

Waardenstelling High Five

Definitieve rapportage



Waardenstelling High Five

Definitieve rapportage

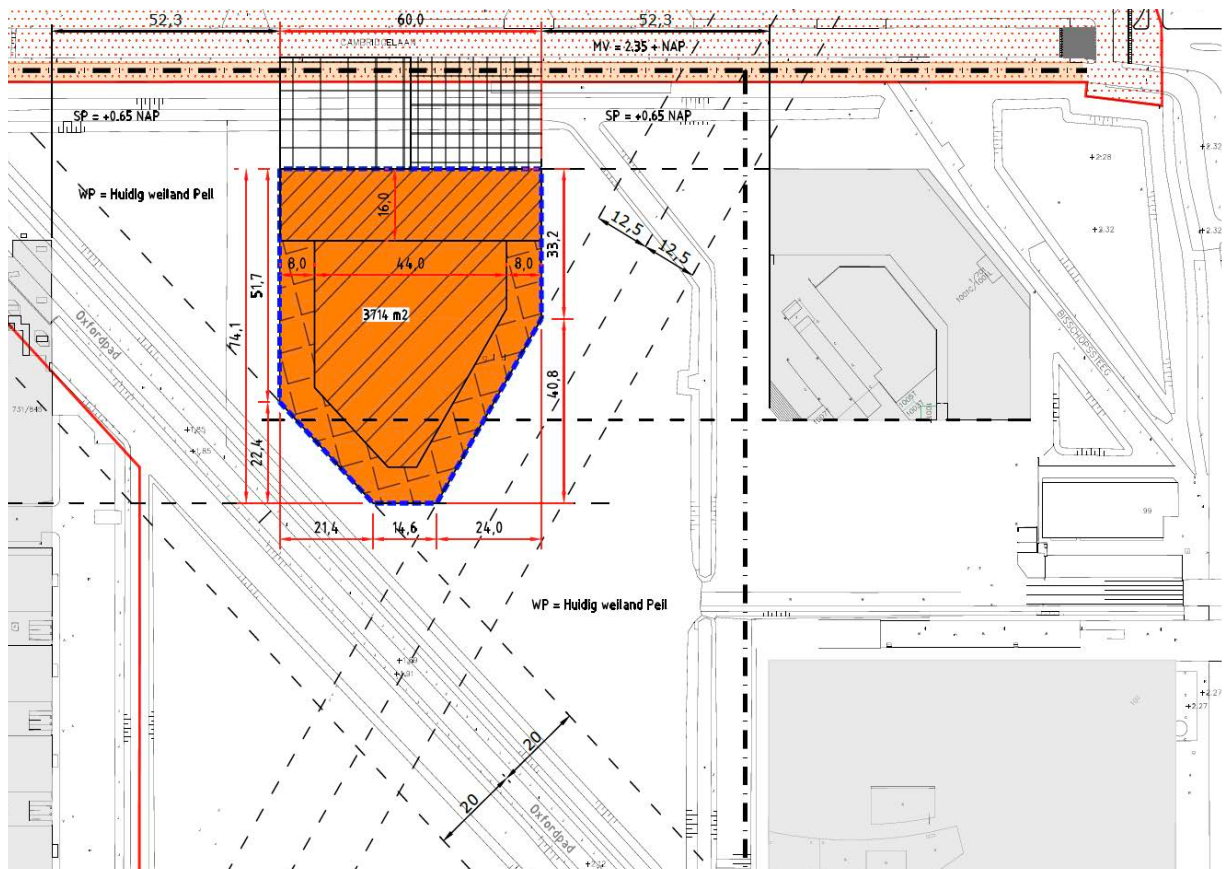
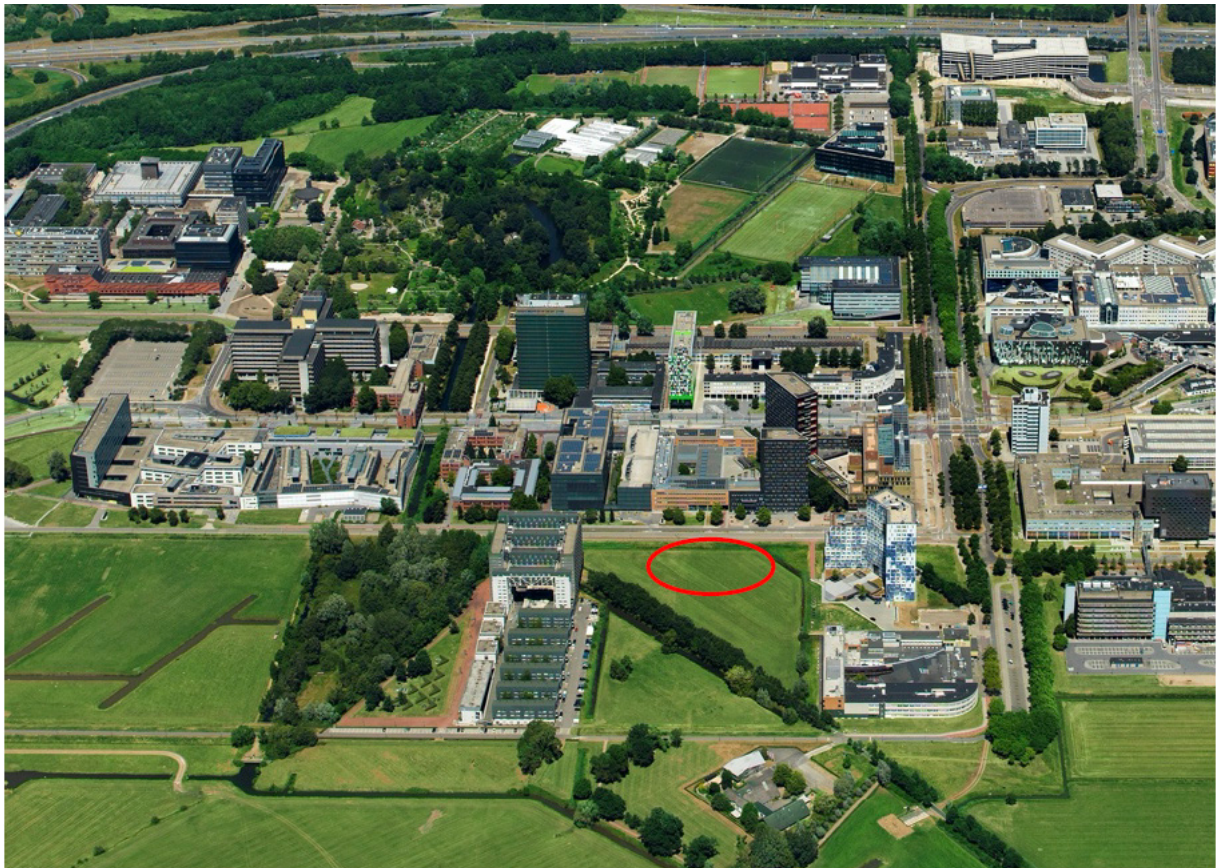
Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Thematische waardenstelling	6
3	Aandachtspunten en inspiratie	20

