

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	H.J. Wijtmans	Datum	7 september 2018
Doorkiesnummer	030 – 28 69640	Ons kenmerk	5603516/20180830-hw
E-mail	h.wijtmans@utrecht.nl	Onderwerp	Resultaat tender Smakkelaarsveld
Bijlage(n)	2, waarvan 1 onderaan bijgevoegd	Beleidsveld	Stationsgebied

Geachte leden van de raad,

Het Smakkelaarsveld: een plek om van te houden. Dat is de ambitie waarmee een jaar geleden de tender voor deze plek startte. In deze brief wordt het winnende plan en doorlopen proces toegelicht.

Beste bieding

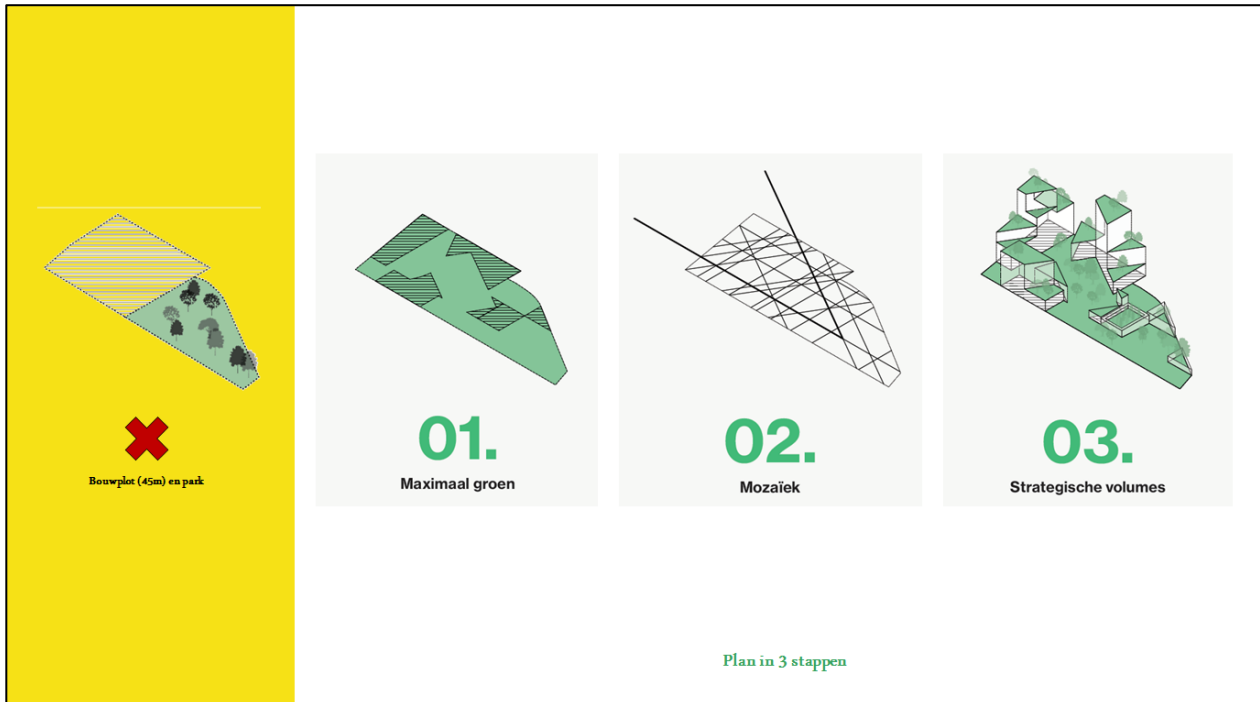
De Bieding van Lingotto Ontwikkeling BV, samen met ARUP, Studioninedots, ZUS en VKZ, is het beste beoordeeld op de door de gemeenteraad vastgestelde ambities, randvoorwaarden, eisen en prioritering. Het Smakkelaarsveld is een uitdagende, complexe opgave. De ambities, de gebiedskenmerken in combinatie met de randvoorwaarde van een budgettair neutrale business case, maakten dat er een jaar geleden keuzes gemaakt moesten worden en een prioritering vastgesteld. Tijdens de tenderperiode was het een continue puzzel om de balans tussen al deze punten te behouden en in te passen in het ontwerp. Dit is gelukt en heeft geleid tot het winnende plan **‘Smakkelaarspark; in het Oog van de Orkaan’**.

