STECK



ZEC flux LANDSCAPE ARCHITECTURE j.s.m. Inge Kerstens Landschapsarchitectuur

Colofon

Flux landscape architecture
www.fluxlandscape.nl

Ravenoord 238
3523 DB, Utrecht
info@fluxlandscape.nl
+31 30 3031094
KvK 75223295

In samenwerking met

Inge Kersten landschapsarchitect
www.iklandschap.nl
Inge@iklandschap.nl

ZECC architects
www.zecc.nl
info@ZECC.nl

In opdracht van
Overvecht Vastgoed

Datum
17 juni 2024

INHOUD

INLEIDING

Aanleiding en Doel 4
Ligging en begrenzing 4

1 BESTAANDE SITUATIE

1.1. Steck & overvecht 8
1.2. Historische analyse 10
1.3. Natuurlijk systeem 16
1.4. Routes en toegankelijkheid 22
1.5. Programma en activiteiten 24

2 UITGANGSPUNTEN

2.1. Gebiedsvisie 30
2.2. Uitgangspuntennotitie 32
2.3. Nieuwe Hollandse waterlinie 34
2.4. Ontwerpprincipes 36

3 SCHETSONTWERP

3.1. Drie hoofdlagen 42
3.2. Toekomstperspectief 44
3.3. De plankaart 46
3.4. Water 52
3.5. Parklandschap 54
3.6. Functies 60
3.7. Routes en toegankelijkheid 64
3.8. Beeldkwaliteit 70
3.9. Beeldkwaliteit Gebouwen 72
3.10. Stedenbouwkundige opzet 76
3.11. Steck in de tussentijd 92

4 FACTSHEETS

4.1. Bestaande en nieuwe bebouwing 96
4.2. Bestaand en nieuw verhard oppervlak 97
4.3. Bestaand en nieuw water 98
4.4. Bestaande en nieuwe bomen en bosschages 99
4.5. Landgebruik 100

INTRODUCTIE

Aanleiding
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.

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.

Doel
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 groendenkers en doeners 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.

Ambitie
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.
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 duurzame principes het uitgangspunt.

Locatie
Het tuincentrum Steck is gelegen aan de noordoostzijde van Utrecht. Aan de zuidwestzijde wordt ze begrensd door de wijk Overvecht en aan de noordoostzijde door het open slagenlandschap en Noorderpark Ruigenhoek. Het perceel aan de westzijde is ingevuld door volkstuinvereniging De Doordouwers en aan de oostelijke zijde wordt het plangebied begrensd door de Gageldijk.

Het gebied kenmerkt zich door haar positie tussen de forten Ruigenhoek en Blauwkapel die onderdeel uitmaken van de Nieuw Hollandse Waterlinie en de positie tussen de stad en het buitengebied.





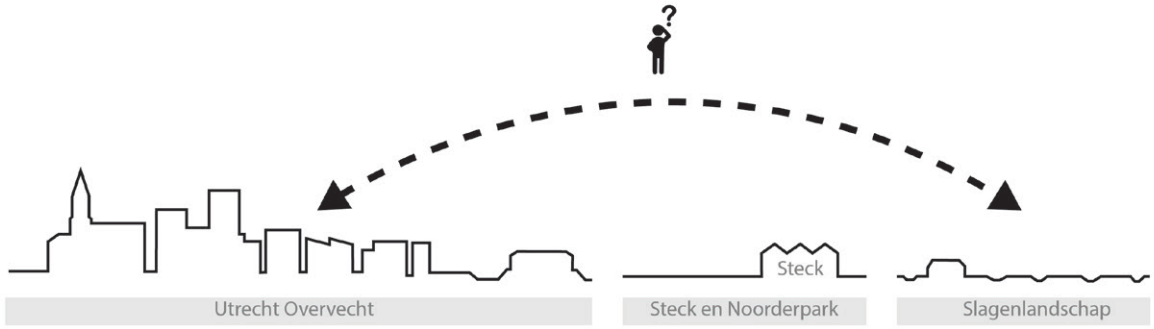
1. BESTAANDE SITUATIE

1.1. STECK & OVERVECHT

Steck moet een plek worden voor Overvechters, Utrechters en voor de regio. Van tuincentrum tussen Overvecht en het Noorderpark in, naar een plek die zorgt voor ontmoeting, samenkomst en leren in het groen.

Zowel in fysieke als emotionele zin moet dit een plek worden die toegankelijk is voor iedereen. Waar je je welkom voelt. Maar niet alleen dat, het is ook een plek waar we laten zien wat groen kan doen! Het slagenlandschap komt naar de stad toe en de mens naar het slagenlandschap.

Niet alleen als een plek om naar te kijken, maar juist om onderdeel van te zijn. Voedsel verbouwen, gewassen kweken, producten maken, spelen en leren van en in het groen. En dat alles in toekomstbestendige landschappen en gebouwen.



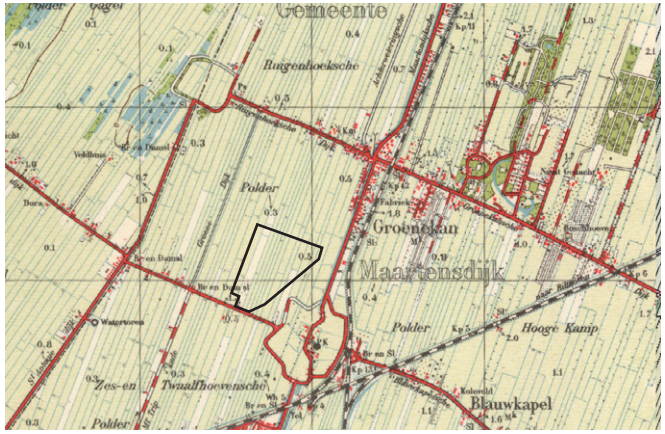



Fort Blauwkapel
Steck
Overvecht
Fort Ruigenhoek
Noorderpark
Gagelpolder
Slagenlandschap

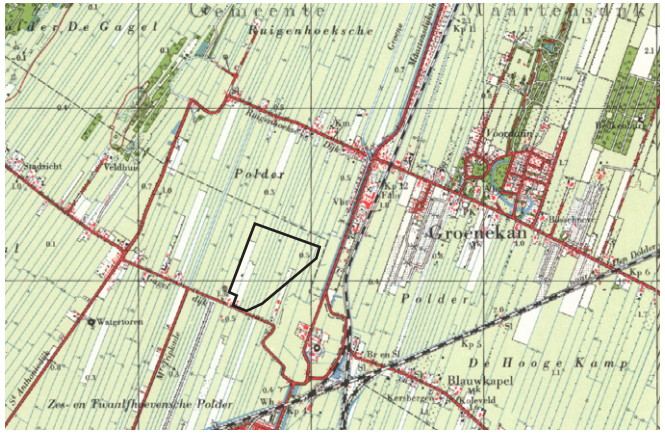
1.2. HISTORISCHE ANALYSE



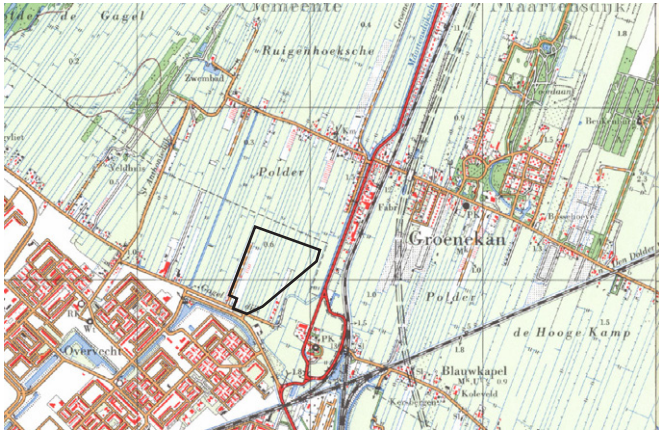
1905, ontwikkeling van de forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie op de ontginningsdijken van het landschap. Vanuit de forten had je goed zicht over de dijken en het landschap.



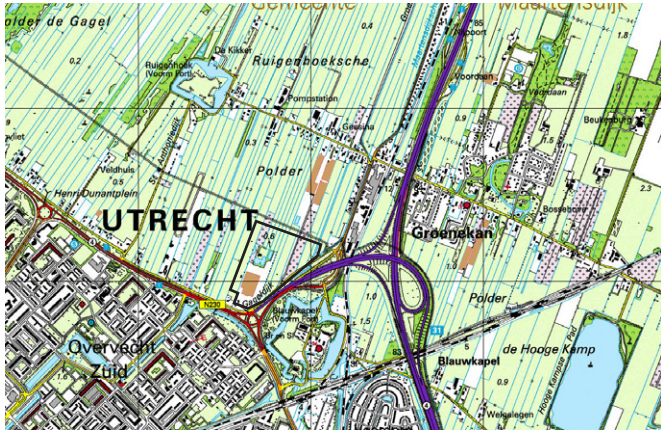
1950, Geleidelijk ontwikkelt er meer bebouwing langs de ontginningswegen.



1960: De bebouwing en formaat van de percelen langs de linten neemt wat toe, maar de structuren van het slagenlandschap blijven dominant.



1970, Grootschalige uitbreiding Utrecht, Overvecht ontstaat op opgespoten zandvlaktes. Gageldijk is nu de grens tussen stad en landschap 1969 opening tuincentrum Overvecht in plangebied.



2000, Grote veranderingen in het gebied, meer bebouwing langs de linten, maar ook aanleg van water rondom de forten. Het historische verkavelingspatroon is grotendeels verdwenen uit plangebied, nog enkele herkenbare sloten en beplantingsstructuren.



2016, De ontwikkeling van het Park Ruigenhoek zorgt voor een transformatie van het gebied, met veel meer open water en afwisseling tussen open weide en meer besloten bossen,bosschages en boomgroepen.

Herstel van historische verbinding
Het oorspronkelijke landschap wordt bepaald door rechte langwerpige kavels met afwateringssloten.
Het patroon is door de jaren heen langzaam verdwenen uit het plangebied. Dit project kan een aanleiding zijn om de oorspronkelijk structuur te benutten als basis voor een ontwerp dat past in het landschap.



1989 Luchtfoto van het tuincentrum voor de herinrichting van het Noorderpark in het nog zeer open slagenlandschap, maar ook veel productie in kassen en grote hoeveelheid verharding. De kassen rechtsachter op de foto zijn nu niet meer aanwezig.

Ontwikkeling slagenlandschap
Het historische slagenlandschap en de ligging van de Nieuwe Hollandse Waterlinie daarin is voor een deel nog herkenbaar. Lange tijd bleef het slagenlandschap in de vorige eeuw onaangetast. Vanaf 1970 zien we de grootste veranderingen in dit landschap. Het watersysteem wordt voor ander gebruik ingericht. De kavels in zuid-oosthoek worden breder en er komen een aantal waterpartijen bij. De impact van de rondweg is groot. Het fort wordt afgesneden van de rest van het landschap en de Gageldijk stopt bij de grote rotonde voor het huidige terrein van Steck.

In 2000 vindt de volgende grote aanpassing plaats. Door de aanleg van het Noorderpark Ruigenhoek ontstaat er een tweedeling in het slagenlandschap dat eerst vanaf de Gageldijk tot aan de Ruigenhoeksedijk liep. Door de waterpartijen en de hoger gelegen routes dwars door het gebied ontstaat er een diverser landschap, waarin de lange lijnen worden onderbroken. Ook zien we dat er op veel plekken kavels worden verbreed en sloten verdwijnen. Op een aantal plekken blijft het typische smalle sloten patroon bestaan, maar en ontstaat meer afwisseling tussen smalle en bredere kavels. Op het terrein van Steck verdwijnen de restanten van de sloten in de noordwesthoek. Deze maken plaats voor grote vijvers.
In 2016 zien we vooral de uitbreiding van de waterpartijen in het park en het verdwijnen van de waterlopen op het perceel van het huidige Chi-chi golfterrein. Bij Steck verandert er niets in het slagen patroon.

Voor het ontwerp zetten we in op het terugbrengen van het slagenlandschap vooral in de oosthoek van het perceel. Hier staat geen bebouwing en kan het landschap weer vanaf de weg worden beleefd. In de open middenstrook wordt de relatie met het oorspronkelijk en smalle slagenlandschap het sterkst. Deze lijnen lopen helemaal door tot aan de Ruigenhoekse dijk.

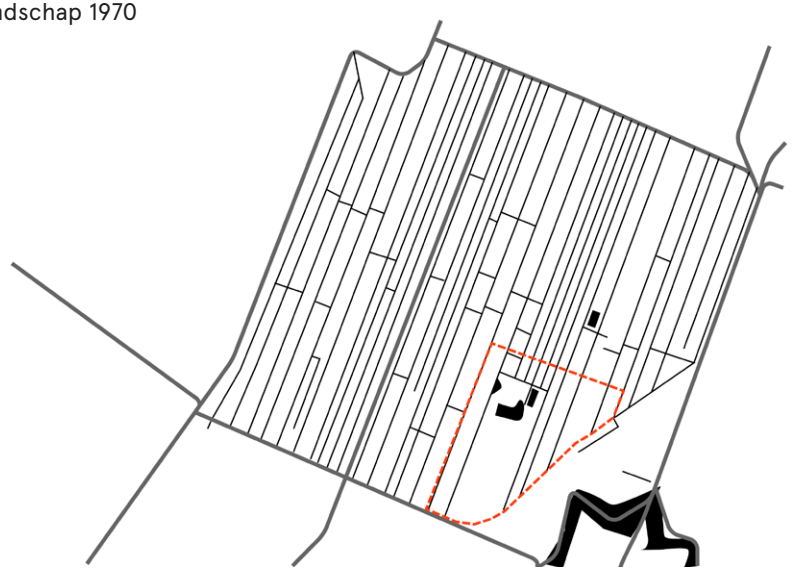


Opgave: het terugbrengen van de relatie met en zichtbaarheid van het slagen en inundatielandschap

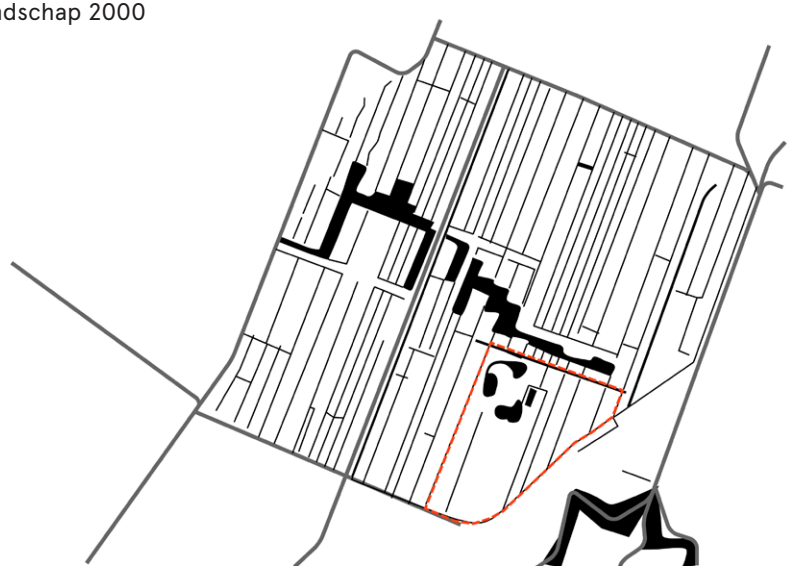
slagenlandschap 1905



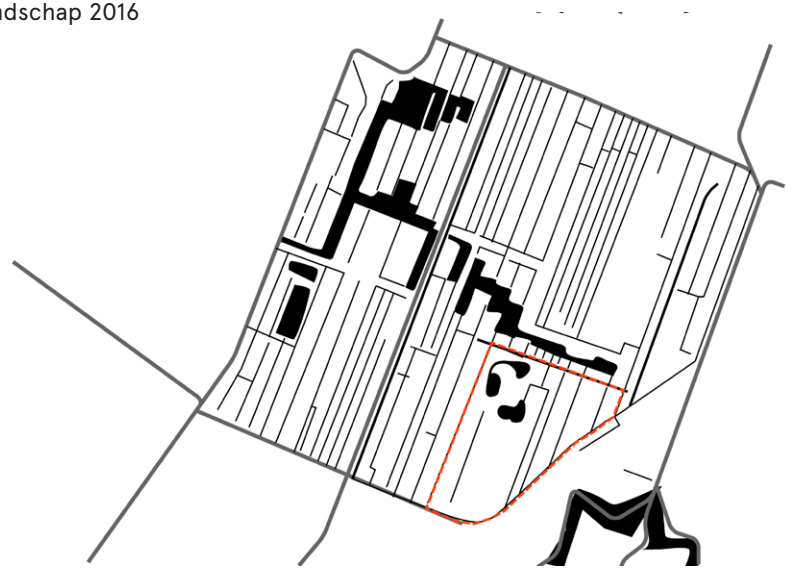
slagenlandschap 1970



slagenlandschap 2000

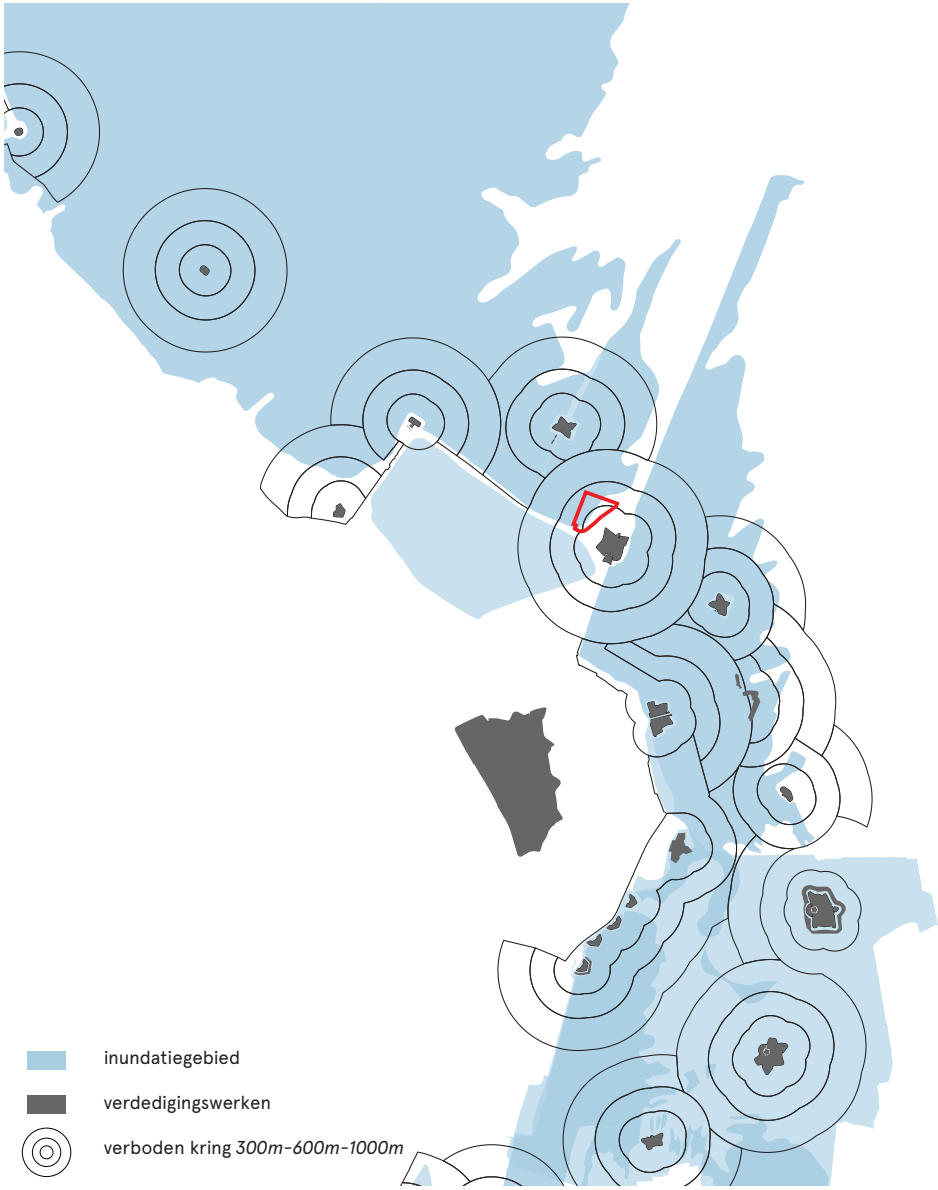


slagenlandschap 2016



Nieuwe Hollandse Waterlinie













DE NIEUWE HOLLANDSE WATERLINIE
Het plangebied is onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Een verdedigingslinie van forten, die loopt van de Zuiderzee tot de Biesbosch.

INUNDATIEVELDEN
De inundatievelden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie konden in tijden van oorlog 40cm onder water worden gezet, om zo de vijand tegen te houden.
Het plangebied ligt in een oud inundatie gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, hierdoor is het open karakter van de veenontginningen door de jaren heen grotendeels behouden gebleven.

VERBODEN KRINGEN
Rondom de forten lagen de onzichtbare 'verboden kringen', waar slechts beperkte (houten) bebouwing was toegestaan om zo een vrij zicht en vrij schootsveld te behouden vanaf de verdedigingswerken.

Binnen 300 meter mocht alleen in hout/riet worden gebouwd. Binnen 600 meter mocht de onderste 50cm van het bouwwerk in steen zijn, rest van brandbaar materiaal. Binnen 1000 meter mocht meer gebouwd worden maar in tijd van oorlog mocht alles in brand gezet worden.

FORTEN
Nu zijn de forten zelf de meest zichtbare onderdelen van deze waterlinie. Steck ligt direct onder de invloedssfeer van Fort Blauwkapel. Zowel fort de Gagel (via de Gageldijk) als fort Ruigenhoek liggen ook vlakbij.



1.3. NATUURLIJK SYSTEEM



Hoogte en bodem

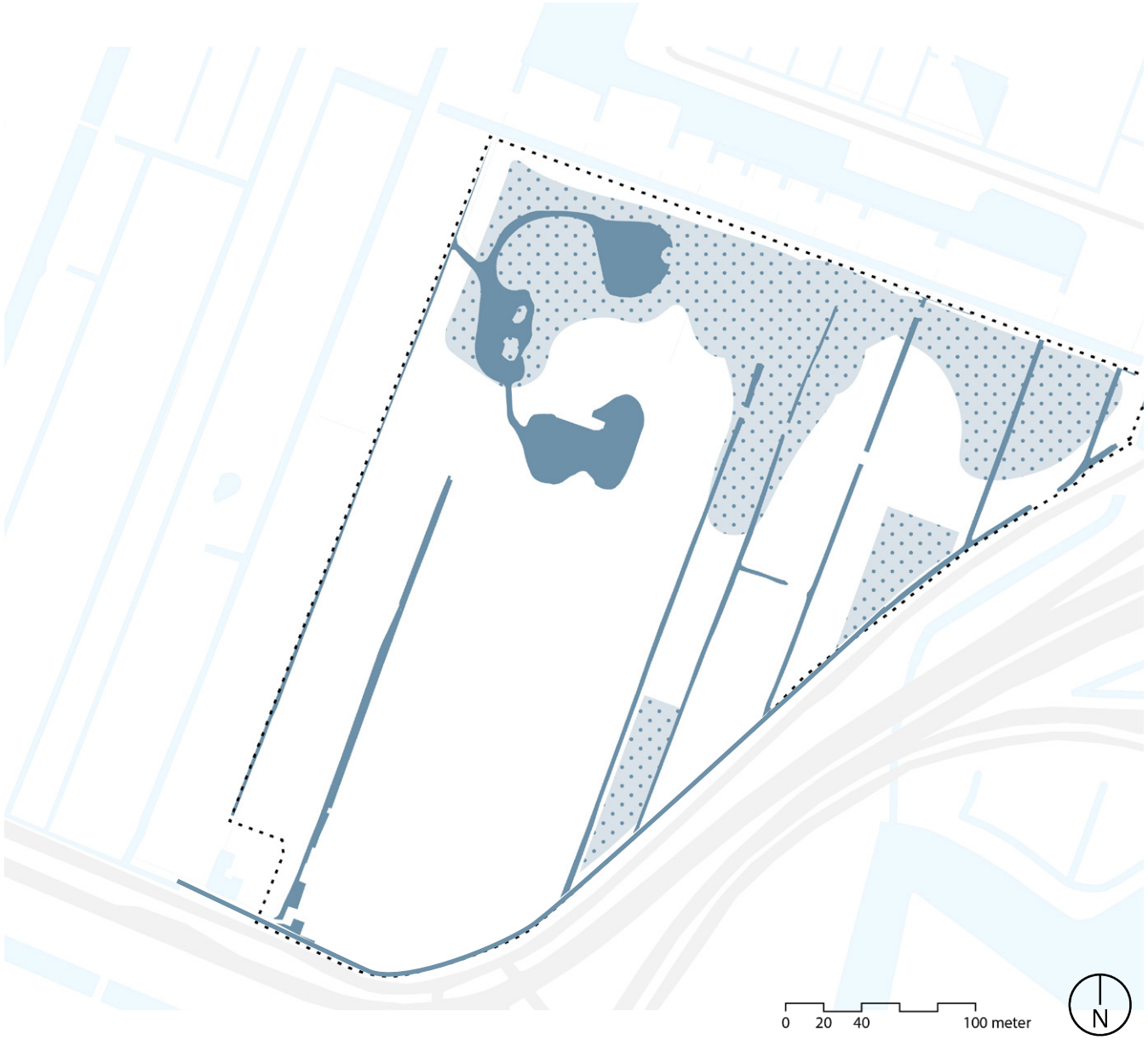
Steck ligt op de overgang tussen podzolgrond en veengrond. Op de hogere delen (ca +1mNAP) nog wat podzolgrond met leemarm en zwak lemig fijn zand. De lagere en nattere delen zijn veengronden. Deze gronden liggen maar enkele centimeters boven NAP. Het hoogteverschil in het gebied is dan ook gering, maar door de lage ligging en hoge grondwaterstand van maximaal 40cm onder maaiveld, is een hoogteverschil van enkele tien centimeters al het verschil tussen drogere of natte gronden.

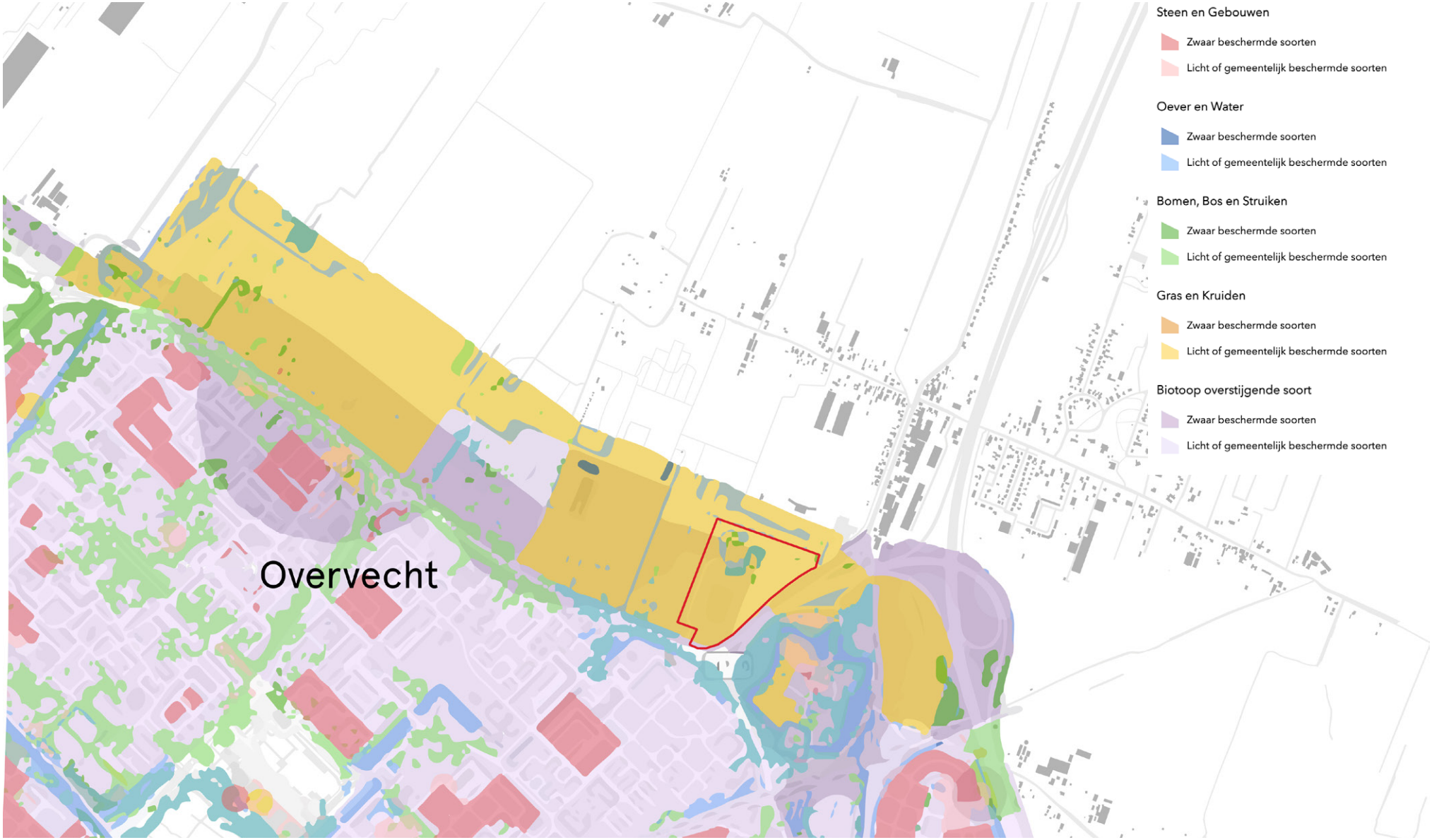
Water

Het watersysteem in het gebied kent een aantal primaire waterlopen die de waterafvoer van o.a. Overvecht en het buitengebied verzorgen. De afwatering van de percelen in het gebied gebeurt via smallere tertiaire waterlopen die in verbinding staan met de primaire waterlopen.

Plangebied

Ook het plangebied heeft een aantal van deze waterlopen en drie grote vijvers, die middels een open verbinding of met duikers afvoeren naar de primaire watergang. In haar huidige situatie kent het plangebied een totaal oppervlakte van 7.145 m2 aan water. Daarnaast hebben de aangegeven locaties snel last van een hoge grondwaterstand, door hun lage ligging op de veengrond.





