

Participatieverslag Gebiedsontwikkeling Steck

A stylized illustration of a city skyline in shades of teal and blue. It features a tall building with a grid of windows, a church with a steeple, and several other houses and buildings of varying heights. The word 'steck' is written in a large, white, lowercase sans-serif font, partially overlapping the bottom of the skyline.

steck

Participatieverslag Gebieds-ontwikkeling Steck - mei 2024

Inleiding

Participatietraject Steck

Vanaf 2020 werkt de familie Scherrenberg aan de ontwikkeling van Steck. In dat jaar is de exploitatie van Tuincentrum Overvecht terug in de handen van de oprichtersfamilie gekomen. Met vernieuwde ogen is gekeken naar het tuincentrum, dat de nieuwe naam Steck heeft gekregen, en de gebieden eromheen. Er ontwikkelde zich een ambitieus plan voor een publieke groene ontmoetings- en verblijfsplek als schakel tussen het Noorderpark en de wijk Overvecht en in verbinding met het werelderfgoed van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In 2021 hebben de gemeente Utrecht en Overvecht Vastgoed een intentiedocument getekend om de haalbaarheid van de plannen te onderzoeken. Onderdeel van deze onderzoeken is het betrekken van de omgeving bij deze plannen. In de beginfase hebben er verkennende gesprekken plaatsgevonden met de provincie, het recreatieschap, Staatsbosbeheer, ondernemers en bewoners uit Overvecht. Daarna zijn er formele afspraken gemaakt rond de verdieping van het participatietraject. Dit document geeft weer welke inspanningen Steck heeft geleverd om de omgeving te betrekken en hoe die in relatie staan tot het participatieplan van februari 2023. De verslagen van de losse activiteiten zijn als bijlage terug te lezen.

Doelgroepen en stakeholders

In het participatieplan stonden de verschillende doelgroepen van Steck benoemd. Een deel van deze groep hebben wij actief bij de participatie betrokken.

Wijk:

- Winkelend publiek;
- Bewoners (recreatie, vrijwilligerswerk) en ondernemers Overvecht (wijkeconomie);
- Kinderen en scholen (spelen en leren, kan ook in schoolverband);

Hoe betrokken:

De uitnodigingen voor de bewonersavonden zijn breed verspreid in de wijk. Ook hebben we een aantal keer op de markt bij Winkelcentrum Overvecht gestaan om wijkbewoners te informeren over de plannen.

De kinderen en scholen zijn actief uitgenodigd voor placemaking activiteiten.

steck

Stad:

- Winkelend publiek
- Creatieve groene ondernemers (Steck als broedplaats van de stad);
- Studenten (MBO), leerwerktrajecten, omscholing en herintreders;
- Fietzers, hardlopers, wandelaars, kanoërs (sport en gezond leven);
- Recreant (vermaak en vertier).

Hoe betrokken:

Van de stedelijke doelgroepen hebben we tot nu toe vooral de groene ondernemers betrokken. Steck als broedplaats van de stad wordt daarmee nu al vormgegeven. Het stedelijk winkelend publiek en de sportieve recreanten hebben we niet specifiek benaderd maar kunnen de ontwikkelingen wel volgen via lokale nieuwsbladen en onze social media kanalen.

Regio/landelijk:

- Dagjesmensen (bijvoorbeeld voor de streekmarkt, de culturele en groene programmering, of andere evenementen);
- Ondernemers en zakenlui op zoek naar werk- en/of vergaderlocatie in het groen (ook meerdaags);
- NHW-bezoeker (fietsroute cultuurhistorie, uitvalsbasis Utrechts landschap);
- Vakantiegangers die weg gaan in eigen land, en de combinatie van de binnenstad Utrecht zoeken met rust en natuurbeleving.

Hoe betrokken:

Net zoals de stedelijke doelgroepen hebben we de regionale en landelijke doelgroepen niet specifiek benaderd voor het participatietraject. Natuurlijk waren ze wel welkom bij onze brede informatieavonden en konden de ontwikkelingen volgen via de lokale pers en social media.

Participatie (toekomstige) bezoekers, ondernemers en maatschappelijke organisaties

De verschillende doelgroepen die we wel betrokken hebben bij de participatie zijn op diverse manieren benaderd. Bijvoorbeeld door enquêtes onder klanten, door lezingen en bijeenkomsten te organiseren, maar ook door lokale ondernemers en vrijwilligersorganisaties (zoals de Voedseltuin en Stichting Snorhaar) en culturele partijen om een (tijdelijke) plek te bieden bij het huidige tuincentrum. De beoogde gebiedsontwikkeling is een proces van jaren. Dit biedt veel tijd om het concept uit te testen en waar nodig bij te stellen. Deze vorm van participatie en co-creatie wordt georganiseerd in de meer informele placemakingfase.

The logo for 'steck' is displayed in a bold, lowercase, sans-serif font. The letters are black and have a slightly irregular, hand-drawn feel. The 's' and 't' are particularly prominent.

Participatie overige stakeholders

Los van de doelgroepen die bereikt moeten worden, moet de gebiedsontwikkeling van Steck passen in formele ruimtelijke kaders en beleidsdoelstellingen van diverse overheden. Deze overheden hebben zowel een adviserende als een toetsende rol. Voor de gemeente is er daarnaast ook een besluitvormende rol. De beoogde bestemmingswijziging moet goedgekeurd worden door de gemeenteraad. Gezien de fysieke ligging in Overvecht is ook een goede afstemming met de wijk en de omwonenden van belang. Deze groepen noemen we de stakeholders en zij zijn door de initiatiefnemer actief betrokken bij de ruimtelijke plannen en de formele besluitvorming die daarbij noodzakelijk is. De stakeholders hebben een belang, en ook een compleet overzicht over de planvorming. Zij zijn ook in staat verschillende belangen af te wegen en op basis daarvan te adviseren. Volgens het participatieplan zijn de doelgroepen op de volgende manier benaderd:

Stakeholder	Rol	Belang	Participatie-niveau	Mogelijke (advies)vragen	Is dit gedaan?
Gemeente Utrecht	Adviserend Toetsend Besluitvormend	Juridisch planologisch RSU 2040 NRU Programma Samen voor Overvecht	Co-creatie	Wijziging bestemmingsplan Via afdeling ruimte alle samenhangende aspecten plan beoordelen en goedkeuren Formele besluitvorming in college van B&W en gemeenteraad	Ja
Provincie Utrecht	Adviserend Toetsend	Juridisch planologisch Aansluiting op cultuurlandschap en NHW	Co-creatie	Toetsing aan ruimtelijk provinciaal beleid Toetsing erfgoed NHW en cultuurlandschap	Ja, het ontwerp is getoetst op provinciaal beleid en erfgoed middels een HIA
Waterschap	Adviserend Toetsend	Waterhuishouding gebied Groen-blauwe verbindingen	Co-creatie	Inpassing in slagenlandschap, waterberging	Ja, er heeft watertoets plaatsgevonden

Stakeholder	Rol	Belang	Participatie-niveau	Mogelijke (advies)vragen	Is dit gedaan?
Staatsbosbeheer & Projectgroep Noorderpark Ruigenhoek (deelnemers: gemeente De Bilt, gemeente Utrecht, Staatsbosbeheer en provincie Utrecht i.c. het Waterlinieteam)	Adviserend	SBB is Terreineigenaar en beheerder Noorderpark Ruigenhoek (alle taken van RMN zijn overgenomen) Projectgroep buigt zich over verdere ontwikkeling en beheer Noorderpark Ruigenhoek	Adviserend	Ruimtelijk: aansluiting op recreatiegebied Ecologische structuur Programmering Steck in aansluiting op programmering Noorderpark Ruigenhoek Erfgoed NHW	Ja, de opmerkingen uit de werkgroep zijn vastgelegd in een gespreksverslag.
Bewonersorganisaties Overvecht (Wijkplatform Overvecht en Bewonersplatform Overvecht)	Adviserend	Leefbaarheid wijk Verkeer/NRU Economische impuls voor wijk/werkgelegenheid	Adviserend	Integrale afweging plussen en minnen plan Uitspraak ruimtelijke kwaliteit plan Adviezen en kansen die vanuit bewoners signaleerd worden inbrengen (verbinding met relevante netwerken in de wijk)	Deze groepen zijn op verschillende momenten gevraagd naar advies. Zie onderstaande tijdlijn voor de verschillende momenten.
Bewoners Groenekan/de Bilt	Adviserend	Inpassing in omgeving Voorkomen overlast	Adviserend		Deze bewoners waren uitgenodigd voor de brede informatieavonden en er heeft een apart gesprek met een afvaardiging plaatsgevonden
Volkstuinvereniging de Doordouwers	Raadplegend	Inpassing in omgeving Voorkomen overlast	Raadplegend		De leden waren uitgenodigd en aanwezig bij de brede informatieavonden en op de sessie van 14 december
Ondernemers Overvecht en Noorderpark	Raadplegend	Versterking (wijk)economie en vestigingsklimaat in Overvecht	Raadplegend	Plannen toetsen op aanvulling dan wel concurrentie t.o.v. bestaand aanbod	De ondernemers zijn uitgenodigd bij de brede informatieavonden. Daarnaast hebben één op één gesprekken plaatsgevonden

steck

Tijdslijn Participatie

In onderstaand schema is te zien wanneer de verschillende doelgroepen benaderd zijn voor raad en advies.

