Reactienota

SPvE Herontwikkeling Gageldijk 3 – Tuincentrum Steck

Oktober 2025



Inhoudsopgave

1 Inleiding

2 Samenvatting van de reacties

3 Reacties op het SPvE

4 Aanpassingen SPvE

1 Inleiding

De eigenaar van voormalig Tuincentrum Overvecht (nu: Steck) heeft in 2020 een visie voor de toekomst van het tuincentrum opgesteld. Op basis hiervan is 8 december 2020 een Intentiedocument vastgesteld. Daarin gaven we aan toe te werken naar een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). In 2023 hebben we hiervoor een tussenstap genomen met de vaststelling van de Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locatie.

SPvE
Inmiddels is op basis van deze uitgangspunten het SPvE verder uitgewerkt. Het concept SPvE bevat alle ruimtelijke kaders waaraan het plan moet voldoen, waaronder erfgoed, mobiliteit, parkeren, duurzaamheid en beeldkwaliteit.

Het belangrijkste uitgangspunt in het SPvE is het mogelijk maken van een integrale gebiedsontwikkeling voor deze locatie, met o.a. ruimte voor: een productief park, nieuwbouw van het tuincentrum, een groene broedplaats, een hotel en horeca. Daarbij blijft het aantal parkeerplaatsen met 213 permanente plaatsen gelijk aan het bestaande aantal parkeerplaatsen. Daarnaast wordt een ruimtelijke reservering voor nog eens 88 onverharde overloop parkeerplekken aangewezen. Belangrijk bij deze ontwikkeling is dat de realisatie van de bebouwing hand in hand gaat de ruimtelijke verbetering van deze locatie.

Inspraak
Omwonenden, ondernemers en andere belanghebbende uit de omgeving van het plangebied zijn de afgelopen jaren veelvuldig geconsulteerd over de plannen. Op 3 juni 2025 heeft het college het concept SPvE voor de herontwikkeling van Steck vrijgegeven voor reacties. Van 5 juni tot en met 17 juli 2025 kon ieder die dat wilde, reageren. We hebben in totaal 17 reacties ontvangen.

In deze reactienota gaan we in op de zienswijzen en beantwoorden we die inhoudelijk. In deze reactienota zijn de zienswijzen geanonimiseerd opgenomen en voorzien van ons antwoord.

2 Samenvatting van de reacties

De reacties op het SPvE zijn uiteenlopend. Er zijn in totaal 17 zienswijzen ingediend waarvan meer dan de helft positief. Daarnaast zijn in een drietal zienswijzen aanbevelingen meegegeven voor met name de programmatische invulling. Ook zijn een aantal zienswijzen binnengekomen met zorgen. Hieronder een samenvatting op thema:

1. **Positieve punten**
   Meer dan de helft van de reacties is positief over de plannen. Daarbij wordt met name de groene insteek van de plannen, de verbinding met de wijk Overvecht en de bijdrage die het voor de wijkeconomie kan hebben, goed gewaardeerd.

2. **Zorgen: veel genoemde thema's**
   Ook zijn er zorgen, met name over de toevoeging van het hotel, de horeca en de daarmee samenhangende verkeersdrukte. Dit ook in relatie tot de net buiten de gemeentegrenzen (in Gemeente de Bilt) gerealiseerde golfbaan die in meerdere reacties als negatief voorbeeld wordt aangehaald . De zorg is dat deze ontwikkeling een verdere aantasting van de natuurwaarden zal zijn.

3. **Aanbevelingen**
   Daarnaast zijn er enkele aanbevelingen t.a.v. met name de programmering van de ontwikkeling. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om sport en buitenspelen en de beoogde hotelfunctie.

3 Reacties

	Zienswijze	**Reactie gemeente**
1	Prima plan Als er maar wel veel groen is/ blijft.	Dank. Het uitgangspunt voor de plannen is dat de ontwikkeling moet bijdragen aan vergroening. Het aantal m² bebouwing + verharding mag samen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Van het totale gebied van circa 11 hectare is in de nieuwe plannen circa 7 hectare groen en water.
2	Ik ben super enthousiast over de plannen. De plannen dienen een aantal doelen. Het zorgt qua locatie een verbinding tussen de stad en omgeving. Inhoudelijk past het zowel bij de stad en de regio. Mooie verbinding met de wijk Overvecht wordt gemaakt en kan het daarmee een belangrijke voorziening van, voor en door de wijk rondom thema's als voedsel, groen en educatie. Doordat het een model is waarin partners met elkaar de plek inhoud geven is er divers aanbod, wat aansluit bij verschillende doelgroepen en is het geen standaard tuincentrum. Het kan ook bijdragen aan de wijkeconomie van de wijk Overvecht omdat mensen er kunnen werken, dagbesteding of meedoen aan projecten richting werk. Het draagt bij aan het imago van Overvecht (en stad). Ik zie ook veel kansen voor actieve mobiliteit. Het kan de start en finishplek zijn van wandelingen en fietsroutes. Er kunnen fietsen worden opgeknapt maar ook fiets gerelateerde voorzieningen komen, zoals aanbod van deelmobiliteit (stadsfietsen, e-bikes, bakfietsen, deelauto's). Steck heeft de kans om daarmee onderdeel te zijn van ook het mobiliteitsysteem van Utrecht. Wat ook past bij de locatie. En wat mooi is, dat het een plek kan geven aan makers en doeners. Die plekken zijn veel te weinig in de stad, maar vooral ook in de wijk Overvecht. Het biedt bijvoorbeeld jongeren om in een inspirerende omgeving te leren en te ontdekken. Samengevat, hoe eerder deze ontwikkeling start, hoe beter. De regio, stad en wijk zit te wachten op een plek zoals Steck nu is, maar al helemaal wat de plannen zijn. Als ondernemer en inwoner van Utrecht ontarm ik deze plannen en moeten we vooral kijken hoe we dit met elkaar kunnen realiseren.	Dank. En dank voor uw suggesties. Het SPvE geeft de ruimtelijke en programmatische kaders aan voor de ontwikkeling, vanuit de gemeente. De daadwerkelijke plannen moeten binnen die kaders verder uitgewerkt worden door de eigenaar. Uw suggesties worden meegegeven aan de ontwikkelaar ten behoeve van de verdere uitwerking van de plannen, maar raken niet aan de ruimtelijke kaders zoals gesteld in het SPvE.

