

## Bijlage 4a: Samenvatting uitkomst marktconsultatie Smakkelaarsveld

Uit de marktconsultatie blijkt dat marktpartijen zeker kansen zien voor het Smakkelaarsveld. Al zien zij ook uitdagingen vanwege onder andere de HOV-banen en hoogteverschillen. Het hele rapport met de resultaten uit de marktconsultatie is te vinden in bijlage 4b.

### → **Integrale maar wel complexe opgave**

Het Smakkelaarsveld is een complex gebied met veel ontwerpuitdagingen (geluid, wind, trillingen, bezonning, hoogteverschillen). Daarom is het belangrijk om het Smakkelaarsveld als **één gebied** te zien en niet als drie losse delen. Marktpartijen vragen ruimte binnen de plot om ontwerpuitdagingen beter te kunnen oplossen. Goede verbindingen tussen deze delen en de verbindingen met de directe omgeving zijn essentieel voor een kwalitatief goede ontwikkeling. Zie vastgoed, park en water als een **integrale ontwerpopgave** zoals in de motie is voorgesteld.

### → **Programma**

Uit de marktconsultatie blijkt dat marktpartijen vastgoed op het Smakkelaarsveld als kansrijk zien. Hierbij denken zij primair aan **wonen**, in een mix van koop en huur. Starterswoningen passen ook goed op deze locatie, maar dat heeft wel nadelige financiële consequenties. Sociale woningbouw en studentenwoningen liggen minder voor de hand. Deze doelgroepen kun je niet goed combineren met andere doelgroepen en qua kwaliteit en financiële haalbaarheid zijn ze ook niet geschikt voor het Smakkelaarsveld. Goede aanvullingen op het woonprogramma zijn kantoren (bijvoorbeeld flexwerken), een diversiteit aan plintfuncties zoals horeca, retail of expositieruimte.

### → **Groen**

De locatie is doorsneden en omsloten door infrastructuur en heeft forse hoogteverschillen. Dat maakt een toegankelijk en ruim **stadspark lastig te realiseren**. Marktpartijen vragen zich af of het niet eerder een groen plein of een groene kade is. Parkruimte op of in vastgoed wordt anders gebruikt dan een regulier park op maaiveld. Vanuit de vastgoedopgave geven marktpartijen aan dat de buitenruimte kan dienen als de gezamenlijke huiskamer van het woonprogramma (bij kleine woningen). Maak de buitenruimte deels voor de bewoners en deels voor de rest van de stad. Bij groen op een gebouw, koppel dan de buitenruimte aan de functie (publiek groen bij publieke functies en privaat groen bij woningen).

### → **Wensen**

Er zijn nu **teveel** concrete (en zeer uiteenlopende) **wensen** en eisen geformuleerd voor de plek (zie bijlage 4). Voordat er een uitvraag aan de markt gedaan kan worden, moet een richting gekozen worden. Pas daarbij op dat het Smakkelaarsveld geen 'leftover' gebied wordt waar teveel wensen op elkaar gestapeld worden (park+fietsparkeren+sociale woningbouw+haventje+speelplek+reuzenrad+supermarkt etc).

### → **Parkeren**

Parkeren kan volgens de markt op deze locatie **voor minder dan de huidige parkeernorm**. Er is echter altijd wel wat parkeren nodig. Dit hoeft niet per se op de plek zelf plaats te vinden, maar kan ook in de omgeving. De plek moet altijd toegankelijk zijn voor de auto (expeditie, verhuizen etc).

### → **Ruimte en flexibiliteit versus onzekerheid**

Stuur op **duurzaamheidsambitie in de brede zin** van het woord. Vraag eerder een bijdrage van de plek aan Utrecht als gezonde stad dan een duurzaamheidslabel op gebouwniveau. Bijvoorbeeld: eis een duurzame stedelijke ontwikkeling (doel) en stel niet BREEAM outstanding (oplossing) voor. Scoren op energetische duurzaamheid (zonne-energie e.d.) in de ontwikkeling is lastig zeker in combinatie met

groene daken (dan geen ruimte voor PV-panelen). Het biedt bijvoorbeeld wel kansen voor gezonde verstedelijking of sociale duurzaamheid. De marktpartij kan dan zijn eigen smaak/accenten leggen om te voldoen aan de gestelde ambitie. Beleggers kopen tegenwoordig alleen nog maar duurzame gebouwen.

