LANDSCHAPPELIJK ADVIES

KROMME RIJNGEBIED ZEIST





COLOFON

Opdrachtgever

Gemeente Zeist 3700 AM Zeist Postbus 513

Contactpersoon

dhr. H. Jorritsma

€ ™ ™ ⊢ (030) 6987911

j.jorritsma@zeist.nl

(030) 6914944

www.zeist.nl

Opdrachtnemer

4101 CE Culemborg Everwijnstraat 9 Brons + partners landschapsarchitecten bv

Ecologisch advies:

Bureau Waardenburg bv.

Adviseurs voor ecologie en milieu

Contactpersoon

Ellen GrootKoerkamp-Wilms

0345 534 765

0345 534 736

www.bronsenpartners.nl info@bronsenpartners.nl

Projectnummer:

942 Kromme Rijngebied Zeist

Copyright

juli 2010 Brons + partners landschapsarchitecten bv,





Kromme Rijngebied 3 uitwerking Zeist

1	INLEIDING	_
2	RUIMTELIJKE KWALITEITEN PLANGEBIED	6
	2.1 LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE	<u>.</u>
	2.2 ECOLOGIE	14
	2.3 RUIMTELIJK FUNCTIONEREN	16
ω	STREEFBEELD PLANGEBIED	20
4	ONTWIKKELING GOLFBAAN	26
5	TOETSING ONTWIKKELINGEN	30
6	CONCLUSIE LANDSCHAPPELIJK ADVIES	32

NLEIDING

gewenste inrichting. Dit onderzoek vormt een ingewonnen bij bureau Waardenburg bv. ecologische aspecten van dit onderzoek is advies gemeenten is uitgevoerd. Met betrekking tot de in de afgelopen twee jaar voor zes samenwerkende verfijning van het Landschapsontwikkelingsplan, dat op haar kwaliteiten, specifieke opgaven en integraal Rijngebied binnen de gemeente nader te onderzoeken landschapsarchitecten gevraagd om het Kromme De gemeente Zeist heeft aan Brons en partners

AANLEIDING EN DOEL ONDERZOEK

De aanleiding van het onderzoek komt voort uit het verzoek van de golfbaan in het Kromme Rijngebied om uit te breiden met 9 holes. Een andere ontwikkeling was de voorgenomen omlegging van de Koelaan en de Sportlaan ten behoeve van de aansluiting op de A12. Deze ontwikkeling is echter recent door de provincie afgewezen. Doel van het onderzoek is om het integrale streefbeeld voor dit plangebied weer te geven en hieraan de voorgenomen uitbreiding van de golfbaan te toetsen.

VELDBEZOEK EN OVERLEG

Er heeft een overleg en veldbezoek plaats gevonden met het Utrechts Landschap en de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West om de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van het plangebied te verkennen. Met de bestuurders en de architect van de golfbaan heeft een ontmoeting plaats gevonden om de plannen voor de uitbreiding door te spreken. Vervolgens hebben wij met de landschaps- en golfarchitect Gerard Jol een bezoek gebracht aan twee reeds gerealiseerde golfbanen in Abcoude en Zaanstad om de voorgestelde maatregelen voor de uitbreiding van de golfbaan in het Kromme Rijngebied in het veld te kunnen beoordelen.

PLANGEBIED

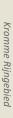
Het plangebied betreft het half open (agrarische) gebied ten zuiden van de kern Zeist. Het sluit in oostelijke richting aan op de landgoederenzone. Het gebied ligt op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar het Kromme Rijnlandschap en vernauwt zich tussen de kernen Zeist en Bunnik.



plangebied

OPBOUW ONDERZOEK EN RAPPORT

In het onderzoek zijn eerst de diverse kwaliteiten van het plangebied beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is het streefbeeld voor het gebied samengevat. Dit streefbeeld is gebaseerd op recente beleidsplannen, zoals het landschapsontwikkelingsplan voor het Kromme Rijngebied⁺ en het plan De Tuinen van Utrecht, opgesteld door de Stichting het Utrechts Landschap. In hoofdstuk 4 is de voorgenomen ontwikkeling van de golfbaan beschreven. In hoofdstuk 5 wordt deze ontwikkeling getoetst aan het streefbeeld. Hoofdstuk 6 sluit af met het eindadvies over de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.





RUIMTELLIKE

KWALITEITEN PLANGEBIED

onderzocht voor diverse aspecten: tussen Zeist en Bunnik. De ruimtelijke kwaliteiten zijn Het plangebied ligt in het Kromme Rijngebied, gelegen

- landschap en cultuurhistorie;
- ecologie;
- ruimtelijk functioneren.

LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE

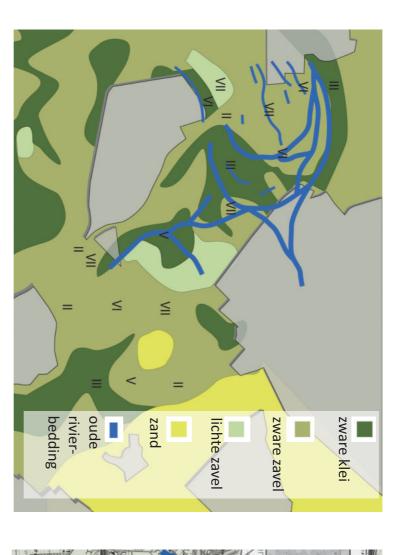


LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE 1900

veranderd. nog steeds waarneembaar. Allen het gebied tussen Bunnik en de Sportlaan is duidelijk agrarische open slagenlandschap (ten westen van de Koelaan) en de kenmerkende dat nu het Kromme Rijngebied van Zeist vormt. Het duidelijke onderscheid tussen het dan valt op dat afgezien van de toenemende bebouwing en de rijksweg A12 er qua kamerstructuur van het kampenlandschap (ten oosten van de Bunniksche weg) is toegankelijkheid, verkaveling en ruimtelijk patroon weinig is veranderd in het gebied Als we het huidige landschap vergelijken met het landschap van honderd jaar geleden

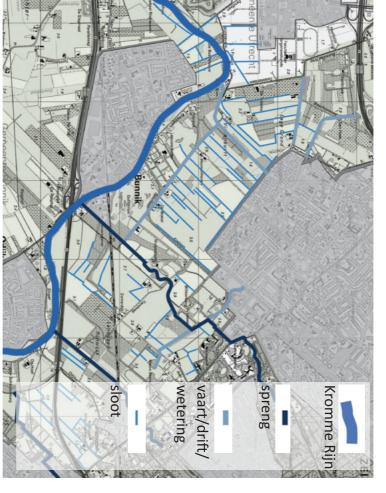






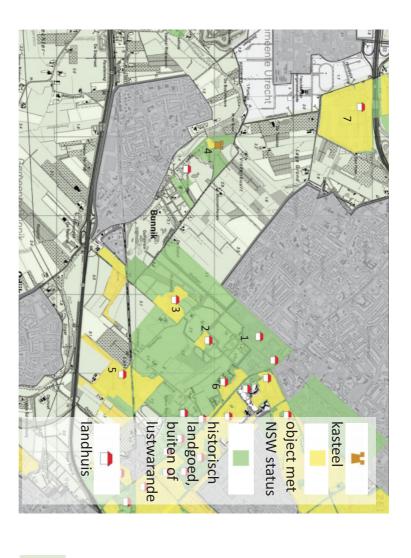
BODEM

de 40 en 80 cm (Gt VI-VII). maaiveld, minder dan 40 cm (Gt III). Op de stroomruggen is de grondwaterstand tussen rivierbeddingen bevindt de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich dicht onder het vormde. Deze iets hoger gelegen delen bestaan uit zavelig materiaal. Binnen de oude zware klei. Tijdens overstromingen werd zandig materiaal afgezet welke stroomruggen De bodemgesteldheid van het plangebied is terug te herleiden naar de oude landschap zijn ze te herkennen als geulvormige laagtes. Deze oude geulen bestaan uit rivierbeddingen van de Kromme Rijn. Deze zijn inmiddels verland maar in het open



WATERSTRUCTUUR

aangelegd ten behoeve van o.a. de afvoer van het water van de RWZI. Bij de uitbreiding in serpentinevijvers. In de jaren '60 van de vorige eeuw is de Nieuwe Hakswetering de Stichtse Lustwarande en gaan rond de vele buitenplaatsen en landgoederen over geschikt gemaakt werden. De gegraven sprengen in het landschap behoren toe aan gronden tussen Zeist en Bunnik ontwaterd konden worden en als landbouwgebied watergangen, vaarten en driften heeft ervoor gezorgd dat de lager en natter gelegen slotenpatroon geen afbreuk gedaan. waterstructuur is evenwel aan de binnen het plangebied aanwezige Middeleeuwse van Zeist-West is een randsloot aangelegd. Met de meer recente wijzigingen in de De Kromme Rijn vormt de blauwe hoofdader in het landschap. Het stelsel van



LANDGOEDEREN

een functie in de ontginning van het Kromme Rijngebied. uit de ridderhofsteden: Huys te Seist (1536), Blikkenburg (1537), Kersbergen (1538) en oudste landgoedontwikkeling is het ontstaan uit Uithoven van het klooster Oostbroek en en de goede bereikbaarheid vanuit Utrecht en Amsterdam. In de achttiende en in de Door de ligging in het overgangsgebied tussen droge en nattere gronden was het gebied Rijsenburg. Uit latere periode dateren Wulperhorst en Rhijnwijck, zij hadden vermoedelijk verbindingswegen een lint van buitenplaatsen, de Stichtse Lustwarande. De eerste en loop van de negentiende eeuw ontwikkelde zich organisch aan weerszijden van de Zeist werden rijke stedelingen daarnaast aangetrokken door de grandeur van het Slot tussen Utrecht en Arnhem een aantrekkelijke vestigingsplaats voor de rijke burgers. In



Wulpenhorst

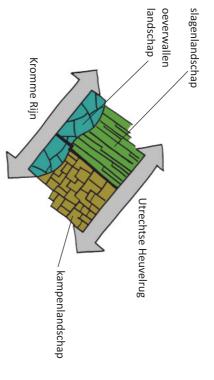
Niënhof; 5 Rijnwijck; 6 Landgoed Schoonoord; 7 Landgoed Oostbroek; 1 Slot Zeist; 2 Buitenplaats Blikkenburg; 3 Landgoed Wulpenhorst; 4 Landgoed



LANDSCHAPSTYPE EN GROENSTRUCTUUR

Engelse landschapsstijl) en boomgaarden. en later de landgoederen en buitenplaatsen werd het open landschap van het Kromme De Utrechtse Heuvelrug is een robuust bebost landschap. Vanuit de ridderhofsteden, Rijngebied ingevuld met 'lusthof' - elementen zoals: laanbeplanting, bos, parken (vaak in

De variërende oriëntatie en de maat van deze elementen draagt ertoe bij dat er binnen de Stichtse Lustwarande blokvormige ruimten te onderscheiden zijn; het kampenlandschap.