Bron: natuurwaardenkaart, gemeente Utrecht, 2022

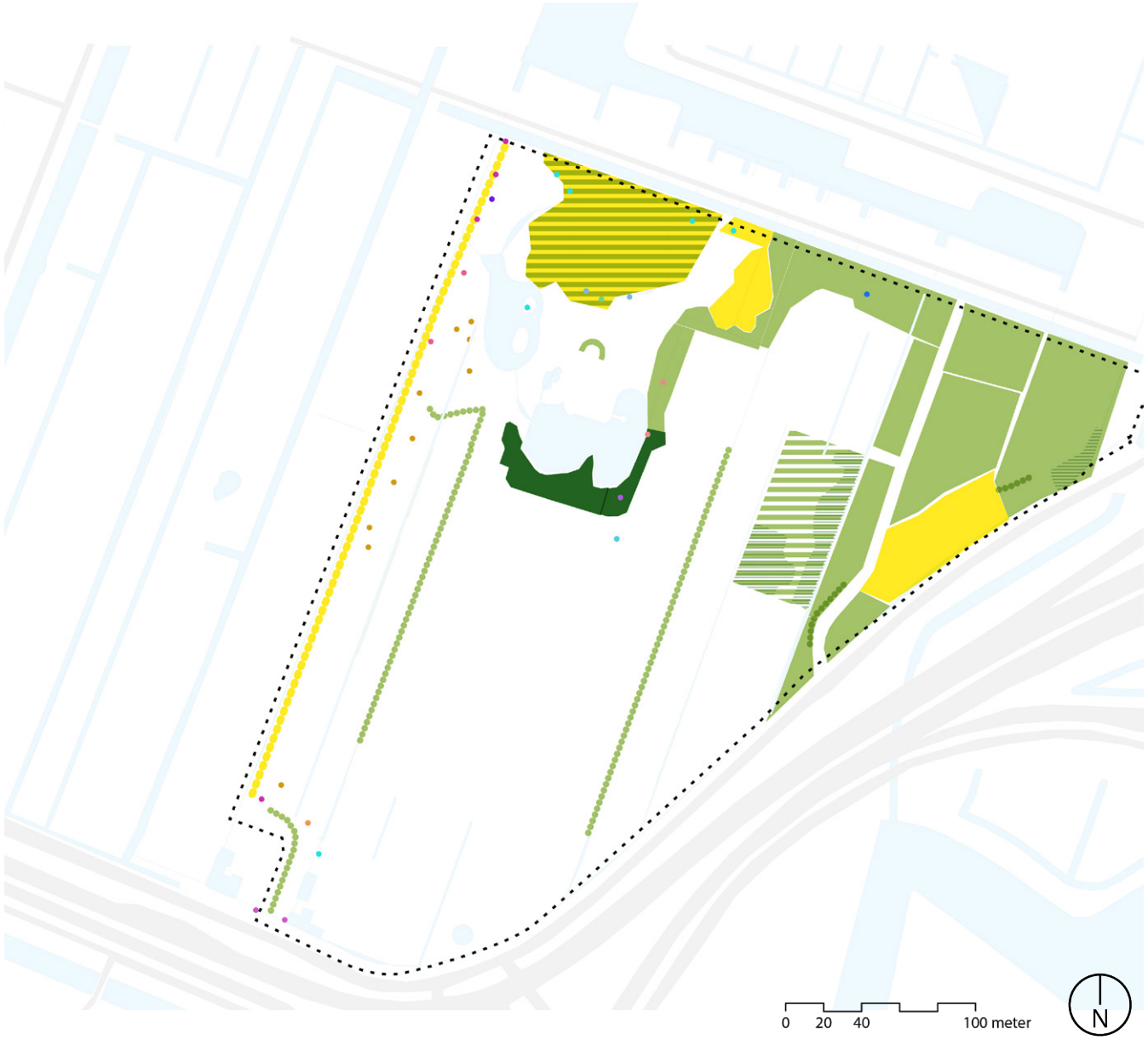
Natuurwaarden

Op basis van de natuurwaardenkaart van de gemeente Utrecht weten we dat we verschillende soorten in het gebied tegen kunnen komen uit zeer diverse habitats. Het Noorderpark-Ruigenhoek is een belangrijk groen- en natuurgebied. Hier leven veel bijzondere planten en dieren, waaronder rugstreeppad, heikikker, grote modderkruiper, gestreepte waterroofkever, groene glazenmaker en waterspitsmuis. Ook de das en de boommarter laten zich hier steeds vaker zien. Ook de ringslang komt hier voor en wordt door broeihopen aan te leggen behouden. De forten in de omgeving zijn daarnaast leefgebied voor vleermuizen, de ringslang en de ijsvogel.

Ecologische waarden

De Quickscan Flora en Fauna (uitgevoerd door Habitus) laat zien dat er inderdaad verschillende waardevolle structuren en plekken in het gebied te onderscheiden zijn. Het volledige document en de conclusies zijn in de bijlage te vinden. Hier een samenvatting van de bevindingen op kaart.

Ecologische waarden op het terrein: vrijwel geen waarde aan voorzijde, veel waardevolle bosschages, bosstructuren en oude bomen aan achterzijde. Twee belangrijke bomenlanen, diverse waardevolle solitaire bomen rondom het woonhuis. Daarnaast zijn de bamboestructuren soortenarm en daarmee hebben ze geen ecologische waarden. Er is daarnaast ook vrijwel geen soortenrijk grasland, wat een gemis is op deze locatie.



Bron: Beeldbewerking biotopenkaart Habitus

Bestaande bomen en bosschages
De toekomstige ontwikkelingen in en rondom tuincentrum Steck vinden niet plaats op een leeg of bouwklaar opgeleverd perceel. De realiteit is dat het perceel vol staat met bijzondere groenstructuren een deel verbonden met de cultuurhistorische of landschappelijke geschiedenis van de plek, een ander deel met de geschiedenis van het perceel als tuincentrum.

Om een goed beeld te krijgen van de impact die de ontwikkeling van Steck gaat hebben op het al aanwezige groen is er een analyse gemaakt van de bestaande groenstructuren.

1. De 'bosschagehaak' rondom de zuidelijke vijver. Een hogere wal met grote diversiteit aan hoge bomen en rijke ondergroei. Inclusief roestplek voor uilen en vele holtebomen.

2. Bosrijk gebied met soorten als zwarte els, hazelaar en es. Een aantrekkelijke plek voor natuurrecreatie.

3. Bamboebos, de hoge bamboe heeft geen ecologische waarde, maar wel een hoge esthetische en recreatieve waarde/

4. De bestaande bomenrijen langs de waterlopen hebben een divers karakter met berken, elzen, hazelaars, wilgen etc.

5. De tuin met gras, vijvers en diverse solitaire bomen en kleine clusters. Het open zicht is de grootste waarde.

6. Bestaande weg met waardevolle bossages en takkenrillen die ecologisch waardevol zijn.

<u>Beplanting nu:</u>

Bamboe bos (exoot)	7.672 m2
Bamboe heg (exoot)	1.417 m2
Bos	8.398 m2
Laanbeplanting	67 stuks
Bomen	140 stuks




1.


2.

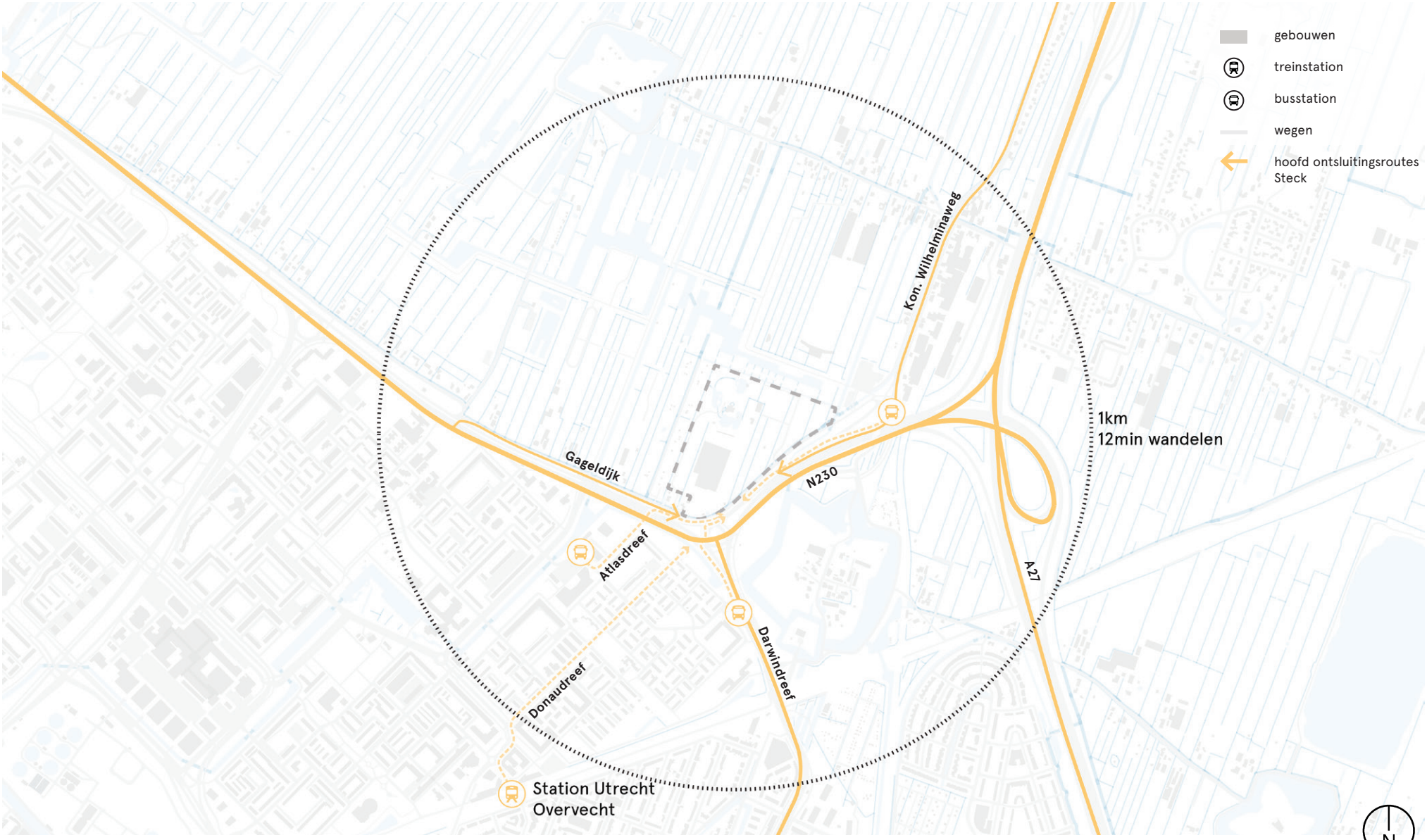

3.


4.


5.


6.

1.4. ROUTES EN TOEGANKELIJKHEID



Auto en fietsverkeer

Het terrein wordt voor auto's ontsloten via twee inritten aan de Gageldijk. Fietsers en voetgangers maken ook gebruik van deze toegangen. Steck is voor fietsers en auto's bereikbaar over de Gageldijk. Verbindingen naar andere wegen zijn op de volgende plaatsen aanwezig:

- Einthovendreef/Koningin Wilhelminaweg voor fiets en auto
- Robert Kochplein/Darwindreef uitsluitend voor de fiets
- Moldaudreef uitsluitend voor de fiets
- Sint Anthoniedijk uitsluitend voor de auto, rechts in en rechts uit
- Henri Dunantplein/Einsteindreef uitsluitend voor de fiets
- Ter hoogte van Gageldijk 91, uitsluitend voor de auto, rechts in en rechts uit
- Fietsviaduct De Gagel, uitsluitend voor de fiets
- Ghandiplein voor fiets en auto.

Voor fietsers zijn er dus meerdere mogelijkheden om vanuit de woonbuurten Steck te bereiken, het laatste deel van de route loopt via de Gageldijk en is dan gemengd met het autoverkeer.

Voetgangers

Bezoekers te voet worden veel minder verwacht, maar zij maken van dezelfde routes gebruik als de fietsers. Bij de Moldaudreef en het Robert Kochplein is de oversteek voor voetgangers met verkeerslichten geregeld. Op de Gageldijk maken voetgangers gebruik van de rijbaan of eventueel de berm.

Openbaar vervoer

Voor bezoekers met het openbaar vervoer zijn er de volgende mogelijkheden:

- Treinstation Utrecht Centraal is ongeveer 4,5 km fietsen, ongeveer 20 minuten – maar halen van een OV-fiets moet bij deze tijd opgeteld worden.
- Treinstation Overvecht is ongeveer 1,5 km lopen, iets minder dan 20 minuten, met de OV-fiets is station Overvecht 10 minuten fietsen – maar het aantal OV-fietsen op Overvecht is beperkt.
- · Op de Wolgadreef ligt een bushalte van lijn 6 *(Overvecht - Utrecht Overvecht - Utrecht CS – Galgenwaard, bushalte Atlasdreef)* die wordt aangedaan door bussen vanaf station Utrecht CS en vanaf Utrecht Overvecht. Deze halte ligt op een kleine 500m lopen, minder dan 10 minuten. De looproute via de Atlasdreef en het Robert Kochplein is niet heel ingewikkeld maar op de halte niet direct herkenbaar als looproute naar het buitengebied.
- Aan de Darwindreef stopt lijn 55 *(Utrecht CS – Maartensdijk, bushalte Vulcanusdreef)*.Ook deze halte ligt op een ongeveer 500m lopen, minder dan 10 minuten. De looproute gaat over het fietspad langs de drukke Darwindreef maar heeft dankzij Fort Blauwkapel wel een groene en landelijke uitstraling.

Met het openbaar vervoer is de bereikbaarheid redelijk, vooral omdat de afstand tot beide bushaltes te overzien is. Bezoekers die het laatste stuk van de route te voet afleggen kunnen gebruik maken van voetpaden en geregelde voetgangersoversteken bij de Moldaudreef en het Robert Kochplein, op de Gageldijk zelf gebruiken zij de rijbaan.

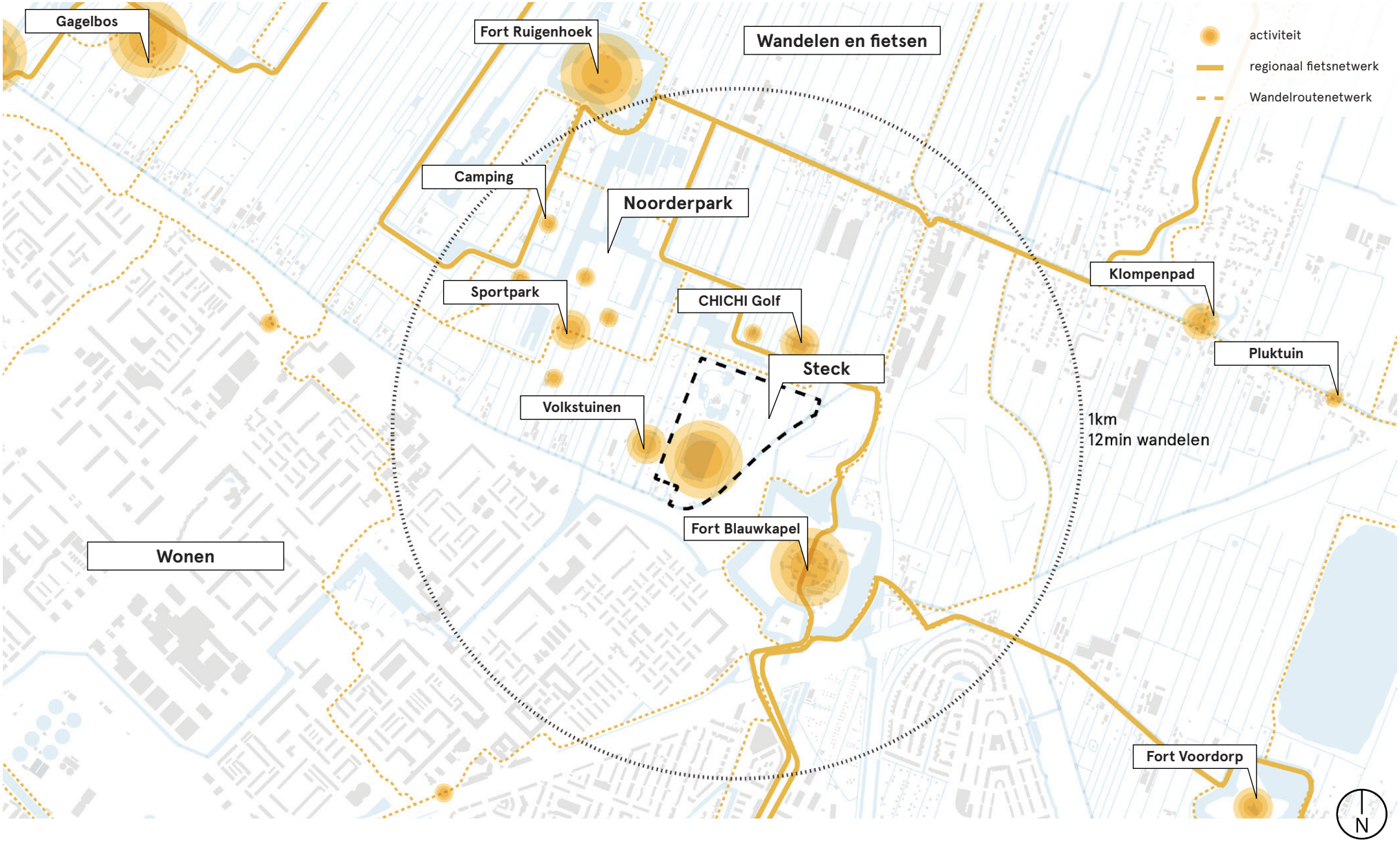


bushalte aan de Wolgadreef – links de flats aan de Atlasdreef, de looproute richting Steck (foto Cyclomedia maart 2023)



looproute vanaf de bushalte aan de Darwindreef, rechts Fort Blauwkapel (foto Cyclomedia, februari 2023)

1.5. PROGRAMMA EN ACTIVITEITEN



Noorderpark Ruigenhoek

Rondom het terrein van Steck zien we diverse activiteiten. Er zijn de forten met de bijbehorende activiteiten, van evenementen en theater tot natuurbeleving.

Daarnaast zijn er diverse wandelroutes, lange afstandroutes en klompenpaden rondom het gebied. Ook het regionale en recreatieve fietsnetwerk loop vlak langs het terrein. Naast de natuurbeleving zien we diverse functies in het Noorderpark zoals:
een camping, een speelbos, een sportpark, volkstuinen, een golfcentrum, pannenkoekenrestaurant

Ligging Steck

Het terrein van Steck ligt momenteel geïsoleerd ten opzichte van deze activiteiten. Er lopen geen routes door het terrein die de plek met de omgeving verbinden. Het terrein heeft als primaire functie tuincentrum, en er is een gedeelte bestemd voor wonen



Volkstuinenvereniging De Doordouwers



Klompenpad Beukenburgerpad





Bestaande initiatieven bij Steck

Van de primaire functie als tuincentrum en woonfunctie, met een groot niet toegankelijk terrein, wordt er nu al gekeken naar de mogelijkheden om het terrein meer multifunctioneel in te richten. Zo was er in de zomer een tijdelijk maïsdoolhof, wordt het bosrijke deel in de noordpunt komende lente toegankelijk en is er een tunneltjesbos met echte Gagelgriezels die het verhaal van het landschap vertellen. De Clique en Stekkers zijn de productieve initiatieven die nu al een plek op het terrein hebben. Zo wordt het gebied langzaam al voor een breder publiek toegankelijk.



1. Buurtmobiel
2. Tuincentrum Steck
3. De voedseltuin Overvecht
4. Pluktuin Glittergladiool
5. Tuincafé Noordertuin
6. Stichting Snorhaar
7. De Clique
8. Huiskwekerij Stekkers
9. Gagelgriezels
10. Tunneltjesbos



Entree tuincentrum STECK



De Clique


Huiskwekerij Stekkers


Tuincafé Noordertuin


Pluktuin Glittergladiool


Tunneltjesbos

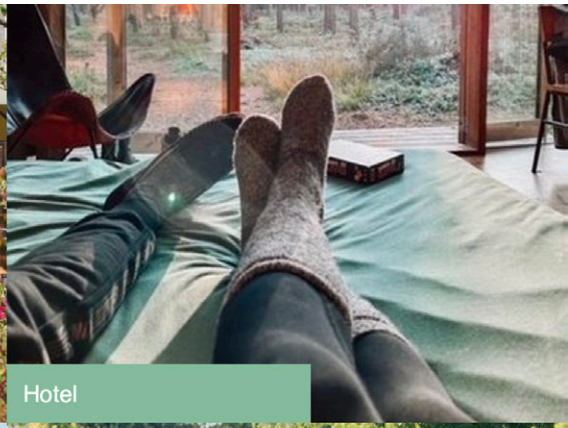
2. UITGANGS-PUNTEN

2.1. GEBIEDSVISIE

























Steck als productief parklandschap tussen stad en land

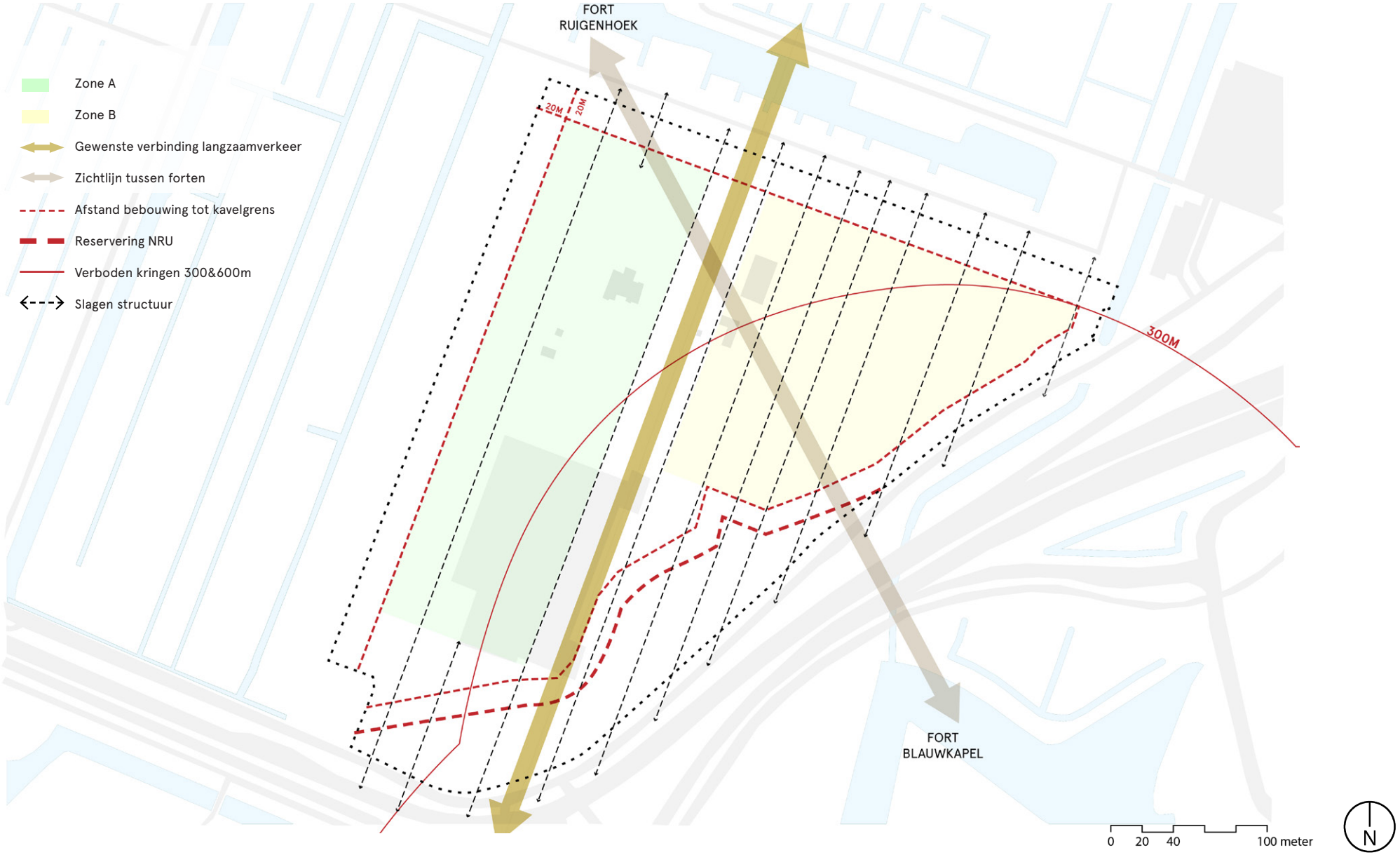
De ruimtelijke drager van het gebied is een productief park dat aansluit op het meer landelijke Park Ruigenhoek. Een park dat een schakel vormt tussen stad en land. Een pak dat stromen produceert, reinigt en hergebruikt maar tegelijk boeiend is om te bezoeken en een schakel vormt tussen stad en landschap. Een gelaagd park met een rijke mix aan functies, de ruimtelijke indeling is gebaseerd op het oorspronkelijke landschap, een wisselwerking tussen open en gesloten.

In het park zijn meerdere kleine paviljoens en plekken te vinden die gerelateerd zijn aan het productie landschap. De collage op de linkerpagina geeft een indruk het palet van het programma.



2.2. PUP

Ruimtelijke en programmatische uitgangspuntennotitie



Op basis van de bestaande beleidskaders heeft het college van burgemeester en wethouders in mei 2023 de Ruimtelijke en Programmatische uitgangspuntennotitie (hierna te noemen PUP) voor de ontwikkeling van Steck vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn leidend voor het ontwerp. Hieronder een samenvatting van de ruimtelijke randvoorwaarden uit deze PUP. De volledige notitie is te vinden op de website van de gemeente Utrecht.

Uitgangspunten

De uitgangspunten spelen in op de 5 belangrijkste onderdelen van de ruimtelijke context:

1. De Nieuwe Hollandse Waterlinie (UNESCO)
2. Het open slagenlandschap en ontginningsbasis Gageldijk
3. De relatie met het recreatiegebied Noorderpark en de Ruigenhoekse Polder
4. De dynamiek van de infrastructurele knoop. We houden rekening met een mogelijke herontwikkeling van de rondweg Utrecht (NRU), de herinrichting van de Gageldijk en het stimuleren van fietsen en lopen door verbindingen met Overvecht en het landschap te maken.
5. Het gebied is een belangrijke entree van Utrecht en heeft daarmee een poortfunctie.

Randvoorwaardenkaart

De kaart hiernaast is de ruimtelijke randvoorwaardenkaart uit de PUP. De onderdelen die hier op staan zijn:

- Er zijn twee zones waarin bebouwing is toegestaan:
  Zone A: Is de zone waar de meeste bebouwing is toegestaan. In deze zone mag gebouwd worden tot een maximale footprint van 15.500m2
  Zone B; is een zone waarin minder bebouwing is toegestaan, de gebouwen zijn ondergeschikt aan het landschap en hebben een totale maximale footprint van 1.750 m2 (alleen bij vermindering van de footprint in zone A met 500m2 kan footprint zone B naar 2.250m2)

- Er mag niet direct aan de rand van het perceel worden gebouwd. Overgangszones van 20 meter zonder bebouwing aan de west- en noord-rand van het perceel

- Aan de zuid en oostrand geldt een grotere afstand tot de bestaande erfgrens. Hier is de afstand tot de plangrens van het ontwerp voor de NRU bepalend. Tot 15 meter vanaf de plangrens van de NRU komt geen bebouwing.

- Om het slagenlandschap zichtbaar te maken is er een zone vastgesteld waar een zichtas van 35m over gehele lengte van het perceel, vanaf Gageldijk naar Noorderpark Ruigenhoek, gerealiseerd moet worden.

- Om de Nieuwe Hollandse Waterlinie zichtbaarder te maken ga voor het verminderen van de bebouwing in de 300m zone rond Fort Blauwkapel en het verbeteren van het zicht op en de verbindingen met de forten Blauwkapel en Ruigenhoek

2.3. NIEUWE HOLLANDSE WATERLINIE



Strategisch landschap

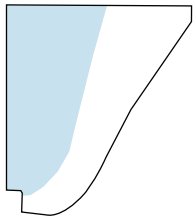
De beoogde ontwikkeling is direct aan de hoofdverdedigingslinie gelegen, aan de onveilige, noordzijde. Het tracé volgt hier sinds 1815 de Gageldijk, tot aan fort Blauwkapel. Het oorspronkelijke tracé is door de hogere ligging van de Gageldijk ten opzichte van de onveilige polder nog te herkennen tot het punt waar de NRU/N230 afbuigt naar het noorden en deze de hoofdverdedigingslinie doorsnijdt.
De ontwikkellocatie ligt gedeeltelijk binnen de 300m verboden kring en gedeeltelijk binnen de 600m verboden kring van fort Blauwkapel. Ten noordwesten van fort Blauwkapel is in de eerste twee verboden kringen nog maar gering sprake van het oorspronkelijke open schootsveld. De grote hoeveelheid opgaande beplanting, doorsnijding door de N230, aanleg van de golfbaan en de bebouwing van het tuincentrum zijn hiervan belangrijke factoren.
De ontwikkellocatie is in zijn geheel onderdeel van de Ruigenhoekse veenpolder. De grens van Inundatiegebied IV benoorden de Lek loopt dwars door het plangebied. In de huidige situatie is deze beperkt herkenbaar door het grotendeels verdwijnen van het oorspronkelijke slotenpatroon van het slagenlandschap en het bouwvolume van het huidige tuincentrum. Langs de Gageldijk, aan de hoofdverdedigingslinie bevindt zich nog een houten woningen die de oorspronkelijke aanwezigheid van een verboden kring waarneembaar maakt.

Watermanagementsysteem

Het plangebied is direct aan de Gageldijk gelegen. Deze fungeerde als inundatiekade. Het oorspronkelijke tracé liep door tot aan de omwalling van fort Blauwkapel, maar wordt nu onderbroken door de N230.

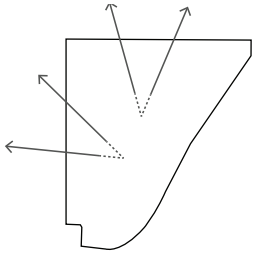
Militaire werken

Binnen het plangebied zijn, en waren geen militaire werken aanwezig.



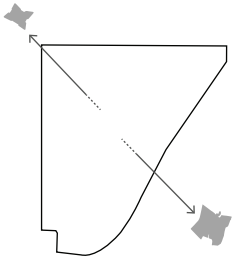
Inundatiegebieden

De inundatiegebieden mogen meer vernat worden. Er kunnen plekken worden gerealiseerd met natte natuur of open water.



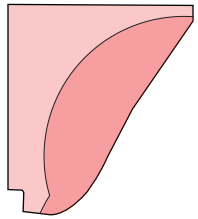
Openheid

Behoud en vergroot de ervaring van de openheid van het omliggende landschap.



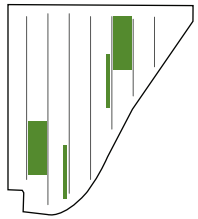
Forten

Behoud en versterk de huidige zichten van en naar de forten. Creëer zichtpunten om de forten beter te kunnen beleven.



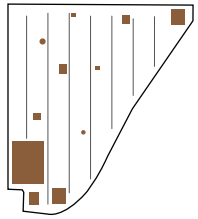
Schootsvelden

(Park) objecten en gebouwen binnen 300 meter van het fort voornamelijk realiseren in hout of riet, vanaf 300 meter is het mogelijk om de eerste 50cm in steen te realiseren.



Zichtlijnen

Gebruik beplanting en bebouwing om zichtlijnen naar de forten en het open landschap te benadrukken.