2023	Wat/Wie	Aantal aanwezigen
Januari		
Februari	• Wijkplatform Overvecht, werkgroep Ruimtelijke Ordening • Bewonersplatform Overvecht	4 2
Maart		
April		
Mei		
Juni	• Bewoners Groenekan, Stichting BRUUNO	2
Juli		
Augustus		
September	• Brede informatieavond voor alle betrokkenen: centraal stond ophalen van advies • Lezing Nimeto	80 27
Oktober		
November		
December	Werksessie met organisaties uit de wijk Overvecht met aanwezig: • Wijkplatform Overvecht • Waterschap • Bewonersplatform Overvecht • Volkstuinvereniging de Doordouwers • Vertegenwoordigers projectgroep Noorderpark	10

steck

2024	Wat/Wie	Aantal aanwezigen
Januari	• Projectgroep Noorderpark (Staatsbosbeheer, Gemeente Utrecht, Gemeente de Bilt, Provincie Utrecht) • Bewoners van Overvecht op de markt bij Winkelcentrum Overvecht	6 ruim 100
Februari		
Maart	Brede informatieavond: Centraal stond de terugkoppeling van het ontvangen advies en resultaten onderzoeken.	60
April	Indienen SPvE bij de gemeente	

Tijdslijn placemaking activiteiten

De ontwikkeling van Steck gaat volgens een organisch principe. Dit houdt in dat er nu al verschillende activiteiten worden georganiseerd op de manier die past bij de toekomstige ambities. Door de gratis activiteiten Maisdoolhof, Schaatsbaan, Speurbos en de natuurspeeltuin trekken nu al nieuwe doelgroepen naar het tuincentrum.

Deze groepen gaan het gebied hierdoor al als een verblijfsplek gebruiken en daar kunnen wij van leren:

wat zijn de wensen en behoeften van deze groepen en hoe kan Steck daar op een goede manier bij aansluiten.

Ook de programmering van de maandagenda en losse culturele evenementen dragen bij aan het diverser maken van het gebruik van de plek.

Wat	voorjaar '23	zomer '23	herfst '23	winter '23	voorjaar '24	zomer '24	herfst '24	winter '24
Maisdoolhof*								
Schaatsbaan*								
Speurbos*								
Natuurspeeltuin*								
Maandagenda**								
Losse evenementen en van culturele organisaties uit de stad***								

*Gratis toegankelijk

**met workshops, lezingen, markten en culturele activiteiten (mede verzorgd door partners uit de stad; deels gratis, deels betaald)

***veelal gratis toegankelijk of een vrijwillige bijdrage. Een greep uit de afgelopen jaren: Wintergloed Cultuurproeverij i.s.m. theater ZIMHIC Stefanus, expositie “Kunst op volle grond” door Utrecht Down Under/Kunstliefde, Van Dom tot Steengoed, Gluren bij de Buren, Speelgoed Ruilmarkt, Poëziefestival TaLente, lunchconcerten, voorleesmiddagen enzovoort.

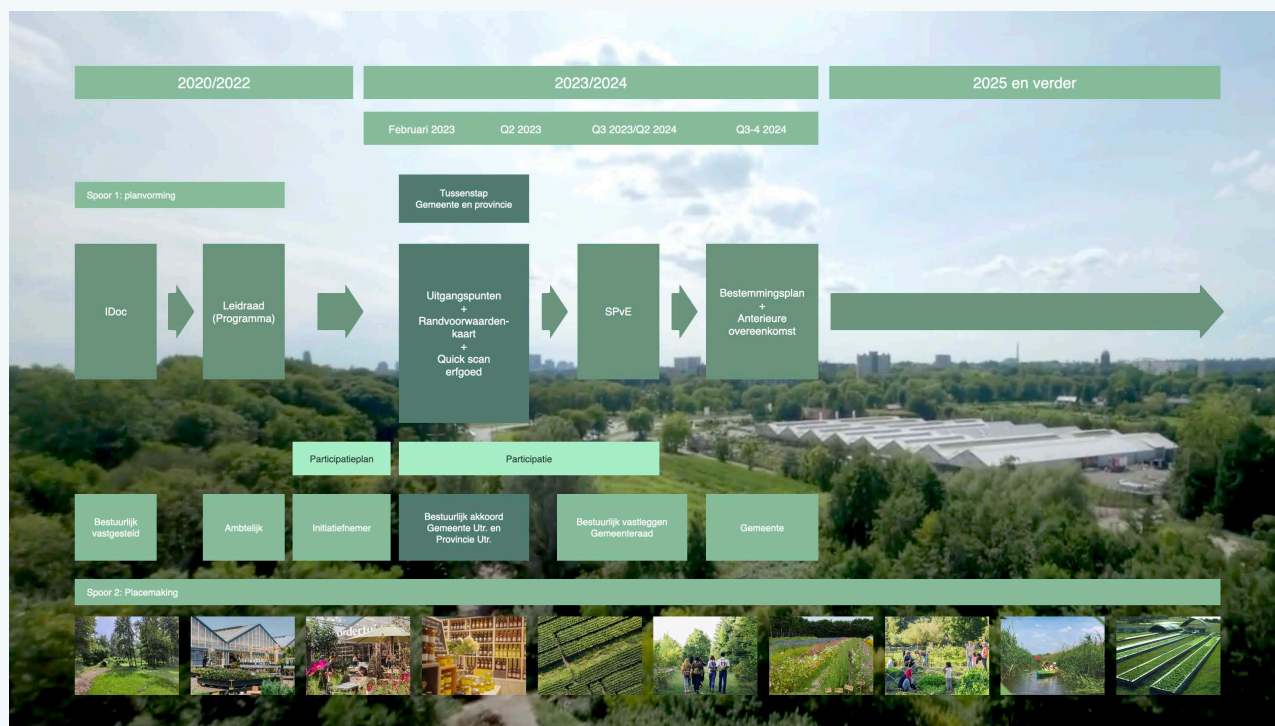
steck

Hoe vond de participatie plaats?

De verschillende doelgroepen hebben ons ook verschillende adviezen en zorgen over de ontwikkeling meegegeven. Het concept plan dat in september 2023 is gepresenteerd is dan ook op verschillende punten aangepast. Deze aanpassingen zijn gepresenteerd op de informatieavond in maart 2024. In de verslagen per bijeenkomst of gesprek is precies terug te lezen welke opmerkingen er gemaakt zijn, hier beperken we ons tot de hoofdlijnen.

Rol gemeente

Met de gemeente werd intensief samengewerkt en er vond regelmatig afstemming plaats in bilaterale overleggen. Deze afstemming leidde tot concrete producten zoals IDOC, uitgangspuntennotitie en SPVE (zie schema verderop). De leiding en het zwaartepunt van de ontwikkelingen rondom Steck lagen bij de initiatiefnemer, maar zoals omschreven in het intentiedocument lagen de ruimtelijke ordening bevoegdheden op meerdere bestuurslagen. Er was dus 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.



Schematische weergave proces

steck

Rol provincie en waterschap

Tezamen met de gemeente worden de ruimtelijke plannen in bilaterale overleggen met deze bestuursorganen besproken en ambtelijk getoetst. Met de provincie is met name overlegd onder welke condities bouwen buiten de rode contour mogelijk gemaakt zou kunnen worden. Uitgangspunt daarbij was dat er sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering en 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 de uitgangspuntennotitie die voorafgaand aan het SPVE is opgesteld. Tijdens de onderzoeksfase voor het SPVE hebben met de provincie nog bilaterale overleggen plaatsgevonden om het schetsontwerp in zijn geheel te toetsen. Daarnaast hebben nog specifieke overleggen plaatsgevonden over de impact van de plannen op het erfgoed. 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 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. De watertoets is doorlopen en het waterschap heeft 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. Het waterschap was eveneens aanwezig bij de informatieavond op 14 december.

Raadpleging Staatsbosbeheer en projectgroep Noorderpark Ruigenhoek

In overleg met gemeente en provincie vond consultatie van deze groepen plaats. In eerste instantie bilateraal, maar ook in de vorm van een online overleg met de gehele projectgroep Noorderpark in januari 2024.

Leden van de projectgroep zijn ook aanwezig geweest op de informatieavonden. In de projectgroep zijn de gemeenten Utrecht en De Bilt, de provincie en Staatsbosbeheer vertegenwoordigd. In het algemeen is er waardering voor de plannen. Zij sluiten 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 Waterlinie. Er waren ook enkele kritische kanttekeningen die deels aansloten bij de vragen van bewoners:

- Veiligheid en toegankelijkheid. De open verbinding met het Noorderpark kan ook tot ongewenst bezoek leiden zoals Noorderpark nu al af en toe ervaart rondom de parkeerplaats. Steck is zich hiervan bewust en heeft in het ontwerp de mogelijkheid opgenomen om de verbinding naar het wandelpad in de avond te kunnen afsluiten. Daarnaast is er een natuurlijke begrenzing door de slootstructuur.
- Verkeersafwikkeling en afstemming met gemeente De Bilt. De afstemming met gemeente De Bilt vindt plaats op ambtelijk niveau. gemeente Utrecht heeft hiervoor een aanvullend overleg belegd waarin ook het onderzoek van Goudappel besproken is.
- Een hotel met mogelijk een verkeersaantrekkende werking. Vanuit Steck is aangegeven dat het om een bijzonder en duurzaam hotelconcept gaat en dat er ook economische dragers onder het plan nodig zijn. Het gaat om een hotel met maximaal 50 kamers. Uit het onderzoek van Goudappel is gebleken dat dit zowel qua parkeerplaatsen als qua verkeersaantrekkende werking past.
- De ontwikkeling van Steck kan leiden tot een toenemende druk op het Noorderpark. Vanuit Steck is aangegeven dat de ontwikkeling van Steck aansluit op de ambities uit het visiedocument van 2018 dat tot doel had meer recreanten naar dit gebied te trekken. Steck zou graag meer concreet van de projectgroep dan wel Staatsbosbeheer vernemen wanneer er sprake is van een te hoge druk of piekmomenten. Een onderzoek daarover is niet voorhanden. De ontsluiting van Steck zal wel binnen het eigen gebied opgelost worden.