- zuidwestelijke oriëntatie dragen bij aan de langgerekte ruimten die kenmerkend zijn voor het slagenlandschap. kavelgrensbeplanting en kleine boomgaarden en de overwegende noordoost-Het agrarisch landschap met zijn landschappelijke beplantingselementen, zoals
- oeverwallenlandschap. de variatie in oriëntatie en de afwisseling van beplanting en vormt daarmee het Het landschap rond de Kromme Rijn heeft een afwisselend groen karakter door





MATE VAN BESLOTENHEID

afwisseling in beplantingselementen van de Stichtse Lustwarande voor een half open aan beslotenheid. De verscheidenheid aan beplantingselementen op de stroomruggen zorgen voor een open karakter met een duidelijke lengterichting, het slagenlandschap. van de Kromme Rijn en de bebouwingskernen zorgen voor een afgewisselde beslotenheid landschap, het kampenlandschap. De kavelgrensbeplantingen in het agrarische landschap langs de Kromme Rijn. Tussen de Kromme Rijn en de Utrechtse Heuvelrug zorgt de De bossen en bebouwingskernen op de Utrechtse Heuvelrug zorgen voor een grote mate



slagenlandschap kampenlandschap









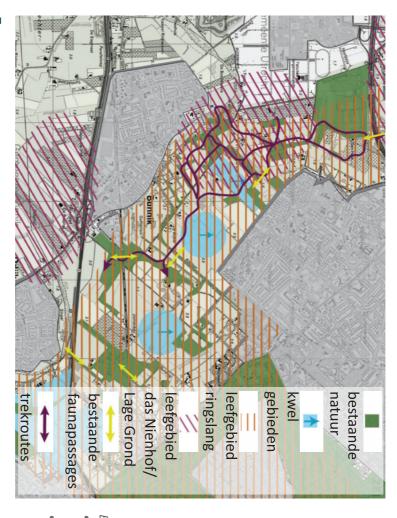
WAARDERING LANDSCHAP EN CULTUURHSITORIE

- gaaf oorspronkelijk Middeleeuws ontginningspatroon;
- waardevolle reeks van landgoederen, onderdeel van de Stichtse Lustwarande;
- aanwezig microreliëf van geulen en stroomruggen en plaatselijk ook rabatten;
- diverse landschappelijke beplantingen in de kavelrichting met fraaie doorklikies:
- landschappelijke en ruimtelijke bufferzone tussen Zeist en Bunnik.

De landgoederen en buitens van de Stichtse Lustwarande hebben een belangrijke stempel gedrukt op de ontwikkeling en uitstraling van de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug. Cultuurhistorisch en landschappelijk is dit gebied dan ook zeer waardevol.

Cultuurhistorisch en landschappelijk is dit gebied dan ook zeer waardevol. Het gebied tussen Zeist en Bunnik kenmerkt zich door een agrarisch landschap en openheid en heeft nog een Middeleeuws ontginningspatroon. Hoewel er rond Langbroek op grotere schaal Middeleeuwse verkavelingen worden aangetroffen is dit gebied zeer waardevol. Zij vormt de enige schakel tussen de agrarische landschappen in het veenweidegebied ten noorden van Utrecht en het Kromme Rijngebied.





ECOLOGIE

bij dat er op korte afstand een groot scala aan verschillende groeiomstandigheden ligt De overgang van hoge zandgronden naar het nattere Kromme Rijngebied draagt ertoe zijn veel micro-gradiëntsituaties aanwezig. De vegetatiekundig meest waardevolle Een groot deel van de gronden aan de zuidzijde van Zeist zijn in beheer als natuurgebied tegen de woonwijk aan. In het zuiden van het gebied liggen enkele elzenbroekbossen (water)beplantingen met kwelindicatoren liggen aan de noordelijke kant van het gebied restanten). Zij zijn ook opgenomen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. In het gebied (grasland, akkers, laagstamboomgaarden, grienden, essenhakhout en oude bos-

Bron:

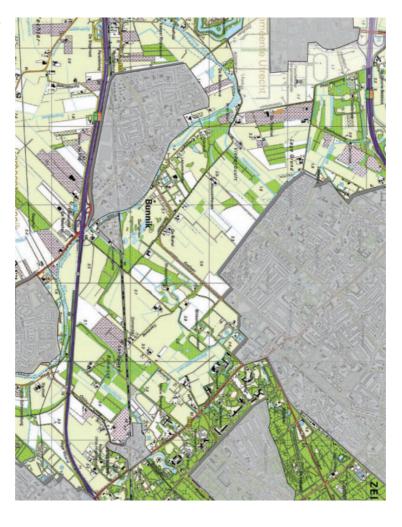
- Natuur- en landschapswaardering buitengebied Zeist (Bureau Waardenburg bv,
- Natuur verbinden en behouden (Werkgroep Natuurlijk Zeist-West)

de heuvelrug. In het gebied is reeds in belangrijke mate ingezet op faunapassages om grote soortenrijkdom. De kleinschaligheid van het landschap draagt hier ook aan bij, In combinatie met de kwel, die hier aan de oppervlakte komt, zorgt dit voor een relatief andere drukke verkeerswegen. reeën en andere dieren een veilige doortocht te geven bij rijkswegen, de spoorlijn en Het gebied is van groot belang als ecologische corridor van het Kromme Rijngebied naar waardoor het een leefgebied is voor de ringslang en de das als kenmerkende gidssoorten.

