

Bijlage 3: Vervolgproces Smakkelaarsveld

Het vervolgproces voor het Smakkelaarsveld borduurt voort op de ervaringen van de tender bij het Noordgebouw en de tender en het participatietraject van Het Platform (Zuidgebouw).

Noord- en Zuidgebouw

Noordgebouw de markt als partner

Bij de tender voor het Noordgebouw in 2012/2013 is op een andere manier een marktpartij aangetrokken. Kern hierbij is dat we in de eerste plaats op zoek zijn gegaan naar een marktpartij die een samenwerkingspartner voor de lange termijn is en waarbij de toekomstige gebruiker voorop staat. Hierbij hoort ook dat het als ontwikkelopgave op de markt gezet wordt met zoveel mogelijk ruimte en flexibiliteit binnen de kaders, zodat de creativiteit van de markt (ontwikkelaar-architect-belegger-etc) maximaal benut wordt. De markt wordt hierbij uitgedaagd op de gemeentelijke ambities waarbij zoveel mogelijk waarde (op alle vlakken) wordt toegevoegd. Dit alles gebeurt in gesprek met de markt waarbij het proces open en transparant is.

Zuidgebouw: welke buurman wil je zijn?

Deze andere manier van werken heeft er toe geleid dan bij het Zuidgebouw de directe omgeving (omwonenden en bedrijven) een andere rol heeft gekregen bij de zoektocht naar een marktpartij, van informeren naar in gesprek. Al in de vertrouwelijke tenderprocedure waren zij in gesprek met gemeente én marktpartijen. De ervaringen van het proces van het Zuidgebouw zijn samengevat in een brochure 'In gesprek met de omgeving bij complexe projecten/ Welke buurman wil je zijn?'. Kern van deze aanpak is dat het eindbeeld niet vast staat, iedereen gelijkwaardig is en je eerlijk, open en betrouwbaar bent. Je bent continu met elkaar in gesprek, belangrijk hierbij is dat alle deelnemers wel willen deelnemen aan het gesprek (met elkaar in plaats van tegen elkaar). Anders is er geen goede basis voor samenwerking.

Waarom is het voeren van een gesprek nu zo belangrijk?

Alleen dan kun je doorvragen en 'de vraag achter de vraag' en het 'waarom' achterhalen en blijf je uiteindelijk vaak dichterbij elkaar te zitten dan je van tevoren denkt. Daarmee verschuift de focus van het 'wat' naar het 'waarom', van 'positie' naar 'belang', van 'detail' naar 'gedeeld verlangen', van 'systeemwereld' naar de 'bedoeling' en van 'oplossing' naar 'doel'. Een voorbeeld uit de praktijk: Doel is vastgoed en een levendig maaiveld. Dan kun je een oplossing voorschrijven: maak 6 entrees op maaiveld of het zo omschrijven dat er meerdere oplossingen mogelijk zijn: de plint moet bijdragen aan een levendig maaiveld.

Essentie is dat je een gesprek niet kunt winnen, zoals een debat, maar uitgaat van het idee dat alle deelnemers een deel van het antwoord hebben en zo samen tot een betere oplossing komen¹. Dat dit in de praktijk best ingewikkeld is gezien alle verschillende belangen is logisch, maar zeker mogelijk.

¹ Noelle Aarts in "dialogen lopen meestal op niets uit" 3 september 2015

Smakkelaarsveld

Bestuurlijk traject

Het bestuurlijk proces, de voorbereiding voor de tender en de voorbereiding van het participatietraject lopen parallel aan elkaar. Uiterlijk 21 september 2017 wordt de gemeenteraad gevraagd te besluiten over de kaders (harde randvoorwaarden, eisen en de daarbij behorende business case) voor de ontwikkeling van het Smakkelaarsveld en het vervolgproces. Voordat de gemeenteraad een definitief besluit neemt over het Smakkelaarsveld worden de tenderfase en het participatietraject alvast voorbereid. Dit heeft te maken met de vervolgplanning die zo is opgesteld dat de bouw is gestart voordat de doorkoppeling van de tram (van Nieuwegein naar de Uithof) een feit is. Planning waar op dit moment rekening mee wordt gehouden is als volgt: eind april/begin mei neemt het college een besluit, op 11 mei is er een technische bijeenkomst, voor de zomer commissie Stad en Ruimte en op uiterlijk op 14 september A raad/ 21 september B raad. Belangrijke stap in het proces (eerste rode lijn in de tabel) is hier het raadsvoorstel. Hierna starten de gezamenlijke sessies met de stad, raad, ambtenaren en markt.

