



Smakkelaarsveld Utrecht

Resultaten marktconsultatiefase

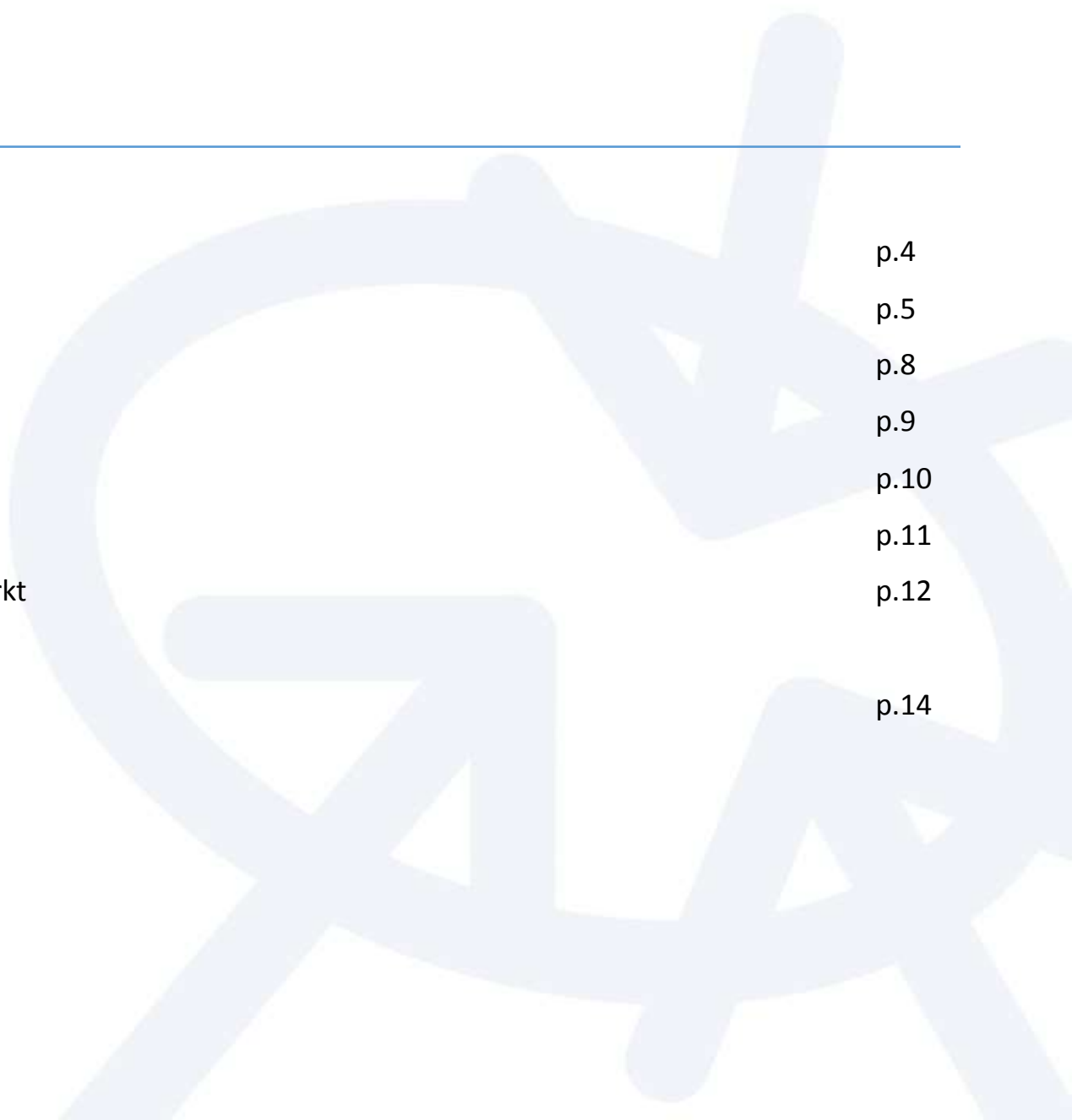
Eindrapportage, december 2016
Maarten Kievits



