen en tussen stad, snelwegen en land	OPENHEID EN INTIMITEIT		Respecteren van de karakteristieke verschillen in de (hoofd)richtingen van de openheid in, en langs de randen van de familieleden van de Velden
	Scherpe oude grenzen	- In de velden begrenzen zij- en achterkades de verschillende ontginningseenheden. Vaak zijn ze verbonden met het verhaal van de strijd om de macht. - Extra aandacht voor de vormgeving van de Groene Ruggengraat		Open polder	Uiterst zorgvuldig omgaan met de lege ruimte van de open polders
	Geleidelijke oude overgangen	- Meest markant zijn de brede geleidelijke overgangszones tussen Hollandsche IJssel en Lek en de grote copeontginningen van de waarden die in de luwte daarvan liggen. Deze overgangszones bieden kansen voor een gevarieerd agrarisch gebruik - De oude stroomruggen van de Oude Rijn en de Vecht hebben tegenwoordig een asymmetrische opbouw. Zie verder A12 en A2		Blokontginning	Terughoudendheid met betrekking tot het toevoegen van elementen
	Nieuwe overgangen tussen stad en land	- Het sterke punt van het Utrechtse Groene Hart is dat de grote stad en het landschap zo prachtig aan elkaar grenzen. - Extra aandacht voor de toegankelijkheid, de verbindingen tussen stad en land voor fietsers en wandelaars		Opstrekkende ontginning	Extra aandacht voor het beleven van de openheid vanaf de dwarsverbindingen
	Aandachtsgebied	- Helder houden van de geleidelijke overgang tussen de stroomrug van de Oude Rijn (transformatiezone) en de eerste linten en kaden van de copeontginningen - In de gebieden in de stadsrand van het Noorderpark die voor recreatie worden ingericht moeten er vanaf de Gageldijk ruime doorzichten blijven bestaan		Opstrekkende ontginning, petgaten	Daar waar het patroon van petgaten nog gaaf is, er alles aan doen om het in stand te houden
AANDACHTS- GEBIEDEN A12 EN A2 (ZIE KAART)	Nieuwe grenzen	Asymmetrie in schaal en tempo is leidend voor ontwikkeling	RUST EN REURING	Opstrekkende ontginning, plassen	Behoud van oude en van recente landschapselementen
	A12 (Oude Rijn zone) en A2 (Vechtzone)	- Snelwegen als heldere hedendaagse grenzen tussen de deels sterk verstedelijkte stroomruggen en de grote agrarische landschappen van de open velden. - Scherp houden van de grens en het zicht houden op de grote maten van de waard Reyerscop/Rapijnen en de landschappen van de Venen. - De snelwegen mogen aan deze open landschapszijden geen aanknopingspunt vormen voor wat voor vorm van verdichting dan ook - Zicht vanaf de snelweg is niet het grootste leitmotief. Veel belangrijker is het erkennen en benutten van de snelweg als een hedendaagse heldere grens tussen gebieden waar meer reuring mag (oude stroomruggen), en gebieden waar rust voorop moet blijven staan (velden). - Meer ruimte voor reuring bieden in de zones van de oude stroomruggen betekent geen 'vrijbrief'. Juist hier is het uiterst zorgvuldig vormgeven van eventuele nieuwe randen geboden, in verband met de visuele uitstraling en impact op de aangrenzende rustige en open velden.		Droogmakerij	Herkenbaar blijven van de civieltechnische ratio van de 19^e eeuw
				Waard	- De lijnen van de linten en de achterkades blijven de hoofdrichting van de openheid bepalen - De randen van de Waarden vragen een meer genuanceerde benadering, hier is meer verdichting mogelijk
				Velden	- Respecteren en benutten van de verschillen in dynamiek. - Focus op het vergroten van de contrasten in 'rust en reuring' tussen de agrarische landschappen van de Velden en de meer dynamische landschappen van de Zones, met name de oude stroomruggen.
				Rivierlinten	- Het agrarisch nevengebruik voegt zich - qua maat en schaal - naadloos in de fijnzinnige dimensies van de linten. - Aansluiten bij de lokale schaal en bij rust en ruimte
				Oude stroomruggen	Genuanceerdere benadering dan de linten in de Velden, met meer mogelijkheden voor recreatie. Maar ook hier staat kleinschaligheid voorop
				Lekzone	Hier biedt het landschap meer ruimte voor ontwikkeling, maar met behoud van wat waardevol is.
				Aandachtsgebied	- Versterken van het doorgaand karakter van rivier, uiterwaarden en oeverwallen - Het deel van de Lekzone tussen Nieuwegein en Vianen vormt de Utrechtse vormt de Utrechtse 'Waterpoort' van het Groene Hart. - De natuurlijke oost-west-richting is dominant t.o.v. de 'civieltechnische' noord-zuid-richting - Contrast tussen het natuurlijke buitendijkse en het stedelijke binnendijkse behouden. - Slim combineren van rust in de uiterwaarden met ruimte voor recreatie

