

Herontwikkeling Tuincentrum Steck/Gageldijk 3

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Initiatief 3
1.3 Doel 3
1.4 Ligging en begrenzing plangebied 3

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 5
2.1 Eigendomssituatie 5
2.2 Omgevingsplan 5
2.3 Omgevingsverordening Provincie Utrecht 7
2.4 Functies 7
2.5 Ruimtelijk 8
2.6 Openbare ruimte 9
2.7 Verkeer en parkeren 9

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten 11
3.1 Functies 11
3.2 Ruimtelijk 13
3.3 Verkeer en parkeren 19
3.4 Beeldkwaliteitsparagraaf 21
3.5 Openbare ruimte 23
3.6 Gezonde leefomgeving 23
3.7 Duurzaamheid en klimaat 24

Hoofdstuk 4 Onderbouwing 28
4.1 Beleidskader 28
4.2 Functies 29
4.3 Ruimtelijk 29
4.4 Verkeer en parkeren 29
4.5 Gezond stedelijk leven 30
4.6 Duurzaamheid en klimaat 30
4.7 Archeologie 31

Hoofdstuk 5 Uitwerking 32
5.1 Inleiding 32
5.2 Schetsontwerp voor de herontwikkeling 32

Hoofdstuk 6 Onderzoek en haalbaarheid 40
6.1 Inleiding 40
6.2 Archeologie & Cultuurhistorie (inclusief Heritage Impact Assessment) 40
6.3 Milieu 41
6.4 Verkeer en parkeren 42
6.5 Bodem en ondergrond 42
6.6 Natuurbescherming 42
6.7 Bomen 43
6.8 Water en klimaatadaptatie 44
6.9 Kabels en leidingen 45
6.10 Energieplan en circulariteit 45

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid 46
7.1 Economische uitvoerbaarheid 46
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 46
7.3 Juridische uitvoerbaarheid 46
7.4 Technische uitvoerbaarheid 47

Hoofdstuk 8 Verantwoording proces 48
8.1 Het gevolgde samenwerkingsproces 48
8.2 Het gevolgde participatieproces 48
8.3 Wat is er met de opbrengst van de participatie gedaan? 50
8.4 Reacties op het concept SPvE 51

Hoofdstuk 9 Vervolgtraject 52
9.1 Planproces 52
9.2 Juridisch-planologisch proces 52
9.3 Planning 52

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Gageldijk 3 in Utrecht is sinds de jaren ’60 het tuincentrum Overvecht (inmiddels: Tuincentrum Steck) gevestigd. De eigenaar van Tuincentrum Steck heeft in 2020 een visie voor de toekomst van het tuincentrum opgesteld. Uitgangspunt van deze visie is om de locatie integraal te herontwikkelen tot een gebied met naast het tuincentrum ruimte voor horeca, ontmoeting, duurzame bedrijvigheid en een productief park. Op basis van deze visie is op 12 december 2020 door het college van B&W het intentiedocument Herontwikkeling Gageldijk 3, locatie Tuincentrum Overvecht vastgesteld.

In de RSU2040 is de locatie benoemd als locatie voor stadsrand-ontwikkeling waar ‘de mogelijkheden kunnen worden onderzocht om initiatieven te combineren met werken, sport, groen en recreatie’. Het plan zoals door initiatiefnemer gepresenteerd draagt hier in grote mate aan bij. Maar: de vernieuwingsideeën voor andere functies dan enkel tuincentrum passen niet in de huidige planologische kaders van gemeente en provincie (bestemmingsplan/omgevingsplan en omgevingsverordening). Daarnaast is de Nieuwe Hollandse Waterlinie inmiddels aangemerkt als UNESCO werelderfgoed, wat betekent dat er extra aandacht moet worden besteed aan het behoud en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

1.2 Initiatief

Het initiatief is erop gericht een duurzame groenlocatie te ontwikkelen waar ruimte is voor winkelen, werken, maken, leren en recreëren. Het betreft o.a. de vernieuwing van de gebouwen van het tuin-centrum, waarbij het tuincentrum deels een “shop in shop” vorm krijgt. Daarnaast wordt het gebied omgevormd tot een productief park met daarin ruimte voor een hotel, een restaurant, kwekerijen, en een groene broedplaats met duurzame bedrijvigheid. Belangrijk uitgangspunt van het initiatief is de integraliteit en onderlinge afhankelijkheid van de verschillende functies.

1.3 Doel

De ontwikkeling heeft als doel om van een gesloten en mono-functionele detailhandelslocatie naar een meer open verblijfsgebied te gaan, met ruimte voor ontmoeting, vergadering, winkelen, cultuur, educatie en bedrijvigheid, passend in het UNESCO werelderfgoed en het middeleeuwse slagenlandschap.

Het SPvE bevat de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van deze locatie.

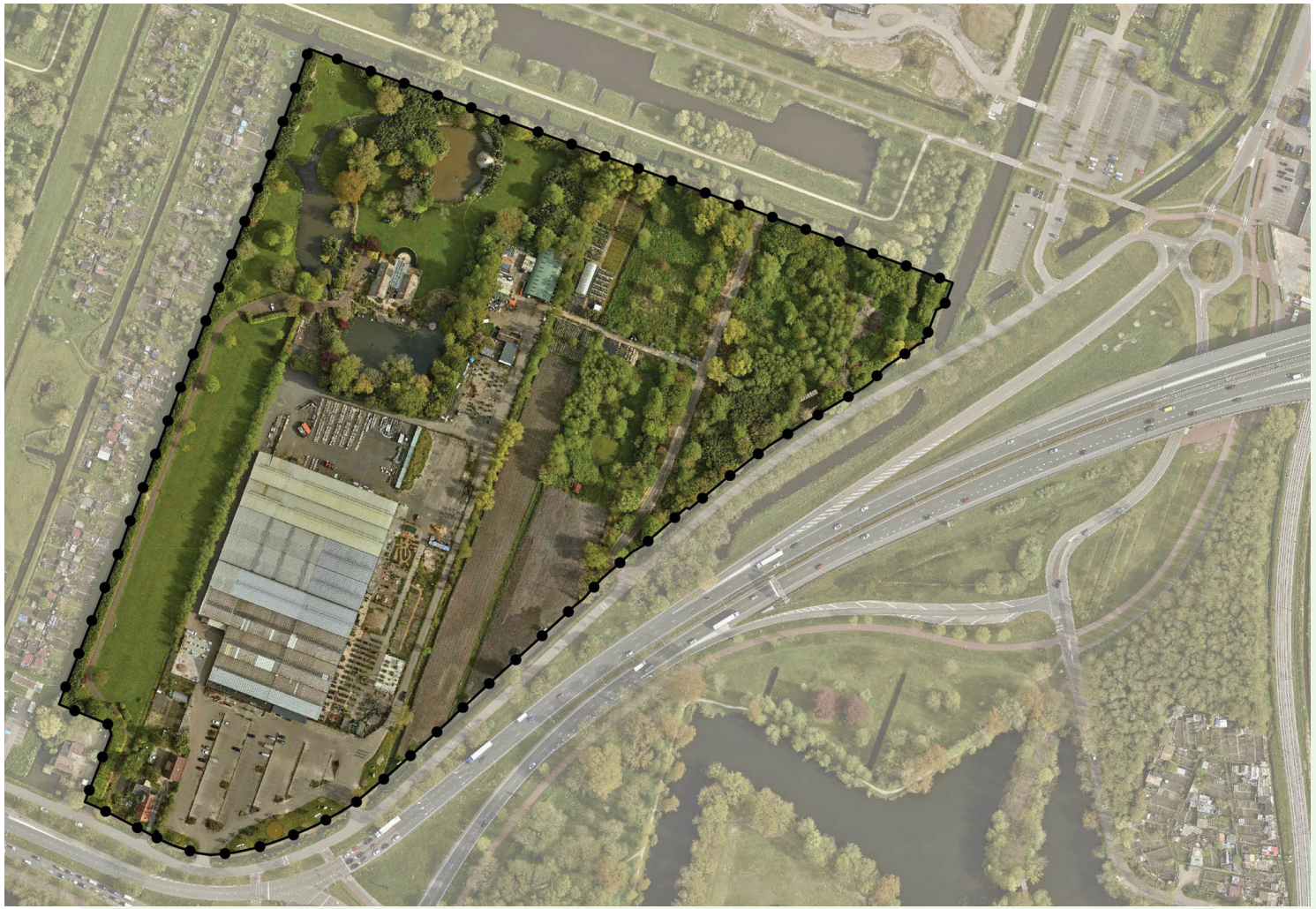
1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Tuincentrum Steck ligt in het poldergebied van Overvecht, aan de Gageldijk en naast de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU).
Zie figuur 1 en 2 voor de ligging van het tuincentrum in de bestaande situatie. Het plangebied grenst aan recreatiegebied Noorderpark,



Figuur 1: Locatie tuincentrum Steck in de bestaande situatie

deelgebied Ruigenhoekse Polder. Ten westen van de locatie ligt een volkstuinencomplex. Daarnaast is de locatie gelegen in de zogenaamde ‘Kernrandzone’ buiten de rode contour en is hiermee onderdeel van de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied. Ook maakt het onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie; het gebied dat in 2021 UNESCO werelderfgoed is geworden.



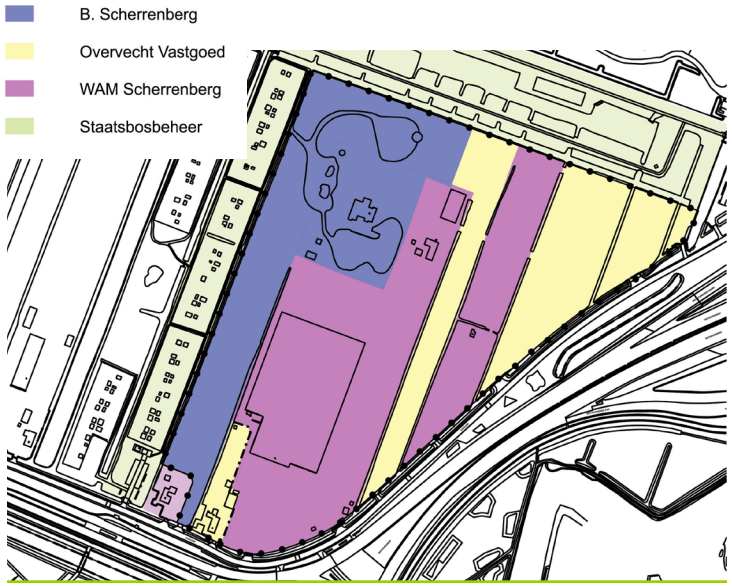
Figuur 2: Ligging tuincentrum en plangrenzen

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

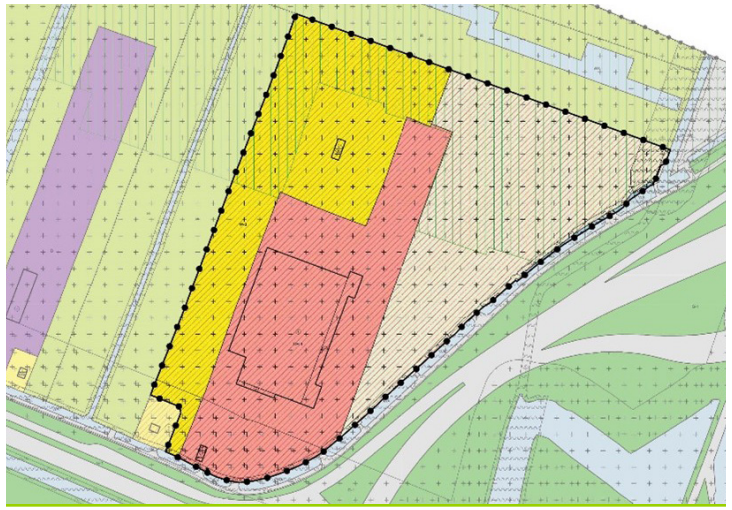
2.1 Eigendomssituatie

Het Plangebied bestaat uit zeven kadastrale percelen en heeft een totale oppervlakte van 115.860 m^2. De percelen zijn in volledig eigendom van:

- Overvecht Vastgoed BV (percelen UTTAA 133, 142 en 144, groot 29.840 m^2)
- B. Scherrenberg (percelen UTTAA 77 en 156 , groot 35.540 m^2)
- De erven WAM Scherrenberg (percelen UTTAA 134 en 143, groot 50.480 m^2).



Figuur 3: Eigendomssituatie



Figuur 4: Vigerend Omgevingsplan Utrecht

In de huidige situatie is er een tuincentrum en een bedrijfswoning op de locatie aanwezig. Zie figuur 3 voor de huidige eigendomssituatie.

2.2 Omgevingsplan

Voor de locatie van het bestaande tuincentrum Steck aan de Gageldijk 3 in Utrecht gold tot 1 januari 2024 een aantal bestemmingsplannen. Het in dit geval belangrijkste bestemmingsplan was het bestemmingsplan Overvecht–Noordelijke stadsrand. De voormalige bestemmingsplannen zijn van rechtswege overgegaan in het omgevingsplan, in dit geval Omgevingsplan Utrecht. Zie figuur 4 voor een uitsnede uit dit Omgevingsplan. Het tuincentrum heeft hierin de bestemming Detailhandel–Tuincentrum. Het perceel direct ten oosten van het tuincentrum heeft een agrarische bestemming. Het perceel

ten westen van het tuincentrum heeft een woonbestemming (gele kleur).

Binnen de bestemming Detailhandel – Tuincentrum zijn de gronden bestemd voor:

a. een tuincentrum;
b. additionele horeca;
c. (fiets)parkeervoorzieningen;
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning en in samenhang daarmee voor de uit-oefening van aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
e. de bij de bestemming behorende verkeers- en groen-voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en ontsluitingswegen alsmede waterbeheer en waterberging

Binnen het bouwvlak is de maximale bouwhoogte 9 meter. De goot-hoogte van de kassen mag niet hoger dan 6 meter worden gebouwd.

Aan de voorkant van dit perceel, aan de zijde van de Gageldijk, is een bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 600 m^3, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Wijzigingsbevoegdheid

Op de genoemde gronden van het tuincentrum en de twee naast-gelegen percelen met een agrarische bestemming en met een woonbestemming, is een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, dan is er een vergroting van het tuincentrum mogelijk.

Deze voorwaarden zijn opgenomen in artikel 48.2 van de regels, zie ook de tekst hieronder:

"Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 3', bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' en toe te staan dat het tuincentrum wordt vergroot, onder de volgende voorwaarden:

a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, inclusief kassen en uitgestalde tuinhuisjes mag niet meer bedragen dan 30.000 m^2;
b. het bruto vloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 35.000 m^2;
c. de bebouwing aan de west-, zuid- en oostzijde van het terrein moet tenminste 15 m afstand houden van de terreingrens en aan de noordzijde tenminste 100 m;
d. bebouwing moet zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de zuidpunt van het terrein tegen het Robert Kochplein aan;
e. vanaf de A27 en de Einthovendreef moet zoveel mogelijk zicht behouden blijven op open landschap Noorderpark;
f. de bebouwing moet aansluiten bij de onderliggende kavelstructuur in het gebied;
g. de hoofdrichting van de bebouwing moet haaks op de Gageldijk worden gesitueerd;
h. parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden aangelegd;
i. er mag slechts één bedrijfswoning worden gerealiseerd waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 600 m^3;
j. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 9 m;
k. bestaande bedrijfswoningen die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder c. en d. mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

Archeologie

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een Chw bestemmings-plan Algemene regels Utrecht op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden.

In deze gebiedsaanduiding is opgenomen dat de voor archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd ('dubbelbestemming') voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd. Verstoringen van de bodem zijn vergunningsplichtig, waarbij op de archeologische waardenkaart per gebied is aangegeven vanaf welk oppervlakte en diepte van deze bodemverstoring de vergunnings-plicht geldt.



Figuur 5: De entree van het huidige tuincentrum

2.3 Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De locatie van het te herontwikkelen tuincentrum is gelegen in de zogenaamde 'kernrandzone'. In de provinciale Omgevingsverordening staat hierover het volgende opgenomen:

- Definitie kernrandzone: zone gelegen in het landelijk gebied rondom en direct aansluitend op het stedelijk gebied. Hieronder vallen ook dorpskernen. De omvang van deze zone is indicatief aangegeven en kan variëren, onder meer afhankelijk van de al aanwezige functies, de kwaliteiten en de aanwezige bebouwingsdichtheid. In deze zone komen, naast agrarische activiteiten, kernrand-activiteiten voor;
- Definitie kernrandactiviteiten: stedelijke functies gericht op recreatief, sportief of maatschappelijk gebruik op lokale schaal waarbij de gronden merendeels onbebouwd zijn;

Voor de kernrandzone geldt in principe een verstedelijkingsverbod. Hierop is een uitzondering gemaakt in artikel 9.8: de Instructieregel kernrandzone. Die luidt:
"Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Kernrandzone kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
- de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnevelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
- tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd;
- en omliggende functies worden niet onevenredig geschaad."

2.4 Functies

In de bestaande situatie is er voornamelijk sprake van een Tuincentrum in een bestaand, deels verouderd, gebouw. Ook is er een grote geasfalteerde parkeerplaats aan de voorzijde van het tuincentrum met 179 parkeerplaatsen. Elders op het terrein liggen nog eens 34 parkeerplekken. In totaal zijn er 213 parkeerplaatsen in de bestaande situatie. Om het tuincentrum heen liggen gronden die worden gebruikt voor doeleinden die bij het tuincentrum passen, zoals buitenverkoop, buitenopslag en productiegronden voor planten en bomen. Zie figuur 6 voor de verschillende bestaande functies.

Aan de west- en noordkant van het tuincentrum zijn woningen gelegen, met bijbehorend groot tuinoppervlak en een brede en hoge groene afscheiding tussen het Volkstuinencomplex en het plangebied. Het gebied ten oosten van het tuincentrum heeft een agrarische functie en opgaande beplanting.

De locatie is in totaal 115.860 m^2 groot. Een groot deel hiervan is verhard; hier is onder andere het tuincentrum en de woning van de eigenaar van het tuincentrum gehuisvest. De oostzijde van de kavel is groener ingericht. De bestaande bebouwing van het tuincentrum is ongeveer 11.870 m^2. In totaal is er zo'n 39.400 m^2 verharding op de locatie.



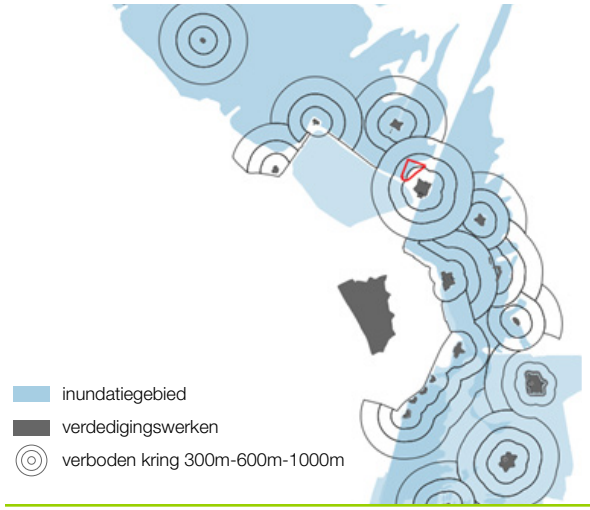
Figuur 6: de bestaande functies op de locatie

2.5 Ruimtelijk

De ruimtelijke context is ingedeeld naar 5 thema's als basis voor de ruimtelijke constellatie van de locatie:

1. Nieuwe Hollandse Waterlinie (UNESCO)

De locatie van het tuincentrum is gelegen in werelderfgoedgebied 'De Hollandse Waterlinies'. De Hollandse Waterlinies bestaan uit de historische linies de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) en de Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam werd in 1996 UNESCO Werelderfgoed. In juli 2021 is de Nieuwe Hollandse Waterlinie daaraan toegevoegd. Samen zijn ze het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Zie figuur 7 voor de ligging van Steck binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie.



Figuur 7: de ligging van Steck binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie

Belangrijke Werelderfgoedwaarden zijn:

De verboden kringen

De 'verboden kringen' rondom forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zorgden voor een goede werking van de forten. Zie figuur 8 voor de ligging van Steck binnen deze verboden kringen. Bebouwing was binnen deze kringen onder strikte voorwaarden toegestaan en moest in oorlogstijd snel afgebroken kunnen worden:

- 300 m kring: alleen bouwen in hout
- 600 m kring: eerste 50cm in baksteen mogelijk
- 1000 m kring: mocht in steen

- Open Slagenlandschap en ontginningsbasis Gageldijk
- Recreatiegebied Noorderpark: deelgebied Ruigenhoekse Polder
- Infrastructurele knoop, NRU, verbindingen stad-land
- Poortfunctie/entree van Utrecht

Historische belijning

De historische belijning in het gebied is belangrijk:

- de schootsvelden (bedoeld om de vijand onder vuur te kunnen nemen),
- de ligging aan de inundatiekade (Gageldijk) en het inundatiegebied (bedoeld om onder water te kunnen zetten)
- de open zichten van en naar de forten (Blauwkapel en Ruigenhoek). Zie figuur 9 voor een bovenaanzicht van Fort Ruigenhoek.
- de Koningin Wilhelminaweg en Ruigenhoekse dijk die dienden als acces (toegangsweg)



Figuur 8: de 'Verboden kringen' en de ligging van het tuincentrum

Militair erfgoed

De houten woning aan de Gageldijk 4 is onderdeel van het militair erfgoed maar maakt geen deel uit van het plangebied. Militaire bouwwerken zijn er verder niet in het plangebied.

