

Bijlage 1: Randvoorwaarden en eisen

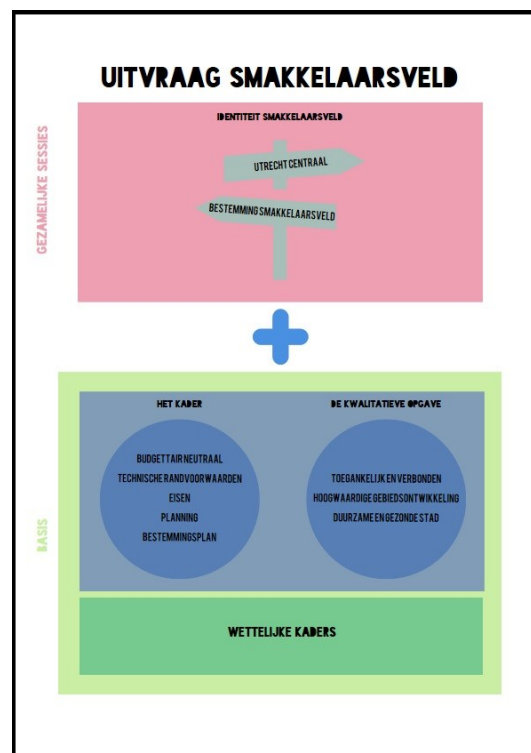
1. De opgave

Het Smakkelaarsveld is een van de meest uitdagende en complexe opgaves van Nederland. Het doel is om van een plek die iedereen kent maar waar niemand wil zijn, een groene plek te maken waar Utrechters juist wel willen zijn, willen verblijven en elkaar willen ontmoeten. Van een van de lelijkste plekken van de stad naar een van de mooiste.

Het Smakkelaarsveld bevindt zich aan de Stadscorridor en vormt daarmee een belangrijk schakelpunt tussen het station en de binnenstad. Het vastgoed, het park en de Leidsche Rijn leveren een bijdrage aan deze gezichtsbepalende positie. De opgave sluit aan bij de kernwaarden van het stationsgebied: verbinden, herstellen en betekenis geven.

Zie hier de opgave in een notendop! Maak van het Smakkelaarsveld een mooie plek in de stad, waar je graag wilt zijn.

Het Smakkelaarsveld is van de stad. Daarom gaan we in een open proces komende maanden de kwaliteiten van deze plek voor de stad (de identiteit) benoemen. Deze vormen samen met het kader en de kwalitatieve opgave, zoals in deze bijlage is beschreven, de basis voor de tender. Het gaat bij de uitvraag niet om oplossingen (wat) maar om doelen (het waarom).



2. Het kader

Zoals voor alle plannen in het stationsgebied zijn het Masterplan en het Structuurplan de basis voor de ontwikkeling. Op 17 maart 2016 is door de gemeenteraad gekozen voor ontwikkelscenario Park+ (park met vastgoed).

a) Budgettair neutraal

De ontwikkeling van het Smakkelaarsveld is budgettair neutraal. Dit betekent dat de kosten voor de gehele gebouw- en gebiedsontwikkeling (dit is inclusief park, doortrekken van de Leidsche Rijn, overkluizen van de HOV-baan, verbindingen met de stad, gebouw, geluidsmaatregelen, parkeren, plankosten en de duurzaamheidsambitie) gedekt moeten worden door de opbrengsten van het vastgoed.

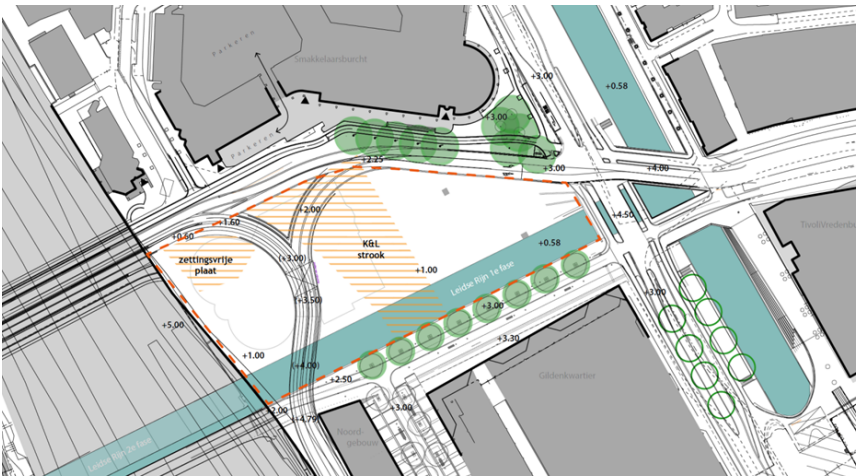
b) Technische randvoorwaarden en eisen

Er moet rekening worden gehouden met de aanleg van de Leidsche Rijn en de technische randvoorwaarden in het gebied. Dat zijn: de (inpassing van de) HOV-baan, de zettingsvrije plaat, de kabels en leidingen, de ontsluiting (voor auto's en expeditie) via de Leidseveertunnel en het fietspad tussen de HOV-baan en de Smakkelaarsburcht.

c) Bestemmingsplan en planning

De doorkoppeling van de tram van Nieuwegein naar de Uithof in juli 2020 is leidend in de planning. Het gebied moet kunnen blijven functioneren tijdens de bouw. Het bestaande bestemmingsplan voorziet in een park aan de Leidsche Rijn en een woongebouw.