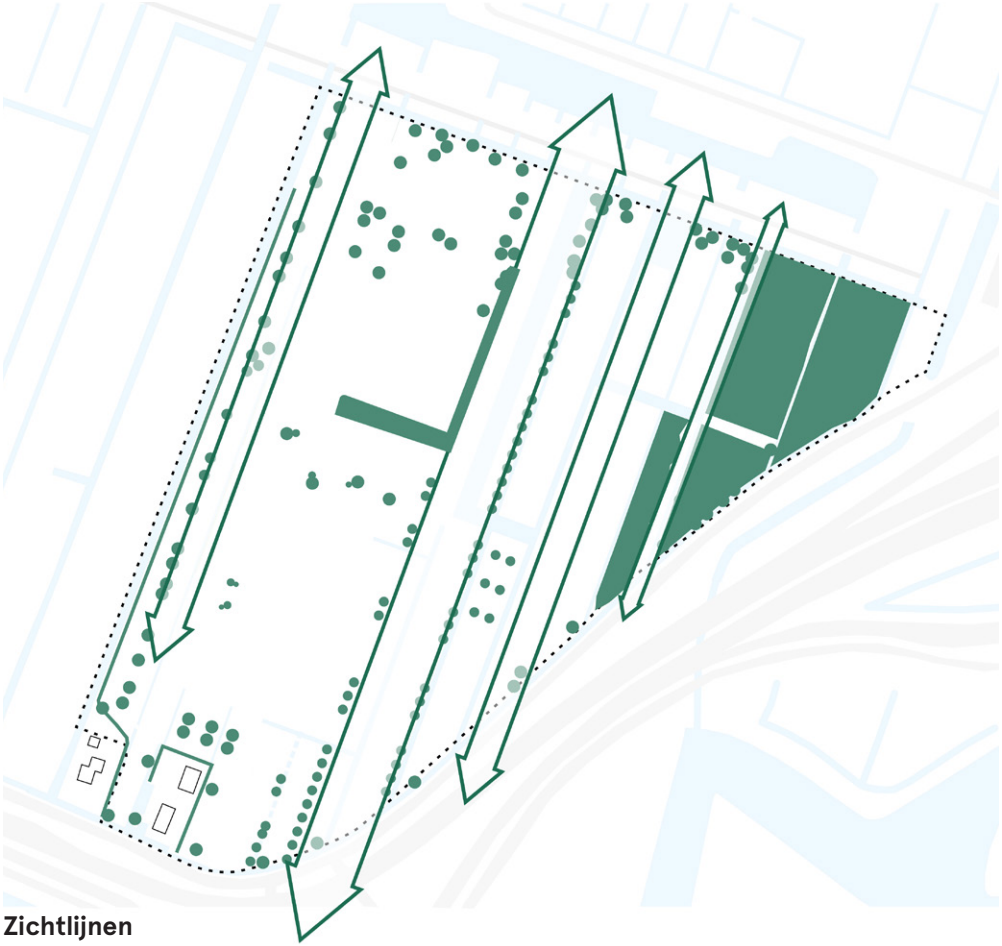
Korrelgrootte

Korrelgrootte van de bebouwing mag groter zijn langs de acces en de dijk. De korrelgrootte van de gebouwen binnen de inundatievelden is kleiner.



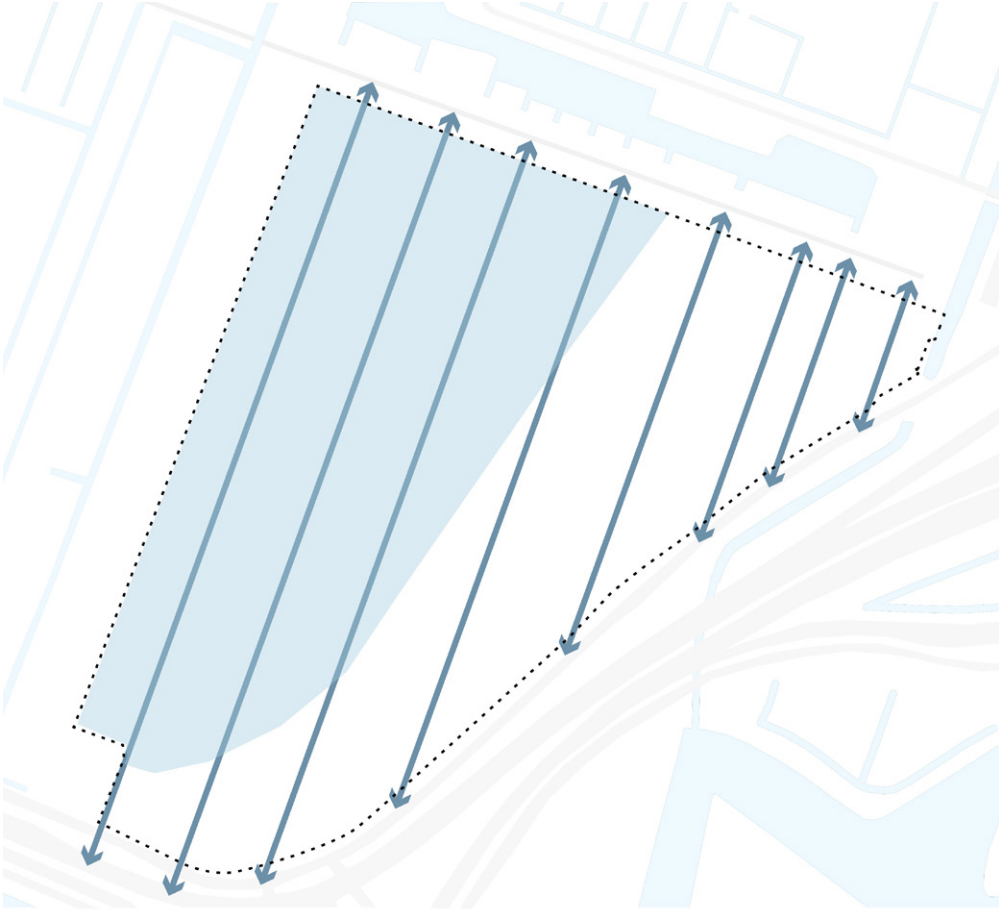
2.4. ONTWERPPRINCIPES

Op basis van de uitgangspunten, de kwaliteiten van de plek en het programma hebben we 8 ontwerpprincipes ontwikkeld die de basis voor het ontwerp van Steck vormen



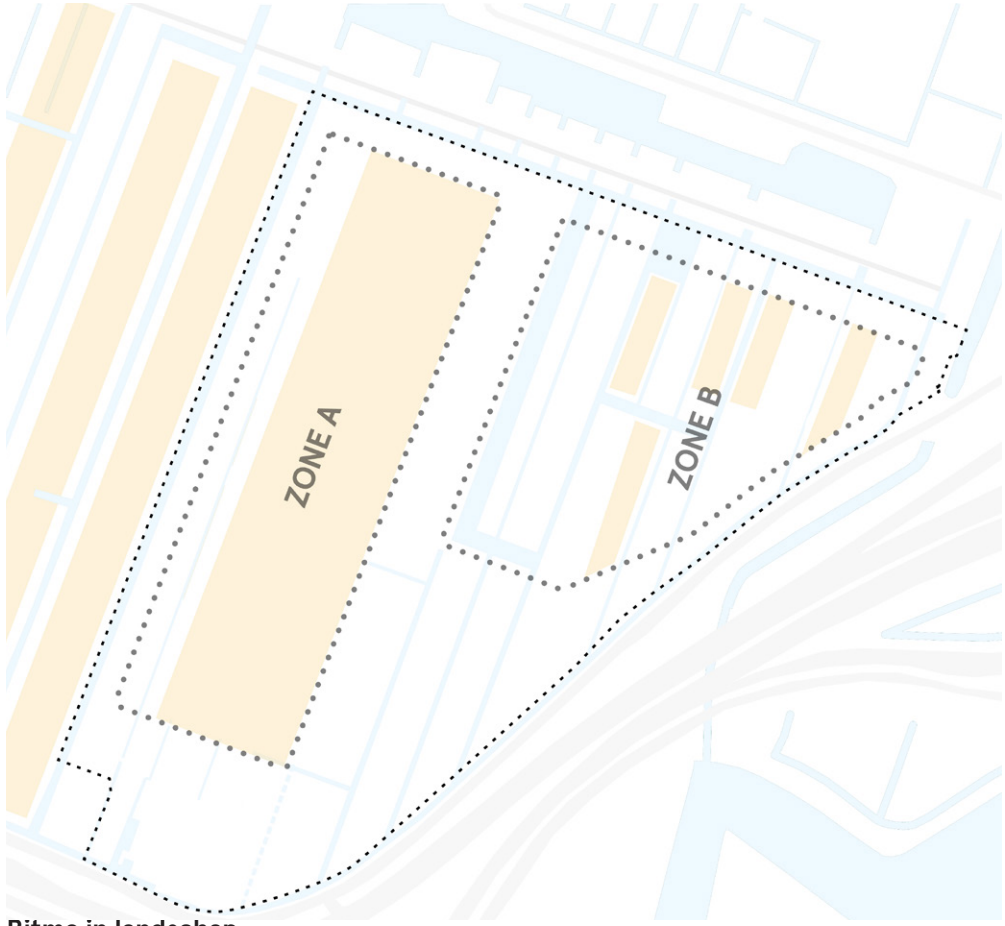
Zichtlijnen

Bestaande en grotendeels verdwenen zichtlijnen worden als uitgangspunt genomen. Ontwikkelingen worden gebruikt om de openheid van het gebied te accentueren. Bijvoorbeeld door bestaande bosschages waar nodig te verwijderen, te dunnen òf te versterken worden de kenmerkende vergezichten terug gebracht. Naast de open en landschappelijk ingerichte zichtas van 35 meter in het midden van het terrein zetten we in op nog meer kleine doorzichten naar het slagenlandschap.



Water en inundatie

Het natte en waterrijke karakter van het veenlandschap wordt als uitgangspunt genomen voor de ontwikkeling van Steck. Het gedeeltelijk vernatten van het inundatieveld en terugbrengen van de kenmerkende slotenstructuur is hiervoor de basis. Dit laat de historie herleven, maakt de plek weer leesbaar en heeft meerwaarde voor natuurontwikkeling. De opgaande structuren en de waterlopen samen accentueren het slagenlandschap vanaf de Gageldijk.



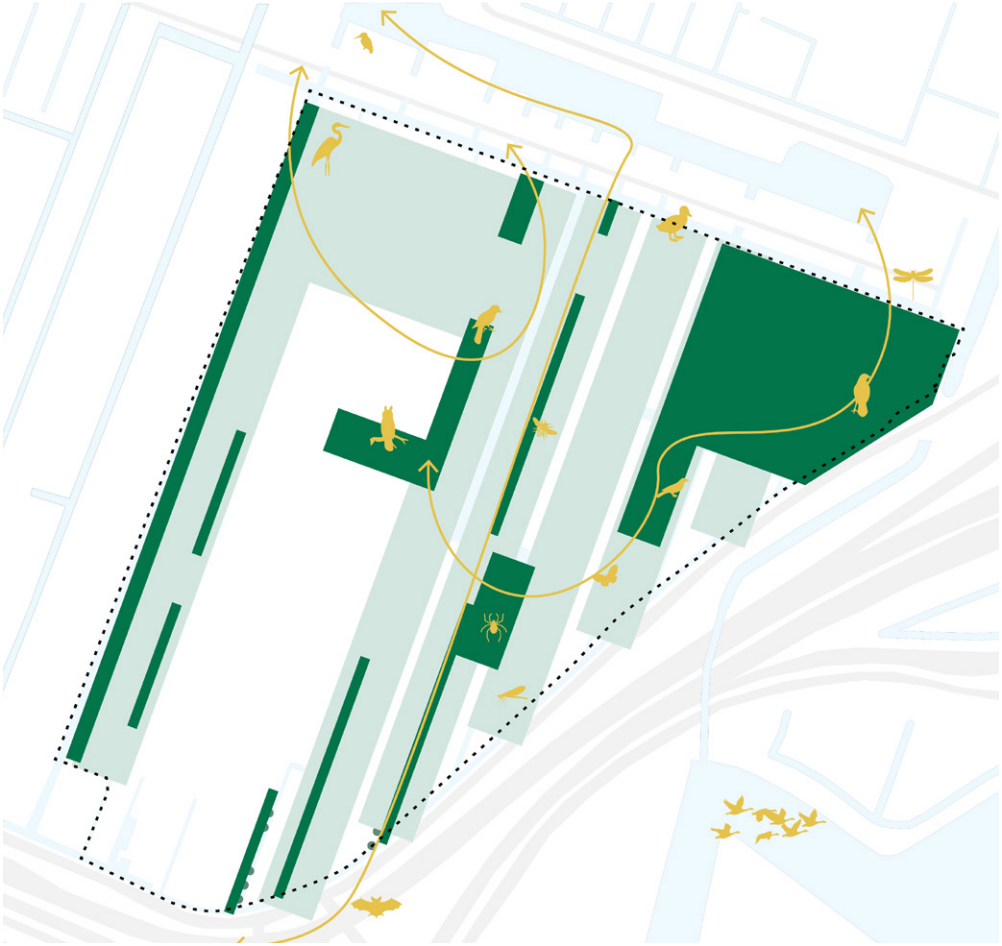
Ritme in landschap

De gebouwen in de nieuwe ontwikkeling van Steck voegen zich naar het ritme van het landschap. In zone A, grootschalige bebouwing, voegen de gebouwen zich in achter de bestaande bebouwing van het lint en voegen zich naar de belangrijke landschappelijke structuren. In de rest van het gebied komen gebouwen die ondergeschikt zijn aan het landschap en passen binnen de kleinschalige slagenstructuur en ritme van de kavels.



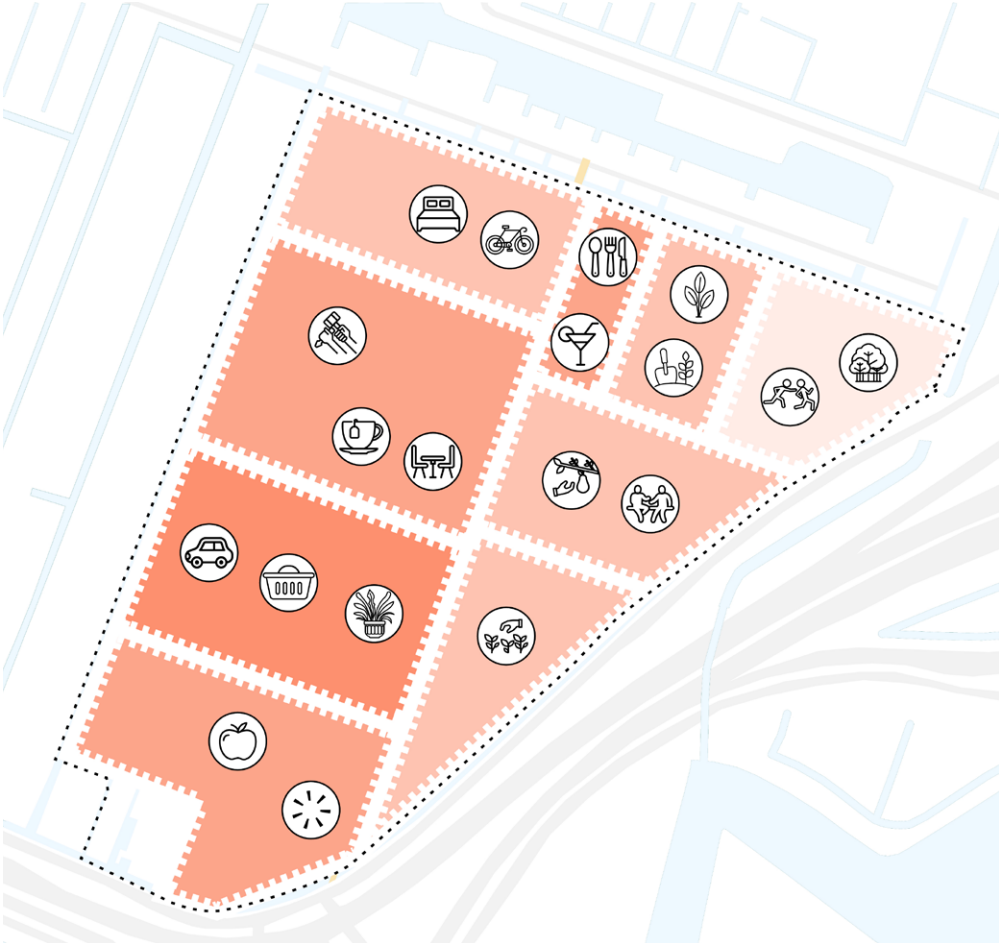
Materialisatie

In relatie tot de zones rondom de forten van de waterlinie worden de nieuwe gebouwen ontwikkeld in passende materialen. De demontabele houten gebouwen die vanuit de historie in deze zone mochten staan vormen de basis. Afhankelijk van de afstand tot de forten en het type gebruik mogen variabelen optreden. Binnen de 300 meter bouwen in hout, buiten deze zone is een stenen basis ook mogelijk. Daarnaast is er ruimte voor transparant en demontabel bouwen.



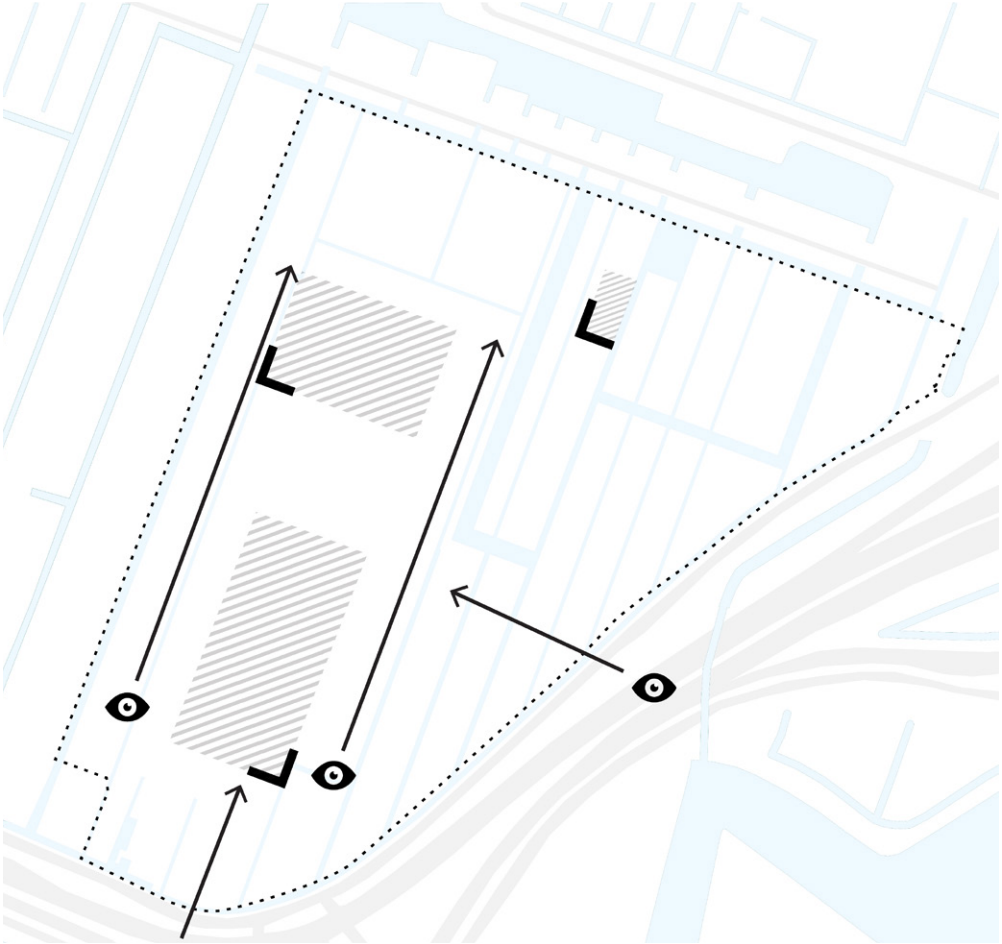
Landschapstypen en ecologie

Steck biedt straks plek voor mens, dier en plant. De ontwikkeling is geënt op de plek, met oog voor de bestaande kwaliteiten en de toekomstige opgaven. Door de afwisseling van open en gesloten ruimtes ontstaat een unieke beleving van het landschap. De gradiënten tussen open- en gesloten en extensief- en intensief gebruik maken plekken voor diverse diersoorten. Besloten randen naar de buren en open middengebied met optimale zichtrelatie tussen Gageldijk en Park Ruigenhoek.



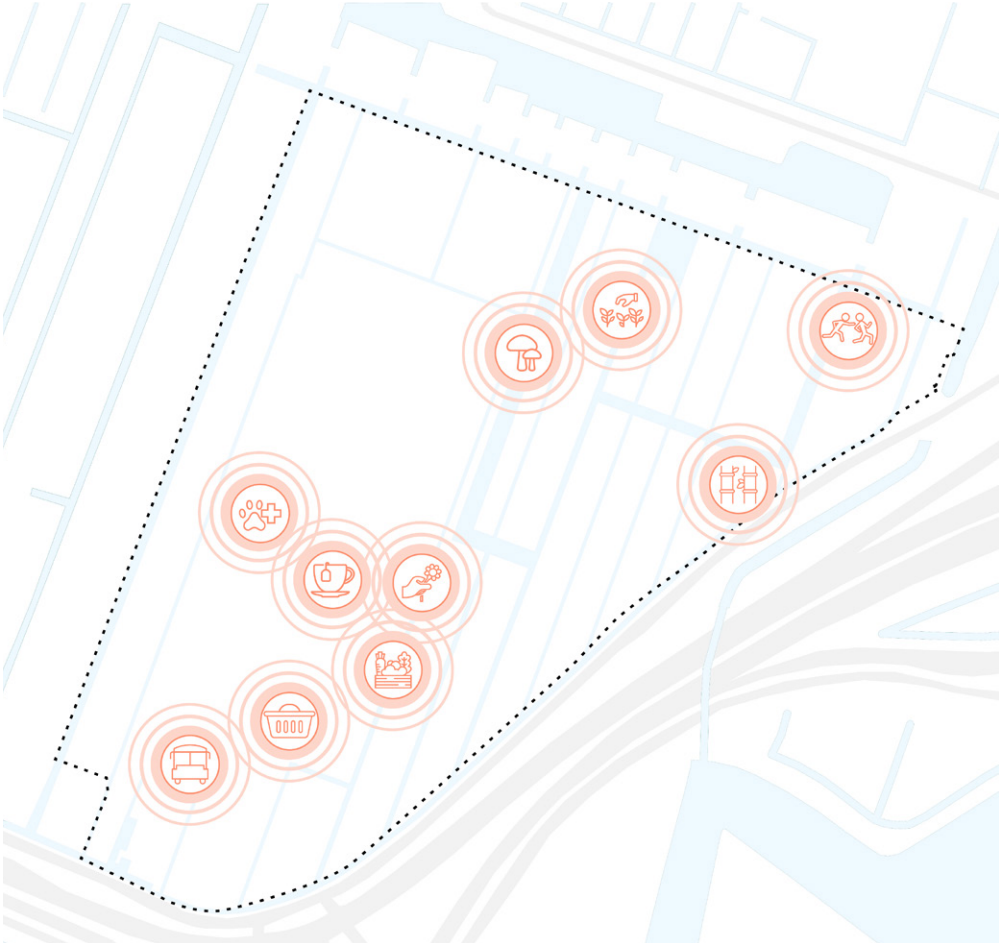
Ontmoeting van verschillende werelden

Op het terrein van Steck komen de verschillende werelden samen. Naast een functie van tuincentrum kent het gebied allerlei nieuwe, innovatieve initiatieven. Waaronder proeftuinen voor groene ontwikkelingen, speelaanleidingen, plekken voor natuurontwikkeling, hotel en restaurant. Dit alles vormt samen een functiemix die past binnen het landschappelijk raamwerk.



Inpassing en accenten

Landschap en gebouwen gaan de interactie met elkaar aan. De verschillende gebouwen zijn alzijdig, met herkenbare accenten, om het oog te sturen. Bij het tuincentrum is het accent zichtbaar vanaf de Gageldijk. De groene broedplaats, pas vanaf het terrein. Het hotel en het restaurant die zich meer aan de zijde van het landschap bevinden, schikken zich in materiaal, maat en vorm naar het landschap. Zo worden de gebouwen gebruikt om het landschap te versterken in plaats van te verdelen.



Lerend ontwikkelen en ontwerpen

Steck kent in haar huidige staat al tal van initiatieven en ondernemingen. Deze bestaande initiatieven zorgen voor reuring en lokale verbondenheid. Deze initiatieven leren ons wat er mogelijk is en past in het gebied. De lessen en inzichten die hierdoor worden verkregen worden meegenomen en verwerkt in het ontwerp.

0 20 40 100 meter

N

3. SCHETS-ONTWERP

3.1. DRIE HOOFDLAGEN

Beleving en routing

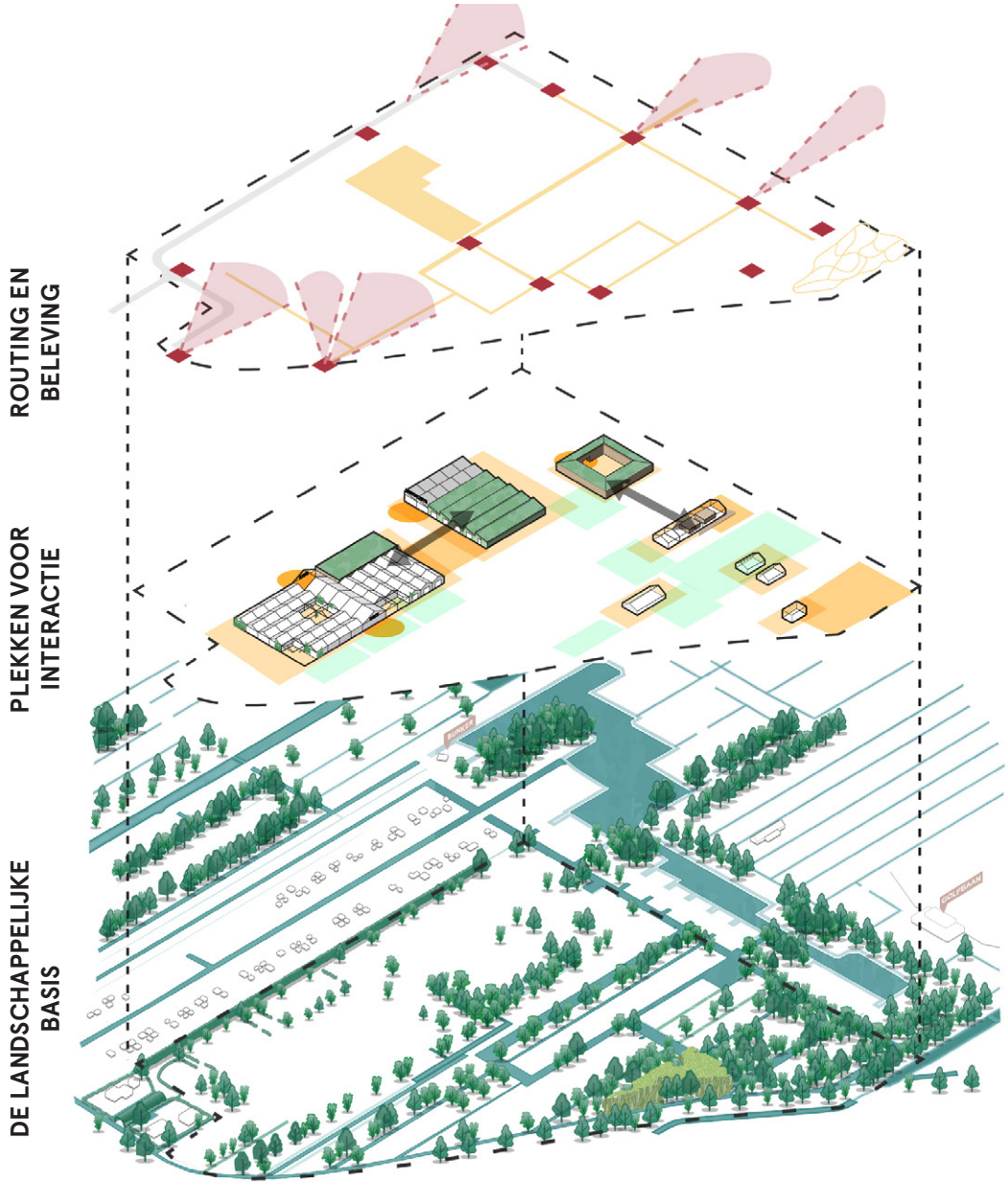
Door een slimme routing door het park en het dynamische hart van het gebied wordt het mogelijk om vanuit de Gageldijk en park Ruigenhoek door het gebied te lopen. De nieuwe schakel tussen Overvecht en Ruigenhoek is herkenbaar door goede entrees, routes en zicht. Het inzetten van herkenbare objecten als gebouwen en bruggetjes zorgt voor extra herkenbaarheid. Een secundair systeem van paden en struinroutes voert bezoekers van drukke naar rustige plekken, door het landschap en langs allerlei duurzame initiatieven.

Plekken voor interactie

De bebouwde zone aan de westelijke zijde vormt het dynamische hart van het gebied. Hierin zijn alle voorname functies bij elkaar te vinden zoals het tuincentrum, de groene broedplaats en het hotel. Ook grotere pleinruimtes en de buitenverkoop liggen hier. Rondom de gebouwen aan de oostzijde vinden ook activiteiten plaats, deze zijn kleinschaliger en passen altijd bij het landschap. De gebouwen en plekken voor interactie voegen zich in het casco en zorgen voor levendigheid in het gebied.

Landschappelijke basis

Er wordt aangesloten op het karakteristieke slagenlandschap door gebruik te maken van gebiedseigen landschappelijke elementen; de opgaande groene structuren, open landschap en waterlopen. Het groen-blauwe netwerk vormt een casco, waarbinnen een grote diversiteit aan landgebruik een plek kan krijgen. Dit casco is de structuur die het perceel van Steck met de grotere context verbindt.