1 Inleiding

Gemeente Utrecht is samen met ontwikkelaar [REDACTED] voornemens om een studentencomplex, High Five genaamd, te realiseren op het terrein van USP de Uithof tussen de twee bestaande studentencomplexen aan de Cambridgelaan. Op 26 juli 2021 is de Nieuwe Hollandse Waterlinie op de UNESCO Werelderfgoedlijst gekomen als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam. Het ontwikkelgebied van High Five ligt niet binnen de site. Wel is het gebied gelegen in de attentiezone van de Nieuw Hollandse Waterlinie en valt binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Voor de bouwenvelop en het hierop volgende bestemmingsplan dient er een waardenstelling gemaakt te worden van de aanwezige waarden, zoals bedoeld in de CHS, ter onderbouwing van de stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden. Naar aanleiding van de waardenstelling die Land-id eerder heeft opgesteld voor de International School Utrecht, heeft de gemeente Land-id benaderd voor het uitvoeren van de waardenstelling voor het initiatief High Five.

De waardenstelling heeft tot doel de aanwezige landschappelijke, en cultuurhistorische waarden in beeld te brengen. Het gaat hierbij om landschappelijke waarden ((verkavelings)structuren en ruimtelijke samenhang, lanen, bosschages, water, zichtlijnen en beleving) en cultuurhistorische waarden (Nieuwe Hollandse Waterlinie, landgoederen en overige cultuurhistorische elementen). Vervolgens wordt inspiratie meegegeven over hoe er in het ontwerp van de beoogde ontwikkeling rekening gehouden kan worden met de benoemde waarden en/of er meerwaarde kan worden gecreëerd.



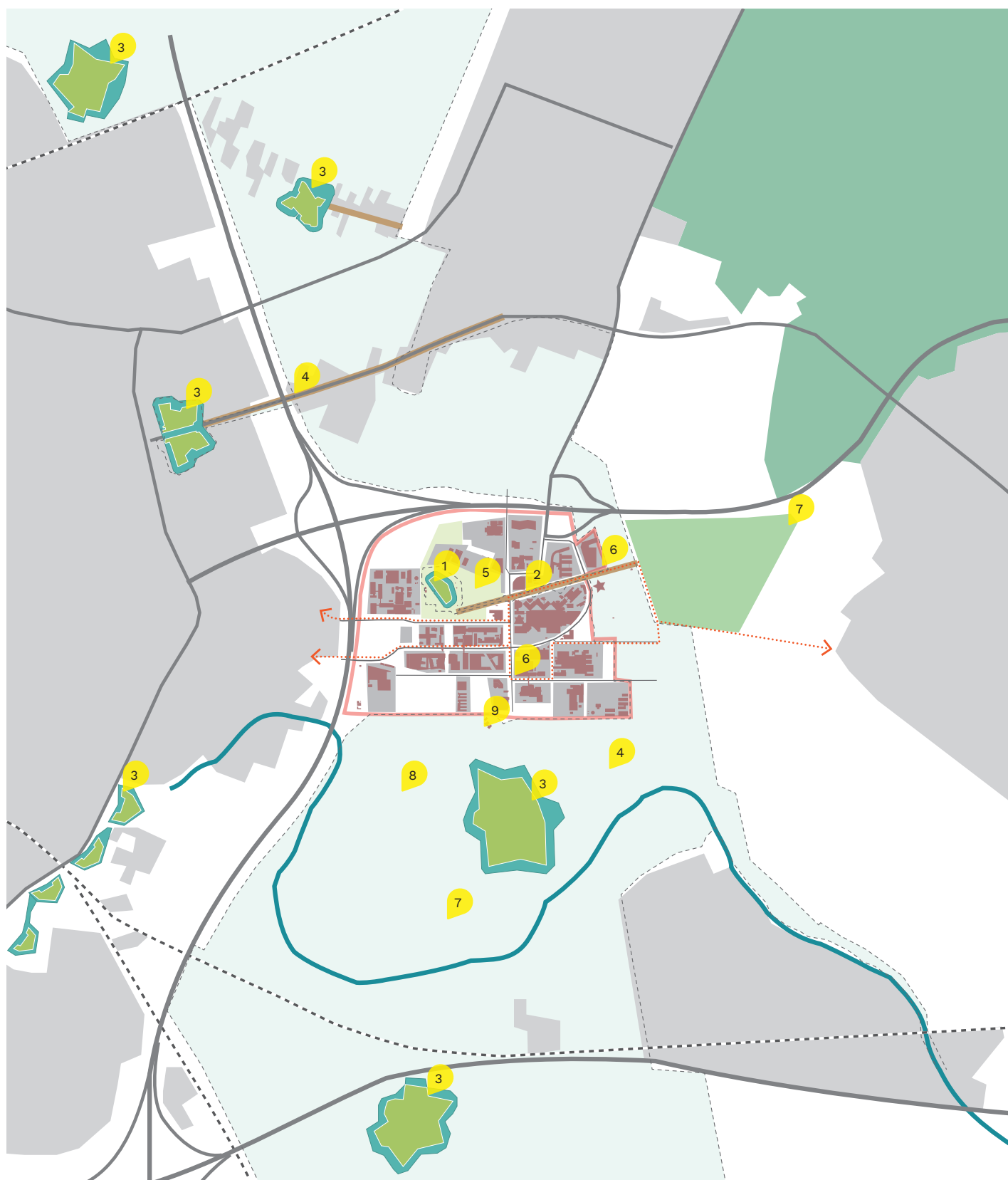
2 Thematische waardenstelling

Landschappelijke context

Ten zuiden van USP De Uithof wordt het landschap bepaald door waardevol open gebied (grasland), afgewisseld met meer besloten delen gevormd door landgoederen, het Hoge Bos en Fort Rijnauwen. Binnen het stedelijk gebied van snelwegen en de bebouwing van Utrecht (Uithof) en Bunnik is het open landschap hier van grote betekenis.