Luchtfoto Stationsgebied mei 2016

Inhoud

- Algemene bevindingen p.4
 - Ruimtelijke bevindingen p.5
 - Functionele bevindingen p.8
 - Financiële bevindingen p.9
 - Bevindingen over de fasering p.10
 - Te beantwoorden vragen p.11
 - Vervolgproces richting de markt p.12

 - Bijlagen p.14
- 

Algemene bevindingen

- Er liggen nu **teveel wensen en eisen** → vooraf kiezen door de gemeente is noodzakelijk.
 - Pas op dat het Smakkelaarsveld geen 'leftovergebied' wordt (park + fietsparkeren + sociale woningbouw etc.)
- Meer wonen toevoegen aan het Stationsgebied is goed.
- Stuur op **duurzaamheid in de brede zin van het woord** → eerder bijdragen aan 'gezond stedelijk leven' dan een duurzaamheidslabel op gebouwniveau.
- Belangrijke ontwerpuitdagingen zijn geluid, wind, bezonning en trillingen.
- Kijk bij de planvorming voor het Smakkelaarsveld ook naar de langere termijn ontwikkelingen in de directe omgeving (Daalse Kwint, Smakkelaarsburcht, Gildenkwartier) → ontwerp toekomstbestendig in relatie tot de veranderingen daar.

Ruimtelijke bevindingen (1)

- Het Smakkelaarsveld is één gebied en niet 3 losse delen → goede verbindingen tussen deze delen zijn dan ook essentieel. Zie vastgoed, park en water als een **integrale ontwerpopgave**.
- Vanwege haar ligging en kenmerken (infrastructuurbundels) wordt deze **plek nooit een klassiek stadspark** → sluit qua inrichting aan bij deze kenmerken (naast groen dus ook wat meer steen).
- Vanaf het Noordgebouw moet je in één rechte en heldere lijn op maaiveld door kunnen lopen naar de Smakkelaarsburcht.
- De kwaliteit van de omgeving van het Smakkelaarsveld moet verbeteren om er een aantrekkelijk woongebied van te kunnen maken, onder meer:
 - Geen expeditieverkeer (Hoog Catharijne) over het Smakkelaarsveld;
 - Activeren / verlevendigen van de plinten van Hoog Catharijne, zo mogelijk in combinatie met een extra entree naar +1 niveau.
- Maak de buitenruimte deels voor de bewoners en gebruikers zelf (een 'buitenhuiskamer'), deels voor overige Utrechters en bezoekers (onderscheid privé en openbaar karakter). Koppel de buitenruimte, met andere woorden, aan de programmafuncties. Dit draagt ook sterk bij aan de sociale veiligheid in het gebied.
- Een deel van het groen kan in de vorm van (openbare) dakterrassen, maar het merendeel van het groen moet op maaiveld liggen om goed te kunnen functioneren.

Ruimtelijke bevindingen (2)

- **Parkeren op de locatie zelf kan 0 zijn** → wellicht alleen een paar deelauto's.
- Afhankelijk van de doelgroep(en) bewoners is altijd een beperkt aantal autoparkeerplaatsen op afstand nodig → dit vraagt om verlaging of om het in dit geval niet van toepassing verklaren van de parkeernormen.
 - Voor koopwoningen is ongeveer 1 plek per woning op afstand nodig;
 - Voor middeldure huur: 0,5 - 0,7 per woning (daar vragen beleggers om);
 - In Utrecht is gemiddeld 0,3 parkeerplaats per woning (Amsterdam) in feite te laag.
- Het moet altijd mogelijk zijn om met auto's en vrachtverkeer op de locatie te komen, tijdens de bouw en daarna (verhuizen, boodschappen / pakketten bezorgen, nood- en hulpdiensten etc.).
- Wanneer een gebouw in de oksel langs het spoor gebouwd wordt zijn de eerste lagen niet goed geschikt voor wonen, met name vanwege het geluid.
- Een iconisch gebouw 'ja', maar een hoge toren hoeft daarvoor niet per se (is ook duur). → een bouwhoogte die aansluit op de omgeving (circa 40 / 45 meter) kan hier ook prima.

