Ruimtelijke en Programmatische Uitgangspunten

Herontwikkeling tuincentrum Steck / Gageldijk 3

Gemeente Utrecht

1. Inleiding

De eigenaar van Tuincentrum Steck (voormalig Tuincentrum Overvecht) heeft in 2020 een visie voor de toekomst van het tuincentrum opgesteld. Op basis hiervan is op 12 december 2020 door het college het intentiedocument Herontwikkeling Gageldijk 3, locatie Tuincentrum Overvecht vastgesteld. Dit moet leiden tot een vastgesteld Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en vernieuwd bestemmingsplan (danwel omgevingsplan) voor deze locatie.

In de RSU2040 is de locatie benoemd als locatie voor stadsrandontwikkeling waar '*de mogelijkheden kunnen worden onderzocht om initiatieven te combineren met werken, sport, groen en recreatie'*. Het plan zoals door initiatiefnemer gepresenteerd komt hier in grote mate aan tegemoet maar past om meerdere redenen niet volledig binnen de vigerende planologische situatie (het bestemmingsplan) en het gemeentelijke beleid. Daarnaast is de Nieuwe Hollandse Waterlinie inmiddels aangemerkt als UNESCO werelderfgoed, wat ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie moeilijker maakt.

Mede hierdoor, en door het mislukken van eerdere pogingen tot herontwikkeling, wordt de stap van het intentiedocument naar een vastgesteld SPvE in de huidige onzekere situatie als een te grote beschouwd. Het is dan ook van belang om al voorafgaand aan het in procedure brengen van een SPvE, de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor herontwikkeling vast te stellen.

2. Aanleiding

Het plan zoals door initiatiefnemer gepresenteerd kent veel punten die tegemoet komen aan de gemeentelijke wensen. De locatie wordt meer betrokken bij de stad, er komt meer verbinding met het Noorderpark en tussen Fort Ruigenhoek en Fort Blauwkapel, er worden functies toegevoegd aan de nu monotone detailhandel en het moet een plek worden voor werkgelegenheid in de duurzaamheidssector. Het plan past daarmee goed in de visie op de groene en inclusieve stad zoals de gemeente die in de RSU 2040 als ambitie voor Utrecht heeft neergelegd. De meerwaarde van het plan voor dit deel van de stad is zowel ruimtelijk, maatschappelijk als economisch:

Meerwaarde	Ruimtelijk	Maatschappelijk	Economisch
Steck	Verbinding met Overvecht	Verbinding met Overvecht	Werkgelegenheid
	Overgang stad en platteland	Stimuleren gezondheid en duurzaamheid	Innovatie
	Herstel cultuurhistorisch landschap	Stimuleren ontmoeting	Duurzaam businessmodel
		Recreatie	Toerisme

Zie verder ook: de visie '*Steck: heel Utrecht groen, denken en doen'* waarin door de initiatiefnemer uitgebreider wordt stilgestaan bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen waar het plan aan bij kan dragen.

Maar: het plan past tegelijkertijd om meerdere redenen niet, of enkel onder voorwaarden, binnen het vigerende bestemmingsplan en het gemeentelijke beleid.

<u>Programma vs. gemeentelijk beleid</u>

Zo is bedrijfsruimte op deze locatie niet toegestaan, een horecafunctie enkel als het om *bijzondere* horeca gaat, en een hotel enkel als uitzondering op het geldende beleid als het kleinschalig is en een geheel nieuwe doelgroep aantrekt (aangetoond met exploitant met 'track-record' en externe marktanalyse). Tegelijkertijd zijn juist deze functies de voornaamste economische dragers van het plan als geheel.

<u>Planologische situatie</u>

Het plan van de initiatiefnemer past echter niet alleen *programmatisch* niet, maar ook juridisch planologisch. Zo ligt het gebied buiten de rode contour en binnen de invloedssfeer van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit is ook zo opgenomen in de (Provinciale) Omgevingsverordening. Ook is een deel van de locatie bestemd als 'grondwaterbeschermingsgebied' waarin binnen het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd mag worden.

Daarnaast is de locatie gelegen in de zogenaamde 'Kernrandzone' buiten de rode contour. Daar is (verdere) verstedelijking verboden. Hier kan van worden afgeweken wanneer "de verstedelijking gepaard gaat met versterking van de ruimtelijke kwaliteit" (o.a.).

Daarnaast maakt de ligging van het initiatief nabij de Nieuwe Hollandse Waterlinie het noodzakelijk om de effecten van het initiatief op de NHW te laten onderzoeken. Naast het programma zit er dus ook een duidelijke ruimtelijke / landschappelijke component aan de (on)mogelijkheden voor het initiatief.

Vaststelling 'Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten'

Om vroegtijdig inzicht te krijgen in de haalbaarheid van, en tegelijkertijd richting te geven aan het totale plan worden met deze notitie tussentijds de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor herontwikkeling van deze locatie opgesteld en vastgesteld, met daarbij een schetsontwerp van de *ruimtelijke* inpassing van het beoogde programma.

