

Ontwikkelscenario's Smakkelaarsveld

november 2015

CU
'K ZIE JE IN UTRECHT

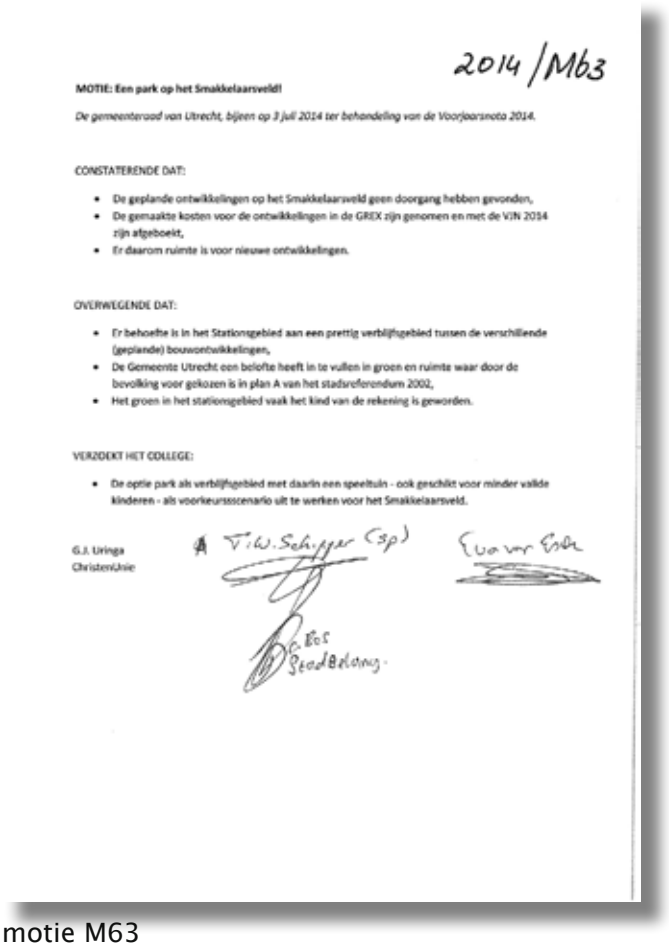


Luchtfoto Smakkelaarsveld 2014

Inhoud

Inleiding		5
1.	Smakkelaarsveld	7
	Ligging	7
	Stand van zaken	7
2.	Kaders	9
	Financieel	9
	Planologisch	9
	Stedenbouwkundig	9
3.	Ontwikkelscenario's en beoordelingscriteria	11
	Kwaliteit	11
	Participatie	11
	Financieel	11
4.	Ontwikkelscenario Basis	13
5.	Ontwikkelscenario Park +	15
6.	Ontwikkelscenario Park ++	17
7.	Samenvatting	19

'K ZIE JE IN UTRECHT



2014 /M63

MOTIE: Een park op het Smakkelaarsveld!

De gemeenteraad van Utrecht, bijeen op 3 juli 2014 ter behandeling van de Voorjaarsnota 2014.

CONSTATERENDE DAT:

- De geplande ontwikkelingen op het Smakkelaarsveld geen doorgang hebben gevonden,
- De gemaakte kosten voor de ontwikkelingen in de GREX zijn genomen en met de VJN 2014 zijn afgeboekt,
- Er daarom ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.

OVERWEGENDE DAT:

- Er behoefte is in het Stationsgebied aan een prettig verblijfsgebied tussen de verschillende (geplande) bouwontwikkelingen,
- De Gemeente Utrecht een belofte heeft in te vullen in groen en ruimte waar door de bevolking voor gekozen is in plan A van het stadsreferendum 2002,
- Het groen in het stationsgebied vaak het kind van de rekening is geworden.

VERZOEKT HET COLLEGE:

- De optie park als verblijfsgebied met daarin een speeltuin - ook geschikt voor minder valide kinderen - als voorkeursscenario uit te werken voor het Smakkelaarsveld.

G.J. Uringa
ChristenUnie

T.W. Schipper (SP)