Raadpleging bewoners en ondernemers directe omgeving

Om de bewoners van Overvecht en de andere burens op een goede manier te betrekken hebben wij aan de ene kant flyers verspreid met de uitnodigingen voor de brede bewonersavonden en zijn we met een kraam op de weekmarkt van Overvecht gaan staan. Daarnaast zijn drie bewonersorganisaties al actief in het voortraject betrokken: het Wijkplatform Overvecht, het Bewonersplatform Overvecht en Stichting BRUUNO uit Groenekan.

Deze organisaties hebben wij ook individueel nog gesproken. De bewonersorganisaties van Groenekan en Tuindorp zijn ook uitgenodigd voor de informatieavonden. 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.

steck

- 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 hebben we rekening gehouden met de zorgen door het hotel beter in te passen in het landschap. Ook wordt het een ingetogen en volledig duurzaam gebouw. Tot slot is verduidelijkt dat zowel qua recreanten als zakelijke doelgroep gemikt wordt op mensen die bewust kiezen voor rust en een groene omgeving.
- Het is duidelijk dat de leefwereld van de verschillende dieren in het gebied de bezoekers aan het hart gaat. De oproep is dan ook om ruimte voor deze dieren te houden in de nieuwe plannen. Aan deze zorgen is gehoor gegeven door onder andere de ecologisch waardevolle bosschages meer te behouden en door het gebouw van de broedplaats te draaien zodat deze meer onderdeel van het groen wordt. Mede op basis van de quick scan flora en fauna is het landschap zo ontworpen dat bestaande soorten in het gebied gerespecteerd worden. Voorafgaand aan de bouwfase zal nog verder onderzoek plaatsvinden en indien nodig zullen compenserende maatregelen getroffen worden.
- De overgang tussen het plangebied en de functies eromheen vraagt ook aandacht. Denk aan de tegenstelling tussen de afrit van de snelweg die fijnstof produceert en het verbouwen van groente. De voedselproductie wordt meer geconcentreerd aan de Noordrand, dicht bij het Noorderpark.
- Er wordt positief gereageerd op de open verbinding met het Noorderpark, maar er zijn ook zorgen om de veiligheid, met name in de avonduren. In het SPvE wordt aangegeven 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.
- Over het parkeren vroegen bewoners, maar ook de burens zich af hoeveel parkeerplaatsen er nou bij komen en hoe die er uit zien. Met name de Doordouwers maakten zich zorgen over hun uitzicht. Bij Steck zijn momenteel 213 parkeerplaatsen. In het SPvE staan de parkeerplaatsen nu verdeeld over verschillende plekken. In totaal gaat er door deze inrichting 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. De parkeerplaats op een andere plek maken is helaas niet mogelijk vanwege eisen vanuit de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maar er is wel gekeken hoe de bestaande beplanting een betere buffer kan vormen en hoe de entree van Steck aan de Gageldijk vergroend kan worden.

steck

- Ook waren er opmerkingen over de betrokkenheid van de bewoners van Overvecht. Hoe zorgen we ervoor dat Overvechters het tuincentrum ook echt als hun plek gaan zien? Deze opmerking wordt echt ter harte genomen. Door middel van onze placemaking activiteiten willen we zoveel mogelijk bewoners uit de wijk trekken. Ook gaan we, indien daar voldoende belangstelling voor bestaat, werken met een klankbordgroep die advies kan geven over de programmering zodat deze nog beter aansluit op behoeften die leven in de wijk.
- Over het algemeen waren bewoners onder de indruk van de plannen en gecharmeerd van de ondernemers die nu al betrokken zijn bij de ontwikkeling. De informatieavonden en de marktdagen werden telkens met een positief gevoel afgesloten.

Voor een compleet overzicht van de opmerkingen en de reactie van Steck wordt verwezen naar bijlage 1 bij dit document.

Raadpleging kinderen en jongeren van Overvecht

Steck vindt het van belang jonge Utrechters van jongs af aan te betrekken bij thema's als gezonde voeding, natuur, bewegen en duurzaamheid. Voor de ontwikkeling van dit gebied is hun inbreng dan ook van groot belang. Om deze doelgroep te betrekken bij het gebied heeft Steck 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 van Steck betrokken. In relatie tot het participatietraject voor de gebiedsontwikkeling van Steck heeft Steck 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. De leerlingen waren enthousiast over het concept van Steck en de aandacht voor duurzaamheid en stadse vergroening. Dit kwam terug in het ontwerp voor de inrichting en styling van de balkons die zij voor Steck gemaakt hebben.
- Een ontwerpopdracht voor 30 tot 40 leerlingen van leerjaar drie van het Technasium binnen het Rietveldcollege, dat ligt in de nabije omgeving van Steck. Onderdeel van deze opdracht is ook te onderzoeken wat Steck een aantrekkelijke plek kan maken voor jongeren. Uitvoering van deze opdracht was voorzien voor maart 2024, maar is door omstandigheden binnen de school verplaatst naar september 2024. Helaas kunnen er voor dit participatieverslag dus nog geen uitkomsten vermeld worden.

Er zijn vanuit de eigenaar van Steck contacten met de Stichting Durf te Dromen in Overvecht. In de nabije toekomst zullen ook zij benaderd worden om te kijken op welke manier de jongeren die zij bereiken betrokken kunnen worden bij de planvorming rond Steck.

steck

Raadpleging van en co-creatie door ondernemers

Steck wordt mede ontwikkeld voor en door groene ondernemers in de stad. De plannen voor een groene broedplaats leiden tot veel enthousiasme bij ondernemers. Zoals ook blijkt uit de ervaringen van Overvecht Vastgoed in Werkspoorkwartier is er een grote behoefte in de stad aan betaalbare werkruimte in bedrijfsverzamelgebouwen. Ondernemers melden zich nu al. Een aantal van hen heeft nu al een plek gekregen bij Steck. Andere ondernemers uit het netwerk zullen betrokken worden bij de planvorming voor de groene broedplaats. Randvoorwaarde is dat zij passen binnen de visie en missie van Steck.

Om de wijk economie te versterken wordt nu al actief samenwerking gezocht met elders in Overvecht gevestigde bedrijven, die partner of leverancier van Steck en de Noordertuin zijn of kunnen worden.

Ontwerpbureaus als Triomf en Raumkultur zijn betrokken bij de inrichting van Steck en het terrein.

Noordertuin koopt in bij partijen als Van de Streek, Pitabakkerij Irini, Lavett, De Voedseltuin en De Clique.

Ook zijn er contacten met sociaal ondernemers zoals The Social Collective, Dock 030 en Positive. Daarnaast is de eigenaar van Steck een actieve en betrokken Overvechtse ondernemer met een groot netwerk in de wijk, onder andere als bestuurder van de Ondernemersvereniging Nieuw Overvecht en als wijkambassadeur.

Mede vanuit die hoedanigheid zijn door de eigenaar van Steck ruim twintig één op één gesprekken gevoerd met ondernemers en winkeliers in de omgeving. Daarnaast zijn ondernemers via het zakelijke netwerk uitgenodigd voor bijeenkomsten bij Steck. In relatie tot de gebiedsontwikkeling van Steck leidden die gesprekken tot de volgende conclusies:

- Het merendeel van de gesproken ondernemers staat positief ten aanzien van de gebiedsontwikkeling van Steck. Het wordt gezien als een ontwikkeling van algemeen belang voor de wijk, die eraan bijdraagt dat Overvecht positief in het nieuws komt. Gezien de vaak negatieve publiciteit over Overvecht worden positieve ontwikkelingen en investeringen in de wijk omarmd.
- Vanwege het aanbod op stads- en regioverzorgend niveau wordt Steck in het algemeen niet gezien als concurrent. Vanuit een dierenwinkel werd kritisch gereageerd op de komst van een dierenafdeling bij Steck. Steck vindt evenwel dat dit aanbod bij het standaard assortiment van een tuincentrum past, zoals ook bij andere tuincentra in de omgeving. In voormalig tuincentrum Overvecht was ook een dierenafdeling, in die zin is er dus geen sprake van een nieuw concurrerend aanbod. Bij de opening van Steck is ervoor gekozen eerst te starten met planten en tuinmeubelen, de dierenafdeling is later weer toegevoegd. Vanuit het horeca-aanbod is meegegeven dat meer horeca in de wijk welkom is, waarbij geadviseerd is onderscheidend te zijn ten aanzien van het bestaande aanbod in de wijk en in het Noorderpark.

The logo for 'steck' is displayed in a bold, lowercase, sans-serif font. The letters are black and have a modern, clean appearance. The 's' and 't' are particularly prominent due to their height and the way they connect to the other letters.

- Geef startende ondernemers uit de wijk een kans bij Steck. Steck staat daar zeker voor open. Voor wat betreft het toekomstige restaurant van Steck gaat een concept onderzocht worden waarbij ervaren thuishokks uit de verschillende culturen in de wijk als startende ondernemer een plek kunnen krijgen in het concept. Ook de broedplaats biedt plek aan startende ondernemers en creatieven.
- De drukke weg vormt een barrière voor de bereikbaarheid vanuit de wijk naar Steck. Vanuit concurrentieoogpunt is dat prettig. Het zou echter mooi zijn als naar aanleiding van de ontwikkeling van Steck wat kan verbeteren aan de ontsluiting van het Noorderpark en toekomstige park bij Steck. Steck heeft hier niet direct invloed op, dit valt onder de verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte van de gemeente. In het kader van participatiebijeenkomsten rond de NRU en de fietsstraat Gageldijk is wel input geleverd vanuit Steck. Er werd ook 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 Steck daar geen plannen en mogelijkheden voor.

