

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	F. Speerstra	Datum	5 juni 2025
E-mail	frank.speerstra@utrecht.nl	Kenmerk	30199310
Type brief	Voortgangsbrief	Onderwerp	Herontwikkeling Tuincentrum Steck, Gageldijk 3
Bijlage(n)	6	Beleidsveld	Ruimtelijke projecten Overvecht

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u dat wij het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen 'Herontwikkeling tuincentrum Steck, Gageldijk 3' (SPvE) hebben vrijgegeven voor inspraak. Het concept SPvE vormt het ruimtelijk en programmatische kader voor de ontwikkeling van deze locatie.

Op basis van de eventuele reacties wordt het SPvE afgerond en, naar verwachting in het laatste kwartaal van 2025 ter vaststelling aan u voorgelegd. Met de eigenaar van het tuincentrum zullen we op basis van het SPvE voorbereidingen treffen voor een nieuw omgevingsplan om dit ook juridisch planologisch mogelijk te maken.

Aanleiding

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. U bent hierover per [brief](#) geïnformeerd.

Concept SPvE

Op basis van deze uitgangspunten is het SPvE verder uitgewerkt. Het concept SPvE bevat alle ruimtelijke kaders waaraan het plan moet voldoen, waaronder erfgoed, mobiliteit, parkeren, duurzaamheid en beeldkwaliteit. De belangrijkste uitgangspunten in het SPvE zijn:

- Het mogelijk maken van een integrale gebiedsontwikkeling voor deze locatie, met o.a. ruimte voor:
 - o een productief park
 - o nieuwbouw van het tuincentrum,
 - o een groene broedplaats,
 - o een hotel
 - o horeca.
- Het aantal parkeerplaatsen met 213 permanente plaatsen gelijk te laten aan het bestaande aantal parkeerplaatsen en deze in halfverharding uit te voeren.
- Daarnaast een ruimtelijke reservering voor nog eens 88 onverharde overloop parkeerplekken aan te wijzen.
- De realisatie van de bebouwing hand in hand te laten gaan met de investeringen in de ruimtelijke verbetering.

Samen stad maken

De initiatiefnemer heeft voor de planvorming een uitgebreid participatie- en informatietraject doorlopen. Om de bewoners van Overvecht en de andere burens op een goede manier te betrekken heeft de initiatiefnemer o.a. 2 goed bezochte bewonersavonden georganiseerd en heeft de initiatiefnemer met een kraam op de weekmarkt van Overvecht gestaan. Daarnaast zijn drie bewonersorganisaties al actief in het voortraject betrokken: het Wijkplatform Overvecht, het Bewonersplatform Overvecht en Stichting BRUUNO uit Groenekan. De bewonersorganisaties van Groenekan en Tuindorp zijn ook uitgenodigd voor de informatieavonden. Ook is er door ruim 60 leerlingen van de Technasiumafdeling van het Rietveldcollege een ontwerpopdracht uitgevoerd voor de toekomstige gebiedsinrichting van Steck, en is een lezing gegeven aan leerlingen van het Nimeto.

Heritage Impact Assessment

De locatie van het tuincentrum is gelegen in werelderfgoedgebied 'de Hollandse Waterlinies'. De Hollandse Waterlinies bestaan uit de historische linies van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) en de Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam werd in 1996 UNESCO Werelderfgoed. In juli 2021 is de Nieuwe Hollandse Waterlinie daaraan toegevoegd. Samen zijn ze het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Het is voor de herontwikkeling van de locatie een randvoorwaarde dat er respectvol wordt omgegaan met de elementen van de NHW.

De invloed van het ontwerp op de kernwaarden van het UNESCO werelderfgoed is door het uitvoeren van een HIA (Heritage Impact Assessment) in beeld gebracht en gewogen. In een eerdere fase was er slechts een QuickScan uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek zijn meegenomen in de ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling. Samenvattend is de beoordeling als volgt:

"In algemene zin kan gesteld worden dat de ontwikkeling zorgt voor meer openheid en de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het linielandschap versterkt. Het openstellen van het terrein en recreatief verbinden met zijn omgeving maakt dat de locatie meer onderdeel wordt van het samenhangende linielandschap waartoe ze behoort. Uit dit Heritage Impact Assessment blijkt dat het Stedenbouwkundig Plan van Eisen een gering positieve impact heeft en door de toevoeging van bebouwing ook een gering negatieve impact. De totale inrichting vergroot de beleefbaarheid van het linielandschap, doordat het gebied een groene uitstraling krijgt en de inrichting meer verwijzingen naar het linielandschap bevat. De toegankelijkheid van het gebied wordt vergroot en krijgt daardoor een belangrijker betekenis in het begrip van het systeem van de Hollandse Waterlinies."