3	De plannen bevatten zeker goede elementen, maar wij hebben ook een aantal punten van kritiek, die ik voor het leesgemak nummer van 1 t/m 5. 1) Het baart ons erg zorgen dat er, volledig onnodig, veel aandacht besteed wordt aan 'zichtlijnen', 'openheid van het landschap', 'slagenlandschap' etc. en als gevolg hiervan de natuurwaarde van het plangebied onnodig achteruit zal gaan. Direct achter het plangebied zijn een waterpartij en bosschages die dwars op de zichtlijnen gesitueerd zijn, en daarachter is een grote golfbaan aangelegd met een zeer breed, eveneens dwars op de zichtlijnen van het slagenlandschap gelegen gebouw. Van zichtlijnen of slagenlandschap is hier dus al lang geen sprake meer. Wij vragen mede daarom om in het belang van diverse diersoorten nog meer volwassen bomen en wilde, dichte bosschages, waar in de stad al zo'n tekort aan is, te behouden dan waar het huidige plan in voorziet. Onder andere in het belang van kwetsbare broedvogels zoals de ransuil, die al vele jaren achtereen jaarlijks tot broeden komt in de directe omgeving, waarbij wij tot ons zeer grote plezier erg vaak, ook dit en vorig jaar nog, de takkelingen binnen honderd meter van het plangebied (Steck) gezien en gehoord hebben. De golfbaan en bijbehorende drukte en lichtoverlast maken dat het gebied pal ten noorden van het plangebied recentelijk al verslechterd is voor de ransuil, laat dit niet ook nog gebeuren met het plangebied van Steck. 2) Omdat wij een volkstuin direct naast Steck hebben, langs de sloot met de bamboehaag ernaast, genieten wij bijzonder van de vele zangvogels die in de bomen in en vlak naast die bamboehaag zitten. Elk voorjaar zingt de zanglijster vanuit een flinke es pal naast de bamboehaag (zie bijgaande foto), die volgens het nu gepubliceerde plan een van de bomen is die gekapt gaan worden. Ook onder andere groenling en zwartkop broeden vlak bij deze bamboehaag. Wij vragen daarom meer bomen en bosschages te behouden dan in het huidige plan, óók pal langs de afscheiding aan de kant van de volkstuinen. 3) Daarnaast zouden wij het een goed idee vinden om de bamboehaag (deels) te vervangen door een eveneens dichte en voldoende hoge haag van inheemse soorten als meidoorn, sleedoorn en liguster, zoals geadviseerd wordt in het 'Flora en Fauna Rappport Quick Scan'. Dan moeten daar wel flinke exemplaren van het plantgoed bij gebruikt worden, zodat het niet jaren duurt voor de nieuwe haag de bebouwing en auto's aan het zicht van de volkstuinders onttrekt. 4) Wat betreft de waterlopen missen wij het in het plan het inzicht dat alleen kaarsrechte sloten, in combinatie met het verwijderen van de nu aanwezige vijvers, een verslechtering betekent voor amfibiën. Zonder de aanwezigheid van ondiep water met glooiende oevers, dat niet met waterlopen verbonden is waar vis in zit, zal naar onze verwachting het nu nog aanwezige kwaken van kikkers op deze lokatie ook snel verleden tijd zijn. Dit zou niet alleen een verlies	1. De voorgenomen totale ontwikkeling bevindt zich in zijn geheel binnen de grenzen van cultuurhistorisch erfgoedlandschap van de Hollandse Waterlinie (UNESCO). De totale ontwikkeling is daarmee enkel toegestaan onder de voorwaarde van een ‘ruimtelijke verbetering’ binnen dit landschap. De Provincie toets die verbetering aan de hand van de Heritage Impact Assessment (HIA). Het slagenlandschap en lange lijnen zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Daarnaast wordt in het landschapsontwerp geborgd dat er een diversiteit aan plekken en vegetatietypen komt. Zo krijgen ook nieuwe vormen van biodiversiteit een kans waardoor natuurwaarden worden versterkt. Vanuit de UNESCO erfgoed status van de Hollandse Waterlinie is bij het schetsontwerp voor het gebied gezocht naar een optimale mix tussen erfgoedeisen (terugbrengen slagenlandschap, inundatiegebied en zo weinig mogelijk bebouwing in de verboden kringen) en natuurbehoud. Naar aanleiding van de Quick Scan Flora en Fauna zijn er reeds aanpassingen geweest aan het eerdere ontwerp waarmee meer bestaand groen behouden kan blijven, zeker ook aan de noordzijde van het gebied dat uitkijkt op de golfbaan. 2. Voor wat betreft de hoogwaardige bomen in het gebied is het uitgangspunt deze te behouden. Indien mogelijk door ‘er omheen te ontwikkelen” en anders door ze te verplaatsen. Pas in laatste instantie is vellen en compenseren met nieuwe bomen een

	voor de natuur betekenen, maar ook een verlies aan beleving voor zowel hotelgasten, wandelaars als volkstuinders. 5) Een volgend punt: in het genoemde 'Flora en Fauna Rappport Quick Scan' staat de aanbeveling "om een stuk bos te creëren wat wordt "losgelaten". Denk hierbij aan een stuk bos waar bomen de kans krijgen groot te groeien, dood te gaan en dan als dood hout achterblijven in het gebied. Door de aanplant van een mantel-zoom vegetatie van doornige vegetatie wordt betreding tegengegaan en biedt het bos een toevluchtsoord voor verscheidende soorten." Wij dringen erop aan dat aan deze aanbeveling gehoor gegeven wordt, en zien dit nog niet terug in de huidige plannen. 6) Omwille van de rust voor zowel mens (volkstuinders aan het 'D-pad' als dier, alsmede de mogelijkheid om meer groen te behouden, vragen wij om te kijken of het mogelijk is om de voor auto's toegankelijke verharde weg niet, zoals in figuur 29b van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen weergegeven is, verder te verlengen naar de achterkant (noordwestkant) van het plangebied. Nu staat er verharde weg ingetekend pal achter de bamboehaag, ook helemaal achterin het gebied, waar nu een grote vijver en diverse bomen zijn. Door de weg minder ver door te trekken kunnen ook meer bomen gespaard blijven. Precies op deze plek zijn nu in voorjaar en zomer kikkers en vele vogels te horen, dat willen we niet verliezen.	optie. Van de 207 bestaande bomen worden +/- 70 bomen verwijderd voor een goede ruimtelijke inpassing van de bebouwing. Wat betreft de genoemde es: om de ecologisch waardevolle boomgroep aan de oostzijde van het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw te behouden, is dit gebouw in het laatste ontwerp naar het westen verschoven. Dit zou betekenen dat de es moet worden verplaatst of gekapt. In de definitieve uitwerking van de plannen moet hier nader naar worden gekeken. 3. Tijdens de participatiebijeenkomsten is het verzoek gekomen om de bestaande bamboehaag in het ontwerp te handhaven. De suggestie om dit af te wisselen met inheemse soorten zal in een volgende fase meegenomen worden. 4. In de oevers van de sloten wordt geen beschoeiing aangebracht maar er wordt gewerkt met natuurvriendelijke oevers die bijdragen aan een aantrekkelijke biotoop voor amfibieën. 5. Het klopt dat niet alle aanbevelingen uit het Flora & Fauna rapport direct zijn overgenomen. Dat is ook geen eis. Wel kan deze aanbeveling in de verdere uitwerking van de plannen worden meegenomen. 6. In de toekomst komt op deze plek het hotel. Dat hotel moet met de auto bereikbaar zijn, al was het maar voor laden& lossen of calamiteiten. Bereikbaarheid via de oostzijde is niet mogelijk i.v.m. het terugbrengen van