Op stadsniveau zijn er contacten met onder meer het Ondernemersfonds, Impact 030, Utrecht Marketing en de Utrecht Development Board. Vanuit deze organisaties wordt de ontwikkeling bij Steck met enthousiasme begroet. In een column van de Utrecht Development Board werd Steck benoemd als een voorbeeld in wording van platform samenwerking tussen ondernemers:

<https://www.utrechtdb.nl/bedrijven-die-een-nieuwe-jas-willen.html>

steck

Communicatiemiddelen

Om de betrokkenen op de hoogte te houden van alle stappen in de ontwikkeling hebben we verschillende communicatiemiddelen ingezet.

Waarover hebben we op welke manier gecommuniceerd?	Participatie momenten voor bewoners	Participatie momenten voor organisaties en vertegenwoordigers	Placemaking activiteiten	Algemene updates over ontwikkeling
Website				
Digitale nieuwsbrief*				
Sociale media Steck**				
Poster achter de kassa				
Flyer voor burens***				
Uitnodigingsmail netwerk				
Dreefnieuws				
U in de wijk Overvecht				
Social media Echt Overvecht ****				
Persoonlijke uitnodiging per mail/post				
Lokale media*****				
Fysiek op de markt van winkelcentrum Nieuw Overvecht				

*De nieuwsbrief van Steck gaat naar 6000 abonnees

**Steck heeft 7500 volgers op Instagram en 650 volgers op LinkedIn

***De flyers van Steck gaan naar bewoners Gageldijk, Koningin Wilhelminaweg, Wolga en Donaudreef, Nekarddreef en omgeving, Overvecht Noord, Tuindorp, Tuindorp Oost, Voordorp, Voordorpsedijk en de ondernemers in het Noorderpark.

**** Echt Overvecht Instagram: 819 volgers, facebook, 4.500 volgers

*****Er zijn vorig jaar artikelen verschenen over Steck in Dreefnieuws, Duic, UTREG, het AD Utrechts Nieuwsblad en de Telegraaf.

steck

Verslaglegging

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. Hieronder de korte samenvatting van hoe de initiatiefnemer heeft voldaan aan deze wet.

- Steck heeft Bureau Brick ingehuurd als onafhankelijk procesbegeleider van de brede informatieavonden en de werksessie in december.
- Van de bijeenkomsten met stakeholders zijn verslagen gemaakt die ter goedkeuring zijn voorgelegd aan de betrokken organisaties. 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.
- Met het voorliggende document geeft Steck een beschrijving van het gevolgde participatieproces. In dit document wordt op hoofdlijnen een terugkoppeling gegeven van de input vanuit de diverse stakeholders en bewoners die Steck gesproken heeft en de reactie van Steck daarop. Daarnaast is een bijlage opgenomen met de vragen en opmerkingen uit de informatieavonden, voorzien van de reactie van Steck.

Bijlagen

Vragen en opmerkingen uit de informatiebijeenkomsten van september en december 2023 en reactie vanuit Steck.

Verslagen brede informatiebijeenkomsten september en december 2023 en maart 2024.

Bijlage 1

Participatieverslag

A stylized illustration of a city skyline in shades of teal and light blue. It features various building shapes, including a tall rectangular building with a grid of windows, a building with a pointed roof and a small circle, and several smaller houses with gabled roofs. The illustration is positioned on the left side of the page, partially overlapping the title and the 'steck' text.

steck

Bijlage 1 Participatieverslag: Vragen en opmerkingen informatieavonden september en december 2024 en reactie Steck

Bomen, natuur, water

Worden er bomen gekapt?	Er zullen een aantal bomen gekapt moeten worden. Bijvoorbeeld aan de achterwand waar nu een elzenopslag is. Daar moeten een paar bomen sneuvelen voor de watergang en voor bebouwing. Maar de meest waardevolle bomen proberen we te behouden. Voor sommige bomen wordt verplaatsing onderzocht. Er komen ook nieuwe bomen bij. We kijken of we die nu al deels kunnen aanplanten zodat ze goed aansluiten bij het ontwerp. We houden in ieder geval nu al rekening met de aanplant van nieuwe bomen met de gebieden waar wel of niet gebouwd gaat worden.
Landschapsinrichting is ook een deel niet inrichten, laat een stuk natuur over aan de natuur, zonder paden, zonder drukte. Een deel niet inrichten van het gebied is de enige oplossing voor het behoud van bijzondere broedvogels zoals de nachtegaal en spotvogel. Zit niet inrichten ook in het ontwerp?	Een deel van het bestaande groen blijft behouden. In de bosschages waar paden zijn worden sommige stukken voorzien van ondoordringbare beplanting zodat dieren daar ongestoord kunnen verblijven en mensen niet van de paden afgaan.
Wordt er in het ontwerp rekening gehouden met het beperken van lichtoverlast in de polder (bijv. rust uren) zodat er minder overlast is voor dieren?	Ja in de volgende fase als er echt op gebouwniveau ontworpen gaat worden zal hiermee rekening gehouden worden.
Komt er ook een voedselbos in het landschap?	Die mogelijkheden worden zeker onderzocht. Er is in elk geval al een voedseltuin en een kweker van eetbare planten: Stekkers. Er hebben zich ook al initiatiefnemers voor een voedselbos gemeld, daar gaan we mee in gesprek.
Wordt het water straks ook voor recreatief gebruik?	Mogelijkheden worden onderzocht om bij het restaurant kano's en sups te verhuren. Verder zal voor het onderhoud van de sloten de bereikbaarheid vanaf de kant of het water meegenomen worden in het definitieve ontwerp.

Parkeren en verharding

Hoe wordt het fietsparkeren georganiseerd?	Bij de hoofdentree van het tuincentrum, bij het hotel en het restaurant en aan de hoofdas door het park naar het Noorderpark.
Komt er betaald parkeren om verkeer met de auto te ontmoedigen?	Nee vooralsnog zijn er geen plannen voor betaald parkeren. Wel wordt fietsen actief gestimuleerd en zullen er ook Steck bakfietsen komen om grote aankopen mee naar huis te nemen. Ook is er nu al een Steck bezorgservice voor grote aankopen.
Kan de parkeerplaats niet dichterbij de randweg geplaatst worden?	De locatie, aan de kant van de volkstuinen, is bewust gekozen zodat juist aan de randen het groene karakter van het gebied benadrukt wordt. Daarbij is het niet mogelijk om de parkeerplaats aan de andere kant, dichterbij de randweg te plaatsen omdat het gebied daar vrij moet blijven vanuit de erfgoedeisen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
Komen er nu meer parkeerplaatsen en daarmee ook meer verharding op het terrein?	Op dit moment zijn er met de overloopparkerplekken op het achterterrein 213 parkeerplekken. Volgens de parkeernorm voor deze ontwikkeling moeten dat 259 worden is gebleken uit onderzoek van Goudappel, waarbij rekening gehouden is met dubbelgebruik. De extra benodigde parkeerplaatsen worden in eerste instantie niet verhard aangelegd maar georganiseerd in een overloopgebied om piekmomenten te kunnen opvangen. Het aantal parkeerplaatsen blijft dus gelijk aan de huidige situatie. We heffen meer verharding op dan dat ervoor terugkomt. In totaal wordt de verharding van het terrein dus minder. We hebben ervoor gekozen om de parkeerplekken te concentreren op één zone aan de westzijde van de drie gebouwen, je wil namelijk niet door het hele gebied auto's tegen kunnen komen. De vaste parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd in halfverharding en daardoor ook een groenere uitstraling en een betere afwatering hebben dan het huidige asfalt.

steck

Verkeer en OV

Een hotel en conferentiecentrum trekt heel veel auto's aan, door geplande ligging trek je de auto's het gebied in, wat wordt de route voor dit verkeer?	Alle autoverkeer wordt geleid via de hoofdentree aan de Gageldijk naar het parkeerterrein bij Steck en het hotel. Ook verkeer voor laden en lossen volgt deze route. Voor de bevoorrading van het restaurant wordt mogelijk gebruik gemaakt van een bestaande zij entree aan de Gageldijk. Dit zal alleen gedurende venstertijden zijn. Deze entree is ook nodig voor de hulpdiensten.
Verkeersveiligheid op de Gageldijk vraagt aandacht, daar lopen veel wandelaars en ouderen met scootmobiel, het is er nu al gevaarlijk. Hoe is dit meegenomen in het ontwerp?	Steck gaat niet over de inrichting van de Gageldijk, dat is de gemeente. De gemeente is van plan om van de Gageldijk een fietsstraat te maken om de verkeersveiligheid te bevorderen. Daarbij wordt ook meer rekening gehouden met voetgangers.
Hoe wordt de bereikbaarheid met de OV geregeld? Er zijn meerdere opmerkingen gemaakt met de wens om OV bereikbaarheid te verbeteren	Hier heeft Steck geen invloed op. Er zijn nu twee bushaltes op ca 500 m afstand. Vanuit Station Overvecht of Utrecht Centraal is Steck bereikbaar met een OV-fiets of met de bus. Uiteraard zal ook vanuit Steck een betere bereikbaarheid van het OV omarmd worden en zal Steck bezoekers stimuleren om met het OV of de fiets te komen.