Bos
Stadsbelang

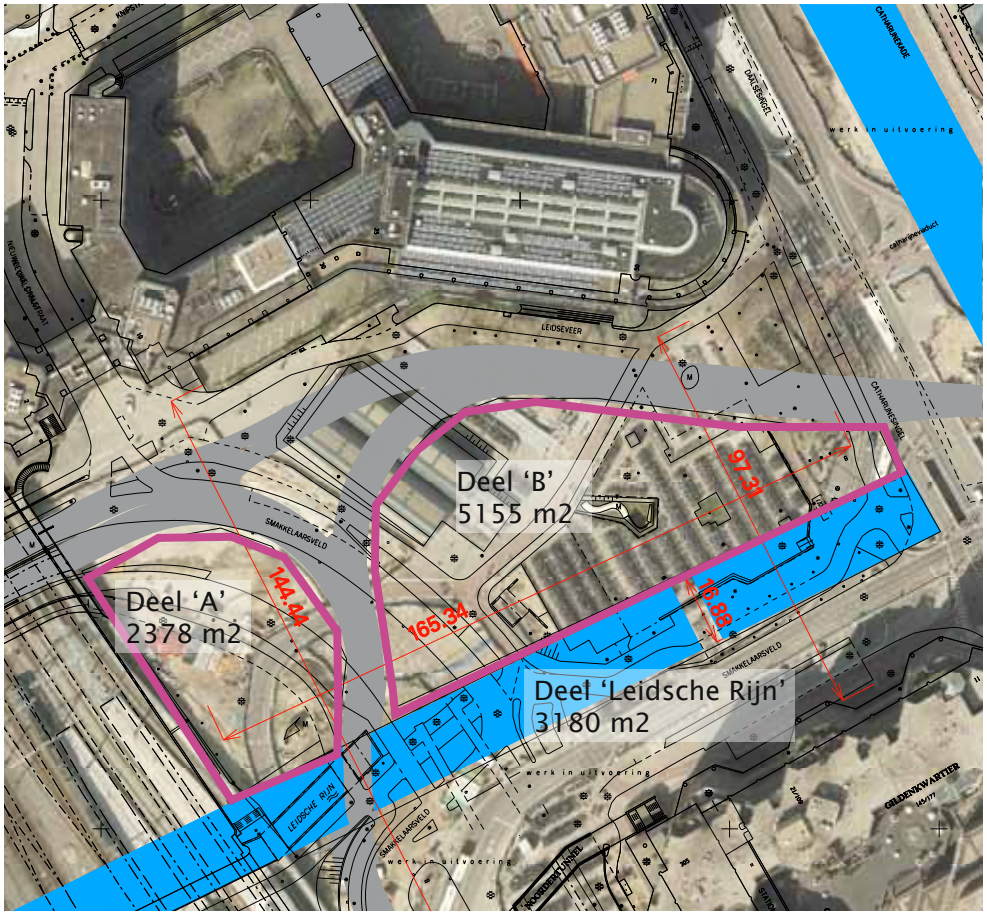
motie M63



Luchtfoto Smakkelaarsveld 2015

CU 'K ZIE JE IN UTRECHT

Inleiding



Luchtfoto Smakkelaarsveld 2015

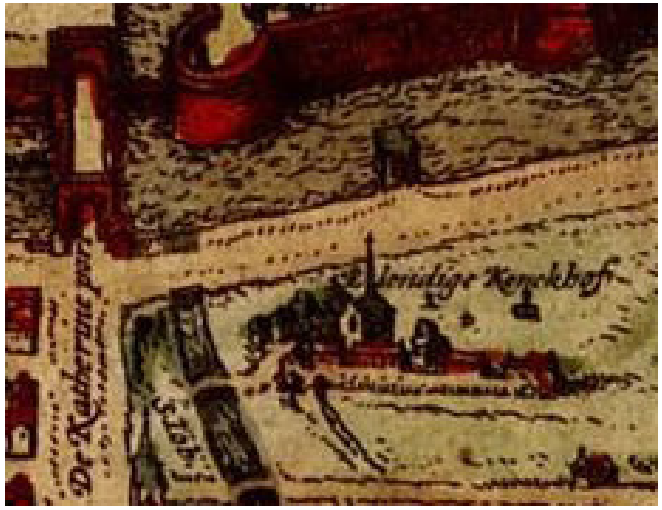
Naar aanleiding van het besluit om de ontwikkeling van de Bieb++ op het Smakkelaarsveld te stoppen, is per brief van 28 januari 2014 door het College van B&W aan de gemeenteraad het volgende toegezegd:

“Komende maanden zullen, onder bestuurlijke verantwoordelijkheid van de portefeuillehouder Stationsgebied, door de Projectorganisatie Stationsgebied onderzoeken worden verricht en marktverkenningen worden gedaan om te bezien of er mogelijkheden zijn om in combinatie met of in vervolg op het realiseren van de trambaan nieuwe vastgoedontwikkelingen op het Smakkelaarsveld op gang te brengen. Juridische, planningstechnische en stedenbouwkundige aspecten worden daarbij in acht genomen”.

In afwachting van deze uitwerking diende een aantal partijen tijdens de raadsvergadering op 3 juli 2014 motie M63 “een park op het Smakkelaarsveld” in. Met deze motie vraagt de raad om een park als verblijfsgebied met daarin een speeltuin (ook geschikt voor minder valide kinderen) als voorkeursscenario uit te werken voor het Smakkelaarsveld. Deze motie is door de gemeenteraad ook aangenomen.

Voorliggend document maakt drie ontwikkelscenario’s inzichtelijk. Binnen elk van de ontwikkelscenario’s zijn meerdere uitwerkingen mogelijk. Elk van de ontwikkelscenario’s gaat uit van een park. De ontwikkelscenario’s zijn beoordeeld op kwaliteit en financiën.

Verder beschrijft dit document allereerst het kader van de ontwikkeling van het Smakkelaarsveld, zowel ruimtelijk als financieel.