		het inundatiegebied. Daarom is de verharde weg op deze locatie nodig.
4	Vanuit SportUtrecht denken wij als partner in het sociaal domein graag mee hoe we bewegen en sporten nog beter kunnen positioneren in Overvecht. Overweeg om de verbinding tussen Steck en de nabijgelegen pumptrack & skatebaan Noorderpark in een speelse vorm te gieten met een groene, slingerende ‘bike trail’ met lichte glooiingen en kleine obstakels. Zo stimuleert het 'fiets'pad kinderen en jongeren om actief en veilig de route te gebruiken en sluit het aan bij de wens om beweging en ontmoeting in de openbare ruimte te versterken. De uitkijktoren die de leerlingen benoemen. Een uitkijktoren werd ook benoemd in plan Natuurlijkgebied Zuilen. Dat trekt aan en stimuleert bewegen. Namelijk: je moet die trap op klimmen. Combinatie met abseilen is ook leuk, dan kun je wellicht ook echt een klimtoren maken zoals de parkeergarage op de Uithof. Dan wordt het een klim-uitkijktoren. Als SportUtrecht geven we verder graag mee om bij het ontwerp van de inrichting na te denken over bijvoorbeeld de toegankelijkheid (rollators, rolstoelen, scootmobiels), bankjes voor uitrusten in het gebiedje rondom Steck, watertappunten, toevoegen natuurlijk spelen. Ook voor het ontmoeten denk ik aan schaaktafels en een jeu de boulebaan. Maar bij die laatste twee weet ik niet of daar dus interesse voor is vanuit de wijk. Dan kunnen meegeven dat het wellicht nog interessant is om die uit te vragen bij de groepen die onderdeel waren van het participatietraject. Dan geven we het als te onderzoeken suggestie.	Dank voor uw suggesties. Het SPvE geeft de ruimtelijke en programmatische kaders aan voor de nieuwbouw vanuit de gemeente. De daadwerkelijke programmering van het terrein moet binnen die kaders verder uitgewerkt worden door de eigenaar van het tuincentrum. Uw suggesties worden meegegeven aan de ontwikkelaar ten behoeve van de verdere uitwerking van de plannen, maar raken niet aan de ruimtelijke kaders zoals gesteld in het SPvE.
5	Hierbij willen wij graag onze zienswijze indienen op het ontwerp-Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor Tuincentrum Steck in Overvecht. Wij hebben het concept-plan met belangstelling gelezen. Als betrokken partij nemen wij al geruime tijd deel aan het participatietraject dat door de eigenaar van Steck is geïnitieerd. Tijdens dit traject zijn wij steeds goed geïnformeerd en was er alle gelegenheid om onze ideeën en wensen in te brengen. Ook de avonden waarop veel bewoners en belanghebbenden aanwezig waren, boden ruimte voor waardevolle uitwisseling met de overige aanwezigen. Het participatietraject was goed georganiseerd, wat wij als Wijkplatform zeer waarderen. Nu de inhoud van het plan. Wij zijn positief over de beoogde transformatie van het tuincentrum, waar wij bij wijze spreken onze plantjes en tuinstoelen kopen, naar een meer open, multifunctioneel verblijfsgebied. Het plan biedt ruimte voor ontmoeting, cultuur, educatie, recreatie en werkgelegenheid. Tegelijkertijd richt het zich op het ontwikkelen van een duurzame groene locatie, die aansluit bij maatschappelijke doelstellingen en stedelijke ambities op het gebied van gezond stedelijk leven en het programma ‘Samen voor Overvecht’, maar ook aantrekkingskracht zal uitoefenen op andere Utrechters. Er is al jaren gesleuteld aan het plan, mede naar aanleiding van raadsvragen en de inbreng van provincie, gemeente en UNESCO. Ondanks deze complexiteit is het gelukt een plan op te stellen, waarin de verschillende functies een integraal geheel vormen, voor een duurzame business case. We hebben kritische kanttekeningen geplaatst bij het verplaatsen van het parkeerterrein, maar begrijpen dat daarin andere afwegingen gemaakt zijn. Wel zijn wij blij met	Dank. Het Wijkplatform zal, evenals de verschillende andere geïnteresseerden, ook in de vervolgfase betrokken worden.