WAARDERING ECOLOGIE

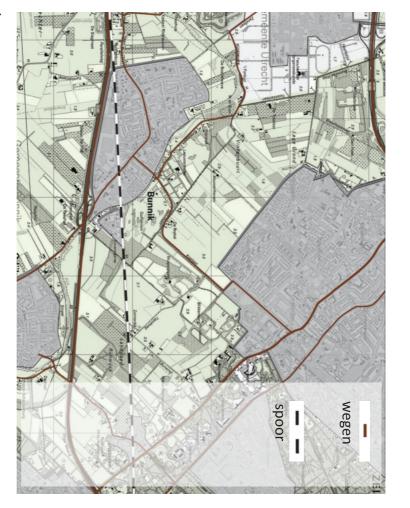
- rijke biodiversiteit door aanwezigheid gradiënten en kwel en de variatie in landgebruik en groenstructuren;
- waardevolle oude hakhoutpercelen
- (lange regeneratietijd, moeilijk te vervangen);
- landgoedbossen en parken zijn veelal enkele eeuwen oud en hebben een hoge ecologische waarde;
- zeer belangrijk ecologische corridor tussen het veenweidegebied van de Bilt aan de noordzijde en het Kromme Rijngebied aan de zuidzijde.





AGRARISCH GEBRUIK

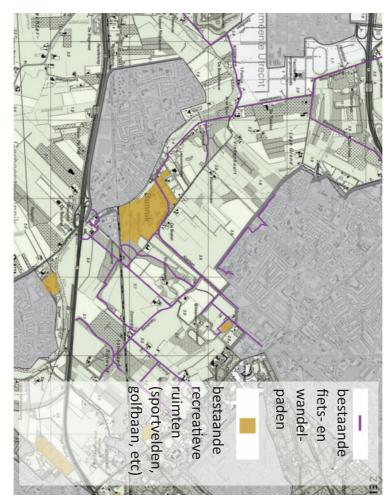
fruitteelt en bos. gebruik als weidegrond. Daarnaast zijn enkele percelen in gebruik voor akkerbouw, Het plangebied heeft een sterke agrarische identiteit. Overwegend zijn de gronden in



INFRASTRUCTUUR

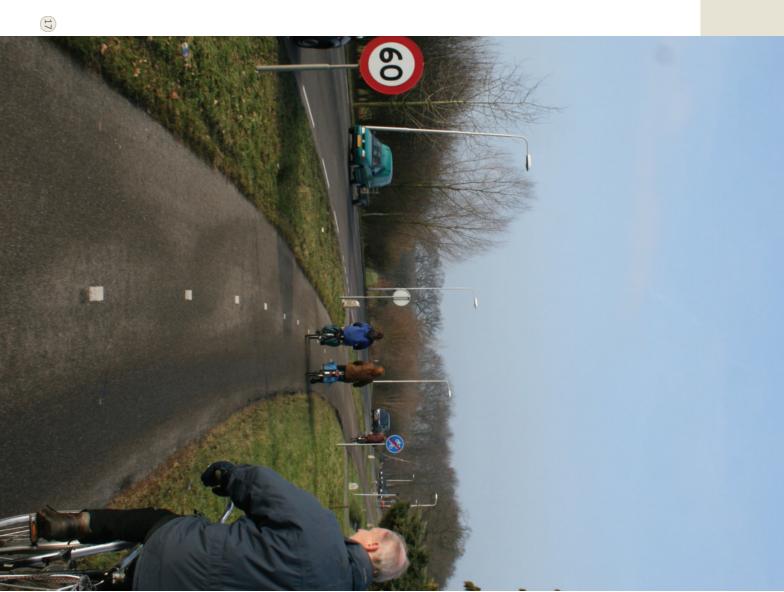
in het landschap. De spoorlijn vormt ook een nieuwe structuurlijn in het landschap. rijkswegen A27 en A12 zijn van bovenregionaal belang en vormen nieuwe structuurlijnen Bunnik en de Odijkerweg, de verbinding tussen Odijk en Station Driebergen-Zeist. De en de Utrechtse Heuvelrug en verbinden daarmee de langs deze structuren liggende kernen. Haaks op deze structuur ligt de Koelaan, de verbindingsweg tussen Zeist en De oudste wegen volgen de natuurlijke landschappelijke structuren, de Kromme Rijn