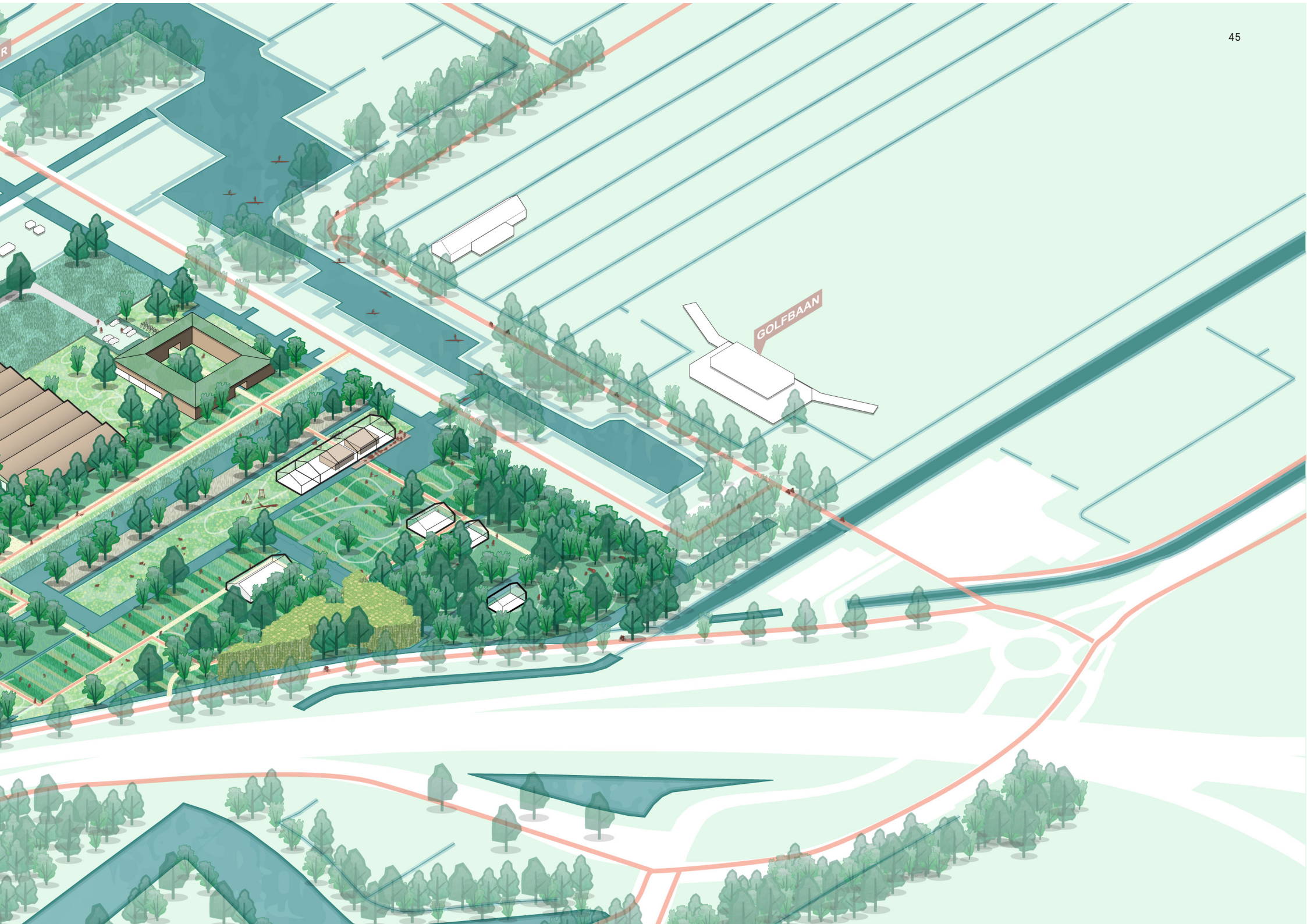




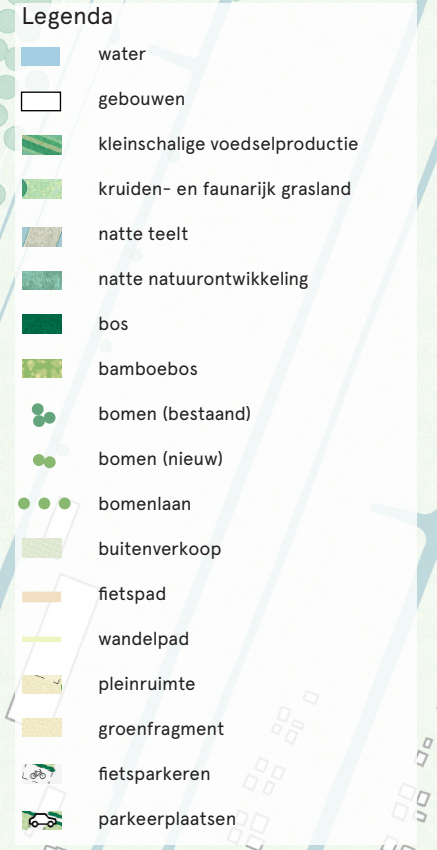


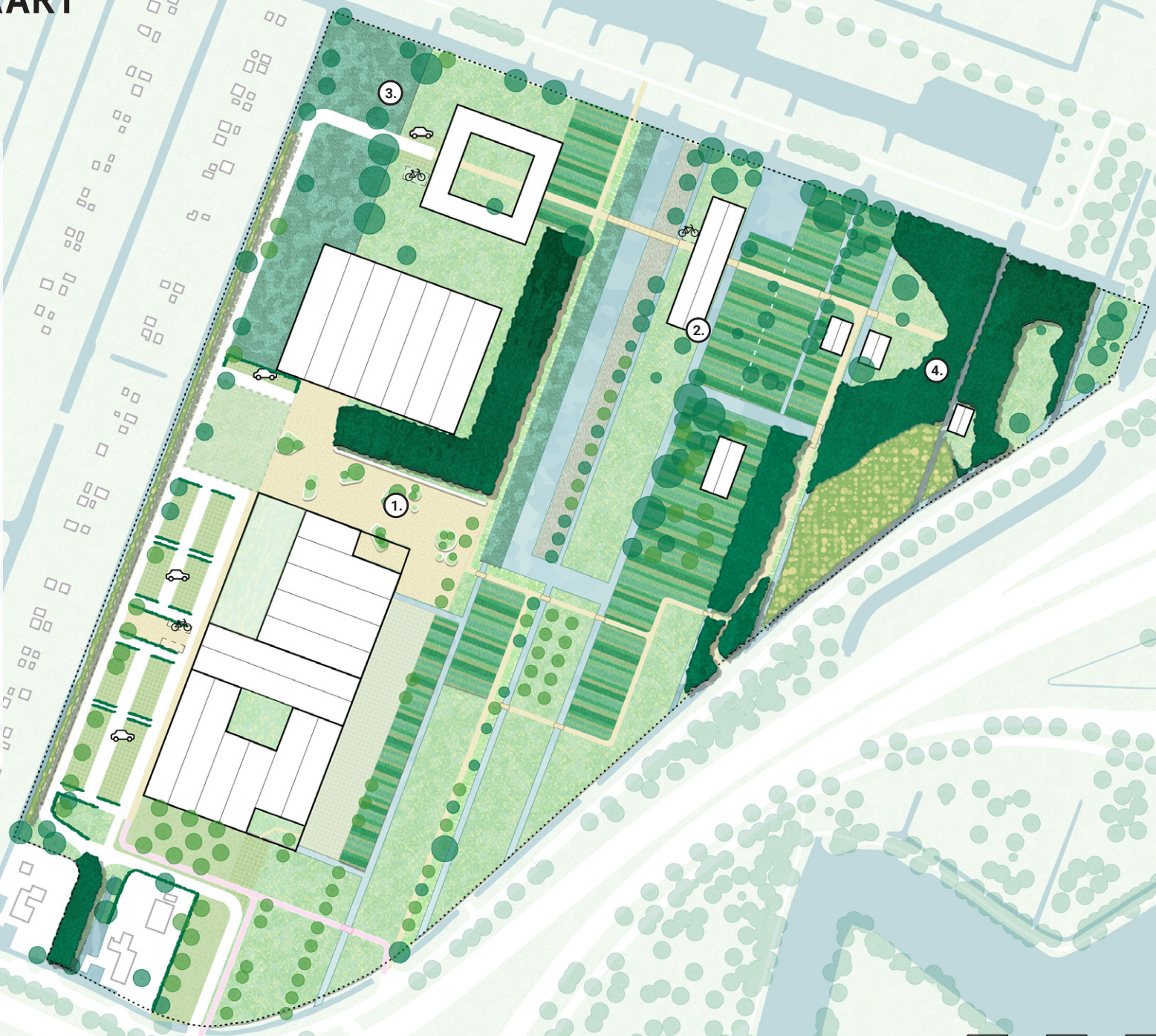
3.2. TOEKOMST PERSPECTIEF

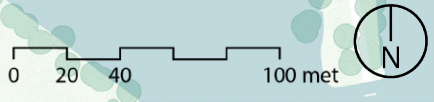



GOLFBAAN

3.3. DE PLANKAART







RUIMTELIJKE OPBOUW

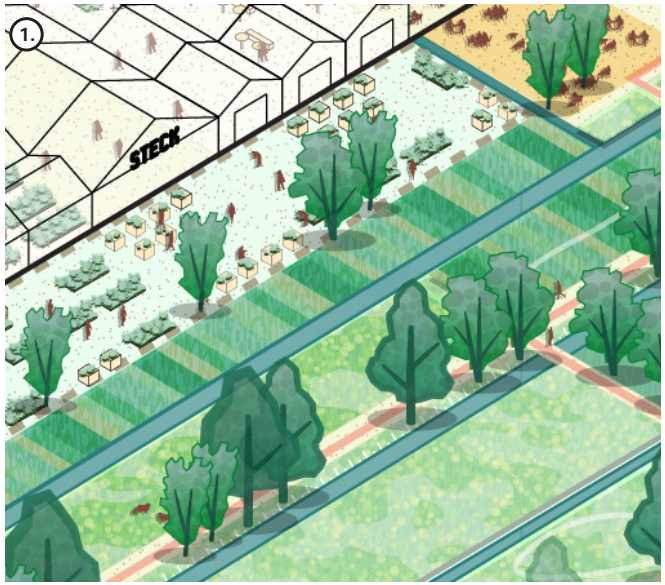
Steck wordt een productief landschapspark met daarin veel functies zowel in het landschap als in gebouwen. Dit park vormt een nieuwe schakel tussen de stad en het buitengebied. Een groene poort als het ware. Tussen het slagenlandschap, Noorderpark en Overvecht. Het landschap is de drager voor de gebouwen. Het groen blauwe casco van opgaande groenstructuren, open zichtassen en waterlopen zorgt voor de herkenbaarheid van het landschapspark en de verbinding met de Gageldijk en het slagenlandschap.

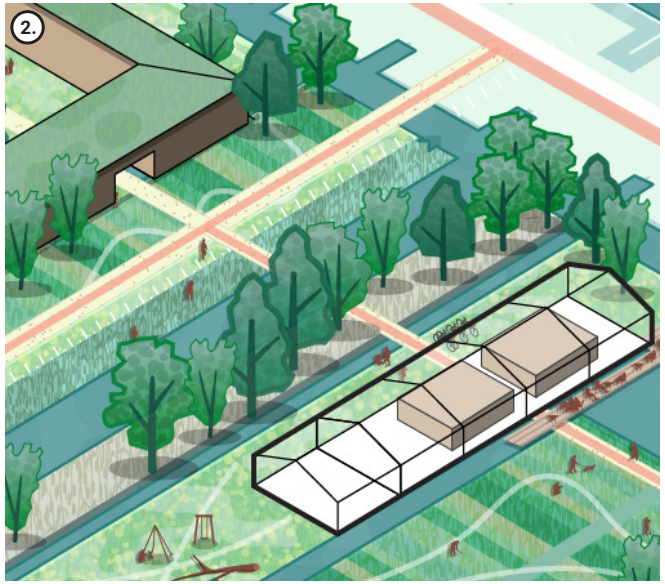
Naast een functie als recreatie wordt er in Steck gezocht naar allerlei mogelijkheden voor het gebied om bij te dragen aan een betere waterhuishouding, vergroten van de biodiversiteit, klimaatadaptatie en de energietransitie.
Ook krijgt het gebied een belangrijke functie als ontmoetingsplek voor de buurt. Samen met bewoners van Overvecht wordt geprobeerd concreet invulling te geven aan een gezondere stedelijke omgeving.

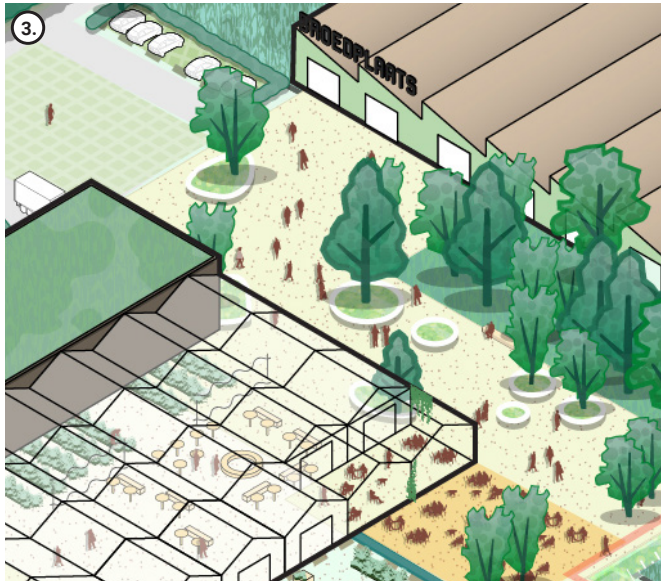
1 + 2. De zichtas vanaf de Gageldijk wordt omzoomd door bomenrijen en binnen de zichtas is ruimte voor kleinschalige productie van gewassen, (kruidenrijk) grasland, natte vegetatie en water. De doorgaande semi-openbare recreatieve route naar het Noorderpark ligt in deze as, ter hoogte van het plein verspringt de wandelroute, waarmee het formaat van de zichtas wordt geaccentueerd en beleefd.

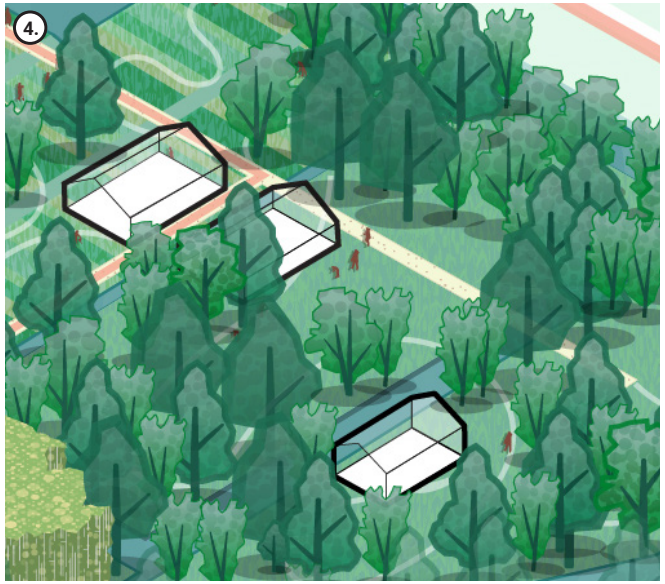
3. De grootste gebouwen staan in het westelijke deel van het plan, het tuincentrum, de groene broedplaats en het hotel. In deze zone is het drukker en dynamischer, het is een zone die een meer functioneel karakter kent met naast de gebouwen een groen plein, terras en de buitenverkoop als herkenbare (verblijfs)plekken.

4. In het oosten ligt, naast diverse productieve kavels, met moestuinen, voedselbos en bosschages, ook een speelbos, met daarin verstopt enkele kleinschalige 'tuinhuisjes'.









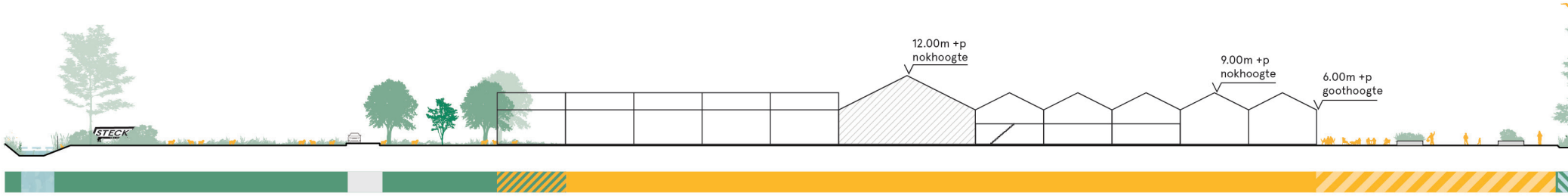


`Lagen in het landschap'

1. De vormgeving van het parklandschap is geïnspireerd op het slagenlandschap. Open zichten en bomenrijen, productie en bloemrijke weides wisselen elkaar af.
2. De gebouwen en de bomenrijen of bosschages accentueren de zichtassen.
3. De kenmerkende slotenstructuur wordt versterkt en teruggebracht met een inrichting die ook voor de inheemse flora en fauna aantrekkelijk is.
4. De gebouwen worden ingepast in het landschap door de materiaalkeuze, vormgeving en nokrichtingen die zich voegen in het landschap
5. In het productieve park is er ruimte voor moestuinen, boomgaarden en nieuwe initiatieven zoals stroken- of natte teelten, naast recreatie en verblijven.

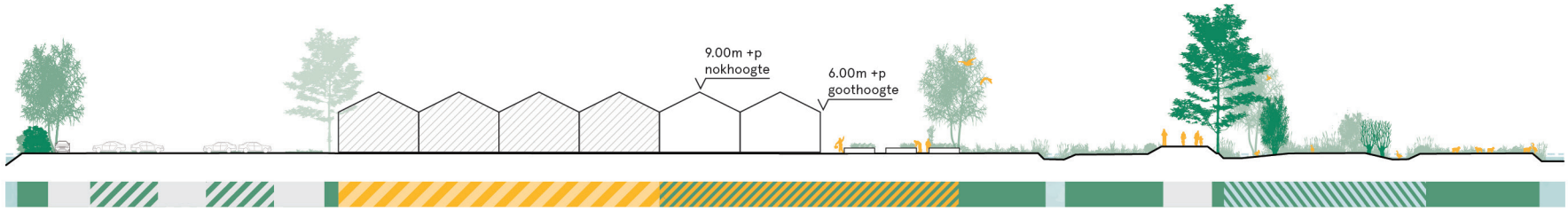

4.
3.
5.

A



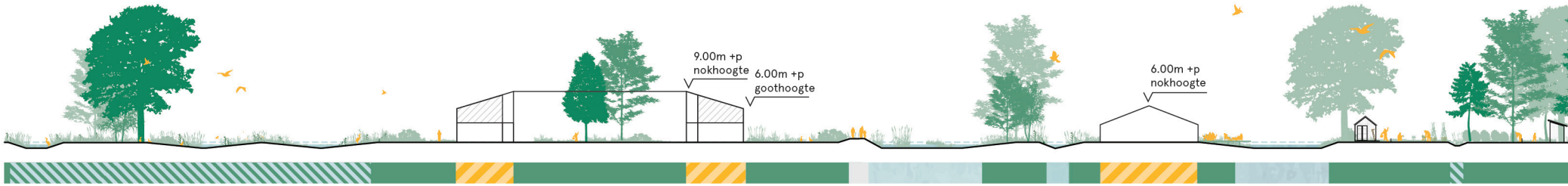
Groene entree met activiteiten in het groen | Tuincentrum | Binnenstraat | Patio en Shop-in-shops | Verblijfsplek en terras

B

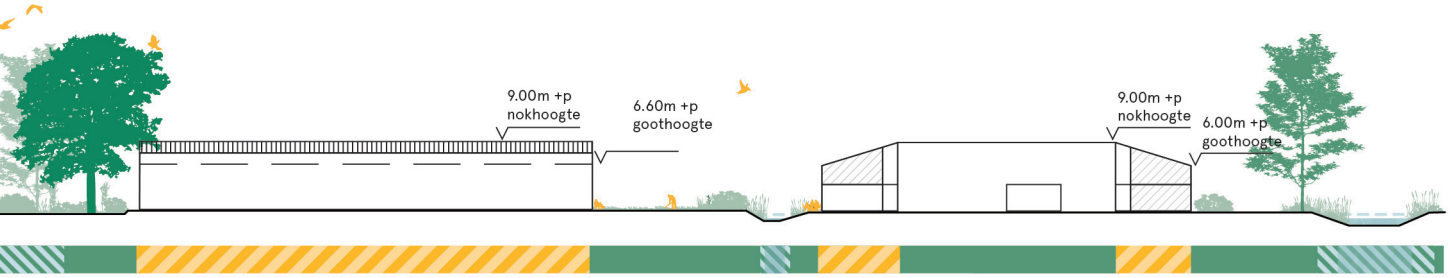


Bestaande bamboehaag als erfafscheiding | Landschappelijk ingepaste parkeerplaatsen | Tuincentrum | Buitenverkoop | Hoger gelegen route, zicht-as van 35 meter breed | Natte teelten en bloemrijk grasland

C

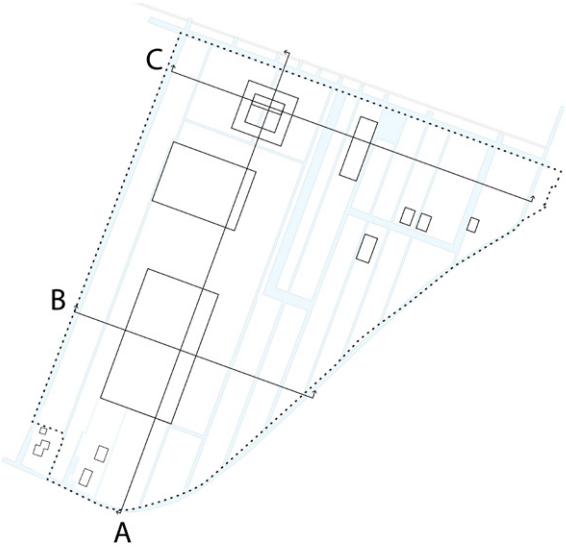


Natte natuurzone met zicht op Noorderpark Ruigenhoek | Hotel | Zicht-as | Restaurant | Kwekers en moestuinen



Dichte bestaande bosschage en natte natuur

Studio’s en ateliers



Het plan heeft een logisch ritme in zowel de lengte als de breedte van het perceel.
Doorsnede A
Doorsnede B
Doorsnede C



Bos

3.4. WATER



De bestaande smalle waterlopen en organische vijvers worden omgevormd naar een watersysteem dat past bij het slagenlandschap. Zo ontstaat een stevig blauw casco dat bestaat uit robuuste rechte sloten, natuurlijke oevers en inundatie zones.
In de bestaande situatie is er 7.145 m2 oppervlaktewater.

In het ontwerp is er circa 7.750m2 oppervlaktewater en daarnaast nog 6.600m2 natte vegetatie.
Deze natte zones (arcering in de kaart) bestaan uit zowel productielandschap als natuur. Bij een waterdiepte van 30 % tellen ze mee als oppervlakte water. In de vervolgfase wordt de optimale inrichting voor de waterhuishouding verder onderzocht.

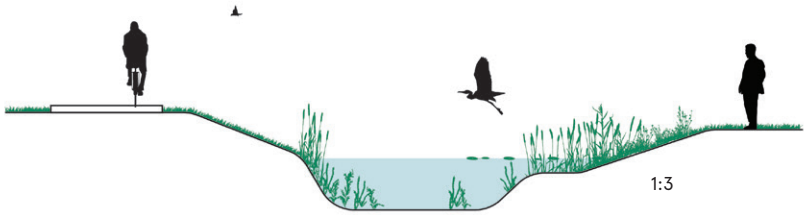
We werken met een afwisseling van diverse waterlopen en natte gebieden. De oevers passen we aan op de verschillende soorten landgebruik. Een wat steilere oever met eventueel een plas-drasberm langs intensiever landgebruik en een flauwe of natuurvriendelijke oever die de overgang tussen waterloop en natte natuur vormt.

Er is genoeg ruimte voor waterberging en er is overcapaciteit om ook in de waterbehoefte van de productie en planten van het tuincentrum te kunnen voorzien. De precieze berekening hiervoor wordt in de volgende fase meegenomen.

Formalisatie: tijdens het ontwikkelen van het plan zijn de onderdelen van de watertoets doorlopen. Vanuit het waterschap is er akkoord op het huidige voorstel, met een aantal aanbevelingen voor het vervolg, zoals ruimte voor onderhoud en behoud van de waterdiepte.

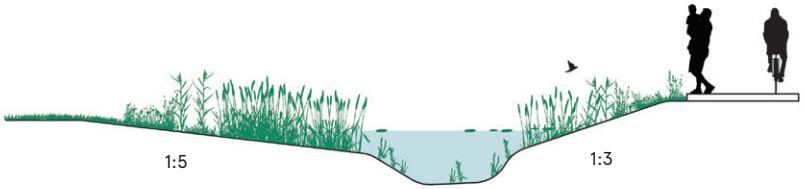


oever met plasberm of drasberm

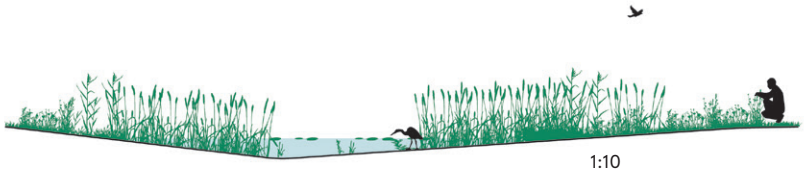


Flauwe oever

Ruige oever



Natuurvriendelijke oever















3.5. PARKLANDSCHAP



Het park bestaat uit een mozaïek van verschillende typen beplanting. Om aan te sluiten bij het kenmerkende slagenlandschap maken we gebruik van gebiedseigen landschappelijke elementen als de basis voor het plan. Deze opgaande beplanting vormt het groene raamwerk van het gebied.

Dit raamwerk bestaat uit de volgende onderdelen:

1. **(Knot)bomenrijen.** Langs lijnen die we willen accentueren staan bomenrijen met inheemse soorten zoals populieren, elzen en berken met iets onregelmatige plantafstand. Langs de waterlopen staand naast deze soorten juist ook knotwilgen en knotelzen.

2. **(Geriefhout)bosjes & houtsingels:** De bestaande bosschages aan de noordzijde van het perceel zijn sterk doorgeschoten bosjes en houtsingels. Hier gaan we middels onderhoud weer herkenbare structuren van maken. Dit betekent indien nodig uitdunnen en opschonen en aanplanten. Boomsoorten als eik, es, iep en populier en struiken als vlier, hazelaar en krent passen goed in deze structuren.

3. **Solitaire bomen**. Op het gehele terrein komen solitaire bomen voor. De bestaande solitairen zoals de lindes, de eik, esdoorns aan de voorzijde worden behouden. Ook de meer exotische bestaande bomen op het erf worden indien mogelijk behouden. Aan de voorzijde kunnen daarnaast soorten als de paardenkastanje en okkernoot worden toegevoegd. Op het achtererf staan soorten als eik, es en populier. De bestaande bomen worden ook hier zo veel mogelijk behouden.

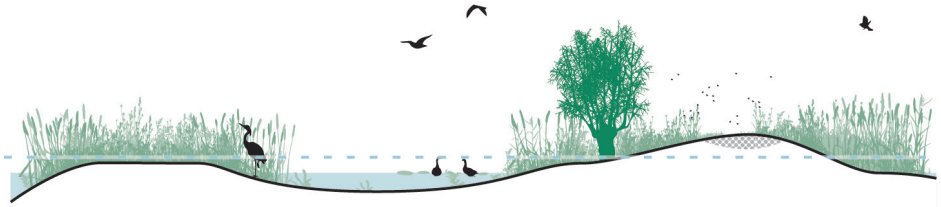
4. **Hoogstamfruitboomgaard**. Aan de Gageldijkzijde van het terrein komt een kleine boomgaard van bijvoorbeeld kers, pruim, appel of peer.

N

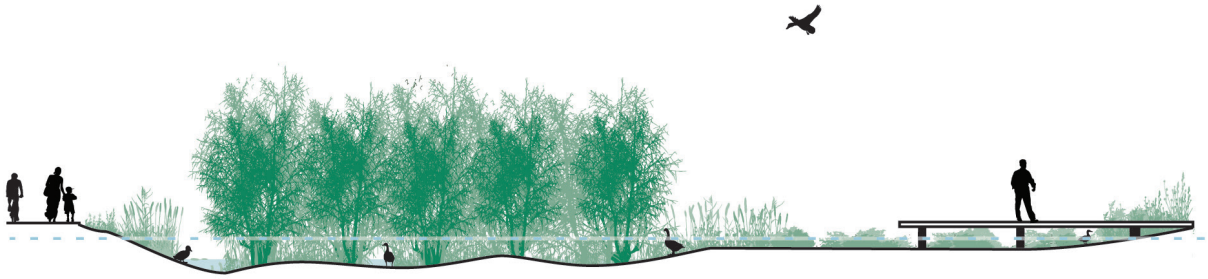
`Aanzicht vanaf het slagenlandschap naar de groene broedplaats'

1. Het hotel ligt midden in het slagen- en inundatielandschap en voegt zich naar zijn omgeving door zijn vormgeving en materialisatie
2. De groene broedplaats `steekt' als een accent in het inundatiegebied en past in vormgeving bij dit inundatiegebied.
3. De natte natuur refereert naar de inundatiegebieden van de Hollandse Waterlinie en biedt een uniek en waardevol habitat voor diverse soorten zoals de Roerdomp en de Ringslang

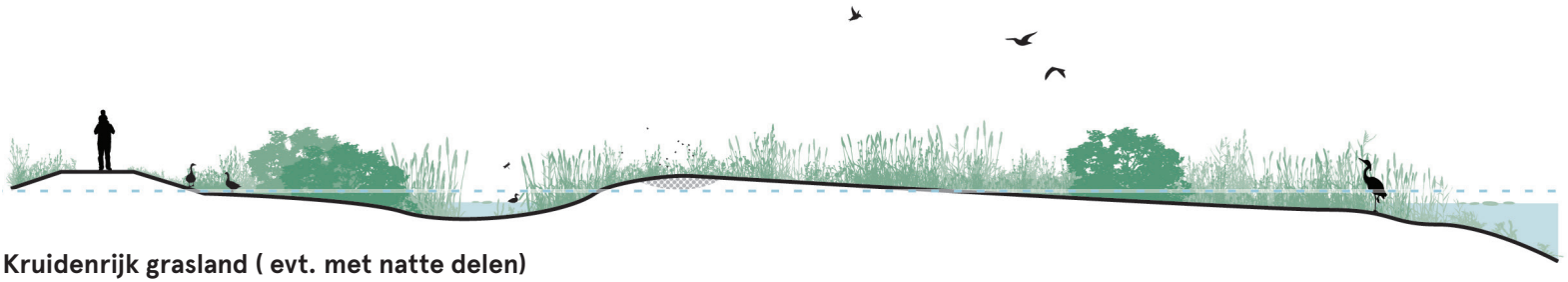




Poelen en natte natuur



Natte teelten



Kruidenrijk grasland (evt. met natte delen)

Naast deze opgaande structuren werken we met verschillende typen lage beplanting / inrichting van de velden van het slagenlandschap.

Inundatiegebied/ natte natuur:
Hier laten we zien dat we in een nat gebied zitten, door gebieden gedeeltelijk te verlagen en ook enkele poelen te maken ontstaat hier een natuurlijk inundatiegebied waar de natuurlijke natte vegetatie, zoals de Rietorchis, en diersoorten, zoals de ringslang zich thuis voelen.

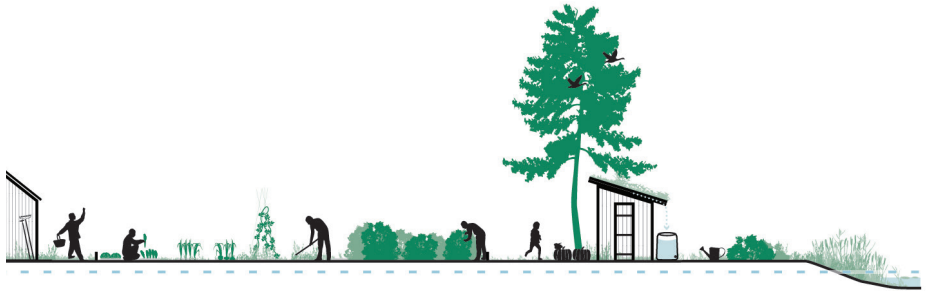
Natte teelten:
Op een aantal plekken zullen we gaan experimenteren met natte teelten. Denk daar bij aan knotwilgen, lisdodde, riet of andere innovatieve teelten

Kruidenrijk grasland:
Kenmerkend voor het slagenlandschap zijn de open, weidse grasvelden. Binnen het plangebied wordt dit teruggebracht door kruidenrijk grasland te realiseren in de open zichtas

Productief parklandschap:
Het gehele park wordt gekenmerkt door productiviteit. Denk daarbij aan initiatieven zoals voedselbos Overvecht, Kwekerij Stekkers maar ook de voedseltuin en fruitboomgaarden. Hiermee passen we niet alleen bij het landschap maar ook bij Overvecht als veelkleurige wijk.



Bosjes en houtsingels



Productief parklandschap

verblijfsplekken in het groen

BOMEN EN BOSSCHAGES



We gaan zorgvuldig om met de bestaande groenstructuren en vegetatie die aanwezig zijn, maar we zullen ook zeker vegetatie gaan verwijderen. Daarnaast gaan we nieuwe vegetatie aanleggen en toevoegen, zeker aan de voorzijde van het perceel, waar nu veel verharding ligt.

Het doel is om een prettige, groene omgeving te creëren waarin is gedacht aan zowel ecologie, cultuurhistorie en wordt gewerkt vanuit het bestaande groene raamwerk.

De ecologisch waardevolle beplanting zoals de bosstrook aan de zuidwest zijde rondom de huidige vijverpartijen en waardevolle bosschages en houtsingels aan de oostzijde van het perceel worden zo veel mogelijk behouden.

Het inpassen van nieuwe gebouwen in het gebied vraagt om een locatiespecifieke aanpak en inpassing. Het zo veel mogelijk behouden van de bestaande waardevolle groenstructuren is hierbij uitgangspunt.

Wanneer kap van de bosschages of bomen nodig is gaan we uit van:
1. verplaatsen indien mogelijk,
2. aanplant op andere plek om de bosschage te versterken en verdichten.