N.B. Deze notitie is bedoeld om meer zekerheid te geven over die thema's waarop het initiatief afwijkt van beleid en/of juridisch planologische situatie. Daarnaast zijn er uiteraard alle wettelijke vereisten en de vastgestelde beleidsnota's (welke voor alle ontwikkelingen gelden – Omgevingsvisie Utrecht) waaraan het plan moet voldoen. Het is aan de initiatiefnemer om in de fase om te komen tot het SPvE aan te tonen dat het initiatief ook daaraan voldoet.

3. Ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden

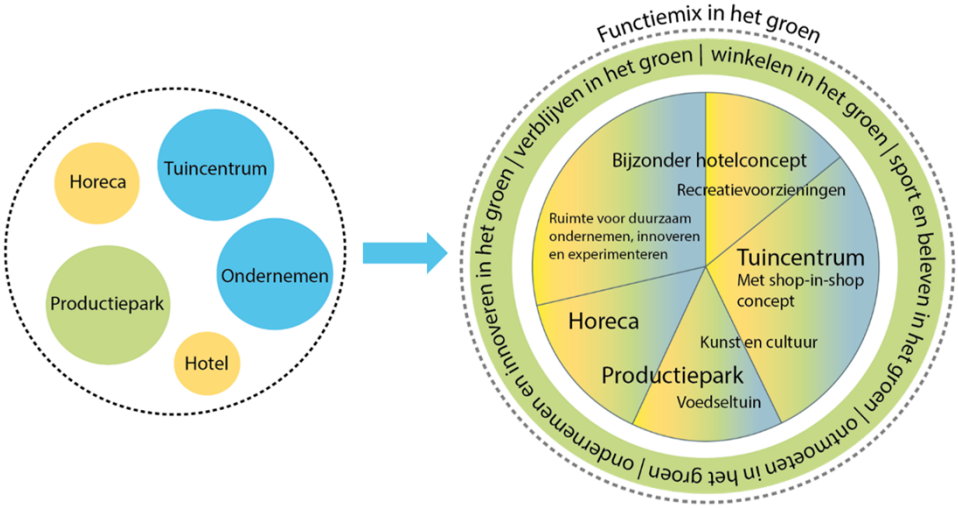
3.1. Programma

Zoals in voorgaand hoofdstuk beschreven passen de belangrijkste economische dragers van het plan niet, of enkel onder voorwaarden, in het huidige gemeentelijke beleid. Het gaat daarbij om:

1. Een hotel;
2. Horeca (restaurant) ;
3. Uitbreiding van de detailhandel;
4. Bedrijfsruimte.

Integraal plan

Belangrijk uitgangspunt voor de initiatiefnemer is de erkenning van de *integraliteit* en onderlinge afhankelijkheid van de verschillende voorgestelde functies. De functies vormen in samenhang met elkaar een duurzame businesscase en moeten ook in samenhang met elkaar worden bekeken. Zie voor een visualisatie daarvan: onderstaand figuur, opgesteld door de initiatiefnemer.



De doorontwikkeling van deze locatie naar een integrale groene verblijfplek sluit goed aan bij meerdere gemeentelijke en provinciale beleidsdoelstellingen. Het plan *als geheel* is qua financiële haalbaarheid echter afhankelijk van een functiemix die in het vigerend beleid nog niet zonder meer mogelijk is. Om het plan als *geheel* haalbaar te maken moet op *onderdelen* van het plan afgeweken worden van gemeentelijk beleid.

Onderstaand wordt verder ingegaan of en onder welke voorwaarden in de verdere planvorming wél kan worden meegewerkt aan het voorgestelde programma.

1. Hotel

De initiatiefnemer wil als onderdeel van het totale concept voor deze locatie, een hotel realiseren. Ten tijde van ondertekening van het Intentiedocument gold er in de gemeente Utrecht een 'Pas op de Plaats' (vastgelegd in het 'Beleid tijdelijk verblijf – short stay - en bijstelling hotels' uit maart 2020). In uitzondering op deze pas op de plaats is realisatie van een hotel enkel mogelijk als het kleinschalig is (maximaal 50 kamers) en een geheel nieuwe doelgroep aantrekt (aangetoond met exploitant met 'track-record' en externe marktanalyse). In de verdere uitwerking richting het SPvE moet door initiatiefnemer worden aangetoond op welke manier hieraan tegemoet gekomen wordt.

2. Horeca

In het Ontwikkelkader Horeca 2018 zijn profielen opgenomen voor verschillende typen horeca op verschillende locaties. De hier te realiseren horeca zou moeten passen in Profiel 12: *bijzonder horeca op een bijzondere locatie*. Onder een bijzondere locatie wordt in dit Profiel verstaan: "*meer dan enkel een monumentaal pand: bijv. watertorens, bij forten, bij sluizen, bij de Hollandse Waterlinie, bijzondere of unieke (historische of architectonische) panden; bij historische vindplaatsen en buitenplaatsen, geschikte parklocaties.*" Deze locatie voldoet daar aan vanwege de ligging aan de rand van de stad, in UNESCO werelderfgoed gebied en aan de rand van het Noorderpark. De horeca dient daarbij óók bijzonder te zijn, dat wil o.a. zeggen: niet gelieerd aan een keten, passend in de directe omgeving en ingebed in het totaalconcept van functies. Zie ook bijlage 1 voor een uitgebreidere omschrijving van het profiel. In de verdere uitwerking richting het SPvE moet door initiatiefnemer worden aangetoond op welke manier hieraan tegemoet gekomen wordt.