uitwerking Zeist



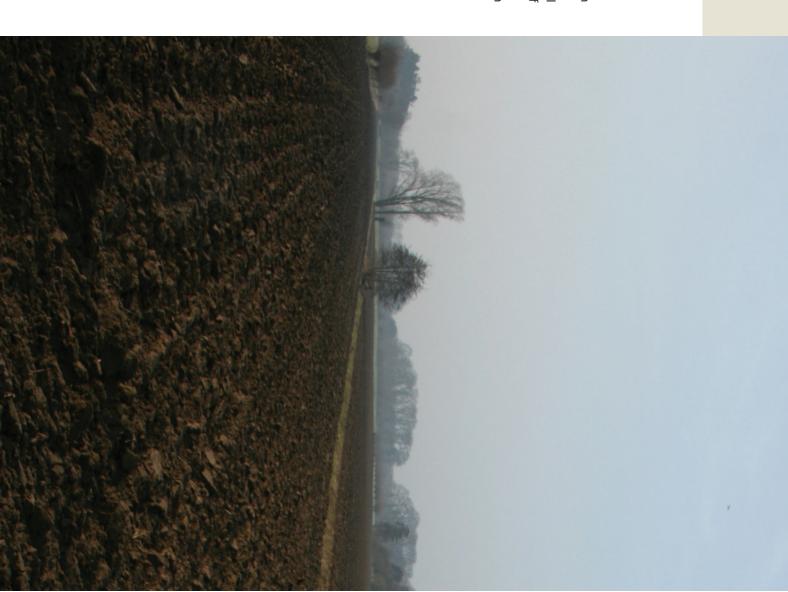
RECREATIE

Het plangebied vormt een recreatief uitloopgebied voor Zeist, Bunnik en Odijk. De landgoederenzone is goed toegankelijk door de paden en lanen binnen de landgoedbossen en Engelse landschapsparken. Dit jaar wordt er nog een wandelverbinding gecreëerd tussen de landgoederenzone van Zeist en het voetpad langs de Kromme Rijn. Het agrarische gebied tussen Zeist en Bunnik is alleen toegankelijk langs de randen van de kernen. Aan de rand van de kernen liggen ook de sportvelden, golfbaan en andere recreatieve ruimten.



WAARDERING RUIMTELIJK FUNCTIONEREN

- het gebied vormt een belangrijke groene bufferzone tussen Zeist en Bunnik;
- het agrarisch gebruik (akkerbouw en veeteelt) zorgt voor een grote openheid tussen de kernen;
- het recreatief functioneren is verschillend in de twee landschapstypen. Dit verschil in karakter en ontsluiting maakt dat de twee landschapstypen elkaar recreatief aanvullen;
- hoewel dicht bij de dorpen gelegen is het gebied, met zijn ontsluiting en voorzieningen aan de randen, landelijk en gaaf gebleven.



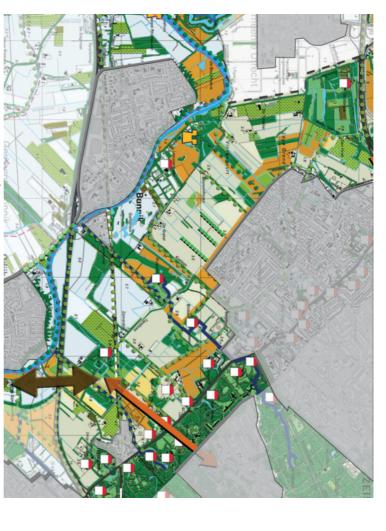






STREFBELD

gebied aangeven. opgesteld, die de gewenste toekomstrichting voor het Voor het plangebied zijn diverse beleidsplannen



Bron: LOP Kromme Rijngebied [™] (Brons en partners landschapsarchitecten bv)

BELEID EN ONTWIKKELINGEN LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE

Zuidflank Utrechtse Heuvelrug-Stichtse Lustwarande partners landschapsarchitecten bv., 2009, geeft de volgende doelstellingen aan: Het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied † , opgesteld door Brons en

- behoud en versterken landschappelijke en ecologische kwaliteiten,
- zichtassen, lanen, etc); behouden en herstellen landschappelijke lijnen (waterlopen, sprengen, historische landgoederen en buitens;
- behouden bos en natuurgebied op bijzondere gradiënt;
- behouden en versterken half open kampen- en slagenlandschappen;
- behouden en versterken ecologische verbinding heuvelrug- omgeving versterken van kavelgrensbeplanting van houtwallen en singels;
- ontwikkelen evz's

Kromme Rijn

- nevengeulen, bosjes, kernen); stroomruggen (agrarisch gebruik, begeleidende beplantingen, natuuroevers, behouden afwisselend karakter Kromme Rijn en haar oevers en
- verbeteren waterkwaliteit, bevaarbaarheid en aanlegplaatsen;
- ontwikkelen ecoduct over A12 in groene corridor;
- versterken ruimtelijke samenhang kern-landschap (noordrand Bunnik);
- ontwikkelen evz

uitwerking Zeist

Ontwerp Structuurvisie Gemeente Zeist 2020, Gemeente Zeist, 2010, geeft de volgende doelstellingen aan:

 kwaliteit is waar de gemeente Zeist voor kiest. Kwaliteit van leefomgeving, openbare ruimte, bebouwing, samenleven, relatie met groen, historie en duurzaamheid.

1. Groen versterken

De Gemeente Zeist kiest ervoor de natuur en het landschap te verbeteren. Daarbij is vooral aandacht voor zwakke schakels van de Ecologische Hoofdstructuur.

2. Verleden zichtbaar maken

De Gemeente Zeist kiest ervoor om het verleden en de cultuurhistorie beter zichtbaar te maken. Dat geldt voor zowel bebouwd gebied als voor het buitengebied.