Op 27 augustus jl. is de Bilaterale Ontwikkelovereenkomst (BOO) gesloten met Lingotto, waarmee zij de opdracht krijgt het voorlopige en definitieve ontwerp te maken voor het Smakkelaarsveld en om in 2019 tot een uitgifteovereenkomst te komen.

Smakkelaarspark; in het Oog van de Orkaan

Op het Smakkelaarspark komt maximaal groen, drie woongebouwen, horeca en een parkkelder. De inrichting is bedoeld als tegenhanger van de hectische omgeving waarin het ligt. Een uniek stedelijk landschap waar gebouwen en park in elkaar overgaan. Het ontwerp ligt op het snijvlak van de dynamiek van Utrecht en de ontspanning die het park gaat brengen, als rustpunt in de hectiek van de stad.

In het Smakkelaarspark wordt de hoeveelheid groen gemaximaliseerd (stap 1). Op basis van historische en stedenbouwkundige lijnen in de directe omgeving is door de architect een wigvorm bepaald (stap 2). Deze vorm is terug te zien in de vorm van de gebouwen en in het park. Daarna is aan de hand van diverse parameters en computersimulaties bepaald waar de volumes het beste gepositioneerd konden worden (stap 3). Met als doel om een gezond park met gezonde woningen te creëren.



Het plan in drie stappen

Het Smakkelaarspark wordt een vernieuwd, kwalitatief hoogwaardig, integraal en aantrekkelijk stuk stad. Het gebied wordt met dit ontwerp en programma (wonen, sporten, spelen, ontspannen, ontmoeten in het groen en op het dak, horeca en parkkelder) een nieuwe woon- en ontmoetingsplek in de stad aan de stadscorridor, waar het in het verleden nooit een dergelijke bestemming heeft gehad. Met het groene park dat begint aan de Vredenburgknoop en over de HOV-baan tot aan het spoor doorloopt, ontstaat een rustpunt en ontmoetingsplek in deze hoogstedelijke omgeving. Daarnaast zorgen de drie van elkaar losstaande gebouwen voor optimale bezonning, geluidswering, een goed windklimaat, sociale veiligheid en menselijke maat in het park. Alle woningen zijn tweezijdig georiënteerd, gevarieerd en van hoge kwaliteit. Met de scores op duurzaamheid (BENG 1¹ en circulair bouwen) wordt aan de eisen voldaan. In het midden van het park is een horecapaviljoen met terras gepland. Daarvoor ligt een 'kamer' met een speeltoestel voor kinderen. Met drie bruggen is het Smakkelaarspark straks van alle kanten bereikbaar uit de omgeving. Het dak van de woontoren aan het water is openbaar toegankelijk. Hierop is ook een horecagelegenheid gepland. Aan het water komt een kleine haven.

Het is een gebied waar je je prettig voelt en gezond leven gemakkelijk is. Samen met de gemeente en de inwoners van Utrecht gaat Lingotto hun plan aanscherpen en uitwerken zodat het een plek wordt om van te houden.

¹ Bijna Energie Neutrale Gebouwen

Burgemeester en Wethouders

Datum 7 september 2018
Ons kenmerk 5603516/20180830-hw



Vogelvlucht Smakkelaarsveld

Het plan Smakkelaarspark van Lingotto bevat de volgende onderdelen, waarmee het zich geprofileerd heeft ten opzichte van de andere ingediende plannen:

- Startpunt is altijd het gebied geweest, als integrale opgave. Gebouwen en park gaan een betekenisvolle relatie met elkaar aan. Zo ontstaat er synergie tussen bebouwing, verbindingen, park en water. Ze versterken elkaar. Er is gedacht vanuit een parklandschap. De gebouwen vinden daarin op een vanzelfsprekende wijze hun plek.
- De bezonning, geluid, wind, sociale veiligheid en woonkwaliteit zijn doordacht en overtuigend. Er is veel aandacht voor een optimaal ontwerp van gebouw en park met oog voor deze parameters. Dit draagt bij aan de gezondheid van mensen in de woningen en in het park.
- Door voort te bouwen op de aanwezige richtingen in de omgeving wordt het gebied goed verbonden met de rest van het stedelijk weefsel. Ook zijn hiermee duidelijk te onderscheiden bouwvolumes ontstaan met ieder een eigen (programmatisch) karakter.
- Essentieel daarbij is het uitgangspunt dat alle woningen tweezijdig zijn georiënteerd en daardoor bijna allemaal een gevel aan de luwe parkzijde hebben. Door de tweezijdige gerichtheid hebben vrijwel alle woningen zicht op het groen, een stille zijde én een hoge woonkwaliteit.
- Het programma in het plan versterkt het ruimtelijke concept en biedt een samenhangende en elkaar versterkende mix voor de plek.