In rood zijn de onderwerpen/opgaven aangegeven die specifiek voor dit gebied gelden.

Agrarisch cultuurlandschap (bron: PRS 2013 - 2028)

Beleid

Het agrarisch cultuurlandschap 'Westbroek' ligt in het Groene Hart. Vanwege de historisch kenmerkende gebouwen, structuren, bebouwingslinten, landschappen en verkavelingspatronen in dit landschap, vindt de provincie het belangrijk dat cultuurhistorische waarden bij de planontwikkeling een rol spelen.

Waarden Westbroek

Westbroek is een van de vijf geselecteerde gebieden die op basis van gaafheid en representativiteit van de verkavelingsstructuur en op basis van de samenhang van de agrarische patronen en de bebouwingslinten specifieke aandacht vragen voor de cultuurhistorische waarden. De geselecteerde gebieden maken door diverse kleinschalige ontwikkelingen een geleidelijke transformatie door, die uiteindelijk grote gevolgen kan hebben voor het aanzien. Daarom verdienen de cultuurhistorische waarden van deze agrarische cultuurlandschappen aandacht in ruimtelijke plannen. Het gaat bijvoorbeeld om natuurontwikkeling, veranderende kernranden, functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen en percelen, en agrarische schaalvergroting.

In de PRV zijn de volgende waarden voor het gebied Westbroek beschreven:

“De middeleeuwse veenontginning ten westen van de Vecht rond Tienhoven-Westbroek-Maartensdijk is een **open poldergebied** met een karakteristieke, **opstreckende strookverkaveling** bestaande uit percelen van zeven tot twaalf kilometer lengte. Het wordt doorsneden door enkele **verspringende boerderijlinten**. Het verspringen is een gevolg van de verschillende ontginningsstadia van het gebied en heeft geleid tot kenmerkende zogenaamde **bajonetaansluitingen bij de dwarswegen**. Kenmerkend voor het gebied zijn voorts de vele **turfvaarten**. De verkeersbundel Utrecht-Hilversum markeert het contrast tussen de lange open gezichten van Westbroek en het meer verstedelijkte gebied Groenekan en Maartensdijk. De Gageldijk markeert de huidige stadsrand van Utrecht, van waaraf het open weideland met verre open gezichten tot aan 't Gooi zich uitstrekt.”

Agrarisch cultuurlandschap (bron: PRS 2013 - 2028)

Binnen het plangebied zijn van bovengenoemde waarden de volgende waarden herkenbaar:

- Open poldergebied: de openheid in het plangebied is vergroot door de sloop van een kassencomplex;
- Opstreckende strookverkaveling: in deelgebied 1 en 3 (zie pagina 14) is de strokenverkaveling goed zichtbaar aanwezig; Op de luchtfoto is deelgebied 1 gemarkeerd. Hierin is duidelijk de gelijkmatige, rechte verkaveling zichtbaar;
- Turfvaart (Groene Vaart): De Groene Vaart (blauw in de luchtfoto) is mogelijk een oude turfvaart.