	de aanpassingen die doorgevoerd zijn om kostbaar groen te behouden. Steck is een onderneming van en voor Overvecht, met een eigenaar die zijn wortels in de wijk heeft. Wij kennen zijn ambitie om aan de noordelijke entree van Utrecht een inspirerende en waardevolle plek te realiseren. Wij wensen de heer Scherrenberg veel succes met het verdere verloop van dit traject en zullen de ontwikkelingen met veel belangstelling blijven volgen.	
6	**1. Zorgvuldige benadering gewenst bij verdere planontwikkeling** Wij waarderen de huidige toon en richting van de plannen, waarin ruimte lijkt te zijn voor recreatie, natuur, kleinschalige horeca en rust. Tegelijkertijd willen wij terughoudend zijn met het uitspreken van vertrouwen in specifieke partijen of personen. Ervaring leert dat ontwikkeltrajecten lang duren en eigenaars- of beleidswisselingen niet ondenkbaar zijn. Het is daarom essentieel dat uitgangspunten duurzaam worden geborgd, los van individuele betrokkenen. **2. Steun voor een toegankelijk Noorderpark – onder strikte voorwaarden** Wij steunen het idee om het Noorderpark toegankelijker te maken voor bewoners van Utrecht, Groenekan en De Bilt. Tegelijkertijd vinden wij het van groot belang dat dit op een zorgvuldige manier gebeurt, waarbij onderstaande randvoorwaarden leidend zijn: • Behoud van natuurwaarden Het gebied is ecologisch waardevol en kent een rijke biodiversiteit. Ontwikkeling mag niet leiden tot verstoring of aantasting van deze waarden. Wij pleiten voor een volledige en transparante inventarisatie van flora en fauna in het gebied, voorafgaand aan verdere besluitvorming. Wij constateren bovendien dat er de afgelopen periode reeds bomen zijn gekapt en gesnoeid in het plangebied, waarmee nu al een aantasting van natuurwaarden plaatsvindt. • Bescherming van UNESCO-waarden De nabijgelegen forten maken deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en zijn UNESCO Werelderfgoed. Elke ontwikkeling moet voldoen aan de richtlijnen en beperkingen die bij deze status horen. • Behouden van rust, stilte en landschappelijke kwaliteit Het gebied is uniek vanwege zijn stille, open karakter. Activiteiten, voorzieningen en infrastructuur moeten hierop afgestemd zijn. Dit impliceert dat uitbreiding slechts beperkt mogelijk is en zorgvuldig moet worden afgewogen. **3. Borging voor de lange termijn – ook bij eigendomswissel** De hierboven genoemde uitgangspunten dienen juridisch-bestuurlijk geborgd te worden, zodat zij niet afhankelijk zijn van de goede wil of visie van een specifieke ontwikkelaar. Wij verzoeken nadrukkelijk om deze uitgangspunten vast te leggen in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan), dan wel in anterieure overeenkomsten of andere planologische	**1. Borging in verdere planontwikkeling** Dank voor het compliment. Het behoud en de versterking van natuur- en erfgoedwaarden zijn - onder meer op basis van de Quick Scan Flora & Fauna en de Heritage Impact Assessment - in eerste instantie geborgd in de uitgangspunten van het SPvE. De juridisch planologische borging volgt in het Omgevingsplan. Daarnaast worden er privaatrechtelijk afspraken met de huidige eigenaar gemaakt, met de verplichting deze afspraken door te leggen aan eventuele rechtsopvolgers. **2. Een toegankelijk Noorderpark** *Natuurwaarden en UNESCO* De voorgenomen totale ontwikkeling bevindt zich in zijn geheel binnen de grenzen van cultuurhistorisch erfgoedlandschap van de Hollandse Waterlinie (UNESCO). De totale ontwikkeling is daarmee enkel toegestaan onder de voorwaarde van een ‘ruimtelijke verbetering’ binnen dit landschap. De Provincie toets die verbetering aan de hand van de Heritage Impact Assessment (HIA). Het slagenlandschap en lange lijnen zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Daarnaast wordt in het landschapsontwerp geborgd dat er een diversiteit aan plekken en vegetatietypen komt. Zo krijgen ook nieuwe vormen van biodiversiteit een kans waardoor natuurwaarden worden versterkt.

	instrumenten. Dit borgt dat ook toekomstige eigenaren, rechtsopvolgers en exploitanten gebonden zijn aan de afspraken over natuur, erfgoed en rust. **4. Horeca en verblijfsrecreatie: kleinschalig en passend** Wat betreft de beoogde horeca en verblijfsrecreatie onderstrepen wij dat deze slechts passend zijn wanneer zij: • kleinschalig zijn (bijvoorbeeld maximaal 200 m² bruto vloeroppervlak), • zorgvuldig landschappelijk zijn ingepast (wij wijzen erop dat begrippen als 'landschappelijke inpassing' scherp en concreet gedefinieerd moeten worden, aangezien dit in de praktijk uiteenlopend geïnterpreteerd wordt), • aansluiten bij het rustige, natuurlijke karakter van het gebied. Wij achten een grootschalige of intensieve horecavoorziening onwenselijk. Daaronder verstaan wij voorzieningen die: • een bruto vloeroppervlak hebben van meer dan 200 m²; • gericht zijn op massa-bezoek of toerisme in plaats van lokale recreatie; • beschikken over ruime parkeervoorzieningen en/of veel verkeersbewegingen genereren; • ruime openingstijden hanteren, inclusief avonden en/of weekenden; • voorzien zijn van muziek- of evenementfuncties; • weinig tot geen relatie hebben met de natuurlijke of landschappelijke identiteit van het gebied. Dergelijke functies brengen een risico op verstoring van rust, natuurwaarden en erfgoed met zich mee, en passen daarmee niet bij de kernwaarden van het gebied. **Tot slot** Wij waarderen het dat wordt gezocht naar een duurzame en betekenisvolle invulling van dit gebied. <…..> zal zich ook in de toekomst constructief blijven inzetten voor een evenwichtige ontwikkeling waarin natuur, erfgoed, recreatie en rust hand in hand gaan.	Vanuit de UNESCO erfgoed status van de Hollandse Waterlinie is bij het schetsontwerp voor het gebied gezocht naar een optimale mix tussen erfgoedeisen (terugbrengen slagenlandschap, inundatiegebied en zo weinig mogelijk bebouwing in de verboden kringen) en natuurbehoud. Naar aanleiding van de Quick Scan Flora en Fauna zijn er reeds aanpassingen geweest aan het eerdere ontwerp waarmee meer bestaand groen behouden kan blijven, zeker ook aan de noordzijde van het gebied dat uitkijkt op de golfbaan. **3. Borging lange termijn** De borging voor de lange termijn is privaatrechtelijk zeker gesteld in de Anterieure Overeenkomst. Daarnaast worden de uitgangspunten uit het SPvE juridisch planologisch geborgd in het nog op te stellen omgevingsplan. **4. Horeca** Het gebied is gelegen in de overgang van stad naar natuurlandschap met een balans tussen reuring en rust. Het concept sluit aan bij de Toekomstvisie van het Noorderpark (2018) en bij de behoefte aan meer recreatieruimte in een groeiende stad (Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, uit 2021). Binnen deze kaders staat de gemeente een horecavoorziening van maximaal 1.000m² BVO in de categorie D3 toe die maximaal tot 23.00 uur open is.

7	Hotel hoort niet in deze landelijke locatie, ook "duurzame" bedrijven passen hier niet, het weggetje Gageldijk is veel te smal om al het verkeer wat hierbij komt kijken te verstouwen	Het hotel en de bedrijvigheid zijn integraal onderdeel van de plannen van de initiatiefnemer. Door de groei van de stad is er daarnaast ook behoefte aan werkgelegenheid en horeca- of logiesfuncties. Wij denken dat in deze overgangszone tussen stad en platteland juist voor dat type functies een plek kan zijn. Een toename van het programma zal logischerwijs ook een verkeerstoename betekenen. Tegelijkertijd wordt de Gageldijk – separaat aan de planvorming m.b.t. Steck – ingericht als fietsstraat, met een maximaal toegestane snelheid van 30km/u. 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. Uitgangspunt hiervoor is dat er niet meer dan 4.000 motorvoertuigen per etmaal op de Gageldijk mogen rijden. De impact van de toename van het programma op de verkeersintensiteit is dan ook berekend. 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.
8	Een verrijkend initiatief! Voor en door Utrecht, met behoudt van groene kwaliteit en toevoegen van (maatschappelijke) waarde. Hulde voor de initiatiefnemer.	Dank.