3. Ervaren en gebruiken

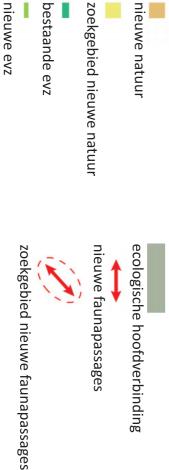
De Gemeente Zeist kiest ervoor om het recreatieve gebruik van het landschap te vergroten en de kwaliteiten van de cultuurhistorie meer te laten ervaren. Om dit te realiseren kunnen (regionale) fiets- en wandelroutes aangelegd worden, waarbij er zorg is voor de ecologische waarde.

De Tuinen van Utrecht, Stichting Het Utrechts Landschap, 2009, geeft de volgende doelstellingen aan:

- de ecologische verbinding tussen het Langbroekerweteringgebied, de Heuvelrug en het Noorderpark (Groene Long) versterken door toename aantal faunapassages, schoon kwelwater, uitbreiding natuur, aanleg kleine landschapselementen, erfbeplanting en het combineren van natuur en recreatie;
- versterken samenhang landgoederen (wel met elk eigen identiteit);
- heldere routestructuur (ommetjes vanuit dorp, doorgaande routes met knooppunten en 'poorten' die met het openbaar vervoer goed bereikbaar zijn, verkeersluw maken van enkele wegen in het weekend);
- duurzame en verbrede landbouw.



Bron: LOP Kromme Rijngebied $^{ op}$ (Brons en partners landschapsarchitecten bv)



BELEID EN ONTWIKKELINGEN ECOLOGIE

aangesteld om de ecologische hoofdstructuur te versterken. Daarnaast zijn ecologische verbindingszones aangewezen. Het LOP stelt daarbij een aanpassing voor van de huidige bestaande natuur ook gronden aangewezen als nieuwe natuur en zijn er zoekgebieden Vanwege de ecologische potentie van het Kromme Rijngebied zijn er naast de

vastgestelde zones.

verbindingen en zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande paden. De recreatieve verbindingen dienen daarbij afgestemd te worden op de ecologische functionerende ecologische verbindingen rondom het stedelijk gebied van Utrecht. recreatieve verbindingen en vraagt om een sterke inzet voor het realiseren van werkelijk vormt een ruimtelijke buffer tussen verstedelijkte zones van Zeist en Bunnik, biedt De groene bufferzone uit het LOP, de slang genaamd, met een daarop geënte inrichting uitbreiding golfbaan



Omlegging Koelaan, Sportlaan tbv aansluiting A12

BELEID EN ONTWIKKELINGEN RUIMTELIJK FUNCTIONEREN

- de golfbaan wil graag uitbreiden met 9 holes naar een 18 holes golfbaan;
- geweest de Koelaan/Sportlaan om te leggen om de doorstroom van auto's te probleem. Deze verbinding gaat nu door de kern van Bunnik. Er zijn plannen op de Koelaan vormt de doorstroming van auto's tijdens piekuren een bevorderen.
- voor verbetering van het verkeer op de Sportlaan en Weteringlaan); verkeer af te wikkelen. Wel is zij voorstander van een pakket met maatregelen (GS heeft hier niet mee ingestemd. Zij zien in de N225 de beste route om
- er is wel een wens voor meer recreatieve toegankelijkheid en doorkruising de zuidzijde van het plangebied heeft de sociale veiligheid meegespeeld in toetsingskader dienen voor de versterking van het recreatieve gebruik. Aan bestaande paden gebruikt moeten worden en dat de ecologische waarden als van het plangebied. Er is echter ook een duidelijk besef dat hiervoor de jongeren; het afsluiten van het pad voor recreatief gebruik. Dit werd een hangplek voor
- eventuele vestiging van golfbanen in LG3-gebieden. Ruimtelijke Verordening, unaniem aangescherpte voorwaarden gesteld aan Provinciale Staten hebben in een motie, in het kader van de Provinciale

CONCLUSIES STREEFBEELD

is gewenst van: bijbehorende cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Ontwikkeling Het streefbeeld voor het gebied bestaat uit behoud van het agrarisch karakter met de

- de aanleg van landschapselementen langs kavelgrenzen in de oostelijke helft van
- het agrarisch gebied ter westen van de Koelaan;
- het versterken van de ecologische verbindingszones en trekroutes; herstel en verbetering van kwelsituaties en daaraan gebonden fauna en flora;
- toegankelijkheid van de Kouwenhovenselaan realiseren nadat eerst een landschapselementen; robuuste dooradering van het gebied is gerealiseerd door middel van nieuwe
- wijk Couwenhoven). (o.a. aanleg van een ontbrekend wandeltracé in de geplande natuurstrook langs de versterken van de toegankelijkheid door openstelling van paden langs de randen





GOLFBAAN

UITBREIDING GOLFBAAN

Voor de uitbreiding van de golfbaan is door landschaps- en golfarchitect Gerard Jol een ontwerp opgesteld.



Bron: Jol Golf Design

Het schetsontwerp voor de uitbreiding van de golfbaan is op diverse uitgangspunten gebaseerd. Hiervan is er een aantal positief voor de gewenste landschappelijke en ecologische ontwikkeling van het plangebied, maar ook een aantal negatief. Deze negatieve aspecten zijn permanent en niet te mitigeren. De uitgangspunten zijn hieronder toegelicht.