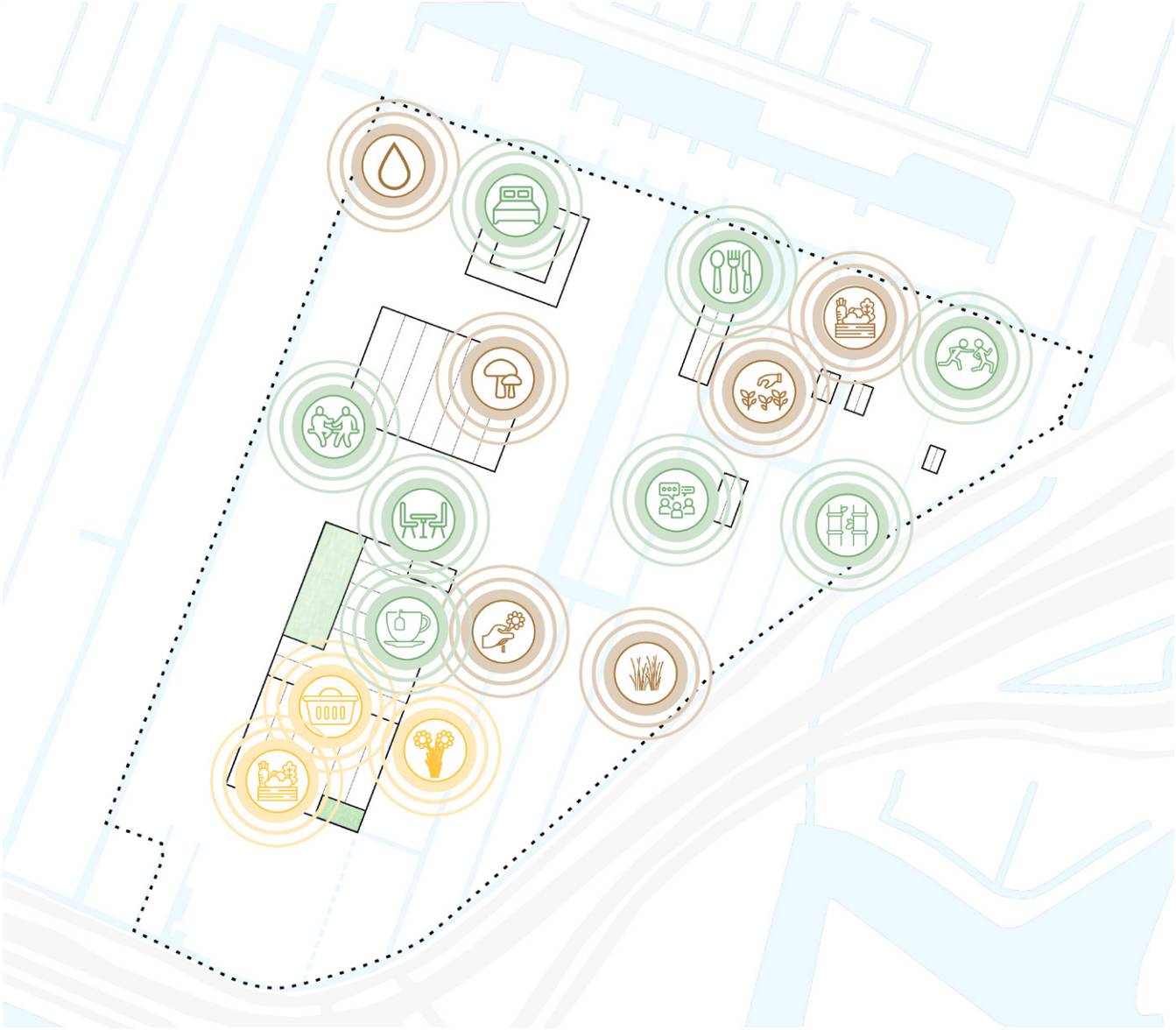
Ten behoeve van het herstel van het open slagen landschap zullen er zeker bomen worden gekapt. Bomen worden in zichtassen gekapt om de zichtrelaties met het aan de noordzijde gelegen open slagenlandschap te herstellen. Daarnaast worden er echter ook bomen en bomenrijen toegevoegd om het slagenlandschap te accentueren en om de gebouwen landschappelijk in te passen.








3.6. FUNCTIES



Steck biedt ruimte aan tal van functies en activiteiten welke vallen onder de volgende drie categorieën. De kaart laat de eerste richting voor de variatie in en mogelijke locaties van de functies zien. In het vervolg worden deze functies en de ligging verder uitgedacht.

Recreëren en verblijven: Met ruimte voor ontmoeten, vergaderen, eten, bijeenkomen, verblijven, cultuur, educatie en sporten in en om de gebouwen. Rondom de gebouwen worden plekken gecreëerd met indien nodig halfverharding. Zo krijgen we een stevige ondergrond voor activiteiten, maar behouden we de infiltratiecapaciteit.

Productief: In het parklandschap worden (voedsel) gewassen en planten geteeld. Maar het landschap zorgt ook voor verkoeling en schoon water. In en rondom de gebouwen worden de gewassen verwerkt tot producten. Het is dus niet alleen een parkland-schap, maar een productielandschap, waar het verzorgen, kweken, produceren, onderhouden van gewassen en het landschap altijd zichtbaar is en onderdeel van de beleving en aantrekkingskracht van deze plek.

Winkelen in het groen: Het tuincentrum en de directe buitenruimte biedt plek voor de verkoop van planten en tuinbenodigdheden. Als ook ruimte voor de ver-koop van lokale en duurzame producten. Ook hier staat de beleving van het groen centraal, niet alleen winkelen, maar ook het beleven van het groen.

N











BUITENVERKOOP

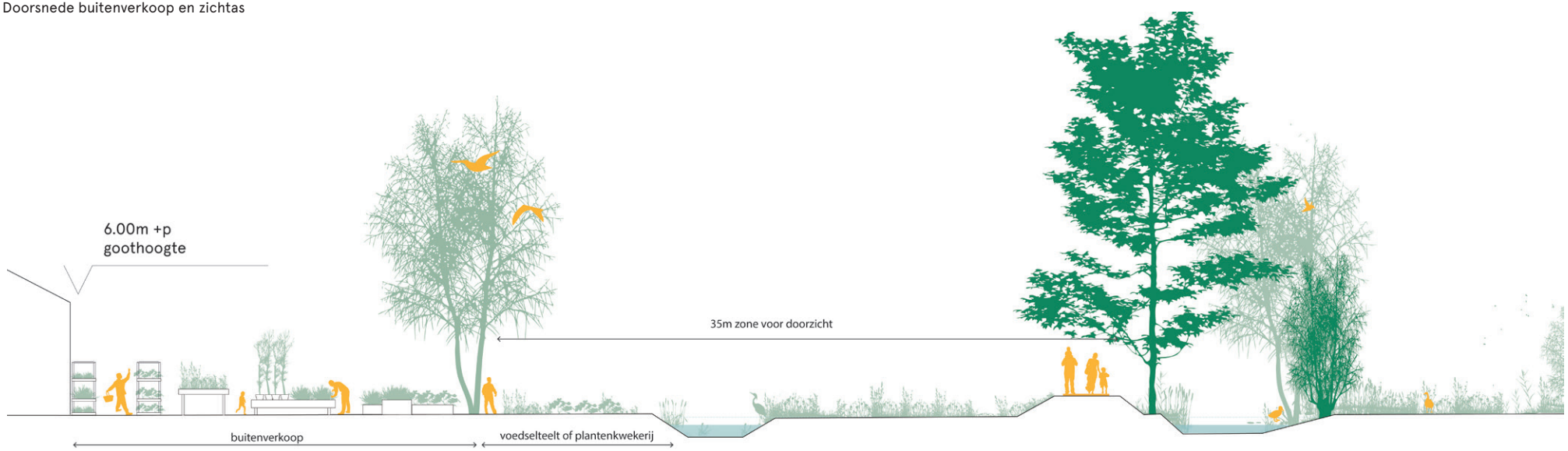
Een belangrijk onderdeel van het tuincentrum is de buitenverkoop. Hier worden de buitenplanten en de kerstbomen verkocht. Vanuit de Gageldijk en vanuit het park is dit het gebied waar de levendigheid en producten van het tuincentrum te zien zijn.

De buitenverkoop is het visitekaartje of 'uithangbord' voor wat er in het tuincentrum te zien en kopen is. Dit is de plek waar we de unieke groene uitstraling van Steck naar voren willen laten komen.

De indeling van de buitenverkoop is aantrekkelijk een passend bij het landschap. Waarbij dicht bij het gebouw de grotere planten en verkoopstellingen staan en meer in het landschap de lagere planten en tafels.

De buitenverkoop grenst direct aan de zichtas die vanaf de Gageldijk tot aan het park Ruigenhoek loopt. Om deze zichtas te accentueren komt aan de rand van de buitenverkoop een bomenrij. In deze zichtas, tussen de buitenverkoop en de watergang is ruimte voor kleinschalige voedselproductie, zoals de voedseltuin of het kweken van lage planten en grassen.

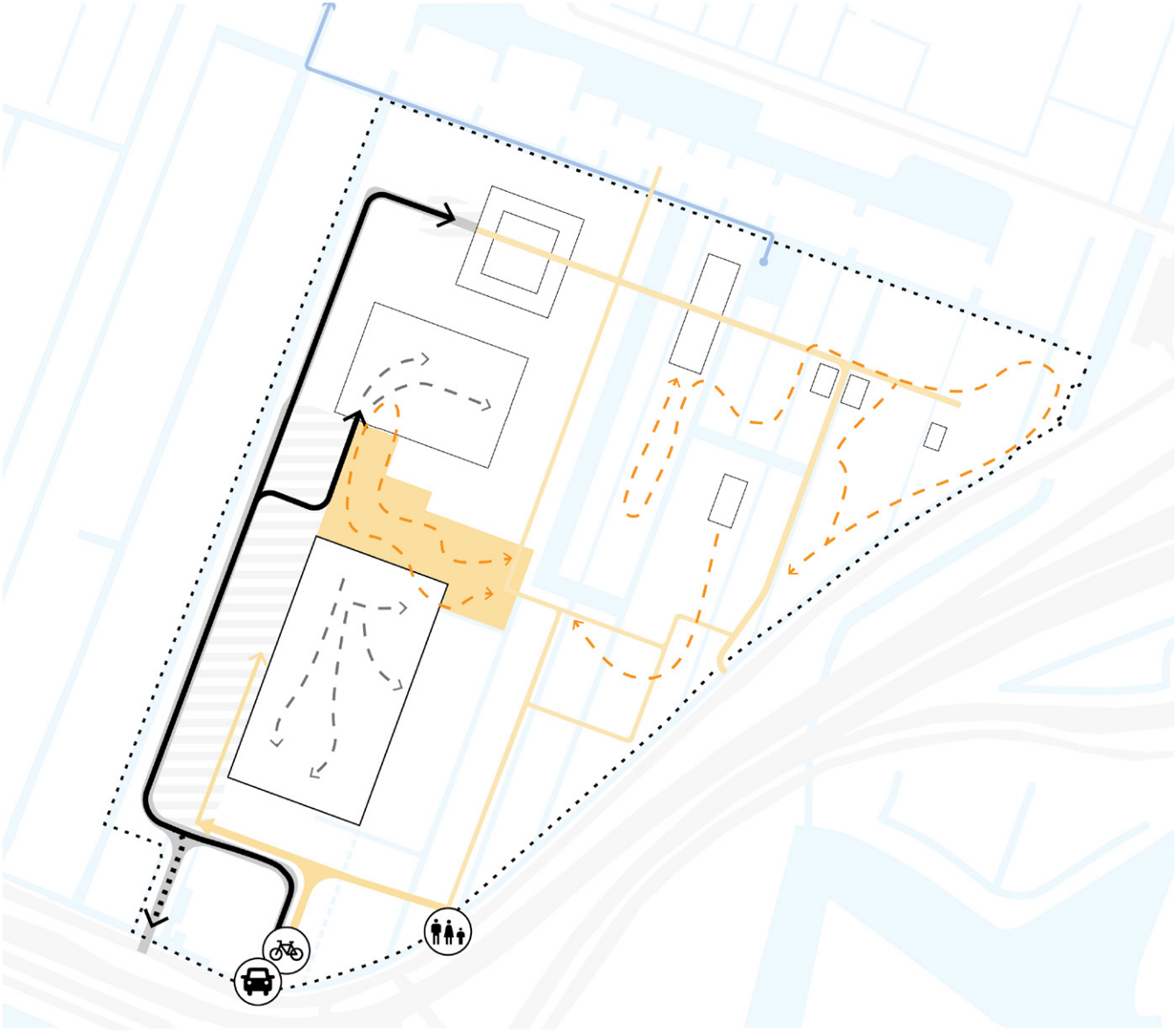
Doorsnede buitenverkoop en zichtas



Impressie buitenverkoop vanuit park



3.7. ROUTES EN TOEGANKELIJKHEID



De fietser en voetganger staan centraal in de ontwikkeling van het parklandschap en het terrein. We zorgen voor goede herkenbare entrees voor beiden. Voor de voetganger wordt ook een extra doorsteek naar het Noorderpark gerealiseerd.

Het concentreren van de auto en het parkeren aan de westelijke zijde van het plangebied zorgt voor een autovrije/luwe parkzone. Het auto- en vrachtverkeer voor het tuincentrum, de groene broedplaats en het hotel wordt via de centrale entree geleid. Daarnaast is er een aparte entree voor de voetganger.

De meest oostelijke bestaande toegang wordt gehandhaafd voor hulpdiensten en bestemmingsverkeer. Hiervoor gaan we wel uit van een tijdslot waarbij het verkeer het gebruik van het parklandschap niet stoort. In de vervolgfase wordt dit verder onderzocht.

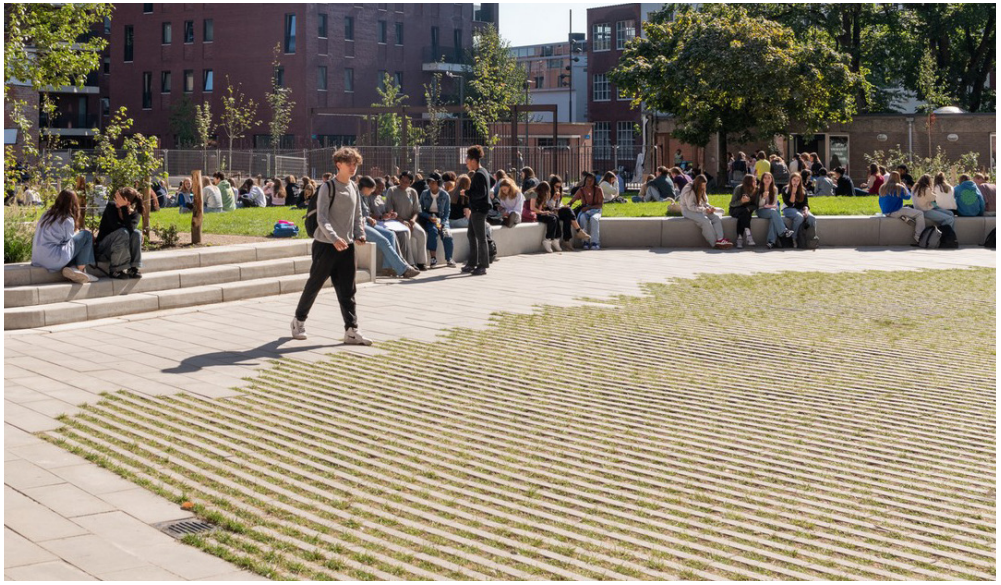
De bestaande entree met de booghaag wordt ook gehandhaafd, dit wordt geen permanente ingang, maar een avond- en nachtingang voor de hotelgasten. De poort blijft daarmee bestaan en de toegang in de avonduren wordt hiermee gereguleerd.

Het terrein wordt tijdens nader te bepalen tijdzones opengesteld voor publiek. Er komen zo min mogelijk hekken. De afscheiding van percelen wordt middels waterlopen en bruggetjes gerealiseerd.

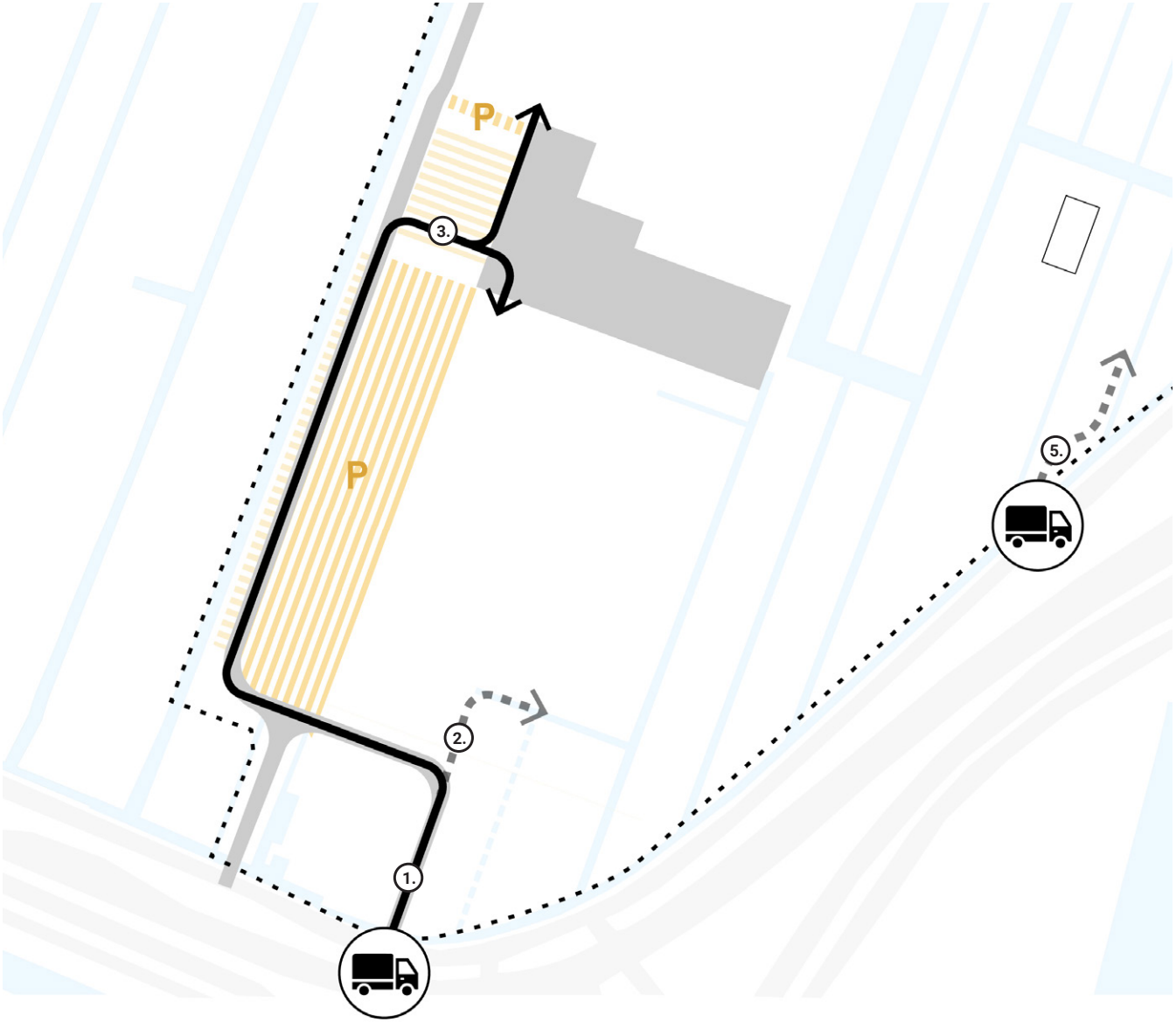
N











Logistiek, bevoorrading, laden en lossen
Een belangrijk onderdeel van het ontwerp is de logistiek. De verschillende gebouwen hebben allemaal hun eigen behoeften qua bevoorrading en toegankelijkheid. Door een efficiente inrichting zorgen we voor zo min mogelijk verharding.

Hiervoor werken we met:
1. Een centrale entree voor zowel bezoekers als leveranciers, met een gescheiden fiets- en voetgangersentree. Zo krijgen alle modaliteiten genoeg ruimte en zetten we in op efficiënt ruimtegebruik.
2. Een aparte toegang voor het laden en lossen van buitenplanten. Dit is de groene toegang, hier worden alleen planten die direct in de buitenverkoop worden geplaatst en verkocht worden geleverd.
3. Een aparte toegang voor het laden en lossen van producten voor binnen en opslag. Het laden en lossen vindt binnen in het gebouw plaats.
4. Een autovrij plein, waar ruimte is voor evenementen, markten, maar ook ruimte voor beplanting, deels vast en deels verplaatsbaar.
5. Incidentele route laden/lossen met tijdslot en hulpdiensten

Toevoer van goederen en groot verkeer gaat via de genoemde routes en er is voldoende manoeuvreerruimte voor het vrachtverkeer. We onderzoeken of het gebruik van halfverharding, zoals padvast of grasbetonsteen geschikt is voor de rijbanen die incidenteel worden gebruikt.

Parkeren
Het parkeerterrein ligt aan de westzijde van het terrein tussen volkstuinen en het tuincentrum in. Er is plek voor maximaal 14 parkeerplaatsen ter hoogte van het hotel voor de hotelgasten. We gaan nu uit van 213 permanente parkeerplaatsen met open verharding en nog 93 onverharde overloop parkeerplekken.

N











Circulair bouwen & biophilic design

Steck gaat over groen denken en doen. Deze visie heeft ook betrekking op de gebouwen en de wijze waarop deze worden gebouwd en afgewerkt. Doel is het beperken van het gebruik van grondstoffen en beperken van de voetafdruk. Gezocht wordt naar hergebruik van aanwezige donormaterialen op het terrein, bijvoorbeeld de constructie van het bestande tuincentrum. Als er nieuwe materialen worden toegepast is er een sterke focus op later hergebruik. Dit betekent geprefabriceerde elementen en een hoog percentage van losmaakbare details. In de basis zijn heldere volumes ontworpen met een grote mate van repetitie en flexibiliteit. Dit vormt al goede basis om in de latere uitwerking sterk in te zetten op circulariteit. Biobased materialen zijn uiteraard ook een zeer belangrijk onderdeel van het beoogde ontwerp. Ook hier zal in de verdere uitwerking zeer veel aandacht voor zijn. Steck heeft als ambitie om hierin voorop te lopen en op een integrale wijze te laten zien hoe dit zou kunnen. De gebouwen zijn daar overigens maar één aspect van. De omgang met water, energie, voedsel, mobiliteit, sociale cohesie & gezondheid, zijn allemaal thema's die aan bod komen in de ontwikkeling van Steck. Zo worden de reststromen benut om nieuwe producten te maken. Biophilic design is een moeilijk woord voor wat er bij Steck wordt beoogd als het gaat over de verbinding tussen mens en natuur. Verbonden zijn met de natuur kent vele voordelen op gebied van gezondheid, economie en omgeving. Steck is bij uitsteck een project waar de condities aanwezig zijn om dit op een grotere schaal toe te kunnen passen. In de volgende fase van het ontwerp worden de ambities op dit gebied nader geconcretiseerd mede aan de hand van de onlangs gepubliceerde 'Leidraad het nieuwe normaal - gebouw'.

Energie
Met de nieuwe functies in het gebied zal de energievraag toenemen ten opzichte van het huidige gebruik in het gebied. Aansluiting op een standaard MS-LS station is mogelijk eventueel met uitbreiding van een accupakket. Uitgangspunten voor het energie-ontwerp zijn: gasloos, duurzame en lokale opwekking en zoveel mogelijk lokale opslag. De gebouwen moeten minimaal voldoen aan de BENG-norm, maar de ambitie van Steck is verder te gaan dan dat. Uit de quickscan energie komt naar voren dat de combinatie van de toepassing van zonnepanelen en een WKO op gebiedsniveau een voor de hand liggende optie is in het kader van duurzame opwekking en het balanceren van de warmte en koude vraag. Aandachtspunt daarbij is wel de technische en juridische haalbaarheid. Dit laatste in relatie tot de nabijheid van grondwateronttrekkingsbronnen en een beschermd gebied voor drinkwater. Hiervoor zal nadere afstemming met de provincie noodzakelijk zijn. Daarnaast is een slim energiemanagementsysteem van belang. De ontwikkeling van een integraal smart grid is cruciaal voor een toekomstbestendig energiesysteem, gericht op lagere energielasten, minimale CO2-uitstoot en het verminderen van de problematiek omtrent netcongestie. Dit systeem verbindt componenten zoals zonnepanelen, laadpalen en warmte-koudesystemen, en maximaliseert de lokale uitwisseling van energie binnen het plangebied. In de VO-fase van het ontwerp, als meerdere specificaties van de gebouwen bekend zijn, zal nader onderzoek gedaan moeten worden naar de optimale maatregelenmix. Waarbij het uitgangspunt is dat het energieontwerp architectonisch en landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast.

Klimaatadaptatie
Op het terrein gaan we uit van een klimaatadaptieve inrichting. Klimaatadaptatie gaat over het om kunnen gaan met de toekomstige extremen en het realiseren van een prettige verblijfsomgeving. Het inrichten van een goed productief parklandschap gaat bij uitstek om het realiseren van een toekomstbestendig en daarmee klimaatadaptief landschap.

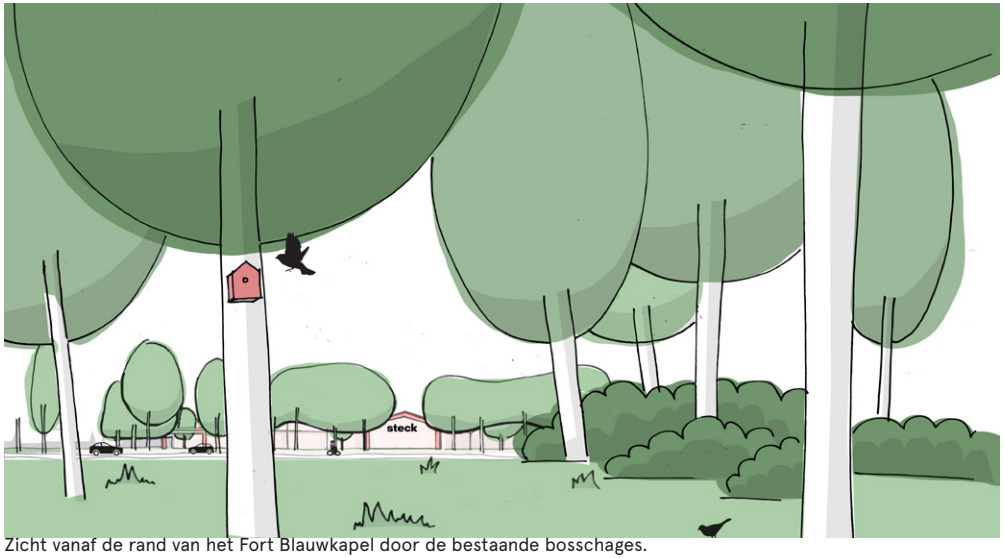
De gemeente Utrecht heeft daarnaast de richtlijn van het 40% groen inrichten van een bouwkavel om tot een klimaatadaptieve inrichting te komen. Voor het perceel van Steck zetten we zelfs in op het groen inrichten van 70% van het terrein en slechts 30% verhard en bebouwd oppervlak. Daarnaast geldt voor zone A dat we 40% van de zone groen moeten inrichten. Dit groen zal niet allemaal in volle grond worden gerealiseerd, maar zal ook in groene gevels, daken en/of patio's worden gezocht.

We houden rekening met de toekomstige wateropgave die door de meer extreme nattere en drogere periodes zal ontstaan. Door de robuuste inrichting van waterlopen en diverse plantensoorten die passen bij de bodem en waterhuishouding zorgen we dat we in natte tijden het water kunnen bufferen en vasthouden en in droge tijden genoeg reserve hebben. We voldoen aan de norm van het waterschap.

Door de groene inrichting van het terrein, met groene pleinen, bomenrijen en bosschages ontstaat een koelteplek aan de rand van Utrecht. Door de ligging van de paden langs de boomstructuren, door bosschages en de inpassing van de gebouwen in het groen en de nabijheid van water zijn er veel koele plekken op het terrein. Door buitenruimte en gebouwen op elkaar af te stemmen zorgen we dat de warmte en koelte in balans zijn en hittestress wordt tegengegaan.

3.8. BEELDKWALITEIT

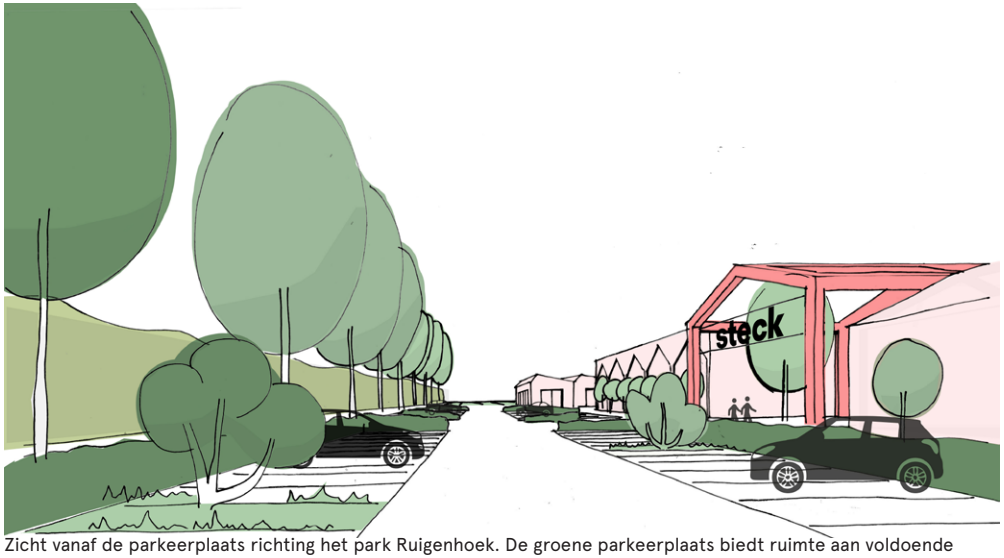
Een route langs en op het terrein in schetsjes om een eerste gevoel over de uitstraling van het terrein en zicht vanuit de omgeving te geven. In de vervolgfase wordt dit verder uitgewerkt



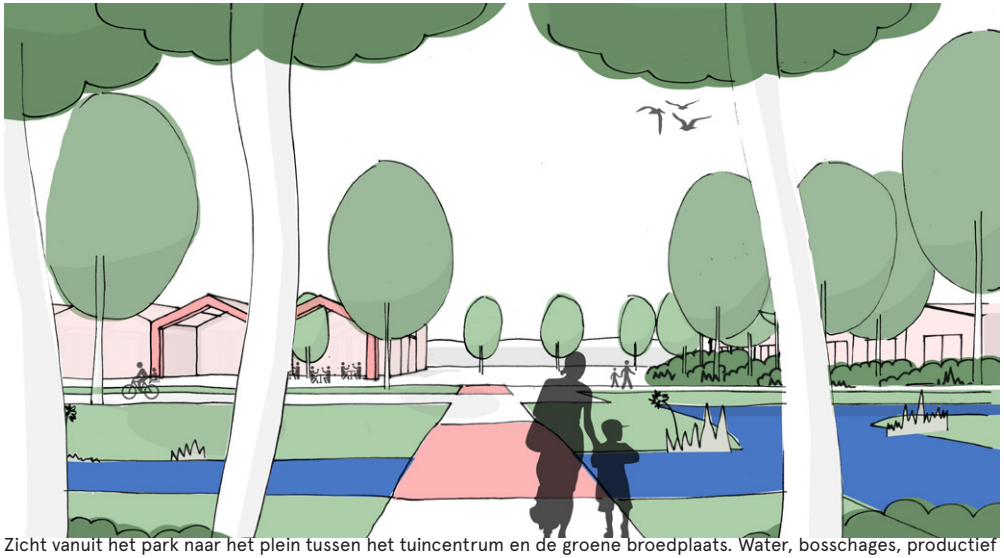
Zicht vanaf de rand van het Fort Blauwkapel door de bestaande bosschages.
De nieuwe gevel van STECK is op de achtergrond zichtbaar ingepast in groen



Zicht vanaf de Gageldijk. Het huidige parkeerterrein verdwijnt en het slagenlandschap wordt teruggebracht.
De nieuwe gevel van STECK is het visitekaartje middenin het groen



Zicht vanaf de parkeerplaats richting het park Ruigenhoek. De groene parkeerplaats biedt ruimte aan voldoende auto's en geeft een doorzicht naar het park Ruigenhoek, met de broedplaats als subtiel accent.