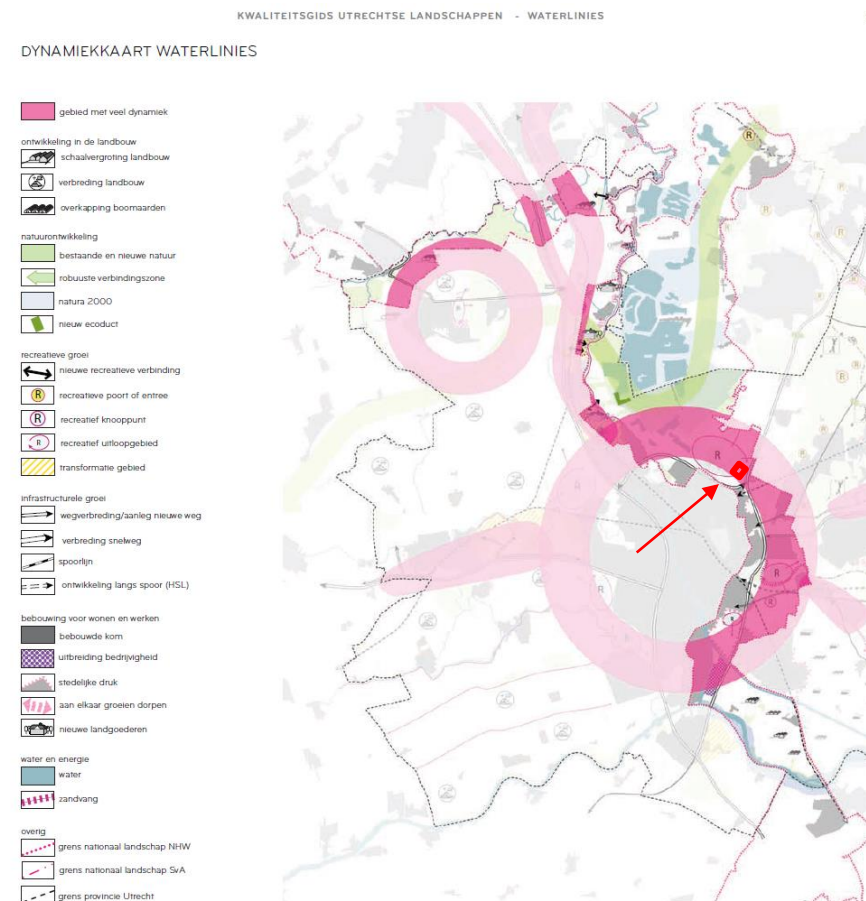


Nieuwe Hollandse Waterlinie



Locatie golfbaan: 

- Binnen NHW (inundatievelden, veenweide)
- Binnen recreatief uitlooph gebied



Nieuwe Hollandse Waterlinie

Beleid

De Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) is een 85 kilometer lange verdedigingslinie tussen de voormalige Zuiderzee en de Biesbosch. De NHW is onderdeel van de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) én wordt gezien als landschappelijk waardevol.

Waarden NHW

In de PRV zijn de volgende waarden voor de NHW:

“[...] De Nieuwe Hollandse Waterlinie bestaat uit een hoofdweerstandslijn (achterste begrenzing), verdedigingswerken, sluizen/kanalen/keerkaden en een open inundatiegebied (het gebied dat onder water kon worden gezet). De inundatiegebieden vormden het hoofdbestanddeel van de verdediging. Op plaatsen waar inundatie niet mogelijk was, of op plaatsen waar wegen de linie doorkruisten, bouwde men forten. [...] Tijdens de mobilisaties van 1914-1918 en van 1939-1940 werd de linie versterkt met tussenstellingen bestaande uit series kazematten en groepsschuilplaatsen. In 1951 werd de linie opgeheven. De voormalige schootsvelden rondom de forten zijn vaak nog onbebouwd en hebben weinig opgaande begroeiing (de ‘verboden kringen’ rond de forten kenden strenge bouwbeperkingen). De openheid van de voormalige inundatiegebieden versterkt de beleving van de linie.”

Het plangebied ligt tussen Fort Ruigenhoek (westzijde) en Fort Blauwkapel in (zuidzijde). Het deel van de Gageldijk parallel aan de N230 is onderdeel van de hoofdverdedigingslijn. Daarnaast is dat deel van de Gageldijk een acces (toegangsweg), evenals de Sint Anthoniedijk/Kanon dijk.

Binnen het plangebied zijn de volgende waarden herkenbaar:

- Schootsveld: het plangebied ligt binnen het schootsveld van Fort Ruigenhoek en Fort Blauwkapel;
- Inundatieveld: het plangebied ligt in het inundatieveld, wat wordt gekenmerkt door zijn openheid.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