UITGANGSPUNTEN: POSITIEF VOOR LANDSCHAP EN ECOLOGIE

- het gebruik van de hoofdgeul als <u>natte ecologisch ingerichte zone</u> binnen het golfterrein;
- het versterken van de aanwezige landschapsstructuur met <u>kavelgrensbeplantingen</u>, deze kunnen worden afgestemd op de gewenste structuur van beplantingen tbv van de ecologische corridor. Deze eerste twee aspecten dragen bij aan de gewenste landschappelijke en ecologische ontwikkeling in het plangebied.



Referentiebeeld aanleg kavelgrensbeplanting langs sloten



Referentiebeeld voor het creëren van een natte zone ter plaatse van een oude geul

UITGANGSPUNTEN: NEUTRAAL VOOR LANDSCHAP EN ECOLOGIE

- er komen geen hekken rond het terrein, maar sloten ter afscherming van het er ook geen hekken nodig; golfterrein. Deze ontwikkeling wordt neutraal beoordeeld. Zonder golfbaan waren
- grote investering daar voor lange tijd zal blijven. Over de golfbaan zullen enkele een golfbaan zorgt voor een nieuwe groene functie in het gebied, die gezien de ruimtelijke bufferzone. Deze inrichting is echter wel strijdig met de gewenste voor meer toegankelijkheid in het gebied en een lange termijn inrichting van deze recreatieve paden worden ontworpen. Zij geeft hiermee invulling aan de wens inrichting vanuit cultuurhistorie, landschap en ecologie.

UITGANGSPUNTEN: NEGATIEF VOOR LANDSCHAP EN ECOLOGIE

gebiedseigen materiaal en een afdekkende zandlaag een voorwaarde. Ten gevolge een ander watertype. Dit is funest voor de bijzondere kwelgebonden vegetaties hiervan verandert de waterkwaliteit en de waterhuishouding van het gebied. Er komt het maaiveld moet een goede drooglegging hebben. Hiervoor is ophoging met bestrijdingsmiddelen hebben hier een negatieve invloed op; en organismen in het water van de sloten. Ook het gebruik van <u>meststoffen en</u>



Referentiebeeld drooglegging terrein via putten en drainage

- met hoogtes tot 3m. De oorspronkelijke bodemopbouw en het cultuurhistorische een interessant golfspel wordt alleen bereikt met een accidentering van het terrein maaiveld met haar microreliëf verdwijnen hierdoor definitief;
- de aanleg van greens en roughs bieden geen mogelijkheden voor de das en het voedselaanbod (regenwormen) voor de das in dit gebied afnemen. konijn om hun graafwerk naar voedsel en holen uit te oefenen. Tevens zal het



Referentiebeeld accidentatie terrein tot circa 3m hoogte, geschoren greens en betreding

- het weiland en de akkers transformeren in grotendeels zorgvuldig geschoren en intensief beheerde greens en roughs;
- op de golfbaan rijden grasmaaiers met zwaailampen voor het onderhoud. Tussen zonsopgang en zonsondergang zal de golfbaan in gebruik zijn voor het golfspel. Dit betekent dat er overdag een groot aantal mensen het gebied zal betreden. Deze menselijke activiteiten zullen de fauna die overdag gebruik maakt van het gebeid verstoren. Beesten die in de nacht actief zijn, zullen minder last hebben van de verstoring. Zij zullen de menselijke activiteiten echter wel als een verstoring van dit gebied voelen. De mogelijkheden voor de verplaatsing van reeën neemt af. Zij verplaatsen zich vlak na zonsopgang en voor zonsondergang.



achterliggende golfbaan met geaccidenteerd maaiveld

Referentiebeeld intensief gebruik en beheer golfbaan







GOLFBAAN

Door de ontwikkeling van de golfbaan in het plangebied gaat een aantal landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten verloren:

- het <u>maaiveld</u> van het Middeleeuwse landschap wordt verstoord en plaatselijk sterk opgehoogd tot ca 3m;
- het <u>verkavelingspatroon met het al eeuwenoude oude agrarische gebruik</u> gaat verloren;
- de zone die nu een ruimtelijke en rustige landschappelijke en <u>agarische uitstraling</u> kent, wordt een specifiek ingericht recreatielandschap, met overdag mensen, die er rond lopen tussen zonsopgang en zonsondergang;
- De waterhuishouding van het gebied verandert sterk, waardoor de <u>ecologische waarden op maaiveld en in het watersysteem</u> verloren gaan. De waterhuishouding heeft ook invloed op de ecologische waarden omgeving van de golfbaan. Een deel van deze waarden kan worden hersteld of gecompenseerd in de zones buiten de roughs en greens. De kwaliteit van het kwelwater neemt af. De ecologische trekroute wordt dan wel versterkt met beplantingen, maar wordt sterk verstoord door de menselijke activiteiten. In de trekroute in groter verband is reeds veel geld geïnvesteerd, bovendien vormt deze route in regionaal verband een zeer belangrijke corridor.

De bovengenoemde negatieve effecten op het landschap, de cultuurhistorie en de ecologische kwaliteiten van het gebied zijn bij de ontwikkeling van de golfbaan permanent en kunnen niet gemitigeerd of gecompenseerd worden, omdat ze de bestaande waarden teniet doen. De positieve aspecten van de aanleg van landschapselementen, het ter plaatse van de oude geul ontwikkelen van natte natuurwaarden en het duurzaam inrichten van dit gebied met een groene functie wegen niet op tegen de negatieve aspecten.