Historische kaart 1572



jaartal onbekend

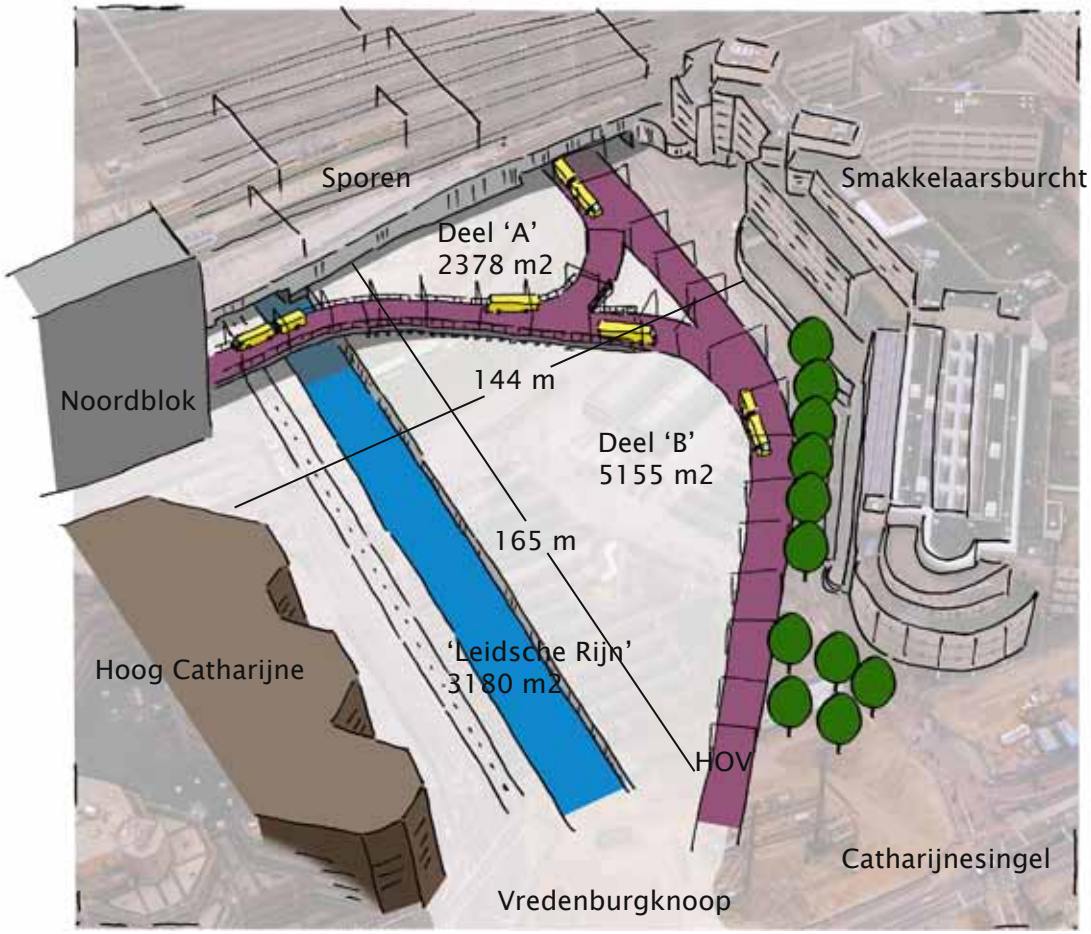


Smakkelaarsveld 1967



Kunstwerk 2009

1. Smakkelaarsveld



Vogelvlucht toekomstig Smakkelaarsveld met HOV-baan en Leidsche Rijn

Voor de ontwikkeling van het Smakkelaarsveld is 2018 het richtpunt. Dan komt conform planning de locatie Smakkelaarsveld vrij door de opening van de fietsenstalling bij Stationsplein Oost. Door de centrale ligging en het kwaliteitsbepalende karakter van deze plek in het stationsgebied, is zicht op ontwikkeling van deze plek essentieel.

De fundamentele vraag voor het toekomstige Smakkelaarsveld is welke identiteit het moet en kan krijgen. De historie van Smakkelaarsveld leert dat die identiteit divers is geweest: een kerkhof voor vreemdelingen in de middeleeuwen buiten de stadspoorten, een haven in de 17e eeuw waar schippers om vracht dobbelden (‘Smakkelen’) en recenter: een parkeerplaats, een parkje en de huidige fietsenstalling.

Ligging

Het Smakkelaarsveld is gelegen tussen het spoor en de Catharijnesingel. De HOV-baan verdeelt het gebied in twee ruimtes, een oostelijk deel (deel ‘B’), en een westelijk deel (deel ‘A’). De hooggelegen HOV-baan vormt een dwingend kader bij de ontwikkeling van het Smakkelaarsveld en deelt de ruimte in twee.

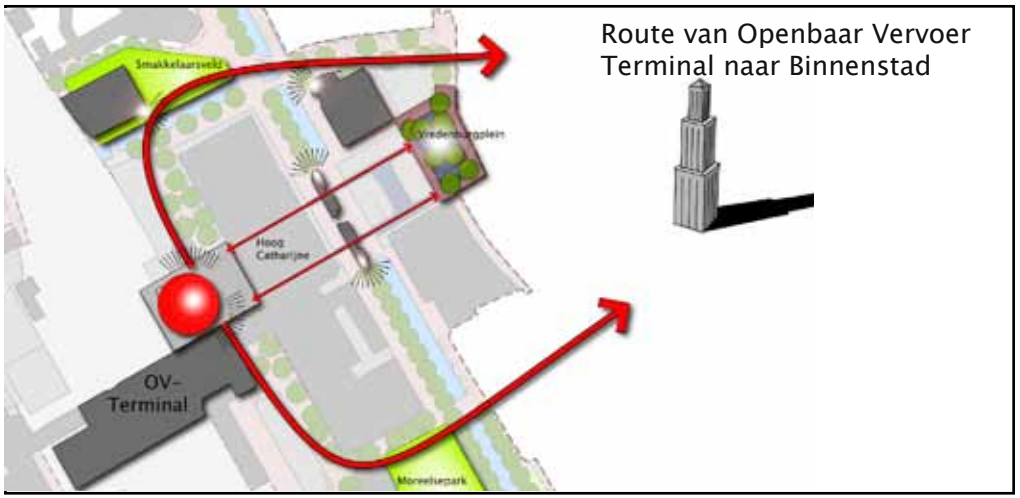
Aan de spoorzijde ligt een smalle zone (deel ‘A’) tussen het hooggelegen spoor en het hooggelegen HOV. Dit perceel is bereikbaar vanaf de Leidseveertunnel en, zolang de Leidsche Rjin niet is gereconstrueerd, vanaf de Van Sijpesteijntunnel.