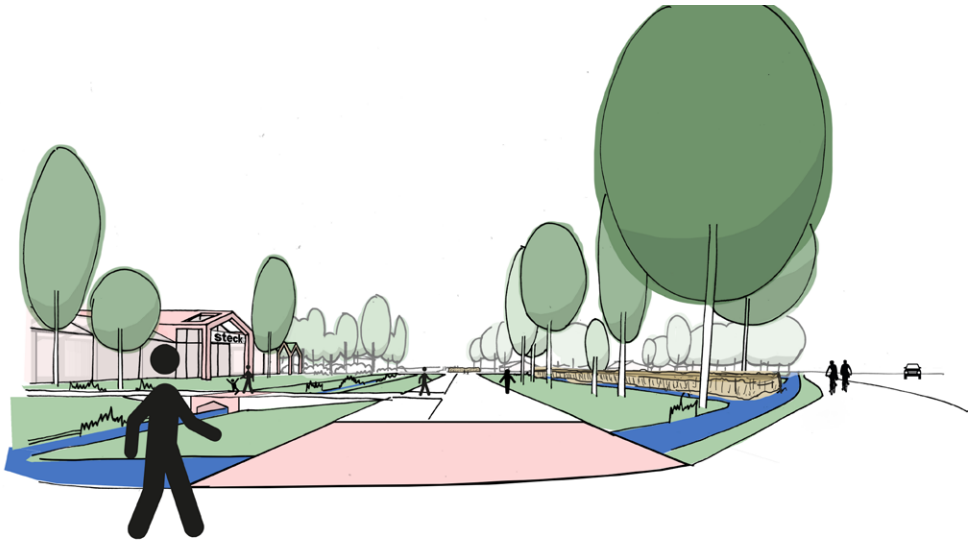


Zicht vanuit het park naar het plein tussen het tuincentrum en de groene broedplaats. Water, bosschages, productief parklandschap en bomenrijen met de gebouwen en functies die daar naadloos in passen.

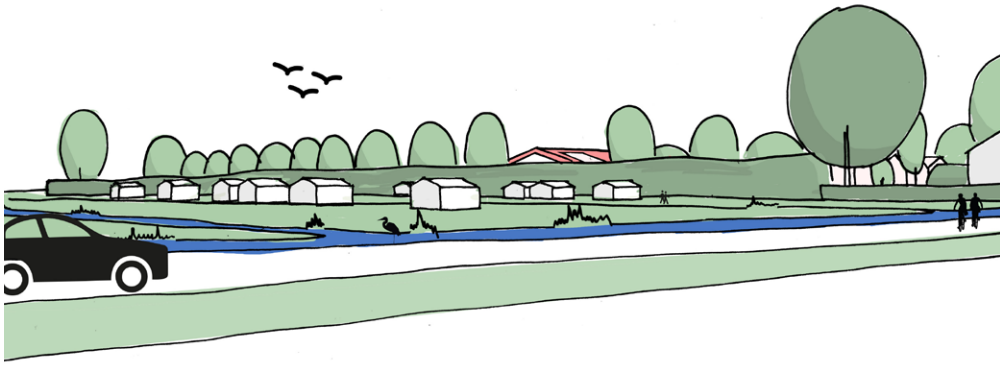
Het ritme van het natte slagenlandschap staat centraal. De gebouwen en beplanting zijn op dit ritme afgestemd. De afwisseling tussen open en besloten, ver zicht en intieme plekken is hierbij cruciaal. De doorzichten, de vegetatie en de opgaande structuren zorgen voor een samenspel dat een herkenbaar geheel vormt en waar de gebouwen natuurlijk onderdeel van zijn.



Zicht vanaf de nieuwe toegang vanuit het Noorderpark. De zichtas biedt een prachtig perspectief richting Overvecht. De gebouwen staan op gepaste afstand en kaderen het zicht in.



Zicht vanaf de Gageldijk richting het Noorderpark. De andere zijde van de zichtas biedt het perspectief richting het park. De gebouwen staan op gepaste afstand en zorgen samen met de bomen voor een sterk kader.



Zicht vanaf de Gageldijk ter hoogte van de volkstuinen richting het terrein. Door het behoud van de bamboehaag en het toevoegen van bomenrijen blijft de groene inpassing hier gewaarborgd.

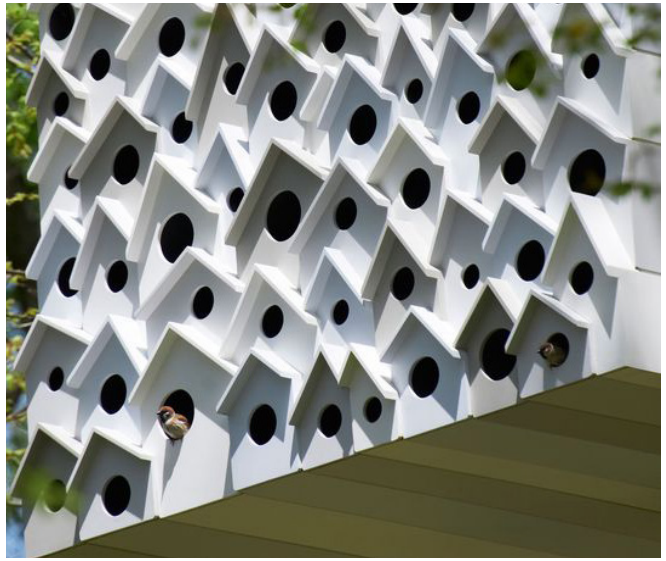


Zicht vanuit het park over de inundatiezone. De gebouwen voegen zich naar het landschap.

3.9. BEELDKWALITEIT GEBOUWEN


Omgeven door het groen


Verbinden binnen en buiten


Natuurinclusief


Ingetogen en natuurlijke uitstraling

In verbinding met het landschap

De gebouwen gaan elk op een eigen manier de relatie aan met het landschap zodat het groen op verschillende niveaus kan worden ervaren door de bezoeker. In de architectuur is het uitgangspunt om dit op verschillende manieren terug te laten komen in het ontwerp. Bijvoorbeeld door het verbinden van binnen en buiten, gevels met ruimte voor groen en nestkasten en het gebruik van ingetogen en natuurlijke materialen. Doel is dat er een unieke samensmelting van architectuur en landschap gaat ontstaan die elkaar gaan versterken. Uiteenlopend van dynamische ruimtes bijvoorbeeld in de nabijheid van een entree, maar ook meer verstilde plekken waar landschap dominant is. Voor de gebouwen is het doel het toepassing van duurzame en natuurlijke materialen gecombineerd met glazen puien. Natuurinclusiviteit is een speerpunt. De architectuur kenmerkt zich door kapvormen en archetypische vormen en silhouetten in het landschap. Architectuur wordt op een hedendaagse wijze uitgewerkt en ontworpen, zie ook de referenties. Door de landschappelijke posities is de alzijdige kwaliteit van de verschillende gebouwen zeer belangrijk. Er zijn eigenlijk geen achterzijden. Dit vergt een zorgvuldige uitwerking en inpassing van utilitaire voorzieningen die benodigd zijn voor de bedrijfsvoering, als opslag, afval & routing etc. In de opzet van ruimtelijke verkenning is hier ook rekening mee gehouden. Kleurgebruik is traditioneel en terughoudend in overwegend gedekte tinten en contrasteert niet met de omgeving en omliggende. Doel is zoveel mogelijk demontabel te bouwen binnen de 300 meter lijn.

Ontdekken

De stedenbouwkundige en landschappelijke opzet richt zich op ontdekken en verrassingen. Soms zijn de gebouwen wat prominenter zichtbaar, maar soms juist ook verscholen en dan is het landschap prominent. Het ene moment loop je door de gebouwen heen, dan weer zorgen de gebouwen voor herkenbare afgehamerde open plekken. De rechte lijnen van

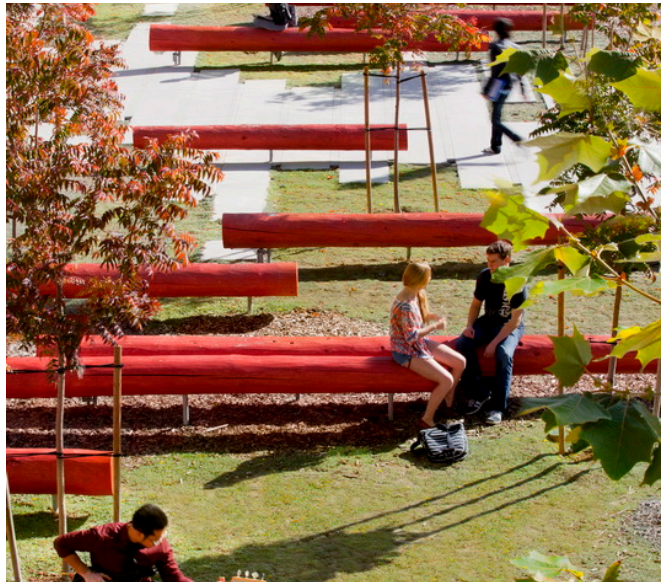
`Aanzicht vanaf het slagenlandschap naar de groene broedplaats'

1. Het pad van noord naar zuid is een hoger gelegen route door het landschap, waardoor de verschillende functies en plekken in het park goed zichtbaar zijn.
2. De paden in het park zijn publiek toegankelijk waardoor bezoekers uit de hele omgeving kunnen genieten van de rust en groene omgeving.
3. Via bruggetjes over de waterlopen is het productieve park toegankelijk.











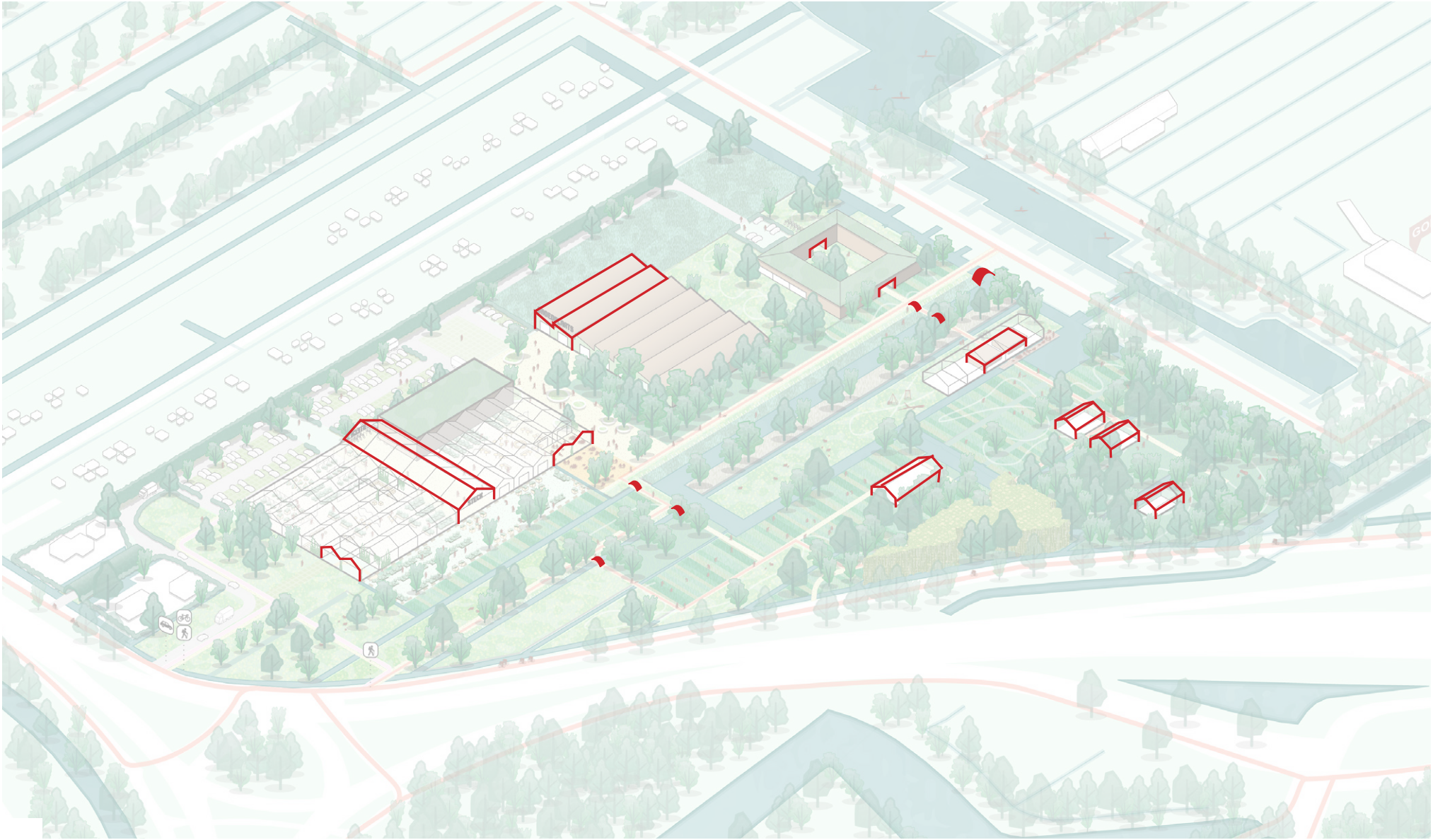
het slagenlandschap wisselen af met meer intuïtieve paden die weer leiden naar nieuwe landschapstypen en ervaringen. Kenmerkend voor de locatie is de overgang van de stad naar het groene slagenlandschap. De positionering en uitstraling van de gebouwen sluit hierop aan. Een actievere functie zoals het tuincentrum ligt meer aan de zijde van de stad en het hotel juist meer verscholen aan de rustige landschappelijke zijde.

Herkenbare identiteit

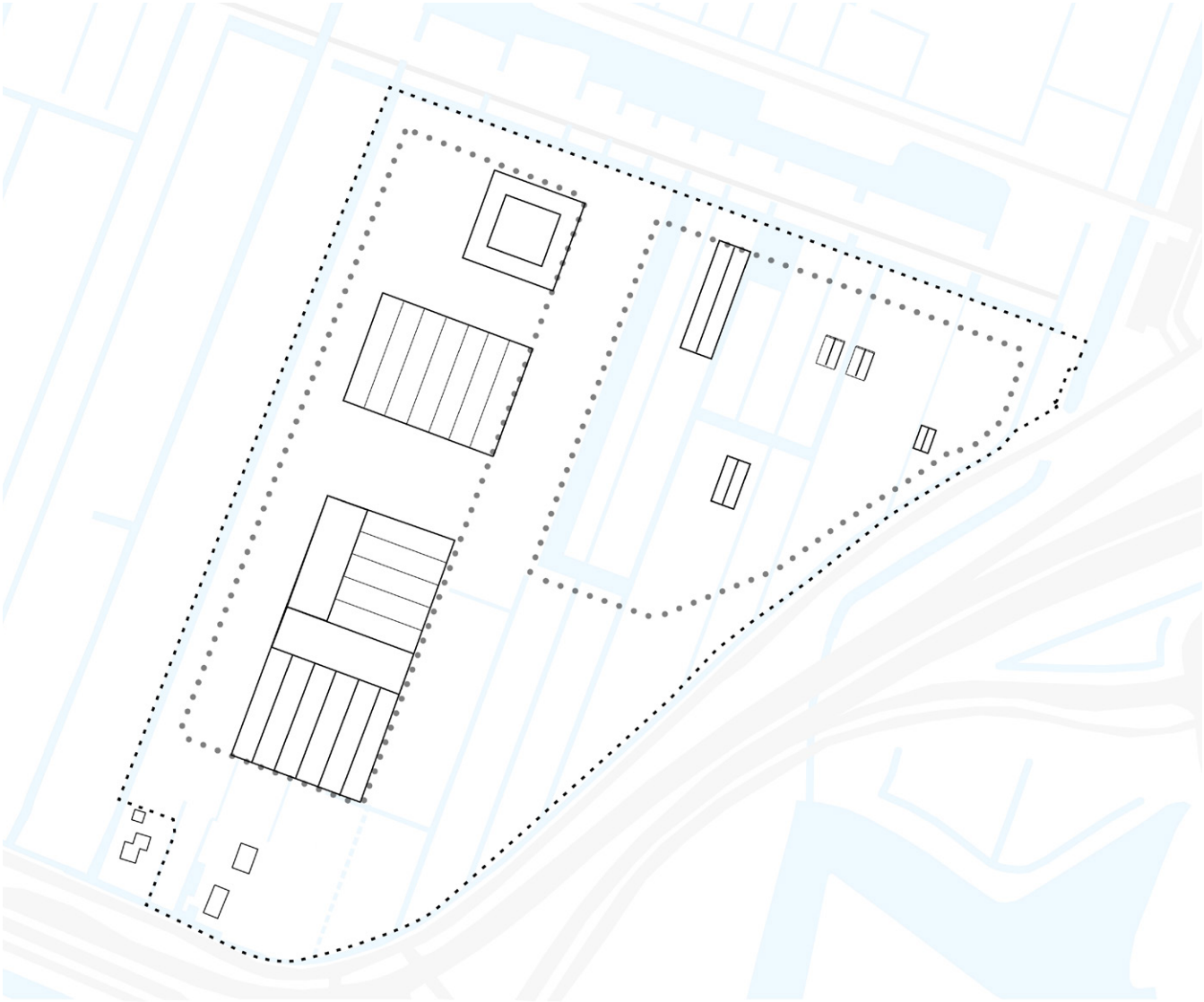
Naast het groen wordt er een extra laag toegevoegd. Deze laag noemen we de 'kunstzinnige laag' en vormt een verbindend element tussen de verschillende gebouwen en functies in het park. Elk gebouw heeft in basis een eigen identiteit en is in uitstraling onderscheidend, maar door het toevoegen van de "kunstzinnige" laag als accentuering wordt het ensemble een samenhangend geheel, uniek en herkenbaar voor de bezoeker. Dit kan bijvoorbeeld door elementen te ontwerpen met een eenduidige vormgeving en door kleuren en materialen terug te laten komen in de verschillende gebouwen en elementen in het landschap, poortjes, bruggen, verlichting etc. Doel is het laten samengaan van deze "laag" met het landschap en architectuur om te komen tot een unieke "taal" voor Steck. Het is duidelijk dat het één park is waar je je bevindt. De precieze uitstraling van de kleuren en materialen wordt onderzocht in de uitwerking.

Overgangen & detaillering

Bij alle gebouwen aandacht voor zorgvuldige detaillering en overgangen naar het landschap. Voorkomen van verdommeling rond de gebouwen. Zorgvuldig geïntegreerde & mee ontworpen installaties. De gootlijn maakt onderdeel uit van de hoofdvorm en wordt niet doorbroken door architectonische elementen als entrees, dakkapellen en erkers.



3.10. STEDENBOUW-KUNDIGE OPZET



In de door de gemeente vastgestelde PUP staan al uitgangspunten voor de gebouwen. De hier genoemde hoogtes en beelden zijn een nadere uitwerking van deze uitgangspunten

Tuincentrum
Een goothoogte van maximaal 6 meter, een nokhoogte van maximaal 9 meter. Daarnaast is er ook ruimte voor incidenteel een hogere nok van 12 meter gecombineerd met een goot van 9 meter mits dit bijdraagt aan de kwalitatieve uitstraling van het gebouw. De techniek en opslag ruimte heeft een bouwhoogte van maximaal 9m.

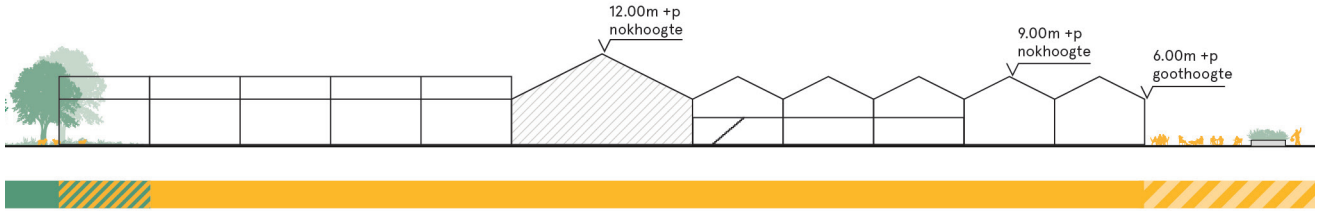
Broedplaats
Een goothoogte van maximaal 6,6 meter, een nokhoogte van maximaal 9 meter. Een afwijking van de 6m is nodig om een optimale bruikbare verdiepingen in het gebouw te kunnen realiseren. De units in dit gebouw hebben het karakter van een werkplaats met een minimale vrije hoogte van 3 meter. In de uitwerking wordt onderzocht hoe de goothoogte nog beperkt kan worden in combinatie met een optimale verdiepingshoogte in het gebouw. Wandwerking kan voorkomen worden door te werken met spaties en iets terugliggende goten, maar ook bijvoorbeeld door het toevoegen van gevelopeningen met negges. Ook kleuraccenten kunnen bijdragen aan het doorbreken van wandwerking

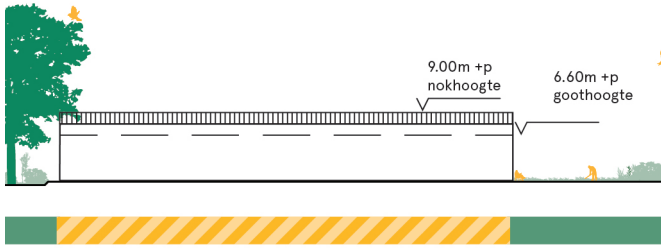
Hotel
Een goothoogte van maximaal 6 meter, een nokhoogte van maximaal 9 meter. De basis is een rustig orthogonaal volume waarbij de kap de richting volgt van het slagenlandschap op juist haaks daarop op de kracht van het landschap te versterken. De carré vorm vormt nu de basis, maar er is ook ruimte voor andere configuraties binnen het bebouwingsvlak. Kernpunt blijft de relatie met het landschap.

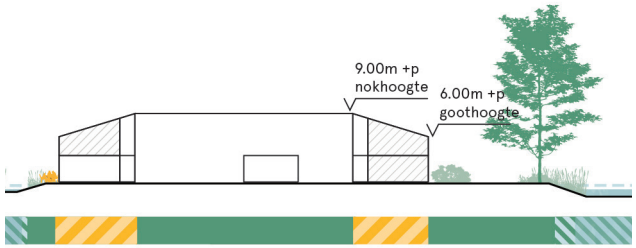
N

Restaurant
Een goothoogte van maximaal 3 meter, een nokhoogte van maximaal 6 meter.

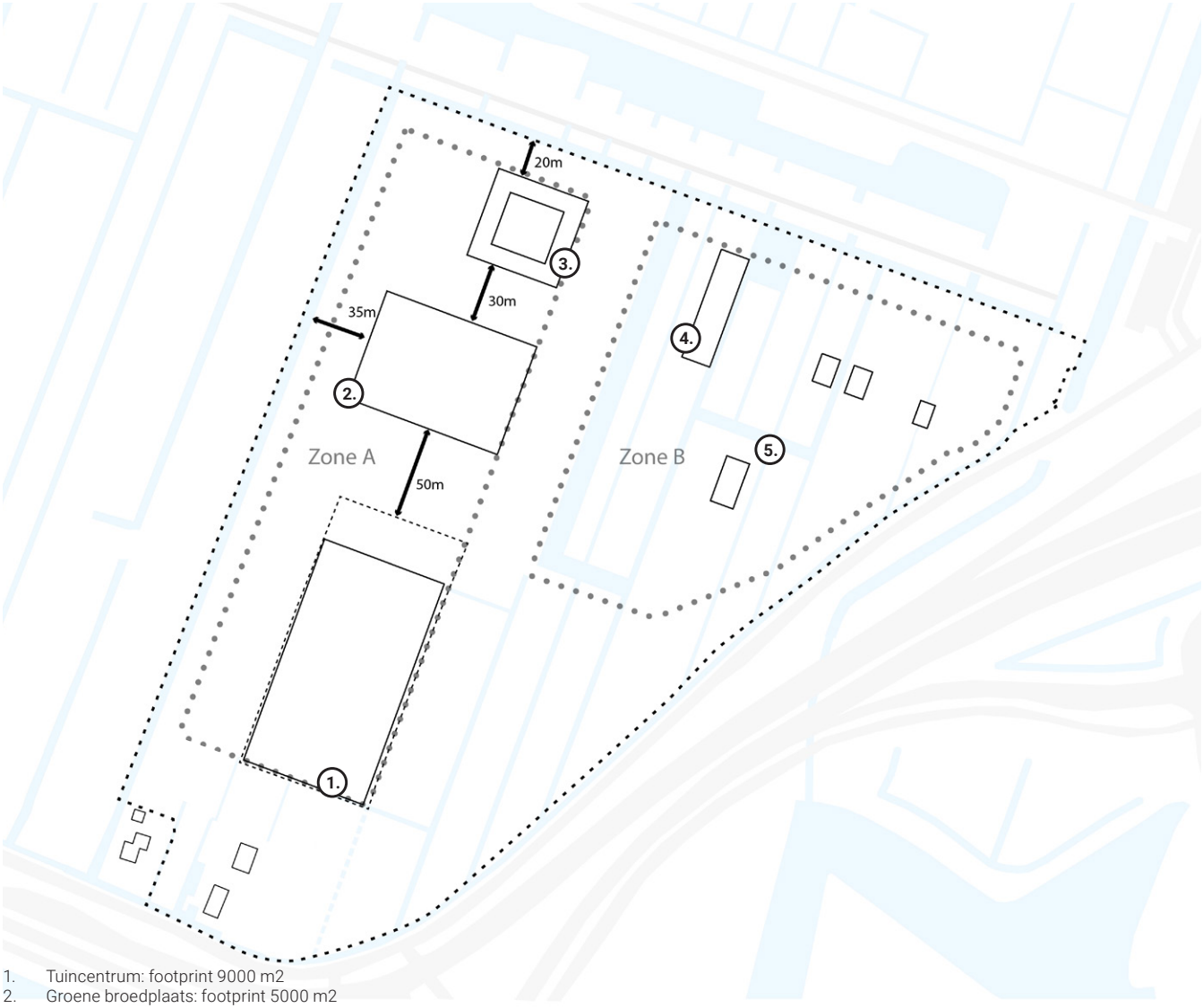
Overige randvoorwaarden
Voor het tuincentrum en de broedplaats geldt: tussen de kappen zijn incidenteel verbindingen mogelijke op de 1e verdieping. Deze verbindingen hebben een plat dak met een goot hoogte van maximaal 7 meter en een maximale breedte van 2 meter. Deze verbindingen moeten 10 meter vrij blijven van de rand van het gebouw en daarmee grotendeels aan het zicht onttrokken.







FOOTPRINT



1. Tuincentrum: footprint 9000 m2
2. Groene broedplaats: footprint 5000 m2
3. Hotel: footprint 1500 m2
4. Restaurant: footprint 1000 m2
5. Parkhuisjes zone B: footprint 750 m2

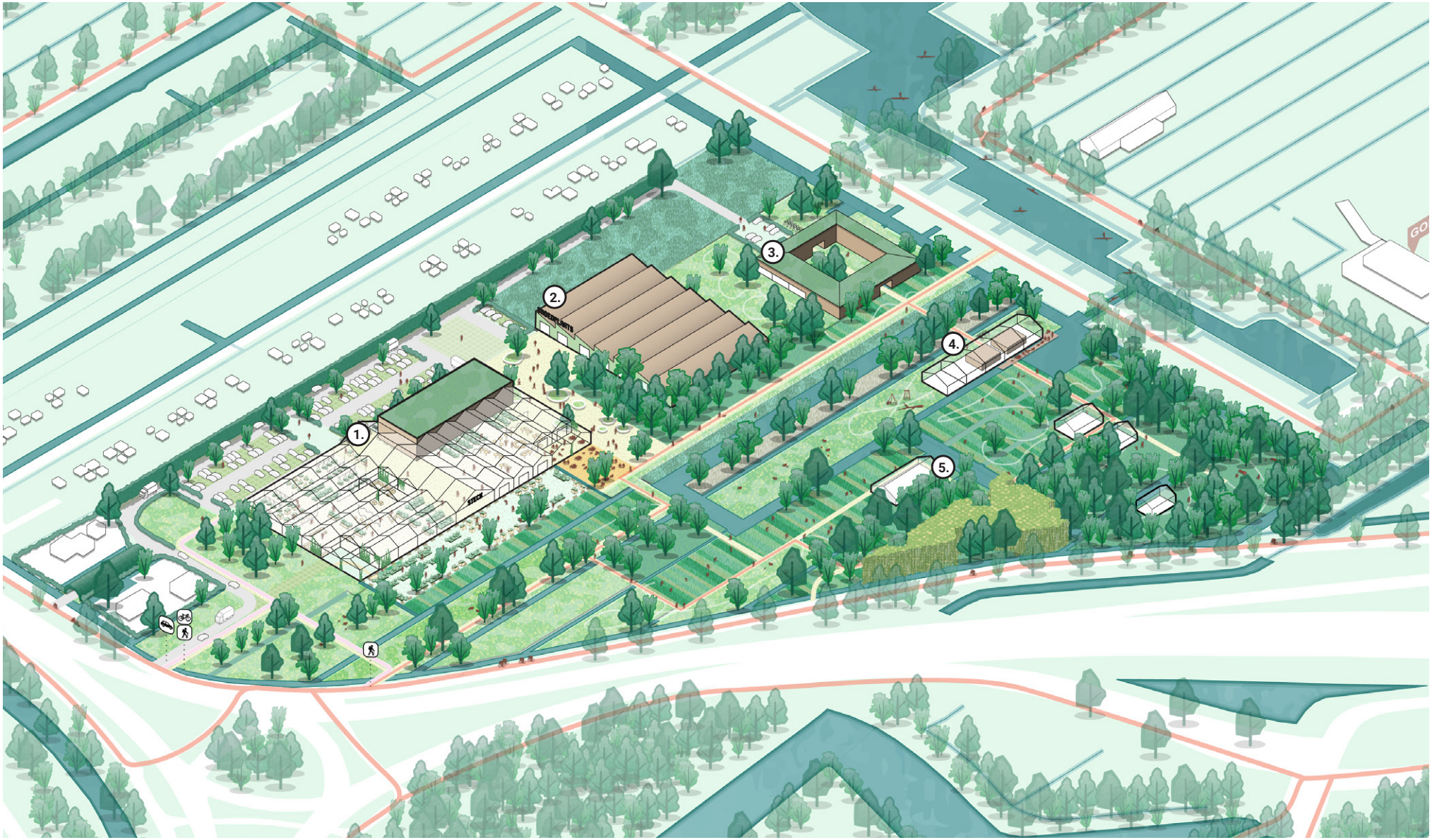
De footprint van de gebouwen valt binnen de gestelde eisen uit de PUP van de gemeente Utrecht.
Het totale bouwvolume voor de herontwikkeling bedraagt niet meer dan 26.000m2 BVO met een maximale footprint van 17.250m2, verdeeld over zone A (maximaal 15.000 – 15.500m2) en zone B (maximaal 1750-2250m2) met schuifruimte tussen zone A en B van 500m2 footprint.