Ruimtelijke bevindingen (3)

- Het maken van 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: vanaf het spoor en de HOV → de gemeente moet hier soepeler met de geluidsnormen omgaan (o.a. het openen van ramen moet mogelijk zijn en moet een eigen keus kunnen zijn van de bewoners).
- Actief programmeren hoeft niet per se, maar de groene openbare ruimte moet wel een aantal elementen hebben waardoor mensen er langer kunnen verblijven en zich kunnen vermaken (zitelementen, sport- en spel etc.).
- Benut de kwaliteit van het water in het ontwerp, oriënteer park en woningen richting het water.

Functionele bevindingen

- **Woningen als hoofdfunctie** ligt op het Smakkelaarsveld voor de hand:
 - in een mix van koop en huur (koop vooral vanuit opbrengstmaximalisatie);
 - vooral kleinere woningen (en een beperkt aantal grotere appartementen / penthouses);
 - doelgroepen: 'jong' en 'mobiel' / OV-georiënteerd;
- Een deel van de woningen voor starters kan goed → deze doelgroep laat zich goed mengen met andere doelgroepen en er is veel markt voor in Utrecht.
 - Maar let op: hoe meer je mengt in één gebouw, hoe ingewikkelder het wordt. Wanneer de gemeente starterswoningen wil, dan moet ze niet op prijs selecteren want dan komen ze er niet. Of een minimale grondwaarde uitvragen die hierop gebaseerd is.
- Studentenwoningen of sociale woningbouw ligt op deze plek niet voor de hand → i.r.t. zowel kwaliteit / uitstraling als financiële haalbaarheid.
- Kies naast wonen op deze plek ook voor een **beperkt programma aan andere functies** (horeca, voorzieningen, flexwerken). Dit draagt bij aan de levendigheid in het gebied.
- Ga voor het (beperkt) programmeren van de buitenruimte de samenwerking aan met de partijen uit de omgeving zoals Tivoli Vredenburg en Hoog Catharijne.
- Een grootschalige publiekstrekker op het Smakkelaarsveld ligt niet voor de hand.

Financiële bevindingen

- Om het project rendabel te krijgen is **enige 'massa'** (in aantallen woningen) **nodig**. Ook vanuit een goed gebruik van het gebied en woonkwaliteit overigens → zeker 150 / 200 woningen.
- Parkeren en grondwaarde zijn communicerende vaten → woningen zonder parkeren verkopen (aan beleggers) zorgt voor een financiële afslag.
- Er is in Utrecht sprake van 'positieve druk' vanuit de beleggingsmarkt. Wanneer je snelheid kunt maken, dan kun je daar nu financieel van profiteren.
- Overweeg het vooraf aanpassen / verruimen van het Bestemmingsplan zodat er meer zekerheid is voor de markt → **minder risico's werkt waarde verhogend**.
- Bekijk serieus de mogelijkheden tot financiële verevening binnen (fase 2 van) het stationsgebied. Niet alle opbrengsten hoeven uit het gebied zelf te komen.

Bevindingen over de fasering

- Zorg dat de overbouwning van de HOV-baan gereed is voordat de tram daar in exploitatie gaat.
- Een gemengd programma in meerdere gebouwen is beter faseerbaar en beter afzetbaar.
- Het Bestemmingsplan aanpassen voor het Smakkelaarsveld lijkt te moeten. Daarna is de tramlijn in exploitatie (doorkoppeling heeft plaatsgevonden). Het overbouwen van de trambaan lijkt altijd nodig om het gebied als één integraal geheel te kunnen gebruiken. Dit vraagt mogelijk dus om een voorinvestering (door de gemeente).

