





Visiedocument Herontwikkeling Gageldijk 3 Utrecht

Geactualiseerde versie, april 2023

steeck

heel Utrecht groen denken én doen

steck

heel Utrecht groen denken én doen

AANJAGER VAN STADSE VERGROENING







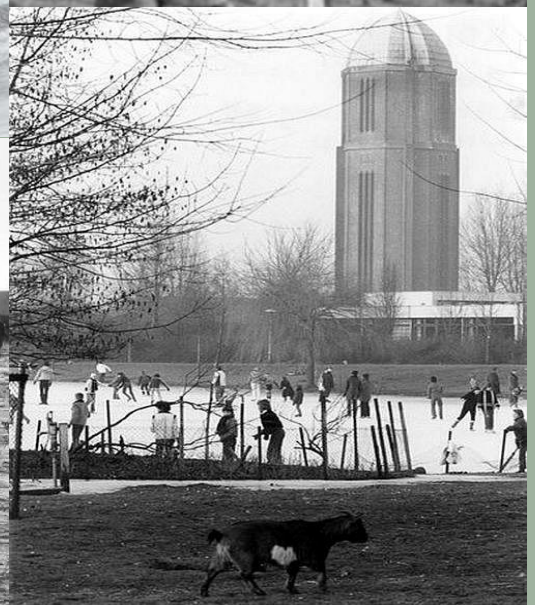












In 1968 kocht Wim Scherrenberg, afkomstig uit een familie van Utrechtse kwekers, zijn eerste stukje grond aan de Gageldijk in Utrecht.

Een kleine kas vormde de eerste kiem tot wat later uit zou groeien tot Tuincentrum Overvecht. Jarenlang was dit eerste tuinwarenhuis van Nederland een begrip in Utrecht en omstreken en meermalen is het uitgeroepen tot het beste tuincentrum van Nederland. In 1998 werd het bedrijf verkocht, maar de grond en de gebouwen bleven eigendom van de familie. Nu is de volgende generatie aan zet.

BROEDPLAATS VOOR NIEUWE CONCEPTEN & VERBINDINGEN

Voortbouwend op de historie van groen en ondernemerschap is het tijd voor nieuwe dromen en ambities. In een stad die groeit is het onze missie groen toegankelijk te maken voor iedereen. Met Steck willen we een duurzame groenlocatie ontwikkelen waar ruimte is voor winkelen, maken, leren en recreëren. De komende jaren zetten we in op een geleidelijke transformatie van het huidige tuincentrum en de familiegrond naar een publiek toegankelijk park. Een groene schakel tussen stad en land. Een proeftuin voor groenmakers waar innovaties een kans krijgen. Een aangename verblijfsplek die Utrechters inspireert groen te doen in de eigen omgeving. Een impuls voor werkgelegenheid en recreatie in Overvecht en omstreken. Een plek die, 60 jaar nadat de eerste kas er gebouwd werd, opnieuw een broedplaats zal zijn voor nieuwe concepten en nieuwe verbindingen.