3. Detailhandel

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

De beoogde ontwikkeling gaat uit van een 'tuincentrum nieuwe stijl' met naast een regulier tuincentrum ruimte voor diverse andere (tuin gerelateerde) winkels in de vorm van 'shops-in-shop'. In de verdere uitwerking (tot een SPvE / bestemmingsplan / omgevingsplan) moet toegewerkt worden naar een maatwerkbestemming. De huidige bestemming 'Tuincentrum' en de bestaande definitie uit de regels van ondergeschikte detailhandel vormen de basis voor de maatwerkbestemming. Dat betekent dat op de locatie voor het 'tuincentrum nieuwe stijl' de bestemming 'Tuincentrum' de hoofdfunctie is. Er is ruimte voor een tuincentrum van minimaal 10.000m² en maximaal 15.000m². Binnen deze hoofdfunctie is ondergeschikt ruimte voor tuin gerelateerde 'shops-in-shop'. De 'shops-in-shop' sluiten aan op het tuinthema en/of zijn naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan de hoofdfunctie tuincentrum. We hanteren voor de tuin gerelateerde 'shops-in-shop' een maximum van 30% van het oppervlakte van het aantal vierkante meters bvo van de maatwerkbestemming 'tuincentrum nieuwe stijl'. Verder zijn de shops-in-shop uitsluitend toegankelijk via het tuincentrum en zijn de openingstijden overeenkomstig die van het tuincentrum.

4. Bedrijfsruimte: groene en creatieve broedplaats

Naast detailhandel wil initiatiefnemer ook kleinschalige bedrijfsfuncties in een bedrijfsverzamelgebouw realiseren op deze locatie Het toevoegen van bedrijfsfuncties op deze locatie kan een welkome aanvulling zijn; het draagt bij aan de benodigde groei van de werkgelegenheid in Utrecht en Overvecht en ondersteunt stedelijk gewenste (betaalbare) werkruimte ten behoeve van de creatieve en circulaire economie. Het is nadrukkelijk *niet* de bedoeling dat de locatie ontwikkelt tot regulier bedrijventerrein. De meer wijkgerichte bedrijvigheid past beter in gemengde woon-werkmilieus in de wijken. De bedrijven die zich hier vestigen moeten zich richten op het agrarische, circulaire en (ambachtelijke) tuinkarakter van groen overgangsgebied tussen stad en buiten. Van het totale programmavolume in BVO in het plangebied mag maximaal 30% benut worden voor bedrijfsfuncties passend in dit profiel.

3.2 Landschappelijke inpassing en randvoorwaardenkaart

Omdat de mogelijkheden tot verstedelijking binnen de (provinciale) Omgevingsverordening direct verbonden zijn aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, is het van belang om uitgebreid en in detail stil te staan bij de landschappelijke inpassing van het initiatief als geheel. Hiervoor zijn in samenspraak met de provincie Utrecht ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld, met bijbehorende kaart. Het initiatief moet binnen deze randvoorwaarden passen.

Belangrijk onderdeel van de planontwikkeling is een landschappelijke inpassings- en beheerplan waarmee verantwoord wordt dat er vergroening en een kwaliteitsverbetering plaatsvindt op landschappelijke- en natuurwaarden.

Ruimtelijke randvoorwaarden
De ruimtelijke context is ingedeeld naar 5 thema's die als basis dienen voor de herontwikkeling van de locatie:

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

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

1. Nieuwe Hollandse Waterlinie (UNESCO)
Randvoorwaarde is dat er respectvol wordt omgegaan met de elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) en dat er bij herontwikkeling een meerwaarde wordt gecreëerd voor de beleving en de herkenbaarheid ervan. Belangrijk hierbij zijn:

De verboden kringen
De **'**verboden kringen' rondom forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze zorgden voor een goede werking van de forten. Bebouwing was binnen deze kringen onder strikte voorwaarden toegestaan en moest in oorlogstijd snel afgebroken kunnen worden:
- 300m kring: alleen bouwen in hout
- 600m kring: eerste 50cm in baksteen mogelijk
- 1000m kring: mocht in steen

De herontwikkeling dient rekening te houden met de verboden kringen rondom Fort Blauwkapel:
- ✓ Terughoudendheid is geboden met bouwvolumes in de 300m kring (zie zone specifieke randvoorwaarden)
- ✓ De bebouwing speelt met de materialisering in op deze historische context: houtbouw/glas, transparant/demontabel bouwen.

Historische belijning
Accentueer en verwijs naar historische belijning als schootsvelden, open zichten, acces, inundatiekom. Speel hierop in met de herontwikkeling, vergroot de beleefbaarheid van de onderdelen van de NHW door rekening te houden met:
- ✓ De Schootsvelden: oorspronkelijk vrij van bebouwing en hoge beplanting (was vroeger om de vijand onder vuur te kunnen nemen)
- ✓ Ligging in inundatiegebied van 1940: aanleiding om te vernatten in de landschappelijke inrichting
- ✓ Ligging aan de inundatiekade en hoofdverdedigingslijn de Gageldijk (tot aan Robert Kochplein)
- ✓ De open zichten van en naar de forten fort Blauwkapel en Fort Ruigenhoek en het zicht onderling;
- ✓ Ruigenhoekse dijk is een acces (de toegangsweg).