2. Het slagenlandschap

De locatie ligt in het historisch open slagenlandschap. Karakteristiek voor dit landschapstype zijn de lange smalle graslandstroken (slagen) gescheiden door sloten. De Gageldijk is de ontginningsbasis waar vanuit dit landschap is ontstaan. Met kavelbreedtes van: 20-65 m, waarbij 65 meter de uitzondering is en 20-45 meter gangbaar.



Figuur 9: de ligging van Fort Ruigenhoek

Het plangebied grenst aan recreatiegebied Noorderpark, deelgebied Ruigenhoekse Polder. Het Toekomstperspectief Noorderpark uit 2018 geeft een recreatiegebied aan met behoud van de polderachtige, open uitstraling en de natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

4. Infrastructurele knoop, NRU, verbindingen stad-land

Het tuincentrum ligt op een knooppunt van de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU) en de Gageldijk, in de kernrandzone tussen stad en platteland. De Gageldijk wordt in de toekomst een fietsstraat. In de nabije toekomst worden daarnaast aanpassingen gedaan aan de leefbaarheid en oversteekbaarheid van de NRU. Ook voor de lange termijn worden plannen gemaakt maar deze zijn vooralsnog onzeker.

5. Entreefunctie, visitekaartje

Met de goede bereikbaarheid van de stad en de regio, de plek in het recreatiegebied, het open landschap, en het UNESCO gebied de Nieuwe Hollandse Waterlinie heeft het ontwikkelgebied een unieke ligging, een entreefunctie.

2.6 Openbare ruimte

Rondom het plangebied ligt openbare ruimte. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door het Noorderpark. Hier zijn wandel- en fietspaden aanwezig die het Noorderpark ontsluiten. Aan de noordoosthoek van de kavel ligt een openbaar parkeerterrein voor bezoekers aan het Noorderpark. De Gageldijk heeft een gemengd profiel waar auto's en fietsers de rijbaan delen, zonder voorziening voor voetgangers. Tussen het kavel en de Gageldijk ligt een smalle sloot. Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt een (niet-openbaar) volkstuinencomplex. Zie figuur 10 voor de functies rondom het plangebied.

2.7 Verkeer en parkeren

Tuincentrum Steck ligt aan de Gageldijk en ontsluit op de Gageldijk. Vanaf de Gageldijk is het mogelijk om via de aansluiting bij de Sint Anthoniedijk de N230 (Noordelijk Randweg Utrecht) op de rijden.

De Gageldijk is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een wettelijk toegestane snelheid van 50 km/u. De Gageldijk is ook onderdeel van het regionale fietsnetwerk van de provincie Utrecht en sluit aan op het stedelijke fietsnetwerk van de gemeente Utrecht.

Het tuincentrum heeft vier in- en uitritten op de Gageldijk. Zie hiervoor figuur 11.

- Uitrit 1 wordt door de eigenaar gebruikt als toegang naar de personeelswoning.
- Uitrit 2 en 3 worden door het personeel, bezoekers en expeditie verkeer gebruikt.
- Uitrit 4 wordt incidenteel gebruikt door het personeel en/of expeditie verkeer.

Er zijn geen aparte in- en uitritvoorzieningen aangelegd voor fietsers en voetgangers. Er is sprake van gemengd verkeer.

De auto- en fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers en personeel liggen op maaiveldniveau, vooral aan de voorzijde van de bebouwing (zie blauwe vlak in figuur 11). Er zijn aan de voorzijde 179 auto-parkeerplaatsen beschikbaar. Elders op het terrein liggen nog eens 34 parkeerplekken. In totaal 213 (179+34) parkeerplaatsen.

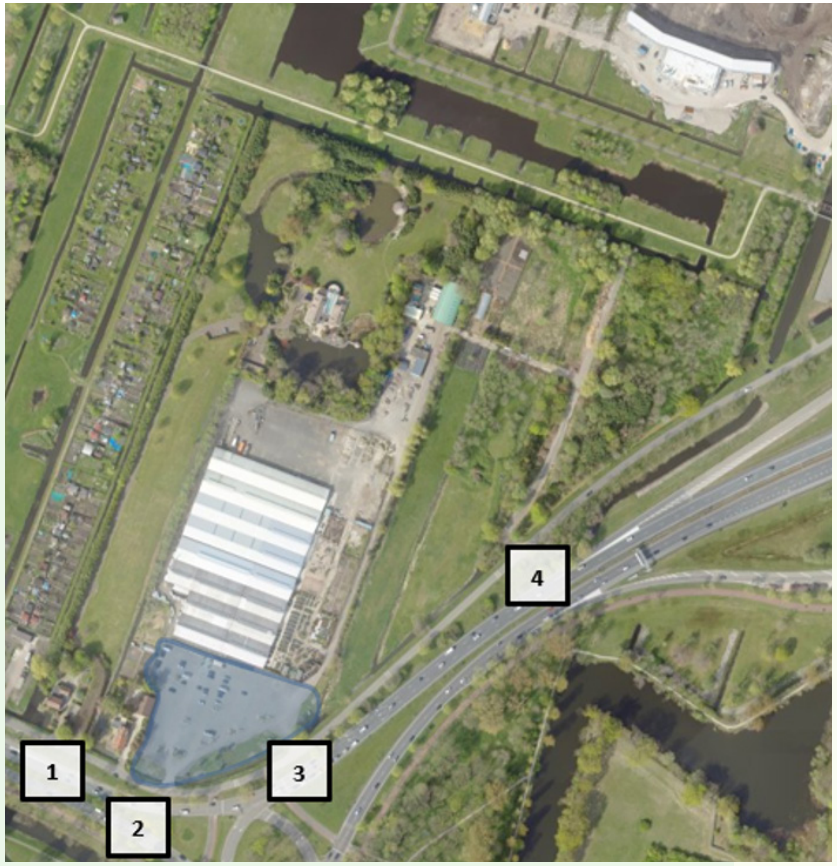


Figuur 10: omgeving van het plangebied

Daarnaast zijn er aparte fietsparkeerplaatsen aan de voorzijde van het tuincentrum.

De dichtstbijzijnde bushalte is de halte op de Darwindreef, deze ligt op ongeveer 500 meter vanaf het tuincentrum. Het dichtstbijzijnde treinstation is Utrecht Overvecht en ligt op circa 1.400 meter vanaf het tuincentrum.

In de huidige situatie rijden er op de Gageldijk ter hoogte van het tuincentrum 1.200-1.400 auto's, 60-80 vrachtauto's en 250-300 (brom) fietsers per etmaal. De gereden snelheid (V85; de snelheid waar 85% van het verkeer onder blijft) ligt rond de 43 km/u.



Figuur 11: overzicht tuincentrum en aansluitingen op de Gageldijk

Hoofdstuk 3 Uitgangs-punten

De eigenaar wil de locatie omvormen tot een meer openbare ‘groene stadsoase’ met een integraal concept van werken, winkelen, ontmoeten en recreëren in het groen. Gezien de nieuw toe te voegen functies en de ligging in de kernrandzone, buiten de rode contour en in het UNESCO werelderfgoed gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zijn hiervoor randvoorwaarden opgesteld die in dit hoofdstuk nader worden toegelicht.

3.1 Functies

Het plan bestaat uit een mix van functies: het bestaande tuincentrum wordt opnieuw gebouwd, met aanvullend daaraan ruimte voor bedrijfsruimte (een groene, duurzame broedplaats), een hotel en restaurant. Belangrijk uitgangspunt voor de initiatiefnemer is de erkenning van de integraliteit en onderlinge afhankelijkheid van de verschillende functies. In het vigerende omgevingsplan zijn de aanvullende functies niet toegestaan. Hieronder volgen de uitgangspunten waaraan de functies bij de herontwikkeling programmatisch zouden moeten voldoen.

Hotel

Voor het toevoegen van nieuwe hotels geldt in Utrecht een ‘Pas op de plaats’ (Beleid tijdelijk verblijf – short stay – en bijstelling hotels uit maart 2020). Een hotel kan enkel worden gerealiseerd als sprake is van een bijzonder concepthotel van maximaal 50 kamers of een bijzonder doelgroephotel van maximaal 50 kamers dat aantoonbaar voldoet aan alle onderstaande criteria:

- Locatie: het hotel biedt duidelijke meerwaarde aan een gebiedsontwikkeling of is in een monumentaal of bijzonder pand gehuisvest
- Kwaliteit initiatiefnemers: harde toezegging van ontwikkelaar en exploitant voor de realisatie van het hotel, waarbij bewezen referenties zijn van reeds gerealiseerde plannen.
- Segmentatie: het hotel bedient aantoonbaar een eigen doelgroep met voor Utrecht aanvullende hotelconcepten (eigen businessplan en marktonderzoek met inzicht in vraag, aanbod en onderscheidend vermogen zijn verplicht), zodat hiermee in een kwalitatieve verbreding van het aanbod wordt voorzien. Een extern advies maakt onderdeel uit van de beoordeling.
- Duurzaamheid: het concept draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de Utrechtse ambitie Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Dat kan door invulling van het concept (bv sociaal ondernemerschap/(social return, focus op gezond eten, faciliteren van gezonde mobiliteit, voordelen voor de buurt etc.). Het initiatief draagt ook bij aan de duurzame verstedelijking van Utrecht door een energie-neutrale exploitatie, het bijdragen aan de regionale circulaire economie, en het natuurinclusief en klimaatadaptief (her)ontwikkelen van het gebouw. In het plan moet duidelijk uitgewerkt worden hoe aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente invulling en hoe deze uitgevoerd worden.

Hiernaast mag het hotel in omvang niet groter worden dan 3.000 m^2 BVO. Hierbinnen is ruimte voor maximaal 400 m^2 BVO voor overige ondersteunende functies zoals sport/fitness en meetings. Voor de vergaderruimte is een separate ruimte met de aanvullende bestemming ‘zakelijke dienstverlening’ nodig.

Horeca

Voor de horeca geldt dat het restaurant zowel ruimtelijk als programmatisch inpasbaar is. Ruimtelijk betekent dit dat het restaurant niet groter dan 1000 m^2 BVO mag zijn en moet passen binnen de ruimtelijke uitgangspunten.

Programmatisch moet Horeca in Utrecht passen binnen het vastgestelde beleid “Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018’. De ruimtelijke profielen in dit beleid geven aan welke type horeca in welk (type) deelgebied is toegestaan. De horeca is hierbij ingedeeld naar categorie op basis van een globale beschrijving van de activiteiten, openingstijden en het hierbij te verwachten hinderprofiel. Eind 2021 is door de gemeenteraad motie 21/370 aangenomen. De motie vraagt profiel 10 en 12 zodanig uit te leggen dat horeca aan randen van wijken en parken mogelijk moet worden indien deze plekken goed bereikbaar zijn. Door deze motie zou horeca op deze locatie kunnen passen in profiel 10 en profiel 12 die hieronder worden beschreven.

Horeca in profiel 10: Horeca in de wijk.
Uit eten en drinken in de wijk is een trend die de afgelopen jaren in opkomst is en die ook in de komende jaren verder zal groeien. De sociale functie of buurtfunctie die een horecagelegenheid in de wijk kan hebben, speelt daarbij een belangrijke rol. De relatie en verbondenheid van wijkhoreca met de bewoners van de wijk is dan ook van groot belang – het grootste gedeelte van de gasten komt dan ook uit de eigen wijk. Tegelijk heeft het vestigen van horeca in de wijk vaak veel voeten in de aarde. Bij het behandelen van een omgevingsvergunning wordt scherp gekeken naar verbondenheid van de horecagelegenheid met de wijk en het voorkomen van mogelijke ongewenste effecten op de leefbaarheid.

Horeca in profiel 12: bijzonder horeca op een bijzondere locatie.
De horeca in dit profiel moet voldoen aan de onderstaande criteria:
- Onder een bijzondere locatie wordt in dit Profiel verstaan: “meer dan enkel een monumentaal pand: bijv. watertorens, bij forten, bij sluizen, bij de Hollandse Waterlinie, bijzondere of unieke (historische of architectonische) panden; bij historische vindplaatsen en buitenplaatsen, geschikte parklocaties.” Deze locatie voldoet daar aan vanwege de ligging aan de rand van de stad, in UNESCO werelderfgoed gebied en aan de rand van het Noorderpark.
- De horeca dient daarbij óók bijzonder en vernieuwend te zijn, dat wil o.a. zeggen: niet gelieerd aan een keten, passend in de directe omgeving en ingebed in een innovatieve combinatie van de andere functies.

Horecacategorie
- Horeca D1 (restaurant) wordt toegestaan, daar waar dit door (grootschalige) ontwikkeling c.q. transformatie in de wijk mogelijk is. Deze horecacategorie biedt onbeperkte openingstijden. Dat is hier niet gewenst.
- Voor D2 horeca geldt de winkelsluitingstijd van 22.00 uur. Dit betekent dat de horecagasten dan ook daadwerkelijk het horecapand hebben moeten verlaten. Voor de hier beoogde restaurantfunctie is dat te vroeg.
- Voor hoekpanden, solitaire panden en panden die grenzen aan andere retailpanden die geen woningen zijn, staan we D2 (dag-horeca) of D3 (lichte horeca plus) toe indien dit past bij de leefbaarheid in de omgeving.

Voor deze specifieke locatie zal Horecacategorie D3 gelden. De (lichte) horeca kan een uiterlijke sluitingstijd van 23.00 uur krijgen. Voor het eventueel mogelijk maken van vergaderruimte is een separate ruimte met de aanvullende bestemming ‘zakelijke dienstverlening’ nodig.

Detailhandel
De huidige situatie bestaat uit een specifieke detailhandelsbestemming ‘Tuincentrum’. De locatie is geen onderdeel van de retailhoofdstructuur zoals vastgelegd in de RSU2040. Reguliere detailhandel is daarmee niet toegestaan. Ook naar de toekomst toe is een verbreding van de bestemming ‘Tuincentrum’ naar reguliere detailhandel niet wenselijk. Dit om te voorkomen dat de locatie zich ontwikkelt tot een locatie waar reguliere detailhandel aanwezig is, zoals supermarkten, levensmiddelenspeciaalzaken, warenhuizen, kledingwinkels etc. Reguliere detailhandel op deze locatie zal naar verwachting leiden tot ongewenste negatieve gevolgen voor de winkelgebieden in Overvecht en Utrecht en daarmee de benodigde basiswinkelvoorzieningen in de woonwijken (vitale retailhoofdstructuur) onder druk zetten.

De beoogde ontwikkeling gaat uit van een ‘tuincentrum nieuwe stijl’ met naast een regulier tuincentrum ruimte voor diverse andere (tuin gerelateerde) winkels in de vorm van ‘shops-in-shop’. De huidige bestemming ‘Tuincentrum’ en de bestaande definitie uit de regels van ondergeschikte detailhandel vormen de basis voor een nieuw op te stellen maatwerkbestemming. Dat betekent dat op de locatie voor het ‘tuincentrum nieuwe stijl’:
- De bestemming ‘Tuincentrum’ de hoofdfunctie is.
- Rond het tuincentrum kan buitenverkoop gerealiseerd worden.
- Er is ruimte voor een tuincentrum van minimaal 10.000 m^2 en maximaal 15.000 m^2 BVO, waarvan maximaal 2.500 m^2 VVO buitenverkoop mag zijn.
- Binnen de hoofdfunctie is ondergeschikt ruimte voor tuin- en buitenleven gerelateerde ‘shops-in-shop’. De ‘shops-in-shop’ zijn naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan de hoofdfunctie tuincentrum.



Figuur 12: het terras van de Noordertuin, de huidige ondergeschikte horeca

- Binnen de hoofdfunctie ondergeschikte horeca mogelijk is.
- We hanteren voor de tuin- en buitenleven gerelateerde 'shops-in-shop' een maximum van 30% van het oppervlakte van het aantal m^2's BVO van de maatwerkbestemming 'tuincentrum nieuwe stijl'. Maximaal 100 m^2 kan bestemd worden voor ter plekke gekweekte artikelen.
- De shops-in-shop zijn uitsluitend toegankelijk via het tuincentrum en de openingstijden zijn overeenkomstig die van het tuincentrum.

Bedrijfsruimte: groene en duurzame broedplaats
Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de locatie ontwikkelt tot regulier bedrijventerrein. De meer wijkgerichte bedrijvigheid past beter in gemengde woon-werkmilieus in de wijken. De ambachtelijke, creatieve en/of dienstverlenende bedrijven die zich hier vestigen dienen zich te richten op producten en/of diensten die bijdragen aan de transitie naar een duurzame en circulaire economie en stedelijke vergroening. Van het totale programmavolume in m^2's BVO in het plangebied mag maximaal 30% benut worden voor bedrijfsfuncties passend in dit profiel.

Zie figuur 13 op de volgende pagina voor een schematische weergave van de ligging van het tuincentrum ten opzichte van Overvecht, de forten Blauwkapel en Ruigenhoek, het slagenlandschap, de Gagelpolder en het Noorderpark

3.2 Ruimtelijk

Omdat de mogelijkheden tot verstedelijking binnen de (provinciale) Omgevingsverordening direct verbonden zijn aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, is het van belang om uitgebreid en in detail stil te staan bij de landschappelijke inpassing van het initiatief als geheel. Belangrijk onderdeel van de planontwikkeling is een landschappelijke inpassings- en beheerplan waarmee verantwoord wordt dat er vergroening en een kwaliteitsverbetering plaatsvindt op landschappelijke- en natuurwaarden. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn onder te verdelen in dezelfde 5 thema's als uit Hoofdstuk 2.5., te weten:

- Nieuwe Hollandse Waterlinie (UNESCO)
- Open Slagenlandschap en ontginningsbasis Gageldijk
- Recreatiegebied Noorderpark: deelgebied Ruigenhoekse Polder
- Infrastructurele knoop, NRU, verbindingen stad-land
- Poortfunctie/entree van Utrecht

Voor elk thema worden hieronder de randvoorwaarden/uitgangspunten en eventuele aandachtspunten beschreven.

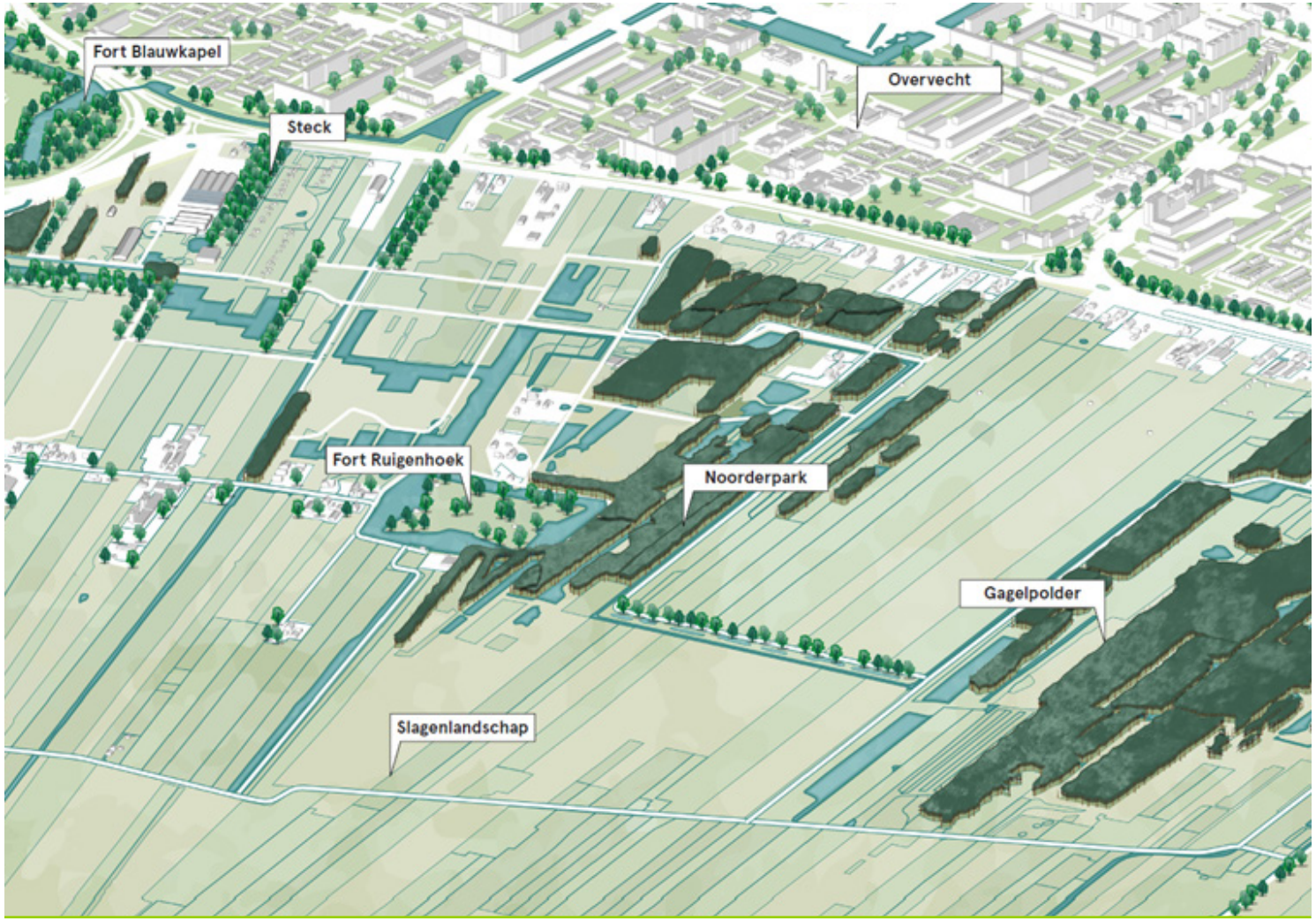
1. Nieuwe Hollandse Waterlinie (UNESCO)

Het is voor de herontwikkeling van de locatie een randvoorwaarde dat er respectvol wordt omgegaan met de elementen van de NHW. Bij herontwikkeling dient er een meerwaarde worden gecreëerd voor de beleving en de herkenbaarheid ervan. De Werelderfgoedwaarden worden hierbij niet of nauwelijks aangetast. Om dit aan te tonen is er voor de plannen voor herontwikkeling van deze locatie een Heritage Impact Assessment (H.I.A.) uitgevoerd. De uitkomsten van de H.I.A. zijn bepalend voor de ruimtelijke uitgangspunten. Zie voor een samenvatting van de uitkomsten: Hoofdstuk 6.2. En voor het volledige onderzoek: bijlage 2.