steck

heel Utrecht groen denken én doen

EEN GROENE SCHAKEL TUSSEN STAD EN LAND






VERBINDING MET OMGEVING VERSTERKEN

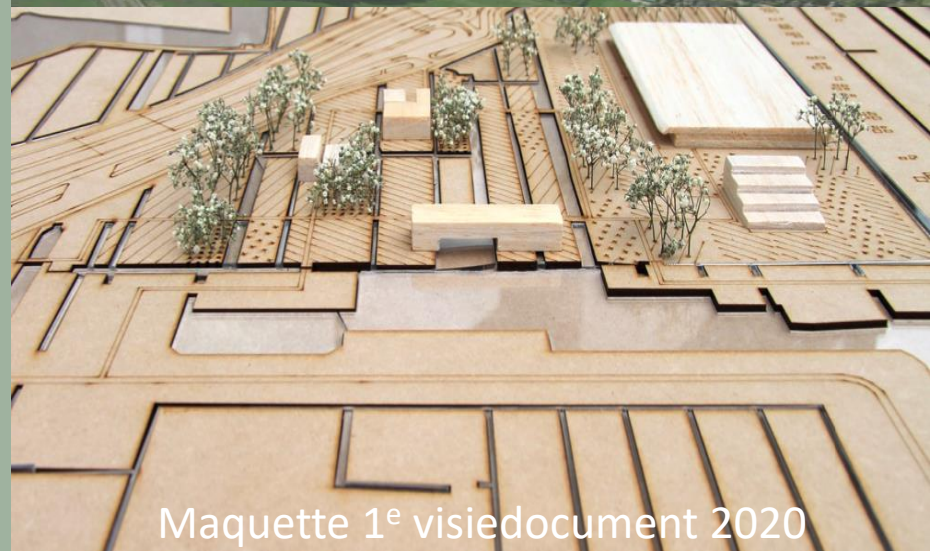
Het huidige tuincentrum ligt op een bijzondere locatie aan de noordrand van Utrecht.
De Gageldijk ligt ingesloten tussen afslag van de A27 en de drukke Albert Schweitzerdreef. Dat is goed voor de autobereikbaarheid, maar deze wegen vormen tegelijkertijd een barrière voor de toegang tot het landschappelijk groen van het Park Ruigenhoek enerzijds en Overvecht en andere omliggende wijken anderzijds. De plannen voor de Noordelijke Rondweg Utrecht (NRU) kunnen hier verandering in aanbrengen omdat voorzien is in betere verbindingen voor fietsers en voetgangers als toegang tot het gehele Noorderpark.
In eerste instantie betekende de komst van de NRU dat ruim 16.000 m2 van het huidige perceel overgedragen zou moeten worden aan de gemeente om de inpassing van de weg mogelijk te maken. Dit gegeven, in combinatie met de eerder gemaakte afspraken en de reeds langer bestaande plannen om het tuincentrum te moderniseren, vormden de aanleiding om na te denken over een bijzonder concept voor deze plek waarbij de verbinding met omgeving versterkt wordt. Anno 2023 is nog niet duidelijk hoe de NRU eruit gaat zien. Dit betekent dat flexibiliteit ingebouwd moet worden in de plannen voor herontwikkeling.

Voortbouwend op de bestemming van de plek en de familiegeschiedenis willen we toe naar een tuincentrum van de 21e eeuw dat ingebed ligt in een publiek toegankelijke parkomgeving, gedragen door een krachtige functiemix waarbij ruimte is voor maken, leren en recreëren. Hierover later meer.

De ambitie is het gebied te transformeren tot een groene schakel tussen stad en land. Het gebied wordt omgeven door de rijke historie van het Middeleeuwse slagenlandschap en de Nieuwe Hollandse Waterlinie met haar historische forten.

Het herstel van de verbinding met de omgeving is uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan van Steck. De drager van het gebied is een groen productief park dat aangelegd wordt in aansluiting op de structuur van het historische slagenlandschap. De gebouwde volumes worden met respect voor de historische “verboden kringen” en vanuit circulaire principes zoveel mogelijk in hout en remontabele (kas)constructies gerealiseerd. Ook voor energie, de waterhuishouding en ecologie vormen circulaire principes het uitgangspunt.





Maquette 1e visiedocument 2020







Zichtlijnen naar het landschap worden hersteld en er wordt aansluiting gezocht bij de recreatieve routes van en naar het Noorderpark en de omliggende forten.

Een publiek toegankelijk park vormt een groene poort naar het Noorderpark voor de stedelingen en een groene entree naar de stad voor het inkomende verkeer. De plek biedt kansen voor een mobiliteitshub van waaruit de *last mile* naar het historische stadscentrum duurzaam per (elektrische) fiets, of met het openbaar vervoer afgelegd worden.