INFRASTRUCTUUR

Een omlegging van de infrastructuur in de vorm van een meer oostelijke aansluiting van de Koelaan op de A12 zal een negatief effect hebben op de aanwezige rustgebieden van de fauna. Bovendien vormt een nieuwe verbinding een extra doorsnijding en versnippering van het landelijke gebied en de daarin liggende fraaie landgoederen en landgoedparken en leidt tot afname van recreatieve mogelijkheden en beleving van dit deelgebied.

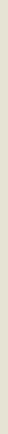




CONCLUSIE

LANDSCHAPPELIJK

ADVIES





UNIEK AGRARISCH GEBIED

Het in agrarische gebruik zijnde gebied tussen Zeist en Bunnik heeft nog steeds de kenmerken van het landschap van enkele eeuwen geleden. Dit landschap is daardoor uniek en vormt daarnaast de enige schakel in het agrarische buitengebied ten zuiden van Zeist, waar het veenweidegebied van het Noorderpark en het Kromme Rijngebied met elkaar verbonden zijn. Deze verbondenheid is zowel voor de leesbaarheid van het huidige landschap en haar geschiedenis als voor de huidige en toekomstige ecologische waarden en verbindingen van groot belang.

STREEFBEELD GEBIED

Het streefbeeld voor het gebied bestaat uit behoud van het agrarisch karakter met de bijbehorende cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Enkele ontwikkelingen zijn gewenst, zoals de aanleg van landschapselementen langs de kavelgrenzen, herstel van kwelsituaties, het versterken van de ecologische verbindingszones en trekroutes en het beperkt ontwikkelen van de recreatieve mogelijkheden in afstemming met de ecologische waarden. Voor deze ontwikkelingen liggen er reeds initiatieven vanuit de eigenaren en terreinbeheerders (Utrechts Landschap, DLG en particulieren). De instandhouding van de agrarische bedrijven en bedrijfsvoering is een aspect dat moeilijk is in te schatten voor de lange termijn.

NEGATIEVE EFFECTEN UITBREIDING GOLFBAAN

De effecten van de ruimtelijke transformatie van het weidegebied naar 'golf' tussen Zeist en Bunnik betekent dat het huidige landschap gaat veranderen. Instandhouding van het huidige landschapsbeeld met het huidige maaiveldniveau is niet mogelijk wanneer de functie van weidegebied verandert in golfbaan. Vooral de gewenste drooglegging betekent dat er maatregelen genomen moeten worden om het terrein op te hogen. Er ontstaat hierdoor een golvend landschap waar mensen zich in voortbewegen en een ingrijpende wijziging van de waterhuishouding en de in het gebied voorkomende kwel. Ook zal het verkavelingspatroon gaan veranderen, doordat een aantal sloten zullen verdwijnen. Het unieke patroon van overgangen tussen de Utrechtse Heuvelrug en het weidegebied zal door de transformatie veranderen en minder herkenbaar worden.

De golfbaan wordt ingericht met een aantal bosjes, die bijdragen aan de ecologische corridor. De functionaliteit van de ecologische corridor komt echter onder druk te staan vanwege de vele menselijke activiteiten die zich in het gebied afspelen. De functionaliteit van de trekroute neemt daardoor in haar geheel af.

POSITIEVE EFFECTEN GOLFBAAN

Wel zal de golfbaan kunnen bijdragen aan het toevoegen van vroeger voorkomende beplantingselementen in dit gebied, de kavelgrensbeplantingen kunnen hersteld worden.

TOTAALAFWEGING GOLFBAAN EN PLANGEBIED

Bij het veldbezoek aan twee golfbanen, ter referentie, is duidelijk geworden dat de ruimtelijke inrichting in hoofdlijnen afgestemd kan worden op het gewenste landschapsbeeld. Openheid en typerende beplantingen kunnen hier deel van uit maken. Het maaiveldniveau zal door haar droogleggingseis en voor een interessant golfspel veranderen in een golvend landschap, wat contrasteert met het gewenste landschapsbeeld. Het gebruiken van het lokale maaiveldniveau als uitgangspunt voor een golfbaanontwerp blijkt volgens de heer Jol niet mogelijk te zijn.

De uitbreiding van de golfbaan in het plangebied ten zuiden van Zeist heeft een groot negatief effect op de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden van het gebied en op de totale ruimtelijke samenhang van dit gebied in relatie tot de regio. Deze aantasting is niet te verzachten met mitigerende of compenserende maatregelen, vanwege de ligging van dit gebied tussen stedelijke kernen. Wij raden de uitbreiding van de golfbaan dan ook nadrukkelijk af.

De gewenste ontwikkeling van het plangebied is via andere gebiedsgerichte processen, zoals natuurontwikkeling door het Utrechts Landschap, DLG en het waterschap mogelijk

Bronnen

- LOP Kromme Rijngebied + (Brons en partners bv. , 2009)
- De tuinen van Utrecht (Stichting Het Utrechts Landschap, 2009)
- Folder 'Natuur verbinden en Behouden'
- (Werkgroep Faunapassages Zeist Zuid/West, 2009)
- Natuur- en landschapswaardering buitengebied Zeist

Ontwerp Structuurvisie Gemeente Zeist 2020 (gemeente Zeist, 2010)

- (Bureau Waardenburg bv, 2009)
- Boeren, burgers en buitenlui (Utrechts Landschap, et al, 2000)