De herontwikkeling dient rekening te houden met de verboden kringen rondom Fort Blauwkapel:

- Terughoudendheid is geboden met bouwvolumes in de 300-meterkring;
- De bebouwing speelt met de materialen in op deze historische context: houtbouw/glas, transparant/demontabel bouwen.
- De maaiveldinrichting sluit aan op het materiaalgebruik van de linie: robuust, met hout (met FSC keurmerk) en ingetogen
- De hoofdbebouwing blijft op voldoende afstand van de hoofdverdedigingslijn (Gageldijk).
- Het middeleeuwse verkavelingspatroon wordt door de richting van waterpartijen geaccentueerd

Zie voor de hieruit voortvloeiende ruimtelijke randvoorwaarden: figuur 14.



Figuur 13: ligging van het tuincentrum ten opzichte van Overvecht, de forten Blauwkapel en Ruigenhoek, het slagenlandschap, de Gagelpolder en het Noorderpark

Historische belijning

Accentueer en verwijs naar historische belijning als schootsvelden, open zichten, acces, inundatiekom. Speel hierop in met de herontwikkeling, vergroot de beleefbaarheid van de onderdelen van de NHW door rekening te houden met:

- De Schootsvelden: oorspronkelijk vrij van bebouwing en hoge beplanting (was vroeger om de vijand onder vuur te kunnen nemen)
- Ligging in inundatiegebied van 1940: aanleiding om te vernatten in de landschappelijke inrichting
- Ligging aan de inundatiekade en hoofdverdedigingslijn de Gageldijk (tot aan Robert Kochplein)
- De open zichten van en naar de forten fort Blauwkapel en Fort Ruigenhoek en het zicht onderling;
- Zichtlijnen en doorzichten naar het achterliggende landschap worden door de positionering van bebouwing geaccentueerd.
- De Ruigenhoekse dijk is een acces (de toegangsweg).
- De Koningin Wilhelminaweg is een acces en inundatiekade.

2. Open Slagenlandschap en ontginningsbasis Gageldijk

Randvoorwaarde is dat de herontwikkeling bijdraagt aan het terugbrengen en versterken van het historisch open slagenlandschap en de beleving ervan, vergroening, en de versterking van landschappelijke- en natuurwaarden. De herontwikkeling van de locatie dient dan ook rekening te houden met:

- De historische lange lijnen en kavels haaks op de Gageldijk in combinatie met een open landschap met doorzichten als belangrijke ruimtelijke dragers voor de planontwikkeling.
- Het versterken van het zicht op het open landschap vanuit de omgeving.
- Vanaf de Gageldijk wordt de relatie stad-land langs meerdere lange lijnen en kavels goed beleefbaar. Randvoorwaarde is één doorzicht, vrij van bouwwerken en landschappelijk ingericht, van minimaal 35 meter breed, waarbinnen een semi openbare recreatieve verbinding tussen Gageldijk en het Noorderpark wordt ingepast. (zie verbindingsas in de ruimtelijke randvoorwaardenkaart op p. 22)
- Voorkom versnippering door functies, hekken, buitenruimten en bosschages. Gebouwde functies worden met de bijbehorende buitenruimte landschappelijk ingepast.
- Het totale bouwvolume voor de herontwikkeling als geheel mag niet meer bedragen dan 26.000 m^2 BVO met een maximale footprint van 17.250 m^2, verdeeld over zone A (maximaal 15.000-15.500 m^2) en zone B (maximaal 1.750-2.250 m^2) met schuifruimte tussen zone A en B van 500 m^2 footprint.
- Bebouwing voegt zich in de lengte richting van het slagenlandschap. Met maat, schaal en geleding van de bouwvolumes wordt er ingespeeld op de lange smalle stroken (zie randvoorwaarden zone A en zone B) en kleinschaliger karakter van de bebouwing met menselijke maat.

Zie voor de hieruit voortvloeiende ruimtelijke randvoorwaarden: figuur 14.

Recreatiegebied Noorderpark: deelgebied Ruigenhoekse Polder

Het Tuincentrum is een autonome ontwikkeling die buiten het Toekomstperspectief Noorderpark (2018) valt, maar waarbij wel sterk de wens is uitgesproken dat de ontwikkeling bijdraagt aan de recreatieve functie van het gebied. Randvoorwaarde is dat de ontwikkeling van meerwaarde is voor de doorontwikkeling van het Noorderpark (functies en routes), waarbij er ruimtelijk vormgegeven wordt aan:

- Een uitnodigende entree en overgang naar het park.
- Recreatieve functies, kwaliteit, natuurwaarden en belevingswaarde van het gebied.
- Het aansluiten op fiets- en wandelnetwerk en recreatieve functies in de omgeving.
- Een overgangszone voor het Volkstuinen complex: 20 meter afstand houden van de kavelgrens ten behoeve van landschappelijke beleving en natuurwaarden. In deze overgangszone is geen bebouwing toegestaan. De bestaande opgaande beplanting aan de zijde van het Volkstuinencomplex moet zodanig worden ingepast dat het als groene buffer blijft fungeren tussen het plangebied en het volkstuinencomplex.
- Een overgangszone naar de Golfbaan: minimaal 20 meter afstand houden van de kavelgrens ten behoeve van landschappelijke beleving, openheid en natuurwaarden. In deze overgangszone is geen bebouwing toegestaan.

3. Infrastructurele knoop, NRU, verbindingen stad-land

NRU

Om goed in te kunnen spelen op de toekomstig te vernieuwen NRU wordt er rekening gehouden met een afstand van 15 meter ten opzichte van het laatst bekende ontwerp voor de NRU ten behoeve van een groene overgangszone. In het ontwerp voor de NRU is het ontwerpuitgangspunt gehanteerd dat de NRU de scheiding is tussen het open landschap en het groene raamwerk van de wijk Overvecht. Dit betekent dat het open slagenlandschap zoveel mogelijk wordt doorgezet tot aan de Gageldijk. Dit uitgangspunt geldt ook voor de tijdelijke fase tot de (mogelijke) realisatie van de NRU.



Figuur 14: ruimtelijke randvoorwaarden m.b.t. het UNESCO werelderfgoed

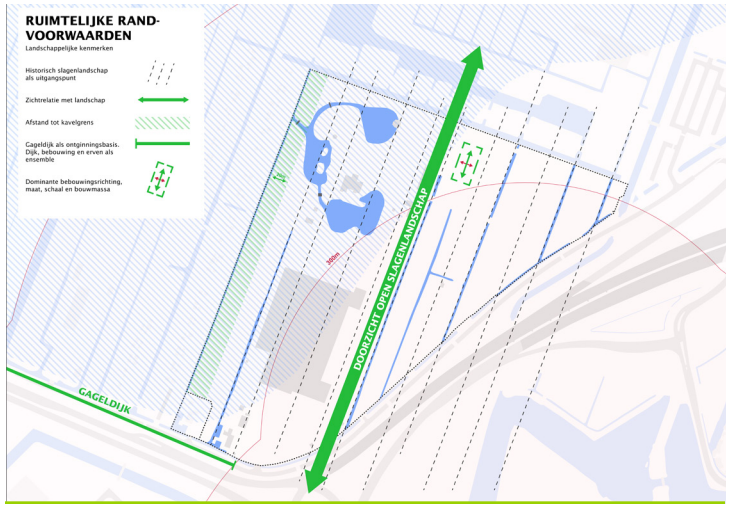
Ontsluiting vanaf fietsstraat Gageldijk

De ontsluiting van de herontwikkeling op de Gageldijk als fietsstraat moet voor alle weggebruikers (voetgangers, (brom)fietsers, auto's en vrachtauto's) op een verkeersveilige manier worden vormgegeven en ingepast. Hierbij rekening houdend met de extra verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling. Daarnaast is het van belang dat er, door de extra verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling, een goede balans behouden blijft tussen de functie, de vormgeving en het gebruik van de Gageldijk als fietsstraat.

De hiervoor genoemde aspecten moeten door middel van een verkeerskundig onderzoek worden aangetoond met als doel een zo veilig mogelijke infrastructuur. Zie hiervoor ook Hoofdstuk 3.3.

In zone A zijn de entree(s) voor het autoverkeer gesitueerd aan de Gageldijk. Maximaal 2 auto-entrees zijn toegestaan, maar bij voorkeur beperken tot 1 goede auto-ontsluiting voor het parkeren en laden en lossen voor het tuincentrum, mits dit verkeersveilig kan. Doel is het terugbrengen van de beleefbaarheid van de Gageldijk met karakteristieke waterloop en de bruggetjes en het beperken van verharding ten gunste van groen.

Voor zone B is er maximaal één ontsluiting toegestaan welke enkel bestemd is voor de bevoorrading van het restaurant, nood- en hulpdiensten en onderhoud van het park; voor de openstelling worden venstertijden aangehouden. Voor de overige functies in het gebied heeft het langzaam verkeer (fiets/wandelaar) de centrale rol. Beoogd doel hiervan is: fietser en wandelaar optimaal faciliteren en auto uit beeld ten behoeve van zo optimale recreatieve, duurzame en landschappelijke waarde en beleving.



Figuur 15: ruimtelijke randvoorwaarden m.b.t. het open slagenlandschap



Figuur 16: ruimtelijke randvoorwaarden m.b.t. de verbindingen stad-platteland

Verbindingen stad-land

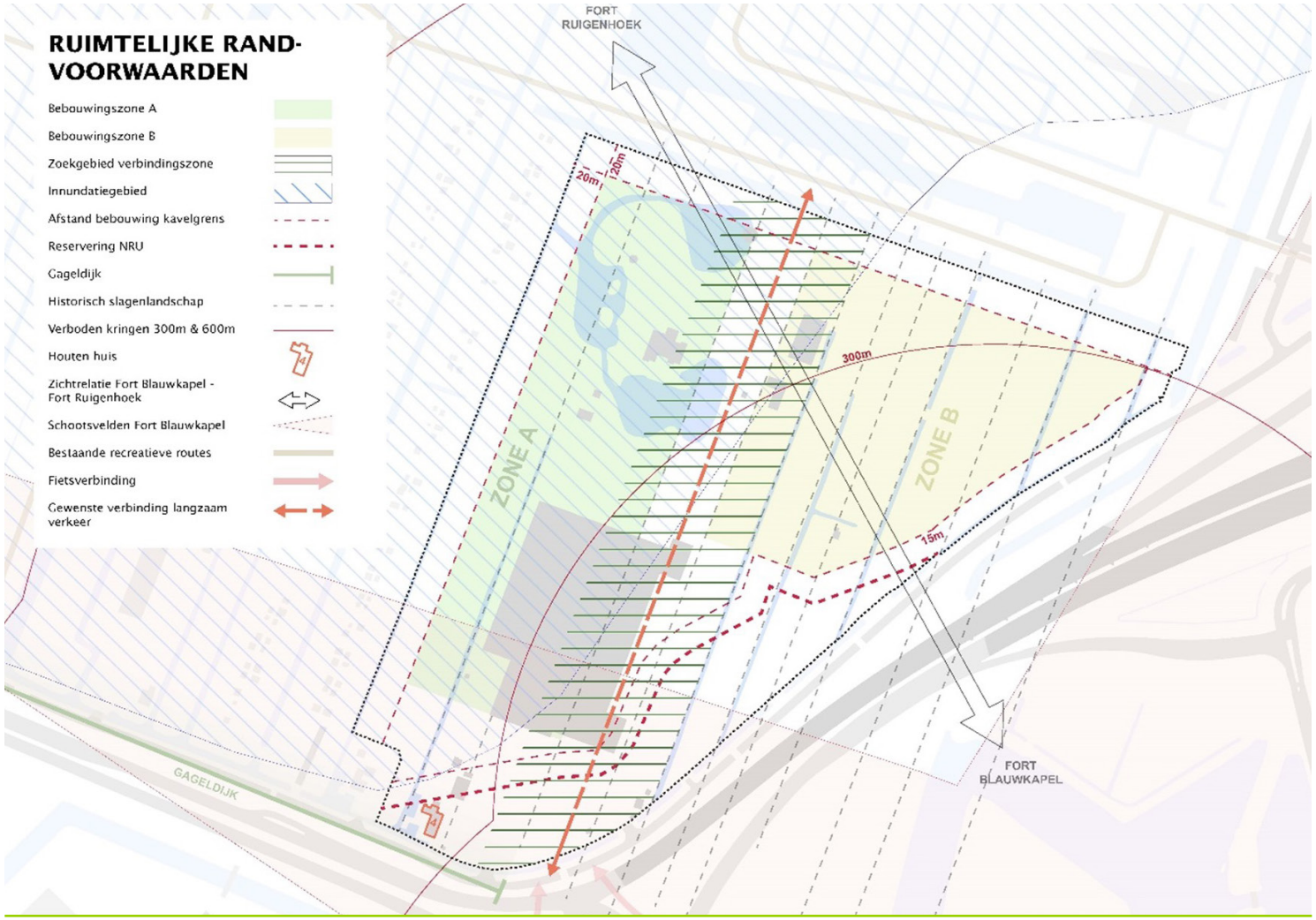
De ontwikkeling dient te voorzien in een goede semi openbaar toegankelijke recreatieve langzaam verkeer verbinding tussen de wijk Overvecht en het achterliggende Noorderpark (zie verbindingszone in de randvoorwaardenkaart). De langzaam verkeer entrees voor het park zijn vanaf de Gageldijk aan de zuidzijde en zo mogelijk ook vanaf de oostzijde. Zie voor de hieruit voortvloeiende ruimtelijke randvoorwaarden: figuur 15.

Entreefunctie, visitekaartje

Het plangebied ligt vanaf meerdere kanten en wegen goed in het zicht en is een eerste Utrechtse kennismaking vanaf de afrit van de snelweg. De ontwikkeling functioneert daarmee als een visitekaartje: uitgangspunt is een bijzondere, kwalitatieve en duurzame invulling, passend in de ruimtelijke context.

Zone specifieke randvoorwaarden

Naast bovenstaande generieke randvoorwaarden zijn er specifieke randvoorwaarden opgesteld voor de 2 aangewezen bebouwingszones. Hierbij ligt zone A verder uit de 'verboden kringen' rondom Fort Blauwkapel dan zone B. Dat maakt dat in zone A meer is toegestaan dan in zone B. Zie de kaart op de volgende pagina met de ruimtelijke randvoorwaarden voor de locatie als geheel, en specifiek voor zone A en zone B.



Figuur 17: Ruimtelijke randvoorwaardenkaart

Zone A: Oude bebouwingslint Gageldijk:

- Er wordt ingespeeld op het principe van erfbebouwing als herkenbaar ensemble aan de Gageldijk (voorhuis en erachter bedrijfsvoering: tuincentrum) en het bijbehorende voorterrein en functies als boomgaard/moestuin etc. Voor de nieuwe bebouwing van in elk geval het Tuincentrum is een groen bouwvlak aangegeven voornamelijk achter de bestaande erven aan de Gageldijk. Hiermee hindert de nieuwe bebouwing zo min mogelijk het doorzicht naar het landschap.
- Van deze groene zone A mag maximaal 15.000–15.500 m^2 bebouwd worden. Van het bouwvlak moet minimaal 40% groen/blauw worden.
- Bebouwing moet ten minste achter de rooilijn van het bestaande tuincentrum worden gesitueerd, zoveel mogelijk buiten de verboden kring en bij voorkeur buiten het schootsveld.
- Bebouwingshoogte: een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter is het uitgangspunt.
- Een verhoging tot maximaal 6,60 meter. goothoogte is enkel bespreekbaar (‘Ja, mits…’) als kan worden aangetoond dat dit niet tot een massieve, monotone bouwmassa leidt, maar tot een massa met een aantrekkelijke menselijke maat die zich goed voegt in het landschap. Dit moet leiden tot meer afwisseling en speelsheid in kappen, dakgoot en nokhoogte.
- Bebouwing op het erf is in uitstraling familie van elkaar.
- De bebouwing wordt meer naar achter toe op het erf in bouwmassa en expressiviteit meer ondergeschikt, ten behoeve van inpassing in de landschappelijk context.
- Enkel het hotelgebouw in deze zone mag eventueel plat afgedekt zijn, mits maximaal 6 meter hoog (= maximaal 2 bouwlagen), anders maximaal 2 bouwlagen met kap.
- De lengterichting van de bebouwing is zoveel mogelijk in de lengterichting van het slagenlandschap (richtlijn hoofdgebouw minstens 2 keer zo lang dan breed, en minstens 3 nokken in de lengterichting). Doel is dat de geleding van de bouwmassa inspeelt op de lijnen van het oorspronkelijke slagenlandschap, waardoor tevens het gebouw kleinschaliger oogt en zich beter voegt in het landschap en de bebouwingstypologie. Logisch daarbij is het inspelen op de oorspronkelijke nokrichting van de bebouwing haaks op de Gageldijk en de oorspronkelijke kavellijnen volgend. Waarbij er bij voorkeur gevarieerd wordt in nokhoogten en eventueel goothoogten om tot een aantrekkelijk speels beeld met menselijke maat te komen.
- (Logistieke) ontsluiting en parkeren in de zone westelijk van de gewenste verbinding oplossen, maximaal 2 entrees.
- Aanvullend maximaal één ontsluiting, enkel bestemd voor de bevoorrading van het restaurant, nood- en hulpdiensten en onderhoud van het park; voor de openstelling worden venstertijden aangehouden.
- Erven worden zoveel mogelijk ontsloten met bruggetjes over de watergang.
- Vanaf de afrit A27/de Einthovendreef worden de doorzichten naar het open landschap Noorderpark versterkt;
- Langs de Gageldijk wordt de hoofdgroenstructuur verbonden.
- De parkeeroplossing voldoet aan geldende parkeernormen voor auto en fiets, en is daarmee dus afhankelijk van het programma.
- De parkeeroplossing wordt ondergeschikt aan het landschap ingepast én uit het zicht vanuit de omgeving opgelost, en mag niet in zone B of de verbindingszone worden opgelost.
- Het tuincentrum heeft alzijdig een aantrekkelijke uitstraling. Met een afleesbare hoofdentree en een helder vormgegeven routing entreegebied vanaf de Gageldijk.
- Laden en lossen en opslag vindt inpandig plaats, en uit het zicht van de omgeving
- Rond het tuincentrum kan maximaal 2.500 m^2 vvo buitenverkoop gerealiseerd worden, mits dit ondergeschikt is ingepast in het landschap én het uit het zicht vanuit de omgeving is opgelost, niet in zone B of de verbindingszone. Dit alles geïntegreerd in het terreininrichtingsplan.
- In het verdere ontwerpproces geldt het volgende tot de onderzoeksmogelijkheden m.b.t. nokhoogte, nokrichting en goothoogte:

Incidenteel een hogere nok tot maximaal 12 meter, mits:

- er een meerwaarde wordt gecreëerd door realisatie van een kleinere bebouwingsplot (landschappelijke inpassing/UNESCO),
- het bijdraagt aan een in de context passend expressieve bouwmassa met kwalitatieve uitstraling (visitekaartje Utrecht)
- er gevarieerd en gespeeld wordt met nokhoogten (overwegend 9 meter hoog en lager) en dakhellingen.
- lange wandvorming wordt voorkomen en er een aangename menselijke maat wordt gecreëerd.
- het in algemene zin bijdraagt aan de ruimtelijke invulling van de 5 thema’s bij ruimtelijke context.

Een nokrichting van maximaal 1 gebouw dwars op de lengterichting onder de volgende voorwaarden:

- de lengterichting van het landschap goed tot uiting komt in de bouwmassa
- het van meerwaarde is in uitstraling, gebouwgeleding en aantrekkelijk beeld vanuit de omgeving. En geleding van de bouwmassa door de nokken passend is bij de variatie van breedte maten van de oorspronkelijke kavelstroken.