Aan de zijde van de Catharijnesingel ligt een groter deel van het Smakkelaarsveld (deel ‘B’). Hierlangs loopt de HOV-baan op maaiveld. Tussen genoemde twee delen loopt de HOV-baan ongeveer op ooghoogte.

De zone van de Vredenburgknoop tot de Van Sijpesteijntunnel (voor Hoog Catharijne) en de zone van de Vredenburgknoop tot de Leidseveertunnel (voor het gebouw Smakkelaarsburcht) worden ingericht voor voetganger, fietser en beperkt voor bevoorradend verkeer. Verspreid op het Smakkelaarsveld staan de vier delen van het kunstwerk Zeelandschap. Langs de Smakkelaarsburcht staat een rij grote bomen.

Stand van zaken

Realisatie van HOV-banen op het Smakkelaarsveld is gestart en wordt afgerond in 2018.


Route van Openbaar Vervoer
Terminal naar Binnenstad
Smakkelaarsveld
Vredenburgplein
Hoog Catharijne
OV-
Terminal
Moreelsepark


Masterplan


Bestemmingsplan


Structuurplan
SMAKKELAARSVELD
Centrumboulevard
Plein
Croeselaan, Stationsstraat
Spoorzone
Stadscorridor
Groenvoorziening
Plangrens
Openbare ruimte
Water

2. Kaders

In de opmaat naar het vastleggen van een (voorkeurs)scenario voor de ontwikkeling van het Smakkelaarsveld zijn een aantal stappen noodzakelijk. De eerste stap is het bepalen van een ontwikkelscenario. Het ontwikkelscenario geeft onder andere inzicht in:

- het financiële kader waarbinnen het ontwikkelscenario moet worden uitgewerkt
- de kwaliteit die met het ontwikkelscenario gerealiseerd kan worden.

De bestuurlijke toezegging van het college en de motie van de gemeenteraad zijn het vertrekpunt voor het opstellen van de ontwikkelscenario's. In aanvulling daarop zijn voor de herontwikkeling van het Smakkelaarsveld een aantal ruimtelijke en financiële kaders aan te geven.

Financieel

In de voorjaarsnota 2014 is budget bestemd voor het in basale vorm inrichten van het Smakkelaarsveld.

Planologisch

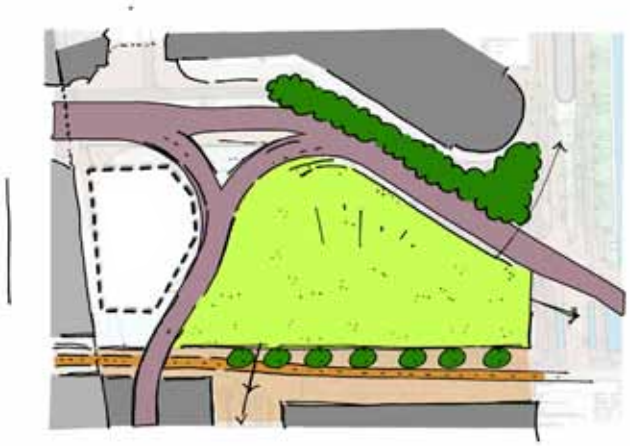
Voor de ontwikkeling van het Smakkelaarsveld, is een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan kent globaal de onderdelen Groen, Water, Verkeer en Gemengde Doeleinden. De Raad van State heeft 15 oktober 2014 besloten dat culturele voorzieningen niet meer mogelijk zijn binnen bestemmingsplan. Daarmee zijn eventuele additionele horecavoorzieningen ook niet meer mogelijk. Dat maakt dat programmatisch maximaal 22.000 m2 wonen het enige programmaonderdeel is dat binnen het bestemmingsplan past (naast (fiets)parkeervoorzieningen en aan de bestemming gerelateerde functies). Wanneer andere functies en/of uitgangspunten wenselijk zijn is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Stedenbouwkundig

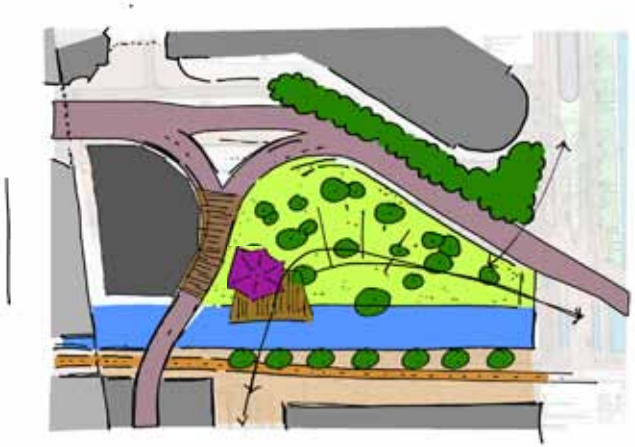
Ten behoeve van de sturing op onder andere kwaliteit van de ontwikkeling van het Stationsgebied, en daarmee ook Smakkelaarsveld, zijn het Masterplan (2003) en Structuurplan (2006) door de gemeenteraad vastgesteld.
De ambitie is daarin verwoord als "verbinden, herstellen en betekenis geven". Volgens het Masterplan wordt de Stadscorridor een kralensnoer van publieke functies. De ambitie "verbinden" komt hier tot stand door de Stadscorridor zelf, de directe route naar het centrum die begeleid wordt door bebouwing en functies. "Herstellen" gaat op deze locatie over het terugbrengen van oude structuren, ter hoogte van het Smakkelaarsveld het terugbrengen van de Leidsche Rijn.

