

Aan de gemeenteraad

|                       |                            |                    |                                                   |
|-----------------------|----------------------------|--------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Behandeld door</b> | F. Speerstra               | <b>Datum</b>       | 1 juni 2023                                       |
| <b>Doorkiesnummer</b> | 14030                      | <b>Kenmerk</b>     | 8050386                                           |
| <b>E-mail</b>         | frank.speerstra@utrecht.nl | <b>Onderwerp</b>   | Herontwikkeling Tuincentrum Steck,<br>Gageldijk 3 |
| <b>Bijlage(n)</b>     | 1                          | <b>Beleidsveld</b> | Ruimtelijke project: Overvecht                    |

Geachte leden van de raad,

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 deze brief wordt u geïnformeerd over een tussenstap die wij gezet hebben om te komen tot een voorstel voor dit SPvE: vaststelling van de Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locatie (zie bijlage).

### **Visie herontwikkeling Steck**

In de visie van de initiatiefnemer wordt de locatie meer betrokken bij de stad, komt er meer verbinding met het Noorderpark en tussen Fort Ruigenhoek en Fort Blauwkapel, worden er functies toegevoegd aan de nu monotone detailhandel en moet het 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. Ruimtelijk vanwege verbeterende verbinding tussen stad en platteland, de verbinding met Overvecht en het herstel van het cultuurhistorisch landschap. Maatschappelijk vanwege de recreatiemogelijkheden, het stimuleren van ontmoeting en het stimuleren van duurzaamheid. En economisch vanwege de werkgelegenheid die het biedt, met name in het toerisme en de innovatieve en duurzaamheidssector.

### **Gemeentelijk en Provinciaal beleid**

In de RSU2040 is de locatie van het tuincentrum 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, sluit hierbij aan en is ruimtelijk en landschappelijk een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Tegelijkertijd past het plan om meerdere redenen niet volledig binnen het vigerende bestemmingsplan en het gemeentelijke beleid. 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 en het daarnaast kleinschalig

is en een geheel nieuwe doelgroep aantrekt. De locatie ligt daarnaast binnen de invloedssfeer van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en in de zogenaamde 'Kernrandzone', buiten de rode contour. Daar is (verdere) verstedelijking verboden. Dit is ook zo opgenomen in de (Provinciale) Omgevingsverordening. Hier kan van worden afgeweken wanneer "*de verstedelijking gepaard gaat met versterking van de ruimtelijke kwaliteit*" (o.a.). Hiervoor zal medewerking moeten worden gevraagd aan de Provincie Utrecht.

### **UNESCO Werelderfgoed**

Daarnaast is de Nieuwe Hollandse Waterlinie inmiddels aangemerkt als UNESCO werelderfgoed, wat ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie moeilijker maakt. Voor de provincie is het een belangrijke voorwaarde om aan de ontwikkelplannen mee te werken, dat deze plannen niet tot een aantasting van het UNESCO werelderfgoed mogen leiden. Hiervoor is een onderzoek naar de impact van de ingrepen op het erfgoed nodig, een zogenaamde *Heritage Impact Assessment* (HIA). Uit een eerste QuickScan HIA is gebleken dat de voorliggende plannen de situatie verbeteren. In de uitwerking naar een SPvE zal een volledige HIA (moeten) worden uitgevoerd.

### **Tussenstap: vaststelling Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten**

In 2016 is met de visie "Buitengewoon Utrecht" een eerdere poging gedaan tot planvorming voor deze locatie. De provincie gaf daarover aan niet in te stemmen met de verbreding van de voorgestelde functies. De integrale afweging resulteerde medio 2017 in het advies om geen medewerking aan het voorstel voor andere detailhandel dan tuincentrum te verlenen. Mede door de complexe situatie, 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. Vanuit de initiatiefnemer bestond er behoefte aan meer zekerheid over de haalbaarheid van met name de *economische* dragers van het plan: de bedrijvigheid, horeca en een hotel.

We hebben er daarom voor gekozen om voorafgaand aan het in procedure brengen van een SPvE, ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor herontwikkeling van deze locatie vast te stellen. Het besluit dient als basis voor het verdere proces om tot een SPvE te komen.

### **Uitgangspunten**

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. 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.

In de Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten staan o.a. een beschrijving van het plan als geheel. Daarbij zit ook een beschrijving van de beleidsdoelstellingen waar het wel en niet aan tegemoet komt en de voorwaarden waaronder we als gemeente aan de plannen mee willen werken. Hiermee willen we richting geven aan de ambities uit het vastgestelde Intentiedocument. De belangrijkste uitgangspunten waarover een besluit is genomen, zijn:

- ✓ Een functiemix toe te staan van werken, winkelen, leren en recreëren in het groen, volgens bijgaande Ruimtelijke en programmatische uitgangspuntennotitie;
- ✓ Hiervoor medewerking te verlenen aan ruimtelijke ontwikkeling op deze specifieke locatie buiten de rode contour: de stadsrand waarbuiten in principe geen verdere verstedelijking is toegestaan;
- ✓ Hiervoor medewerking te verlenen aan afwijking van gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijfsruimte op deze locatie; bedrijvigheid is op dit moment op deze detailhandelslocatie nog niet toegestaan;
- ✓ Hiervoor medewerking te verlenen aan uitwerking van een horecafunctie conform locatieprofiel 12 uit het Ontwikkeld kader Horeca 2018, te weten: bijzondere horeca op een bijzondere locatie;
- ✓ Hiervoor medewerking te verlenen aan de realisatie van een hotel onder de voorwaarden zoals vastgelegd in het hotelbeleid, onder andere dat het kleinschalig (maximaal 50 kamers) is en een geheel nieuwe doelgroep aantrekt;

De vaststelling van de Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten door het college moet leiden tot een SPvE met daarin de kaders voor de verdere integrale herontwikkeling van deze locatie. Het afwijken van de door uw raad gestelde kaders is onder voorbehoud van instemming van uw raad en Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht in de latere besluitvorming over het SPvE.

### **Placemaking**

In de tussentijd wil de initiatiefnemer experimenteren met nieuwe functies in het kader van 'placemaking'. De vastgestelde Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten kunnen vanuit de gemeente als beoordelingskader gelden om al dan niet akkoord te gaan met tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij zal wel óók in de tijdelijkheid sprake moeten zijn van een ruimtelijke ingreep die de programmatische afwijking van het bestemmingsplan rechtvaardigt.

### **Vervolgproces**

De Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten richten zich met name op die punten die nu nog niet mogelijk zijn of niet volledig passen binnen gemeentelijk beleid. In het SPvE worden *alle* ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden uitgewerkt.

Ons streven is om begin 2024 een concept-SPvE gereed te hebben. Dat wordt ter inzage gelegd en iedereen die dat wil kan daarop reageren. Reacties worden beantwoord in een reactienota en waar mogelijk verwerkt. Vervolgens leggen wij een voorstel voor een SPvE ter besluitvorming aan uw raad voor. Dit SPvE vormt de basis voor het definitieve ontwerp en de planologische besluitvorming.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,