- lange wandvorming voorkomen wordt en het geen afbreuk doet aan passende landschappelijke inpassing.

Voor het bedrijfsverzamelgebouw is een goothoogte tot maximaal 10% meer dan 6 meter (6 ,60 meter.) alleen bespreekbaar onder de volgende voorwaarden:

- Uit ontwerpend onderzoek blijkt dat een maximale goothoogte van 6 meter leidt tot onwerkbare bedrijfsruimten.
- Er is sprake van voldoende geleding en passend materiaalgebruik van het bedrijfsverzamelgebouw om ongewenste beeld van wandvorming te voorkomen.
- Er is sprake van een gebouw met menselijke maat, passend in de landschappelijke setting.

Zone B: Zuidoosthoek

- Het landschap wordt opener gemaakt, het slagenlandschap wordt zichtbaar gemaakt.
- Maximaal 1.750-2.250 m^2 van het gele vlak mag worden bebouwd. Minder verharding dan in de bestaande situatie.
- Bebouwing in de verboden kring van 300 meter is beperkt denkbaar en ondergeschikt aan het landschap.
- Houd bebouwing laag, e.e.a. in relatie tot de forten en kazematten. Bebouwing is maximaal 2 bouwlagen hoog (6 meter) voor het onderdeel restaurant, voor de paviljoens en schuurtjes 1 laag met kap (goothoogte 3 meter, nokhoogte maximaal 6 meter).
- Bebouwing in de verboden kring is kwalitatief, flexibel en demontabel en heeft een kleine plot passend bij de kazematten, of is langgerekt in de lengterichting van de kavels.
- Bebouwing en buitenruimten worden integraal ontworpen, en zijn ondergeschikt aan het landschap.
- Bebouwing wordt geclusterd in slagen (kavelstroken) en niet gespikkeld verspreid over het gebied. Kavelstroken met bebouwing afwisselen met onbebouwde kavelstroken.

Verbindingszone (Goed verbonden & openbaar toegankelijk terrein)

- Randvoorwaarde is een semi openbaar toegankelijk doorzicht, zonder bouwwerken, van minimaal 35 meter breed, waarbinnen een recreatieve langzaam verkeerverbinding van de wijk Overvecht met het Noorderpark/poldergebied wordt ingepast.
- Deze 35 meter brede zone wordt landschappelijk en open ingericht, zodat de verbinding tussen stad en landschap beleefbaar en zichtbaar is.

Vergroening, klimaatadaptief en duurzame ontwikkeling

- De ontwikkeling dient bij te dragen aan vergroening. Het aantal m^2 bebouwing + verharding mag samen zeker niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Het principe geldt: ‘groen, tenzij’.
- De functies vullen elkaar aan en versterken elkaar in het gebied en dragen bij aan het beter functioneren van het Noorderpark (toegankelijk, ontmoeting, recreatie)
- De functies zijn een meerwaarde voor de stad en voor Overvecht in het bijzonder (sociaal, werkgelegenheid).
- Het totale gebied is bij voorkeur (semi)openbaar toegankelijk. Als er functies van de ontwikkeling in de avond toch moeten worden afgesloten, dan is dat onderdeel van de landschappelijke ontwerpopgave. Voorkom zoveel mogelijk hekwerken en zet zoveel mogelijk natuurlijke middelen als watergangen of groen in. Doel is het voorkomen van de storende werking van niet landschappelijke elementen in het open landschap en het voorkomen van versnippering.

3.3 Verkeer en parkeren

Met deze ontwikkeling willen we conform het mobiliteitsbeleid bijdragen aan een ruimte-efficiënt en duurzaam mobiliteitssysteem. In dat kader hanteren we in de uitgangspunten de ontwerpvolgorde Lopen en Fietsen, Openbaar Vervoer, Deelmobiliteit en Autoverkeer en parkeren. Daarnaast moet bij deze ontwikkeling rekening worden gehouden met slimme en efficiënte logistiek met logische distributiestromen en mogelijkheden voor bundeling van goederenstromen. Dit leidt in deze herontwikkeling tot de volgende uitgangspunten:

Lopen en Fietsen (inclusief fietsparkeren)

- Recreatieve verbinding voor voetgangers creëren over eigen terrein tussen de Gageldijk en het Noorderpark;
- Comfortabele inrichting van de fietsvoorzieningen;
- Parkeren voor fiets op eigen terrein realiseren;
- Aantal fietsparkeerplaatsen conform de vigerende parkeernormen (zie: Document Utrecht – Bijlage Parkeernormentabellen.pdf – iBabs Publieksportaal (bestuurlijkeinformatie.nl) van de gemeente Utrecht en indien er voor bepaalde functies geen normen beschikbaar zijn, moeten de aantallen worden gebaseerd op een deugdelijke onderbouwing op basis van vergelijkbare functies elders of locatieonderzoek;
- Voldoende ruimte in de fietsparkeervoorzieningen voor speciale fietsen (o.a. bakfietsen, transportfietsen, elektrische fietsen enz.);
- Comfortabele (waar mogelijk inpandige) fietsparkeervoorzieningen die rechtstreeks, veilig en eenvoudig bereikbaar zijn;

- Voldoende oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen bij de parkeervoorzieningen (bij 10% van de fietsparkeerplaatsen moet een laadpunt aanwezig zijn);
- Veilige voetgangersvoorzieningen toepassen bij de ontsluiting van het terrein en routes over het terrein om mensen te stimuleren om wandelend naar Steck te komen.

Openbaar vervoer

- Kansen benutten voor het stimuleren van OV (door snelle, veilige en rechtstreekse routes van langzaam verkeer in de richting van OV voorzieningen op eigen terrein te realiseren)

Deelmobiliteit

- Benutten van kansen voor deelmobiliteit lopen en fietsen door ruimte te creëren voor bijvoorbeeld elektrische deelbakfietsen en elektrische deelfietsen;
- Benutten van kansen voor deelmobiliteit auto door ruimte te creëren voor bijvoorbeeld (elektrische) deelauto's.

Autoverkeer en parkeren

- Bij voorkeur één ontsluiting op de Gageldijk (maximaal 2, waarvan één is bestemd voor incidenteel gebruik voor het hotel);
- Aanvullend maximaal één ontsluiting, enkel bestemd voor de bevoorrading van het restaurant, nood- en hulpdiensten en onderhoud van het park; voor de openstelling worden venstertijden aangehouden.
- Parkeren op eigen terrein;
- De Gageldijk wordt – separaat aan de planvorming m.b.t. Steck – ingericht als fietsstraat, met een maximaal toegestane snelheid van 30km/u;
- De realisatie van een fietsstraat (Gageldijk) zorgt voor de randvoorwaarde dat er niet meer dan 4.000 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal) op de Gageldijk mogen rijden met een (streef) verhouding tussen fiets/auto van tenminste 0,5/1 (zie bijlage 1 voor het volledige verkeerkundig onderzoek);
- Voldoende oplaadmogelijkheden voor auto's bij de parkeervoorzieningen (minimaal 20%, conform bouwbesluit);
- Voldoende parkeervoorzieningen voor minder validen (2%);
- Aantal autoparkeerplaatsen conform de vigerende parkeernormen van de gemeente Utrecht, hieronder in tabel 1 per functie de aantallen:

Aangezien het huidige parkeerareaal naar de ervaring bij het huidige tuincentrum in het algemeen ruim voldoende is – ook toen er nog een grotere buitenverkoop was – hoeven in de toekomstige situatie niet alle parkeerplekken aangelegd te worden. Van de 301 parkeerplaatsen waarvoor volgens de parkeernorm (C2 gebied; met hanteren van dubbelgebruik) ruimte moet worden gemaakt, moeten 213 parkeerplaatsen direct worden gerealiseerd en ruimte worden gecreëerd voor nog eens 88 parkeerplaatsen. Daarmee blijft het aantal parkeerplaatsen ondanks de toename van het aantal functies gelijk aan de huidige situatie (conform Motie M376). De ruimte voor 88 parkeerplaatsen fungeert hiermee als overloopgebied.

Programma	Omvang	P-norm	Eenheid		Parkeervraag								
		VVO/BVO				Werkdag				Zaterdag		Zondag	
		C2		zonder dubbel-gebruik		middag	avond		middag	avond	middag	avond
Tuincentrum	15.000	1,7	100 m²	255	77	153	26	191	0	255	0	0
Broedplaats*	7.500	1,1	100 m²	83	83	83	4	4	0	0	0	0
Hotel	50	3,6	10 kamers	18	9	11	18	18	18	11	14	5
Horeca/ restaurant	1.000	5	100 m²	50	15	20	45	48	0	35	50	20
Kleine units*	750	1,1	100 m²	8	8	8	0	0	0	0	0	0
Totaal				414	192	275	94	262	18	301	64	25

** norm van bedrijfsverzamelgebouw*

Tabel 1: het totaal aantal benodigde parkeerplekken

Logistiek
- Ontsluiting via de Gageldijk;
- Voldoende verkeersveilige opstelmogelijkheden op het terrein voor vrachtverkeer/expeditie verkeer;
- Vrachtverkeer zo kort mogelijk over de Gageldijk om conflict-situaties met langzaam verkeer zoveel mogelijk te beperken (routering);

3.4 Beeldkwaliteitsparagraaf

De eisen ten aanzien van de ruimtelijke verbetering op deze locatie zijn niet enkele ruimtelijk en stedenbouwkundig van aard, maar ook architectonisch en landschappelijk.

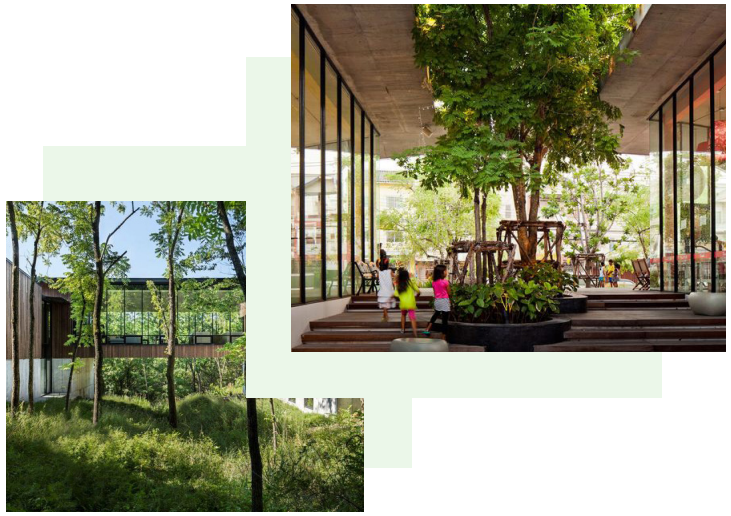
Architectonische beeldkwaliteit

Voor de architectonische uitwerking gelden in het kort de volgende hoofduitgangspunten:
- De bebouwing past binnen de ruimtelijke randvoorwaarden (paragraaf 3.2) en voegt zich qua bouwmassa, richting en architectuur naar de ruimtelijke context.
- De gebouwen gaan elk op een eigen manier de relatie aan met het landschap. Doel is dat er een unieke samensmelting van architectuur en landschap gaat ontstaan die elkaar gaan versterken. Zie figuur 18 voor referentiebeelden.
- Architectuur is respectvol en speelt in op de aspecten van en oorspronkelijk materiaalgebruik in de verboden kringen van het cultuurhistorische erfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie: hout, demontabele materialen, landschappelijk, kassenbouw en daarnaast glas.
- Bebouwing op het erf is in uitstraling familie van elkaar.
- De geleding van de bouwmassa met nokken speelt in op de langgerekte lijnen van het oorspronkelijke slagenlandschap, voegt zich in het landschap, oogt kleinschalig en heeft menselijke maat.
- Bebouwing is architectonisch kwalitatief, ingetogen en geïntegreerd in de landschappelijke setting. Landschap en gebouwen gaan een interactie met elkaar aan. Zie figuur 19 op de volgende pagina voor referentiebeelden van de bebouwing.
- Bebouwing is representatief naar de Gageldijk en de afrit. Meer naar achteren toe op het erf schikt de bebouwing zich in materiaal, maat en vorm nog meer naar het landschap, en is ondergeschikt aan het landschap.
- De verschillende gebouwen zijn alzijdig, met herkenbare accenten. Er is sprake van zorgvuldige detailleringen en overgangen naar het landschap.
- De entrees zijn afleesbaar.
- Laden en lossen, opslag en utilitaire functies vinden inpandig plaats. Een uitzondering hierop is enkel mogelijk voor de bevoorrading van de buitenverkoop, mits dit architectonisch en landschappelijk kwalitatief en met een representatieve en duurzame oplossing in het ontwerp is geïntegreerd.
- Installaties en reclame worden architectonisch geïntegreerd in het ontwerp.
- Gootlijn maakt onderdeel uit van de hoofdvorm en wordt niet doorbroken door architectonische elementen als entrees, dakkapellen en erkers. Een uitzondering hierop zijn de plaatselijke verbindingen om doorlopen mogelijk te maken op de 1ste verdieping.

Landschappelijke beeldkwaliteit

Het gebruik van gebiedseigen landschappelijke elementen vormt de basis voor het inrichtingsplan. Hiermee ontstaat een robuust raamwerk waarmee het karakter van het slagenlandschap beleefbaar wordt. Gebouwde functies worden met de bijbehorende buitenruimte landschappelijk ingepast waarmee het beeld van langgerekte kavels wordt versterkt. Versnippering van het terrein wordt zoveel mogelijk voorkomen. Terreinafscheidingen worden middels waterlopen en bruggetjes gerealiseerd.

Er kan gewerkt worden met:
- Houtsingels (5-10 m breed) in eik, es, iep en populier. Aangevuld met struiken als vlier, hazelaar en krent;
- (Knot)bomenrijen. Langs perceelsgrenzen staan vaak populieren en berken met iets onregelmatige plantafstand. Op de insteek van de sloot staan vaak knotwilgen en knotelzen;
- Geriefhoutbosjes



Figuur 18: Referentiebeelden: verbinding met het landschap

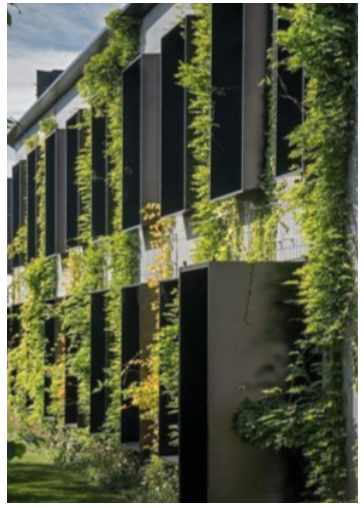












Figuur 19: Referentiebeelden bebouwing

- Solitaire bomen. Op het voorerf staan vaak soorten als eik, paarden-kastanje, linde, esdoorn en okkernoot. Op het achtererf staan soorten als eik, es en populier. Voor de voorgevel staan vaak leibomen
- Hoogstamfruit. Kleine boomgaard van bijvoorbeeld kers, pruim, appel of peer.

Groen versterkt het langgerekte karakter van het slagenlandschap en wordt ingezet om de dynamiek tussen open en gesloten te versterken. Het slotenpatroon wordt ingezet als natuurlijke afscheiding. Vermijdt het gebruik van oeverbeschoeiing.

Zie ook de referentiebeelden in figuur 20.

3.5 Openbare ruimte

De gehele locatie is in eigendom van de initiatiefnemer. Van belang is de manier van aansluiten op de omringende openbare ruimte, met name de Gageldijk en het Noorderpark.

Delen van het plangebied worden semiopenbaar toegankelijk. Er komen zo min mogelijk hekken. Voor de openstelling van het semiopenbare deel van het park en de recreatieve route worden venstertijden aangehouden.

3.6 Gezonde leefomgeving

Deze locatie bevindt zich in Overvecht, een wijk waar we onder andere willen inzetten op het stimuleren van beweging en ontmoeting. Daar zou deze locatie een bijdrage aan kunnen leveren, o.a. door:

- Bij de ontwikkeling van de locatie in te zetten op ontmoeting, en mogelijkheden om te spelen en bewegen voor buurtbewoners.
- Het terrein in te richten volgens het principe ‘groen, tenzij’.
- Te zorgen voor goede langzaam verkeer verbindingen met de omliggende groengebieden.



Figuur 20: Referentiebeelden landschappelijke beeldkwaliteit

- In de horeca bij voorkeur gezond en duurzaam voedsel aan te bieden.

3.7 Duurzaamheid en klimaat

Klimaatadaptatie
Voor water en riolering houdt het vervangen van de riolering in dat er een volledige transitie plaatsvindt van een gemengd rioolsysteem naar een gescheiden rioolsysteem, met als uitgangspunt dat zoveel mogelijk regenwater wordt vastgehouden waar het valt. In zone A dient minimaal 40 % groen of wateroppervlak te worden gerealiseerd. In zone B, wordt het aantal m^2 bebouwing plus verharding aanzienlijk minder ten opzichte van de bestaande situatie en mag zeker niet toenemen.

Droogte
Voor de verwerking van hemelwater geldt de voorkeursvolgorde zoals verankerd in het gemeentelijke beleid in de Visie Water en Riolering – gemeente Utrecht en Visie Klimaatadaptatie – Gemeente Utrecht) Dit betekent dat 90% van de jaarlijkse neerslagsom (15 mm, gerekend over het verhard oppervlak) van het verhard oppervlak van het initiatief zonder negatieve gevolgen moet worden vastgehouden of verwerkt volgens de voorkeursvolgorde om de sponswerking van de bodem maximaal te benutten en droogte te voorkomen:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken;
2. Infiltratie op de bodem (bovengronds);
3. Infiltratie in de bodem (ondergronds);
4. Lozen in een oppervlaktewater;
5. Lozen in een hemelwaterstelsel;

Lozen in een vuilwaterriool kan alleen wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingsroutes.



Figuur 21: de waterloop binnen Overvecht en het plangebied

Zie figuur 21 voor de ligging van de waterloop van Overvecht naar het plangebied.

Extreme neerslag
Vanuit de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie zijn eisen geformuleerd waar de openbare ruimte aan moet voldoen. In het kader van hemelwateroverlast geldt de eis om schade aan panden en vitale infrastructuur te voorkomen bij buien van 80 mm/uur. Dit heeft gevolgen voor de inrichting van de openbare ruimte. Het straatprofiel en het groen zal hiervoor voldoende water tijdelijk moeten kunnen bergen, waarbij infiltratie in het groen een van de principes is om wateroverlast of droogte te voorkomen. De algemene situatie in Overvecht is zo dat er wel water op straat voorkomt in Overvecht bij 80 mm/u, maar dat er weinig sprake is van schade. Ondanks dat het hier om een particulier perceel gaat, en geen openbare ruimte, is het advies in het ontwerp rekening te houden met extreme neerslag en het voorkomen van schade.

Oppervlaktewater
De ontwikkeling ligt binnen het peilgebied Ruigenhoeksche polder met een:

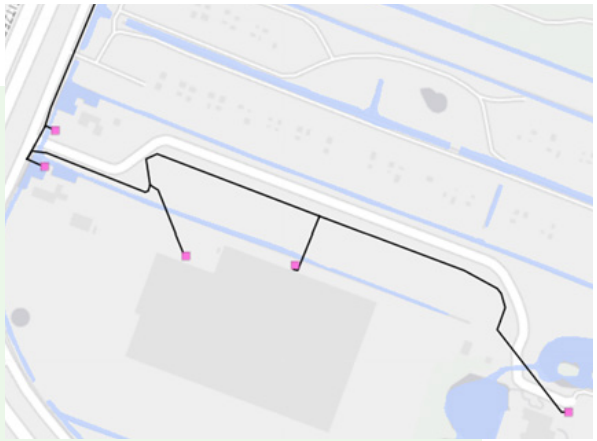
- Zomerpeil: -0,20 m NAP;
- Winterpeil: -0,40 m NAP;

De watergang tussen Steck en de NRU staat in directe verbinding met het poldergemaal Overvecht Zuid. De doorvoercapaciteit van het oppervlaktewater mag niet worden belemmerd/verminderd aangezien deze noodzakelijk is voor de afvoer van water richting het poldergemaal Overvecht Zuid.

Het huidige oppervlaktewater heeft een totaal oppervlakte van 7.145 m^2. Extra oppervlaktewater voor meer berging is erg welkom in de polder gezien de klimaatontwikkelingen.

Riolering
Het terrein is nu gerioleerd middels drukriolering, de panden zijn middels diverse pompputjes aangesloten op het gemeentelijke drukriool en loost uiteindelijke op het vrijverval rioolsysteem van Overvecht. Zie de afbeelding (figuur 22) voor het huidige drukrioleringssysteem.

Het is niet toegestaan om hemelwater te lozen op dit druksysteem. Of en hoe een nieuw drukrioleringsysteem moet worden aangelegd is een aandachtpunt dat tijdig overwogen moet worden. Een tijdig kabels en leidingenplan met aandacht voor het ontsluiten van de riolering van (nieuwe)panden en de daarop van toepassing zijnde bouwregelgeving is van belang voor een integrale projectvoorbereiding.