Utrecht maken we samen

Doel van de gezamenlijke sessies is om samen de identiteit en de betekenis van het Smakkelaarsveld voor de stad te bepalen en de wensen en aandachtspunten te verzamelen. Samen met de randvoorwaarden en kenmerken van het gebied is dat de input waarmee de marktpartijen hun plannen kunnen maken. Vragen die in de sessies aan de orde kunnen komen zijn onder andere: *Wat is de identiteit van het Smakkelaarsveld? Wat is de bijdrage van deze plek in en aan de stad? Waarom ga je naar het Smakkelaarsveld? Wat is de bestemming van het Smakkelaarsveld? Wat maakt deze plek uniek? Voor wie is de plek? Wat kunnen we leren van het park in het verleden? Wat zijn de kansen? Waar maak je je zorgen om?*

Voordat de gezamenlijke sessies plaatsvinden, zal de directe omgeving reeds bijgepraat zijn over het Smakkelaarsveld en het te volgen proces.

Belangrijke stap in het proces (tweede rode lijn in de tabel) is de output van de gezamenlijke sessies, die als basis dient voor de ontwerpen van de marktpartijen.

Tendertraject

Om de planning niet te laten uitlopen worden voor de zomer partijen benaderd om de tender te doorlopen (onder voorbehoud van het raadsbesluit). De marktpartijen hoeven nog geen kosten te maken. Op basis van een korte (interne) voorselectie worden een beperkt aantal partijen geselecteerd. Met deze partijen starten direct na de gezamenlijke sessies de dialoogrondes zodat zij zich beter kunnen verdiepen in de locatie en de kracht van deze plek voor Utrecht.

De overgebleven partijen kunnen als toehoorder aanwezig zijn bij de gezamenlijke sessies met stad, ambtenaren en gemeenteraad. Na deze sessies en een dialooggesprek waarin de plek en het proces toegelicht worden, kunnen de partijen hun visies gaan maken. Deze visies worden besproken in de dialoogrondes van de tender. Na deze dialoogfase dienen de partijen hun bieding in. Aan een van de partijen wordt vervolgens voorlopig gegund waarna het plan van deze partij verder wordt uitgewerkt. De planning is om begin 2020 te starten met de bouw, vóór de doorkoppeling van de HOV-baan. Na de doorkoppeling is bouwen op het Smakkelaarsveld nog gecompliceerder vanwege de vele trams en bussen die er rijden.

Proces Smakkelaarsveld	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	18	18	18	18	2019	2020	2021	2022
	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	Q1	Q2	Q3	Q4					
Bestuurlijk proces																		
Raadsvoorstel																		
Informeren raad																		
Evt. wijzigen/ herzien bestemmingsplan																		
Utrecht maken we samen																		
Vorbereiding																		
Directe omgeving bijpraten																		
Gezamenlijke sessies (stad, raad, ambtenaren en markt)																		
Commitment groep aan de slag																		
Terugkoppeling aan iedereen																		
Tender																		
Vorbereiden tender																		
Vorbereiden selectie marktpartijen																		
Start ontwerpproces door marktpartijen/ dialoogrondes																		
Keuze beste plan en voorlopige gunning																		
Definitieve gunning																		
Planontwikkeling VO/ DO																		
Bouw overkluizing over HOV baan																		
Bouw vastgoed																		
Aanleg openbare ruimte																		
Aanleg Leidsche Rijn																		

Rode lijnen zijn mijlpalen

- 1^e rode lijn is raadsbesluit (september 2017)
- 2^e rode lijn is start ontwerp (januari 2018)
- 3^e rode lijn is doorkoppeling tram Nieuwegein naar Utrecht Sciencepark