Wanneer marktpartijen, rekening houdend met de planning en mogelijke risico's, het bestemmingsplan willen aanpassen ten behoeve van een beter en aantrekkelijker Smakkelaarsveld, dan bespreken we samen de mogelijkheden.



Concept Randvoorwaardenkaart

3. De kwalitatieve opgave

De ambitie is om op het Smakkelaarsveld een ontwikkeling te maken die als gegoten past op deze unieke plek in de stad. Zodat de ontwikkeling recht doet aan de gezichtsbepalende plek aan de Stadscorridor, als ook aan de markante plek tussen OVT en binnenstad. Het karakter van de ontwikkeling gaat uit van de hoogstedelijkheid van het stationsgebied en de levendige omgeving en draagt zorg voor het toekomstige groene park aan het water.

a) Toegankelijk en verbonden

De HOV-baan, de hoogteverschillen en de Leidsche Rijn vormen straks geen fysieke belemmering om naar het Smakkelaarsveld te gaan. De plek is toegankelijk en verbonden met het stedelijk netwerk en is daarmee geen eiland in de stad. In de toekomst kunnen voetgangers en fietsers zich als vanzelfsprekend door het Smakkelaarsveld bewegen.

b) Hoogwaardige gebiedsontwikkeling

De opgave is niet slechts een optelsom van een gebouw, een park, water en de HOV-baan. Het is een kwalitatief hoogwaardige, integrale gebiedsontwikkeling die tot een nieuw en aantrekkelijk stuk stad leidt. De kwaliteit van het park en het gebouw versterken elkaar en interfereren niet.

De gemeentelijke ambities en de complexiteit van de plek (door onder andere de hoogteverschillen, geluid, trillingen en bezonning) vragen om deze integrale benadering. Met creativiteit en ruimte voor meerdere oplossingen lukt het om tot een optimaal, integraal plan te komen waarin verbindingen worden gemaakt, hoogtes worden overbrugd en de bebouwing zich voegt in de stedelijke structuur.



Foto maquette

c) Bijdrage aan de duurzame, gezonde stad

De stad heeft een hoge duurzaamheidsambitie. Gezien het feit dat het een gebiedsontwikkeling betreft, is er een scala aan mogelijkheden om duurzaamheidsdoelstellingen te bereiken. Voorbeelden daarvan zijn maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie, circulariteit, luchtkwaliteit, diervriendelijk bouwen en energieneutraliteit (BENG), maar ook gezondheid en sociale duurzaamheid.

Het is een serieuze opgave om in deze complexe gebiedsontwikkeling binnen het budgettair kader op alle onderdelen maximale duurzaamheid te realiseren. Juist de integrale gebiedsopgave biedt kansen op een breder vlak dan alleen aan maatregelen op gebouw-, of energetisch niveau een bijzonder duurzame ontwikkeling te krijgen. Vrijheid in de tender zorgt ervoor dat de duurzaamheidsambitie gehandhaafd blijft, maar dat deze door de markt op verschillende manieren kan worden ingevuld.

De gezonde stad is een stad waar gezond gedrag, zoals bewegen, een logische keuze is. Waar het Smakkelaarsveld een plek is waar je je prettig voelt en waar het leefklimaat zo gezond mogelijk is.

4. De identiteit

'While space is defined as an area, a place is an attraction and a destination'

Bestemming Smakkelaarsveld

Waarom gaan mensen in de toekomst naar het Smakkelaarsveld? Wat maakt dat ze er graag verblijven? Wat wordt bestemming Smakkelaarsveld nu? De bebouwing, de functies, de ruimte zelf, maar ook de mensen maken samen de plek en daarmee de identiteit. In gesprek met de raad, de stad en de ambtenaren bepalen we gezamenlijk wat de betekenis van deze plek kan worden.

Ruimte geven en het stimuleren van creativiteit en kwaliteit zijn de belangrijkste voorwaarden bij het uitschrijven van een succesvolle tender. Zeker bij een gebied als het Smakkelaarsveld. Uit de marktconsultatie en in de praktijk blijkt dat het voorschrijven van concrete oplossingen (het wat) de planontwikkeling minder haalbaar maakt. Maar wanneer een marktpartij op pad wordt gestuurd met een duidelijke uitvraag met te behalen doelen (het waarom van ambities) kunnen zij dit binnen het eigen ruimtelijk concept vertalen naar concrete maatregelen. Zo ontstaat er een optimum: een haalbaarder plan met meer kwaliteit. Deze manier van omgaan met de uitvraag vraagt van alle betrokkenen een andere definitie van hun rol en verantwoordelijkheid. De stad, de ambtenaren, de politiek mogen vanuit het doel van de opgave redeneren en niet de specifieke oplossingen voorschrijven of vastleggen. De marktpartijen kunnen deze doelen omzetten in concrete plannen.