Het gebied krijgt een belangrijke functie als ontmoetingsplek voor de buurt. Niet alleen zal het park voorzien in een belangrijk deel van de water- en energiehuishouding van het gebied, ook kunnen onderdelen van het park dienen als pluktuin, een kwekerij en kunnen sport en cultuur een plek krijgen. Het park wordt als het ware een levende productiefaciliteit.

Samen met de bewoners van Overvecht willen we met Steck concreet invulling geven aan gezond stedelijk leven en kansen voor de wijk.

steck

heel Utrecht groen denken én doen

PLEK, KANS, COALITIE









BRUISENDE GROENE OMGEVING

De ontwikkeling van Steck begint met het tuincentrum van de toekomst, maar gaat veel verder dan dat. Van een monofunctionele retaillocatie verandert het gebied een bruisende groene omgeving waar altijd wat te doen, te zien en te leren is. Het productief park is de fysieke drager van het concept. Het park verbindt de diverse functies en vormt de ruimtelijke connectie met het Noorderpark en Overvecht. De commerciële dragers worden gevormd door het tuincentrum, een broedplaats voor creatieven en groene ondernemers, een onderscheidend hotelconcept en horeca.

Daarnaast is er ruimte voor sport en cultuur in het gebied. Hierbij moet niet gedacht worden aan grootschalige faciliteiten, maar in brede zin aan ruimte voor buitenrecreatie en aangenaam verblijf in het groen. De fysieke faciliteiten worden aangevuld met diverse vormen van programmering. Denk daarbij aan cursussen voor buurtbewoners, een markt met streekproducten, sport en kleinschalige buitenevenementen.
De programmering verbindt de diverse functies in het gebied en geeft de kans specifieke doelgroepen actief te benaderen en te bereiken.

Met Steck sluiten we aan op de ambities uit “Samen voor Overvecht”. Steck creëert banen, biedt ruimte voor onderwijs en ontmoeting en stimuleert gezond stedelijk leven. Steck zet in op actieve samenwerking met ondernemers, overheden, onderwijs, bewoners, maatschappelijke organisaties en creatieven. Met Steck verbinden we economische, maatschappelijke en ruimtelijke waarden.
Door samenwerking is Steck meer dan de som der delen.
Met recht is hier sprake van: plek, kans & (een groeiende) coalitie.



TUINCENTRUM & GROENE BROEDPLAATS

DE KRACHT VAN SAMENWERKING TUSSEN STERKE MERKEN EN LOKALE MAKERS









MENSEN INSPIREREN GROEN & GEZOND TE DOEN

In onze mondiaal verbonden wereld, waar spullen met één muisklik aan je deur worden afgeleverd, ontstaat steeds meer behoefte aan lokale verbindingen en echt contact. Ook is er een toenemende vraag naar lokale producten. Mensen willen weten waar producten vandaan komen en zijn op zoek naar mogelijkheden om zelf een steentje bij te dragen aan een meer duurzame wereld. Steck wil op laagdrempelige wijze mensen inspireren groen en gezond te doen. Waar kan dat beter dan in een tuincentrum?

Of je nu in een villa woont of 3 hoog achter, iedereen heeft behoefte aan groen in en om het huis. In een tuincentrum komen mensen uit alle windstreken over de vloer, op zoek naar producten die bij hun wensen en budget passen.

Het tuincentrum Steck wil zich onderscheiden van webshops en grote ketens door een shop-in shop concept waar kwaliteit, service en beleving voorop staan. De basis wordt gevormd door (tuin)planten aangevuld met een compleet aanbod kwalitatief hoogwaardige producten van sterke merken gericht op binnengroen, tuin en buitenleven. Wat Steck uniek maakt is dat ook lokale startende creatieve en duurzame ondernemers er een plek krijgen.