QuickScan Flora & Fauna

Op basis van het eerdere schetsontwerp is ook een QuickScan Flora & Fauna uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek hebben aanleiding gegeven om het schetsontwerp aan te passen. De uitgangspunten t.a.v. ecologie en water in het SPvE zijn nu:

- Van de 207 bestaande bomen worden +/- 70 bomen verwijderd. Hiervoor worden +/- 83 terug aangeplant. Waar mogelijk worden de te verwijderen bomen herplant op locatie. Daarnaast wordt met name bamboe (exoot met lage ecologische waarde) verwijderd.
- Er zijn o.a. maatregelen nodig voor de volgende beschermde soorten: vogels, vleermuizen en rugstreeppad. In de vervolgfase moeten daarom de effecten en mitigerende maatregelen worden onderzocht en uitgevoerd.
- De ecologische waarden op het terrein: in de huidige situatie is er vrijwel geen waarde aan de voorzijde en juist veel waardevolle structuren en oude bomen aan de achterzijde
- In Zone A wordt 40% van het perceel groen danwel blauw ingericht conform de uitgangspunten.
- De landschapstypen en ecologische structuren in het gebied krijgen meer afwisseling en zorgen voor een afwisseling in nat, en droog en open en besloten. Daardoor zijn er aantrekkelijke plekken voor diverse diersoorten.
- Het gebied gaat van bestaande waterlopen en organische vijvers, naar een watersysteem passend bij het slagenlandschap en dat zowel oppervlaktewater als natte zones kent.
- Er komt – conform de wens van het Waterschap – meer oppervlaktewater en meer natte vegetatie bij.

Parkeer- en mobiliteitsonderzoek

Het aantal benodigde parkeerplaatsen en de impact van de herontwikkeling op de Gageldijk als fietsstraat zijn onderzocht in een verkennend verkeerskundig onderzoek. Uitkomst van het onderzoek is o.a. dat de verwachte verkeersgeneratie 3.300 voertuigen per gemiddelde werkdag is. Daarmee ligt de verkeersgeneratie binnen de marges (2.000-4.000) die het CROW stelt aan de inrichting van de Gageldijk als fietsstraat.

Uitgangspunt ten aanzien van het aantal parkeerplekken is dat er 213 permanente parkeerplaatsen worden gerealiseerd met open verharding. Daarnaast een ruimtelijke reservering voor nog eens 88 onverharde overloop parkeerplekken. Dit komt ook tegemoet aan Motie [M376 Beperk verhard terrein voor parkeren Steck](#)

Moties

Bij de eerdere behandeling van de herontwikkeling van tuincentrum Steck, naar aanleiding van de vaststelling van de Programmatische en Ruimtelijke Uitgangspunten, zijn 2 moties aangenomen. Hieronder geven we kort aan in hoeverre aan deze moties tegemoet is gekomen:

1. Motie M375 'Behoud bestaand groen' ([M375 Behoud bestaand groen Steck](#))

In deze motie wordt voorgesteld om bij het opstellen van het SPvE rekening te houden met het bestaande groen en daarmee het leefgebied van dieren op de locatie, en dit als uitgangspunt te nemen bij het opstellen van het SPvE.

Deze motie heeft ertoe geleid dat de ecologisch waardevolle bosschages zoveel mogelijk behouden blijven en dat - door het gebouw van de creatieve en circulaire broedplaats te draaien - deze meer onderdeel van het groen wordt. Mede op basis van de QuickScan Flora en Fauna is in het ontwerp van het landschap meer rekening gehouden met de bestaande soorten in het gebied. Voorafgaand aan de bouwfase zal nog verder onderzoek plaatsvinden (o.a. een volledige bomeninventarisatie) en indien nodig zullen compenserende maatregelen getroffen worden.

2. Motie M376 'Beperk verhard terrein voor parkeren' ([M376 Beperk verhard terrein voor parkeren Steck](#))

In deze motie wordt voorgesteld om bij het SPvE in te zetten op een zo laag mogelijk aantal parkeerplekken en zo nodig maatwerk te bieden ten aanzien van de toepassing van parkeernormen als het aantal noodzakelijke parkeerplekken een lager aantal betreft dan de gehanteerde minimum autoparkeernorm van de gemeente. Daarnaast moet het uitgangspunt bij de realisatie van de parkeerplekken zijn dat ook het oppervlak voor parkeren zo groen als mogelijk wordt.