De randzone van USP De Uithof wordt bepaald door een afwisseling van stad en land en open en besloten. Het plangebied maakt deel uit van deze diffuse stedelijke rand en vormt daarin één van de open, landelijke delen in het ritme van landschappelijk groen en moderne architectuur. Ter hoogte van het plangebied is nog sprake van een landelijk karakter. Het plangebied is een van de open delen uit het ritme van stad-land en draagt bij aan de beleving van de stadsrand vanuit het open landschap en vice versa van Uithof naar landschap.

In onder andere het meest recente ambitiedocument van het USP staat aangegeven dat deze randzone aan de zuidelijke rand ingezet zal worden voor versterking van de woonfunctie rondom de bestaande wooncomplexen. Hierbij is de relatie met het waardevolle landschap het uitgangspunt. Zo zijn er reeds plannen voor de International School Utrecht aan de westzijde van de zuidelijke rand van de Cambridgelaan.



1. Werk aan de Hoofddijk
2. Acces de Hoofddijk
3. Fort NHW
4. Acces NHW
5. Botanische tuinen

6. Hoofd-fietsroute Utrecht-Zeist, omweg via Hoofddijk
7. Landgoederen en kastelen
8. Waardevol open gebied ten zuiden van USP
9. Randzone USP afwisseling tussen open landschap en stedelijk gebied

Groene structuren

Ten zuiden van USP De Uithof wordt het landschap bepaald door waardevol open gebied (grasland), afgewisseld met meer besloten delen gevormd door landgoederen, het Hoge Bos en Fort Rijnauwen. Binnen het stedelijk gebied van snelwegen en de bebouwing van Utrecht (Uithof) en Bunnik is het open landschap hier van grote betekenis.

De randzone van USP De Uithof wordt bepaald door een afwisseling van stad en land en open en besloten. Het plangebied maakt deel uit van deze diffuse stedelijke rand en vormt daarin één van de open, landelijke delen in het ritme van landschappelijk groen en moderne architectuur. Ter hoogte van het plangebied is nog sprake van een landelijk karakter. Het plangebied is een van de open delen uit het ritme van stad-land en draagt bij aan de beleving van de stadsrand vanuit het open landschap en vice versa van Uithof naar landschap.

Het oorspronkelijke landschap ter plaatse van USP De Uithof bestond uit een slagenlandschap. Het stedenbouwkundig ontwerp van USP De Uithof is hier bovenop gelegd, maar op enkele plaatsen is het oorspronkelijk landschap nog duidelijk herkenbaar, zoals binnen het plangebied. Dit is met name duidelijk zichtbaar in de waterstructuren in het gebied.

De bomenlaan langs de Zandlaan is een belangrijke diagonale groene structuur langs het plangebied die het USP met het omliggende landschap verbindt.

Groen met sportfunctie •

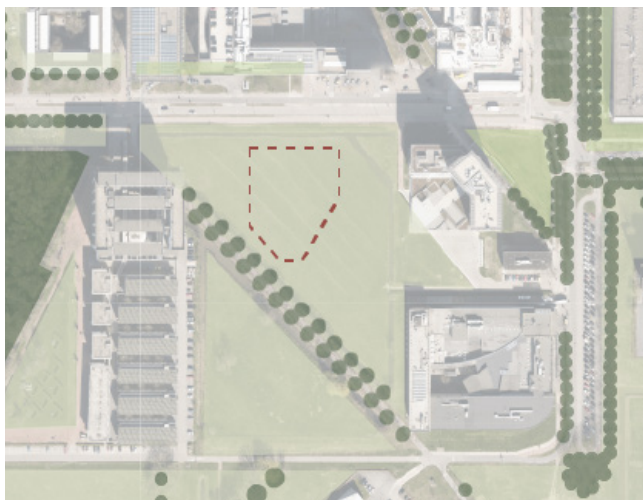
Botanische tuin •

Groen met cultureel karakter •

Boschage •

Laanstructuur •

Groen met landelijk karakter •



Waterstructuren

De oorspronkelijke verkaveling van het gebied (slagenlandschap) was met name zuidwest-noordoost gericht. Deze structuur is nog op verschillende plekken zichtbaar in het landschap. Afwatering in het plangebied sluit aan op deze structuur.

De voormalige antitankgracht uit de NHW is nog duidelijk zichtbaar en herkenbaar vanaf fort Rijnauwen tot aan de grens van het USP.

De hoofdontwatering ligt als een ring om de campus. Het water stroomt zuidwaarts in de richting van de Krommerijn. Het plangebied ligt binnen deze ring.

Binnen het stedenbouwkundig ontwerp markeert een brede watergang de noordzuidrichting en vormt zo een duidelijke verbinding met het omliggende landschap.