Het Smakkelaarsveld is één van de kralen aan het kralensnoer. Daaruit volgt dat het Smakkelaarsveld een publieke functie heeft. De nieuwe invulling zou op basis van het Masterplan en het Strcutuurplan door zowel programma als bebouwing een betekenis moeten geven aan deze plek langs de route van de Stadscorridor.

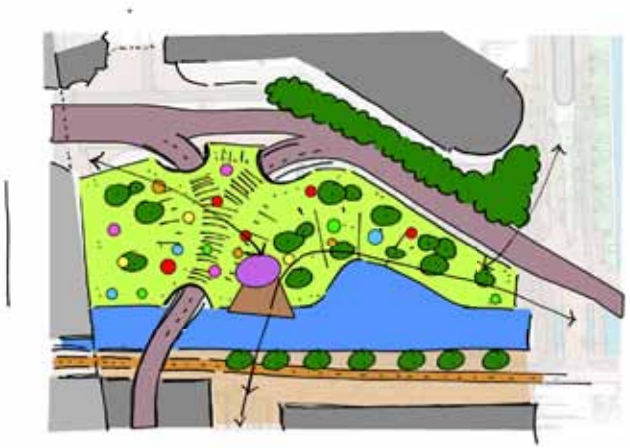
Conform het structuurplan legt het Smakkelaarsveld tevens een visuele en fysieke verbinding tussen de stationsentree en de binnenstad (via de openbare ruimte). Op deze manier transformeert het Smakkelaarsveld naar een poort tot de binnenstad.



Basis



Park +



Park ++

3. Ontwikkelingscenario's en beoordelings-criteria

Op basis van het kader beschreven in hoofdstuk twee zijn drie ontwikkelscenario's uitgewerkt. Een park is de basis van elk van de ontwikkelscenario's. De ontwikkelscenario's zijn:

1) Basis
Het Smakkelaarsveld wordt basaal en minimaal ingericht met het beschikbare budget (voorjaarsnota 2014). Dit budget is bedoeld voor aanhelen en conditioneringsmaatregelen. Het budget is onvoldoende voor een parkinrichting van hoge kwaliteit en onvoldoende voor de aanleg van de Leidsche Rijn.

2) Park +
Op het deel van het Smakkelaarsveld dat gelegen is tussen Spoor en HOV-baan wordt vastgoed ontwikkeld. De opbrengst uit het vastgoed draagt bij aan de inrichting en kwaliteit van het park en aan de realisatie van de Leidsche Rijn.

3) Park ++
Uitgangspunt van dit ontwikkelscenario is de realisatie van een groot park zonder opbrengst genererend programma. Het toevoegen van programma is wel noodzakelijk voor de gewenste kwaliteit en levendigheid. Voor de realisatie van deze variant is extra budget benodigd.

Beoordelingscriteria

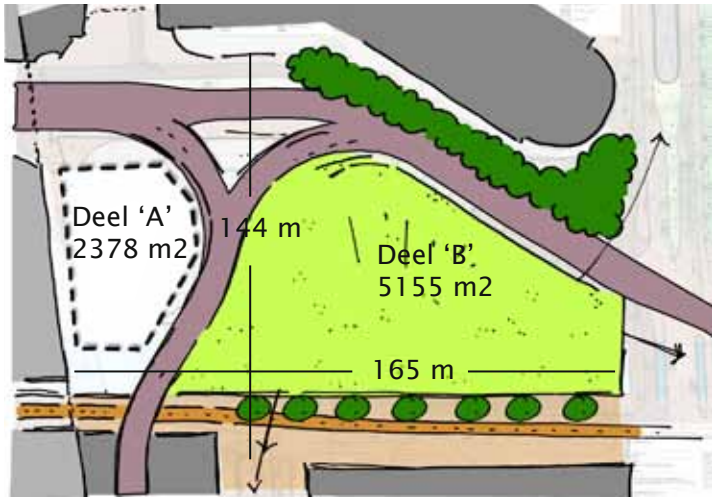
De ontwikkelscenario's zijn beoordeeld op
- kwaliteit
- financiën.

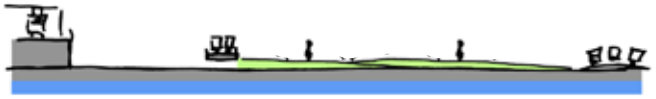
Kwaliteit

De mate waarin het ontwikkelscenario voldoet en/of potentie heeft te kunnen voldoen aan de ambities uit masterplan en structuurplan. Daarnaast is verblijfskwaliteit van belang. Onderdelen daarvan zijn de mate van sociale veiligheid, publieke toegankelijkheid en betekenis voor de stad.
Als onderdeel van kwaliteit is ook gekeken naar de mogelijkheid om samen met de stad het ontwikkelscenario uit te werken.

Financieel

De ontwikkelscenario's worden beschreven en beoordeeld aan de hand van de financiële uitkomsten, en financiële risico's.


Deel ‘A’
2378 m2
144 m
Deel ‘B’
5155 m2
165 m











4. Ontwikkelscenario Basis

(exclusief Leidsche Rijn)

Kwaliteit



Financieel



Dit ontwikkelscenario betreft het inzetten van het in de voorjaarsnota 2014 gereserveerde budget ten behoeve van conditioneringsmaatregelen en basale herinrichtingswerkzaamheden (o.a. aanhelen, grasdek). Het Smakkelaarsveld wordt basaal en minimaal ingericht. De inrichting van het parkdeel is eenvoudig en minimaal. Gedacht moet worden aan een grasveld met enkele inrichtingselementen.