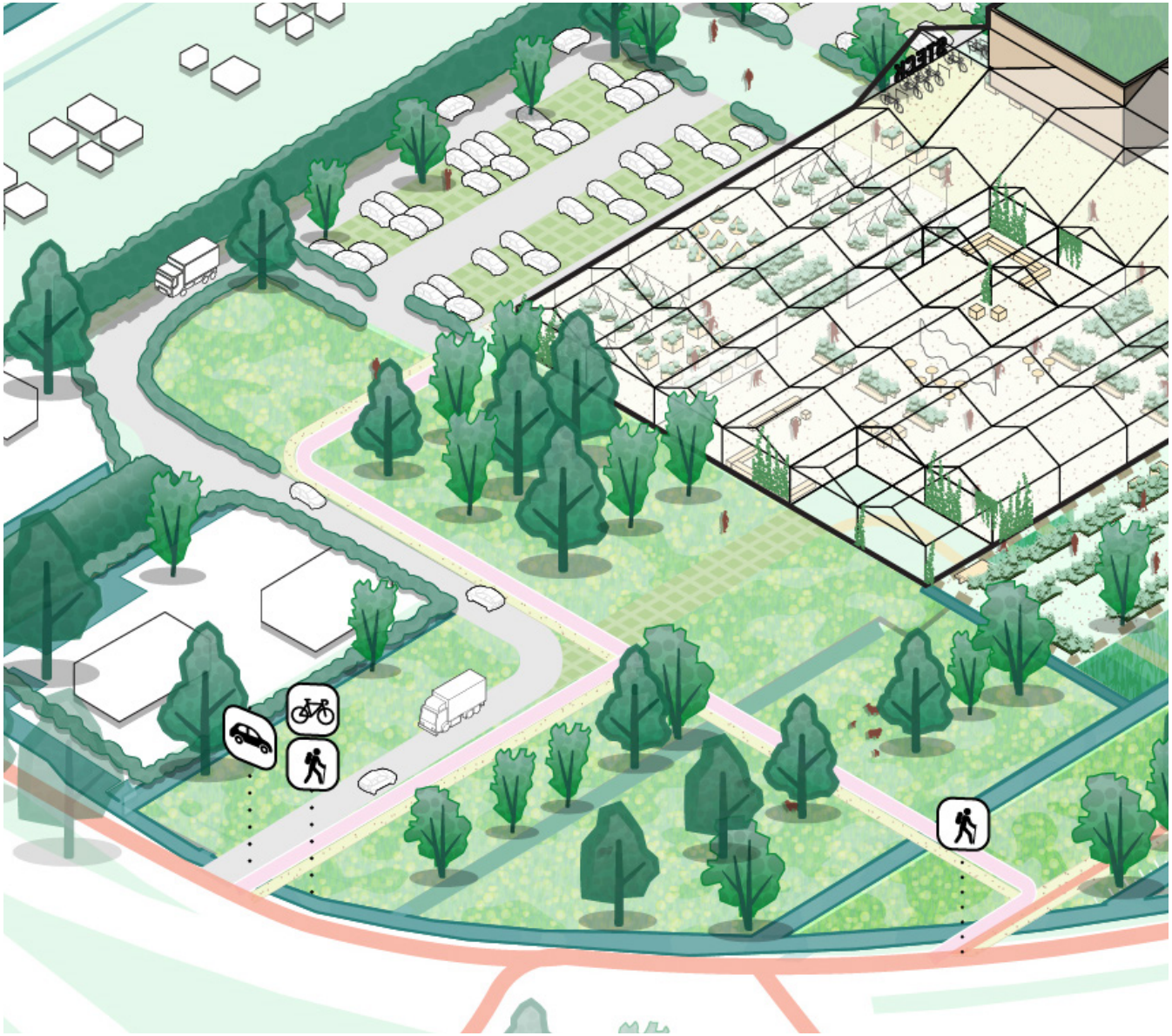
Het huidige plan bevalt het volgende **programma**:

1. Tuincentrum: 9000m2 footprint, 12.500m2 programma, waarvan max 30% shop in shop. Het bouwvlak zoals het nu is ingetekend geeft de uiterste randen aan en is groter om ruimte voor openingen te maken in de vorm van binnentuin en/of sprongen in de rooilijn. De positie van deze openingen is nader te onderzoeken. Binnen het bouwvlak mag maximaal 9000m2 worden bebouwd.
2. Groene Broedplaats 5000m2 (footprint), 7.500m2 BVO programma.
3. Hotel: 1500m2 footprint, BVO 3000m2 programma. Binnen het bouwvlak mag maximaal 1500m2 worden bebouwd.
4. Restaurant 1000m2 footprint & BVO programma (in basis 1 laag)
5. Parkhuisjes totaal: 750m2 footprint & gebouwen

Samengevat geldt dus het volgende voor de twee zones.
Zone A:
15.500m2 Footprint
23.000m2 BVO programma
Zone B:
1750 m2 footprint & BVO programma (in basis 1 bebouwingslaag)

N


1.
2.
3.
4.
5.



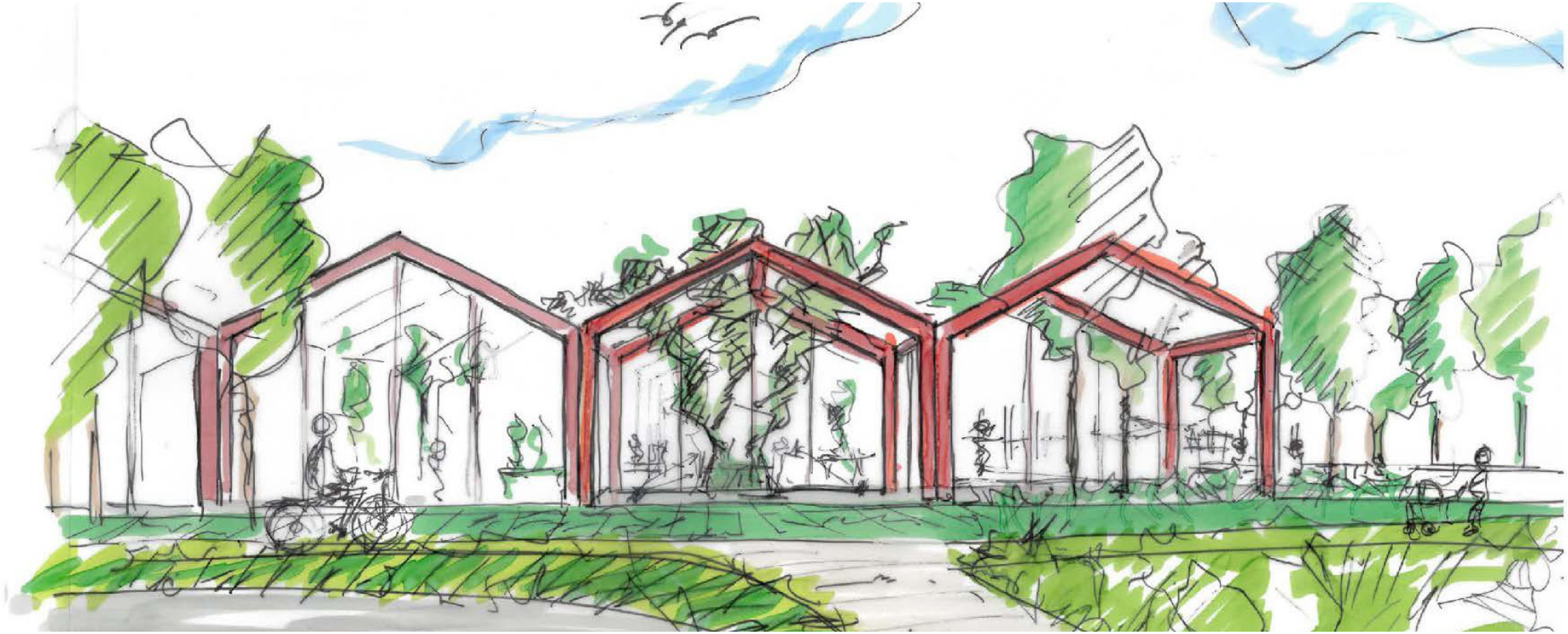
Het herkenningspunt vanaf de Gageldijk en een belangrijke plek voor de beleving van het historische slagenlandschap is het entreegebied van het terrein met zicht op het tuincentrum.

Op deze plek komt alles samen:

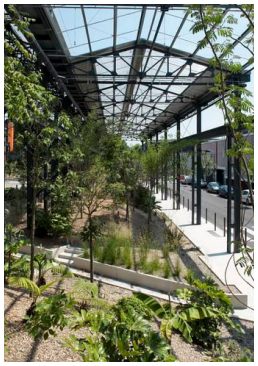
1. Een herkenbare en groene aantrekkelijke entree, het uithangbord van het tuincentrum
2. De verkeersstromen van auto, vrachtverkeer, fietsers en voetgangers.
3. De herkenbaarheid van het historische slagenlandschap en verbinding met de Gageldijk
4. De functionaliteit van het tuincentrum (laden en lossen van planten)

Groene aantrekkelijke entree
Ten opzichte van de huidige verharde entree van Steck wordt de nieuwe entree ingepast in het groen. Deze prominente hoek is de eerste blikvanger en zal kwalitatief vormgegeven worden. Het moet een uitnodigende en toegankelijke plek worden, die tegelijkertijd ook functioneel is.
Het gebouw is open naar het landschap toe en laat het landschap binnen. Hier staan de grote planten, het is de groene etalage van Steck.

Laden en lossen
Incidenteel worden hier de planten van de buitenverkoop geleverd. Via een groene route kunnen vrachtwagens hier kort staan om het plantgoed, dat direct naar de buitenverkoop gaat, te leveren. Het is zo ingericht dat het landschap doorloopt en het de groene aanblik vanaf de Gageldijk niet verstoort.





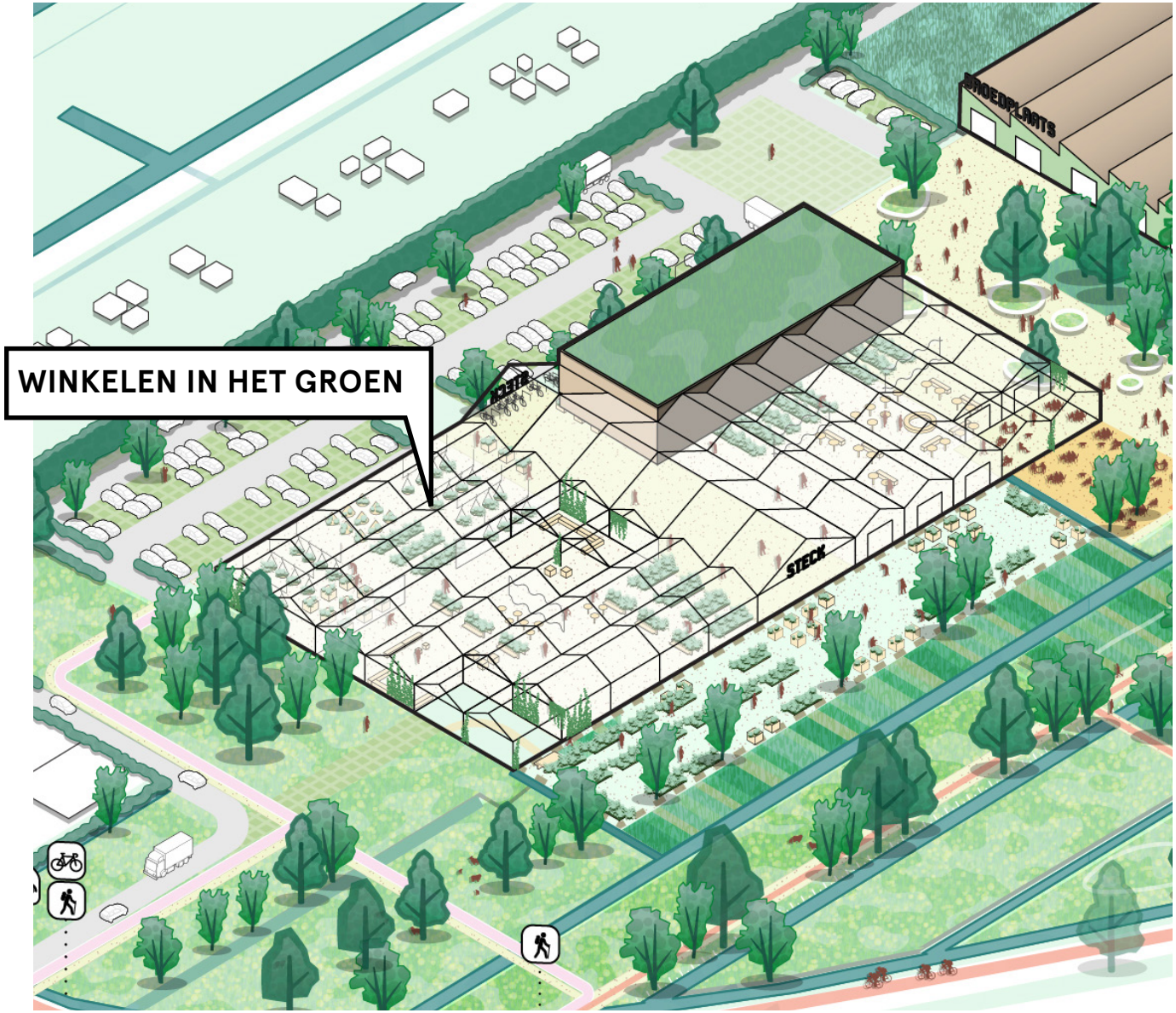








TUINCENTRUM



In het tuincentrum worden straks de groene producten verkocht. Het park wordt hier in de beleving letterlijk doorgetrokken naar binnen. Zowel de gevel als het dak krijgen een grote mate van transparantie. Uiteraard om voldoende daglicht binnen te krijgen voor de beplanting, maar ook voor een open uitstraling naar het park. Door de generieke opzet is het wel mogelijk open en gesloten delen op langere termijn uit te kunnen wisselen naar gelang de invulling wijzigt.

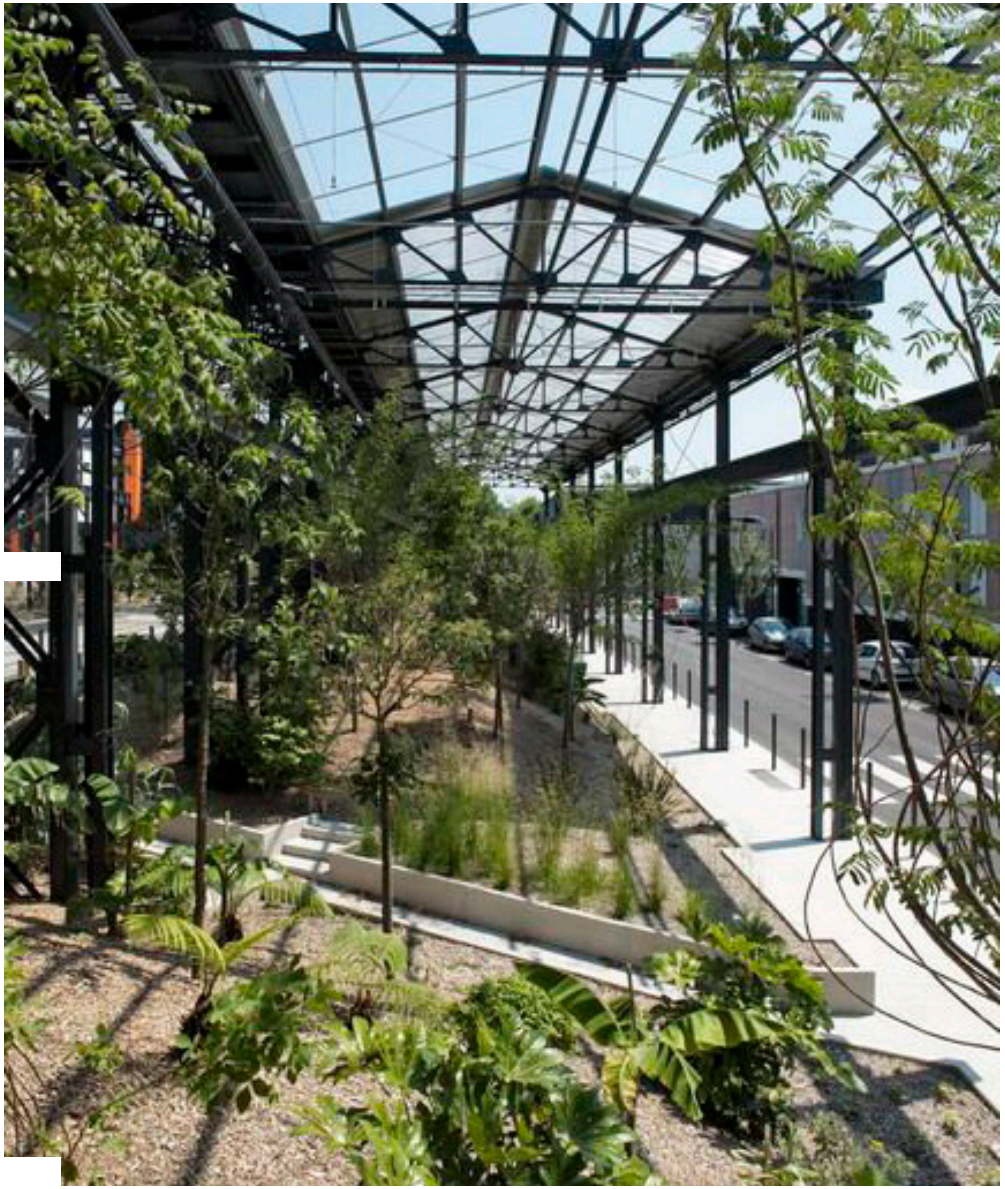
Vanuit duurzaamheid en het energie concept zal in de verdere uitwerking rekening gehouden moeten worden met het opwarmen en afkoelen van dit gebouw. De uitwerking van de architectuur speelt daar een eerste essentiële rol in ondersteund en aangevuld met een integraal installatieconcept. Zo kunnen installaties optimaal in het gebouw worden geïntegreerd.

Het volume krijgt door de verschillende kapvormen en kaprichtingen een herkenbaar silhouet. Aan de zijde van de Gageldijk accentueren de kappen de entree naar het gebied en halverwege het volume wordt de kaprichting 90 graden gedraaid en wordt het gebouw georiënteerd naar het park. Zodat het gebouw ook vanuit de rondweg een blikvanger is en rondom het visitekaartje in deze entree voor Utrecht vormt. De entree bevindt zich in het midden en wordt duidelijk herkenbaar door een accent en/of verbijzondering in de kap. De lengterichting van het volume wordt opgebroken door openingen en/of sprongen in de rooilijn. Een idee is om net zoals in de huidige situatie een deel van de constructie open te laten en deze te laten begroeien. Daarnaast is er binnen het volume ook ruimte voor het maken van binnentuinen die de relatie tussen binnen en buiten versterken. Dit vergt nadere studie in de uitwerking.

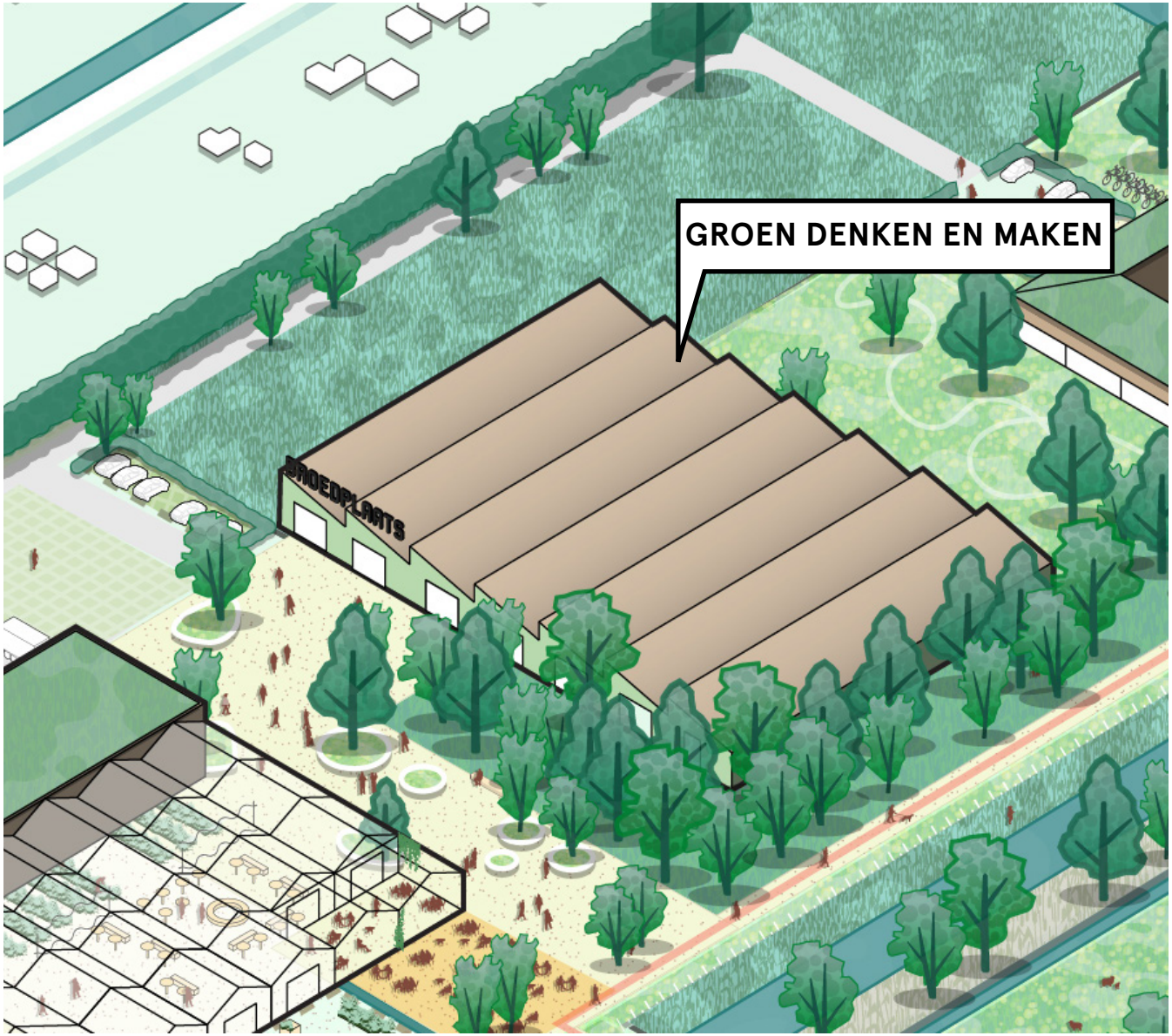
Flexibiliteit is het casco is een essentieel thema, vanuit duurzaamheid, maar ook functioneel om interne wijziging t.a.v. de seizoenen of programmeringen goed op te kunnen vangen.







GROENE BROEDPLAATS



In de broedplaats worden de ‘groene & creatieve’ bedrijven gehuisvest en worden de groene producten gemaakt en diensten bedacht. De bedrijven die hier komen dragen bij aan onze groene en duurzame toekomst.

Het gebouw is strategisch gepositioneerd rekening houdend met een naastgelegen groene bosschage met een hoge ecologische waarde waar verschillende diersoorten hun thuis hebben. De gevel krijgt een ingetogen en natuurlijke uitstraling en moet aansluiten bij deze groene omgeving. Bijvoorbeeld kan worden onderzocht hoe deze groenstructuur kan worden versterkt. Een eerste idee is om het gebouw een groene gevel te geven zodat het helemaal op gaat in het groen en bijdraagt aan de biodiversiteit.

Het silhouet wordt gekenmerkt door repeterende sheddaken met lichtstraten die de werkplaatsen voorzien van daglicht. Deze vorm verwijst typologisch naar de “industriële” makers gedachte. De hoofdentree wordt gepositioneerd aan het plein, herkenbaar en onderscheidend in vormgeving. De lengte van het gebouw wordt opgedeeld door middel van geleding van de gevel. Dit moet nader in de uitwerking worden onderzocht.

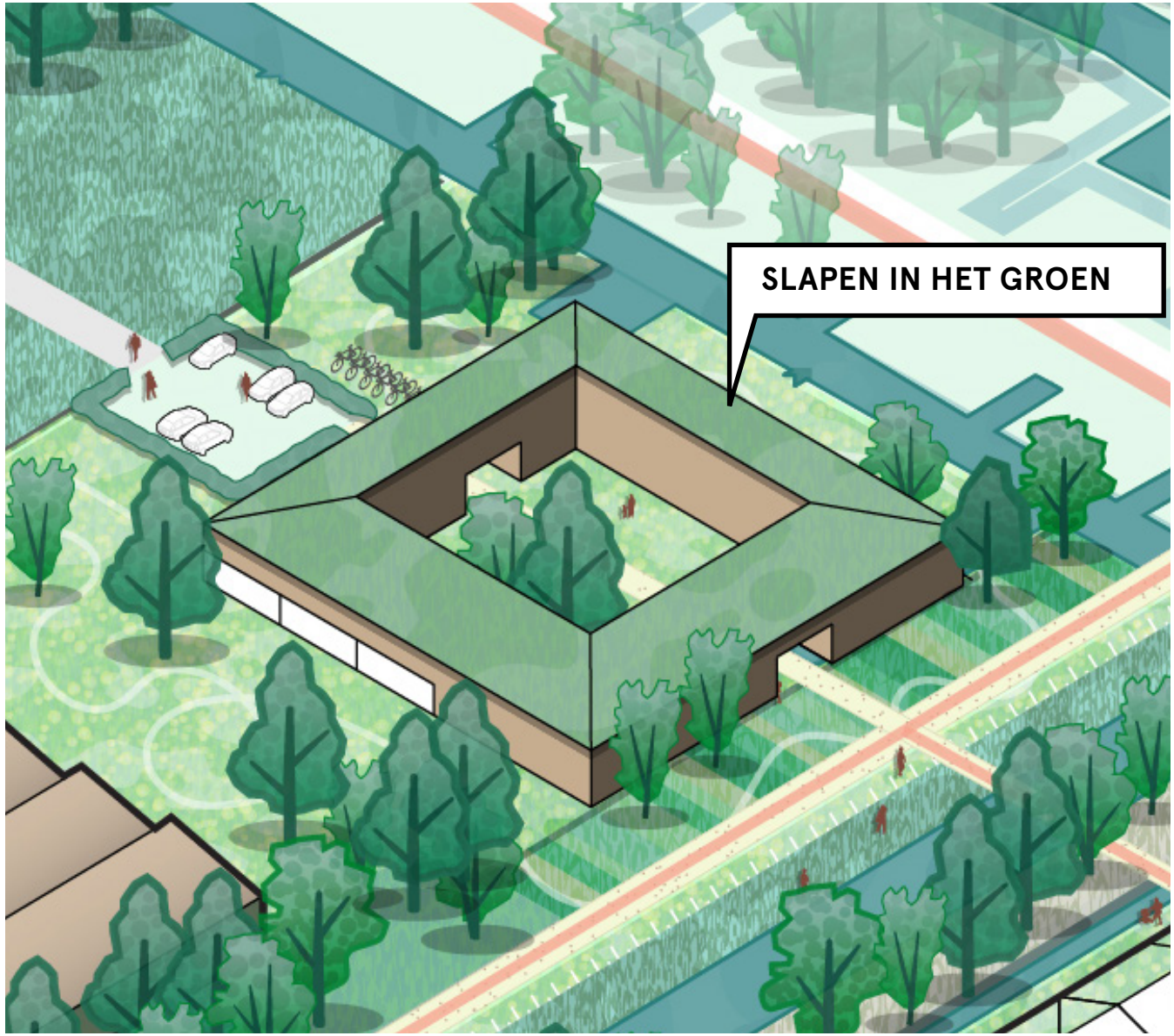



GROENE BROEDPLAATS




16



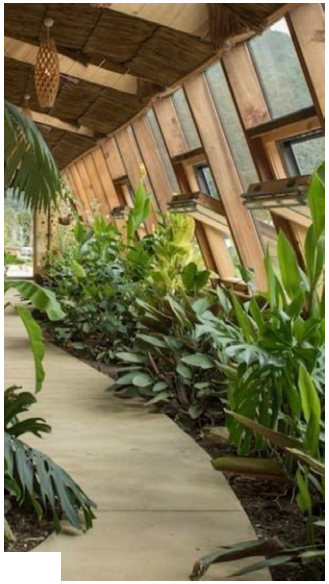


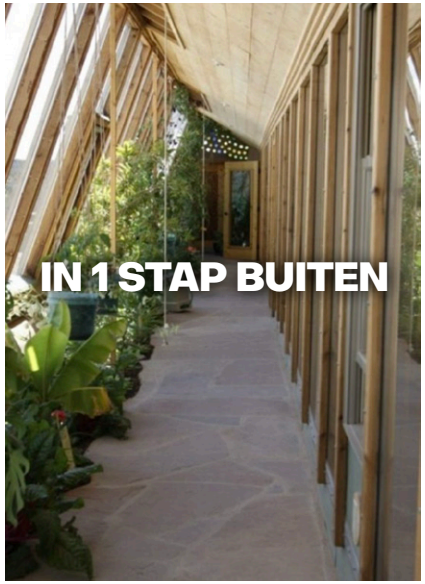
Het hotel is gelegen in de luwte aan de rustige zijde van het park. Hier kan je straks slapen in het groen en even helemaal uitchecken. Het landschap wordt doorgetrokken tot aan de gevel van het gebouw, waardoor je straks in één stap in het groen staat en de natuur maximaal kan ervaren.

De gevel krijgt een natuurlijke en ingetogen uitstraling. Het volume reageert qua vorm op het groen in de omgeving zodat bestaande bomen zoveel mogelijk behouden kunnen blijven. Een eerste idee getoond in de schets is een carré vorm met een centrale binnentuin. Deze vorm is geïnspireerd op de binnenhoven die je ook in oude kloosters vaak ziet. De binnentuin biedt een gevoel van beschutting en geborgenheid en op deze manier kunnen we ook bestaande bomen behouden.





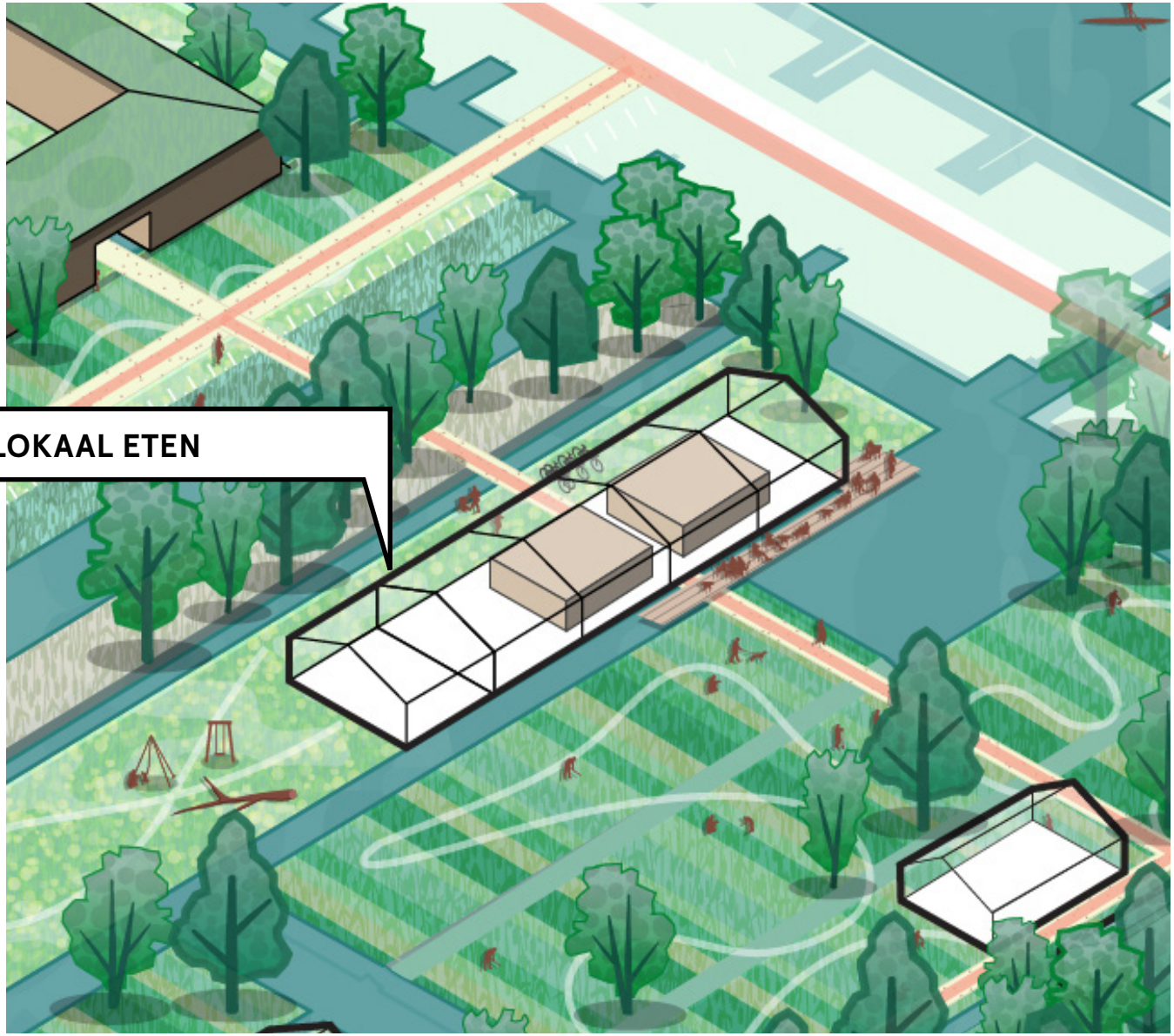



IN 1 STAP BUITEN





RESTAURANT



Het restaurant wordt een plek waar je bijvoorbeeld kan proeven van de Overvechtste Wereldkeuken, voor iedereen toegankelijk is en fijn om te verblijven. Het wordt een ontmoetingsplek en daarmee een toevoeging voor de sociale gemeenschap in Overvecht.