Routes en toegankelijkheid

Op een bewonersavond over de herinrichting van de NRU had het geleken dat er een doorgaande fietsroute door het gebied komt?	Dit is vanuit Steck niet het plan. Door het gebied komen verschillende wandelpaden. Bezoekers met de fiets of auto worden langs de zijkant geleid. Wandelroutes en ontspannen in het park laten zich moeilijk combineren met een doorgaande (snel)fietsroute. Op dit punt is het ontwerp aangepast.
Hoe ga je om met een open plek, ook 's nachts qua veiligheid?	Het park krijgt drie ingangen. Een hoofdentree aan de Gageldijk en één aan de kant van het Noorderpark. Daarnaast nog de bestaande entree naar de huidige woning. De twee hoofdentrees zullen 's nachts gesloten worden. Het hotel is dan alleen bereikbaar door de "kleine entree". We weten dat openheid een risico met zich mee brengt maar we denken dat de voordelen van open verbindingen opwegen tegen de nadelen.
Zijn in de planvorming ook ook ambassadeurs van mindervaliden betrokken?	Op dit moment nog niet. Dit is wel een goede suggestie voor de volgende ontwerpfase. Overigens moet nieuwbouw volgens bouwbesluit altijd rekening houden met minder validen. Maar ook voor het park is het interessant te onderzoeken hoe de toegankelijkheid voor mindervaliden geborgd kan worden. Verder werkt Steck nu al samen met Buurtmobiel Overvecht om mensen die slecht ter been zijn naar verschillende plekken in de wijk en dus ook Steck te kunnen brengen.
Wat wordt bedoeld met meer toegankelijk gebied voor publiek?	Nu is een groot deel van het gebied afgesloten privéterrein. Dit wordt vervangen door een open toegankelijk park waar je ook naar toe kan om te wandelen, te picknicken etc. Het terrein is er nadrukkelijk niet alleen voor de gebruikers die er gevestigd zijn of voor de klanten van het Tuicentrum. In het park is iedereen welkom.

Inrichting, bebouwing, hotel

Hoeveel m2 bebouwing komt er bij Steck? Er komt een park maar er komt ook erg veel “rood”.	In totaal komt er een footprint van 17.250 m2. Op het totaal van 11 ha is dat ruim 15% bebouwing. Nu is er inclusief De Clique een bebouwing van 11.870 m2, een toename van ca 5.300 m2 bebouwing dus. Deze is als volgt verdeeld: Tuinwinkel: 9.000m2 Groene Broedplaats 5.000m2, Hotel: 1.500m2 Restaurant: 1.000m2 Overige gebouwen: 750m2 In een deel van de tuinwinkel en in de broedplaats en het hotel komen verdiepingvloeren. Het totaal aantal m2 bruto vloeroppervlak zal maximaal 26.000m2 zijn. De aanleg van het park moet ook bekostigd worden, daarvoor zijn (huur)inkomsten uit het bebouwde deel noodzakelijk.
Hoe hoog worden de gebouwen?	In zone A (tuinwinkel, Broedplaats Hotel) hebben de gebouwen een maximale nokhoogte van 9 meter, met één uitzondering bij de Tuinwinkel, daar mag bij de hoofdentree een hoogteaccent van 12 meter gemaakt worden. In zone B hebben (Restaurant en overige kleine gebouwen) de gebouwen een maximale nokhoogte van 6 meter.
Hoe past het hotel in een duurzaamheid concept?	Het wordt een duurzaam gebouw in interactie met de natuur, maar ook de inrichting en de bedrijfsvoering zullen duurzaam zijn. We willen mensen een plek bieden om te onthaasten en te logeren in het groen en vanuit Steck te voet of per fiets het Utrechts Landschap te verkennen.
Er lijkt een tegenstelling tussen rust en geluid, tussen gezond en ongezond doordat het gebied aan een drukke snelweg afrit ligt, hoe wordt hier rekening mee gehouden?	Door de bestaande bosschages zoveel mogelijk te behouden en door de kwekers van eetbare planten wat verder weg van de doorgaande weg te positioneren, meer richting Noorderpark.

steck

Link, context, verbinding

Wat is het verschil en ook de verbinding met het Noorderpark?	Het gebied moet een schakel worden naar het Noorderpark, maar in tegenstelling tot het recreatieve Noorderpark wordt dit wel een productief park. Dat houdt in dat het een parkachtige omgeving is waarin gewerkt wordt en dus niet enkel recreatiegebied. Door de verbinding te maken met wandelpaden wordt het wel een echt onderdeel van het Noorderpark. Het is de bedoeling dat bezoekers zo min mogelijk de overgang tussen privaat en publiek gebied voelen.
Wat is de relatie van deze ontwikkeling en de wijk Overvecht?	We vinden het heel belangrijk dat dit gebied echt ontdekt wordt door de bewoners van Overvecht. Bob Scherrenberg is hier persoonlijk nauw bij betrokken, hij vindt het van groot belang dat inwoners van de wijk ook echt gebruik gaan maken van het gebied. Iedereen moet zich hier fijn en welkom voelen. Het tuincentrum is een van de weinige plekken waar iedereen komt en waar verschillende mensen elkaar tegen kunnen komen. Door nu al activiteiten te organiseren zoals het maisdoolhof en de schaatsbaan kunnen we lessen leren over wie er allemaal gebruik van maakt. Het is bijvoorbeeld fijn om te zien dat de schaatsbaan (zonder ijs) nu al goed gevonden wordt door schoolklassen. Zie ook concept wereldkeukens hieronder.
Hoe worden bewoners uit de wijk Overvecht in het concept betrokken?	Het zou mooi mooi zijn als er in de toekomst in het gebied ook meer ideeën worden geïnitieerd vanuit de wijk, we zijn nu aan het nadenken over in wat voor een structuur dat zou kunnen en hoe we eigenaarschap onder bewoners van de wijk creëren. Wij maken een mooi gebied, maar het moet mede worden ingevuld door de gebruikers. Het horecaconcept dat in het restaurant gaat landen moet ook een trekker voor de wijk zijn. We denken nu bijvoorbeeld aan een wereldkeuken concept, niet in de vorm van een foodmarket, maar juist met kleine keukens die worden gerund door koks uit Overvecht. Maar dit moet nog nader onderzocht worden in een latere fase als het restaurant echt ontwikkeld gaat worden.

Link, context, verbinding

Is er een koppeling met Chichi golf?	Er is geen connectie met de Chichi golf, wat inhoudt dat er geen samenwerkingen met deze voorziening zijn.
Er zijn diverse suggesties voor programmering gedaan zoals een vintagemarkt, kistverkoop van fruit en groenten, connectie met Foodprint Utrecht, het aanleggen van schooltuinen.	De connectie met Foodprint Utrecht is er. Er zijn ook al goede contacten met een aantal basisscholen in Overvecht, met hen wil Steck zeker de mogelijkheid van een schooltuin onderzoeken. Steck neemt alle suggesties mee in de verdere programmering, ook al voor de huidige placemakingfase. Bewoners en ondernemers kunnen te allen tijde contact opnemen met het programmateam van Steck als zij een activiteit willen organiseren.

Proces

Wat zijn de volgende stappen tot het eindbeeld?	Als het SPVE wordt goedgekeurd moet eerst nog de bestemmingswijziging geregeld worden. Dan gaat er op gebouwniveau ontworpen worden en wordt de parkstructuur verder uitgewerkt. In de tussentijd wordt al volop geëxperimenteerd met het nieuwe concept om te kijken wat wel en niet werkt voor de definitieve fase. Dit noemen we placemaking.
Hoe worden bewoners uit de wijk Overvecht betrokken bij de planvorming?	Door informatie-avonden, door de Steck nieuwsbrief, door publicaties op social media en Dreefnieuws, door aanwezig te zijn op de markt in Overvecht (voor deze fase), door contacten met scholen en door gratis toegankelijke activiteiten te blijven organiseren zoals maisdoolhof en schaatsbaan. Als deze fase afgerond is en we komen in de ontwerpfase zal de omgeving zeker weer actief betrokken worden en de kans krijgen om te reageren op vervolgonwerpen.
Hoe en wanneer kan ik als bewoner nog meepraten?	Als het SPVE en de bestemmingswijziging goedgekeurd zijn zullen er in de ontwerpfase van de gebouwen ook weer bijeenkomsten georganiseerd worden. In de tussentijd is Steck altijd bereikbaar voor vragen of suggesties en houden we iedereen per nieuwsbrief en social media op de hoogte van de ontwikkelingen bij Steck. Als je een plan hebt dat je graag bij Steck zou willen uitvoeren kun je altijd een voorstel indienen.

Bijlage 2

Verslag informatieavond Steck

20 september 2023

A stylized illustration of a city skyline in shades of teal and light blue. It features a tall building with a grid of windows, a church with a spire, and several other houses and buildings of varying heights. The word 'steck' is written in a large, white, lowercase sans-serif font, partially overlapping the bottom of the skyline.

steck

Verslag informatieavond Steck 20 september 2023

Op een warme nazomeravond organiseerde Tuincentrum Steck een informatieavond. Het thema: de toekomst van het tuincentrum en de gronden eromheen. Ruim 80 omwonenden en belanghebbenden namen de moeite om langs te komen en zich bij te laten praten. Lees hier een terugblik op de avond.



Opening van de avond

De avond begon met een rondleiding langs pluktuin Glitter Gladiool, Kwekerij Stekkers, het Maïsdoolhof, De Clique en de Voedseltuin. Na deze rondleidingen heette eigenaar Bob Scherrenberg alle aanwezigen hartelijk welkom in tuincafé Noordertuin.

Hij en andere sprekers namen de bezoekers mee in de plannen, ambities en dromen van Steck en het gebied eromheen voor de komende jaren. Alles stond in het teken van de missie van Steck: heel Utrecht groen denken en doen.