Financieel

Het financiële kader is helder. Het budget is echter ontoereikend voor de aanleg van de Leidsche Rijn. Dekking daarvoor ontbreekt vanuit de beschikbare middelen. Ook is het budget onvoldoende om een park te realiseren, met een goede verbinding tussen deel A en B, dat beide delen van het Smakkelaarsveld met elkaar verbindt. Dat maakt namelijk een verbinding over de HOV-baan noodzakelijk.

Kwaliteit

Het Smakkelaarsveld wordt door de HOV-baan in tweeën gedeeld. Dit maakt dat het deel dat gelegen is tussen spoor en HOV-baan een problematische plek wordt. Dit deel ligt uit het zicht, is slechts bereikbaar via Van Sijpesteijntunnel. Dit maakt het een sociaal zeer onveilige plek.
Door het realiseren van een verbinding tussen deel A en B kan dit worden opgelost. Het budget is echter ontoereikend om deze verbinding te realiseren. Een parkinrichting voor deel A is niet wenselijk, tenzij goede maatregelen genomen worden om sociale veiligheid te garanderen, bijvoorbeeld door afsluiten met hekken en/of beschikbaar stellen voor particuliere initiatieven.

Een groene inrichting van deel B is wel mogelijk maar de gebruikswaarde daarvan zal beperkt zijn. Het budget leent zich slechts voor een minimale inrichting (grasveld met enkele inrichtingselementen). Verder zal de gebruikswaarde beperkt zijn door het ontbreken van de Leidsche Rijn.

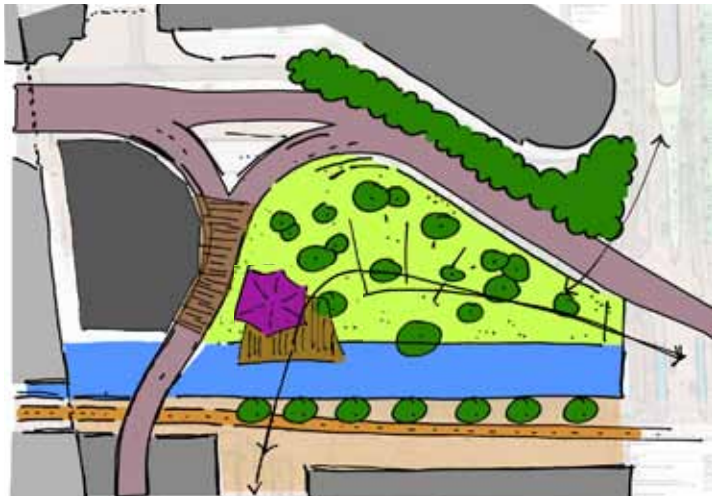
Vanuit de ambities van het Masterplan en Structuurplan ontbreken de volgende beeldbepalende elementen:

- Een eyecatcher vanuit de Stationsstraat op de route door de buitenlucht van de OV-terminal naar de binnenstad.
- Het niet aanleggen van de Leidsche Rijn maakt het moeilijker om de plek een vanzelfsprekende eigen identiteit geven en logisch te verbinden met de omgeving.

Verwacht wordt dat de bezoekers van het Smakkelaarsveld in dit scenario met name passanten zullen zijn en mensen die in de omgeving werken. Gedacht kan worden aan een wandelpad door een grasveld met zitplekken en ontmoetingsplekken waar bijvoorbeeld in de middagpauze een boterham gegeten kan worden. Een speeltuin is om budgettaire en kwalitatieve redenen geen mogelijke en/of voor de hand liggende optie.

Participatie

Bij dit scenario is participatie op niveau van informeren in de vorm van traditionele informatieavonden toepasselijk. Door het beperkte budget is voor de herinrichting weinig tot geen vrijheid. Voor het deel gelegen tussen spoor en HOV-baan, is een actievere participatie mogelijk. Daar kan in samenspraak met iniatiefnemers, mogelijk het ontwikkelscenario worden uitgewerkt. Initiatieven kunnen vanuit bewoners ontstaan, maar ook vanuit andere partijen in Utrecht.













5. Ontwikkelscenario Park +

(inclusief Leidsche Rijn van Catharijnesingel tot aan spoor)

Kwaliteit



Financieel



Uitgangspunten bij dit ontwikkelscenario zijn:

- Duurzame vastgoedontwikkeling op deel A (tussen spoor en HOV)
- Aanleg Leidsche Rijn (van Catharijnesingel tot aan spoor)
- Aanleg andere deel van het Smakkelaarsveld als park plus verbinding van deel A en B door overkluizing van HOV-baan

Financieel

Uitgangspunt voor de inrichting is dat de ontwikkeling van het vastgoed bijdraagt aan de realisatie van de Leidsche Rijn (Catharijnesingel tot aan het spoor) en een kwaliteitsverhogende inrichting van het park. Verder wordt vanuit het vastgoed de verbinding gerealiseerd tussen beide delen van het Smakkelaarsveld door de overkluizing van de HOV-baan.

Voor de vastgoedontwikkeling wordt een woonconcept, of een innovatief concept van studentenhuisvesting, kansrijk geacht, mogelijk met aanvullende functies. Daarbij kan gedacht worden aan zowel traditionele als meer innovatieve woonconcepten. De doelgroep is nog nader te bepalen maar de plek leent zich voor een breed publiek.