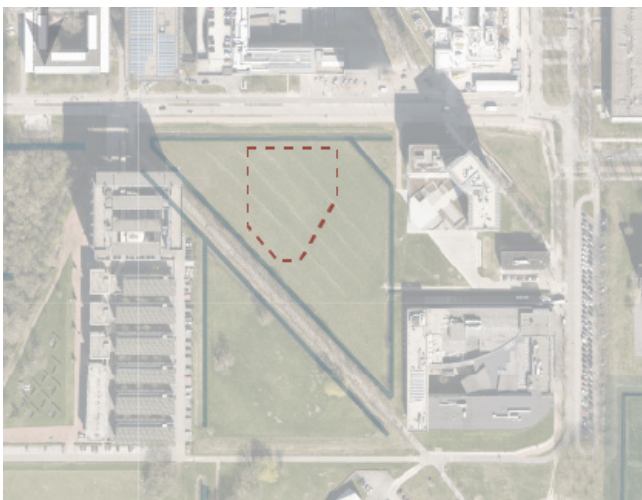
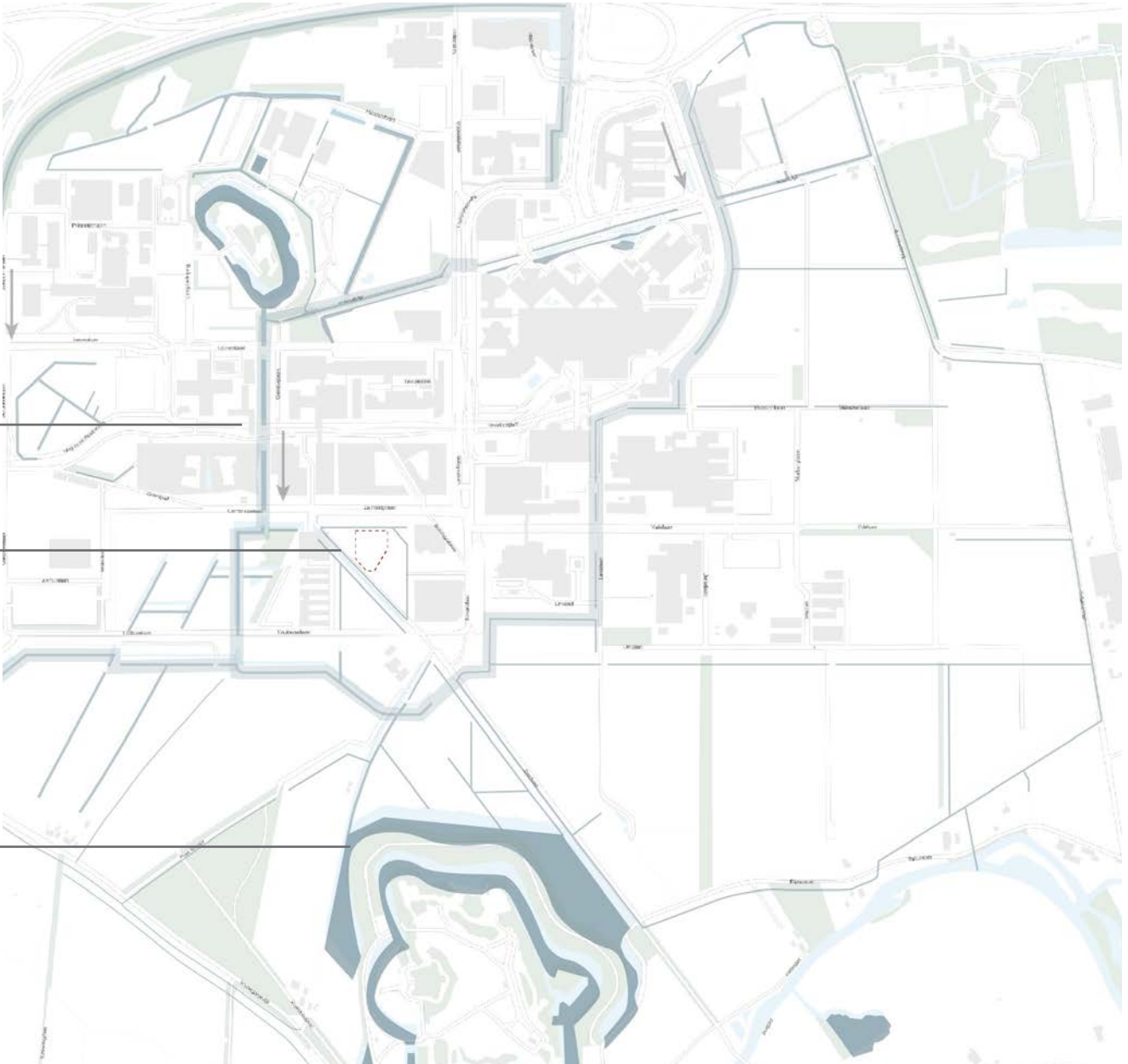
Vanaf Werk aan de Hoofddijk markeert een watergang een poldergrens uit de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zodat deze lijn nog steeds herkenbaar is.

De voormalige antitankgracht uit de NHW is nog duidelijk zichtbaar en herkenbaar vanaf fort Rijnauwen tot aan de grens van het USP. Rondom Werk aan de Hoofddijk en Fort Rijnauwen liggen grachten. De militaire werken zijn nog duidelijk herkenbaar, waarbij Fort Rijnauwen nog in zijn landschappelijke context zichtbaar is.

