

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	H.J. Wijtmans	Datum	19 januari 2022
Doorkiesnummer	030 - 28 69640	Kenmerk	5802052/2112211408- HW
E-mail	h.wijtmans@utrecht.nl	Onderwerp	Voortgang Smakkelaarspark
Bijlage(n)	2 onderaan bijgevoegd	Beleidsveld	Stationsgebied

Geachte leden van de raad,

In december 2021 is het uitgiftecontract voor het Smakkelaarspark afgesloten. In het uitgiftecontract tussen Lingotto en de gemeente zijn alle afspraken uit de bieding en de Bilaterale Ontwikkelovereenkomst verder uitgewerkt. Het betreft hier afspraken over onder andere de kwaliteit van het plan, de financiën, het programma en ook het beheer van de openbare ruimte. Dit betekent dat we nu de tweede bouwfase ingaan: die van realisatie van de gebouwen, het park en het uitgraven van de Leidse Rijn. In deze brief vertellen wij u meer over het definitieve plan voor Smakkelaarspark en de uitvoering.

Smakkelaarspark; het Oog van de Orkaan

Het plan van ontwikkelaar Lingotto is een uitwerking van de kaders die de gemeenteraad op [6 juli 2017](#) heeft gesteld. Belangrijkste kader was dat we het gebied budgettair neutraal ontwikkelen (dat betekent dat de kosten in het gebied worden gedekt uit de opbrengsten van een gebouw). Deze randvoorwaarde gecombineerd met alle ambities en de technisch complexe omgeving zorgden ervoor dat we in 2017 hebben moeten kiezen en prioriteren. In bijlage 1, onderaan deze brief, kunt u meer achtergrond over het proces vinden.

Programma en programmering

De inrichting van het Smakkelaarspark is bedoeld als tegenhanger van de hectische omgeving waarin het ligt. Het is een stedelijk landschap waar gebouwen en park in elkaar overgaan. Er komen twee woongebouwen met 150 huur- en koopwoningen en een kantoorgebouw met op het dak een horecapaviljoen van hout. Dit dak is vrij toegankelijk voor iedereen. Ook komt er een parkkelder onder het park met kleinschalige leisure. In het park staat het Parkpaviljoen (voorheen theehuis) waar je wat kunt drinken en eten terwijl de kinderen kunnen spelen bij het speelobject. Zo ontstaat een rustpunt en ontmoetingsplek in deze hoogstedelijke omgeving en wordt het een plek om naar toe te gaan in plaats van voorbij te lopen, fietsen of rijden met bus of tram.

Lingotto blijft, als voorlopig eigenaar van het Parkpaviljoen, actief betrokken bij de exploitatie en programmering van de openbare ruimten in het park en de programmering van de publieke functies in de gebouwen.

Duurzaamheid

Wat betreft duurzaamheid voldoet het plan aan de BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) eisen van het bouwbesluit. De BENG 1 waarden van Smakkelaarspark liggen zelfs boven de huidige eisen van het bouwbesluit voor nieuwbouwprojecten. Dit houdt in dat de gevels van de gebouwen zeer goed geïsoleerd en luchtdicht zijn en daardoor minder snel opwarmen of afkoelen.

Naast diverse nestelmogelijkheden aan de gebouwen, zorgen bomen, planten en dieren voor een verbetering van de biodiversiteit op deze locatie. Het gehele plan is voorbereid op extremere weersomstandigheden; water wordt bij hevige regenbuien langer vastgehouden en bij hitte bieden de bomen en het groen meer verkoeling in de stad.

Wonen

De drie los van elkaar staande gebouwen zijn middels computersimulaties zo gepositioneerd dat ze zorgen voor optimale bezonning van het park, geluidswering, een goed windklimaat, sociale veiligheid en menselijke maat in het park. Bijna alle woningen zijn tweezijdig georiënteerd. Zij hebben een stille zijde en zicht op het groen. De ambitie uit de bieding om 30 middenhuur woningen conform het Actieplan Middenhuur in het plan te realiseren is in stand gebleven en vastgelegd in de uitgifteovereenkomst.

Beheer

In tegenstelling tot de bieding gaat het beheer van het park direct na oplevering over naar de gemeente en blijft het park eigendom van de gemeente. In eerste instantie zou het eigendom en beheer de eerste 10 jaar bij de erfpachter (VVE van Smakkelaarspark) blijven. Na onderzoek is gezamenlijk bepaald dat dit niet de voorkeur heeft op deze belangrijke openbare plek in en voor de stad. In het uitgiftecontract zijn hierover afspraken opgenomen, waaronder de afspraak dat Lingotto een bijdrage voor de beheerkosten van het park voor de eerste tien jaar aan de gemeente betaalt.