Uit de uitkomsten van de financiele analyse lijkt met de ontwikkeling van vastgoed de financiering van de leidsche rijn en het park realiseerbaar. Daarbij geldt dat het type woonconcept, de doelgroep en de ambitie op duurzaamheid daarin richtingevend zijn. Een marktconsultatie zou meer inzicht kunnen geven in programmatische mogelijheden en financiele scenario's.

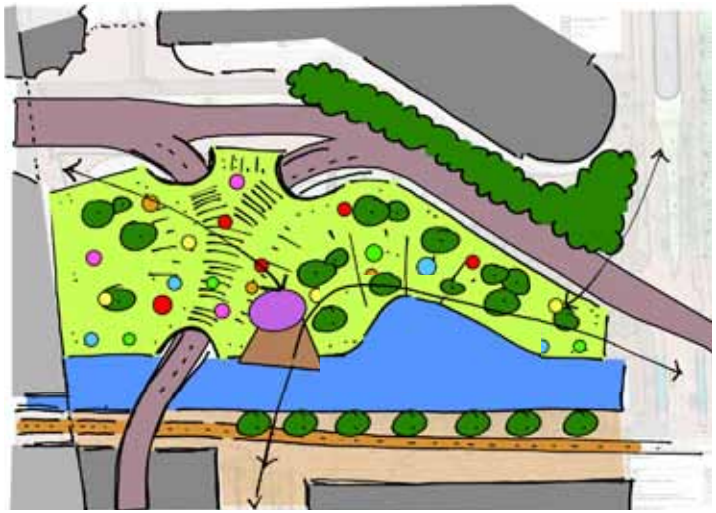
Kwaliteit

Vanzelfsprekende kwaliteitsimpulsen zijn de aanleg van de Leidsche Rijn en het oplossen van het probleem van de sociale onveiligheid. Verder voldoet de realisatie van vastgoed in combinatie met het park, aan de ambities uit het Masterplan en Structuurplan. Zeker als het vastgoed deels wordt ingevuld met een publieksfunctie (bijvoorbeeld horeca). Door middel van de realisatie van vastgoed wordt de gewenste eyecatcher gerealiseerd, die bezoekers naar de binnenstad begeleidt, van de OV-terminal door de Stationsallee naar de binnenstad.

Kwaliteitsverhogende is verder dat dit ontwikkelscenario een verbinding legt tussen beide delen. Dat maakt dat een oversteek van de HOV-baan een belangrijk uitgangspunt is om de kwaliteit van de plek ten volle te kunnen benutten. Anders blijven het twee gescheiden gedeelten, die onderling geen interactie hebben.
Een goede relatie van het groen met de waterkant vergroot de verblijfskwaliteit. Laag bij het water is het prettig verblijven. Gedacht kan worden aan een langzaam naar het water aflopende ligweide, aanmeervoorzieningen voor een rondvaartboot, passerende sloepen of opstapplekken voor kano's.

Het groengebied kan daarnaast worden ingericht met wandelpaden, gras, bomen en lage sierbeplanting, zitplekken en ontmoetingsplekken. Mogelijk dat ook speeltoestellen onderdeel kunnen vormen van de inrichting.

Dit ontwikkelscenario maakt het Smakkelaarsveld tot een plek die niet enkel voor passanten betekenis heeft. De plek kan door de wisselwerking tussen vastgoed, park en water een plek van betekenis zijn voor de stad, De combinatie water, park en mogelijk horeca biedt kansen voor een veelvoud aan uitwerking. De betekenis kan zich uitstrekken van de Utrechter tot aan de bezoeker van Utrecht. Dit maakt dat participatie intensiever en breder kan worden ingestoken. De vorm is daarin nog uit te werken, maar kan het karakter krijgen van een combinatie van raadplegen en adviseren, en zo mogelijk (deels) co-produceren.













6. Ontwikkelscenario Park ++

(inclusief Leidsche Rijn van Catharijnesingel tot aan spoor)



Bij dit scenario kan worden gedacht aan tal van invullingen. Het Smakkelaarsveld is een blanco vlek met een HOV-trace, waar en ontwikkeling moet plaatsvinden. Kaderstellend zijn de aanleg van de Leidsche Rijn (Catharijnesingel tot aan spoor) en de verbinding van de delen A en B. Vastgoed is geen uitgangspunt in dit ontwikkelscenario. En wijkt daarmee af van de uitgangspunten van het Masterplan en Structuurplan. De identiteit en vorm van de plek wordt in gesprek met de stad bepaald en mogelijk zelfs uitgewerkt.

Financieel

Het uitgangspunt van dit ontwikkelscenario is een groot park, ingevuld met nog nader te bepalen programma. Dat programma staat niet per se ter dienste van de financiële dekking van de kosten voor de Leidsche Rijn en/of het park zelf. Het programma staat ten dienste van de identiteit van het park. Dat maakt dat voor het financiële kader vooralsnog moet worden uitgegaan van een investering zonder dekking van opbrengst uit vastgoed. Voor de realisatie van deze variant is extra budget benodigd.

Kwaliteit

De beschikbare ruimte wordt als één geheel benaderd. In algemene zin kan betoogd worden dat 'kwaliteit' in dit scenario de meeste potentie heeft. Daarbij geldt een nauwe samenhang met het vast te stellen financieel kader. Kwaliteit kan ook worden gedefinieerd als een unieke ontwikkeling. De kans daarop is groot binnen dit ontwikkelscenario. Uitwerkingen en ideeën zijn er genoeg te bedenken, bijvoorbeeld grootste mindervalidenspeeltuin van Utrecht/Nederland, het hoogst gelegen stadspark, de beste…etc.