Deze motie heeft ertoe geleid dat het uitgangspunt van het ontwerp nu is om in eerste instantie een lager aantal parkeerplekken aan te laten leggen dan de gemeentelijke normen en deze parkeerplekken zo groen mogelijk in te richten. Aangezien het huidige parkeerareaal naar de ervaring bij het huidige tuincentrum in het algemeen ruim voldoende is – ook toen er nog een grotere buitenverkoop was – hoeven in de toekomstige situatie niet alle parkeerplekken direct aangelegd te worden. Volgens de parkeernormen moet er ruimte worden gemaakt voor 301 parkeerplaatsen. Daarvan moeten 213 parkeerplaatsen direct worden gerealiseerd en daarnaast ruimte worden gecreëerd voor nog eens 88 parkeerplaatsen. Daarmee blijft het aantal parkeerplaatsen ondanks de toename van het aantal functies gelijk aan de huidige situatie. De ruimte voor 88 parkeerplaatsen fungeert hiermee als overloopgebied voor de drukkere momenten (zoals rond de Kerstdagen).

Halfverharding

De 213 permanente parkeerplaatsen worden gerealiseerd met open (doorgroeibare) verharding. De ruimte voor de 88 overloop-parkeerplekken wordt onverhard aangelegd.

Raadsvragen

In de commissie ROG van 31 augustus 2023 is vanuit de Gemeenteraad gevraagd om de mogelijkheden te onderzoeken om, in plaats van het geplande hotel, (tijdelijke) woningbouw op deze

locatie te realiseren. Daarop is samenvattend als volgt geantwoord ([Raadsbrief Beantwoording nadere vragen Herontwikkeling Tuincentrum Steck, Gageldijk 3](#)) :

“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.”

Hier is verder naar gekeken, in samenspraak met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer wil de hotelfunctie, met activiteit logies behouden maar staat open voor een deels meer maatschappelijke invulling. Binnen het Utrechtse beleid bestaan 2 soorten logiesactiviteiten: hotel en short stay. In het gemeentelijk beleid beperkt short stay zich tot de doelgroepen internationale kenniswerkers en internationale studenten. Voor internationale kenniswerkers is de ontwikkelruimte vergeven; voor internationale studenten niet. Het short stay beleid zal de komende periode worden geactualiseerd maar zal altijd een commercieel (logies) uitgangspunt houden.

Als een – al dan niet korte termijn - maatschappelijke woonfunctie op deze locatie gewenst zou zijn moet dit onder een maatschappelijke danwel woonbestemming. Dit is om eerder in de Raadsbrief aangegeven redenen op deze locatie zowel vanuit de gemeente als vanuit de initiatiefnemer niet wenselijk.

Maar: het staat de uitbater van het hotel vrij om hotelkamers voor langere tijd te verhuren aan toeristen, zakelijke bezoekers of andere doelgroepen zoals woningzoekenden. Het hotelbeleid van de gemeente Utrecht biedt alleen ruimte voor hotels die een eigen doelgroep bedienen en zo een aanvulling zijn op het hotelaanbod. Een maatschappelijke invulling van een hotelfunctie met ruimte voor middellang verblijf tot maximaal 6 maanden biedt die kans voor een kwalitatieve verbreding van het Utrechtse hotelaanbod. Aandachtspunt daarbij is dat de initiatiefnemer van de plannen als geheel niet de toekomstige exploitant van het hotel zal zijn. Aangezien de hotelexploitant momenteel nog niet bekend is, kunnen *op dit moment* nog geen afspraken worden gemaakt. Wel zullen we, zodra de exploitant bekend is, daarmee het gesprek aangaan over een maatschappelijke invulling van het hotelconcept.

Consultatie en vervolg

Omwonenden, ondernemers en andere belanghebbende uit de omgeving van het plangebied zijn de afgelopen periode veelvuldig geconsulteerd over de plannen. Nu het concept is vrijgegeven worden zij nogmaals actief benaderd om hun reactie op het concept SPvE mee te geven. Het concept SPvE zal zoals gebruikelijk zes weken ter visie worden gelegd: van 5 juni tot en met 17 juli 2025. In die periode kunnen belanghebbenden hun zienswijze indienen via de website en per post.

Ingediende zienswijze worden inhoudelijk beoordeeld en afhankelijk daarvan kan het SPvE worden aangepast. Na verwerking van de reacties in een reactienota wordt een definitief SPvE voorgelegd aan uw gemeenteraad ter vaststelling.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

Burgemeester en wethouders

Datum 5 juni 2025
Ons kenmerk 30199310

de secretaris,

de burgemeester,