Figuur 22: het bestaande drukrioleringssysteem

Hittestress

We willen bereiken dat het in de stad niet meer dan 5 graden warmer voelt dan buiten de stad. Dit vraagt toevoegen van extra groen en waar nodig extra schaduw met het oog op hittestress. De locatie in de groene rand van de stad lijkt over het algemeen niet heel gevoelig voor hittestress, maar door de beoogde grote gebouwen en (deels) verharding van de parkeerplaats is er ook hier lokaal risico op een hitte-eiland effect.

Manieren om dit risico te verminderen zijn:

- 40% groen in het horizontale vlak realiseren
- Het streven naar minimaal 30% schaduw op straat op het heetst van de dag en 40% op belangrijke loop- en fietsroutes.
- Geen dak onbenut: daken optimaal benutten voor waterberging, energieopwekking en/of groen
- Beperken van verharding van de parkeerplaats. Bijv. door toepassen van doorgroeibare verharding

De initiatiefnemer moet in een kansenonderzoek onderbouwen op welke wijze het plan bijdraagt aan de ambitie voor hittestress. Dit geldt voor de bebouwing en de buitenruimte.

Circulair bouwen

In de ruimtelijke Strategie Utrecht voor 2040 volgt de gemeente de doelstelling van het Rijk om in 2050 volledig circulair te zijn. Bij de transitie naar een circulaire stad is de ambitie om grondstoffen niet te onttrekken aan de aarde en bij nieuwe ontwerpprocessen al vroeg na te denken over hoe materialen (her)gebruikt kunnen worden.

Het actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 richt zich op de gebouwde omgeving: bestaande gebouwen worden circulair getransformeerd of gesloopt en nieuwe gebouwen circulair gebouwd. Voor circulair zijn op vier thema's ambities geformuleerd:

- Ingaande materialen en ontwerpkeuzes: het verlagen van de milieubelasting van gebouwen door bewuste materiaal- en ontwerpkeuzes te maken.
- Afval en grondstoffengebruik: het vermijden van afval, efficiënt grondstoffengebruik in de bouwfase.
- Aanpasbaarheid in de gebruiksfase: zodanig ontwerpen dat het gebouw makkelijk aangepast kan worden in de gebruiksfase, om zo milieubelasting van de aanpassingen te verlagen en de levensduur van het gebouw te verlengen.
- Herbruikbaarheid na gebruiksfase: zoveel mogelijk hergebruik van een gebouw aan het einde van een gebruiksfase.

De gemeente eist voor dit project een visie op circulair bouwen. In deze visie staat hoe de ambities om het project zo circulair mogelijk te ontwikkelen, gerealiseerd worden. Thema's die hierin aan bod kunnen komen zijn:

- We bouwen volgens Het Nieuwe Normaal, en voor 2030 hebben we als doel 50% minder primaire abiotische grondstoffengebruik in de bouw. Dus minimaal 50% massapercentage hergebruikt of hernieuwbaar (biobased) materialen.
- Maximaal inzetten op hergebruik van materialen van de bestaande gebouwen en buitenruimte op basis van massapercentage. Hiervoor wordt een oogstkaart opgesteld van de te slopen bebouwing. De kans voor hergebruik van materialen die vrijkomen uit de sloop van bestaande gebouwen wordt vergroot door de aanwezige ruimte voor tijdelijke opslag op eigen terrein.
- Toepassen van zo min mogelijk verharding (en zoveel mogelijk groen) volgens het principe 'groen tenzij', ook op de daken.
- Sluiten van de grondbalans op de locatie
- Flexibel en demontabel bouwen zodat het gebouw aangepast kan worden aan veranderende functies en behoeftes, en materialen na de gebruiksfase gemakkelijk hergebruikt kunnen worden. Dit sluit ook aan bij de ruimtelijke uitgangspunten die betrekking hebben op het bouwen binnen de 'verboden kringen' van Fort Blauwkapel.
- Er wordt een materialenpaspoort opgesteld.
- De CO_2-emissies van het ontwerp worden inzichtelijk gemaakt.

Energievoorziening

Voor de invulling van energieneutraal bouwen worden handvatten gegeven in het Utrechts Energieprotocol (UEP). Het streven is dat de bebouwing jaarlijks evenveel hernieuwbare elektriciteit opwekt om te voorzien in de jaarlijkse energievraag. Bij planontwikkelingen wordt daarom aandacht gevraagd voor aspecten van duurzaam bouwen

conform de gemeentelijke ambities. Elk bouwinitiatief zal namelijk een gezonde en duurzame bijdrage moeten leveren aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstelling. Daartoe worden initiatiefnemers uitgedaagd om in een visiedocument aan te geven waar zij toe in staat zijn en wat dit oplevert voor de stad Utrecht. Onderwerpen die de revue kunnen passeren zijn de milieubelasting van het materiaalgebruik, omhulling, afbouw/afwerking en installaties, het terugbrengen van het fossiel energieverbruik en het verbeteren van het binnenmilieu.

De gemeentelijke ambitie is om de energievraag zo laag mogelijk te houden. Daarnaast wil de gemeente zo snel mogelijk energieneutraal worden. Hiervoor gelden de eisen:

- Geen dak blijft onbenut: De dakoppervlakte wordt gebruikt voor energieopwekking, waterberging of heeft een groene invulling. Een uitzondering geldt voor de glazen daken van de kassen.
- De ontwikkeling wordt niet aangesloten op het hoge temperatuur warmtenet (stadsverwarming).

En aanvullend de wensen:

- Een BENG 2 norm van 0 en een BENG 3 norm van 100%
- Laadpalen worden netbewust aangestuurd.

Natuurinclusieve gebiedsontwikkeling

Om de populaties van gebouw bewonende soorten (met name vleermuizen, gierzwaluw en huismus) op peil te houden is diervriendelijk bouw als nieuw beleid ingezet. Mogelijkheden voor gierzwaluwen zijn neststenen. Voor de huismus zijn er diverse inbouwkasten en vogelvides beschikbaar. Voor vleermuizen zijn diverse soorten verblijfplaatsen nodig: zomer-, paar-, kraam- en winterverblijfplaatsen. Uitgangspunt bij nieuwbouw is 1 verblijf per 100 m^2 BVO, waarbij 1 groot verblijf telt voor 10 kleine verblijven. Over de precieze omvang en locatie van verblijfplekken voor de gebouw bewonende soorten is nadere afstemming nodig.

Bij een natuur inclusief gebouw is er samenhang tussen nestplekken in het gebouw en leefgebied functies in de ruimte daar omheen. Het is voor mussen bijvoorbeeld van belang dat er ook struiken zijn om in te verstoppen en leefgebied voor insecten die ze kunnen eten. Vleermuizen en zwaluwen houden van een blinde gevel. Groene daken en gevels dragen ook bij aan dit ecosysteem.











Figuur 23: tuincentrum Steck binnen de omgeving: de wijk Overvecht (rechtsonder), Noorderpark Ruigenhoek (afbeelding linksonder) en Fort Blauwkapel (rechtsboven)

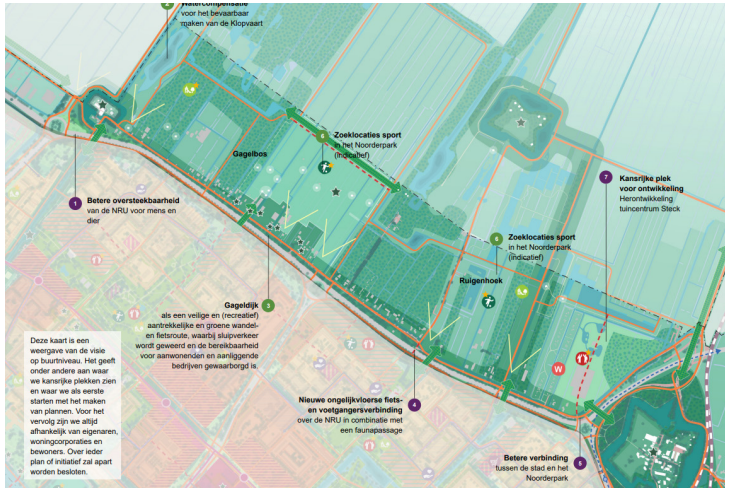
Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1 Beleidskader

De locatie van het huidige tuincentrum wordt in meerdere beleidsdocumenten benoemd. Ook met betrekking tot de gewenste aanvullende functies is het uitgangspunt het vigerende beleid. Daarnaast zijn bij een eerdere behandeling in de Gemeenteraad van 2 november 2023, twee moties aangenomen die als kader bij de herontwikkeling zijn meegenomen.

RSU2040

In de RSU2040 (2021) is de locatie van het tuincentrum benoemd als locatie voor stadsrandontwikkeling waar ‘de mogelijkheden kunnen worden onderzocht om initiatieven te combineren met werken, sport, groen en recreatie’.



Figuur 24: uitsnede uit de Omgevingsvisie Overvecht (2025)

Omgevingsvisie Overvecht 2025

In de Omgevingsvisie voor Overvecht (2025) wordt de toekomst voor Overvecht beschreven. In de Omgevingsvisie wordt het Noorderpark beschouwd als “zoeklocatie voor verschillende stedelijke functies zoals duurzame energie opwek, wateropvang, recreatie en sport.” De ontwikkeling van het tuincentrum wordt hierin als separate ontwikkeling benoemd. Zie figuur 24 voor een uitsnede uit de Omgevingsvisie.

Toekomstperspectief Noorderpark

In het Toekomstperspectief Noorderpark (2018) hebben we vastgelegd ‘dat er – gezien de omvang van het gebied – meer behoefte aan horeca in dit gebied is’, dat ‘horeca een belangrijke trekker voor een recreatiegebied kan zijn’ en dat ‘eventuele ontwikkelingen bij het tuincentrum Overvecht kunnen bijdragen aan de recreatieve functies en kwaliteit van dit deelgebied’.

Motie M375 ‘Behoud bestaand groen’
In deze motie wordt voorgesteld om bij het opstellen van het SPvE rekening te houden met het bestaande groen en daarmee het leefgebied van dieren op de locatie, en dit als uitgangspunt te nemen bij het opstellen van het SPvE.

Motie M376 ‘Beperk verhard terrein voor parkeren’
In deze motie wordt voorgesteld om bij het SPvE in te zetten op een zo laag mogelijk aantal parkeerplekken en zo nodig maatwerk te bieden ten aanzien van de toepassing van parkeernormen als het aantal noodzakelijke parkeerplekken een lager aantal betreft dan de gehanteerde minimum autoparkeernorm van de gemeente. Daarnaast moet het uitgangspunt bij de realisatie van de parkeerplekken zijn dat ook het oppervlak voor parkeren zo groen als mogelijk wordt.

4.2 Functies

Ontwikkelkader Horeca
In het Ontwikkelkader Horeca 2018 zijn profielen opgenomen voor verschillende typen horeca op verschillende locaties. De ruimtelijke profielen in dit beleid geven aan welke type horeca in welk (type) deelgebied is toegestaan. De horeca is hierbij ingedeeld naar categorie op basis van een globale beschrijving van de activiteiten, openingstijden en het hierbij te verwachten hinderprofiel.

Eind 2021 is door de gemeenteraad Motie 21/370 aangenomen. De motie vraagt profiel 10 en 12 zodanig uit te leggen dat horeca aan randen van wijken en parken mogelijk moet worden indien deze plekken goed bereikbaar zijn. Door deze motie zou horeca op deze locatie kunnen passen in profiel 10 (Horeca in de Wijk) en profiel 12 (Bijzonder horeca op een bijzondere locatie). Onder een bijzondere locatie wordt in dit Profiel verstaan: “meer dan enkel een monumentaal pand: bijv. watertorens, bij forten, bij sluizen, bij de Hollandse Waterlinie, bijzondere of unieke (historische of architectonische) panden; bij historische vindplaatsen en buitenplaatsen, geschikte parklocaties.” Deze locatie voldoet daar aan vanwege de ligging aan de rand van de stad, in UNESCO werelderfgoed gebied en aan de rand van het Noorderpark. De horeca dient daarbij óók bijzonder te zijn, dat wil o.a. zeggen: niet gelieerd aan een keten, passend in de directe omgeving en ingebed in het totaalconcept van functies.

Beleid tijdelijk verblijf – short stay – en bijstelling hotels
Ten tijde van ondertekening van het Intentiedocument gold er in de gemeente Utrecht een ‘Pas op de Plaats’ (vastgelegd in het ‘Beleid tijdelijk verblijf – short stay – en bijstelling hotels’ uit maart 2020). In uitzondering op deze pas op de plaats is realisatie van een hotel enkel mogelijk als het kleinschalig is (maximaal 50 kamers) en een geheel nieuwe doelgroep aantrekt (aangetoond met exploitant met ‘track-record’ en externe marktanalyse).

4.3 Ruimtelijk
Vanwege de ligging in UNESCO werelderfgoed en buiten de rode contour staan we uitvoerig stil bij de ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Dit omdat de mogelijkheden tot verstedelijking binnen de (provinciale) Omgevingsverordening direct verbonden zijn aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld en is een Heritage Impact Assessment uitgevoerd.

De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de ruimtelijke uitgangspunten (Hoofdstuk 3.2) en het schetsontwerp (Hoofdstuk 5.2.) en zijn kaderstellend voor het nog door initiatiefnemer op te stellen definitieve ontwerp.

Heritage Impact Assessment
In de HIA worden de mogelijke positieve en negatieve effecten van het initiatief op de Outstanding Universal Value van de Hollandse Waterlinies geïdentificeerd. Deze beoordeling bestaat uit twee onderdelen: de beoordeling van de visuele impact en de beoordeling van de impact op de kernkwaliteiten en de daartoe behorende integriteit en authenticiteit. Zie voor een samenvatting van de uitkomsten: Hoofdstuk 6.2. En voor het volledige onderzoek: bijlage 2.

4.4 Verkeer en parkeren

Mobiliteitsplan 2040
Zoals beschreven willen we, conform het Mobiliteitsplan 2040, met deze ontwikkeling bijdragen aan een ruimte-efficiënt en duurzaam mobiliteitssysteem. In dat kader wordt in de uitgangspunten (zie hoofdstuk 3) de ontwerpvolgorde lopen en fietsen, openbaar vervoer, deelmobiliteit en autoverkeer en parkeren gehanteerd. Daarnaast moet bij deze ontwikkeling rekening worden gehouden met slimme, efficiënte en veilige logistiek.

Parkeerbeleid fiets en auto (2021)
Vanuit het parkeerbeleid en de parkeernormen willen we de bestaande parkeercapaciteit efficiënter gebruiken en autoparkeerplaatsen anders inrichten zodat er meer ruimte ontstaat voor lopen en (parkeren van) fietsen en andere functies (vb. meer groen) waarmee de kwaliteit van de van de leefomgeving verbetert. Ook op

deze manier worden duurzame vormen van mobiliteit gestimuleerd. In hoofdstuk 3 is het parkeerbeleid vertaald naar de uitgangspunten voor deze ontwikkeling.

Gageldijk als fietsstraat

De Gageldijk wordt in de toekomst ingericht als fietsstraat waarbij de auto te gast is. Het doel van de herinrichting tot fietsstraat is het maken van een veilige en (recreatief) aantrekkelijke en groene wandel- en fietsroute, waarbij sluipverkeer wordt geweerd en de bereikbaarheid voor aanwonenden en aanliggende bedrijven gewaarborgd is. De randvoorwaarden van deze fietsstraat zijn als uitgangspunt gehanteerd in hoofdstuk 3.



4.5 Gezond stedelijk leven

In de Nota 'Gezondheid voor iedereen (2019-2023)' staat beschreven dat Utrecht streeft naar 'gezond stedelijk leven voor iedereen'. Er wordt ingezet op een aantal speerpunten die éxtra gezondheidswinst helpen realiseren, één daarvan is een gezonde leefomgeving. De ambitie is een leefomgeving voor alle Utrechters die zo is ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen. Zo is er ruimte voor groen en water, er is ruimte om te spelen, te ontmoeten en te bewegen. Fietsen en lopen is er gemakkelijk en ook de gezonde voedselkeuze is er gemakkelijk te maken. Slechte lucht- en geluidskwaliteit worden geminimaliseerd om zo de gezondheid van de Utrechter te beschermen.

Op de locatie van Steck kan bijgedragen worden aan deze doelstellingen door hier een plek te creëren die bewoners van Overvecht verleidt om te bewegen, te ontdekken, te spelen en elkaar te ontmoeten in het groen. Hiervoor is het van belang dat de locatie goed te bereiken is met de fiets en te voet vanuit Overvecht. Ook kan deze locatie een mooie 'poort' zijn tussen Overvecht en het Noorderpark. Door in te zetten op goede verbindingen met de omliggende recreatiegebieden kan Steck hieraan bijdragen, en bewoners verleiden tot het lopen van een groen ommetje in de buurt. Daarnaast is Overvecht een groene wijk, wat we in stand willen houden, zowel voor de directe gezondheidseffecten als ontspanning, beweging en ontmoeting, als ook de langere termijneffecten als het tegengaan van hittestress in de zomer. Daarom is het van belang het groene karakter van het gebied te behouden, en in te richten volgens het principe 'groen, tenzij'. Tenslotte is het bevorderlijk voor de gezondheid als er in de horeca gezond en duurzaam eten geserveerd wordt. Hier kan Steck in het aanbod van de geplande horeca een bijdrage aan leveren.

4.6 Duurzaamheid en klimaat

Duurzame verstedelijking is belangrijk uitgangspunt voor de planontwikkeling. De focus ligt daarbij voor deze locatie op: klimaatadaptatie, energie, circulariteit en natuurinclusieve gebiedsontwikkeling.

Klimaatadaptatie

De gevolgen van klimaatverandering voor de stad zijn reeds merkbaar met hittegolven, droogte en piekneerslag die elkaar steeds sneller opvolgen. Om Utrecht klimaatbestendig te houden stelt de gemeente eisen aan het voorkomen van hittestress, verdroging en wateroverlast binnen ontwikkellocaties en hun omgeving. Voor de verwerking van hemelwater geldt de voorkeursvolgorde zoals verankerd in het gemeentelijke beleid in de Visie Water en Riolering – gemeente Utrecht en Visie Klimaatadaptatie – Gemeente Utrecht).

Energie

De gemeente Utrecht heeft hoge ambities op gebied van energie, vastgelegd in verschillende stukken:

- Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040)
- Transitievisie warmte deel 1 & 2
- Coalitieakkoord 2022–2026
- Het Utrechts Energie Protocol

De in Hoofdstuk 3 opgestelde uitgangspunten zijn op bovenstaande documenten gebaseerd.

Netcongestie

De huidige prognose is dat er tot 2029 netcongestie is in Utrecht, momenteel betekend dit dat grootverbruik aansluitingen niet meer

kunnen worden verzwaard of worden aangesloten. In Hoofdstuk 7.4. ('Technische Uitvoerbaarheid') wordt hier nader op ingegaan.

Circulariteit

Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Daarnaast is het een wijze die economisch verantwoord is en die bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. De gemeente committeert zich aan het streven naar een circulaire stad in 2050. In 2020 is dit streven voor de komende jaren verder geconcretiseerd in het plan 'Utrecht Circulair 2020–2023'. Dat betekent dat de gemeente deze voorkeur voor circulair bouwen actief uitdraagt bij alle gebiedsontwikkelingen en bouwprojecten. Bij projecten waarbij de gemeente geen grondeigenaar is, zoals de herontwikkeling van Steck, wordt projectontwikkelaars gevraagd op welke manier men kan voldoen aan deze voorkeur.

4.7 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 2007 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

De Erfgoedwet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Hoofdstuk 5 Uitwerking

5.1 Inleiding

De uitgangspunten uit hoofdstuk 3 zijn door de initiatiefnemer in een interactief proces met de gemeente uitgewerkt tot een schetsontwerp voor de herontwikkeling. De resultaten hiervan staan in de volgende paragraaf. Zie ook het schetsontwerp op de volgende pagina (figuur 25).

5.2 Schetsontwerp voor de herontwikkeling

Op basis van de verschillende randvoorwaarden richt het schetsontwerp van de initiatiefnemer zich vooral op de volgende waarden:

Ruimtelijk

- Het terugbrengen van het slagenlandschap; vooral in de oosthoek (zone B) 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 strook is semi openbaar toegankelijk.
- Zichtlijnen naar het landschap worden hersteld door:
  - Te zorgen voor 1 groot doorzicht (35 meter brede zone) en verschillende kleine doorzichten;
  - Het toevoegen en omvormen van oppervlaktewater in lijn met het slagenlandschap of stroken lage beplanting
  - De gebouwen te voegen naar het slagenlandschap en vanaf de Gageldijk richting Noorderpark in omvang af te laten nemen.
- Er wordt aansluiting gezocht bij de recreatieve routes van en naar het Noorderpark en de omliggende forten. De recreatieve route door het plangebied sluit aan op het wandelpad in het Noorderpark.
- Minimaal 40% van zone A wordt groen of blauw (zie voor de berekening ook: ‘ecologie en water’),
- Versterking van de beleving van de Nieuwe Hollandse Waterlinie door:
  - Ten opzichte van de huidige situatie de bebouwing meer naar achteren te plaatsen, en daardoor minder in de verboden kring.
  - Het toevoegen van natte natuur om het karakter van het inundatiegebied te benadrukken
  - De bebouwing zo veel mogelijk in hout te realiseren (hetzij volledig in hout, hetzij hout met stenen basis, hetzij glas met houten accenten) en zo mogelijk demontabel.