Op het Smakkelaarsveld is in deze uitwerking iets te doen voor alle Utrechters: spelen op een groene helling, horeca aan de waterkant, uitkijken over de sporen in de ondergaande zon, etcetera.

In dit ontwikkelscenario zou het Smakkelaarsveld een zeer bijzondere plek in de stad kunnen worden met een publieke functie die recht doet aan de bijzondere positie van deze plek aan de Stadscorridor. Verblijfskwaliteit en sociale veiligheid zijn essentieel.

Het Smakkelaarsveld is een witte vlek. Om die te vullen en de identiteit van de plek te bepalen, is een actievere en bredere participatie wenselijk. Wellicht worden ook unieke ontwikkelmogelijkheden opgehaald, die nu nog niet voorzien zijn. Deze participatie heeft echter een prijskaartje. Het finanicële kader moet om deze vorm van participatie te faciliteren, ruimer zijn dan de andere ontwikkelscenario's. Anders zijn de mogelijkheden om met andere ideën te komen, beperkt.


Een stadspark, museum of fietsflat met daktuin

Neem beelden Van de Kop als uitgangspunt

Zelfde ontwerp, maar andere functie

Bouw een Utrecht-City-Eco-Bike-Centre

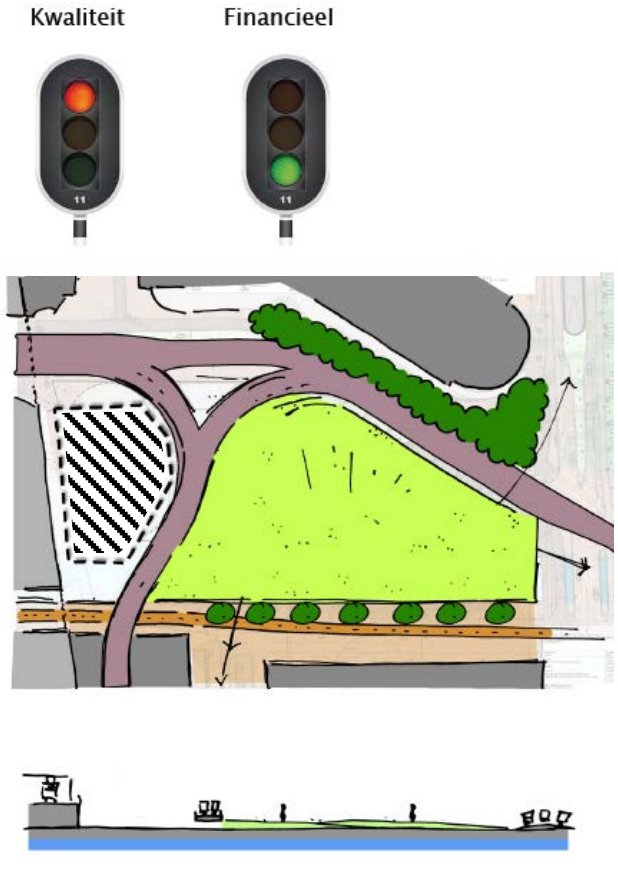
Geschikt voor een plein met grote fonteinen

Stel je voor: uitzicht over de stad met koffie

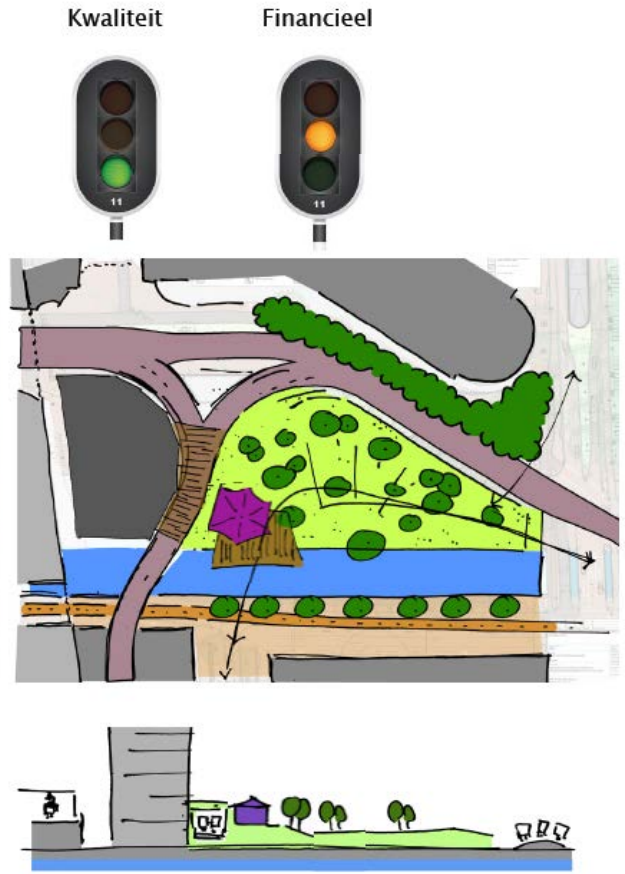


7. Samenvatting

Ontwikkelscenario Basis
(exclusief Leidsche Rijn)



Ontwikkelscenario Park +
(inclusief Leidsche Rijn Catharijnesingel-Spoor)



Ontwikkelscenario Park ++
(inclusief Leidsche Rijn Catharijnesingel-Spoor)

