

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	F. Speerstra	Datum	24 oktober 2023
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	8050386
E-mail	frank.speerstra@utrecht.nl	Onderwerp	Beantwoording nadere vragen Herontwikkeling Tuincentrum Steck, Gageldijk 3
Bijlage(n)	2	Beleidsveld	Ruimtelijke projecten: Overvecht

Geachte leden van de raad,

In de [brief van 1 juni jl.](#) informeerden wij u over de vaststelling van de Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor herontwikkeling van de locatie van tuincentrum Steck. Naar aanleiding hiervan zijn schriftelijke vragen gesteld en beantwoord ([SV 2023 nr. 121 Herontwikkeling Steck \(met antwoord\) Utrecht](#)) en is dit onderwerp behandeld in de commissie ROG van 31 augustus jl.. In deze commissievergadering zijn aanvullend de volgende vragen gesteld waarop wij in bijgaande brief verder ingaan:

- A. Of de overeenkomst tussen de Gemeente Utrecht en tuincentrum Overvecht uit 1997 aan de raad verzonden kan worden, en nader kan worden geduid?
- B. Wat de mogelijkheden zijn om - in plaats van een hotel – op deze locatie (tijdelijke) woningen te realiseren?

Onderstaand gaan we verder op deze vragen in.

Overeenkomst uit 1997

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. Deze overeenkomst vindt u in bijlage 1.

Historisch perspectief

De Overvecht Holding BV was destijds in bezit van een tweede tuincentrum in de toenmalige gemeente Maartensdijk, 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. Tuincentrum Overvecht heeft vervolgens de benodigde gronden ten oosten van het tuincentrum aangekocht voor een prijs die hoger was dan de prijs van agrarische grond, er vanuit gaande dat de gemeente de overeenkomst zou nakomen.

Nieuwe planvorming

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 afgelopen jaren zijn wij op meerdere momenten in gesprek geweest met de eigenaar over herontwikkelingsplannen, die telkens aangehouden zijn omdat de contouren van de NRU nog onvoldoende duidelijk waren of de plannen niet passend te maken waren binnen de Provinciale Omgevingsverordening.

Privaatrechtelijke status

De overeenkomst uit 1997 is een zogenaamde bevoegdhedenovereenkomst, wat betekent dat de gemeente zich verplicht om haar bevoegdheid op een bepaalde manier te gebruiken (in dit geval dus: het mogelijk maken van de uitbreiding van het tuincentrum). Komt de gemeente die verplichting niet na, dan is zij in beginsel schadeplichtig. Echter: de besloten vennootschap die partij was bij deze overeenkomst uit 1997 is in 2016 geliquideerd (ontbonden) en deze overeenkomst is niet op een rechtsgeldige wijze overgedragen aan een opvolgende vennootschap. Als gemeente hebben we ook geen toestemming verleend voor overdracht van de rechten en plichten uit deze overeenkomst uit 1997. Dit betekent dat de gemeente volgens de letter van de wet *privaatrechtelijk* dan ook niet meer gehouden is aan de overeenkomst uit 1997. De overeenkomst is echter niet actief aangepast of ontbonden. Doordat we als gemeente met de eigenaar in gesprek zijn gebleven over mogelijke plannen hebben we, mede vanuit onze rol als betrouwbare overheid, wel steeds gehandeld in het licht van de overeenkomst uit 1997.

Tijdelijk wonen

Vanuit uw raad is gevraagd om de mogelijkheden te onderzoeken om, in plaats van het geplande hotel, (tijdelijke) woningbouw op deze locatie te realiseren. Een logische vraag gezien de actuele vraagstukken.

Vooraf

Deze locatie is eerder niet in beeld gekomen als plek voor tijdelijk wonen, omdat we al enige tijd met de eigenaar in gesprek zijn over zijn plannen voor deze plek én de gemeente geen eigenaar is van deze locatie. In de loop van de tijd hebben we als gemeente Utrecht beleid en ambities geformuleerd die betrekking hebben op deze locatie en de voorstellen van tuincentrum Steck. Denk aan de RSU2040 en de visie op het Noorderpark. Zo staat in de RSU2040 bijvoorbeeld de ambitie om *“de percelen en het Noorderpark in bredere zin, in te zetten voor stadsrandontwikkeling en daarbij de mogelijkheden te onderzoeken om initiatieven te combineren met werken, sport, groen, recreatie.”*

Wij denken dat de huidige situatie, met in essentie enkel een verouderd tuincentrum, op deze locatie niet optimaal is. Wij zouden graag functies zien die het park versterken en een ruimtelijke inrichting die passend is bij de omgeving. Met onze vastgestelde ambities en kaders in de hand toetsen we de plannen van de initiatiefnemer. De plannen van de initiatiefnemer en de gemeentelijke ambities voor deze plek zijn aanleiding geweest om welwillend mee te denken over de verbetering van deze locatie en hiermee een versterking en heldere markering van deze overgang van stad naar platteland te creëren.

