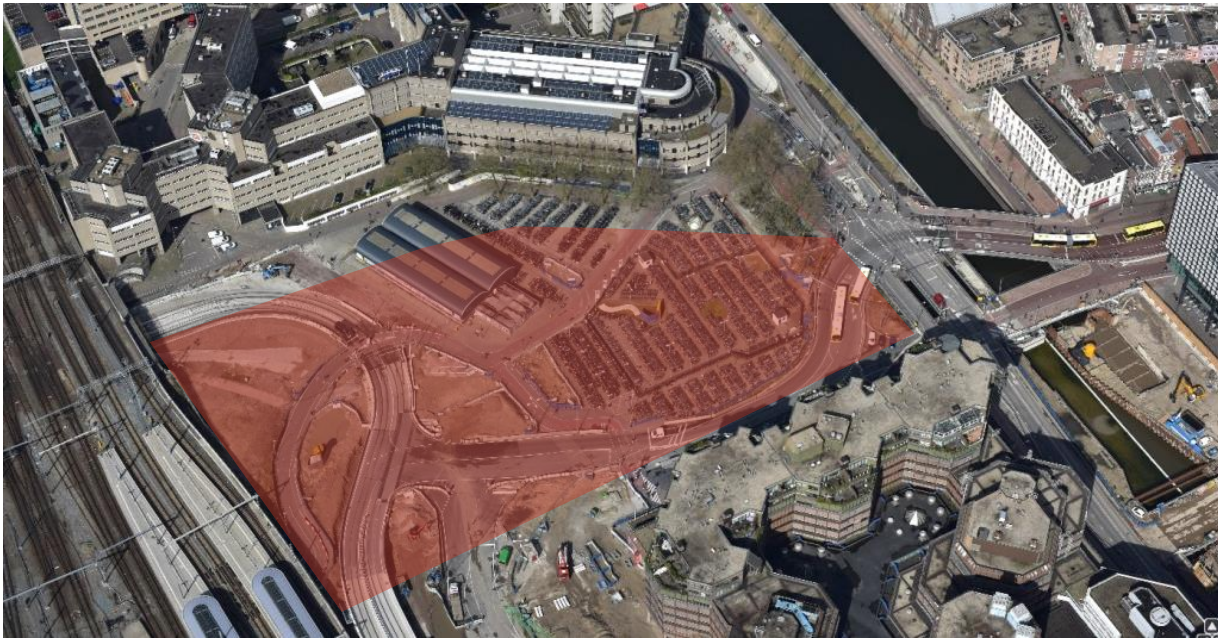


Stedenbouwkundige analyse

Opgave Smakkelaarsveld 23 feb 2017





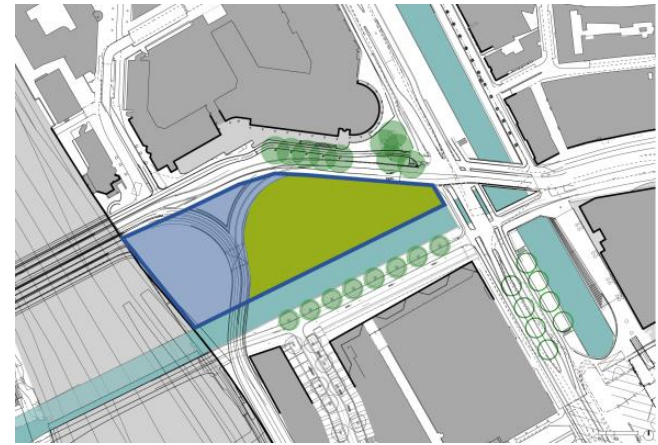
De opgave van Smakkelaarsveld!

Voor het Smakkelaarsveld staan we voor een uitdaging.

Het is een plek van niemand en van iedereen. Het is een plek met een (gevoelig) verleden. Het is een technisch complexe plek, maar een belangrijke plek in de stad.

Voor een succesvolle ontwikkeling is een heldere opgave met ambitie als ook budget nodig.