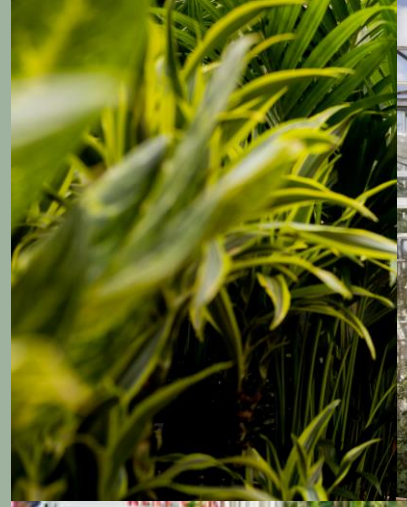
Bij Tuincentrum Steck kun je producten van lokale makers kopen. In de groene broedplaats van Steck, waar lokale makers en creatieven onderdak vinden, kun je ook zien hoe deze producten gemaakt worden of hoe materialen hergebruikt kunnen worden. Denk hierbij aan tuinmeubelen, plantenbakken, maar ook sfeer- en interieurproducten zoals potten, kaarsen, seizoensversiering etc. Op gezette tijden kun je bij deze makers via een cursus of workshop zelf aan de slag.








Bij Steck werken overheden samen met natuurorganisaties, de tuinbranche en scholen samen aan publieksinformatie en trainingen voor jong en oud.
Je krijgt er deskundig advies, tips en inspiratie om je thuisstek te verduurzamen. Mooi meegenomen dat deze dynamische leer-werkplek en passant jaarlijks vele stageplekken biedt voor de MBO groenopleidingen!





















Steck deelt niet alleen kennis, ook producten. Goed gereedschap is het halve werk, maar niet alle gereedschap heb je zelf het hele jaar nodig. Ook op planten kunnen uit je interieur groeien of moeten vanwege een verhuizing soms verplaatst worden. Daarom kun je bij het tuincentrum ook terecht voor het huren, delen en ruilen van producten. Daarmee houden we de kringloop langer sluitend en belandt minder materiaal op de afvalberg. En als er dan uiteindelijk toch materiaal weggegooid wordt, vindt Steck wel weer de innovatieve ondernemer die zelfs uit afval weer waardevolle producten kan maken.

Steck biedt ruimte voor innovatie voor groene makers. Ondernemers die willen experimenteren met nieuwe producten en diensten kunnen (tijdelijk) een buitenkavel huren in het productief park of in de groene broedplaats. Hier kunnen producten ontwikkeld en getest worden en kunnen potentiële klanten bereikt worden.

“Mooi dat in de plannen voor Steck ruimte is voor innovatie en circulaire productie van lokale ondernemers.
In Utrecht is een grote behoefte aan ruimte voor experiment en duurzaam ondernemen”.
Anja Cheriakova – De Clique









STECK
PROEFTUIN VOOR GROENMAKERS

HOTEL & RESTAURANT

AANGENAAM VERBLIJVEN IN HET GROEN







VERBINDING MET OMGEVING VERSTERKEN

Steck nodigt uit tot een langer verblijf en contact met natuur en cultuur. Met gevoel voor de omgeving en respect voor het cultuurhistorisch landschap worden in twee aparte houten gebouwen een bijzonder hotel en horecaconcept gerealiseerd. Qua doelgroep richten beiden zich zowel op de recreant als op zakelijke bezoekers voor vergaderingen en bijeenkomsten.
Het restaurant biedt een gevarieerde kaart van streekproducten waarin uiteraard de lokale kweek uit het productiepark een prominente plaats inneemt. Er is een groot buitenterras waar overdag volop ruimte is voor wandelaars, fietsers en shoppers voor koffie, een uitgebreide lunch of een borrel. In de avonduren is het tijd voor een à la carte streekmenu en kan in een rustige landelijke groene sfeer uitgebreid gedineerd worden.