#### ➔ Geluid

Het gebied heeft een hoge geluidsbelasting door tram, trein en bus. Het maken van bijvoorbeeld een geluidsluwe gevel in het gebouw is een uitdaging, zeker bij een gebouw in de oksel naast het spoor. Het geluid komt dan van twee zijden. Marktpartijen vragen ruimte voor kwalitatieve, creatieve oplossingen. Ook hier is het noodzakelijk om geen oplossingen voor te schrijven, maar doelen/ambities vast te leggen.

#### ➔ Financiën

Het Smakkelaarsveld in een **uitdagende plek** door de ligging van o.a. de HOV-baan en kabels en leidingen. Marktpartijen geven aan dat vrijwel alles technisch oplosbaar is, maar dat hier wel **financiële consequenties** aan zitten. Denk hierbij o.a. aan het overbouwen van de HOV-baan, dure oplossingen voor geluid, duurzaamheid, circulair bouwen en risico's bij afwijken van bestemmingsplan. De markt geeft aan dat programmatische keuzes financiële gevolgen hebben. Sociale huur heeft bijvoorbeeld een andere opbrengst dan middeldure huur. En een park in/ aan een gebouw of op een dak heeft andere kosten dan een park op maaiveld.

#### ➔ Wat leren we van HUQ?

Bij HUQ is veel belangstelling uit de markt. Er zijn 20 voorstellen ingediend. De top van Nederlandse ontwikkelaars en architecten doen mee. Er is ook buitenlandse interesse. De consortia van marktpartijen hebben met veel zorg en enthousiasme aan de voorstellen gewerkt. De overall kwaliteit van de visies is goed en de beste voorstellen ontlopen elkaar niet veel. De biedingen sluiten aan bij het beeld van de marktconsultatie. Toch zijn er ook punten waar we voor de tender Smakkelaarsveld van kunnen leren.

Aandachtspunten:

*Grote interesse* – Veel belangstelling is goed, maar maatschappelijk gezien niet gewenst. Er worden aan beide kanten van de tafel hierdoor onnodig veel kosten gemaakt. Dit vraagt om een aanpassing in het tenderproces voor een volgende keer: bijvoorbeeld een stap minder (meervoudig onderhands uitvragen) of een extra stap (voorselectie).

*Groen* – In de meeste plannen zijn publiek toegankelijke groene ruimten gekoppeld aan publieke functies en niet aan wonen. De (collectieve) tuinen bij de woningen zijn specifiek toegankelijk voor de bewoners van HUQ. Uit meerdere projecten in het stationsgebied blijkt dat de groene visies op gebouwen in de praktijk een uitdaging zijn om te realiseren en te onderhouden. Daarnaast beperkt groen op daken de plaatsing van zonnepanelen.

*Parkeren* – Er zijn biedingen waarbij er vanuit wordt gegaan dat er geen parkeren nodig is. Dit past nog niet in parkeerbeleid. Er mag van het parkeerbeleid worden afgeweken mits er een goede onderbouwing met een mobiliteitsplan is. Ervaring leert echter dat dit maatwerk kwetsbaar maakt voor bezwaar en beroep.

*Flexibiliteit* – Partijen vragen flexibiliteit in de toekomst. De gebouwen in de voorstellen zijn hierop ingericht. Bestemmingsplannen en contracten zijn hier niet op ingericht.

*Duurzaamheid* – Het moet vooraf duidelijker worden wat de gemeente echt belangrijk(er) vindt. Duurzaamheid was breed geformuleerd zonder dat de gemeentelijke prioritering tussen de aspecten onderling bijv. energie, circulair bouwen, BREAAAM-certificering, groene gevels, gezondheid duidelijk was.