Aangescherpt ontwerp

Daarnaast zijn er verbeteringen in het ontwerp doorgevoerd. Het plan is rustiger geworden en er is meer ruimte voor groen gecreëerd. Het Parkpaviljoen is minder prominent in het park geplaatst en kleiner in oppervlakte met een overdekt terras. Diverse kamers (bouwwerken in het park) hebben plaatsgemaakt voor meer groen en vogelbosjes om de biodiversiteit te versterken. Het dakpaviljoen op het Kadegebouw heeft na een variantenstudie haar definitieve vorm gekregen. De mogelijke sociaal onveilige hoekjes in het park zijn veiliger gemaakt. De gevels hebben een kwalitatief hoogwaardigere uitstraling gekregen t.o.v. de bieding. Om het hoogteverschil beter op te lossen en het park toegankelijker te maken is het landschapsconcept gewijzigd: van glooiingen in het landschap in de bieding naar landschapsvouwen in het definitief ontwerp.

Start bouw later, oplevering ook

Nu het uitgiftecontract is ondertekend, dragen we de grond in erfpacht (samen met het bouwterrein) over aan Lingotto zodat zij een vervolg kunnen geven aan de bouw. De bouw van het Smakkelaarspark is verdeeld in 2 bouwfases: de overkluizing en de rest van het plan (woon- en kantoorgebouwen, park en doortrekken Leidse Rijn). Bouwfase 1, de overkluizing, was vooruit getrokken op bouwfase 2, zodat de trams en bussen nauwelijks hinder van de tweede bouwfase van het Smakkelaarspark hebben. In de vorige [raadsbrief van 5 juli 2021](#) meldden wij dat de overkluizing in mei 2021 volgens planning is opgeleverd door DuraVermeer en dat de start bouw van de vervolgfase het eerste kwartaal van 2022 zou zijn en de oplevering in 2024. Helaas moeten wij melden dat deze planning verschuift. De bouw gaat na de bouwvak in 2022 van start. Gezien de

Datum 19 januari 2021
Ons kenmerk 5802052/2112211408- HW

complexe locatie – aan het spoor en bovenop een bus- en trambaan – en de daarmee lange bouwtijd, betekent dit dat de oplevering van het Smakkelaarspark verschuift naar 2025.

Reden voor de latere start van de bouw en oplevering is onder andere de zoektocht naar een aannemer. Dit duurde langer duurde dan verwacht door de drukte op de markt, In de tweede helft van 2021 kon de planning in detail uitgewerkt worden.

Daarnaast duurde het afronden van het Definitief Ontwerp (DO) langer door onder andere moeilijkheden bij het oplossen van de trillingen, toegang voor de nood- en hulpdiensten en de puzzel van het behoud en verbeteren van de kwaliteit van het plan binnen de randvoorwaarden. Hierdoor werd het ontwerp meerdere malen aangepast. Overigens is het DO nog steeds niet helemaal afgerond. Zo worden bijvoorbeeld het Parkpaviljoen, de bruggen en de inrichting van de zuidelijke tunnelbuis van de Leidseveertunnel verder ontworpen. Wel is het DO zover dat we het uitgiftecontract konden ondertekenen. Het DO van de woon- en kantoorgebouwen wordt verder uitgewerkt naar een uitvoeringsontwerp zodat de omgevingsvergunning aangevraagd kan worden en zodoende na de bouwvak 2022 gestart kan worden met de bouw van fase 2.

Werkzaamheden begin 2022

Dit betekent niet dat er in de eerste helft van 2022 niets gebeurt op het Smakkelaarsveld. In januari worden de bouwhekken verplaatst naar de definitieve locatie tegen het nieuwe fietspad aan de Smakkelaarskade aan. Het terrein wordt verder bouwrijp gemaakt en er vindt archeologisch onderzoek plaats. Daarnaast worden in het voorjaar nieuwe renders van het Smakkelaarsveld gemaakt en wordt de grote maquette van het Stationsgebied in het stadskantoor aangepast. Ook wordt de inrichting van het park nog verder afgestemd met de gemeente met als doel een beheerplan en -overeenkomst op te stellen. Zo kan Lingotto in 2025 het park en de Leidse Rijn snel overdragen aan de gemeente.