Hoofdstructuur afwatering

Waterstructuur verkaveling

NHW waterstructuur



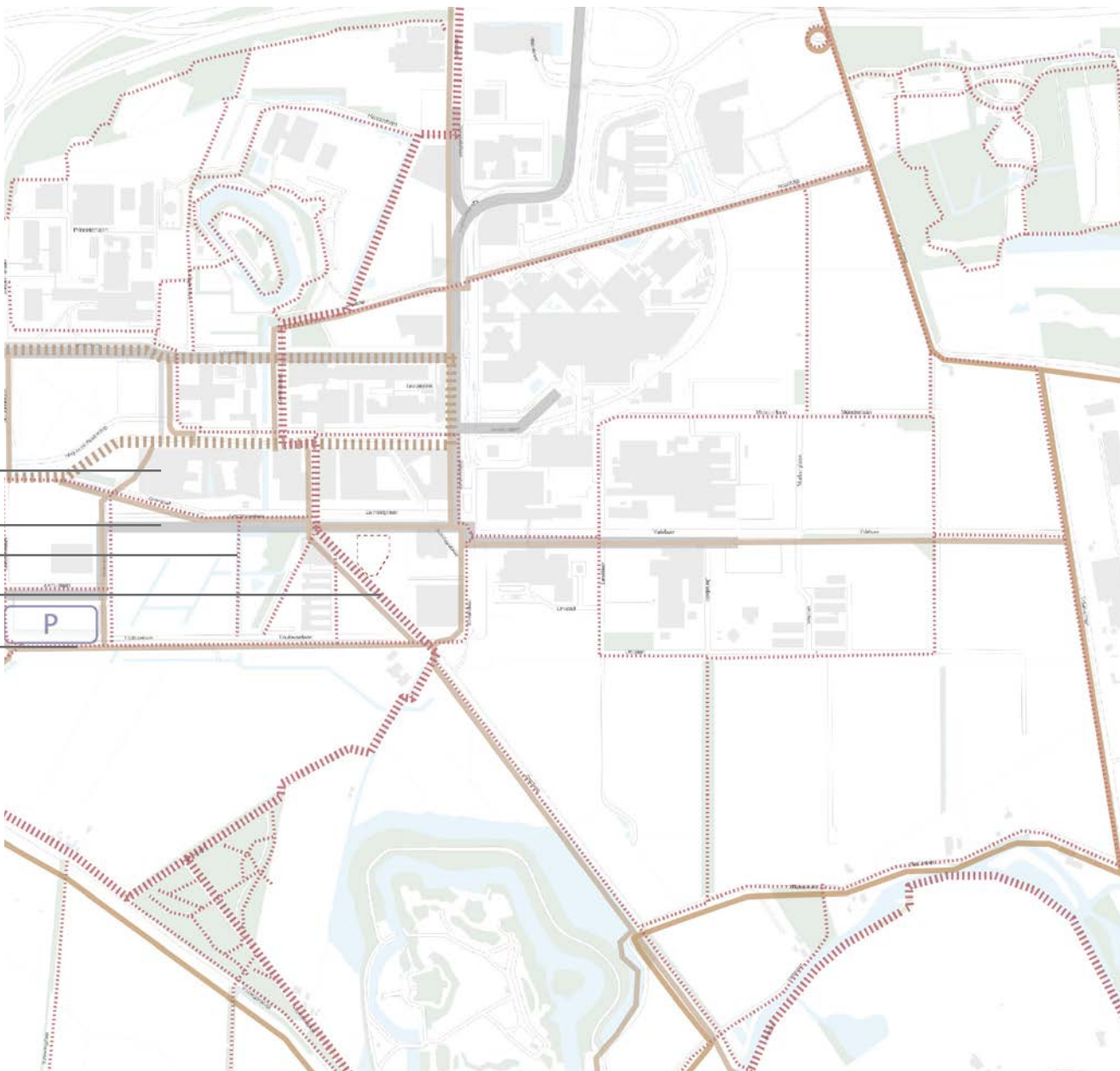
Routes

Binnen USP De Uithof is een duidelijke infrastructuur met rechte assen aanwezig. Voor het autoverkeer is onder andere de Cambridgelaan, gelegen ten noorden van het plangebied, een belangrijke ontsluiting. Hier is ook een fietspad aanwezig. De beschreven infrastructuur is niet van recreatieve waarde.

Aan de zuidelijke grens van het USP bevindt zich een belangrijke recreatieve fietsverbinding. Ook voor voetgangers is deze lijn van betekenis. Op deze grens van Uithof en landschap beleeft men de rust en openheid van het landschap.

De Zandlaan, het Hoge Bospad en de Boeijenlaan vormen de recreatieve verbindingen naar kasteel Rhijnauwen, Fort Rijnauwen en de zuidelijker gelegen landgoederen. Er zijn geen fysieke verbindingen richting het zuidelijk gelegen landschap.





Zichtlijnen en beleving

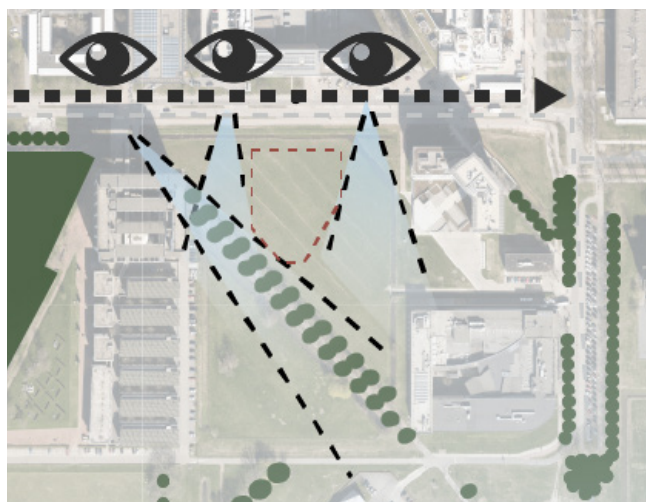
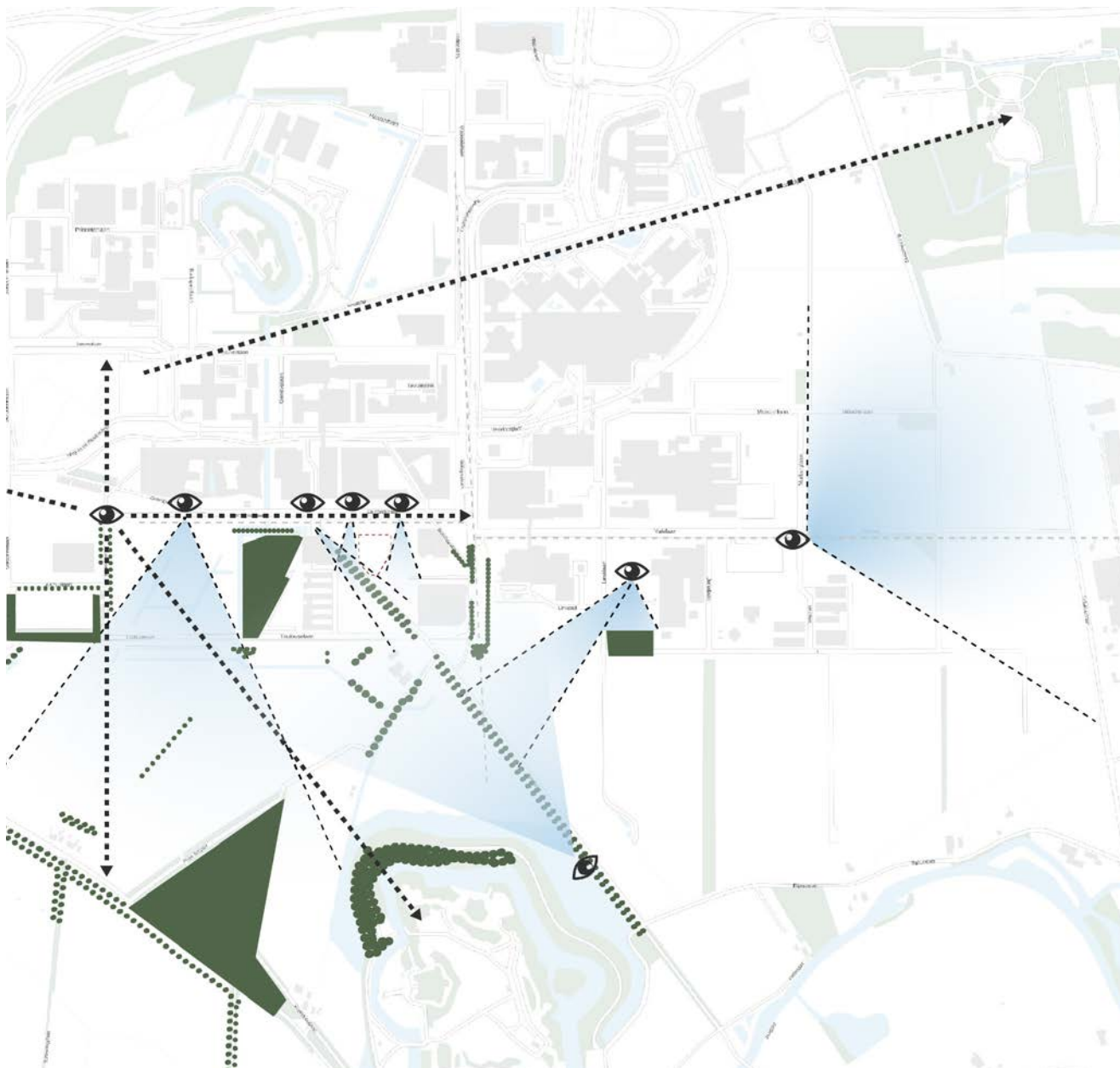
De Cambridgelaan vormt een prominente en lange zichtlijn in oost - westelijke richting. Vanaf de Cambridgelaan is het plangebied een van de weinige open verbindingen met het landschap. Vanaf de Cambridgelaan zijn het bos van kasteel Rijnauwen en het groen van Fort Rijnauwen duidelijk zichtbaar. Het landschap is hierdoor duidelijk voelbaar (beleving) en zichtbaar binnen het stedelijk gebied van USP De Uithof.

