

Gemeente Utrecht
Stadskantoor
T.a.v. Dhr. F. Speerstra
Stadsplateau 1
3521 AZ UTRECHT
Per email: frank.speerstra@utrecht.nl

Plaats
Utrecht

Datum
13-09-2023

Kenmerk
2023201BS

Betreft
Gebiedsontwikkeling STECK

Geachte heer Speerstra,

Naar aanleiding van de raadsvragen en de commissievergadering RO met betrekking tot de voorgenomen gebiedsontwikkeling bij Steck heeft u ons, mede namens de wethouder, verzocht te reageren op het voorstel uit de raad om op het terrein van Steck tijdelijk wonen mogelijk te maken. Hoewel wij ons terdege bewust zijn van de urgentie in de woningbouwopgave in de stad, vinden wij de locatie van Steck niet geschikt voor tijdelijke woningbouw. Hieronder lichten wij toe waarom.

In de eerste plaats vinden wij wonen geen logisch onderdeel van het huidige totaalconcept dat in de afgelopen jaren zorgvuldig is ontwikkeld. In de planvorming is woningbouw nooit een serieuze optie geweest, hoewel het financieel op termijn wellicht aantrekkelijker is dan ons huidige plan. In ons plan komen we tegemoet aan andere maatschappelijke doelstellingen die goed aansluiten bij de stedelijke ambities op gebied van gezond stedelijk leven en Samen voor Overvecht. In de gesprekken met zowel de provincie, de gemeente en andere stakeholders zoals (voorheen) het Recreatieschap en Staatsbosbeheer als eigenaar van het Noorderpark hebben wij gezocht naar een invulling die verantwoord is en inpasbaar in het bestaande landschap.

Steck wil een uitnodigende plek zijn die bewoners en ondernemers inspireert groen te denken en te doen en die bezoekers van binnen en buiten de stad kennis laat maken met het cultuurlandschap en erfgoed aan de rand van de stad en met de nieuwste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en verantwoord ondernemen. Een belangrijk uitgangspunt in onze planvorming is de RSU. In een groeiende stad is er niet alleen ruimte nodig voor wonen, maar ook voor werken en recreatie (het liefst in een gemengde vorm). Door het huidige gebied van 11 ha, dat grotendeels afgesloten privéterrein is, te transformeren naar een publiek toegankelijk productief park wordt ruim 7 ha publiek groen toegevoegd aan de stad. In dit park willen wij bouwen aan een ecosysteem voor stadse vergroening. Met ons concept sluiten wij onder andere ook aan op de enorme behoefte in de stad aan betaalbare werkruimte in de stad voor makers, zoals ook benoemd in de RSU. Een plek waar je kan werken, leren en recreëren en waar je volop kennis kunt delen in bijeenkomsten en cursussen. Kortom een open en toegankelijk gebied dat door verschillende doelgroepen wordt bezocht om tijdelijk verblijven en geïnspireerd worden tot duurzame en gezonde keuzes. Een plek die door haar programmering impact heeft op een groter deel van de stad, dan alleen het fysieke terrein zelf. Deze functiemix verhoudt zich in onze ogen niet tot wonen waarbij een relatief kleine en homogene groep permanent op het terrein aanwezig is.

In de tweede plaats zijn wij een familiebedrijf dat voor de lange termijn wil investeren in een mooie plek aan de noordelijke entree van Utrecht. Gezien de groene ambities die wij hebben, kiezen wij daarbij niet voor het makkelijkste verdienmodel, maar willen we investeren in kwaliteit en aantrekkelijkheid van het gebied op lange termijn. Dit doen wij onder andere door te kiezen voor duurzame bouw (veelal in hout) en te ontwikkelen vanuit het principe “te gast in de natuur”, met respect voor het bestaande landschap. Voor tijdelijke woningbouw is het financieel niet haalbaar om aan deze hoge standaard te voldoen. Daarnaast zal tijdelijke woningbouw van een substantiële omvang moeten zijn wil het van betekenis zijn in de opgave waar de stad voor staat. Los van de financiële haalbaarheid van een tijdelijke invulling, verwachten wij dat een dergelijke operatie veel meer impact zal hebben op de natuur en het landschap dan de huidige plannen van Steck. Wij geven er de voorkeur aan om vanuit het concept, weliswaar gefaseerd, toe te werken naar een duurzame bebouwing van het gebied die toekomstbestendig is.

Uiteraard hebben de vragen vanuit de raad ons ook verder aan het denken gezet. Een mogelijkheid die wij eventueel wèl zien is om binnen het hotel ruimte te maken voor *short stay* faciliteiten. Daarmee zou je tegemoet kunnen komen de behoefte aan tijdelijke verblijfsplekken die er op langere termijn ook zeker nog zullen zijn, zonder in te boeten op het totaalconcept. Als dat binnen de kaders van het huidige hotelbeleid een optie is zijn wij zeker bereid deze optie nader met de gemeente en de provincie nader te onderzoeken.

Wij hopen hiermee uw vraag afdoende beantwoord te hebben. Uiteraard zijn wij te allen tijde bereid nader met de gemeente en met de gemeenteraad in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet,
Overvecht Vastgoed B.V.

B. Scherrenberg