Te beantwoorden vragen

1. Lagere parkeernormen, kan dat?
2. Soepelere omgang met de geluidsnormen, kan dat?
3. Korte doorlooptijd van RO-procedures, kan dat?
4. Twee of meer gebouwen, mag dat?
5. Een substantieel kantoor/werkprogramma op deze plek naast wonen, mag dat?
6. Welk 'publiek programma' geeft de gemeente mee als eis? → zo ja, dan dichterbij een Europese aanbesteding aan
7. Moet de gemeente per se eigenaar en beheerder van de openbare ruimte zijn? → ook mogelijk is om dit privé eigendom te maken, maar wel overdag met een publiek / openbaar karakter (en 's avonds eventueel afsluitbaar).
8. Kan en wil de gemeente voorinvesteren in de overbouw van de HOV-baan?
9. Wat zijn de risico's en beperkingen van de zettingsvrije plaat en de kabels & leidingen bundel?
10. Met welke trillingen vanuit de HOV / tram moet rekening worden gehouden?

Vervolgproces richting markt (1)

- Het is de ambitie van de gemeente om voor het Smakkelaarsveld de omgeving en de politiek mee te laten praten over de uitvraag aan de markt (doelstellingen, ambities, wensen en eisen). De uitkomsten van dit proces zijn nog niet bekend.
- Wanneer op dit moment een uitvraag aan de markt gedaan zou moeten worden (tenderproces in dialoog), adviseer ik op basis van de marktconsultatiegesprekken hiervoor de onderstaande richting.
- Geef de markt in de uitvraag een heldere financiële taakstelling mee:
 - De benodigde minimum grondprijs voor sluitende business case;
 - Of zelfs een vaste grondprijs en vervolgens 100% scoren op kwaliteit → een prijsvraag karakter waarbij ook de stad mee kan scoren (het werken met een 'vakjury' en een 'publieksjury' is dan makkelijker omdat de financiële opbrengst vooraf vastligt).
- Stel voorafgaand aan de uitvraag een kaderdocument of kavelpaspoort op.
 - Geef de minimale oppervlakte voor de openbare ruimte en het (minimale) kwaliteitsniveau van de openbare ruimte in de uitvraag mee.
 - Geef vrijheid in bouwhoogte en omvang vastgoedprogramma (binnen maxima).
- Wanneer een bepaald type programma sterk gewenst is (bijv. woningen voor starters, ouderen etc.), schrijf dit dan voor en pas de minimale grondwaarde hierop aan.
- Doe geen openbare tender maar nodig een beperkt aantal partijen gericht uit (meervoudig onderhands) om een plan te maken o.b.v. het kaderdocument / bouwvelop.

Vervolgproces richting markt (2)

- Maak het creëren van draagvlak in de omgeving ook onderdeel van de uitvraag aan de marktpartijen (in ieder geval na gunning, zo mogelijk ook tijdens de dialoofase).
- Vraag de marktpartijen om een integraal plan te maken voor het gehele gebied (vastgoed, park, water en bereikbaarheid).
- Stel een deelnamevergoeding beschikbaar voor de partijen die gaan ontwerpen (bijvoorbeeld € 25.000 / € 30.000,- per partij).
- Stuur op het aanleggen en beheren van het 'park' door de markt ('openbaar/collectief privé'):
 - Met eventueel als optie (alleen bij aantoonbare meerwaarde):
 - de gemeente besteed de aanleg van het park aan;
 - de gemeente beheert het park.
- Besteed zelf de aanleg van het water (doortrekken van de Leidsche Rijn) aan:
 - Met eventueel als optie (alleen bij aantoonbare meerwaarde):
 - de markt geeft opdracht voor het doortrekken van de Leidsche Rijn

BIJLAGEN

Bijlage 1: Gesproken partijen

- **AM** - Hugo Nijhoff, Johan Snel en Raymond Stijkel
- **Jebber** – Monique van Loon
- **VORM** - Fransje Sprunken, Jordy Kramer (VORM) en Mark Siebers (Groosman)
- **OVG** - Peter Sagius en Tom Redecker

In het kader van de expertronde is gesproken met:

- **BAM Bouw & Techniek** – Gijs Leffers
- **ABC Vastgoed** – Marcel Loosen