Vanuit het landschap is USP De Uithof zichtbaar als gelede en gelaagde rand: een afwisseling van groen en stad, met afwisselende bebouwingshoogte. Dit is conceptueel gevisualiseerd in de onderstaande schets.

Langs de bebouwing van de Hogeschool Utrecht ligt een kortere zichtlijn richting het noorden en is de laan richting de onderdoorgang van de A27 duidelijk zichtbaar. Ter hoogte van het Oxfordpad ligt een tweede zichtlijn. Vanuit de stad komend biedt het pad, tussen Centrum- en Zuidwest Cluster door, uitzicht op het zuidelijk weidegebied. Vanuit USP De Uithof komend is het pad georiënteerd op De Dom in het centrum van stad, zo ontworpen door Van der Steur in het eerste stedenbouwkundige plan voor USP De Uithof. De visuele verbinding met De Domtoren is vanuit USP De Uithof niet aanwezig.

De diagonale structuur van de Zandlaan, inclusief bomenrijen, grenzend aan het plangebied verleidt de kijker om het landschap te volgen richting de antitankgracht en het open landschap.

Bij de totstandkoming van de positionering en het plot van het beoogde gebouw zijn de zichtlijnen naar het landschap bepalend zijn geweest.



Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het Utrecht Science Park is gelegen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Op 26 juli 2021 is de Nieuwe Hollandse Waterlinie op de UNESCO Werelderfgoedlijst gekomen als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam. Beide linies heten nu samen de Hollandse Waterlinies. De begrenzing van het werelderfgoed Hollandse Waterlinies ligt op de rand van het USP; het acces de Hoofddijk en Werk aan de Hoofddijk vallen binnen de begrenzing.

De aanwezige kernkwaliteiten bestaan uit het Werk aan de Hoofddijk, het acces en inundatiekade de Hoofddijk, de Verboden kringen (deels open direct bij het fort, maar verder vooral bebouwd), fort Rijnauwen, enkele groepsschuilplaatsen en een antitankgracht. De voormalige antitankgracht vormt een verbinding tussen Werk aan de Hoofddijk en Fort Rijnauwen. Deze lijn is nog gedeeltelijk zichtbaar en herkenbaar in het landschap.

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 grotendeels 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.