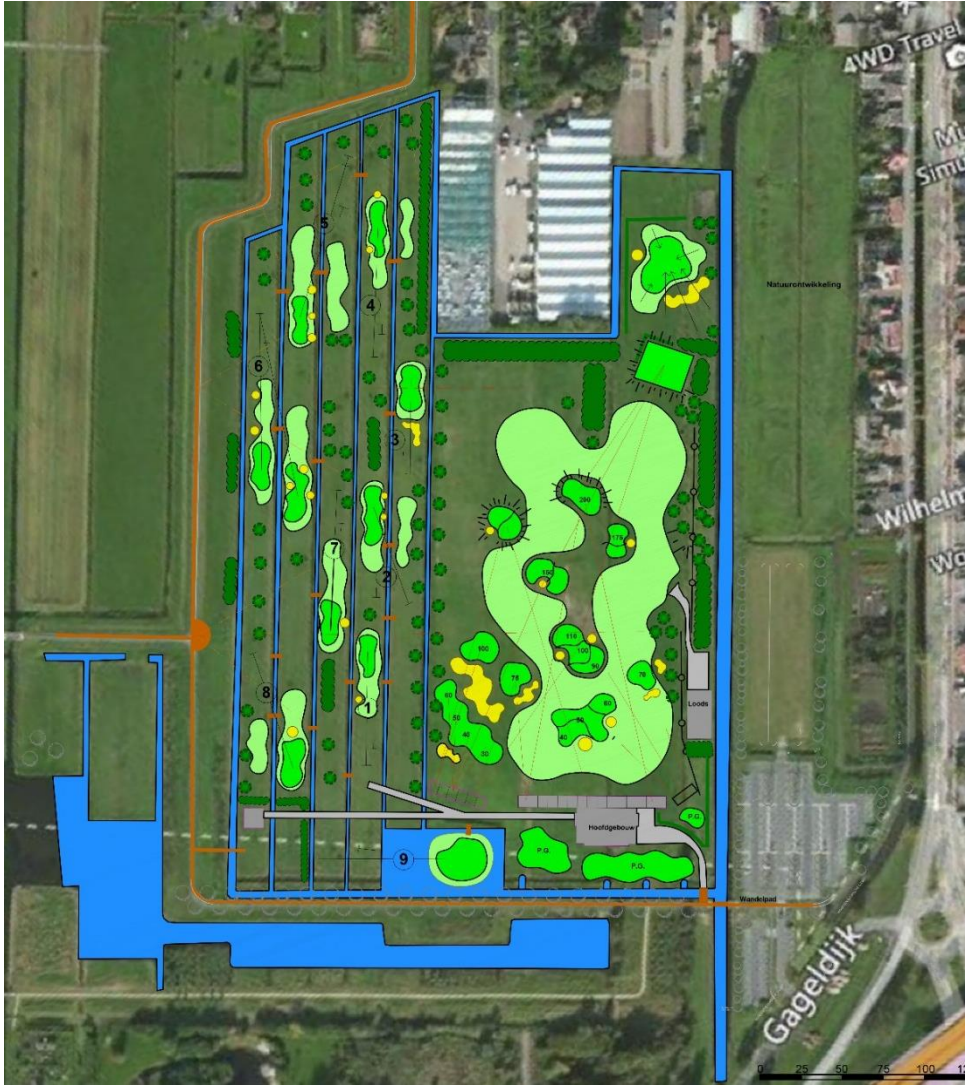


Locatie golfbaan

- Alle 3 de deelgebieden liggen binnen schootsvelden
- Overlap schootsvelden aan noordzijde
- Zichtbeperkende objecten ontnemen zicht op delen 1 en 2
- Deelgebied 3 ligt binnen een 'zoeklicht' (nog steeds zicht!)
- Watergang Groene Vaart tussen 2 en 3 is belangrijke grens

4. INPASSING MET RESPECT WAARDEN

Masterplan Golfbaan



9 holes:

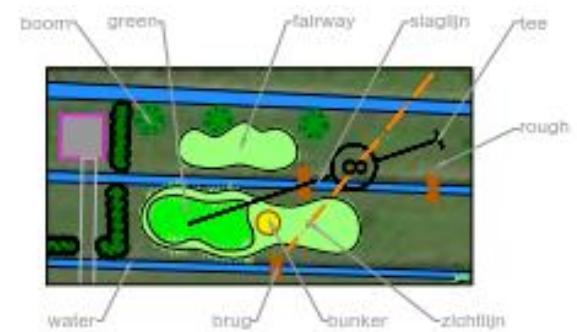
Hole	Par	Length in m:
1	3	70 - 60 m
2	3	60 - 50 m
3	3	50 - 40 m
4	3	80 - 65 m
5	3	100 - 70 m
6	3	110 - 90 m
7	3	80 - 60 m
8	3	95 - 70 m
9	3	90 - 65 m
Tot.:	27	735 - 570 m