Burgemeester en Wethouders

Datum 7 september 2018
Ons kenmerk 5603516/20180830-hw

- Het plan heeft een aantrekkelijk silhouet met menselijke maat en nodigt uit tot gebruik.
- Het plan is in staat een unieke plek in de stad te maken. Het heeft de potentie om een bestemming te worden voor iedereen. Er wordt een brede doelgroep aangesproken.
- Er is veel aandacht voor biodiversiteit, diervriendelijk bouwen/ inrichten, waterberging en klimaatadaptatie.
- Er is veel vertrouwen in de samenwerking met dit team en de samenwerking van dit team met de stad. Deze samenwerking sluit aan bij het door de gemeente ingezette proces.
- Er is een duidelijk verhaal neergelegd over het budgetneutrale kader. De business case wordt door (in- en externe) experts als realistisch beoordeeld.

De bieding en het programma passen binnen de financiële en programmatische kaders van het Stationsgebied en de gemeenteraad. Lingotto neemt de hele businesscase op zich, wat inhoudt dat gemeente de grond overdraagt en Lingotto het plan realiseert (inclusief bouwrijp maken, ontgraven Leidse Rijn en dekken gemeentelijke plankosten) en risicodragers van het plan is.

Het gehele ontwikkelgebied (minus Leidse Rijn en de (ondergrond van de) HOV-baan) wordt in erfpacht uitgegeven aan Lingotto. Lingotto blijft eigenaar van een van de woongebouwen. Zij bouwt de overkluizing over de HOV-baan, de gebouwen en het park en neemt, samen met de overige toekomstige eigenaren van de gebouwen, deze laatste ook in beheer met de verplichting dat het park openbaar toegankelijk is. De kosten voor het beheer worden gedragen door de eigenaren. Lingotto blijft, doordat zij eigenaar van een van de gebouwen blijft, actief betrokken bij het beheer en exploitatie van de openbare ruimten in het park, de openbare daktuinen van hun woongebouw en de programmering van de parkkelder. Hierdoor kunnen zij hun verantwoordelijkheid nemen in de toekomstwaarde van het gebied.

Na een periode van 10 jaar gaat het eigendom en beheer van het park terug naar de gemeente, tenzij dan anders besloten wordt. Komende periode wordt dit met de betrokken partijen verder uitgewerkt in de uitgifteovereenkomst.



Zicht op het groen over de HOV-baan en de woongebouwen, vanuit de horeca in het park

Burgemeester en Wethouders

Datum 7 september 2018
Ons kenmerk 5603516/20180830-hw

De realisatie van de overkluizing over de HOV-baan wordt vooruit getrokken op de realisatie van het overige gebied.

Om er voor te zorgen dat de exploitatie van de tram en de bussen over de HOV-baan zo weinig mogelijk gevolgen ondervindt van de bouw op het Smakkelaarsveld, heeft Lingotto er voor gekozen om de overkluizing van de HOV-baan vooruit te trekken op de bouw van de rest van het gebied. Deze is dan gereed voordat de tram volledig in exploitatie gaat. Deze beheersmaatregel wordt door Lingotto, gemeente en Provincie Utrecht als zeer goed ervaren. Deze drie partijen zijn direct na voorlopige gunning gestart met de voorbereidingen voor het vooruit trekken van de overkluizing.

Voor nieuwe, aanvullende wensen die buiten het vooraf gestelde kader vallen, is geen ruimte.

Voor het inpassen van nieuwe, aanvullende wensen, die buiten het vooraf gestelde kader vallen, is geen ruimte. Inpassing gaat dan ten koste van de kwaliteit van het plan. Bijzondere aandacht vraagt het woningbouwprogramma. Op 6 juli 2017 heeft de gemeenteraad, gezien het budgettaire neutrale kader, vastgesteld op het Smakkelaarsveld geen sociale huur op te nemen in de opdracht aan de marktpartijen. Tijdens de start van de tender was het middenhuurbeleid nog niet vastgesteld. Ondanks dat dit niet als eis is meegenomen, zijn er middenhuur woningen conform het actieplan in de bieding opgenomen. Bij de planuitwerking wordt het exacte percentage bepaald. Gestreefd wordt naar circa 20%.