- ✓ Koningin Wilhelminaweg is een acces en inundatiekade

Militair erfgoed

- ✓ De houten woning aan de Gageldijk 4 is onderdeel van het militair erfgoed. Momenteel is het geen monument. Deze woning zou helaas verdwijnen met het ontwerp NRU, maar blijft nu (voorlopig) staan. Wellicht is dit een kans om de houten woning weer meer beleefbaar te maken en landschappelijk goed in te passen in de herontwikkeling
- ✓ Militaire bouwwerken zijn er in de omgeving, verder niet in het plangebied.

2. Open Slagenlandschap en ontginningsbasis Gageldijk

Randvoorwaarde is dat de herontwikkeling bijdraagt aan het terugbrengen en versterken van het historisch open slagenlandschap en de beleving ervan. Karakteristiek voor dit landschapstype zijn de lange smalle graslandstroken (slagen) gescheiden door sloten. De Gageldijk is de ontginningsbasis waar vanuit dit landschap is ontstaan. Met kavelbreedtes van: 20-65m, waarbij 65 meter de uitzondering is en 20-45 meter gangbaar. De herontwikkeling van de locatie dient dan ook rekening te houden met:

- ✓ de historische lange lijnen haaks op de Gageldijk in combinatie met een open landschap met doorzichten als belangrijke ruimtelijke dragers voor de planontwikkeling
- ✓ Het versterken van het zicht op het open landschap vanuit de omgeving.
- ✓ Vanaf de Gageldijk wordt de relatie stad-land langs meerdere lange lijnen goed beleefbaar. Randvoorwaarde is één openbaar toegankelijk doorzicht, vrij van bouwwerken en landschappelijk ingericht, van minimaal 35 meter breed, waarbinnen een recreatieve openbaar toegankelijke langzaam verkeerverbinding Gageldijk-Noorderpark wordt ingepast. (zie zoekzone verbindingsas)
- ✓ Voorkom versnippering door functies, hekken, buitenruimten en bosschages. Gebouwde functies worden met de bijbehorende buitenruimte landschappelijk ingepast waarmee het beeld van langgerekte kavels wordt versterkt.
- ✓ Bebouwing voegt zich in de lengte richting van het slagenlandschap. Met maat, schaal en geleding van de bouwvolumes wordt er ingespeeld op de lange smalle stroken (zie randvoorwaarden zone A en zone B) en kleinschaliger karakter van de bebouwing met menselijke maat.
- ✓ Het totale bouwvolume voor de herontwikkeling als geheel mag niet meer bedragen dan 26.000m² BVO met een maximale footprint van 17.250m², verdeeld over zone A (maximaal 15.000-15.500m²) en zone B (maximaal 1750-2250m²) met schuifruimte tussen zone A en B van 500 m² footprint.
- ✓ De ontwikkeling draagt bij aan vergroening en de versterking van landschappelijke- en natuurwaarden waarden

3. Recreatiegebied Noorderpark: deelgebied Ruigenhoekse Polder

Het plangebied grenst aan recreatiegebied Noorderpark, deelgebied Ruigenhoekse Polder. Het Toekomstperspectief Noorderpark uit 2018 geeft een recreatiegebied aan met behoud van de polderachtige, open uitstraling en de natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Het Tuincentrum is een autonome ontwikkeling dat buiten het Toekomstperspectief valt, maar waarbij wel sterk de wens is uitgesproken dat de ontwikkeling bijdraagt aan de recreatieve functie van het gebied, aansluitend op het toekomstperspectief. Randvoorwaarde is dat de ontwikkeling van meerwaarde is voor de doorontwikkeling van het Noorderpark (functies en routes), waarbij er ruimtelijk vormgegeven wordt aan:

- ✓ Een uitnodigende entree en overgang naar het park.
- ✓ Recreatieve functies, kwaliteit, natuurwaarden en belevingswaarde van het gebied.
- ✓ Het aansluiten op fiets- en wandelnetwerk en recreatieve functies in de omgeving.
- ✓ Een overgangszone voor het Volkstuinen complex: 20 meter afstand houden van de kavelgrens ten behoeve van landschappelijke beleving en natuurwaarden. In deze overgangszone is geen bebouwing toegestaan. Bestaande groene buffer moet worden ingepast.

- ✓ Een overgangszone naar de Golfbaan: minimaal 20 meter afstand houden van de kavelgrens ten behoeve van landschappelijke beleving-openheid en natuurwaarden. In deze overgangszone is geen bebouwing toegestaan.

4. Infrastructurele knoop, NRU, verbindingen stad-land

NRU:

- ✓ Om goed in te kunnen spelen op de toekomstige vernieuwde NRU wordt er rekening gehouden met een grondreservering hiervoor en wordt er 15 meter afstand houden van ontwerp NRU ten behoeve van een groene overgangszone.
- ✓ In het ontwerp voor de NRU is het ontwerpuitgangspunt gehanteerd dat de NRU de scheiding is tussen het open landschap en het groene raamwerk van de wijk Overvecht. Dit betekent dat het open slagen landschap zoveel mogelijk wordt doorgezet tot aan de Gageldijk. Dit uitgangspunt hanteren we ook voor de tijdelijke fase tot de realisatie van de NRU.