Het hotel biedt een prima uitvalsbasis om zowel de stad als de groene omgeving vanuit Utrecht te bezoeken. In aansluiting op het totaalconcept van Steck wordt het een bijzonder en circulair gebouw waar natuurwaarden centraal staan. Modulair gebouwd, vanuit een basisconstructie van groene lofts, waarin de bezoekers zowel binnen als buiten de natuur ervaren. Een plek om tot rust te komen na een actieve dag. Hiervoor wordt de samenwerking gezocht met een lokale ondernemer met ervaring in de branche die zijn concept laat aansluiten op de omliggende omgeving en de recreatiemogelijkheden van het Utrechtse landschap en de sportfaciliteiten.

De mogelijke functies zullen in de volgende fase verder in overleg met de exploitanten of overige belangstellenden verder onderzocht worden.







SPORT, CULTUUR EN PROGRAMMERING







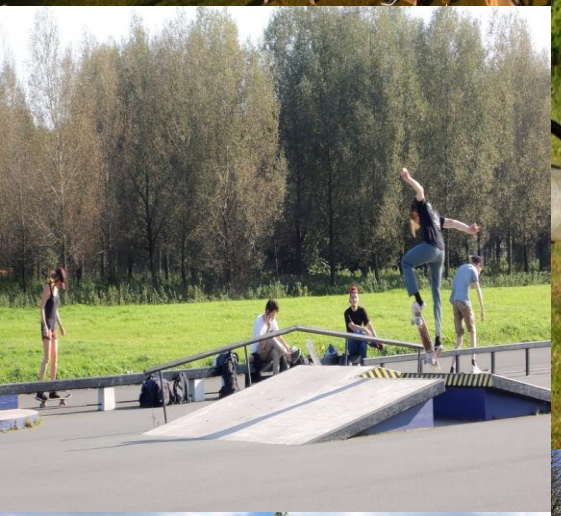
ACTIVITEITEN IN HET GROEN

Het te realiseren programma voor sport en cultuur zal in overleg met diverse stakeholders en belangstellenden tot stand komen. In eerste instantie wordt gedacht aan sportfaciliteiten voor onder andere bootcamps, crossfit, free running, skaten (en in de winter schaatsen) yoga en kanoën. Activiteiten die natuurlijk passen in de groene omgeving van Steck. Ook vormt Steck een mooi startpunt voor fietstochten naar de Utrechtse Heuvelrug of de waterrijke omgeving van de Hollandse plassen. Een fietshub, waar ook deelfietsen te huur zijn en reparatiefaciliteiten zijn, kan de sport èn de mobiliteitshub van Steck verder ondersteunen.

Qua cultuuraanbod wil Steck vooral plek bieden aan kleinschalige en toegankelijke activiteiten verspreid over het gebied als geheel. Exposities bezoeken, kunst kijken, maken of kopen bijvoorbeeld kan zowel binnen in het tuincentrum, in de broedplaats, als buiten of in de andere gebouwen tijdens specifieke events of een kunstmarkt.













Ook is Steck geschikt voor randprogrammering van grotere festivals in de Stad, zoals bijvoorbeeld Tweetakt, Le Guess Who of het festival Oude Muziek, waarbij ook de relatie gelegd wordt met de wijk Overvecht.

Onderzocht wordt of een kleinschalig amfitheater een plek kan krijgen op het terrein. Hierin kunnen intieme optredens plaats vinden, maar soms kan het ook dienen als open podium voor culturele makers uit de wijk.

De groene draad die de diversiteit aan functies binnen Steck verbindt is programmering. Op gebiedsniveau wordt zorg gedragen voor een evenwichtig aanbod tussen vaste en tijdelijke programma’s, het bereiken van diverse doelgroepen en de synergie met de omgeving. Steck biedt bloeikansen voor iedereen. Steck maken we samen.