Inleiding



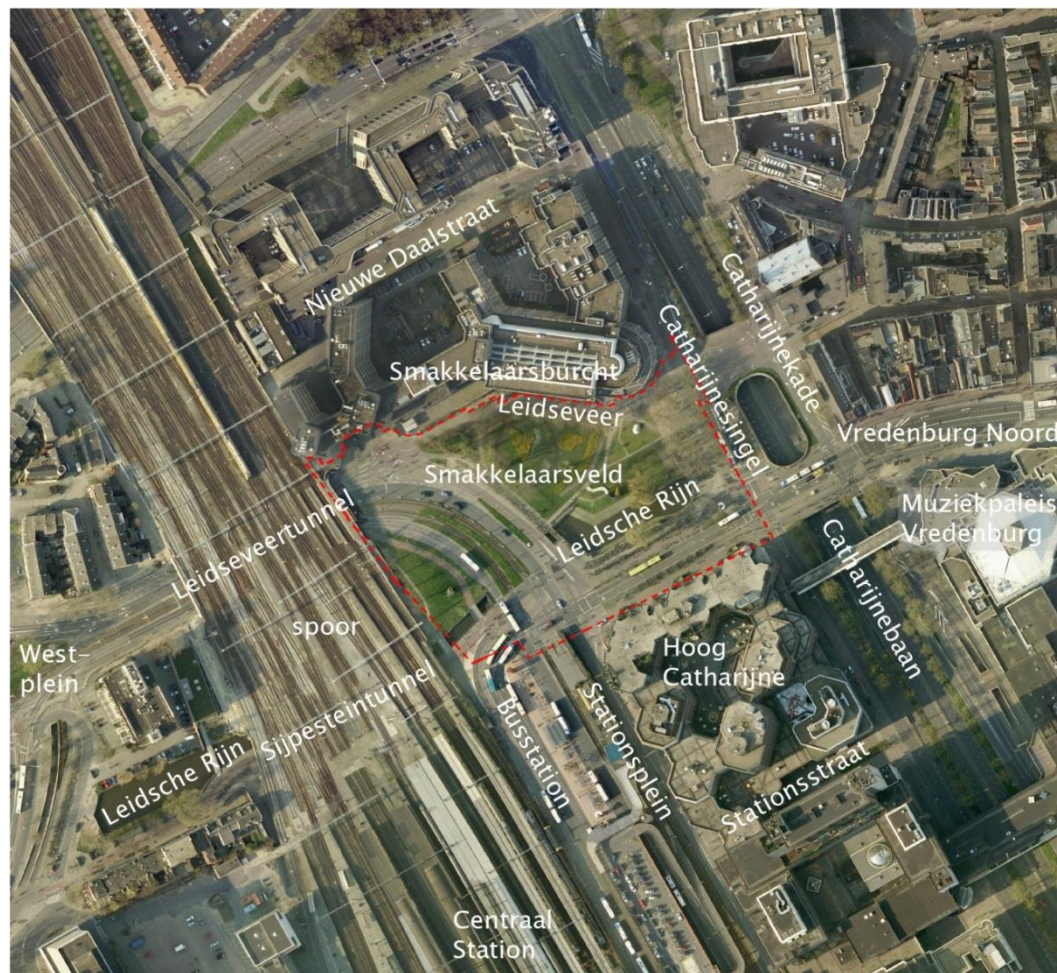
- Kwalitatief hoogwaardige (groene) verblijfsruimte
- Eventueel in combinatie met een (woon-)gebouw (motie)
- Zonder financieel budget aan de voorkant

Hoe uiteenlopend zijn de verwachtingen van een park op het Smakkelaarsveld?





Zeelandschap David van de Kon



Wat het was

Verleden:
de plek is ontstaan uit
en altijd verbonden
geweest met lange lijnen
in de stadsstructuur.





park van de 21e eeuw

Parkeernorm zo laag mogelijk (lieft 0)
Vertrekplaats voor fluisterbootjes

fontein

Goede, groene zichtlijnen vanuit trein op centrum
"sociaal" testbed

pop-up toepassingen: markt, muziekpodium,
openlucht theater
Groene daken

Gebruiksgroen (geen kijkgroen)

speelvoorzieningen voor kinderen

Bankjes, toilet, kiosk

bomen in de volle grond

Transparantie tussen singel en spoor,
behoud van zichtlijnen

Kunstwerk(en) terugbrengen

Goede oost-west verbindingen:

Brede doorgang voor fietsers en voetgangers onder
het spoor/ Verbinding met parkeerterrein overzijde
Merwedekanaal

looproute naar Smakkelaarsburcht

Publieke functie

reuzenrad

Speeltuin voor minder valide kinderen

Markthal

woningen (sociale woningbouw)

Oplopend maaiveld

haventje

Combineren met een culturele functie
(of een markthal o.i.d.?)