In de beantwoording van schriftelijke raadvragen nr. 4 over het 'Zeelandschap' van David van de Kop komen we terug op het kunstwerk.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage 1 Van Smakkelaarsveld naar Smakkelaarspark: van dialoog tot ontwerp

Het Smakkelaarsveld: een plek om van te houden. Zo luidde de ambitie waarmee in 2017 de herontwikkeling van deze plek startte. In juli 2017 stemde de gemeenteraad in met het voorstel over de herontwikkeling van het Smakkelaarsveld. De ambities, de complexe omgeving gecombineerd met de randvoorwaarde van een budgettair neutrale business case (dus dat de kosten in het gebied worden gedekt uit de opbrengsten van een gebouw), maakten dat we in 2017 hebben moeten kiezen en prioriteren. Zo besloot de raad in 2017 onder meer geen sociale huur op te nemen in de uitvraag aan de markt. Het actieplan middenhuur was destijds nog geen vastgesteld beleid, maar werd wel als wens meegegeven. Daarnaast moest het Smakkelaarsveld toegankelijk en verbonden worden en leiden tot een kwalitatief hoogwaardige integrale gebiedsontwikkeling die zorgt voor een nieuw en aantrekkelijk stuk stad. De kwaliteit van het park, met de nog aan te leggen Leidse Rijn, en het gebouw moesten elkaar versterken. Tevens was de ambitie dat de gebiedsontwikkeling een bijdrage zou leveren aan de duurzame, gezonde stad. Ten slotte werd vastgesteld dat de identiteit en de betekenis van het Smakkelaarsveld gezamenlijk bepaald werd.

In september 2017 zijn drie marktpartijen geselecteerd. Belangrijk op deze plek was een samenwerkingspartij met wie we voor deze complexe opgave goed kunnen samenwerken. Er is in de eerste fase van de selectie daarom geen visie op de plek of een ontwerp gevraagd, maar er zijn partijen en een team geselecteerd die ons overtuigden dat zij samenwerken, kunnen luisteren, transparantie, creativiteit, ambitie en optimisme in hun DNA hebben zitten.

In dezelfde periode is op het Smakkelaarsveld, in het stadhuis en in het stadskantoor aan iedereen die wilde (in totaal circa 400 mensen) de vraag gesteld: Waarom kom jij straks naar het Smakkelaarsveld? Over de antwoorden op deze vraag zijn inwoners, ondernemers van Utrecht, raadsleden en ambtenaren met elkaar in gesprek gegaan. De informatie is tijdens deze bijeenkomst vertaald naar een leidraad voor de marktpartijen. De drie geselecteerde marktpartijen waren hierbij als toehoorders aanwezig. Gezamenlijk is hier de identiteit van het Smakkelaarsveld bepaald.



Afbeelding 1: de woordwolken welke tot uiting moesten komen in het ontwerp voor het Smakkelaarsveld

Datum 19 januari 2021
Ons kenmerk 5802052/2112211408- HW

De leidraad, samengevat in bovenstaande woordwolken, is in de opdracht aan de marktpartijen meegegeven. Uit de deelnemers van bovengenoemde bijeenkomst zijn zes mensen geselecteerd (mensen uit de stad en de directe omgeving) om zitting te nemen in het stadstenderteam. Dit team was onderdeel van de vertrouwelijke tender. Zij bewaakten, samen met de gemeente, de leidraad van de toekomstige identiteit van het Smakkelaarsveld.

Van november 2017 tot en met mei 2018 hebben de drie marktpartijen een visie gemaakt en deze verder uitgewerkt in een Bieding. In dialooggesprekken bespraken de marktpartijen met de gemeente de voortgang van de uitwerking van hun plan. Het doel was om wederzijdse vragen te beantwoorden, kennis uit te wisselen en wensen en ideeën te bespreken om zo te komen tot een plan dat het beste past op het Smakkelaarsveld. Een aantal van de dialooggesprekken was samen met het stadstenderteam en ging onder andere over de opgehaalde identiteit.

De marktpartijen hebben alle randvoorwaarden, ambities, en de leidraad verwerkt in een bieding. De bieding van Lingotto en team 'Smakkelaarspark; in het Oog van de Orkaan' werd uiteindelijk als beste beoordeeld. Om het plan mogelijk te maken en te kunnen bouwen was een herziening van het bestemmingsplan voor Smakkelaarsveld nodig. In februari 2020 is de eerste herziening van het bestemmingsplan Smakkelaarsveld door de raad vastgesteld.

De afgelopen jaren is er gewerkt om de bieding om te zetten in een realiseerbaar plan, waarbij het stadstenderteam ook na de tenderfase betrokken is gebleven. Gemeente en ontwikkelaar Lingotto hebben elkaar gedurende het uitwerken van de bieding steeds uitgedaagd om net zo lang te puzzelen dat de kwaliteit en essentie van het plan overeind kon blijven. De balans houden tussen de complexe omgeving, budgettair neutrale businesscase en alle ambities heeft de nodige tijd gekost en is ten goede gekomen aan het uiteindelijke resultaat.