Werk aan de Hoofddijk

acces de Hoofddijk

inundatieveld

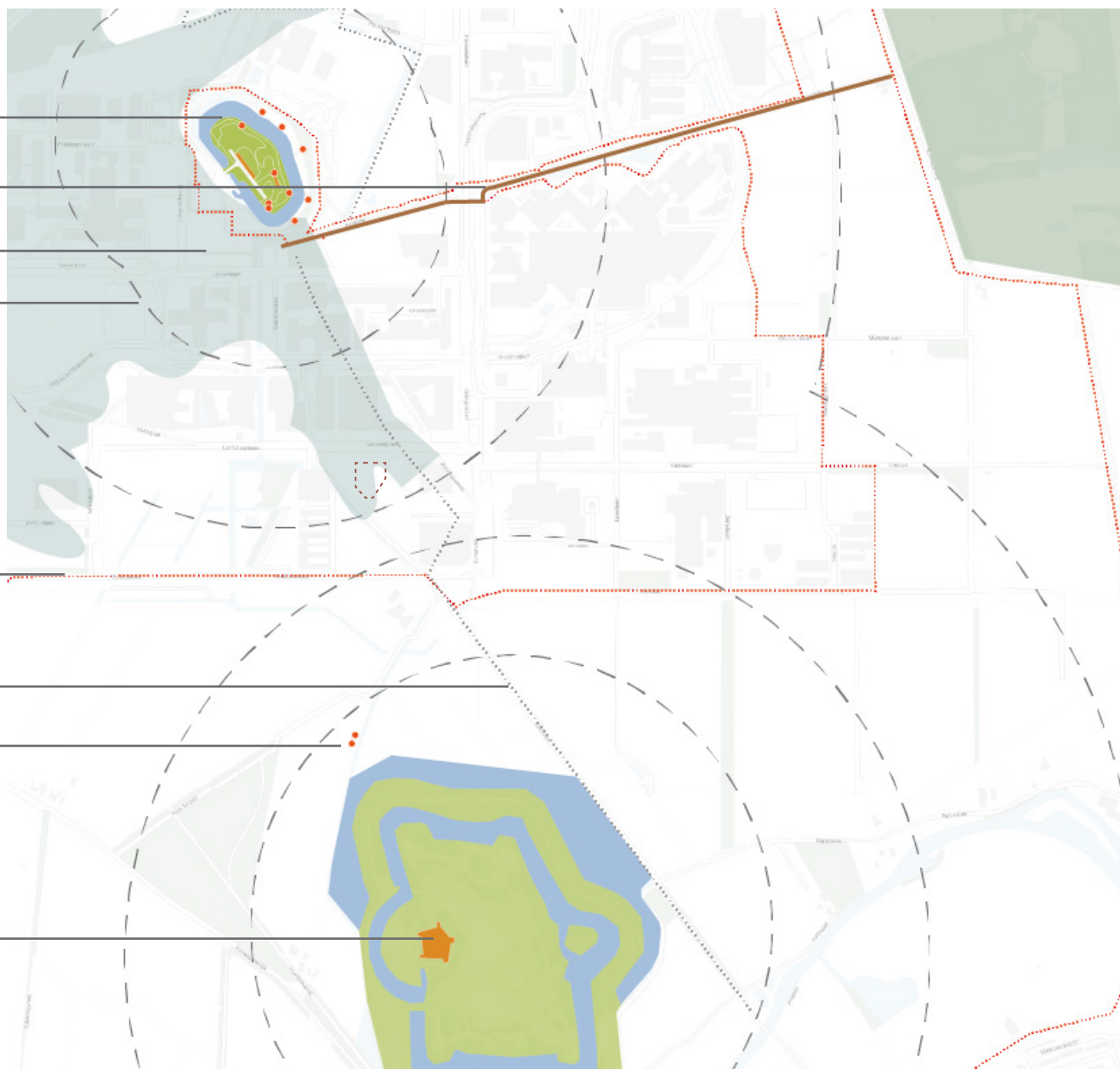
verboden kring

begrenzing site NHW

anti-tankgracht

groepsschuilplaatsen

Fort Rijnauwen

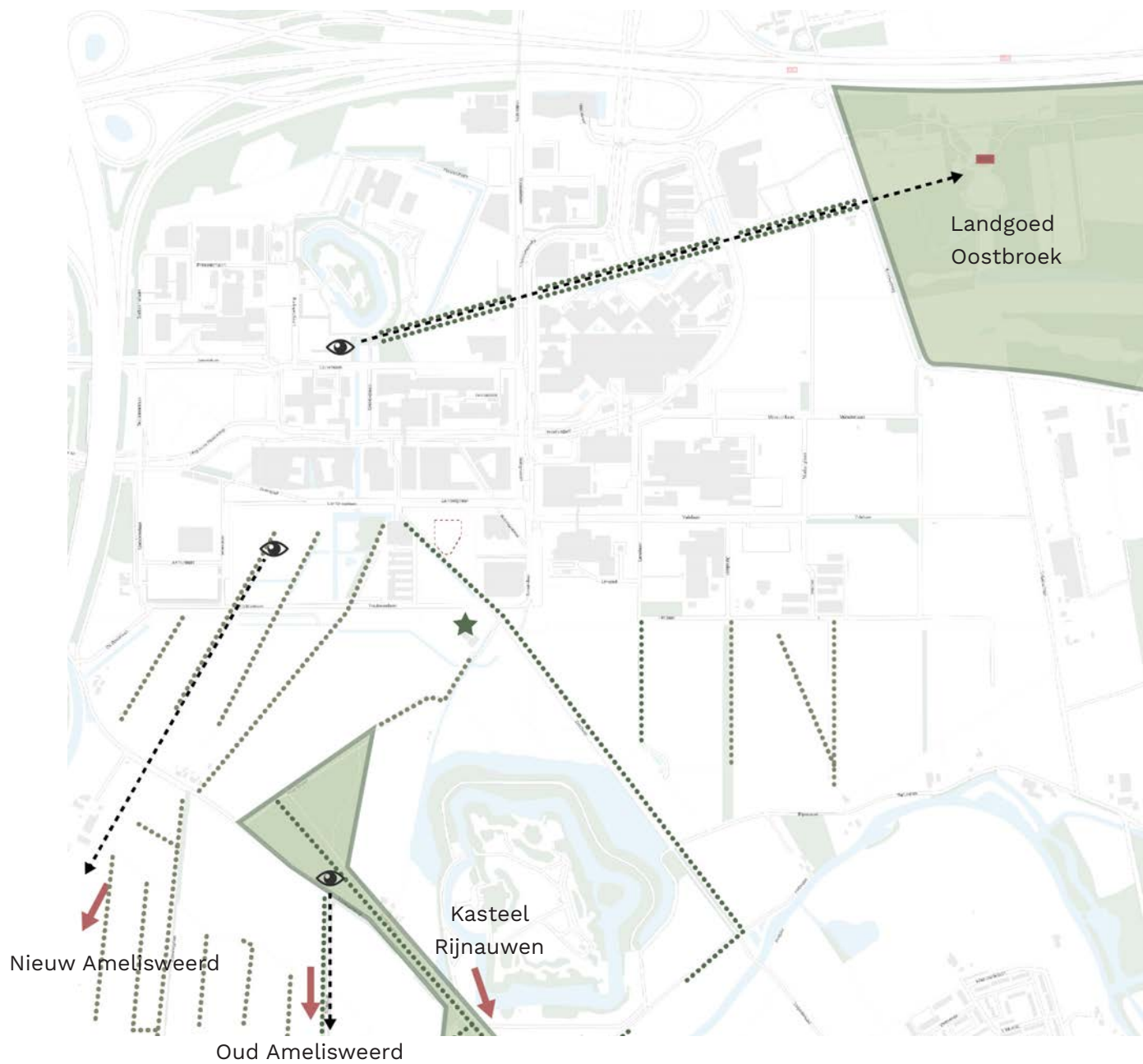


Landgoederen

Landgoed Oostenbroek ligt ten oosten van USP en heeft een directie relatie met het gebied via een weg over de historische poldergrens met watergangen en bomenrijen. Deze historische lijn is duidelijk herkenbaar in de stedenbouwkundige structuur van USP. Er is geen directe relatie met het plangebied aanwezig.

