Voorstel aan de raad

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Projectorganisatie Stationsgebied Bodewitz, J.A. (Jord)
Kenmerk	14.502791
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	18 februari 2016
Geheim	Nee

Smakkelaarsveld

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1 In te stemmen met ontwikkelscenario van park en wonen (Park +) als basis voor verdere uitwerking van het Smakkelaarsveld.

2 De geheimhouding die het college heeft opgelegd met betrekking tot de financiële bijlage Ontwikkelscenario's Smakkelaarsveld, november 2015 te bekrachtigen ex artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris	De burgemeester
Drs. M.R. Schurink	Mr. J.H.C. van Zanen

Gemeente Utrecht

Bijlages
Voorstel: Voorstel_2407
Bijlage: ontwikkelscenarios smakkelaarsveld 20 november 2015
Bijlage: Bijlage_motie 63
Bijlage: 15.159 Besluitenhistorie Smakkelaarsveld
Bijlage: Bijlage_GEHEIM_20151811+Financiele+bijlage+Smakkelaarsveld (1)

Eerdere besluitvorming
· Masterplan Stationsgebied 2003
· Structuurplan Stationsgebied 2006
· Bestemmingsplan Smakkelaarsveld 2013

Uitvoering
Na besluitvorming in de Raad zal een marktconsultatie worden uitgevoerd. In de marktconsultatie worden de programmatische en financiële mogelijkheden verkend en uitgewerkt. Ook zal in de marktconsultatie nadrukkelijk gekeken worden hoe de ambities voor Smakkelaarsveld gecombineerd kunnen worden met de duurzaamheidsambities gemeente Utrecht. Vervolgens wordt een voorstel voor de ontwikkelstrategie en participatieaanpak aan het college gedaan.
Het collegeprogramma is duidelijk en uitgesproken over het betrekken van de stad bij planvorming. Door de ligging en historie geldt ook zeker dat de planvorming in gesprek met belanghebbenden moet plaatsvinden. De aard en vorm van de participatie is nog te bepalen. Daarvoor zal een participatie –en communicatie aanpak worden uitgewerkt. Deze beschrijft onder andere welke partijen een rol zullen krijgen.

Planning

- RIA 5 januari 2016
- Raadscommissie Stad en Ruimte 12 januari 2016
- Raad 4 februari 2016
- Marktconsultatie februari 2016-juni 2016
- Vaststellen van ontwikkelstrategie en participatieaanpak door college B&W juli 2016

Gemeente Utrecht

Context

Het college heeft na het stopzetten van de Bieb++ de gemeenteraad toegezegd om te verkennen welke ontwikkelingen mogelijk zijn op het Smakkelaarsveld. Vorig jaar juli nam de gemeenteraad de motie 2014/M63 aan. Daarin roept de gemeenteraad op om "een park op het Smakkelaarsveld" als voorkeursscenario uit te werken voor het Smakkelaarsveld. De fractie Stadsbelang Utrecht heeft in de raad van 9 juli 2015 een markthal als mogelijke invulling voor het Smakkelaarsveld benoemd.

Naar aanleiding van bovenstaande zijn drie ontwikkelscenario's voor het Smakkelaarsveld uitgewerkt. Mede ook omdat in 2018 het Smakkelaarsveld beschikbaar zal zijn voor een eventuele nieuwe ontwikkeling.

Kwaliteitskaders
De gemeenteraad heeft met het vaststellen van het Masterplan (2003) en het Structuurplan (2006) duidelijke kwaliteitskaders vastgesteld voor het Stationsgebied. In deze documenten wordt er vanuit gegaan dat op het Smakkelaarsveld een vastgoedontwikkeling gerealiseerd wordt en dat de Leidsche Rijn wordt aangelegd. Het belang van laatstgenoemde ambitie is door het vaststellen van de Toekomstvisie Utrecht Centrum West door de gemeenteraad nog eens benadrukt. Deze documenten vormen bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van de toekomstige ontwikkeling van het Smakkelaarsveld een belangrijk kader (naast bijvoorbeeld sociale veiligheid, toegankelijkheid, gezonde verstedelijking, duurzaamheid).