Bebouwing

- De gebouwen zijn zo gepositioneerd dat ze passen in de lengtestructuur van het slagenlandschap en de parkindeling.
- De grootste functies (in zone A) spelen in op de indeling aan de Gageldijk: aan de straatkant de woning, de boomgaard en daarachter de bedrijfsbebouwing (tuincentrum, bedrijfsverzamelgebouw) en tot slot het hotel dat het meest in het park is geïntegreerd.
- In de architectuur van de gebouwen is het uitgangspunt om het groen op verschillende manieren te kunnen ervaren:
  - Door het verbinden van binnen en buiten,
  - Door gevels met ruimte voor groen en nestkasten en
  - Door het gebruik van ingetogen en natuurlijke materialen.
- De kwaliteit van de bebouwing is alzijdig. Er zijn geen echte achterzijden. Dit vergt een zorgvuldige uitwerking en inpassing van utilitaire voorzieningen die benodigd zijn voor de bedrijfsvoering, als opslag, afval & routing etc.
- De entree is helder afleesbaar van het tuincentrum en er ontstaat met deze massa opbouw en nokrichtingen een aantrekkelijk beeld met menselijke maat naar de Gageldijk en de afrit toe.
- Het laden en lossen en de opslag van het bedrijfsverzamelgebouw vindt inpandig plaats. Gedacht wordt aan een inpandige straat,

waardoor de verharding rondom de bebouwing beperkt blijft en het gemeenschappelijke karakter in de bebouwing sterker.

- Het laden en lossen en de opslag van het tuincentrum vindt inpandig en uit het zicht plaats (noordwestzijde van het tuincentrum). Vanwege bedrijfsvoering en het bij voorkeur vrijhouden van laad en losverkeer van het plein is de bevoorrading (2 a 3 keer per week) van de beplanting voor de buitenverkoop als uitzondering hierop aan de zuidzijde ingetekend. Dit is enkel mogelijk als dit architectonisch en landschappelijk kwalitatief en met een representatieve, duurzame oplossing in het ontwerp wordt geïntegreerd. Dit moet in de vervolgfase nader worden uitgewerkt in het ontwerp.
- Bebouwing in zone B is kleinschalig en verspreid ondergeschikt geïntegreerd in het landschap.



Figuur 25: het schetsontwerp

Ecologie en water

- De ecologische waarden op het terrein: er is vrijwel geen waarde aan de voorzijde en juist veel waardevolle structuren en oude bomen aan de achterzijde De landschapstypen en ecologische structuren in het gebied krijgen meer afwisseling en zorgen voor een afwisseling in nat, en droog en open en besloten. Daardoor zijn er aantrekkelijke plekken voor diverse diersoorten.
- Het gebied gaat van bestaande waterlopen en organische vijvers, naar een watersysteem passend bij het slagenlandschap en dat zowel oppervlaktewater als natte zones kent.
- In Zone A wordt 40% van het perceel groen danwel blauw ingericht conform de uitgangspunten. Waarbij het dak van de opslag van het tuincentrum meegeteld mag worden, mits het als robuust groendak gerealiseerd wordt en vergelijkbaar fungeert als volle grond groen (waterinfiltratie, koelte, biodiversiteit). Een klein deel van de vergroening zal niet in volle grond worden gerealiseerd, maar in groene gevels, daken en/of patio's. Doorgroeibare verharding wordt meegerekend met behulp van het daadwerkelijk % groen/openheid.
- Van de bestaande situatie met 7.145 m^2 oppervlaktewater naar circa 7.750 m^2 oppervlaktewater.
- Van de 207 bestaande bomen worden ± 70 bomen verwijderd voor een goede ruimtelijke inpassing van de bebouwing. Uitgangspunt daarbij is:
  - verplaatsen indien mogelijk,
  - aanplant op andere plek om de bosschage te versterken en verdichten.
- Hiervoor worden ± 83 terug aangeplant, mede om het slagen-landschap te accenturen en de bebouwing landschappelijk in te passen. Zie ook: bijgaande afbeeldingen (figuur 26) voor de bomen in de huidige en toekomstige situatie.

Duurzaamheid en circulariteit

- Het park kan voorzien in een belangrijk deel van de water- en energiehuishouding van het gebied.
- Uitgangspunten voor het energieontwerp in deze fase zijn:
  - gasloos,
  - duurzame en lokale opwekking en
  - zoveel mogelijk lokale opslag.
- Gezocht wordt naar hergebruik van aanwezige donormaterialen op het terrein, bijvoorbeeld de constructie van het bestaande tuincentrum. Als er nieuwe materialen worden toegepast is er een sterke focus op later hergebruik.



Figuur 26: bomen en bosschages in huidige (onder) en toekomstige situatie (boven)

Programma

- Het totale en maximaal aantal m^2's BVO in het schetsontwerp is 24.750 m^2. Uitbreiding tot 26.000 m^2 is enkel mogelijk als dit inpandig plaats kan vinden én onderbouwd kan worden dat dit niet tot een hogere parkeereis leidt.
- Het tuincentrum heeft een footprint van 9.000 m^2 en 12.500 m^2 bebouwd programma (BVO), waarvan max 30% shop in shop. Daarnaast is ruimte voor 2.500 m^2 (onbebouwde) buitenverkoop.
- De groene broedplaats heeft een footprint van 5.000 m^2 en in totaal 7.500 m^2 BVO programma
- Het hotel heeft een footprint van 1.500 m^2 en totaal 3.000 m^2 programma
- Het restaurant kent 1 laag met 1.000 m^2 BVO programma
- De overige gebouwen in Zone B hebben in totaal: 750 m^2 BVO programma
- Het parkeren vindt plaats uit het zicht en in het ritme van het landschap. Met aan de rand met de volkstuinen een natuurlijk afscheiding.
- Er worden 213 permanente parkeerplaatsen gerealiseerd met open verharding. Zie bijgaande impressies van het doorgoeibaar verhard parkeren. Daarnaast nog 88 onverharde overloop parkeerplekken.
- De verwachtte verkeersgeneratie is 3.300 voertuigen per gemiddelde werkdag en ligt daarmee binnen de marges (2.000–4.000) die het CROW stelt aan de inrichting van de Gageldijk als fietsstraat.
- Een productielandschap dat in venstertijden wordt opengesteld en daarmee onderdeel wordt van park Ruigenhoek. Onderdelen van het park kunnen dienen als pluktuin of een kwekerij. Ook kunnen sport, educatie en cultuur een plek krijgen. Tegelijkertijd moet het park boeiend zijn om te bezoeken en een schakel vormen tussen stad en landschap. Het park wordt autoluw.
- Binnen de grote structuur van het landschap is veel ruimte voor variatie en het ontdekken van afwisselende plekken (dan weer open en dan weer besloten). Het gebied krijgt daarmee een belangrijke functie als ontmoetingsplek voor de buurt.
- Toegankelijkheid: er komen zo min mogelijk hekken. De afscheiding van percelen wordt middels waterlopen, bruggetjes en andere oeververbindingen in de stijl van het omliggende landschap gerealiseerd, met aandacht voor ecologie en waterdoorvoer.





Figuur 27: referentiebeelden voor het doorgroeibaar verhard parkeren

Voor en na: water, bebouwing en verharding
Zoals te zien in de afbeeldingen op de volgende pagina's neemt het totale oppervlakte bebouwing in de plannen toe. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat het oppervlak aan totale verharding niet mag toenemen.

In onderstaande tabel staan de ten aanzien cijfers van de toe- en afname van bebouwing en verharding in de huidige situatie en in de plannen voor herontwikkeling.

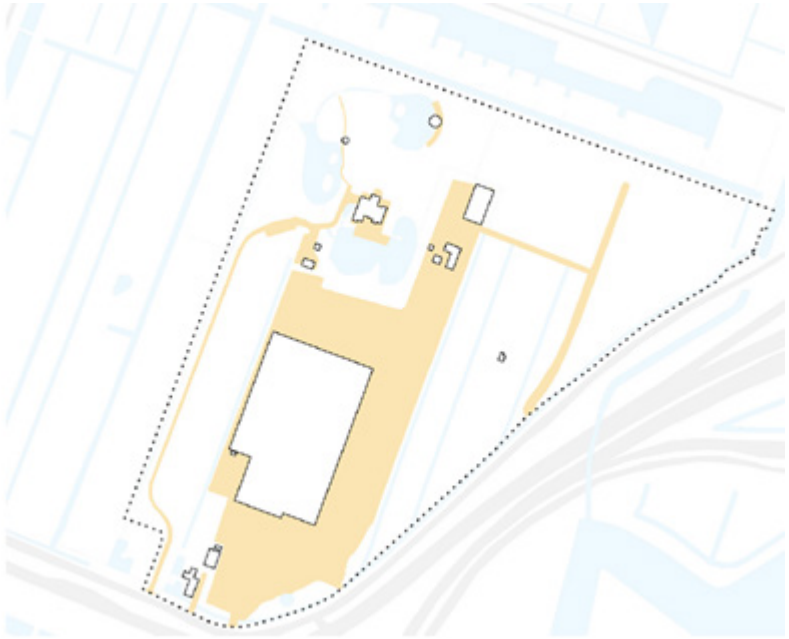
Zie hiervoor ook de afbeeldingen op de volgende pagina's, met in:
- Figuur 29 a en b: de totale verharding in de huidige en toekomstige situatie
- Figuur 30 a en b: het aantal m^2 bebouwing footprint in de huidige en toekomstige situatie
- Figuur 31 a en b: het aantal m^2 oppervlaktewater in de huidige en toekomstige situatie

-	Nu	Toekomst
Verharding (exc. gebouwen)	27.500	14.900
Bebouwing (in m^2's)	11.900	17.250
Totaal verharding (in m^2's)	39.400	32.150

Tabel 2: het aantal m^2's bebouwing en verharding, nu en in de toekomst



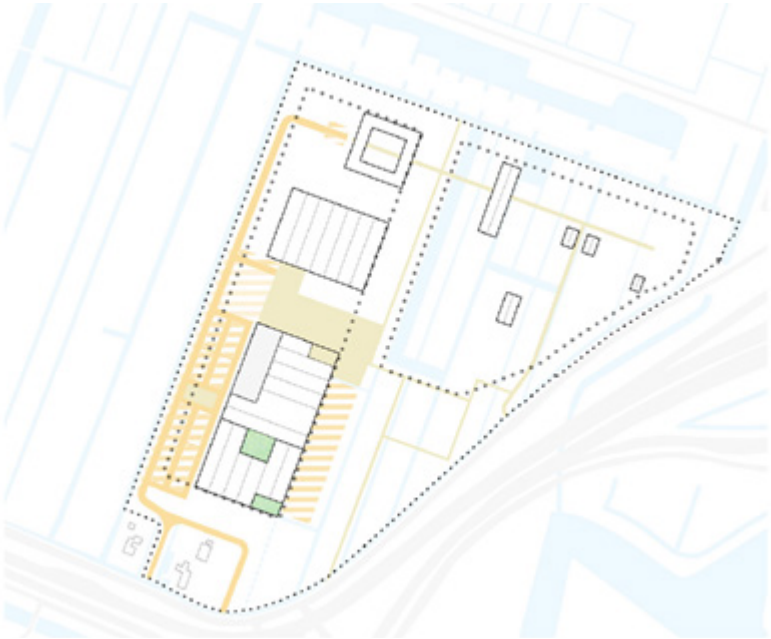
Figuur 28: impressie van de toekomstige situatie



Verharding 27.500 m^2 asfalt, betonplaten en klein deel klinker verharding
Bebouwing 11.900 m^2

Totaal verhard (incl. bebouwing) 39.400 m^2

Figuur 29a: de totale verharding in de huidige situatie



Totaal verhard oppervlak is nu circa 32.000 m^2 op tekening = ca. 28% van totaal oppervlak perceel

Het verhard oppervlak bestaat uit:

- Wegen voor auto en vrachtverkeer begaanbaar 5.450 m^2 (oranje)
- Paden - fiets, wandel en incidenteel bezorgen 3.550 m^2 (grijsgroen)
- Parkeerplaatsen (semi verhard) 1.850 m^2 (2.625 m^2) (gearceerd)
- Pleinen 2.290 m^2 (50% van de pleinen 4.580 m^2 is verhard)
- Buitenverkoop 1.750 m^2 (70% van terrein 2.500 m^2 is verhard)
- Gebouwen 17.250 m^2

Figuur 29b: de totale verharding in de toekomstige situatie



Bebouwing nu:	Totaal: 11.870 m^2
Tuincentrum:	10.705 m^2 volgens BAG
Woonhuis:	375 m^2 BAG
Gebouw de clique:	140 m^2 volgens BAG
Loods de Clique:	410 m^2 volgens BAG
Rest:	240 m^2

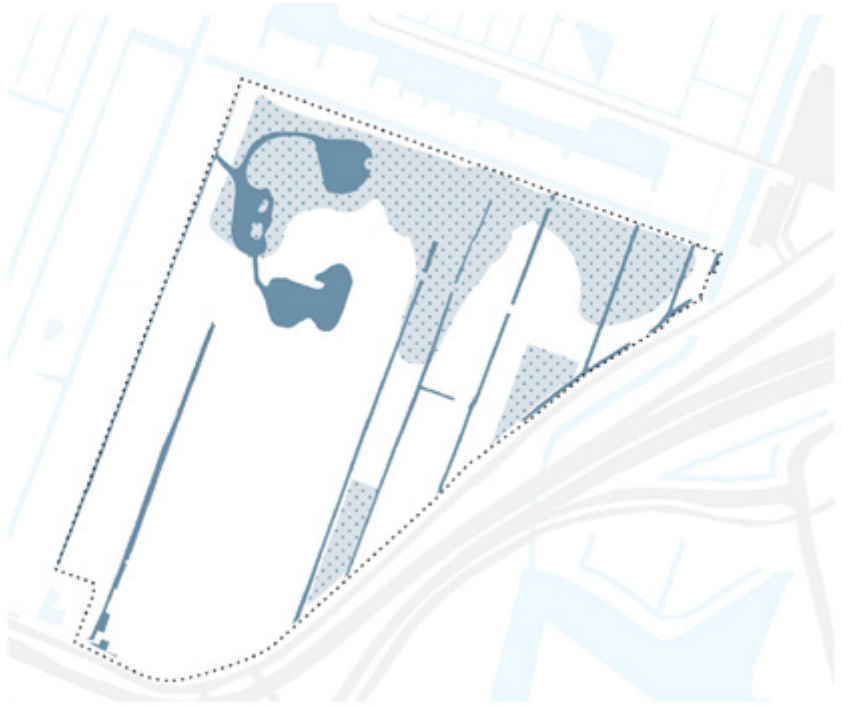
Houten huis: 280 m^2 volgens BAG (buiten herontwikkeling)

Figuur 30a: het aantal m^2 bebouwing footprint in de huidige situatie



Bebouwing toekomst:	Totaal: 17.250 m^2
Tuincentrum:	9.000 m^2
Groene Broedplaats:	5.000 m^2
Hotel:	1.500 m^2
Restaurant:	1.000 m^2
Overige gebouwen:	750 m^2
Houten huis:	280 m^2 (buiten herontwikkeling)

Figuur 30b: het aantal m^2 bebouwing footprint in de toekomstige situatie

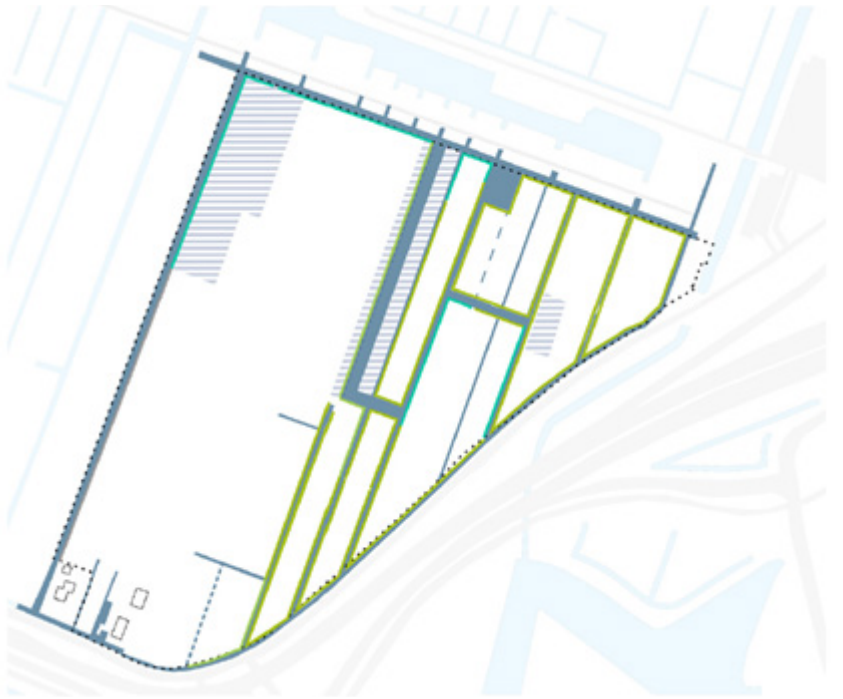


Huidig oppervlakte water:

Sloten en vijver samen: 7.145 m^2

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

Figuur 31a: het aantal m^2 oppervlaktewater in de huidige situatie



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 m^2 oppervlaktewater (met een marge van circa 10%)
6.000 m^2 natte percelen (inundatiegebied of permanent nat), telt mee voor oppervlaktewater met minimale diepte van 30 cm, in vervolg nader ontwerpen.

Figuur 31b: het aantal m^2 oppervlaktewater in de toekomstige situatie

Hoofdstuk 6 Onderzoek en haalbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de totstandkoming van dit plan en/of nog nodig zijn bij de verdere uitwerking van het plan.

6.2 Archeologie & Cultuurhistorie (inclusief Heritage Impact Assessment)

Cultuurhistorie

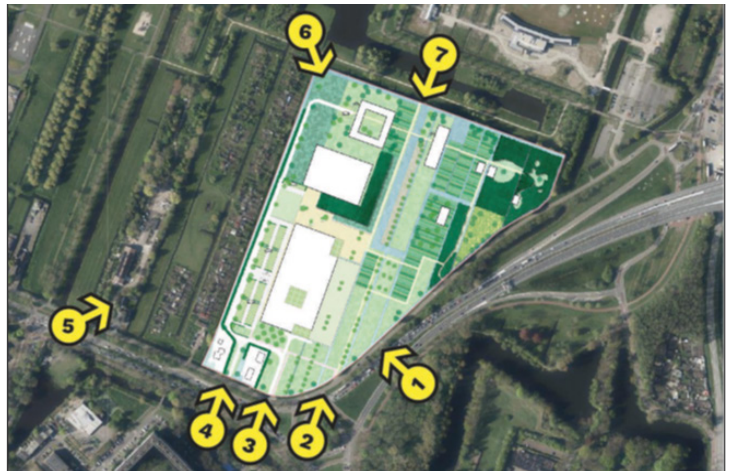
De invloed van het ontwerp op de kernwaarden van het UNESCO werelderfgoed is door het uitvoeren van een HIA (Heritage Impact Assessment) in beeld gebracht en gewogen. Zie hiervoor bijlage 2. De uitkomsten van dit onderzoek zijn meegenomen in de ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling (hoofdstuk 3.2.)

Beoordeling

De eerste stap in de effectbeoordeling (HIA) bestaat uit een Visual Impact Assessment. Hierin wordt beoordeeld hoe groot de visuele impact van het voorgestelde initiatief is op de kernkwaliteiten van de Hollandse Waterlinies. Voor de beoordeling van de visuele impact is een selectie gemaakt van zeven relevante zichtlijnen. Zie figuur 32 voor de ligging van deze 7 zichtlijnen.

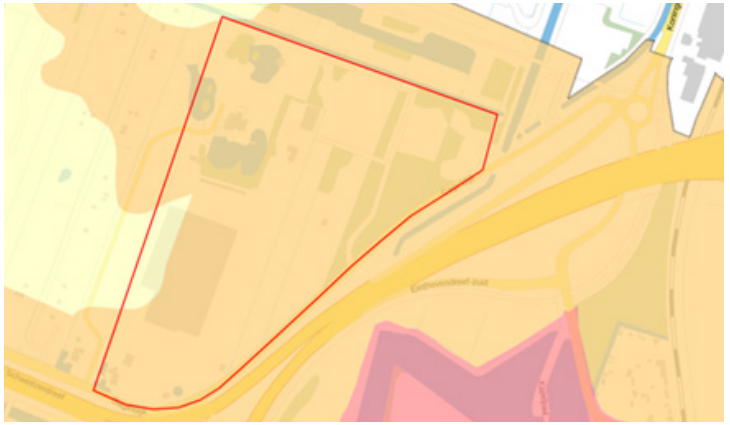
In de tweede stap wordt de impact van de gewenste ontwikkeling op de integriteit en de authenticiteit van de Hollandse Waterlinies beschreven en beoordeeld. Hierbij wordt de impact op de kernkwaliteiten van het linielandschap beschreven en beoordeeld.