9	Doen! Wel belangrijk dat het binnen het huidige terrein blijft en laagbouw. En dan wel die lelijke, milieu onvriendelijke, Chichi slopen. Dat is echt horizonbevuiling! Utrecht onwaardig.	Dank. De ontwikkeling vindt volledig plaats op het terrein van de eigenaar van het tuincentrum. De kaders voor de bouwhoogte zijn afgestemd op de landschappelijke inpassing van de gebouwen en liggen vast in het SPvE. De golfbaan ligt net buiten de gemeentegrens van Utrecht in de gemeente de Bilt en valt niet onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht.
10	Geweldig plan met een grote verrijking voor de omgeving. Als je een natuurvretende golfbaan toestaat en dit niet, zou dat zeer bijzonder zijn. Steck is maatschappelijk betrokken en een belangrijke verbinding in de wijk. Een groene uitvalsbasis, die prima kan overzien wat passend is in de omgeving.	Dank. De golfbaan ligt net buiten de gemeentegrens van Utrecht in de gemeente de Bilt en valt niet onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht.
11	Geachte ls, Een klein onderdeel van deze plannen klinken goed. Maar het bouwen van meerdere gebouwen en een hotel klinkt helemaal niet goed. En het aanpassen van het bestemmingsplan Wat moet er precies aangepast worden? Duurzaamheid Ja is aan een paar mooie dingen in voor de natuur. Maar een ontmoetingsplaats om te werken Wat is daar duurzaam aan? en wat is daarvan goed voor de natuur? Er zijn al genoeg ontmoetingsplaatsen om te werken in Utrecht en om Utrecht. Dit park is een van de weinige plekken waar je rustig in de natuur kunt wandelen in Overvecht Laten we dit alsjeblieft zo houden. Voor de dieren die daar leven en voor de mensen die er komen om te genieten van de rust. voor mij voelt het als een verkapt uitbreidingsplan voor geld, onder de naam van duurzaamheid. Wat heeft een hotel op deze locatie te maken met duurzaamheid? Meer gebouwen , een ontmoetingsplaats voor werken en meerdere gebouwen plaatsen vind ik een heel slecht idee.	Het huidige terrein is grotendeels afgesloten privéterrein en behoort niet tot het Noorderpark. Door de herontwikkeling van het gebied wordt het terrein deels opengesteld voor publiek en wordt een recreatiezone toegevoegd aan het Noorderpark. Het hotel en de bedrijvigheid zijn integraal onderdeel van de plannen van de initiatiefnemer. Daarnaast zijn de gebouwen ook een economische drager die de parkontwikkeling van de rest van het gebied mogelijk moeten maken. Door de groei van de stad is er behoefte aan werkgelegenheid en horeca- of logiesfuncties. Wij denken dat in deze overgangszone tussen stad en platteland juist voor dat type functies een plek kan zijn.

		In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is de ambitie opgenomen voor de realisatie van 80.000 m² broedplaatsen. Bij de missie van Steck passen innovatie en duurzame ondernemers. Mits zij passen in het profiel duurzaam, creatief, circulair kunnen lokale ondernemers een werkplek huren in de broedplaats. Dit geeft een impuls aan economie, innovatie en werkgelegenheid en korte ketens van producent naar consument. Het hotel wordt getoetst aan de voorwaarden uit het hotelbeleid: kleinschalig en een bijzonder concept. De plannen passen niet in het huidige Omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan). Momenteel is er enkel ruimte voor het bestaande tuincentrum. Met de uitgangspunten uit het voorliggende SPvE zal het nieuwe Omgevingsplan worden opgesteld om deze ontwikkeling ook juridisch planologisch mogelijk te maken.
12	Prima als er een nieuw tuincentrum komt maar commerciële plekken zoals een broedplaats (of te wel verhuur van kantoren voor ondernemers) en hotel is onnodig. Er zijn voldoende plekken waar dit herontwikkeld kan worden ipv weer meer nieuwbouw.	Het huidige terrein is grotendeels afgesloten privéterrein en behoort niet tot het Noorderpark. Door de herontwikkeling van het gebied wordt het terrein opengesteld voor publiek en wordt een recreatiezone toegevoegd aan het Noorderpark. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is de ambitie opgenomen voor de realisatie van 80.000 m² broedplaatsen. Bij de duurzame missie van Steck passen innovatie en duurzame ondernemers. Mits zij passen in het profiel duurzaam, creatief, circulair kunnen lokale ondernemers een werkplek huren in de broedplaats. Dit geeft een impuls aan economie, innovatie en werkgelegenheid

		en korte ketens van producent naar consument. We ondersteunen het als gemeente dat dit op de particuliere grond van de initiatiefnemer wordt gerealiseerd. Het hotel wordt getoetst aan de voorwaarden uit het hotelbeleid: kleinschalig (maximaal 50 kamers), maximaal 3.000m² BVO en een bijzonder concept.
13	Ik ben positief over de plannen. Ik vind het goed idee dat het terrein van Steck wordt gebruikt voor verschillen domeinen. Van samen komen tot aan nieuwe groen voorziening.	Dank.
14	Goed idee	Dank.
15	**Uitbreidingsplan Steck Utrecht natuur en avontuurlijk buitenspel plezier.** 1. <u>Natuur van Noorderpark naar binnen halen.</u> Het uitbreidingsplan van Steck Utrecht richt zich op het versterken van de verbinding tussen het tuincentrum, het omliggende groen en het Noorderpark, enkele concrete manieren waarop de natuur naar binnen worden gehaald. • *Groene stadsoase* De locatie wordt getransformeerd tot een groene stadsoase met veel aandacht voor landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Dit betekent meer inheemse beplanting, natuurlijke waterpartijen en open verbindingen met het Noorderpark. • *Park met kwekerij* Er komt een park waar planten voor verkoop worden gekweekt, waardoor bezoekers direct in contact komen met de natuur en het groeiproces. • *Groene broedplaats* Er wordt ruimte gecreëerd voor duurzame groene ondernemingen die bijdragen aan biodiversiteit en natuurbeleving. • *Ecologische verbindingen* Het plan bevat een betere aansluiting op het Noorderpark, zodat flora en fauna zich makkelijker tussen beide gebieden kunnen bewegen. 2. <u>Avontuurlijk buitenspeelplezier rondom Steck</u> Om avontuurlijk buitenspeelplezier te stimuleren, kunnen de volgende elementen In de plannen worden opgenomen:	Dank voor uw suggesties. Het SPvE geeft de ruimtelijke en programmatische kaders aan voor de nieuwbouw vanuit de gemeente. De daadwerkelijke programmering van het terrein moet binnen die kaders verder uitgewerkt worden door de eigenaar van het tuincentrum. De gemeente onderschrijft de kansen voor natuurspeelplaatsen, recreatie en kleinschalige events die passen in de omgeving. De suggesties zullen worden gedeeld met de ontwikkelaar, maar raken niet aan de ruimtelijke kaders zoals gesteld in het SPvE.