Voor de ontwikkeling van Smakkelaarsveld zijn drie ontwikkelscenario's uitgewerkt. Een ontwikkelscenario geeft inzicht in de consequenties voor kwaliteit en financiën. Als basis is gekozen voor een scenario dat uitgaat van het Smakkelaarsveld zoals dat wordt opgeleverd na de afronding van de HOV-baan en na het verwijderen van de fietsenstallingen. Daarnaast is een ontwikkelscenario uitgewerkt waarmee Smakkelaarsveld geheel als park wordt ingericht. Vervolgens is een derde ontwikkelscenario in beeld gebracht waarbij vastgoed een onderdeel van het park is.

De ontwikkelscenario's voor het Smakkelaarsveld zijn:

1. Basis: Het Smakkelaarsveld wordt na de ingebruikname van de HOV baan en het verwijderen van de fietsenstallingen in basale vorm ingericht met het beschikbare budget (beschikbaar gesteld in de Voorjaarsnota 2014). Dit beeld sluit niet aan bij de vastgestelde kwalitatieve ambities, en heeft ook financieel niet de mogelijkheden daarin (deels) bij te dragen. De Leidsche Rijn ter hoogte van Smakkelaarsveld wordt niet aangelegd.

2. Park+: de realisatie van een park wordt gecombineerd met de realisatie van een woonconcept of een innovatief concept van studentenhuisvesting. In de onderste lagen kunnen wellicht commerciële functies worden toegevoegd. Het woonconcept kan bestaan uit reguliere appartementen, of meer innovatieve concepten als tijdelijke woonfuncties en aanvullende voorzieningen die daarbij horen. De doelgroep is divers en kan bestaan uit starters en/of studenten tot aan senioren. De opbrengst uit de ontwikkeling van het woonconcept biedt perspectief om bij te dragen aan de kosten voor kwaliteitsverbetering van de inrichting van het park en om bij te dragen aan de kosten voor de aanleg van de Leidsche Rijn tot aan de spoorbrug.

3. Park++: Het Smakkelaarsveld wordt geheel als park ingericht. In de uitwerking moet de identiteit van het park nader geduid worden. Programmatische invulling en ambities voor de kwaliteit van de inrichting krijgen dan een verdieping. Deze business case laat een fors financieel tekort zien. De Leidsche Rijn tot aan spoorbrug is ook hier uitgangspunt.

Voor een verdere beschrijving en beoordeling van de 3 ontwikkelscenario's verwijzen wij u naar de bijlage "Ontwikkelscenario's Smakkelaarsveld, november 2015".

Gemeente Utrecht

Beslispunt

1 In te stemmen met ontwikkelscenario van park en wonen (Park +) als basis voor verdere uitwerking van het Smakkelaarsveld.

Argumenten

1.1 Park+ met daarin de combinatie van park en wonen sluit het best aan bij de ambities zoals verwoord in het Masterplan en het Structuurplan Stationsgebied.
In het document "Ontwikkelscenario's Smakkelaarsveld, november 2015", is gekeken naar de door de gemeenteraad aangenomen motie 2014/M63 en de vastgestelde ambities uit het Masterplan en Structuurplan. Park + voldoet aan deze ambities door de realisatie van vastgoed. Verder biedt deze richting het perspectief om financieel bij te dragen aan de realisatie van een prettig verblijfsgebied met en ruimtelijke en groene invulling zoals verwoord in de motie. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om bij te dragen aan de kosten van het doortrekken van de Leidsche Rijn.
Ook biedt Park+ kansen om de duurzaamheidsambities van de gemeente Utrecht, zoals onder andere verwoord in het Utrechts Energieplan, vorm te geven. Daarin is bijvoorbeeld beschreven dat woningen in de toekomst in Utrecht Energieneutraal zijn. Ten aanzien van duurzaamheid wordt ook gedacht aan daktuinen en/of gevelgroen waarmee het park en vastgoed in elkaar overlopen. De vastgoedontwikkeling zal een toonbeeld moeten worden van een duurzame ontwikkeling op een binnenstedelijke complexe locatie, aansluitend bij de ambities voor Fase 2 Stationsgebied.