DESIGNED BY:

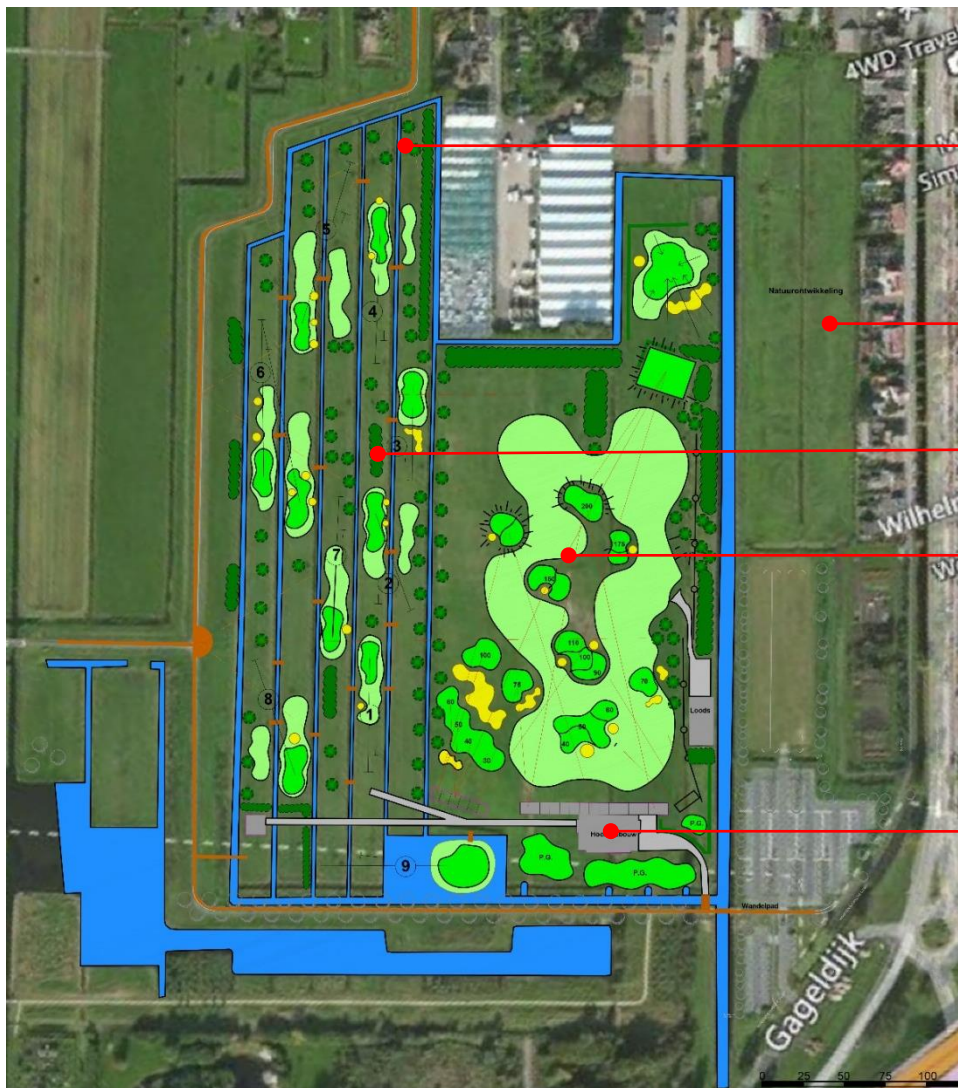

ALAN RIJKS
 Golf Course Design
www.alanrijks.nl

Datum: 16 februari 2016

ALLE RECHTEN M.B.T. DIT ONTWERP ZIJN
 VOORBEHOUDEN AAN ALAN RIJKS BV ©



Inpassing met respect



Behoud karakteristieke verkaveling (deelgebied 1) door behoud van de sloten en inpassen van de golfbaan hierin.

Behoud karakteristieke verkaveling (deelgebied 3) door inrichting als natuurzone.

Beplanting en dwarsverbindingen net als naastgelegen recreatiegebied.

Heringericht als open gebied. Vooruitlopend op herontwikkeling is kassencomplex verwijderd. De nieuwe inrichting behoudt de openheid.

Nieuwe bebouwing komt aan de rand van het plangebied om de openheid te behouden.