	• *Natuurlijke speelplekken*: Gebruik van natuurlijke materialen (hout zand water, stenen) voor speelplekken die kinderen uitdagen tot vrij en creatief spel. • *Loose Parts Speelzones*: Zones met losse onderdelen zoals buizen, planken en autobanden waarmee kinderen zelf hun speelomgeving kunnen creëren. Dit bevordert creativiteit, samenwerking en zelfvertrouwen. • *Speelbossen en avonturenroutes*: kleine speelbossen of avonturenroutes met natuurlijke hindernissen, klimbomen en verstopplekken geïnspireerd door het omliggende landschap van het noorderpark. • *Water en modderspeelplaatsen*: kleine beekjes, poelen of modderzones waar kinderen kunnen experimenteren met water en natte natuur passend bij het moeraslandschap van het Noorderpark. In de bomen mogelijk zogenaamde *treenet* constructies, waarbij je vlug kunt trampoline springen in netconstructies hoger In de bomen. • *Educatieve natuuractiviteiten*: workshops en activiteiten over planten, dieren en duurzaamheid, zodat spel en leren hand in hand gaan. 3. <u>Participatie en samenwerking inspraak en co creatie</u> Omwonenden en belanghebbenden zijn betrokken bij het opstellen van het plan en kunnen tot medio juli 2025 reageren op het concept. Samenwerking met natuurorganisaties: door samen te werken met organisaties als Staatsbosbeheer en lokale spelexperts worden de natuurbeleving en het avontuurlijk spelen verder versterkt (onder andere Martin van Rooijen's De Blauwe Ton en het landelijk Samen Speelnetwerk en Jantje Beton.) 4. <u>Inspiratie voorbeeldprojecten:</u> In Utrecht zijn al succesvolle projecten met avontuurlijke spelen, zoals speeltuinen waar kinderen met losse materialen spelen onder begeleiding van getrainde medewerkers. Deze aanpakken kan als inspiratie dienen voor stek zoals Avonturenspeeltuin Lunetten. In Amsterdam met Martin Hup's Noord, het Wilde Westen (Westergasfabriekterrein) 5. <u>Toevoeging aan Steck uitbreidingsplannen: boomhutten hotelkamer en bruidssuite</u> Om het avontuurlijke karakter en de beleving van natuur bij Steck verder te versterken, kan het concept van een boomhuttenhotelkamer en een boomhut bruidssuite - geïnspireerd op succesvolle voorbeelden uit Duitsland - worden toegevoegd aan het plan. *Inspiratie uit Duitsland* In Duitsland zijn luxe boomhuttenhotel een bekend fenomeen zoals resort Baumgeflüster in Nederskasen. Hier vind je 4 unieke boomhutten ingericht als comfortabele hotelkamers met grote ramen, een tweepersoonsbed, luxe badkamer en een ruim terras. Deze boomhutten zijn het hele jaar door te boeken en bieden een romantische, rustige ervaring midden In de natuur.	

	Sommige bomenhutten hotels bieden speciale suites aan, zoals een bruidssuite met extra's als een whirlpool, panoramisch uitzicht, een openhaard of wellness faciliteiten. Dit maakt ze zeer geschikt voor stellen die iets bijzonders zoeken, zoals een huwelijksnacht of jubileum. *Mogelijkheden voor Steck Utrecht: Boomhuttenhotelkamers* Bouw een aantal luxe boomhutten op het terrein hoog tussen de bomen met uitzicht op het Noorderpark. Iedere boomhut krijgt: • een comfortabele tweepersoonskamer met panoramische ramen • een eigen badkamer met inloopdouche, • een terras of balkon voor ontbijt in de natuur • verwarming, zodat het hele jaar door verblijft mogelijk is. • optioneel een kleine keuken of minibar *Boomhut bruidssuite*: Ontwerp één boomhut als exclusieve bruidssuite: • Extra ruime opzet, luxe inrichting en een romantisch interieur. • Wellnessopties zoals een privé whirlpool of sauna • Privacy en een uniek uitzicht op het groen. • Speciale arrangementen zoals ontbijt en bed bloemen en lokale lekkernijen. <u>Voordelen voor Steck en omgeving</u> • Unieke overnachtingsmogelijkheden trekken nieuwe doelgroepen: stellen gezinnen en natuurliefhebbers • Versterkt de verbinding met het Noorderpark en het avontuurlijke karakter van de locatie • Sluit aan bij de trend van bijzonder overnachten en slow tourism • Kan gecombineerd worden met natuuractiviteiten, workshops, avontuurlijk buitenspelen en festivals of events waar ontmoeting en beleving centraal staan. Voorbeeld onder andere in Nederland view Tour Terschelling en Egmond. Glow in the Park IJsclub, Siberia. Illuminate Adelaide in Australië <u>Inspirerende festivals en evenementen van ontmoeting en beleving.</u> Hieronder vind je aansprekende voorbeelden van festivals en evenementen waar ontmoeting, beleving en samen ervaren centraal staan. Deze events brengen Mensen Samen in een bijzondere sfeer, vaak met licht, kunst en natuur als verbindende elementen. <u>1 Fjoertoer Terschelling (en Egmond</u>) • Wat is het?	

	Een unieke nachtelijke wandeltocht, over Terschelling en Egmond langs bakens van vuur, lichtkunst en verrassende acts In de natuur. • Beleving: deelnemers wandelden door bossen duinen en over het strand, terwijl eilanden kunstenaars zorgen voor vuur licht en geluidseffecten. Sfeervolle kampvuur en bijzondere installaties maken het toch tot een magische belevenis waar kunst, natuur en avontuur samenkomen. • Ontmoeting De gezamenlijke tocht, het delen van verhalen bij het vuur en het genieten van de natuur zorgen voor verbinding tussen deelnemers. <u>2. Glow In de park Ijsclub Siberia in Utrecht</u>. • Wat is het? Een hartverwarmend Winterfestival in het gagelbos, georganiseerd door Ijsclub Siberia met een lichtjestocht, vuurkoven, muziek en theater • Beleving: Tijdens een avondwandeling van circa 2 km wijzen lichtpuntjes, glowsticks en vuurinstallaties je de weg door een sprookjesachtige bos. Onderweg zijn er acts van lichtkunstenaars, dansers, verhalenvertellers en muzikanten. Kinderen kunnen zich Laten schminken, spelletjes doen en muziek maken. • Ontmoeting: Het festival is een ontmoetingsplek voor jong en oud, buurtbewoners en bezoekers. Samen genieten van licht, warmte en creativiteit staat centraal. <u>3 Illuminate Adelaide Australië</u> • Wat is het? Een groots stadsfestival in Adelaide waar lichtkunst, muziek en technologie samenkomen in een programma van meer dan twee weken. • Beleving: De stad wordt 'snachts omgetoverd tot een nocturnal playground met meer dan 100 installaties projecties, optredens en interactieve kunstwerken. Hoogtepunten zijn onder andere City Ligts (40+ lichtinstallaties in de stad). Spectaculaire shows in botanische tuin en muziekfestivals. • Ontmoeting: Met ruim 1 miljoen bezoekers is het festival een plek waar Mensen Samen komen om kunst te beleven, te ontdekken en elkaar te ontmoeten In de openbare ruimte. Er zijn gratis en betaalde onderdelen voor alle leeftijden.	