Samenvattend is de beoordeling van het nu voorliggende ontwerp als volgt:
“In algemene zin kan gesteld worden dat de ontwikkeling zorgt voor meer openheid en de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het linielandschap versterkt. Het openstellen van het terrein en recreatief verbinden met zijn omgeving maakt dat de locatie meer onderdeel wordt van het samenhangende linielandschap waartoe ze behoort. Uit dit Heritage Impact Assessment blijkt dat het Stedenbouwkundig Plan van Eisen een gering positieve impact heeft en door de toevoeging van bebouwing ook een gering negatieve impact. De totale inrichting vergroot de beleefbaarheid van het linielandschap, doordat het gebied een groene uitstraling krijgt en de inrichting meer verwijzingen naar het linielandschap bevat. De toegankelijkheid van het gebied wordt vergroot en krijgt daardoor een belangrijker betekenis in het begrijpen van het systeem van de Hollandse Waterlinies.”



Figuur 32: de 7 zichtlijnen die in de HIA zijn beoordeeld (Visual Impact Assessment)

Aanbevelingen
Op basis van de beoordeling worden in de HIA ook enkele aanbevelingen meegegeven voor het vervolgproces van het ontwerp. De aanbevelingen zijn o.a. ten aanzien van de materialisatie (hout, steen en groene gevels), het behoud van openheid in de plannen en het verder uitwerken van informatievoorzieningen over de waterlinie.



Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

Categorie	Naam	Vergunningsplichtige bodemingrepen
WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv
WA7	Gebieden zonder archeologische waarde	N.V.T
	Gemeentegrens	

Figuur 33: de Archeologische waardenkaart (Gemeente Utrecht)

Archeologie
De locatie ligt in een gebied van 'hoge archeologische verwachting'. Er moet rekening worden gehouden met het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek. Zie onderstaande archeologische waardenkaart (figuur 33).

De archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de plankaart in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Deze archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van de gebieden met hun specifieke archeologische waarde of verwachting en de daaraan gekoppelde archeologieregimes. Per regime geldt een eigen vrijstellingsnorm. Boven die norm, gemeten in te verstoren oppervlakte en diepte beneden maaiveld, geldt een vergunningsplicht. Bij toekomstige bodemverstorende activiteiten zijn initiatiefnemers verplicht archeologisch onderzoek uit te laten voeren om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen.

Archeologie in het plangebied
Het plangebied heeft op de archeologische waardenkaart de categorie WA4. Dit is gebaseerd op de landschappelijke verwachting, hier bevindt zich een dekzandlandschap dat deels is afgedekt door relatief laaggelegen dekzandruggen/koppen in veengebied. Grondwerkzaamheden groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm onder maaiveld zijn hier vergunningsplichtig.

In het plangebied heeft nog niet eerder archeologisch (voor)onderzoek plaatsgevonden. Indien er grondwerkzaamheden gepland staan die groter zijn dan 100 m^2 en dieper dan 30cm wordt geadviseerd om in een vroeg stadium archeologisch vooronderzoek te laten uitvoeren om de te mogelijk aanwezige archeologische waarden te toetsen zodat hier zo nodig rekening mee kan worden gehouden in de planontwikkeling.

6.3 Milieu
In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende milieuaspecten rekening moet worden gehouden.

6.3.1 Bedrijven en milieuzonering
Bij nieuwe ontwikkelingen dient voldoende afstand in acht genomen te worden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

In het gebied worden geen gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Wel ligt er vlak buiten het plangebied een gevoelige bestemming (een woning). In het omgevingsplan worden kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt gericht op de maakindustrie. De naastgelegen woning ligt op voldoende afstand om nadelige effecten in het kader van bedrijven en milieuzonering uit te sluiten. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

6.3.2 Geluidhinder

Binnen het projectgebied vinden milieubelastende activiteiten plaats. Binnen de richtafstand van geluid zijn geluidgevoelige gebouwen aanwezig. Daarom moet onderzocht worden of met de milieubelastende activiteiten van het project voldaan kan worden aan de grenswaarden uit de Omgevingswet.

6.3.3 Omgevingsveiligheid

Het projectgebied ligt op circa 300 meter afstand van een LPG-tankstation en 500 meter afstand van de spoorlijnen Utrecht-Hilversum en Utrecht-Amersfoort, beide risicobronnen op het gebied van omgevingsveiligheid. Het projectgebied ligt niet binnen het brandaandachtsgebied of het explosieaandachtsgebied van het LPG-tankstation en de spoorlijnen. Het aspect omgevingsveiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het project en er is ook geen verder onderzoek nodig.

6.4 Verkeer en parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen en de impact van de herontwikkeling op de Gageldijk als fietsstraat zijn onderzocht in een verkennend verkeerskundig onderzoek. Zie hiervoor bijlage 1. De resultaten van dit onderzoek zijn meegenomen in de ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling (zie hoofdstuk 3)

6.5 Bodem en ondergrond

De wijk Overvecht is in het verleden opgehoogd. De bodemgesteldheid, waterstand, grondwaterstand en maaiveldniveau zijn aanleiding voor extra aandacht op dit gebied. Voor de ondergrond is het van belang dat er vroegtijdig wordt gekeken hoe het plangebied bouwrijp gemaakt kan worden. Hiervoor is onderzoek nodig naar de bodemkundige situatie, waterbouwkundige situatie en de geohydrologische situatie. Zoals gezegd zijn drooglegging en de ontwateringsdiepte op deze locatie een punt van aandacht. Onderzoek naar draagkracht, eventuele ophoging, voorbelasting etc. is van belang voor de verdere uitwerking van het ontwerp.

6.6 Natuurbescherming

In het kader van gebiedsbescherming (Natura2000) worden plannen getoetst aan de Wet Natuurbescherming. In Europa is een netwerk van beschermde gebieden opgezet. Dit zijn de zogenoemde Natura 2000-gebieden. In Nederland zijn daarnaast gebieden aangewezen onder het Natuurnetwerk Nederland en als bijzondere nationale natuurgebieden en landschappen. Deze gebieden zijn beschermd onder de Omgevingswet.

- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is de ‘Oostelijke Vechtplassen’ op 3,1 kilometer. Dit gebied is gevoelig voor stikstofdepositie.
- Het Natuurnetwerk Nederland ligt op 680 meter afstand

Voor de realisering van het plan dient te worden aangetoond, dat zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase geen significante verslechtering van de stikstofdepositie in enig Natura2000 gebied optreedt. Om dit aan te tonen dient een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd te worden. Voorafgaand hieraan is al een QuickScan uitgevoerd, als onderdeel van de QuickScan Flora & Fauna met onderstaande conclusies. Zie voor het volledige onderzoek: Bijlage 3.

Stikstofregistratiesysteem

Onder de Omgevingswet is er een stikstofregistratiesysteem in plaats van de nationale Programmatische Aanpak Stikstof (PAS), deze geeft regels voor woningbouwprojecten en enkele rijkswegen. Het systeem houdt bij hoeveel ruimte er aan stikstofdepositie is voor (nieuwe) projecten zonder dat Natura 2000-gebieden daaronder lijden. Daarnaast kan een gemeentelijk Programma Aanpak Stikstof (PAS) regels bevatten over het verlenen van omgevingsvergunningen. Uit artikel 7.19a Bbl volgt dat degene die bouwwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, maatregelen dient te nemen om de stikstofuitstoot te beperken De gemeente beoordeelt of de genomen maatregelen afdoende zijn of dat er een effect ontstaat op N2K-gebied.

Effecttoetsing Natura 2000-gebieden

Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor het betreffende gebied zijn niet aan de orde. Er is geen sprake van een Natura2000-activiteit. In de effectenindicator Natura 2000-gebieden (Ministerie van Economische Zaken, 2017) is gekozen voor de activiteit ’woningbouw’, omdat deze activiteit het best vergelijkbaar is met de ontwikkeling. De effectenindicator geeft aan dat mogelijke effecten worden veroorzaakt door oppervlakteverlies; versnippering; verontreiniging; verdroging; verstoring door geluid, licht en trilling; optische verstoring en verstoring door mechanische effecten. Van deze effecten is in het huidige project geen sprake, aangezien de effecten zeker niet tot het Natura 2000-gebied zullen reiken. Het Natura 2000-gebied ligt daarvoor op een te grote afstand met daarnaast tussenliggende demping van landschap en bebouwing.

Vanwege de afwezigheid van geschikt biotoop worden in het plangebied geen habitatsoorten of (niet-) broedvogelsoorten verwacht. Gezien de afstand en de beschikbare alternatieven worden negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen uitgesloten.

Effecttoetsing Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Negatieve effecten worden uitgesloten. In provincie Utrecht is sprake van externe werking. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 680 meter. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op een NNN-gebied. De werkzaamheden zullen gezien de afstand niet leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Effecttoetsing bijzondere nationale natuurgebieden en landschappen
Negatieve effecten worden uitgesloten. Binnen het plan-gebied zijn geen bijzondere nationale natuurgebieden en landschappen aanwezig.

Beschermde dier- en plantensoorten
Daarnaast is binnen de QuickScan Flora & Fauna onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde dier- en plantsoorten in het gebied. Hieruit blijkt dat de voorgenomen activiteiten 'naar verwachting tot schadelijke handelingen op beschermde soorten uit de Omgevingswet leiden'. Er zijn o.a. maatregelen nodig voor de volgende beschermde soorten: vogels, vleermuizen en rugstreeppad. In de vervolgfase moeten daarom de effecten en mitigerende maat-regelen worden onderzocht en uitgevoerd. In de volledige QuickScan Flora & Fauna (Bijlage 3) staan alle (mogelijk) benodigde maatregelen, waaronder:

Vogels zonder jaarrond beschermd nest
Voorkom vernietiging van vogelnesten óf een verstoring die van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van een in Europa inheemse vogelsoort. Nesten van deze soorten mogen niet beschadigd, weggehaald of vernietigd worden. Ook verstoringen die leiden tot het verlaten van het nest zijn verboden.

Vogels met jaarrond beschermd nest
Voorkom vernietiging van vogelnesten óf een verstoring die van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding. Nesten van deze soorten mogen niet beschadigd, weggehaald of vernietigd worden. Ook verstoringen die leiden tot het verlaten van het nest zijn verboden.

Vleermuizen (lichtverstoring voorkomen)
Voorkom dat geschikte verblijfplaatsen buiten de werkzaamheden beschenen worden door verlichting tijdens de activiteiten en in de nieuwe situatie. De geschikte invliegopeningen die aanwezig zijn, dienen geheel onbeschenen te blijven. Onderzoek naar mogelijke verblijfplaatsen welke worden aangetast of verwijderd is altijd nodig.

Verricht tijdens de bouw geen activiteiten tussen zonsondergang en zonsopkomst én zorg dat er 's nachts geen bouwplaatsverlichting aanwezig is.

Algemene Zorgplicht
Daarnaast geldt de algemene zorgplicht t.a.v. (het sparen van) de vaste rust – of verblijfsplaatsen. Zie voor het volledige onderzoek, met voorgestelde mitigerende maatregelen: bijlage 3.

6.7 Bomen

Op het terrein van Steck staan geen bomen uit de bomenstructuur-kaart van de gemeente Utrecht en/of in beheer van de gemeente Utrecht. Toch moet ook in de herontwikkeling op privéterrein rekening worden gehouden met de bestaande boomstructuur.

Een bomenparagraaf is een verplicht onderdeel bij de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsplanwijziging. Hierin wordt beschreven welke begroeiing en/of bomen aanwezig is/zijn op het terrein, welke bomen eventueel verwijderd moeten worden en of de te verwijderen bomen te ver- of herplanten zijn, binnen danwel buiten het projectgebied.





Figuur 34: waardevolle boomgroepen

QuickScan Flora & Fauna

Voor de huidige planfase is op basis van de QuickScan Flora & Fauna bepaald welke boomgroepen waardevol zijn en daarom zeker behouden moeten blijven. Het ontwerp is aangepast op basis van de bestaande boomgroepen.

Zo kan de 'bosschagehaak' rondom de bestaande vijver worden behouden. De ligging van de toekomstige groene broedplaats is hierop aangepast. Hier is een hogere wal met grote diversiteit aan hoge bomen en rijke ondergroei, inclusief roestplek voor uilen en vele holtebomen. Zie bijgaande kaart (figuur 34) voor een schematische weergave van de ligging van de waardevolle boomgroepen.

Bomeninventarisatie

In de verdere uitwerking van de plannen zal een uitgebreidere bomeninventarisatie moeten worden uitgevoerd. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd: uitgangspunt is niet kappen. Voor de bomen waarbij wel kappen is bedacht dient een afwegingskader opgeleverd te worden. Indien het kappen van de bomen noodzakelijk is, vindt compensatie plaats binnen het plangebied. Indien verplaatsing van een boom noodzakelijk én mogelijk is, wordt een nieuwe locatie gevonden binnen het plangebied.
De nieuwe bomen zijn aantrekkelijk voor mens en dier. De bomen dienen op de lijst van ecologisch waardevolle bomen te staan. Onder een ecologisch waardevolle soort verstaan we inheemse bomen (bomen die van nature in Nederland voorkomen), bomen die nectar of stuifmeel leveren aan insecten of bomen die voedsel leveren aan vogels. Zie ook: Gemeenteblad 2023, 283557 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officielebekendmakingen.nl)

6.8 Water en klimaatadaptatie

Bij toename aan verhard oppervlak dat direct loost op het oppervlaktewater dient er bij herinrichting volgens de keur van het waterschap (HDSR) compensatie plaats te vinden in waterberging. Bij een toename van meer dan 500 m^2 dient minimaal 15% oppervlaktewater gerealiseerd te worden gerekend over de toename aan verhard oppervlak.

Om vroegtijdig inzicht te krijgen in de berging en/of compensatie opgave die binnen het project moet plaatsvinden is er dan ook een oppervlaktebalans gemaakt waarin toe- en of afname van verharding (inclusief afwateringswijze), groen en oppervlaktewater is opgenomen. Het oppervlaktewater gaat van 7.145 m^2 oppervlaktewater naar 7.750 m^2 en de nattere vegetatie (zowel productielandschap als natuur) gaat van 5.000 naar 6.600 m^2. Er is daarmee 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.

Grondwater/Ontwateringsdiepte
Het verschil tussen grondwaterpeil en het wegpeil is de ontwateringsdiepte. De gemeente hanteert in de openbare ruimte als eis dat het verschil tussen wegpeil en de grondwaterstand minimaal 0,70 meter is.

Op particulier terrein is de eigenaar zelf verantwoordelijk om grondwateroverlast te voorkomen. Vaak wordt hierbij dezelfde ontwateringsdiepte geadviseerd. Ophogen is niet altijd nodig, bij de aanleg of bouw kan de bouwwijze worden aangepast aan de ontwateringsdiepte op locatie.

In de huidige situatie is het wegpeil van de oprit ca. NAP + 0,60 m en de grondwaterstand varieert tussen RLG en RHG ca. NAP -0,10 + 0,20 m. (Representatieve lage en Hoge Grondwaterstand). De genoemde waarden betekenen dat er voor de bebouwing, wegen en overige verharding meer dan normaal aandacht moet zijn voor de relatie maaiveld en grondwaterstand bij de wijze van funderen en/of het wel of niet toepassen van kruipruimtes. Voor het natuur- en grasland geldt dat afhankelijk van functie en gebruik een laag maaiveld kan houden dat mogelijk zelfs inundeert bij een hoge grondwaterstand om bepaalde natuurwaardes te bewerkstelligen. Inundatiegebied is gunstig voor de waterberging binnen het gebied.

6.9 Kabels en leidingen

De ontwikkeling speelt zich af binnen de eigendomsgrenzen van de kavel. Kabels en leidingen in de straat worden hierbij niet beroerd. Eventuele aanpassingen betreffen slechts de huisaansluitingen.

6.10 Energieplan en circulariteit

De initiatiefnemer heeft een QuickScan energieplan opgesteld (Energievraag Steck, 25 Maart 2024). Samengevat komt deze QuickScan erop neer dat er een duurzaam energiesysteem wordt opgeleverd welke niet op het hoge temperatuur warmtenet zal worden aangesloten. Bodemenergie is bij Steck de meest duurzame optie en heeft daarom hier ook de voorkeur. Daarnaast heeft bodemenergie een stuurbare elektriciteitsvraag wat deze oplossing geschikt maakt voor netbewuste nieuwbouw.

Mocht een bodem energiesysteem niet haalbaar zijn dan zal dit door de initiatiefnemer goed onderbouwd moeten worden in het energieplan. Een lucht-lucht warmtepomp, lucht-water waterwarmtepomp of een water-water warmtepomp in combinatie met thermische panelen is een mogelijk alternatief.

In de fase om te komen tot een definitief ontwerp moet de QuickScan uitgebreid worden naar een volwaardig energieplan zoals beschreven in het Utrechtse Energieprotocol. Hierin moet o.a. worden ingegaan op:

- Welke maatregelen worden genomen om de opwekking van hernieuwbare energie op het gebouw te maximaliseren.
- Positionering van de PV panelen, o.a. in relatie tot groene daken.
- Welk warmte systeem gekozen wordt. Onder andere de haalbaarheid van een bodem energiesysteem zal door een geohydroloog worden vastgesteld.
- Ook wordt hierin aangegeven hoe wordt omgegaan met de beperkingen die er gelden voor het afnemen en terug leveren van stroom via het elektriciteitsnet (netcongestie).

Circulariteit
In de fase om te komen tot een definitief ontwerp zullen de ambities t.a.v. circulariteit verder concreet gemaakt moeten worden conform de uitgangspunten uit Hoofdstuik 3.7.

Hoofdstuk 7 Uitvoer-baarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van deze locatie valt geheel binnen de eigendom-grenzen van de initiatiefnemer. De ontwikkeling van deze locatie hangt sterk samen met een ruimtelijke verbetering van de locatie. De kosten van de herontwikkeling kunnen worden gedekt uit de (grond-) opbrengsten van de economische dragers.

Voor de integrale gebiedsontwikkeling van dit plangebied is een anterieure overeenkomst gesloten met de grondeigenaren van het plangebied. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de realisatie van de bouwplannen, en over de ruimtelijke verbetering van het gebied. In de overeenkomst moet de eigenaar initiatiefnemer zich verbinden om de nieuwe bestemmingen, de bouwplannen én de ruimtelijke verbetering van het gebied in same hang te realiseren, volgens een afgesproken planning. Daarmee is de financiële en economische uitvoerbaarheid van dit SPvE voldoende aannemelijk gemaakt.

Kostenverhaal

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer/ eigenaar de integrale gebiedsontwikkeling van het SPvE voor eigen rekening en risico uitvoert. In de overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal van de door de gemeente te maken kosten (plankosten, kosten bovenwijkse voorzieningen, etc.). Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd, en is het niet nodig om financiële regels op te nemen in het Omgevingsplan.

Nadeelcompensatie (voorheen planschade)

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat eventuele nadeel-compensatie aan derden voor rekening en risico is van de initiatiefne-mer/eigenaar. Daartoe heeft deze een risicoanalyse te laten uitvoeren. Claims voor nadeelcompensatie zullen door de gemeente worden doorgelegd naar de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft met de Omgevingswet een steeds grotere rol in het participatieproces. Zie ook artikel 16.55 van de Omgevingswet en artikel 7.4 van de Omgevingsregeling.

De initiatiefnemer heeft voor de planvorming een uitgebreid partici-patie- en informatietraject doorlopen. De initiatiefnemer heeft belang-hebbenden en betrokkenen in de fase van het opstellen van dit SPvE actief betrokken. Het niveau van participatie daarbij was meervormig:

- co creatie voor de betrokkenheid van gemeente, Provincie en Waterschap,
- adviserend voor het bewonersplatform Overvecht, Wijkplatform Overvecht en de bewoners uit Groenekan, en
- raadplegen voor de Volkstuinvereniging de Doordouwers en onder-nemers uit Overvecht.

Voor een uitgebreid verslag van het participatietraject en wat er met de uitkomsten is gedaan, zie Hoofdstuk 8.2 en 8.3.

7.3 Juridische uitvoerbaarheid

De voorgestelde ontwikkeling op deze locatie is in strijd met de geldende planologische regelingen. Voor realisatie van het project dient een omgevingsplanprocedure te worden doorlopen.

7.4 Technische uitvoerbaarheid

Beheer
Een deel van het terrein dat momenteel in beheer en eigendom van de eigenaar is, wordt in de toekomst opengesteld voor publiek. Dit deel wordt buiten de venstertijden afgesloten.

Netcongestie
De huidige prognose is dat er tot 2029 netcongestie is in Utrecht. Momenteel betekent dit dat grootverbruik aansluitingen niet meer kunnen worden verzwaard of worden aangesloten. In de toekomst kan dit probleem verergeren wat zal leiden een tijdelijke stop op kleinverbruik aansluitingen, of zelfs in het ergste geval gecontroleerde stroomstoringen.