Bijlage 2 Besluitenhistorie Smakkelaarsveld sinds 2016

Hierbij vindt u een overzicht van de belangrijkste besluiten over het Smakkelaarsveld

Op **1 december 2021** heeft het college bekend gemaakt dat er op 16 november een *collegebesluit* is genomen over de Verplaatsing kunstwerk Zeelandschap David van de Kop van het Smakkelaarsveld naar Park de Watertoren in Overvecht.

Op **25 november 2021** heeft het college de raad geïnformeerd met een *raadsbrief* over de Verplaatsing kunstwerk Zeelandschap David van de Kop van het Smakkelaarsveld naar Park de Watertoren in Overvecht.

Op **5 juli 2021** heeft het college de raad geïnformeerd met een *raadsbrief* over de voortgang van Smakkelaarspark.

Op **17 juli 2020** heeft het college de raad geïnformeerd met een *raadsbrief* over de Beantwoording vragen Smakkelaarspark.

Op **14 mei 2020** heeft het college de raad geïnformeerd met een *raadsbrief* over de Beantwoording vragen Overkluizing Smakkelaarsveld.

Op **20 februari 2020** heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1^e herziening vastgesteld (agendapunt 16) *Raadsbesluit* Vaststelling bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1^e herziening.

Op **18 juli 2019** heeft het college de raad geïnformeerd met een *raadsbrief* over de voortgang van het Smakkelaarsveld.

Op **27 augustus 2019** heeft het college bekend gemaakt dat op 16 juli 2019 het *collegebesluit* (200.19.RMT.16-7) is genomen om het ontwerpbestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1e Herziening, dat bestaat uit het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPSMAKKELAARS1EHER-ON01 ter inzage te leggen.

Op **11 september 2018** heeft het college bekend gemaakt dat op 10 juli 2018 het *collegebesluit* (200.10.RMT.10-7) is genomen om in te stemmen met het aangaan van de Bilaterale Ontwikkelovereenkomst (BOO) Smakkelaarsveld met Smakkie BV als 100% dochter van Lingotto Ontwikkeling BV.

Op **7 september 2018** heeft het college de raad geïnformeerd met een *raadsbrief* over het resultaat van de tender Smakkelaarsveld. In deze brief wordt het winnende plan en het doorlopen proces toegelicht.

Op **19 juni 2018** heeft het college de gemeenteraad geïnformeerd met een *raadsmemo* over de Voorlopige contractspartij Smakkelaarsveld. Bekendmaking van de voorlopige contractspartij Smakkelaarsveld. Lingotto Ontwikkeling BV. Samen met Arup (ingenieurs- en adviesbureau), Studioninedots (architect), ZUS (landschapsarchitect, en VKZ (financieel adviesbureau).

Op **24 april 2018** heeft het college de gemeenteraad geïnformeerd met een *raadsmemo* over de Tussenstand uitvoering tenderprocedure Smakkelaarsveld.

Op **19 december 2017** heeft het college de gemeenteraad geïnformeerd met een *raadsmemo* over de Identiteit en vervolgproces tenderprocedure Smakkelaarsveld. Terugkoppeling uitkomsten van 'de grote samenvatting' waar gezamenlijk de identiteit bepaald is.

Datum 19 januari 2021
Ons kenmerk 5802052/2112211408- HW

Op **18 september 2017** heeft het college de gemeenteraad geïnformeerd met een *raadsmemo* over het Vervolgproces Smakkelaarsveld. Drie partijen geselecteerd voor tender Smakkelaarsveld.

Op **6 juli 2017** heeft de gemeenteraad het Smakkelaarsveld vastgesteld (agendapunt 15)
Raadsbesluit Ingestemd met de randvoorwaarden, eisen en bijbehorende business case voor de ontwikkeling Smakkelaarsveld, ingestemd met mogelijkheid tot afwijken van vigerend bestemmingsplan en ingestemd met het vervolgproces.

Motie 135 Groen niet alleen in het park.

Op **31 maart 2017** heeft het college de gemeenteraad geïnformeerd met een *raadsmemo* over de Voortgang ontwikkeling Smakkelaarsveld.

Op **17 maart 2016** heeft de gemeenteraad het Smakkelaarsveld vastgesteld (agendapunt 7)
Raadsbesluit Keuze voor Park+. Ontwikkelscenario van park en wonen als verdere uitwerking van het Smakkelaarsveld.

Motie 35 Park², van voetjes in het water tot en met je hoofd in de wolken.