1.2 Park+ is het meest kansrijk voor het realiseren van de ambities.
Voor de basale inrichting van het Smakkelaarsveld is door de raad een budget bestemd bij de Voorjaarsnota 2014. Een basale inrichting sluit niet aan bij de ambities (hoogwaardige parkinrichting, aanleg Leidsche Rijn) voor deze plek. Om de kosten voor de realisatie van de ambities (onder andere het realiseren van de Leidsche Rijn tot aan de spoorbrug) te dekken is aanvullend budget nodig.
De opbrengsten uit de ontwikkeling van vastgoed in de vorm van een woonconcept, of een innovatief concept van studentenhuisvesting, met eventueel ondersteunende functies kunnen daarvoor worden ingezet.
Afhankelijk van de uitkomsten van een marktconsultatie lijkt een budgettair neutrale uitwerking mogelijk. In de marktconsultatie zal het opbrengst-genererend vermogen van het vastgoed worden afgezet tegen onder andere het beoogd concept, de doelgroep en de ambities ten aanzien van duurzaamheid.
Het scenario Park+ biedt daarmee kansen om zowel ruimtelijke, programmatische, financiële en duurzame ambities te verwezenlijken.

1.3 Park+ past binnen vigerende publiekrechtelijke kaders.
In het vigerende bestemmingsplan is vastgoed (woningbouw) als mogelijkheid opgenomen. Voor woonconcepten zien de Gemeente Utrecht en marktpartijen nog voldoende potentie.

Kanttekeningen

1.1 Een wijziging van bestemmingsplan is mogelijk nodig.
Een ontwikkeling van vastgoed op het Smakkelaarsveld kan vragen om aanvullende functies. De legitimatie daarvan kan gelegen zijn in het concept en/of vanuit de milieueisen die de plek met zich meebrengt (o.a. geluid). De marktconsultatie zal de voorwaarden voor een haalbare ontwikkeling kunnen aangeven.

1.2 Marktconsultatie is nodig voor verdieping van het inzicht in financiële en programmatische mogelijkheden.
Een eerste financiële analyse biedt zicht op een programmatische en financieel haalbare ontwikkeling. Echter, een en ander is afhankelijk van aanvullende ambities en/of wensen ten aanzien van concept, doelgroep en duurzaamheid. Een marktconsultatie is nodig om meer richtinggevende uitspraken te kunnen doen, alvorens bijvoorbeeld participatie en

ontwikkeling te kunnen starten.

Beslispunt

2 De geheimhouding die het college heeft opgelegd met betrekking tot de financiële bijlage Ontwikkelscenario's Smakkelaarsveld, november 2015 te bekrachtigen ex artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Argumenten

2.1 Met openbaarheid van deze stukken kan het financiële belang van de gemeente worden geschaad en kunnen derden onevenredig worden bevoordeeld.
In de bijlage zijn financiële uitgangspunten en gegevens uit de grondexploitatie Stationsgebied opgenomen. In het kader van lopende en toekomstige onderhandelingen over gronduitgifte en de aanbesteding van werkzaamheden dienen deze gegevens niet openbaar te worden gemaakt. Geheimhouding is daarom nodig tot het project is gegund. Artikel 10 van de WOB, lid 2 sub b en g bieden de mogelijkheid om, rekening houdend met deze belangen, van openbaarheid af te zien.

Ontwerpvoorstel aan de raad

Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Opgesteld door	Projectorganisatie Stationsgebied Bodewitz, J.A. (Jord)
Kenmerk	14.502791
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	18 februari 2016

Smakkelaarsveld

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1 In te stemmen met ontwikkelscenario van park en wonen (Park +) als basis voor verdere uitwerking van het Smakkelaarsveld.

2 De geheimhouding die het college heeft opgelegd met betrekking tot de financiële bijlage Ontwikkelscenario's Smakkelaarsveld, november 2015 te bekrachtigen ex artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op …

De griffier

De burgemeester

mr. J.H.C. van Zanen