Daarnaast is er een reële kans dat ook na 2029 gestuurd gaat worden op ontwikkelingen die netbewust zijn. In het energieplan zal worden opgenomen hoe en op welke wijze het plan netbewust is. Daarnaast is vanuit de provincie de verplichting om een de provinciale energietoets aan te leveren. Hierin moet worden aangetoond wat de haalbaarheid is van deze ontwikkeling t.a.v. de beschikbaarheid van netcapaciteit op het elektriciteitsnet.

Haalbaarheid WKO
In welke mate de bodem technisch geschikt is voor de toepassing van bodemenergie zal door een geohydrologisch adviseur moeten worden vastgesteld. Belangrijk aandachtspunt is ook het verbods-gebied bescherming drinkwater wat het noordelijk deel van het terrein omvat. In dit gebied mogen waarschijnlijk geen bronnen gerealiseerd worden.



Hoofdstuk 8 Verantwoor-ding proces

8.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

De locatie is in eigendom van de initiatiefnemer. Daardoor heeft de gemeente slechts een kaderstellende rol. Over deze kaders is gedurende het planproces regelmatig afstemming geweest. Vanwege de ligging van de locatie in de kernrandzone, waarvoor in de Omgevingsverordening kaders zijn opgesteld door de Provincie Utrecht, is ook regelmatig (ambtelijk) afstemming over de planvorming geweest met de Provincie. Daarnaast heeft de eigenaar als initiatief-nemer de afstemming gezocht met de overige relevante stakeholders in het gebied, zoals het Waterschap en de projectgroep Noorderpark.

Rol gemeente

Tussen initiatiefnemer en gemeente werd intensief samengewerkt en vond regelmatig (ambtelijke) afstemming plaats in bilaterale overleggen. Er was een gedeelde verantwoordelijkheid. Daarbij bewaakte de gemeente de juridische en beleidsmatige kaders en het formele besluitvormingsproces in het college en de gemeenteraad. De gemeente zag er eveneens op toe dat de initiatiefnemer het participatieproces met bewoners en andere belanghebbenden goed organiseerde.

Rol provincie en waterschap

Initiatiefnemer heeft samen met de gemeente de plannen in bilaterale overleggen met de provincie en het waterschap besproken en ambte-lijk getoetst. Met de provincie is met name overlegd over de condities waaronder de plannen – liggend buiten de rode contour – eventueel mogelijk gemaakt kunnen worden. Belangrijke voorwaarde hierin was dat het ontwerp middels een Heritage Impact Assessment (HIA) op consequenties voor het UNESCO werelderfgoed van de Hollandse Waterlinie getoetst moest worden. De kaders die de provincie heeft meegegeven zijn verwerkt in het SPVE.

Met het waterschap is overleg geweest over de structuur van de waterlopen, het vergroten van het wateroppervlak (mede in relatie tot de bergingscapaciteit ten tijde van natte periodes) en klimaatadaptatie in algemene zin.

Raadpleging Staatsbosbeheer en projectgroep Noorderpark Ruigenhoek

In overleg met gemeente en provincie vond heeft consultatie met Staatsbosbeheer en projectgroep Noorderpark Ruigenhoek plaats-gevonden, zowel bilateraal als in overleg met de gehele projectgroep Noorderpark. In de projectgroep zijn de gemeenten Utrecht en De Bilt, de provincie en Staatsbosbeheer vertegenwoordigd.

Van de bijeenkomsten met stakeholders zijn verslagen gemaakt die ter goedkeuring zijn voorgelegd aan de betrokken organisaties.

8.2 Het gevolgde participatieproces

Om de bewoners van Overvecht en de andere buren op een goede manier te betrekken heeft de initiatiefnemer o.a. brede bewoners-avonden georganiseerd en heeft de initiatiefnemer met een kraam op de weekmarkt van Overvecht gestaan. Daarnaast zijn drie bewoners-organisaties al actief in het voortraject betrokken: het Wijkplatform Overvecht, het Bewonersplatform Overvecht en Stichting BRUUNO uit Groenekan. De bewonersorganisaties van Groenekan en Tuindorp zijn ook uitgenodigd voor de informatieavonden.

Hieronder een opsomming van de belangrijkste momenten:

- Februari 2023: een eerste bespreking met het Wijkplatform Overvecht en het Bewonersplatform Overvecht
- Juni 2023: bespreking van de plannen met bewoners Groenekan (Stichting BRUUNO)

- September 2023: 1ste brede informatieavond voor bewoners en geïnteresseerden (± 80 aanwezigen)
- September 2023: een lezing aan Nimeto (MBO vakschool)
- December 2023: Werksessie met organisaties uit de wijk Overvecht met aanwezig: het Wijkplatform Overvecht, het Bewonersplatform Overvecht, Waterschap, Volkstuinvereniging de Doordouwers, Vertegenwoordigers projectgroep Noorderpark
- Januari 2024: Projectgroep Noorderpark (Staatsbosbeheer, Gemeente Utrecht, Gemeente de Bilt, Provincie Utrecht)
- Januari 2024: Bewoners van Overvecht op de markt bij Winkelcentrum Overvecht
- Maart 2024: 2e brede informatieavond voor bewoners en geïnteresseerden (± 60 aanwezigen). Zie figuur 36 voor een foto van deze avond.



Figuur 36: de informatieavond van 12 maart 2024

Communicatie

Om de betrokkenen op de hoogte te houden van alle stappen in de ontwikkeling heeft de initiatiefnemer verschillende communicatiemiddelen ingezet, waaronder:

- De nieuwsbrief naar 6000 abonnees
- Via Instagram (7500 volgers) en LinkedIn (650 volgers)
- Flyers naar de bewoners van de Gageldijk, Koningin Wilhelminaweg, Wolga en Donaudreef, Neckardreef en omgeving, Overvecht Noord, Tuindorp, Tuindorp Oost, Voordorp, Voordopsedijk en de ondernemers in het Noorderpark

De verslagen van de informatieavonden zijn verstuurd naar alle aanwezigen en andere belangstellenden. Ook zijn deze verslagen terug te vinden op de website van Steck.

Raadpleging kinderen en jongeren

Om kinderen en jongeren uit Overvecht te betrekken bij het gebied heeft de initiatiefnemer voor kinderen in de basisschoolleeftijd programmering in de vorm van speurtochten, buitenactiviteiten (speeltuin, speurbos, maïsdoolhof) voorlees- en knutselactiviteiten georganiseerd. Basisscholen en BSO's uit de wijk werden en worden hier specifiek voor uitgenodigd. De doelgroep tussen 12 en 20 wordt vooral via het onderwijs gericht bij de toekomstplannen betrokken. Daarvoor heeft de initiatiefnemer de volgende activiteiten ontwikkeld:

- Een lezing voor 27 leerlingen van Nimeto, daarna gingen de leerlingen concreet aan de slag met een ontwerpopdracht voor de winkel.
- In de periode september 2024 tot november 2024 hebben ruim 60 leerlingen van de Technasiumafdeling van het Rietveldcollege een ontwerpopdracht uitgevoerd voor de toekomstige gebiedsinrichting van Steck. Onderdeel van deze opdracht was ook te onderzoeken wat Steck een aantrekkelijke plek kan maken voor jongeren. Suggesties die naar voren kwamen waren: een uitkijktoren als landmark, faciliteiten om buiten te ontmoeten en te sporten (bv abseilen vanaf de uitkijktoren), een silent disco, educatieve & interactieve routes over natuur.



Figuur 37: de leerlingen van het Rietveldcollege

De samenwerking met het onderwijs wordt voortgezet in de huidige transitiefase naar de nieuwe gebiedsontwikkeling. Voor de toekomst op lange termijn wordt ook nadrukkelijk de mogelijkheid van een meer structurele samenwerking met educatieve partners onderzocht.

Raadpleging van en co-creatie door ondernemers

Initiatiefnemer heeft actief contact gezocht met duurzame ondernemers in de stad. Onder hen bestaat een grote ruimtebehoefte. Een aantal van deze ondernemers heeft nu al een plek gekregen bij Steck. Deze en andere ondernemer zullen betrokken worden bij de planvorming voor de groene broedplaats. Op stadsniveau zijn

er contacten met onder meer het Ondernemersfonds, Impact 030, Utrecht Marketing en de Utrecht Development Board.

8.3 Wat is er met de opbrengst van de participatie gedaan?

Hieronder volgen de meest genoemde opbrengsten van de participatie en tot welke aanpassingen in de randvoorwaarden voor de planvorming die hebben geleid.

Bewoners en omwonenden

Uit de gesprekken met bewoners kwamen op hoofdlijnen de volgende onderwerpen aan bod:

- Het thema groene broedplaats en restaurant werd positief ontvangen, met name op de verschillende soorten ondernemers die zich daar willen en kunnen gaan vestigen. Mensen dachten mee over welke mogelijkheden er nog meer waren zoals het koppelen van een voedseltuin of voedselbos in het landschap.
- Er waren zorgen over de druk die een hotel en zijn bezoekers leggen op de natuur eromheen en de aantrekkende verkeersbewegingen. Aan de andere kant waren er ook mensen die met de komst van een hotel kansen zagen om het recreatieaanbod te vergroten met kano's en sups. In het SPvE is rekening gehouden met de zorgen door het hotel beter in te passen in het landschap. Daarnaast moet worden voldaan aan de eerder genoemde programmatische eisen t.a.v. het hotel: een bijzonder concepthotel van maximaal 50 kamers of een bijzonder doelgroephotel van maximaal 50 kamers dat aantoonbaar voldoet aan de in Hoofdstuk 3.1. genoemde criteria.
- Er werd gevraagd ruimte te houden voor de leefwereld van de verschillende dieren in het plangebied. Dit sluit aan bij de door de gemeenteraad ingediende Motie M375: 'Behoud bestaand groen'. Aan deze zorgen is o.a. gehoor gegeven door de ecologisch waardevolle bosschages zoveel mogelijk te behouden en door het gebouw van de broedplaats te draaien zodat deze meer onderdeel van het groen wordt. Mede op basis van de QuickScan Flora en Fauna is in het ontwerp van het landschap meer rekening gehouden met de bestaande soorten in het gebied. Voorafgaand aan de bouwfase zal nog verder onderzoek plaatsvinden (o.a. een volledige bomeninventarisatie) en indien nodig zullen compenserende maatregelen getroffen worden.
- Er wordt aandacht gevraagd voor de overgang tussen het plangebied en de functies eromheen. Denk aan de tegenstelling tussen de afrit van de snelweg die fijnstof produceert en het verbouwen van groente. De voedselproductie wordt om deze reden meer geconcentreerd aan de Noordrand, dichter bij het Noorderpark.
- Er wordt over het algemeen positief gereageerd op de open verbinding met het Noorderpark, maar er zijn ook zorgen om de veiligheid, met name in de avonduren. In het schetsontwerp is te zien hoe de toegangen tot Steck en het park ontworpen zijn en wordt rekening gehouden met avondsluiting van de entrees. De enige uitzondering hierop is een secundaire entree aan de Gageldijk die door hotelgasten gebruikt kan worden.
- Veel vragen waren er over het aantal parkeerplaatsen. In het plangebied zijn momenteel 213 parkeerplaatsen. Zoals aangegeven in Hoofdstuk 3.3. komen hiervoor maximaal 301 parkeerplaatsen terug. Hiervan moeten 213 parkeerplaatsen direct worden gerealiseerd en daarnaast ruimte worden gecreëerd voor nog eens 88 parkeerplaatsen. Door een betere inrichting van het parkeren gaat er juist verharding weg in plaats van dat er verharding bij komt. Ook blijft de bamboe langs de rand van het gebied staan zodat het zicht vanuit de tuindersvereniging groen blijft.
- Ook waren er opmerkingen over de betrokkenheid van de bewoners van Overvecht. Hoe kunnen Overvechters het tuincentrum ook in de toekomst echt als hun plek gaan zien? Initiatiefnemer wil door middel van placemakingactiviteiten zoveel mogelijk bewoners uit de wijk trekken. Daarnaast wordt er, bij voldoende belangstelling, werken met een klankbordgroep die advies kan geven over de programmering zodat deze nog beter aansluit op behoeften uit de wijk.
- Ondernemers
- Het merendeel van de geraadpleegde ondernemers in Overvecht staan positief tegenover de plannen. Aanvullend werden o.a. de volgende aandachtspunten genoemd:
- Geef startende ondernemers uit de wijk een kans bij Steck. Initiatiefnemer staat daar zeker voor open. Dat geldt voor zowel startende ondernemers in de broedplaats, als binnen de restaurantfunctie. In deze fase kunnen hierover door initiatiefnemer nog geen harde afspraken worden gemaakt.
- Het zou positief zijn als naar aanleiding van de ontwikkeling van Steck de barrièrewerking van de NRU kan afnemen. Initiatiefnemer heeft hier niet direct invloed op omdat het gaat om openbare ruimte. Zowel de NRU als de Gageldijk maken geen onderdeel uit van de plannen.
- Er werd geopperd of Steck geen satellietlocatie(s) midden in de wijk zou kunnen openen om het beter bereikbaar te maken voor de diverse doelgroepen in de wijk. Vooralsnog heeft initiatiefnemer daar geen plannen voor.

Provincie en Waterschap
Vanuit de provincie werd geadviseerd het inundatielandschap beter zichtbaar te maken en het natte landschap door te trekken tot de broedplaats. Dit advies is opgevolgd. Ook is op advies van de provincie de positie van het hotel meer naar de oostzijde verschoven om het erfgoed beter beleefbaar te maken en zichtlijnen te versterken.

Met het Waterschap is afstemming geweest over de doorlopen watertoets. Ook heeft het waterschap geadviseerd ten aanzien van beplanting (voldoende plas-dras structuur) en het onderhoud van de sloten (toegankelijkheid vanaf de kant en vanaf het water). Deze adviezen zijn verwerkt in het ontwerp.

Staatsbosbeheer en Projectgroep Noorderpark Ruigenhoek
In het algemeen sluiten de plannen aan bij de toekomstvisie Noorderpark uit 2018 waarin het versterken van de recreatiefunctie van het park en het toevoegen van meer horeca als doelstellingen benoemd zijn Ook wordt het gezien als een verbetering ten opzichte van de huidige situatie ten aanzien van erfgoed en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Er waren ook enkele kritische kanttekeningen die deels aansloten bij de vragen van bewoners. De kanttekeningen hadden met name betrekking op de extra druk op het Noorderpark, de verkeer aantrekkende werking en de veiligheid en toegankelijkheid van het Noorderpark. Zie daarvoor ook de eerdere opsomming van de input vanuit bewoners en omwonenden.

Voor een compleet overzicht van de opmerkingen en de reactie van de initiatiefnemer wordt verwezen naar bijlage 4 bij dit document.

8.4 Reacties op het concept SPvE

Het concept SPvE is door het college van B&W vrijgegeven voor reactie en heeft van 5 juni tot en met 17 juli 2025 ter inzage gelegen. Er zijn 17 reacties binnengekomen. De reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het SPvE.

Hoofdstuk 9 Vervolgtraject

9.1 Planproces

Voor de herontwikkeling van de locatie van het tuincentrum volgen we het Utrechtse Plan Proces (UPP1), waarbij wordt uitgegaan van een complexe gebiedsontwikkeling. Na de totstandkoming van het intentiedocument en de plankostenovereenkomst, werd met het opstellen van het SPvE de definitiefase gestart.

Nadat de gemeenteraad het SPvE heeft vastgesteld werkt de eigenaar van het tuincentrum het plan binnen de vastgestelde kaders uit en wordt de omgevingsplanprocedure doorlopen. Daarbij worden ook de hiervoor nog noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd.

Placemaking

In de periode tussen de opening van Steck in 2020 en de realisatie van de bouwplannen wordt op basis van het SPVE 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 omgevingsplan. 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. Ook worden hiermee inzichten verkregen die van belang zijn als input voor het programma van eisen van de gebouwen en het park in de volgende ontwerpfase.

9.2 Juridisch-planologisch proces

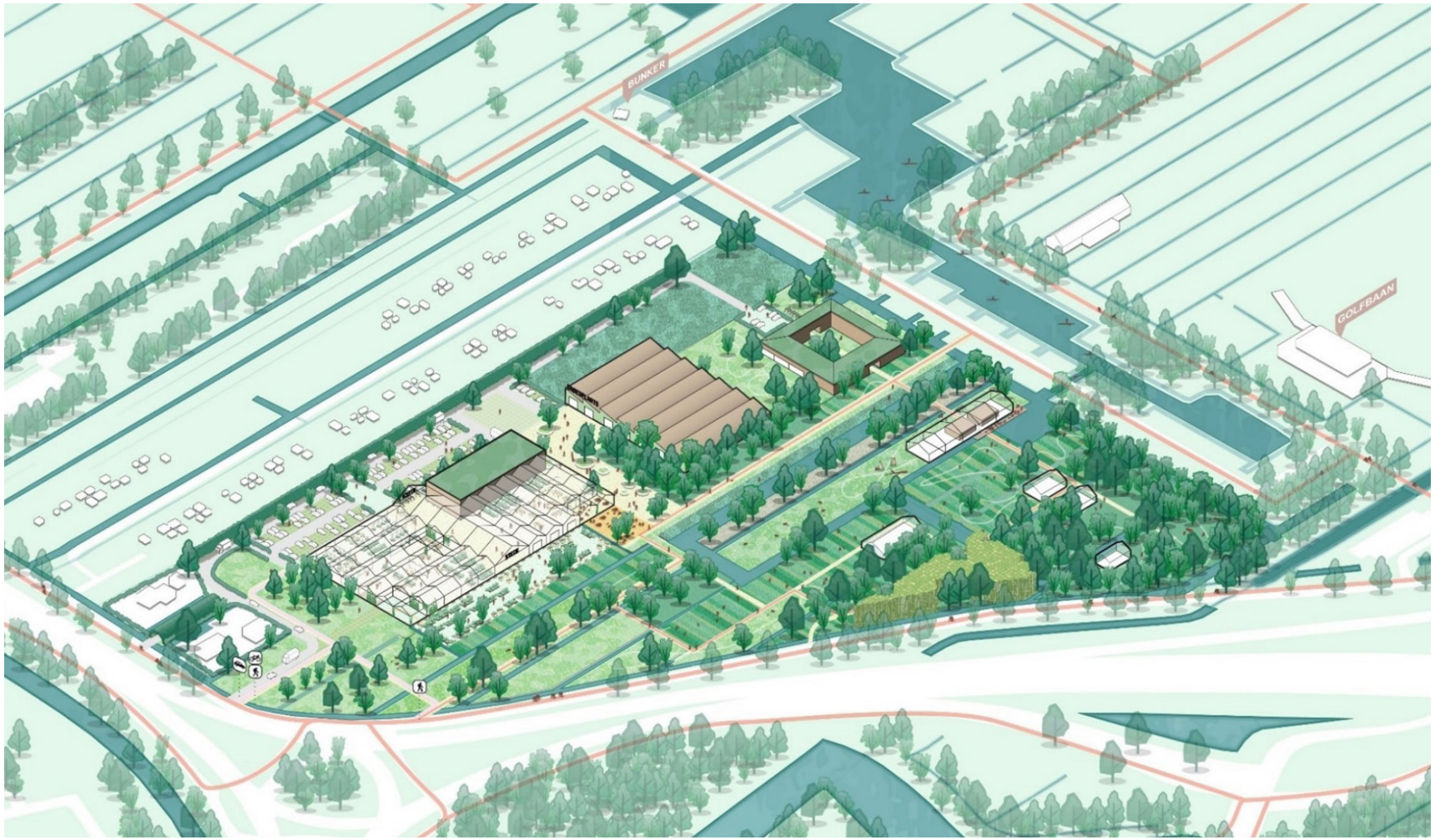
De plannen zoals in het SPvE opgesteld passen niet binnen de bestaande planologische kaders. Om af te wijken van het bestaande juridisch-planologische kader wordt een nieuw omgevingsplan opgesteld. Op het omgevingsplan is een formele inspraakprocedure van toepassing. Voor de omgevingsplanprocedure wordt geen participatietraject doorlopen. Wel wordt het nieuwe omgevingsplan ter inzage gelegd voor inspraak.

9.3 Planning

De planning voor het vervolgtraject is al volgt:

- Vaststellen omgevingsplan in de gemeenteraad: Q1 2027
- Omgevingsvergunningen (gefaseerd): Q2 2027
- Start uitvoering: n.t.b.

Zie figuur 38 op de volgende pagina voor een afbeelding van het plan in vogelvlucht.



Figuur 38: het plan in vogelvlucht

Colofon

Projectgroep
Leah Wiederholdt, Ruimte/Stedenbouw
Willemijn Hellemans, Ruimte/Stedenbouw
Vincent Peters, Ruimte/Landschap
Tim den Duijf, Ruimte/Landschap
Edsard Kylstra, Ruimte/Erfgoed
Manon den Blanken, Ruimte/EZ
Arjan van de Werken, Ruimte/Mobiliteit
Nico van Selm, Ruimte/Planeconomie
Thomas Nouws, Ruimte/Duurzaamheid
Martijn Rombouts, Ruimte/Duurzaamheid
Eveline de Groot, Ruimte/Omgevingsrecht

Projectmanagement
Frank Speerstra, Ruimte/PMR

Opdrachtgever
Martine Sluijter, Ruimtelijk Regisseur Overvecht
Roel Faems, Gebiedscoördinator

Versiedatum
Oktober 2025

2025-011.ENOF