Ontsluiting vanaf de Gageldijk

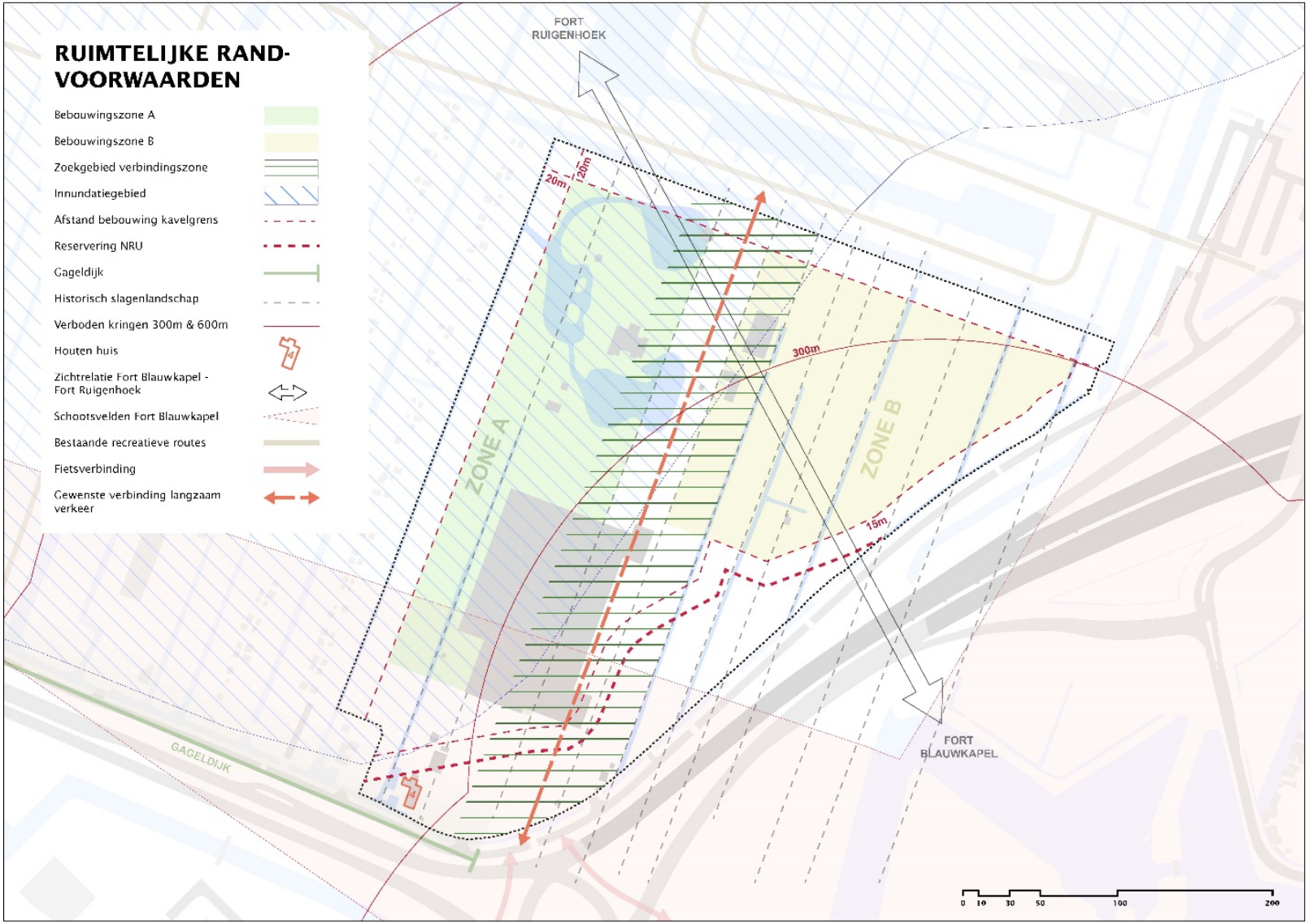
- ✓ De Gageldijk wordt in de toekomst een fietsstraat. De ontsluiting van de herontwikkeling op de Gageldijk als fietsstraat moet voor alle weggebruikers (voetgangers, (brom)fietsers, auto's en vrachtauto's) op een verkeersveilige manier worden vormgegeven en ingepast. Hierbij rekening houdend met de extra verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling. Daarnaast is het van belang dat er, door de extra verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling, een goede balans behouden blijft tussen de functie, de vormgeving en het gebruik van de Gageldijk als fietsstraat. In een later stadium van de planvorming moeten de hiervoor genoemde aspecten door middel van een verkeerskundig onderzoek worden aangetoond met als doel een zo veilig mogelijke infrastructuur.
- ✓ De entree(s) voor het autoverkeer voor de ontwikkeling liggen aan de Gageldijk in zone A. Maximaal 2 auto-entrees, maar bij voorkeur beperken tot 1 goede auto-ontsluiting voor het parkeren en laden en lossen voor het tuincentrum, mits dit verkeersveilig kan. Doel is het terugbrengen van de beleefbaarheid van de Gageldijk met karakteristieke waterloop en de bruggetjes en het beperken van verharding ten gunste van groen. Voor de overige functies in het gebied heeft het langzaam verkeer (fiets/wandelaar) de centrale rol en is autogebruik bij uitzondering mogelijk (halen-brengen/bezorgen/invaliden bijv.) Beoogd doel hiervan is: fietser en wandelaar optimaal faciliteren en auto uit beeld ten behoeve van zo optimale recreatieve, duurzame en landschappelijke waarde en beleving.