Bob Scherrenberg blikte eerst terug op de familiegeschiedenis, hoe zijn ouders het Tuincentrum Overvecht vanaf 1969 hebben opgebouwd. En hij nam de deelnemers mee in hoe het terrein zich in de jaren erna heeft ontwikkeld (zie afbeelding 1). Ook vertelde hij over zijn persoonlijke betrokkenheid bij de wijk Overvecht en het Noorderpark.

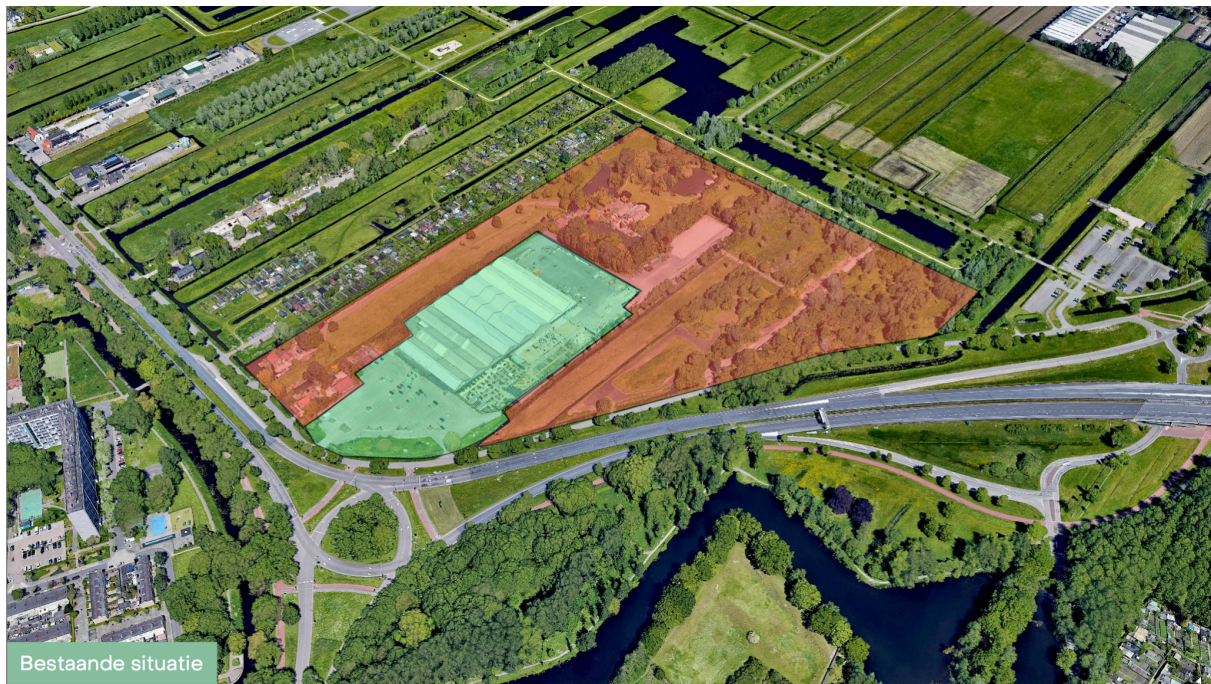


Afbeelding 1: Ontwikkeling van Tuincentrum Overvecht

Moderniseren en toegankelijker maken

Uit het verhaal van Bob blijkt dat het tijd is om Tuincentrum Steck te moderniseren en de gronden eromheen publiek toegankelijk te maken. Nu is alleen het tuincentrum zelf toegankelijk, maar het terrein is een stuk groter (zie afbeelding 2).

Steck wordt een groene schakel tussen stad en land. Een proeftuin voor groenmakers. Hier krijgen innovaties een kans. Het wordt een aangename verblijfsplek die Utrechters inspireert om groen te doen in de eigen omgeving. Daarom wordt een groene broedplaats ontwikkeld voor duurzame ondernemers. Er komt een kleinschalig boetiekhôtel voor natuurliefhebbers die zo vanuit het hotel het Noorderpark in kunnen lopen of fietsen.



Afbeelding 2: bestaande situatie toegankelijk en ontoegankelijk gebied.

Onderzoeken, ontwerpen en herinrichten

Om deze ambities te realiseren, moet de inrichting van het terrein op de schop. Landschapsarchitect Inge Kersten gaf tijdens de informatieavond een toelichting op de ontwerputgangspunten. Om een nieuwe inrichting mogelijk te maken, zijn verschillende onderzoeken gedaan rondom natuur en water, infrastructuur, bebouwing en zichtlijnen. Er staan nog meer onderzoeken in de planning.

Het terrein is bovendien onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en daar horen speciale ontwerpprincipes bij. De architectuur van de bebouwing zal dan ook een verbinding aangaan met het landschap. Verder moet er rekening gehouden worden met de toekomstige Noordelijke Randweg Utrecht (NRU). En met de huidige natuurwaarden in het gebied. De inrichting op de “praatplaat” (zie afbeelding 3) is het resultaat van de combinatie van de verschillende uitgangspunten.



Afbeelding 3: praatplaat concept Steck in 2029

Van concept tot stedenbouwkundig plan

Om dit concept te realiseren, moeten er nog heel wat stappen doorlopen worden. Gabriëlle Muris, projectontwikkelaar van Steck, gaf een toelichting over dit proces en de mogelijkheden tot participatie (zie afbeelding 4). Het concept voor Steck moet nu, met betrokkenheid van de omgeving, verwerkt worden tot een Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPvE). Deze winter wordt een nieuwe bijeenkomst georganiseerd. Hierin wordt een terugkoppeling gegeven op de reacties die de praatplaat hebben opgeleverd.



Afbeelding 4: Proces richting ontwikkeling Steck

Toekomstplannen van ondernemers

In het plenaire gedeelte lichtten ook ondernemers (waaronder de uitbater van het toekomstige hotel) hun toekomstplannen voor Steck toe.

Reacties van de bezoekers

Na het gemeenschappelijke gedeelte gaven de bezoekers hun reactie. Met persoonlijke gesprekken was er aan verschillende thematafels ruimte om alle ideeën, zorgen en aanvullingen te uiten. Hieronder volgt een samenvatting van de reacties per thema.

Groene broedplaats en restaurant

Bij het thema *groene broedplaats en restaurant* reageerden bezoekers positief op de verschillende soorten ondernemers die zich daar willen en kunnen vestigen. De deelnemers dachten mee over mogelijkheden, zoals het koppelen van een voedseltuin of voedselbos in het landschap.



Hotel, vergaderen en andere functies

Bij de tafel met thema *hotel, vergaderen en andere functies* werden wat meer zorgen gedeeld. Vooral over de druk die een hotel en zijn bezoekers leggen op de natuur eromheen. En over de aantrekkende verkeersbewegingen. Aan de andere kant waren er ook mensen die met de komst van een hotel kansen zien om het recreatieaanbod te vergroten met kano's en sups. Duidelijk is dat de uitwerking van het concept voor het hotel om zorgvuldigheid vraagt.

Noorderpark, natuur en erfgoed

Ook aan de tafel over het *Noorderpark, natuur en erfgoed* waren zorgen te horen. Het is duidelijk dat de leefwereld van de verschillende dieren in het gebied de bezoekers aan het hart gaat. Door de komst van golfoefenbaan ChiChi vinden minder vogels een broedplaats. De oproep is dan ook om ruimte voor deze dieren te houden in de nieuwe plannen. De overgangen tussen het plangebied en de functies eromheen vragen ook aandacht. Denk aan de tegenstelling tussen de afrit van de snelweg die fijnstof produceert en het verbouwen van groente. Of de tuinders van de volkstuinten die straks misschien aan een parkeerplaats grenzen.

Een plek voor Overvechters

Verder waren er nog opmerkingen van bezoekers over de betrokkenheid van de bewoners van Overvecht. Zo werd bijvoorbeeld gevraagd: Hoe zorgen we ervoor dat Overvechters het tuincentrum ook echt als hun plek gaan zien? Daarbij moet je ook kijken naar de fysieke verbindingen met de wijk: hoe komen mensen, op een veilige en duurzame manier, naar het tuincentrum? Ook de mogelijkheden van openbaar vervoer moeten bekeken worden. En hoe zorg je dat juist de fietser zich welkom voelt.



Samenvattend: een positief kritisch geluid

Het algemene gevoel van de aanwezigen op de avond was positief kritisch. Veel bezoekers waren onder de indruk van de plannen. En gecharmeerd van de ondernemers die nu al betrokken zijn bij de ontwikkeling. Alle opmerkingen, ideeën en reacties die tijdens de avond zijn achtergelaten, lees je in de bijlage.

Verdere participatie en de volgende informatieavond

Dit najaar vindt de verdere participatie plaats. Tijdens een bijeenkomst met vertegenwoordigers van belanghebbenden wordt ingezoomd op de onderwerpen waar veel vragen of zorgen over zijn. En op onderwerpen die een nadere gezamenlijke uitwerking vragen.

Begin 2024 organiseren we een volgende informatieavond. Tijdens die avond beantwoordt Steck de gestelde vragen en laat het zien wat er met alle input is gedaan.



Bijlage - Opmerkingen en reacties op een rij per thematafel:

Noorderpark, natuur en erfgoed

- tegenstelling tussen rust en geluid, tussen gezond en ongezond doordat het gebied aan een drukke snelweg afrit ligt, hoe wordt hier rekening mee gehouden?;
- nadenken over relatie houten huis + tuincentrum;
- heritage impact;
- blijven volwassen bomen staan? Deze zijn belangrijk voor de aanwezige vogels;
- documentatie over het wild hier op het terrein, dat is top!
- landschapsinrichting is ook een deel niet inrichten, laat een stuk natuur over aan de natuur, zonder paden, zonder drukte;
- je maakt een park maar er komt wel erg veel rood;
- een deel niet inrichten van het gebied is de enige oplossing voor het behoud van bijzondere broedvogels zoals de nachtegaal en spotvogel;
- beperk lichtoverlast in de polder (bijv. rust uren) zodat er minder overlast is voor dieren.