Masterplan in relatie tot beleid

Het masterplan van Golftrainingscentrum Utrecht benut de cultuurhistorische kenmerken en de landschappelijke waarden van het plangebied om een bijzondere en gebiedseigen golfbaan te ontwikkelen. Hierdoor wordt enerzijds de landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden en waar mogelijk versterkt en anderzijds ontstaat er een unieke golfbaan die een eigen sfeer en uitstraling heeft.

In de navolgende tabel worden de in het plangebied aanwezige waarden op een rijtje gezet en wordt aangegeven op welke manier in het masterplan met deze waarden wordt omgegaan.

Waarden Cultuurhistorische hoofdstructuur	Hoe is er in dit Masterplan omgegaan met deze waarden?
Nieuwe Hollandse Waterlinie:	
Samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen	Forten, kanalen en dijken komen niet voor in het plangebied. Inundatieveld wel, zie hiervoor het onderdeel landschappelijke waarde op de volgende pagina.
Agrarisch cultuurlandschap 'Westbroek':	
De gaafheid en representativiteit van de verkavelingsstructuur (opstreckende strookverkaveling)	In het plangebied zijn drie verschillende deelgebieden te onderscheiden (zie pagina 14). In deelgebied 1 en 3 is de strookverkaveling nog goed zichtbaar aanwezig. In deze deelgebieden worden de sloten gehandhaafd en ingezet om een gebiedseigen karakter te geven aan de golfbaan, waardoor deze waarde beschermd wordt. In deelgebied 2 is de strookverkaveling reeds verdwenen.
Open poldergebied	De openheid van het plangebied is verbeterd door het verwijderen van het kassencomplex in het plangebied. De gebieden met een grote openheid worden vrij gehouden van bebouwingen, bebouwing komt aan de rand van het plangebied in de hoek van de parkeerplaats. Eventuele beplanting versterken de openheid door de diepte te vergroten.
Groene Vaart (mogelijk Turfvaart)	De Groene Vaart blijft behouden en wordt niet aangetast. Wel komen er op een of twee plekken bruggetjes over de Groene Vaart.

Masterplan in relatie tot beleid

Landschappelijke waarde	Hoe is er in dit Masterplan omgegaan met deze waarden?
Beleid Groene Hart (kwaliteitsgids Utrechtse landschappen / PRS 2013-2028)	
De openheid van het Groene Hart	De openheid van het plangebied is verbeterd door het verwijderen van het kassencomplex in het plangebied. De gebieden met een grote openheid worden vrij gehouden van bebouwingen, bebouwing komt aan de rand van het plangebied in de hoek van de parkeerplaats. Eventuele beplanting versterken de openheid door de diepte te vergroten.
De karakteristieke strokenverkaveling, behorende bij het (veen)weidekarakter.	De strookverkaveling wordt gehandhaafd. Zie strookverkaveling onder 'Agrarisch cultuurlandschap'.
De landschappelijke diversiteit	De diversiteit wordt versterkt door behoud van driedeling in het plangebied en de verschillende inrichting van deze deelgebieden.
De rust & stilte in het Groene Hart.	De functie Golftrainingscentrum draagt door haar extensieve gebruik bij aan het behoud van de rust & stilte in het Groene Hart. Het voorkomt dat andere, meer intensieve ontwikkelingen in dit gebied komen.
Nieuwe Hollandse Waterlinie (PRS 2013-2028 / Unesco io):	
De schootsvelden vanuit de forten.	Alle drie de deelgebieden liggen binnen een schootsveld van Ruigenhoek en/of Blauwkapel. Door bebouwing en begroeiing ligt alleen deelgebied 3 nog in een open schootsveld met zichtlijn. Dit deelgebied wordt ingericht als natuurgebied, waardoor de openheid wordt behouden.
Inundatievelden (openheid en waterrijke karakter)	Het gebied is ter voorbereiding van de komst van de golfbaan open gemaakt door de sloop van aanwezige kassen. Het plangebied wordt verder zo open mogelijk ingericht, met doorzichten en vergezichten over de kavels. Bebouwing komt aan de rand van het plangebied, waarbij doorzichten worden gecreëerd. Bestaande sloten worden behouden en op enkele plekken uitgebreid.

5. COLOFON

Contact

Voor vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met:

ing. Stefan te Vaarwerk MLA

Landschapsarchitect

+31 6 12 99 02 88

stefan.tevaarwerk@Sweco.nl

www.sweco.nl

SWECO