Verbindingen stad-land

- ✓ De ontwikkeling dient te voorzien in een goede openbaar toegankelijke langzaam verkeerverbinding waarmee de wijk Overvecht wordt verbonden met het achterliggende Noorderpark (zie zoekgebied verbindingszone).
- ✓ De langzaam verkeer entrees voor het park zijn vanaf de Gageldijk aan de zuidzijde (lv) en zo mogelijk ook vanaf de oostzijde.

5. Entreefunctie, visitekaartje

Met de goede bereikbaarheid van de stad en de regio, de plek in het recreatiegebied, het open landschap, en het UNESCO gebied de Nieuwe Hollandse Waterlinie heeft het ontwikkelgebied een unieke ligging, een entreefunctie. Het plangebied ligt van meerdere kanten goed in het zicht. De ontwikkeling functioneert daarmee als een visitekaartje: uitgangspunt is een bijzondere, kwalitatieve en duurzame invulling, passend in de ruimtelijke context.


RUIMTELIJKE RAND-
VOORWAARDEN
Bebouwingszone A
Bebouwingszone B
Zoekgebied verbindingszone
Innundatiegebied
Afstand bebouwing kavelgrens
Reservering NRU
Gageldijk
Historisch slagenlandschap
Verboden kringen 300m & 600m
Houten huis
Zichtrelatie Fort Blauwkapel -
Fort Ruigenhoek
Schootsvelden Fort Blauwkapel
Bestaande recreatieve routes
Fietsverbinding
Gewenste verbinding langzaam
verkeer
FORT
RUIGENHOEK
20m
120m
300m
15m
ZONE A
ZONE B
GAGELDIJK
FORT
BLAUWKAPEL
0 10 30 50 100 200

Zone specifieke randvoorwaarden:
Naast bovenstaande generieke randvoorwaarden zijn er specifieke randvoorwaarden opgesteld voor de 2 aangewezen bebouwingszones. Hierbij ligt zone A verder uit de 'verboden kringen' rondom Fort Blauwkapel dan zone B. Dat maakt dat in zone A meer is toegestaan dan in zone B. Zie ook de randvoorwaardenkaart.

Zone A, Oude bebouwingslint Gageldijk:

- ✓ Er wordt ingespeeld op het principe van erfbebouwing als herkenbaar ensemble aan de Gageldijk (voorhuis en erachter bedrijfsvoering: tuincentrum) en het bijbehorende voorterrein en functies als boomgaard/moestuin etc. Voor de nieuwe bebouwing van in elk geval het Tuincentrum is een groen bouwvlak aangegeven voornamelijk achter de bestaande erven aan de Gageldijk. Hiermee hindert de nieuwe bebouwing zo min mogelijk het doorzicht naar het landschap.
- ✓ In dit groene bouwvlak mag maximaal 15.000-15.500 m² bebouwd worden. Minimaal 40% moet groen worden.
- ✓ Bebouwing moet ten minste achter de rooilijn van het bestaande tuincentrum worden gesitueerd, zoveel mogelijk buiten de verboden kring en bij voorkeur buiten het schootsveld.
- ✓ Bebouwingshoogte: een goothoogte van maximaal 6 meter, een nokhoogte van maximaal 9 meter.
- ✓ Bebouwing op het erf is in uitstraling familie van elkaar.
- ✓ De bebouwing wordt meer naar achter toe op het erf in bouwmassa en expressiviteit meer ondergeschikt, ten behoeve van inpassing in de landschappelijk context.
- ✓ Enkel het hotel gebouw in deze zone mag eventueel plat afgedekt zijn, mits maximaal 6 meter hoog (= maximaal 2 bouwlagen), anders maximaal 2 bouwlagen met kap.
- ✓ De lengterichting van de bebouwing is in de lengterichting van het slagenlandschap (richtlijn hoofdgebouw minstens 2 keer zo lang dan breed, en minstens 3 nokken in de lengterichting). Doel is dat de geleding van de bouwmassa inspeelt op de lijnen van het oorspronkelijke slagenlandschap, waardoor tevens het gebouw kleinschaliger oogt en zich beter voegt in het landschap en de bebouwingstypologie. Logisch daarbij is het inspelen op de oorspronkelijke nokrichting van de bebouwing haaks op de Gageldijk en de oorspronkelijke kavellijnen volgend. Waarbij er bij voorkeur gevarieerd wordt in nokhoogten en eventueel goothoogten om tot een aantrekkelijk speels beeld met menselijke maat te komen.
- ✓ (Logistieke) ontsluiting en parkeren in de zone westelijk van de gewenste verbinding oplossen, maximaal 2 entrees.
- ✓ Erven worden ontsloten met bruggetjes over de watergang.
- ✓ Vanaf de afrit A27/de Einthovendreef worden de doorzichten naar het open landschap Noorderpark versterkt;
- ✓ Langs de Gageldijk wordt de hoofdgroenstructuur verbonden.
- ✓ De parkeeroplossing voldoet aan geldende parkeernormen voor auto en fiets, en is daarmee dus afhankelijk van het programma.
- ✓ De parkeeroplossing wordt ondergeschikt aan het landschap ingepast én uit het zicht vanuit de omgeving opgelost, en mag niet in zone B of de verbindingszone worden opgelost.
- ✓ Het tuincentrum heeft alzijdig een aantrekkelijke uitstraling. Met een afleesbare hoofdentree en een helder vormgegeven routing entreegebied vanaf de Gageldijk.
- ✓ Laden en lossen en opslag vindt inpandig plaats, en uit het zicht van de omgeving.
  Rond het tuincentrum kan buitenverkoop gerealiseerd worden, mits dit ondergeschikt is ingepast in het landschap én het uit het zicht vanuit de omgeving is opgelost, niet in zone B of de verbindingszone. Dit alles geïntegreerd in het terreininrichtingsplan.