Hotel, vergaderen en overige functies

- slapen in de natuur;
- hoe past het hotel in duurzaamheid, concept nader uitwerken;
- niet eerder educatie en groepen genoemd;
- denk aan de openbaarvervoer verbindingen;
- combineren met kanoverhuur en suppen;
- fijn een hotel, juist een kans;
- hotel en conferentiecentrum trekt heel veel auto's aan, door geplande ligging trek je de auto's het gebied in, dat moet je juist niet doen, auto's aan de buitenkant houden.

Tuincentrum van de toekomst

- maak er een groene gemeenschap van;

- kistverkoop, huur een kist en verkoop je spullen;
- niet alleen de plek opbouwen maar probeer ook de omgeving hierin mee te zuigen;
- veiligheid: hoe ga je om met een open plek, ook 's nachts.

Groene broedplaats & restaurant

- voedseltuin koppelen aan de groene broedplaats;
- neem hier ook mee: foodprint regio Utrecht, ideeën provincie voedselring HNWL;
- idee: om erfgoed te koppelen aan voedsel;
- voedselbos in het landschap;
- begin klein, kijk of het werkt en breidt dan uit;
- de fietsenmaker wil graag naar de broedplaats komen;
- voedseltuin besloten en openbaar toegankelijk mogen elkaar afwisselen.

Anders

- sterke verbondenheid met de wijk maken, hoe bereiken we de Overvechters;
- verkeersveiligheid op de Gageldijk vraagt aandacht, daar lopen veel wandelaars en ouderen met scootmobiel, het is er nu al gevaarlijk;
- wens: de volkstuinten af te scheiden met een grote hoge haag anders kijken zij op de nieuwe parkeerplaats...
- visie op Overvecht koppelen aan vergroening plan;
- de fietsenstalling moet bij de ingang worden gerealiseerd, nu lijkt het voor de auto's ingericht, de fietser moet voordeel krijgen;
- geen padelbanen alstublieft;
- grote vraag: hoe krijg je Overvecht mee?
- over deze sessie: wens grip op het grote geheel, documenten van te voren laten inlezen;
- zorg voor een halte bij het treinstation, trein toegankelijk maken voor bezoekers, bijvoorbeeld een halte fort blauwkapel;
- in vooronderzoek ook ambassadeurs van mindervaliden mee laten denken/praten;
- zorg: hoe meer parkeerplekken, hoe meer verkeer;
- OV in grotere geheel bekijken, koppelen met station Overvecht, transferium / mobiliteits hub;
- heb zorg voor verbinding naar de overkant (Overvecht) en sociale functies voor mensen die het niet kunnen betalen, sociale functie tegoed van eigenwaarde;
- maak verbinding met de wijk Overvecht, de wijk verloedert nu, kans om tegen te gaan;
- mooi plan, vooral de extra doorgangen in/naar het park;
- zorg dat parkeren betaald is om verkeer met de auto te ontmoedigen.

Bijlage 3

Verslag bijeenkomst gebiedsontwikkeling Steck

14 december 2023



steck

Verslag bijeenkomst gebiedsontwikkeling Steck, 14 december 2023.

Aanwezig:

Els Wegdam, Wijkplatform Overvecht
Frank Speerstra, gemeente Utrecht
Andrea Lion, gemeente Utrecht
Ad Tourné, Bewonersplatform Overvecht
Annelies van Roosmalen, VTV de Doordouwers
Susana Casas Valle, Wijkplatform Overvecht
Loes Cornelissen, VTV de Doordouwers
Arnoud van Spronsen, Waterschap
Laurens Vogelesang, Provincie Utrecht

Organisatie:

Bob Scherrenberg, Overvecht Vastgoed
Gabrielle Muris, Overvecht Vastgoed
Inge Kersten, FLUX
Bart Kellerhuis, ZECC
Bart Jonkers, ZECC
Arnout Baas, Steck
Lara Simons, notulist

Afgemeld:

Louise Geurtsen, BRUUNO
Bob van Ginkel, BRUUNO
Annette van den Bosch, Bewonersplatform
Overvecht

Op 14 december 2023 kwam een aantal bewoners en vertegenwoordigers van organisaties uit de omgeving samen om bijgepraat te worden over de gebiedsontwikkeling rondom tuincentrum Steck. Over deze ontwikkeling was in september een informatieavond georganiseerd. De daar opgehaalde input was in december verder uitgewerkt en de resultaten van een aantal onderzoeken waren ondertussen bekend. Aanleiding genoeg om in een kleiner comité een update te geven en tussentijds reacties te vragen over de vorderingen.

De onderwerpen die in december centraal stonden waren de onderwerpen die in september de meeste reacties oproepen: de verkeersontsluiting, parkeren en de bouwvolumes. De insteek was om een werksessie van de avond te maken. Tijdens de avond zelf werd echter besloten om er een plenair gesprek van te maken. Die vorm paste beter bij de sfeer van de bijeenkomst. De onderstaande beschrijving is een samenvatting van dat gesprek.

Opening

De avond begon met een netwerkdiner. Daarna trapte Bob Scherrenberg het inhoudelijke gedeelte af met een hartelijk welkom aan alle aanwezigen. Hij vertelde dat na de informatieavond in september het team van Overvecht Vastgoed niet heeft stilgezeten. Het plan dat toen gepresenteerd is heeft een verdere uitwerking gekregen die nog beter aansluit op de waarden van de plek en er is antwoorden gezocht voor de zorgen die toen door betrokkenen zijn geuit. Ook zijn we heel benieuwd naar de reacties op de eerste ontwerpen van de geplande gebouwen.

Flux landschapsarchitecten:

In september vertelde Flux architecten dat het ontwerp van het gebied afhankelijk is van verschillende beleidskaders, ecologische en historische waarde. Naar aanleiding van het

ecologische onderzoek dat is uitgevoerd bleek dat er meer waarde zit in de bossages achterin het terrein en rond de huidige woning. Daarom is de ligging van de bebouwing nu aangepast zodat deze waarden beter behouden kunnen blijven. Ook sluit het ontwerp nu beter aan op het ritme van de bestaande bosschages.

In het ontwerp zijn nu verschillende “werelden” gecreëerd rondom de verschillende functies waarbij de randen extra geaccentueerd worden. Hierdoor komt er ook meer ruimte voor verschillende soorten en wordt de ecologische waarde van het gebied vergroot. Bovendien wordt er flink meer ruimte gegeven aan het al aanwezige water. Er komen meer sloten met daaromheen een natte structuur van grasland met bijvoorbeeld rietvegetatie en wilgenteelt op nattere plekken. De tekening hieronder geeft het nieuwe beeld weer.



Zecc architecten:

In september was een collage gedeeld over het uiterlijk van de verschillende gebouwen die op het terrein gebouwd worden. Dit keer kan ZECC architecten al eerste schetsontwerpen delen van de vier grotere gebouwen:

- tuincentrum
- broedplaats
- hotel
- restaurant

Naast deze gebouwen komen nog een paar kleinere gebouwtjes waar nog geen invulling voor is en waar ook nog geen schetsen voor zijn gemaakt. .

Tuincentrum: Wanneer je het terrein opkomt vanuit de ringweg kom je via een groene entree op een groen plein waar gebouwen en beplanting elkaar afwisselen. Het parkeren van het tuincentrum gebeurt aan de zijkant van de volkstuinen en wordt door de bamboerand aan het zicht onttrokken. Het gebouw krijgt geen duidelijke “achterkant” maar moet vanuit alle kanten een aantrekkelijke uitstraling krijgen. Het gebouw krijgt een traditionele opzet met een paar patio's en open plekken.

Broedplaats: Dit wordt een wat stoerder gebouw met zogenaamde sheddaken (schuine daken) met aan de binnenkant een flexibele inrichting. Er komt een collectieve plek met een gedeelde werkplaats. Het gebouw wordt precies tussen de bossages aan de achterkant van het terrein ingeschoven zonder extra versterking eromheen. De tophoogte van de technische ruimtes is aan de kant van de volkstuinen zo'n 9 meter hoog, een hoogte-accent aan de andere kant wordt nog onderzocht .

Hotel: Het hotel is nu ontworpen in een carrévorm in relatie tot het omliggend landschap, met onderdoorgangen die een route vormen richting het restaurant. Het gebouw krijgt twee bouwlagen met een kap. De nok zal 9 meter hoog zijn maar oogt lager door de kap, de goothoogte is 6 meter. Het uiterlijk doet de aanwezigen wel denken aan een klooster.

Restaurant: Het restaurant heeft een dicht gedeelte en wordt omringd door kassen om het goed aan te laten sluiten met het park. Daarnaast is het mogelijk om rondom het restaurant te picknicken in het gras.

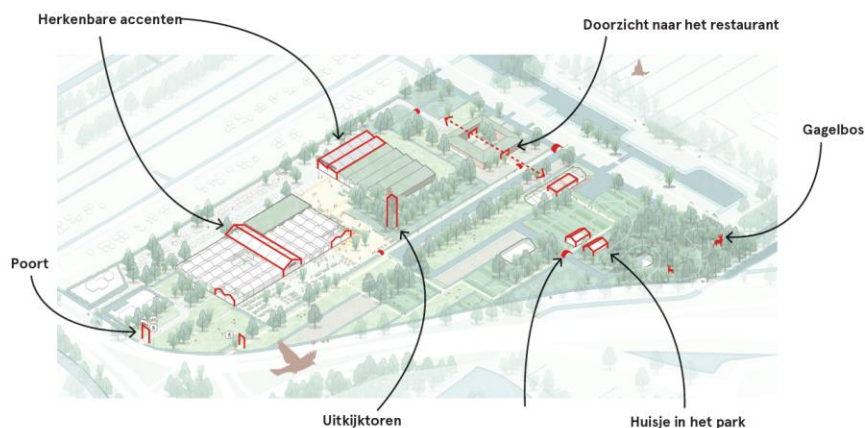
Om de verschillende werelden van het gebied tot een geheel te maken worden kunstzinnige elementen gebruikt. Denk hierbij aan dezelfde materialen en vormtaal voor poorten, bruggen, banken enz. Dit moet een kunstzinnige laag geven aan het gebied.