De functie van (permanente) woningbouw is op deze locatie op geen enkel moment onderdeel geweest van gemeentelijke kaders of ambities. Daarom is deze functie noch van de kant van de initiatiefnemer, noch van de kant van de gemeente Utrecht ingebracht voor deze locatie.

De beantwoording van uw vraag is ook vanuit dat perspectief benaderd: is permanente woningbouw op deze plek wenselijk? We gaan daarbij in op de volgende aspecten:

- ✓ Staand beleid voor de ontwikkelmogelijkheden van deze locatie
- ✓ Milieu en geluidsaspecten
- ✓ Het bestemmingsplan en de positie van de Provincie
- ✓ De wensen van de eigenaar

Staand beleid voor de ontwikkelmogelijkheden van deze locatie

Voor een goede ruimtelijke ordening moeten we, bij het toestaan van een tijdelijke functie, oog hebben voor de directe en indirecte gevolgen van die functie, en hierbij ook aandacht hebben voor de lange termijnvisie voor dit gebied. Daarbij geldt ook dat een permanente ontwikkeling voor gaat op een tijdelijke invulling.

De Utrechtse 'barcode' uit de door uw raad vastgestelde RSU 2040 gaat uit van meer dan alleen woningen: met de groei van de stad moet er ook ruimte zijn voor werkgelegenheid, recreatie, etc. In de RSU is deze locatie aangemerkt als locatie voor stadsrandontwikkeling waar *'de mogelijkheden kunnen worden onderzocht om initiatieven te combineren met werken, sport, groen en recreatie'*. In het [Toekomstperspectief Noorderpark \(2018\)](#) hebben we vastgelegd *'dat er – gezien de omvang van het gebied- meer behoefte aan horeca in dit gebied is'*, dat *'horeca een belangrijke trekker voor een recreatiegebied kan zijn'* en dat *'eventuele ontwikkelingen bij het tuincentrum Overvecht kunnen bijdragen aan de recreatieve functies en kwaliteit van dit deelgebied'*.

De wens om het tuincentrum te ontwikkelen tot een multifunctionele groene plek waarin ook ruimte is voor horeca en recreatie past binnen de voorgenoemde ambities. Wonen past niet binnen het toekomstbeeld voor deze locatie.

Milieu en geluidsaspecten

Er is tot dusver voor deze locatie geen nader onderzoek gedaan naar de milieutechnische mogelijkheden van de locatie voor woningbouw. Wel is de voorlopige inschatting dat de locatie ook om milieutechnische redenen minder geschikt is als woonlocatie. Denk daarbij aan aspecten als geluid, verkeer, externe veiligheid en de natuurbeschermingswet. Bij een woonfunctie liggen de eisen wat deze aspecten betreft hoger dan bij andere functies. Zo moeten we voor 'externe veiligheid' bij de functie wonen altijd rekening houden met niet-zelfredzame mensen, zoals kinderen en ouderen. Voor een logiesfunctie (hotel) geldt dit niet. Daarnaast zijn wonen, zorg en onderwijs conform de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit, geluidsgevoelige functies. Voor een logiesfunctie (hotel) geldt dit niet. Wat betreft milieu- en geluidsaspecten geldt dan ook dat een hotel op deze locatie passender is dan een woonfunctie.

Het bestemmingsplan en de positie van de Provincie Utrecht

De locatie tuincentrum Steck is gelegen in een overgangszone (in juridisch planologische termen: de 'kernrandzone') van de stad naar het platteland. In het bestemmingsplan Overvecht – Noordelijke Stadsrand is deze zone ten noorden van de NRU als 'niet -stedelijk' opgenomen. Naar aanleiding van de aanvullende vragen is aan de provincie gevraagd welk standpunt zij inneemt ten aanzien van de functie wonen op deze locatie. In antwoord daarop geeft de provincie ambtelijk aan dat *ruimtelijk* de

vastgestelde voorwaarden in principe ook opgaan voor de functie 'wonen'. De impact van een woongebouw met eenzelfde omvang, oriëntatie en footprint kan vergelijkbaar zijn aan het beoogde hotel. Echter: uit een woonfunctie vloeien o.a. andere mobiliteitsbehoeften (ontsluiting, modaliteiten, parkeren) voort dan een hotelfunctie. Daarom kan niet gezegd worden dat - zonder nadere studie en toelichting - de inpasbaarheid van de functie 'wonen' ruimtelijk even kansrijk is als de functies in het voorliggende plan van de initiatiefnemer.