In het ontwerpproces geldt het volgende tot de onderzoeksmogelijkheden m.b.t. nokhoogte, nokrichting en goothoogte:

- ✓ Incidenteel een hogere nok tot maximaal 12 meter, mits:
  - er een meerwaarde wordt gecreëerd door realisatie van een kleinere bebouwingsplot (landschappelijke inpassing/UNESCO),

- het bijdraagt aan een in de context passend expressieve bouwmassa met kwalitatieve uitstraling (visitekaartje Utrecht)
- er gevarieerd en gespeeld wordt met nokhoogten (overwegend 9 meter hoog en lager) en dakhellingen.
- voorkomen lange wandvorming en het creëren van aangename menselijke maat.
- het in algemene zin bijdraagt aan de ruimtelijke invulling van de 5 thema's bij ruimtelijke context.

✓ Een nokrichting van maximaal 1 gebouw dwars op de lengterichting onder de volgende voorwaarden:
- de lengterichting van het landschap goed tot uiting komt in de bouwmassa
- het van meerwaarde is in uitstraling, gebouwgeleding en aantrekkelijk beeld vanuit de omgeving. En geleding van de bouwmassa door de nokken passend is bij de variatie van breedte maten van de oorspronkelijke kavelstroken.
- lange wandvorming voorkomen wordt en het geen afbreuk doet aan passende landschappelijke inpassing.

✓ Voor het bedrijfsverzamelgebouw is een goothoogte tot maximaal 7 meter alleen bespreekbaar onder de volgende voorwaarden:
- Uit ontwerpend onderzoek blijkt dat een maximale goothoogte van 6 meter leidt tot onwerkbare bedrijfsruimten.
- Er is sprake van voldoende geleding en passend materiaalgebruik van het bedrijfsverzamelgebouw om ongewenste beeld van wandvorming te voorkomen.
- Er is sprake van een gebouw met menselijke maat, passend in de landschappelijke setting.

Zone B:

✓ Het landschap wordt opener gemaakt, het slagenlandschap wordt zichtbaar gemaakt.
✓ Maximaal 1.750-2.250m² van het gele vlak mag worden bebouwd. Minder verharding dan in de bestaande situatie.
✓ Bebouwing in de verboden kring van 300 m is beperkt denkbaar en ondergeschikt aan het landschap.
✓ Houdt bebouwing laag, e.e.a. in relatie tot de forten en kazematten. Bebouwing is maximaal 2 bouwlagen hoog (6 meter) voor het onderdeel restaurant, voor de paviljoens en schuurtjes 1 laag met kap (goothoogte 3 meter, nokhoogte maximaal 6 meter).
✓ Bebouwing in de verboden kring is kwalitatief, flexibel en demontabel en heeft een kleine plot passend bij de kazematten, of is langgerekt in de lengterichting van de kavels.
✓ Bebouwing en buitenruimten worden integraal ontworpen, en zijn ondergeschikt aan het landschap.
✓ Bebouwing wordt geclusterd in slagen (kavelstroken) en niet gespikkeld verspreid over het gebied. Kavelstroken met bebouwing afwisselen met onbebouwde kavelstroken.

Zoekgebied verbindingszone (Goed verbonden en openbaar toegankelijk terrein)
✓ Randvoorwaarde is een openbaar toegankelijk doorzicht, zonder bouwwerken, van minimaal 35 meter breed, waarbinnen een recreatieve langzaam verkeerverbinding van de wijk Overvecht naar het Noorderpark/poldergebied wordt ingepast. Op de kaart is een zoekgebied aangegeven waarbinnen dit plaats moet vinden.
✓ Deze 35 meter brede zone wordt landschappelijk en open ingericht, zodat de verbinding tussen stad en landschap beleefbaar en zichtbaar is.