De landgoederen Nieuw Amelisweerd, Oud Amelisweerd en Kasteel Rhijnauwen bevinden zich ten zuiden van USP en dicht bij het plangebied. De landgoederen vormen een groot groengebied en bevatten veel historische elementen. Het gebied heeft een grote recreatieve waarde voor mensen uit de omliggende gebieden.

De locatie van Boerderij de Uithof is zichtbaar aan de zuidzijde van USP. Dit gebouw vormt de schakel naar het historische landschap dat USP ooit was. De bebouwing heeft (deels gereconstrueerd na brand) nog steeds belangrijke historische waarde.



3 Aandachtspunten en inspiratie

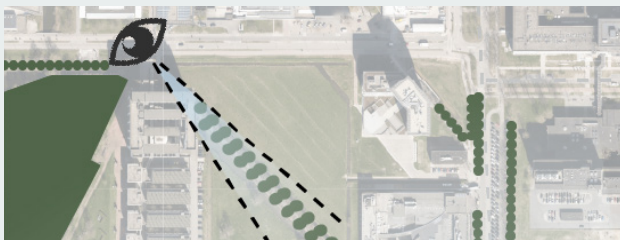
De waardenstelling geeft aan met welke waarden rekening gehouden moet worden in het ontwerp en biedt een onderbouwing voor de verdere planvorming. Inspiratie wordt geboden in de vorm van mogelijke manieren om de waarden zo veel mogelijk te behouden en/of te versterken.

Diffuse randen

De zuidelijke rand van de USP is tot voorkort altijd een belangrijk element geweest in de verbinding van de USP met het landschap. Door de laatste landelijke structuren binnen deze rand te bebouwen verandert het karakter van de zuidelijke rand en daarmee de verbinding met het landschap. In de planvorming is het verstandig om zorgvuldig om te gaan met het karakter van deze diffuse rand.

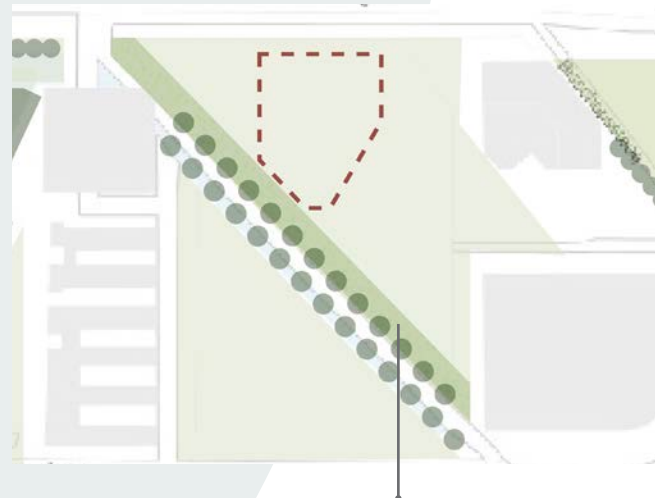
Zichtlijnen

Vanaf de Cambridgelaan is er vanaf de projectlocatie op dit moment ruim zicht op het open landschap. De diagonale bomenlaan deelt het open landschap binnen de grenzen van het USP in tweeën. De diagonaal van de Zandlaan vormt een belangrijke groene en recreatieve structuur waarbij de aanwezige zichtlijnen, over de diagonaal en richting het waardevolle landschap, zo veel mogelijk behouden dienen te worden. Bij de totstandkoming van de positionering en het plot van het beoogde gebouw zijn de zichtlijnen naar het landschap reeds bepalend zijn geweest.



Landschappelijke inpassing

Het is belangrijk om de diagonale landschappelijke structuur van de Zandlaan grenzend aan het plangebied te behouden, en waar mogelijk te versterken, inclusief de laanbeplanting. Hierbij dient de diagonaal wel een solitair element in het landschap te blijven. Een landschappelijke randzone van open landschap rondom de Zandlaan is dus wenselijk.

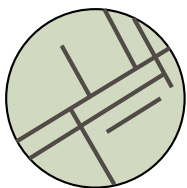


Bufferzone diagonale groenstructuur

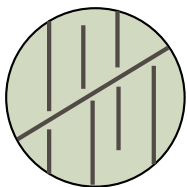
Vanuit het waardevolle open landschap en de Nieuwe Hollandse Waterlinie geredeneerd zou ook het gebouw als een solitair element in het landschap geplaatst kunnen worden zonder verdere landschappelijke inpassing op maaiveldniveau. Op deze manier blijft het karakter van het landschap zo veel mogelijk

onaangetast, en blijft ook de referentie naar het open inundatielandschap van de NHW zo veel mogelijk intact.

Het kan voorkomen dat er bepaalde landschappelijke elementen in de plannen opgenomen dienen te worden, bijvoorbeeld voor (water)compensatie. Laat in dit geval de verkavelings- en afwateringsstructuren van het slagenlandschap zo veel mogelijk terugkomen in het landschappelijke ontwerp om de autonomie te versterken.



autonomie niet versterkt



autonomie wel versterkt

Inspiratie in relatie tot de NHW

Vanaf het plangebied is er zicht op verschillende attributen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De geplande ontwikkeling biedt kansen om op verschillende manieren aan de beleving van de NHW bij te dragen. Zo kan er binnen het gebouw gedacht worden aan referenties op wanden of vloeren. Of informatieborden in de hallen en/of gezamenlijke ruimtes. Symbolen in bijvoorbeeld de vorm van een fort kunnen mensen naar een uitzichtpunt binnen het gebouw leiden, waar vervolgens een informatiebord bij staat, zodat

bewustzijn gecreëerd wordt over de unieke locatie en de aandacht naar het landschap getrokken wordt. Indien er een gebouw gebonden buitenruimte gerealiseerd wordt kan ook hier gedacht worden aan manieren om de mensen richting de antitankgracht en het fort te leiden.

Er ligt een kans om te kijken of de relatie tussen het Werk aan de Hoofddijk en Fort Rijnauwen kan worden versterkt. Een voorbeeld is door langs de recreatieve route over de Zandlaan, die doorloopt richting beiden attributen, informatieborden en/of bewegwijzering aan te brengen. Of door ook zoals hierboven beschreven de relatie tussen de attributen op een speelse manier terug te laten komen in het beoogde gebouw.



Voorbeeld referenties naar erfgoed





Strategisch ontwerpers
voor gebieden in beweging

Land-id
Kantoorgebouw De Enk
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem

www.land-id.nl