Partiële herziening bestemmingsplan

Op enkele punten past het plan van Lingotto niet in het huidige bestemmingsplan. Voor deze functies wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan in gang gezet. Hiervoor geldt de gebruikelijke procedure. Het gaat om de functies, anders dan woningbouw. Zoals horeca (circa 300 m² BVO), fitness (circa 450 m² BVO), kantoor (circa 400 m² BVO) en de parkkelder met gevarieerd programma van kunst en cultuur tot schaakles en workshopruimte (circa 1.550 m² BVO). Het programma past binnen de programmatafel van het Stationsgebied.

Ten slotte

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze brief, dan kunt u contact opnemen met Heleen Wijtmans. Op donderdag 13 september a.s. wordt voor raadsleden een rondleiding door het Stationsgebied georganiseerd waar vragen over het Smakkelaarspark gesteld kunnen worden. Uiteraard kan een extra toelichtende bijeenkomst georganiseerd worden. Meer informatie is te vinden op <http://www.smakkelaarspark.nl/> en op <http://www.cu2030.nl/page/smakkelaarsveld>.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage 1: Achtergrond tender Smakkelaarsveld

De raad heeft 6 juli 2017 ingestemd met het voorstel over de herontwikkeling van het Smakkelaarsveld. Hierin zijn de volgende ambities, randvoorwaarden, eisen en prioritering vastgesteld:

- De Leidse Rijn wordt aangelegd, er komt groen en de ontwikkeling is budgettair neutraal (kosten in het gebied worden gedekt uit opbrengsten van een gebouw);
- Het Smakkelaarsveld wordt toegankelijk en verbonden. Het is een kwalitatief hoogwaardige integrale gebiedsontwikkeling die tot een nieuw en aantrekkelijk stuk stad leidt. De kwaliteit van het park, water en het gebouw versterken elkaar;
- De gebiedsontwikkeling levert een bijdrage aan de duurzame, gezonde stad;
- Utrecht maken we samen; samen bepalen we de identiteit/bestemming van het Smakkelaarsveld.

In september 2017 zijn, na een sollicitatieprocedure, uit 20 sollicitanten drie marktpartijen geselecteerd. De gemeente is op zoek gegaan naar de ideale samenwerkingspartij. Want zij is van mening dat op deze complexe plek goed kunnen samenwerken de basis is voor een geslaagde ontwikkeling. Er is in deze eerste fase van de selectie daarom geen visie op de plek of een ontwerp gevraagd, maar een partij en team die overtuigt dat zij samenwerken, kunnen luisteren, transparantie, creativiteit, ambitie en optimisme in hun DNA hebben zitten.

In dezelfde periode is in de directe omgeving van het Smakkelaarsveld en de stad, bij de raad en bij ambtenaren informatie opgehaald om antwoord te krijgen op de vraag waarom men straks naar het Smakkelaarsveld wil komen. Die informatie is, met een afvaardiging van genoemde groepen, bij 'de grote samenvatting' vertaald naar bruikbare informatie voor de marktpartijen, de leidraad genoemd. De drie geselecteerde marktpartijen waren hierbij als toehoorders aanwezig. Gezamenlijk is hier de identiteit van het Smakkelaarsveld bepaald. Die is in de opdracht aan de marktpartijen meegegeven. Uit de deelnemers van 'de grote samenvatting' is het stadstenderteam geformeerd. Zij bewaken, samen met de gemeente, de leidraad.

Van november 2017 tot en met januari jl. hebben de drie marktpartijen een visie gemaakt en deze verder uitgewerkt in een Bieding die zij in mei hebben ingediend. In dialooggesprekken bespraken de marktpartijen met de gemeente de voortgang van de uitwerking van hun visie. 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 best past op het Smakkelaarsveld. Een aantal van deze gesprekken was samen met het stadstenderteam.

De marktpartijen is gevraagd een Bieding in te dienen die voldoet aan de door de raad op 6 juli 2017 vastgestelde ambities, randvoorwaarden, eisen en prioritering. De drie ingediende plannen zijn beoordeeld door de beoordelingscommissie, bestaande uit in- en externe experts. Zij hebben zich laten adviseren door het supervisieteam, het Stadstenderteam, duurzaamheidsexperts, financiële experts en de provincie Utrecht (HOV-banen). In verband met de ingewikkelde opgave en de veelheid aan randvoorwaarden en wensen hebben er in totaal 17 experts beoordeeld en ongeveer 20 experts geadviseerd om uiteindelijk de beste bieding te selecteren.