STECK IN DE TUSSENTIJD

TRANSFORMATIE VAN HET TUINCENTRUM MET RUIMTE VOOR HORECA EN EXPERIMENT







ORGANISCH ONTWIKKELEN

Zoals in het begin omschreven is de ontwikkeling van Steck geworteld in de geschiedenis van Tuincentrum Overvecht en de betrokkenheid van de familie bij het gebied en de wijk. Los van de planologische route die nog te doorlopen is, zal de ontwikkeling van Steck gefaseerd plaatsvinden. De ontwikkeling van de NRU is daarin ook nog een belangrijke variabele. Er wordt in de planvorming rekening gehouden met een mogelijk gedeeltelijke overdracht van het terrein in de toekomst ten behoeve van de NRU. We zullen snel zes tot tien jaar verder zijn voordat we Steck zoals we het nu voor ogen hebben, gerealiseerd hebben. Het is dan ook van groot belang Steck organisch te kunnen ontwikkelen en te zijner tijd in te kunnen spelen op kansen en ontwikkelingen die we nu nog niet kunnen voorzien. De recente crises maken eens te meer duidelijk dat ontwikkelen vanuit een blauwdruk een gepasseerd station is.

De komende periode willen we benutten om vanuit het bestaande tuincentrum de eerste zaadjes voor de verdere gebiedsontwikkeling te planten. In 2020 is het tuincentrum onder de naam Steck heropend en in de afgelopen jaren is het huidige gebouw opgekapt en is al ruim 2000m2 asfalt vervangen door groen. In deze fase worden ondernemers geworven die nu en in de toekomst invulling kunnen geven aan het “shop in shop” principe. Daarnaast wordt een vergunning aangevraagd voor aanvullende horeca inclusief een buitenterras en wordt op experimentele basis gestart met programmering binnen en buiten de muren van het tuincentrum met onder andere workshops, verhuur van groene vergaderruimte en kleinschalige events. Ook worden lokale makers die een verbinding hebben met groen en duurzaam in de gelegenheid gesteld een ruimte te huren binnen het tuincentrum of op een buitenkavel. De eerste pioniers zijn al gestart bij Steck.













Ook is inmiddels het overleg met Tuinbranche Nederland en het groenonderwijs opgestart. Vanuit beide hoeken wordt een grote behoefte aan goed opgeleid personeel geconstateerd. Zowel waar het gaat om winkelpersoneel met kennis van zaken, als om hoveniers en “urban green” specialisten. In de komende jaren willen we toewerken naar een leerwerkomgeving voor de groenbranche binnen Steck.

Deze tussenfase biedt een goede gelegenheid om te starten met placemaking, het opbouwen van coalities en samenwerkingsverbanden, en te kijken wat wel en niet werkt. Daarmee wordt een gezonde basis en een community opgebouwd voor de totale ontwikkeling van Steck op langere termijn. Daar waar binnen het huidige bestemmingsplan aanvullende vergunningen nodig zijn zullen die uiteraard worden aangevraagd.















“Voedseltuin Overvecht is trots partner te zijn van Steck! Zo kunnen we nog meer mensen een plek bieden. En fantastisch toch, dat je onze groenten kunt proeven in de heerlijke gerechten van de Noordertuin bij Steck!”