Vergroening, klimaatadaptief en duurzame ontwikkeling, meerwaarde voor de stad
✓ De ontwikkeling dient bij te dragen aan vergroening. Het aantal m² bebouwing + verharding mag zeker niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie en wordt aanzienlijk minder. Het principe geldt groen, tenzij.
✓ Duurzame verstedelijking is belangrijk uitgangspunt voor de planontwikkeling, Daarbij worden de volgende thema's verder uitgewerkt in het SPvE:

- Energie,
- Circulaire,
- Klimaat adaptieve en
- Natuur inclusieve gebiedsontwikkeling
- Stimuleren duurzame mobiliteit

✓ De functies vullen elkaar aan en versterken elkaar in het gebied en dragen bij aan het beter functioneren van het Noorderpark (toegankelijk, ontmoeting, recreatie)

✓ De functies zijn een meerwaarde voor de stad en voor Overvecht in het bijzonder (sociaal, werk).

✓ Het totale gebied is bij voorkeur openbaar toegankelijk. Als er functies van de ontwikkeling in de avond toch moeten worden afgesloten, dan is dat onderdeel van de landschappelijke ontwerpopgave. Voorkom hekwerken en zet zoveel mogelijk natuurlijke middelen als watergangen of groen in. Doel is het voorkomen van de storende werking van niet landschappelijke elementen in het open landschap en het voorkomen van versnippering.

Beeldkwaliteit
Een beeldkwaliteitsplan voor de bebouwing en de landschappelijke terreininrichting dient onderdeel te zijn van de planvorming.

Heritage Impact Assessment (H.I.A.)
Om de impact van de ontwikkeling op de Nieuwe Hollandse Waterlinie te onderzoeken is eerder een (quick scan van een) Heritage Impact Assessment gedaan. De uitkomsten hiervan waren overwegend positief. Zie: “Quick Scan Heritage Impact Assessment”.

Initiatiefnemer heeft op basis van de voorgaande randvoorwaarden en de adviezen uit de H.I.A. een schetsontwerp gemaakt voor het gehele perceel met daarin het voorgestelde programma. Zie bijlage 2.

Grondwaterbeschermingsgebied
Een deel van de locatie van het tuincentrum is in het vigerende bestemmingsplan onderdeel van het grondwaterbeschermingsgebied. Het bestemmingsplan staat in deze zone geen (bouw)activiteiten toe en bevat geen bestemmingen en regels die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie (zie ook artikel 3.7. Instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater uit de Interim Omgevingsverordening).

Ongeacht of het nieuwe ontwerp tegemoet komt aan de *ruimtelijke* randvoorwaarden en de vereisten uit de H.I.A. moet in de motivering op het nieuwe bestemmingsplan een beschrijving staan van het door de gemeente te voeren beleid en de wijze waarop het waterwinbelang in acht is genomen. Hier moet in de vervolgfase onderzoek naar worden gedaan. Initiatiefnemer moet hierover in de verder planvorming in overleg gaan met het bevoegd gezag.

Bijlage 1: Motie 370/ 2021 m.b.t. het Ontwikkelkader Horeca 2018, profiel 12

Motie 370 / 2021: Het Ontwikkelkader Horeca 2018, in het bijzonder Profiel 12, zodanig uit te leggen dat ook locaties aan de rand van parken en die vanuit het park goed bereikbaar zijn, onder dit profiel kunnen vallen;

Profiel 12: Bijzondere horeca op bijzondere locaties

Ontwikkelingsvisie

Sommige horeca laat zich niet in de horecaprofielen vangen. Vaak zijn dat net de concepten of initiatieven die vernieuwend zijn en op bijzondere locaties vestigingsruimte zoeken. Dergelijke concepten versterken het aanbod van aantrekkelijke horeca en de voorzieningenstructuur van de stad.

Dit soort spraakmakende horeca laat zich beperkt sturen in ruimtelijk-economische plannen. De ervaring leert dat de gemeente van te voren niet goed kan bedenken in welke locaties ondernemers geïnteresseerd zijn voor het starten van een bijzonder concept. Dit soort horecaconcepten op bijzondere locaties kan, zeker als ze bijzonder, innovatief of vernieuwend zijn, een drager zijn voor gebieds- of buurtontwikkeling.

Ontwikkelingsrichting bijzondere horeca op bijzondere locaties

Aan spraakmakende horeca werken we mee, als naast de reguliere toetsingscriteria, tenminste de volgende criteria van toepassing zijn:

- Bijzondere locatie, meer dan enkel een monumentaal pand: bijv. watertorens, bij forten, bij sluizen, bij de Hollandse Waterlinie, bijzondere of unieke (historische of architectonische) panden; bij historische vindplaatsen en buitenplaatsen, geschikte parklocaties.
- Bijzondere, vernieuwende horecaconcepten, niet gelieerd aan ketens, maar bijvoorbeeld wel aan innovatieve combinaties met andere functies. Eigenlijk niet in traditionele horecacategorieën te vatten en passend in de directe omgeving.

Dit profiel geldt voor alle horecacategorieën, juist ook omdat vernieuwende concepten (soms) moeilijk in categorieën te vatten zijn

Bijlage 2: Schetsontwerp, opgesteld door initiatiefnemer