DE BELEVING CENTRAAL

Kunstzinnige laag

STECK UTRECHT

23



Gesprek

Na deze presentaties ging de avond over in een gesprek over de volgende onderwerpen:

Parkeerplaats:

Op dit moment zijn er bijna 200 parkeerplekken, dat worden er 275. De uitkomst van het verkeersonderzoek dat loopt kan nog tot een andere uitkomst van het aantal plekken leiden. In totaliteit gaan we dus iets omhoog, maar we heffen meer verharding op dan dat ervoor terugkomt. Er waren in september en ook deze avond vragen over de verharding, maar in totaal wordt de verharding van het terrein dus minder. Er is voor gekozen om de parkeerplekken te concentreren rond het tuincentrum, je wil namelijk niet door het hele gebied auto's tegen kunnen komen. Mogelijk komen er ook nog een paar plekken bij het hotel.

De aanwezigen vroegen zich af of de parkeerplaats niet dichterbij de randweg geplaatst kan worden. De locatie, aan de kant van de volkstuinen, is echter bewust gekozen zodat juist aan de randen het groene karakter van het gebied benadrukt wordt. Daarbij is het niet mogelijk om de parkeerplaats aan de andere kant, dichterbij de randweg te plaatsen omdat het gebied daar vrij moet blijven vanuit het beleid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Daarnaast willen we mensen juist al vanaf de ringweg kunnen laten zien wat voor een mooi groen gebied dit is, dat lukt niet als het eerste wat je ziet een parkeerplaats is.

Goede buur, de Volkstuinen De Doordouwers:

Tijdens de avond waren vertegenwoordigers van De Doordouwers aanwezig met vragen over hun uitzicht. De parkeerplaats ligt straks aan de kant van de volkstuinen. Ook staat het

gebouw van de broedplaats aan die kant van het gebied. De afstand tussen de broedplaats en de sloot die de grens vormt van het terrein, wordt zo'n 25-30 meter. De parkeerplaats wordt zo groen mogelijk ingericht en wordt uit het zicht onttrokken door de bamboewand. De gebruikers van de volkstuinten gaven aan het een goed idee te vinden als deze bamboewand zou blijven.

Toegankelijkheid:

Door het gebied komen verschillende wandelpaden. Bezoekers met de fiets of auto worden langs de zijkant geleid. Op de vraag of iedereen vrij naar het gebied mag komen wordt positief gereageerd: Jazeker, het is de bedoeling dat het gebied toegankelijk is voor wie dat wil om te komen wandelen of picknicken. Het terrein is dus nadrukkelijk niet alleen voor de gebruikers die er gevestigd zijn. Op een bewonersavond over de herinrichting van de NRU had het geleken dat er een doorgaande fietsroute door het gebied komt, dit is echter vanuit Overvecht Vastgoed niet het plan.

Na sluitingstijd van het tuincentrum en restaurant wordt het terrein wordt gedeeltelijk afgesloten, maar in principe blijft een zo groot mogelijk gedeelte zo lang mogelijk open. De paar gedeelten van het gebied die wel worden afgesloten krijgen mooi vormgegeven poorten passend in de beeldtaal van de rest van het gebied.

Of er dan geen angst is voor gedoe op het terrein antwoordt Bob Scherrenberg: "In het Werkspoorkwartier hebben we ook ervaring met het openstellen van ons terrein. Er zitten zeker ook nadelen aan die openheid, maar de vraag is of die opwegen tegen de voordelen van het openhouden van het terrein. De meeste mensen deugen gelukkig".



Water:

Het aanwezige water krijgt in de plannen meer ruimte. Het water omzoomt het gebied en is daarmee een natuurlijke grens en dient meteen als beveiliging zodat er geen hekken hoeven te komen. Gevraagd werd of het water ook recreatief gebruikt gaat worden werd aangegeven dat we de mogelijkheden onderzoeken om bij het restaurant kano's te verhuren. Goede opmerking van de aanwezigen is dat de voorwaarde voor een succesvolle kanoverhuur is dat er ook een route gevaren kan worden en wellicht of het verbonden kan worden met het water van het Noorderpark.

Door de aanwezigen werd verder nog gewezen op het onderhoud van de sloten en dat de bereikbaarheid vanaf de kant of het water meegenomen moet worden in het ontwerp. Verder ziet de waterstructuur er goed uit.

Relatie met Noorderpark:

Door de aanwezigen werd gevraagd wat het verschil en ook de verbinding wordt met het Noorderpark. Het gebied moet een schakel worden naar het Noorderpark, maar in tegenstelling tot het recreatieve Noorderpark wordt dit wel een productief park. Dat houdt in dat het een parkachtige omgeving is waarin gewerkt wordt en dus niet enkel recreatiegebied. Door de verbinding te maken met wandelpaden wordt het wel een echt onderdeel van het Noorderpark. Het is de bedoeling dat bezoekers zo min mogelijk de overgang tussen privaat en publiek gebied voelen. Er werd nog gevraagd of het gebied een

eigen naam krijgt. Op dit moment heeft het dat niet, maar het zou wellicht een leuke uitvraag kunnen zijn.

Chichi Golf:

Door de aanwezigen werd nog gevraagd naar de koppeling met Chicchi golf. Maar daar konden we duidelijk over zijn: er is geen directe connectie met de Chichi golf, wat inhoudt dat er geen samenwerkingen met deze voorziening zijn.

Bomenkap:

Natuurlijk leefden er ook zorgen over de bomen en eventuele bomenkap. En ja, er zullen een aantal bomen gekapt moeten worden. Bijvoorbeeld aan de achterwand waar nu een elzenopslag is. Daar moeten een paar bomen sneuvelen voor de watergang. Maar de meest waardevolle bomen proberen we te behouden. Wat ook mogelijk is, is dat bomen verplaatst gaan worden, en er komen ook weer nieuwe bomen bij. We kijken of we die nu al kunnen aanplanten zodat ze goed aansluiten bij het ontwerp. We houden in ieder geval nu al rekening met de gebieden waar wel of niet gebouwd gaat worden. Stekkers zal bijvoorbeeld in de nieuwe situatie zoveel mogelijk op dezelfde plek blijven waardoor vaste planten die nu de grond in gaan ook kunnen blijven.

Relatie met Overvecht

Er werd ook gevraagd naar de relatie van deze ontwikkeling en de wijk Overvecht. Daarop reageerde Bob: "We vinden het heel belangrijk dat dit gebied echt ontdekt wordt door de bewoners van Overvecht. Ik ben hier persoonlijk nauw bij betrokken, en vind het van groot belang dat alle inwoners van de wijk ook echt gebruik gaan maken van het gebied. Iedereen moet zich hier fijn en welkom voelen. Het tuincentrum is een van de weinige plekken waar iedereen komt en waar verschillende mensen elkaar tegen kunnen komen. Door nu al activiteiten te organiseren zoals het maisdoolhof en de ijsbaan kunnen we lessen leren over wie er allemaal gebruik van maakt. Het is bijvoorbeeld fijn om te zien dat de schaatsbaan (zonder ijs) nu al goed gevonden wordt door schoolklassen."

Het zou mooi zijn als er in de toekomst in het gebied meer ideeën worden geïnitieerd vanuit de wijk, we zijn nu aan het nadenken over in wat voor een structuur dat zou kunnen en hoe we eigenaarschap onder bewoners van de wijk creëren. Wij maken mooie plaatjes en een mooi gebied, maar het moet worden ingevuld door de gebruikers.

Het horecaconcept dat in het restaurant gaat landen moet ook een trekker voor de wijk zijn. We denken nu bijvoorbeeld aan een wereldkeuken concept, niet in de vorm van een foodmarket, maar juist met kleine keukens die worden gerund door koks uit Overvecht. Maar dit moet nog nader onderzocht worden in een latere fase als het restaurant echt gebouwd gaat worden. De aanwezigen van de avond kwamen nog met ideeën om voor een schooltuin om zo meer kinderen te trekken. Ook werd geopperd om contact leggen met de brede scholen en om de Ontdekhal naar dit gebied te laten verhuizen.

Afsluiting

Nadat een ieder zijn reactie heeft kunnen geven en alle vragen waren gesteld, werd de avond afgesloten. In februari zal weer een bredere bijeenkomst worden georganiseerd met de nieuwste vorderingen. Daarna moet het plan naar een afronding en wordt het voorgelegd bij de gemeenteraad ter besluitvorming.

Bijlage 4

Verslag

informatiebijeenkomst

Steck

12 maart 2024

A stylized illustration of a city skyline in shades of teal and blue. It features a tall building with a grid of windows, a church with a spire, and several other houses of varying heights. The word 'steck' is written in a large, white, lowercase sans-serif font, partially overlapping the bottom of the skyline.

steck

A stylized illustration of a city skyline in shades of teal and blue. It features a tall building with a grid of windows, a church with a steeple, and several other houses and buildings of varying heights. The illustration is positioned on the left side of the image, with the word 'steck' overlaid on it.

steck