Functioneel is 'wonen' een fundamenteel andere, meer stedelijke functie dan 'horeca' of 'recreatie'. Functioneel kan met een hotelfunctie aansluiting worden gevonden bij de beoogde invulling zoals ook de provincie voor dit gebied in de overgangszone buiten de rode contour voor ogen heeft: bovenlokale recreatie. De voorliggende visie van initiatiefnemer, inclusief hotelfunctie, ligt in het verlengde hiervan. Daarbij moet het hotel wel aan het Utrechts hotelbeleid voldoen. Dit wordt ook als randvoorwaarde in het uit te werken SPvE opgenomen. De functie 'wonen' past niet binnen de door de Provincie Utrecht beoogde invulling van deze locatie. Dit betekent dat er voor het toevoegen van woningen sprake zal zijn van een zwaardere motiveringslast richting de Provincie Utrecht. Er kan dan ook niet op voorhand worden gezegd dat een woonfunctie even kansrijk is als de functies in het voorliggende plan van de initiatiefnemer.

De wensen van de eigenaar

De initiatiefnemer heeft een plan ingediend met een hotel als onderdeel van het totaalconcept. Als gemeente hebben we een toetsende rol. Zolang er vanuit de initiatiefnemer geen wens is voor tijdelijke woningbouw, is dit geen onderdeel van de planvorming. We hebben de initiatiefnemer dan ook gevraagd naar de mogelijkheden voor en interesse in het realiseren van (tijdelijke) woningbouw op deze locatie. In antwoord hierop heeft hij aangegeven de locatie van Steck niet geschikt te vinden voor tijdelijke woningbouw. De eigenaar geeft aan wonen geen logisch onderdeel te vinden van het huidige totaalconcept dat in de afgelopen jaren zorgvuldig is ontwikkeld. De eigenaar wil met zijn concept *'aansluiten op de enorme behoefte in de stad aan betaalbare werkruimte voor makers, zoals ook benoemd in de RSU'*, en *'een open en toegankelijk gebied dat door verschillende doelgroepen wordt bezocht'* realiseren. De beoogde functiemix verhoudt zich in de ogen van de initiatiefnemer niet tot wonen *'waarbij een relatief kleine en homogene groep permanent op het terrein aanwezig is'*. Zie verder het uitgebreide antwoord van de eigenaar in bijlage 2. Een mogelijkheid die de eigenaar eventueel wél ziet is om binnen het hotel ruimte te maken voor *short-stay* faciliteiten.

Short-stay

In het gemeentelijke hotelbeleid staat m.b.t. short-stay, dat: *"Uitgangspunt daarbij is dat een bestemming met aanduiding tijdelijk verblijf alleen mogelijk is waar wonen niet mogelijk is of niet wenselijk is."* Gezien bovenstaande uiteenzetting gaat dit op voor deze locatie.

Maar, in het hotelbeleid staat ook dat:

- Er is in de stad beperkt ruimte voor short-stay: 300 plekken voor internationale werknemers en 780 plekken voor internationale studenten. De plekken voor internationale werknemers zijn gevuld. Er is dan ook enkel nog ruimte voor short-stay voor internationale studenten.
- De accommodatie moet beschikken over *"voldoende kwaliteit op het gebied van akoestische woon-en leefomgeving (geluidsbelasting)"*. Voor short-stay gelden dus hogere geluidseisen dan voor een hotel, vergelijkbaar aan de functie 'wonen'.

Datum 24 oktober 2023
Ons kenmerk 8050386

Conclusie

Een woonfunctie op deze locatie is contrair aan gemeentelijke beleid en alle kaders die tot nu toe zijn vastgesteld. Daarnaast is de locatie ook om milieutechnische redenen minder geschikt als woonlocatie en is de provincie Utrecht niet positief over een woonfunctie op deze plek. Zelf ziet de initiatiefnemer geen ruimte voor langdurig wonen. Wel staat hij open voor een short stay concept. Zijdelings aan de vervolgstappen die we met de eigenaar willen zetten richting uitwerking van een stedenbouwkundigprogramma van Eisen (SPvE), willen we onderzoeken of er een vorm van maatschappelijk georiënteerde short stay inpasbaar zou kunnen zijn in het concept.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,