	Deze voorbeelden laten zien dat festivals gericht op ontmoeting en beleving vaak gebruik maken van: • licht, vuur en natuur als verbindende elementen, • wandelingen of routes die deelnemers samen afleggen • kunst, muziek en theater op onverwachte plekken • actieve betrokkenheid van lokale kunstenaars, vrijwilligers en bewoners, • een laagdrempelige inclusieve sfeer waar iedereen welkom is. Dit soort evenementen zijn uitermate geschikt om mensen te verbinden, de omgeving op een nieuwe manier te beleven en samen onvergetelijke herinneringen te maken.	
16	Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van het voorliggende plan voor de ontwikkeling van tuincentrum Steck. Aangezien het perceel zich aan onze gemeentegrens bevindt en aan ons gezamenlijke Noorderpark Ruigenhoek zouden we u willen vragen ons en de inwoners van Groenekan in het vervolg beter te betrekken. Desalniettemin maken we graag gebruik van de geboden mogelijkheid om onze zienswijze op het plan (Stedenbouwkundig Programma van Eisen) locatie tuincentrum Steck kenbaar te maken. Onze zienswijze gaat in op het ontbreken van een meerwaarde van de nieuwe functies op de Steck locatie voor onze inwoners en de balans met natuur en ecologie, de toename van verkeer door het plan en ten slotte vragen we aandacht voor een goede borging van de plannen om verstoring van het gebied te voorkomen. **Functie en betekenis Noorderpark Utrecht-De Bilt** Het park biedt mogelijkheden voor recreatie, zoals wandelen, sporten en spelen, maar ook voor cultuur en ontmoeting in balans met landschap en natuur. Een plek waar inwoners van wijds uitzicht en groen kunnen genieten, waar ze verleid worden tot sport en spel. In het Noorderpark wordt beoogd naast recreëren in het groen, ecologische waarde, ook sport en spel en een enkele horecavoorziening te vestigen. Zo is dit ook vastgelegd in onze gezamenlijke Toekomstvisie Noorderpark Ruigenhoek uit 2018. **Nieuwe Functies niet gericht op onze inwoners en balans met ecologie en natuur** Met name voor inwoners die leven in relatief versteende wijken zoals Overvecht heeft het Noorderpark Ruigenhoek een belangrijke betekenis. Wat wij helaas zien is dat de commerciële activiteiten die zich de laatste jaren ontplooien in het park niet direct geschikt zijn voor de doelgroep, inwoners van onze gemeenten, en specifiek ook juist mensen met een wat minder grote portemonnee. De nieuwe horeca richt zich meer op het duurdere (en wat ongezonde) segment, waarbij de golfbaan (ooit gepresenteerd als leuke minigolfbaan voor kinderen) juist meer publiek van buiten trekt en door de inwoners uit Overvecht nauwelijks wordt bezocht. Met	**Historisch perspectief** In 1997 heeft de gemeente Utrecht met Overvecht Holding BV een overeenkomst gesloten om een uitbreiding van het huidige tuincentrum in oostelijke richting op grondgebied van Utrecht mogelijk te maken. De Overvecht Holding BV was destijds in bezit van een tweede tuincentrum in de toenmalige gemeente Maartensdijk (nu: gemeente de Bilt), gelegen ten noorden van het huidige tuincentrum Overvecht. Het was vanuit de gemeente Utrecht onwenselijk dat deze twee tuincentra aan elkaar zouden groeien, gezien de beoogde ontwikkeling van het Noorderpark. In verband daarmee zijn Overvecht Holding BV en de Gemeente Utrecht d.d. 27-11-1997 een overeenkomst aangegaan m.b.t. de uitruil van gronden. Hiermee werd realisatie van het Noorderpark mogelijk gemaakt. Tegelijkertijd werd afgesproken om de uitbreiding van het tuincentrum Overvecht in oostelijke richting planologisch mogelijk te maken. De gemeente Utrecht heeft in verband daarmee een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen, waarbinnen