Mark Verhoef- coördinator

OVERVECHT VASTGOED

GROEN EN BETROKKEN





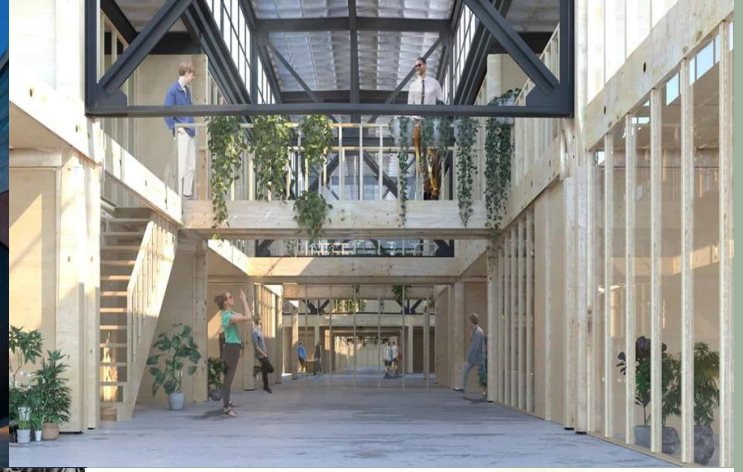




ECHT OVERVECHT

Steck wordt ontwikkeld door Overvecht Vastgoed, het ontwikkelbedrijf van de familie Scherrenberg. Nadat de formule van Tuincentrum Overvecht verkocht was aan de familie Blokker, is Overvecht Vastgoed ontstaan. In eerste instantie richtte het bedrijf zich met name op beleggingen in vastgoed, maar sinds een aantal jaren is Overvecht Vastgoed omgevormd tot een ontwikkelende belegger. De missie van Overvecht Vastgoed is ‘het creëren van bijzondere bestemmingen waar het goed toeven is voor iedereen’. Overvecht Vastgoed is sterk betrokken bij de stad en in het bijzonder bij Overvecht.

Als bestuurder bij het bedrijventerrein Nieuw Overvecht of sponsor van maatschappelijke projecten, zet eigenaar Bob Scherrenberg zich in voor de wijk. Dit leverde in 2018 de onderscheiding sociaal ondernemer van het jaar op.





Ook in Werkspoorkwartier heeft Overvecht Vastgoed inmiddels een track record opgebouwd als ontwikkelaar met visie, die vanuit samenwerking bouwt aan gebouwen, een aantrekkelijke omgeving en communities van ondernemers en bezoekers die deze plekken inkleuren.

Met deze ervaring, energie en betrokkenheid wil Overvecht Vastgoed de familiegrond aan de Gageldijk omvormen tot bruisende publiek toegankelijke groene plek en van Steck een bijzondere bestemming voor Overvecht en omstreken maken. Met dit document hopen we overheden, ondernemers en andere partners te inspireren om mee te doen en samen te bouwen aan kansen voor Overvecht.

GENERATIES IN HET GROEN

“Ik kom uit een ondernemende Utrechtse familie. Mijn overgrootouders hadden begin vorige eeuw een kwekerij aan de rand van de Singel. Met de uitbreiding van de stad werd de kwekerij verplaatst naar Haverland, het huidige Tuindorp. Het kwekersbedrijf van mijn overgrootouders ging over op mijn grootouders. Later verhuisde het kwekersbedrijf naar waar nu de wijk Overvecht is gebouwd. Vanaf de Anthoniedijk ging mijn vader er al jong op uit met trekkar en later met de bakfiets om bloemen en planten uit te venten in Utrecht en Groenekan. Bij de volgende stadsuitbreiding verplaatste het bedrijf zich naar de Gageldijk, de geboortegrond van Tuincentrum Overvecht. Al snel werd het meer dan de verkoop van bloemen en planten. Als eerste trok mijn familie naar Azië voor de inkoop van producten en ontstonden kerst-en paashows waar bezoekers met bussen tegelijk op af kwamen. Hiervan leerde ik dat er wat bijzonders gebeurt als je een uniek concept neerzet. De ondernemende roots en de inspiratie van unieke concepten neem ik mee in Steck. Nu de stad in de volgende groeifase is aanbeland, is het tijd voor nieuwe initiatieven die passen in de huidige tijd. Als ondernemer en Overvechter in hart en nieren ben ik gedreven op deze familiegrond wat bijzonders neer te zetten en bij te dragen aan groene groei”.

Bob Scherrenberg



“Als ondernemer en Overvechter in hart en nieren ben ik gedreven op deze familiegrond iets bijzonders neer te zetten en bij te dragen aan groene groei”.

Bob Scherrenberg

DISCLAIMER

Dit document is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie kan Overvecht Vastgoed geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van dit document rechten worden ontleend.

Dit document is vertrouwelijk en niet bedoeld voor verdere verspreiding. De beelden zijn gebruikt als referentie ter illustratie van het concept.