Het gebouw bestaat uit een langgerekt volume met een kapvorm die de lengte van het slagenlandschap accentueert. De gevel krijgt een natuurlijke en ingetogen uitstraling die past bij de uitstraling van de het park. Een wens is om het gebouw mee te kunnen laten "ademen" met de seizoenen. Waar je in de winter juist beschut wilt kunnen zitten binnen zou het mooi zijn als je in de zomer meer buitenruimte kan creëren. Het volume zal een combinatie worden van een "kasachtig" gedeelte maar ook een meer gesloten volume.

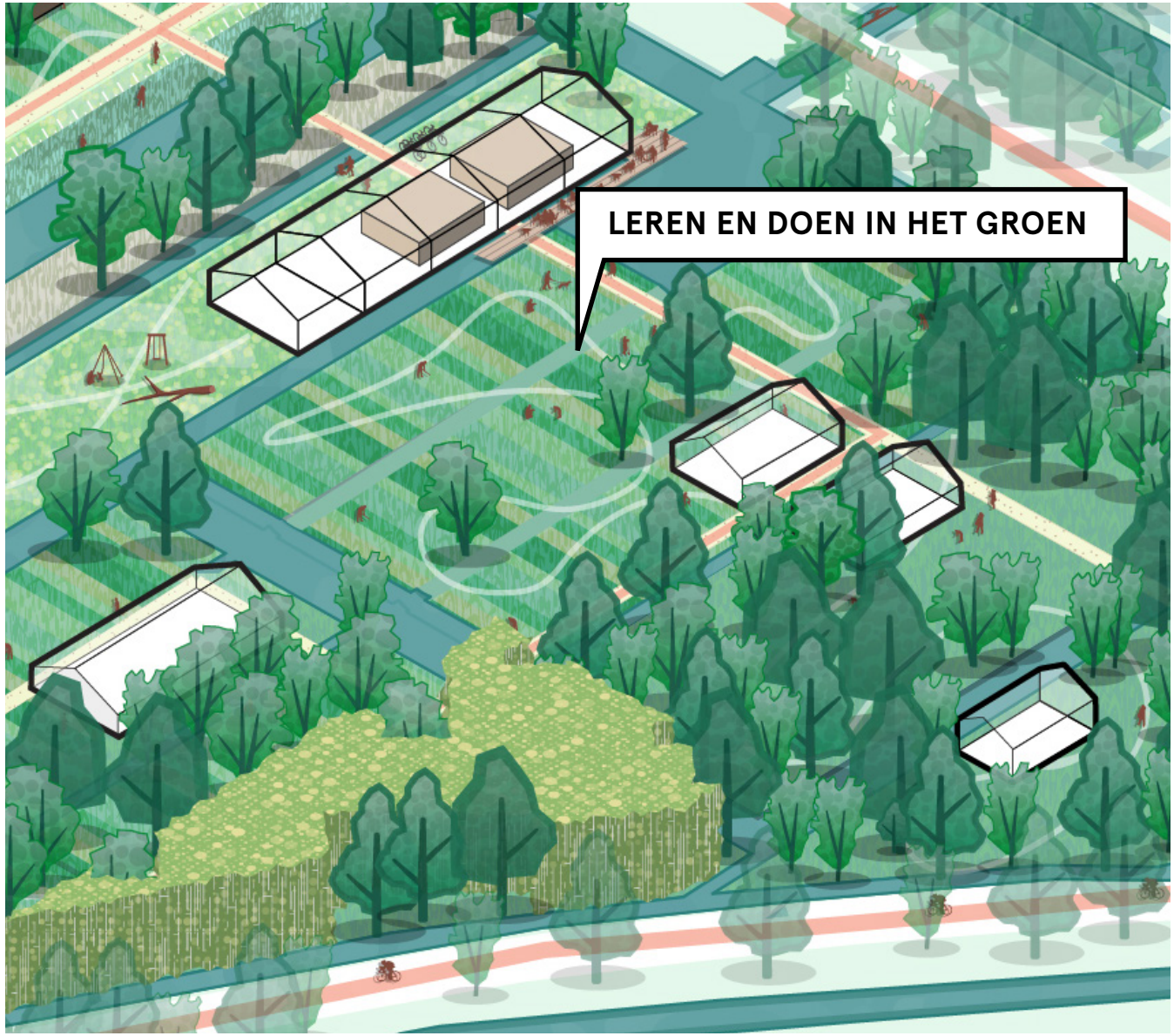








PARKHUISJES



Het park wordt een plek waar verschillende kleinschalige activiteiten plaatsvinden gerelateerd aan gezondheid, cultuur, educatie, maar ook meer praktische zaken zoals bijvoorbeeld een schuur met gereedschap voor onderhoud.

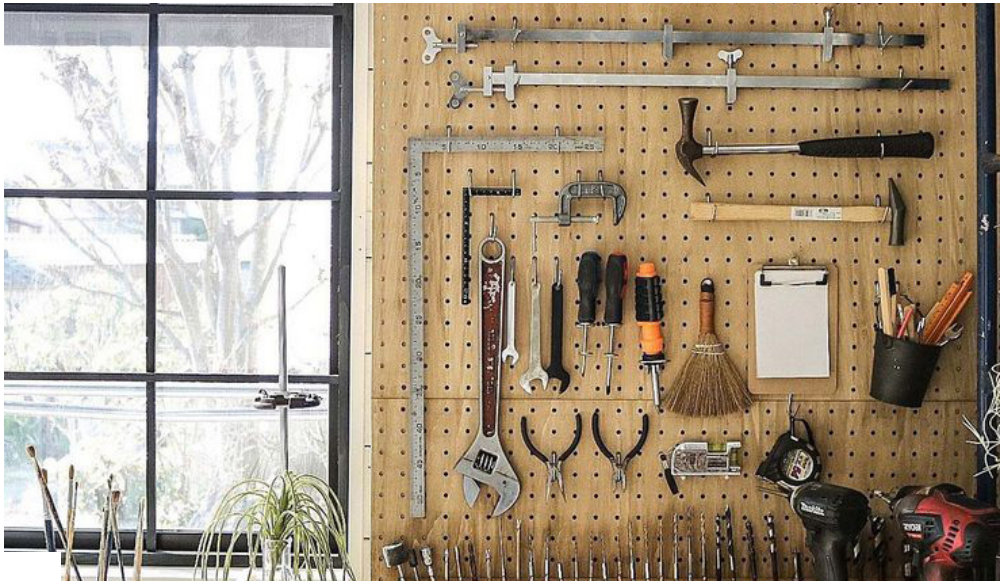
De parkhuisjes zijn kleinschalig en zijn verscholen in het groen en hebben een houten of transparante uitstraling. Afhankelijk van de functie kunnen ze ook meer gesloten zijn, bijvoorbeeld in het geval van opslag. Ook deze volumes zijn voorzien van een kapvorm en een natuurlijke en ingetogen uitstraling die past bij het park en het ensemble als totaal. Een fijn netwerk van paden leidt tot de verschillende huisjes.











3.11. STECK IN DE TUSSENTIJD

Placemaking en placetesting maken onlosmakelijk deel uit van de gebiedsontwikkeling van Steck. In de periode tussen de opening van Steck in 2020 en de realisatie van de bouwplannen op basis van het SPVE wordt geëxperimenteerd met programmaconcepten, de tijdelijke vestiging van duurzame ondernemers en samenwerking met tal van maatschappelijke partners zoals onderwijs, UW en vrijwilligersorganisaties zoals Voedseltuin Overvecht en Stichting Snorhaar. Daar waar nodig worden tijdelijke vergunningen aangevraagd voor activiteiten die afwijken van het huidige bestemmingsplan.

Het doel van deze fase is te testen wat wel en niet werkt en te onderzoeken welke initiatieven ook passen in de toekomstige definitieve fase en nu al ruimte geven aan kleine ondernemingen die bijdragen aan het welzijn van en de verbinding met Overvecht.

De lessen en inzichten die we hiermee opdoen zijn van belang voor de ontwikkeling van het programma van eisen voor de gebouwen en het park in de volgende ontwerpfase. Zicht krijgen op de wensen van klanten, bezoekers en omwonenden is van essentieel belang voor een succesvolle ontwikkeling en draagvlak in de omgeving.

Samen stad maken is een ontwikkelprincipe dat Steck niet alleen in woorden maar vooral in daden wil omarmen.








steck
STECK IN DE
TUSSENTIJD

4. FACTSHEETS

4.1. BESTAANDE EN NIEUW – BEBOUWING

Bebouwing huidige situatie



Bebouwing nu:

Tuincentrum: 10.705m2 volgens BAG
Woonhuis: 375 m2 BAG
Gebouw de clique: 140m2 volgens BAG
Loods de Clique: 410m2 volgens BAG
Rest: 240 m2

Totaal: 11.870m2

Houten huis: 280m2 volgens BAG (buiten herontwikkeling)

Bebouwing ontwerp



Bebouwing toekomst:

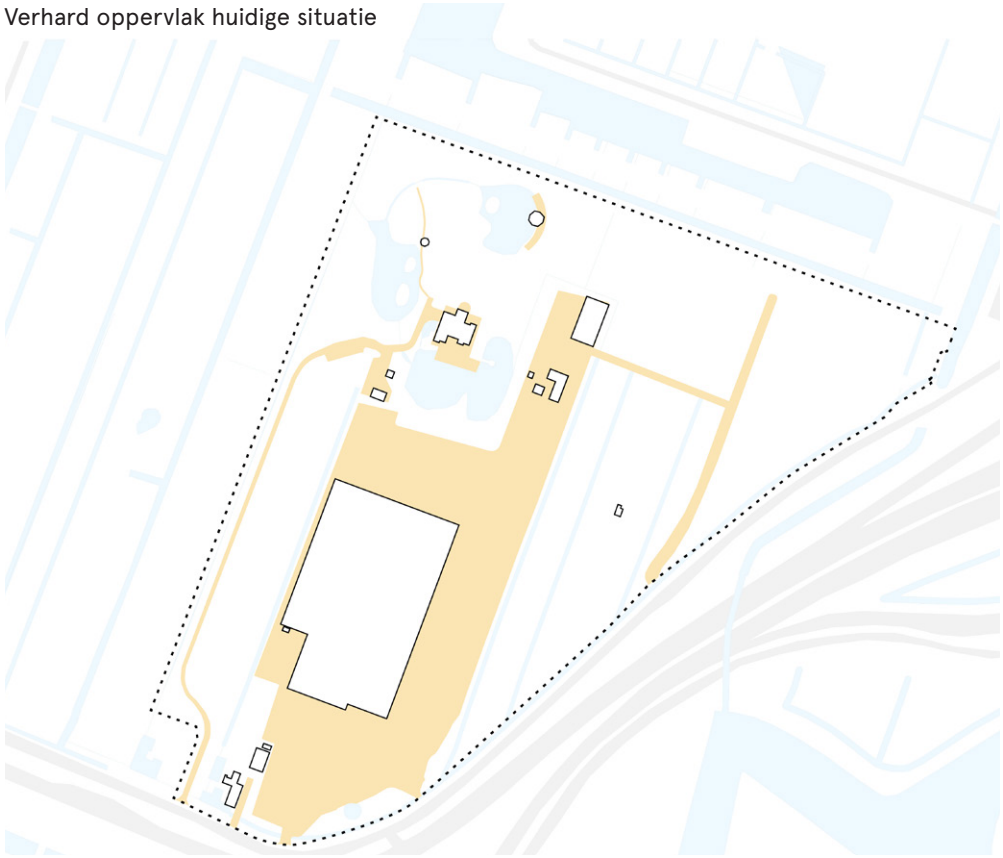
Tuincentrum: 9.000m2
Groene Broedplaats 5.000m2,
Hotel: 1.500m2
Restaurant: 1.000m2
Overige gebouwen: 750m2

Totaal: 17.250m2

Houten huis 280m2 (buiten herontwikkeling)

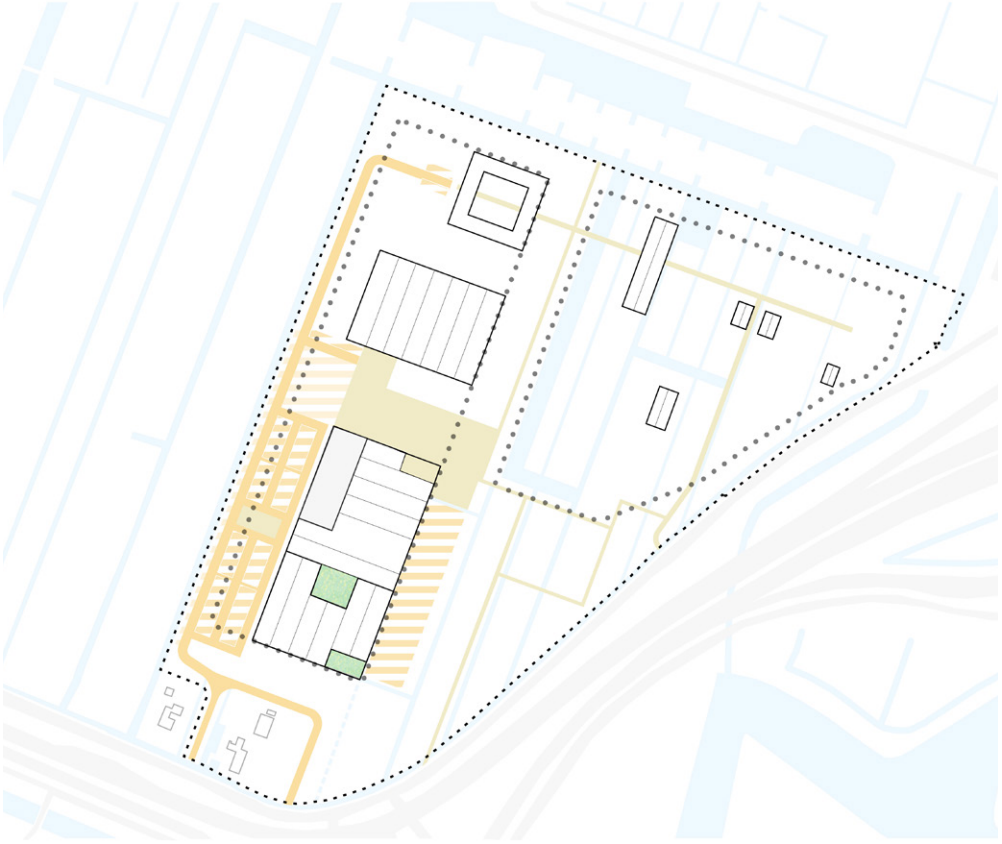
4.2. BESTAAND EN NIEUW – VERHARD OPPERVLAK

Verhard oppervlak huidige situatie



Verharding **27.500m2** asfalt, betonplaten en klein deel klinker verharding
Bebouwing **11.900m2**

Totaal verhard (incl. bebouwing) **39.400m2**

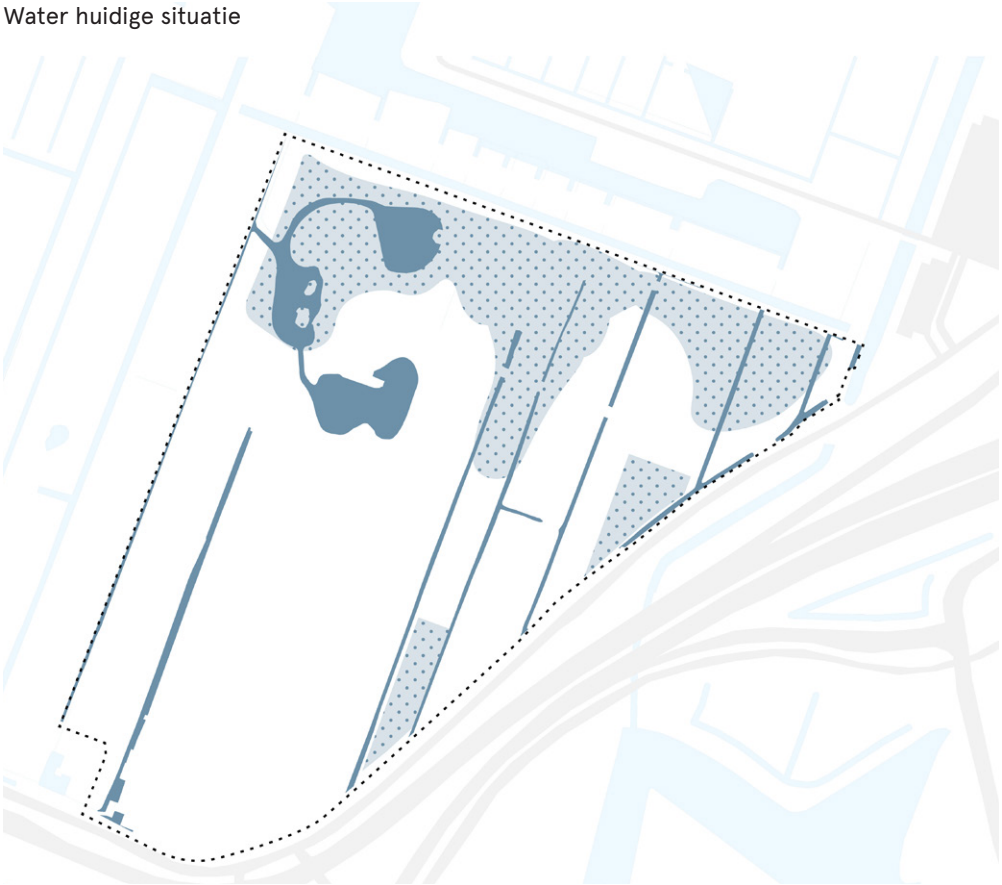


Totaal verhard oppervlak **is nu circa 32.000m2** op tekening = ca.28% van totaal oppervlak perceel
Het verhard oppervlak bestaat uit:

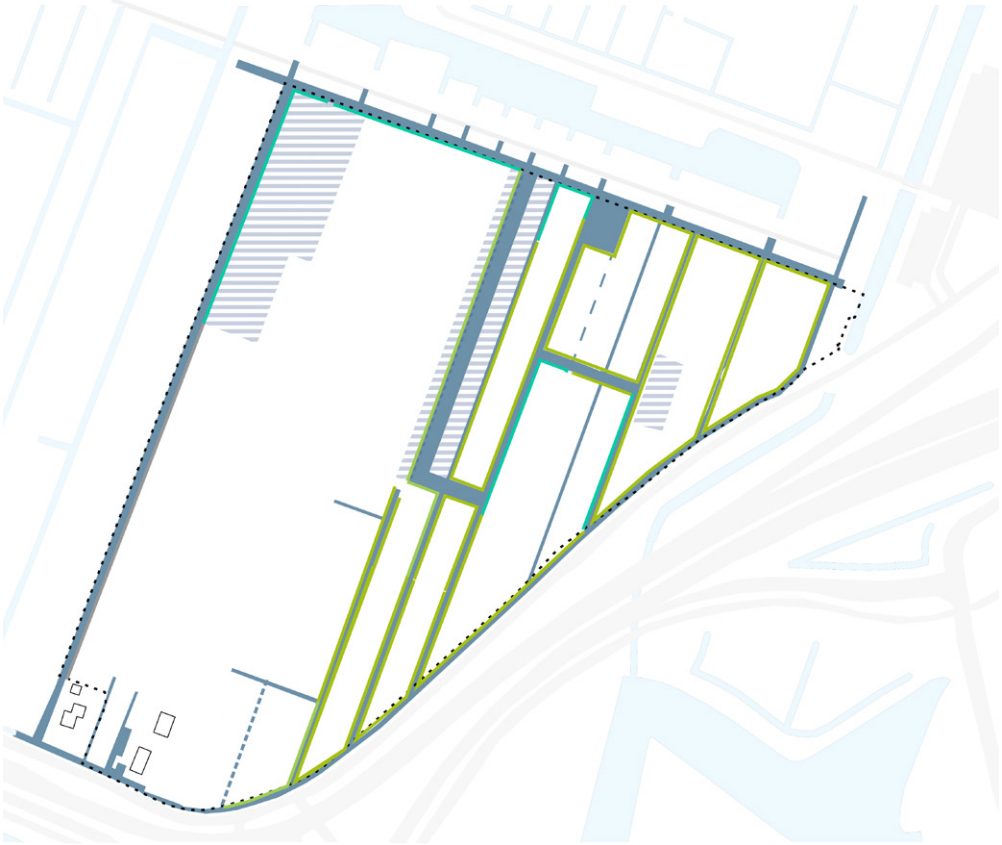
- Wegen voor auto en vrachtverkeer begaanbaar 5.450m2 (oranje)
- Paden - fiets, wandel en incidenteel bezorgen 3.550m2 (grijsgroen)
- Parkeerplaatsen (semi verhard) 1.850m2 (2625m2) (gearceerd)
- Pleinen 2.290m2 (50% van de pleinen 4.580m2 is verhard)
- Buitenverkoop 1.750m2 (70% van terrein 2.500m2 is verhard)
- Gebouwen 17.250m2

4.3. BESTAAND EN NIEUW - WATER

Water huidige situatie



Water ontwerp



Huidig oppervlakte water:

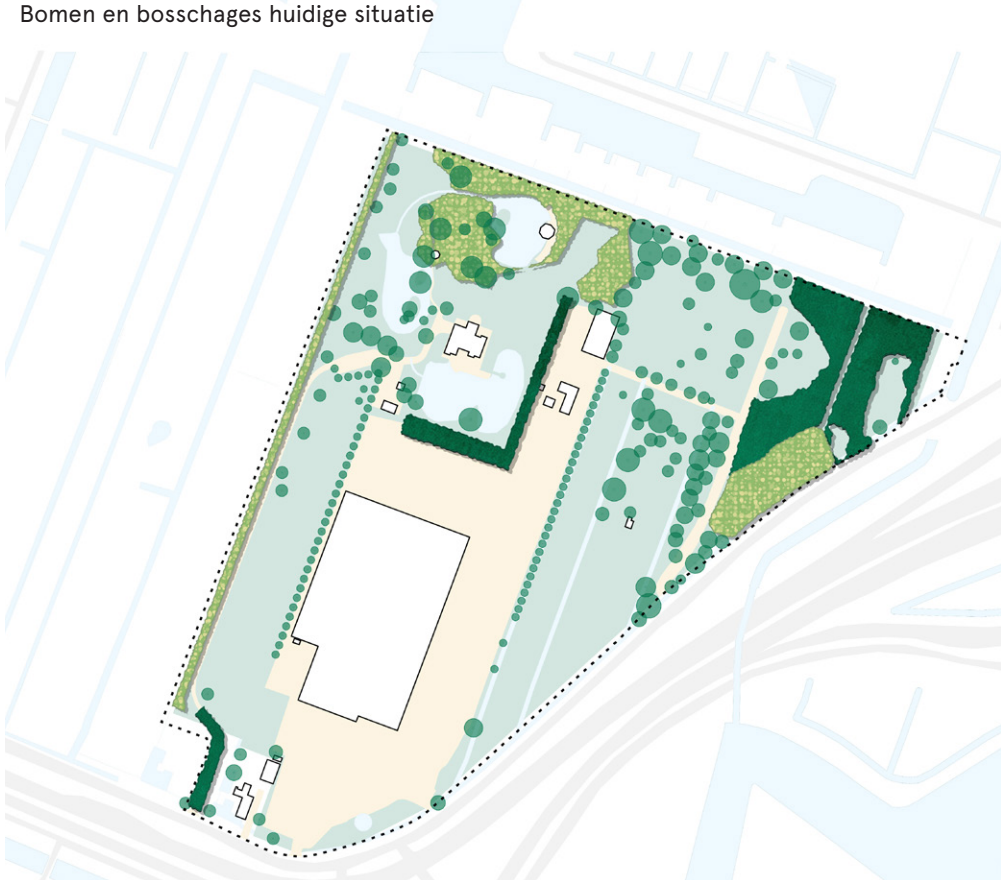
Sloten en vijver samen: 7.145m2

NB. lichtblauwe gedeelte geeft de plekken met wateroverlast/ hoge grondwaterstand in natte periodes aan.

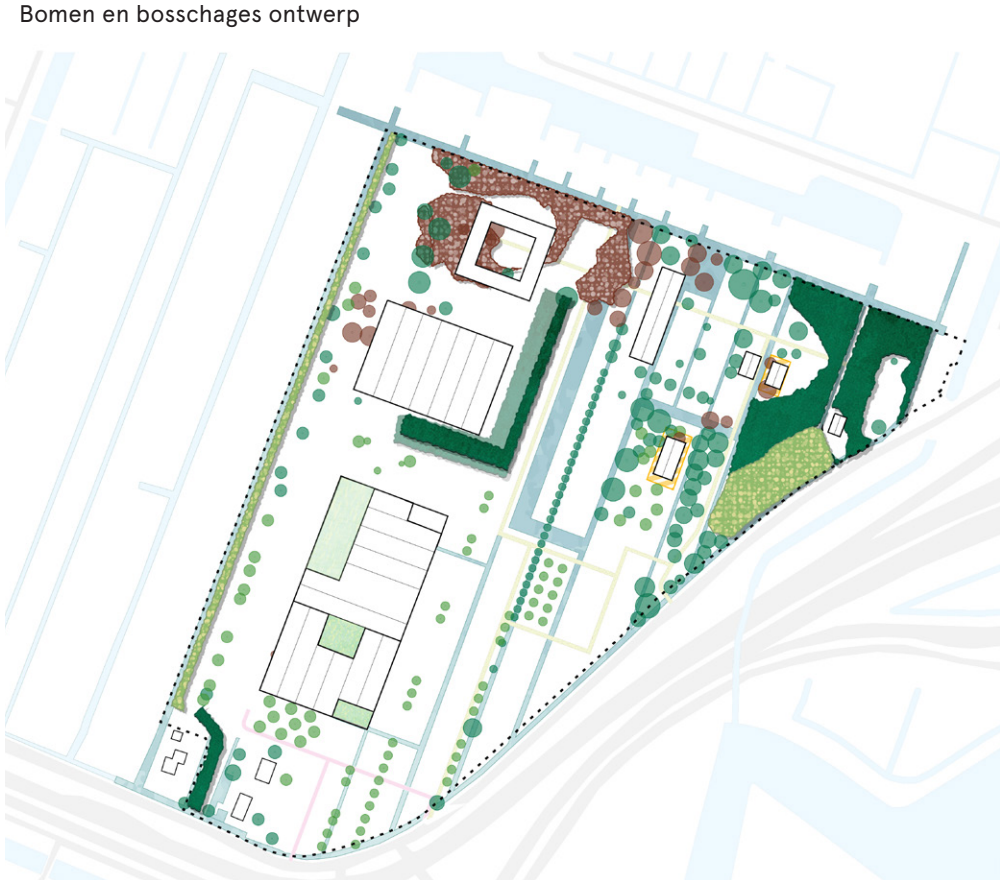
Nieuw oppervlakte water:
Van de bestaande waterlopen en organische vijvers, naar een watersysteem dat past in het slagenlandschap met zowel oppervlaktewater als natte zones:
7.750 m2 oppervlaktewater (met een marge van circa 10%)
6.000m2 natte percelen (inundatiegebied of permanent nat), telt mee voor oppervlaktewater met minimale diepte van 30 cm, in vervolg nader ontwerpen.

4.4. BESTAAND EN NIEUW – BOMEN EN BOSSCHAGES

Bomen en bosschages huidige situatie



Bomen en bosschages ontwerp



Beplanting nu:

Bamboe bos (exoot)	7.672m2
Bamboe heg (exoot)	1.417 m2
Bos	8.398 m2
Laanbeplanting	67 stuks
Bomen	140 stuks

Beplanting toekomst:

Te verwijderen		Aan te planten	
Bamboe bos (exoot)	5195 m2	Bomen	83 stuks
Bosschage	405 m2	Bosschage	405m2
Laanbeplanting	circa 30 stuks		
Bomen	circa 40 stuks		

4.5. LANDGEBRUIK



Steck kent verschillende vormen van landgebruik. Zo zijn er enerzijds gebieden die weinig veranderen en zich op basis van huidige staat zullen ontwikkelen. Anderzijds zijn er ook gebieden die wel echt zullen veranderen. Zo zal in de zones met natte natuur de toplaag van de bodem verwijderd worden. Hierdoor komt het maaiveld relatief gezien lager bij de grondwaterstand te liggen en komen oude zaden van planten weer opnieuw aan het oppervlak te liggen.

Moestuin
Oppervlakte verhuurbaar perceel circa: 13.400 m2

Bamboe en bos
Oppervlakte bos circa: 8.550 m2
Oppervlakte bamboe circa: 2.740 m2

Kruidenrijk grasland (begraasbaar)
Oppervlakte kruidenrijk grasland circa: 1.480 m2

Natte natuur
Oppervlakte natte natuur: 7.150 m2

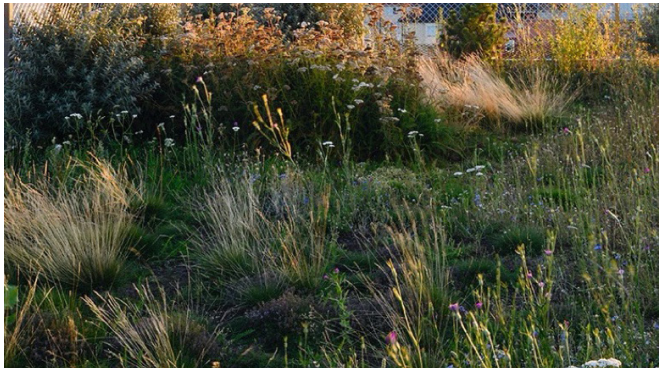
Natte teelt
Oppervlakte natte teelt circa: 2.200 m2

Groendak
Oppervlakte groendak circa: 660 m2 waarvan ongeveer de helft groen ingericht gaat worden.

N

REFERENTIES GROENDAKEN











ZeeCC flux i.s.m. Inge Kersten Landschapsarchitectuur

juni 2024