	deze commerciële functies en toegenomen drukte neemt de verstoring van de ecologische waarden en de omgeving toe. De ontwikkeling die nu voorligt lijkt zich in onze optiek eveneens meer te richten op recreanten van buiten onze gemeenten, een ontwikkeling die wij niet direct wenselijk achten. Dit geldt met name voor de beoogde grootschalige horeca van 1000m2 bruto vloeroppervlak, waarbij kleinschalige daghoreca ons meer passend lijkt, en de toevoeging van een hotel waarvan geheel niet duidelijk is wat de meerwaarde van deze functie voor het Noorderpark Ruigenhoek is. Het Noorderpark heeft wat ons betreft niet ten doel recreanten van over het land aan te trekken, maar verblijfsrecreatie: kleinschalig en passend in de natuurlijke omgeving, én kleinschalige recreatieve voorzieningen. Daarbij werd gedacht aan initiatieven als de forellenvijver, niet grote commerciële horeca en voorzieningen (zoals ooit een mini-golf voor kinderen) en niet grootschalige commerciële horeca en functies die slechts voor enkelen toegankelijk. Wij zien dit helaas in de praktijk niet uitpakken zoals gewenst en vrezen dat deze trend met de plannen voor de Steck locatie niet stopt. Omdat deze economische functies ook niet plaatsvinden op de gronden van het recreatieschap Stichtse Groenlanden is er ook geen sprake van het toevoegen van economische functies als financieel drager (door pacht) van het gebied zoals in de toekomstvisie Noorderpark Ruigenhoek was beoogd. **Verkeersdrukte en bereikbaarheid** De locatie van de geplande ontwikkeling ligt dicht bij de grens van onze gemeente. Gezien de aard en omvang van het plan is er sprake van een toename van het verkeer en drukte in de omgeving. Specifieke zorgen die wij hebben zijn een verhoogde parkeerdruk op de Koningin Wilhelminaweg en parkeeroverlast op de Gageldijk (via Parkzijde naar terrein Steck). Wij vinden een toename van verkeer en parkeerdruk voor economische functies die niet bijdragen aan de doelen zoals opgenomen in het toekomstperspectief Noorderpark-Ruigenhoek niet wenselijk. Mocht het plan toch worden doorgezet dan willen we pleiten voor het verminderen van de hoeveelheid toe te voegen bvo voor de nieuwe economische functies waardoor er minimale dan wel geen sprake zal zijn van extra verkeersgeneratie. **Borging** Mocht u toch kiezen het plan met de nieuwe economische functies door te zetten dan willen we u alvast oproepen goed te borgen dat de plannen voor de deze functies en de gebiedsverbeterende maatregelen worden uitgevoerd met zoveel mogelijk oog voor behoud van (avond)rust, stilte en landschappelijke kwaliteit en dit te borgen in het op te stellen omgevingsplan. Zo is het van belang dat het gebruik van het hotel en de nieuwe horeca niet leidt tot ongewenst overlast voor het recreatiegebied en het omliggende woongebied in Groenekan. Uw gemeente heeft criteria vastgesteld waaraan voldaan moet worden om de ontwikkeling van een hotel mogelijk te maken. Het hotelbeleid van uw gemeente biedt enkel ruimte voor een bijzonder hotel met maximaal 50 kamers die een eigen doelgroep bedient en zo een aanvulling is op het bestaande hotelaanbod. Aangegeven is dat er een duurzaam hotelconcept wordt	Overvecht Vastgoed 30.000m² footprint zou mogen ontwikkelen. Door het verstrijken van de tijd zijn de inzichten over wat goed zou zijn voor deze plek veranderd (zowel bij de eigenaar als de gemeente). De nu voorliggende plannen - met een footprint van 17.250 m² en een plan dat in lijn met UNESCO werelderfgoed een kwaliteitsverbetering van het landschap biedt - zijn een uitkomst van dit jarenlange ontwerptraject. **Betrokkenheid bewoners de Bilt** De bewoners van Groenekan zijn uitgenodigd voor de participatiebijeenkomsten en hebben deze ook bezocht. Ook is op ambtelijk niveau contact geweest met de gemeente De Bilt en was de gebiedsregisseur aanwezig op de participatiebijeenkomst. Daarnaast heeft separaat overleg plaats gevonden met Stichting BRUUNO. **Functie en betekenis Noorderpark Utrecht-De Bilt** In zienswijze wordt de suggestie gewekt als zou het gebied reeds onderdeel zijn van het Noorderpark. Dit is onjuist. Het huidige terrein is grotendeels afgesloten privéterrein en behoort niet tot het Noorderpark. Door de herontwikkeling van het gebied wordt het terrein deels opengesteld voor publiek en wordt een recreatiezone toegevoegd aan het Noorderpark. Hiermee wordt een overgangszone tussen stad en Noorderpark toegevoegd met een mix aan functies die bijdraagt aan de behoefte van meer m² voor recreatie in een groeiende stad.

	nagestreefd, dat aansluit bij de groene en toekomstgerichte ambities van het gebied. Bij de nadere uitwerking van deze criteria is het nodig dit ook goed te borgen. Tenslotte zijn er in de plannen goede voorstellen opgenomen voor de ruimtelijke verbeteringen op het gebied van groen en natuur. We gaan ervan uit dat deze verbeteringen ook als voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan worden opgenomen om zo te borgen dat deze verbeteringen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Wij hopen dat deze zienswijze leidt tot aanpassing van de plannen .	**Nieuwe functies** Het bestaande tuincentrum is ook nu al een functie voor meer dan alleen de Utrechter. De recent toegevoegde functies zoals de ChiChi golfbaan - overigens gelegen in Gemeente de Bilt - kennen een grote aantrekkingskracht voor mensen binnen en buiten de gemeentegrenzen. Tegelijkertijd zien we juist van de direct omwonenden minder waardering voor deze functie. Wij denken dat de toe te voegen functies in het plangebied van het tuincentrum, een meerwaarde zijn voor zowel de Overvechter, als de Utrechter, als mensen van daarbuiten. Het hotel is niet enkel bedoeld voor bezoekers van het Noorderpark, al is het park een mooie meerwaarde. Wat betreft de toe te voegen horeca: daarbij is het concept gezond, lokaal en duurzaam (zoals de al bestaande horeca ‘Noordertuin’) **Verkeersdrukte en bereikbaarheid** Een toename van het programma zal logischerwijs ook een verkeerstoename betekenen. Tegelijkertijd wordt de Gageldijk – separaat aan de planvorming m.b.t. Steck – ingericht als fietsstraat, met een maximaal toegestane snelheid van 30km/u. 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. Uitgangspunt hiervoor is dat er niet meer dan 4.000 motorvoertuigen per etmaal op de Gageldijk mogen rijden. De impact van de

		toename van het programma op de verkeersintensiteit is dan ook berekend. 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. Daarnaast zal het aantal parkeerplaatsen gelijk blijven aan de bestaande situatie. **Borging** Het behoud en de versterking van natuur- en erfgoedwaarden zijn - onder meer op basis van de Quick Scan Flora & Fauna en de Heritage Impact Assessment - in eerste instantie geborgd in de uitgangspunten van het SPvE. De juridisch planologische borging volgt in het Omgevingsplan. Daarnaast worden er privaatrechtelijk afspraken met de huidige eigenaar gemaakt, met de verplichting deze afspraken door te leggen aan eventuele rechtsopvolgers.
17	Ik ben bewoner van Overvecht en vrijwilliger bij Voedselstuin Steck. Ik vind de plannen geweldig! Jullie missie is fantastisch, groen denken groen doen. Vergroenen van de leefomgeving. Ontzettend belangrijk. Ik heb niet álle documenten in detail doorgelezen maar het zou ook mooi zijn om het concept gezondheid meer te incorporeren in alles. Gezondheid is natuurlijk een breed begrip. Het zou bijvoorbeeld tof zijn als er yogalessen of Qi Kung lessen of meditatie lessen in het groen kunnen worden gegeven, of in een ruimte bij het hotel of iets dergelijks. Komt er bij het hotel een mogelijkheid voor mensen om een ontspanningsmassage te nemen? Hebben jullie van Urban Reef gehoord? Misschien leuk om te kijken of dat iets is en past bij de nieuwe plannen.	Dank voor uw suggesties. Het SPvE geeft de ruimtelijke en programmatische kaders aan voor de nieuwbouw vanuit de gemeente. De daadwerkelijke programmering van het terrein moet binnen die kaders verder uitgewerkt worden door de eigenaar van het tuincentrum. Uw suggesties worden meegegeven aan de ontwikkelaar ten behoeve van de verdere uitwerking van de plannen, maar raken niet aan de ruimtelijke kaders zoals gesteld in het SPvE.

4 Aanpassingen SPvE

Bovenstaande reacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het SPvE. De gegeven suggesties worden doorgegeven aan de ontwikkelaar ten behoeve van de verdere uitwerking van de plannen.