Kleine publieke functie in de plint (bijv. horeca)?

Openbare functie boven in gebouw,

bijvoorbeeld rooftopbar

fietsbrug over Leidsche Rijn

Fietsparkeren

Verdienlocatie

Aansprekende naam

icoon van duurzaamheid

Eyecatcher / landmark

Smakkelaarsplein

Kleinschalige horeca

Aansprekende naam

icoon van duurzaamheid

Eyecatcher / landmark

Smakkelaarsplein

Kleinschalige horeca supermarkt

Veel groen aan water

Stadsgamma

Skatebaan

Herbouw gebouw "de Utrecht"



WENSENLIJST

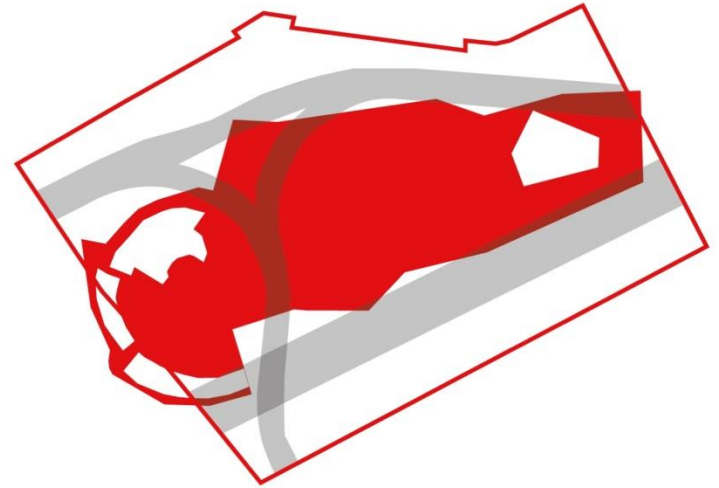
Hoe groot is het?

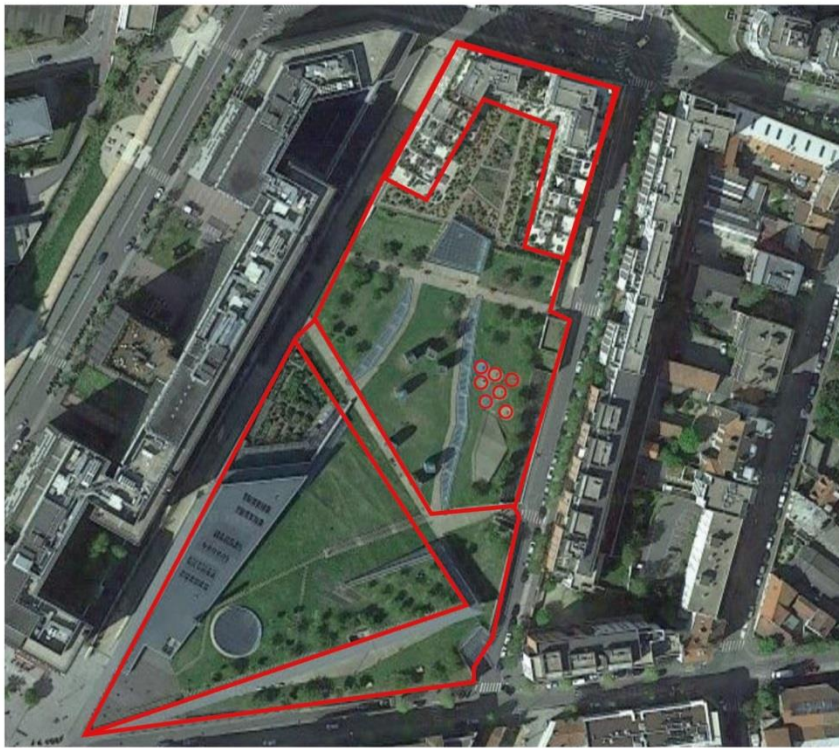
- Hoeveel ruimte is er op het Smakkelaarsveld
- Enkele schaalvergelijkingen van park of gebouw



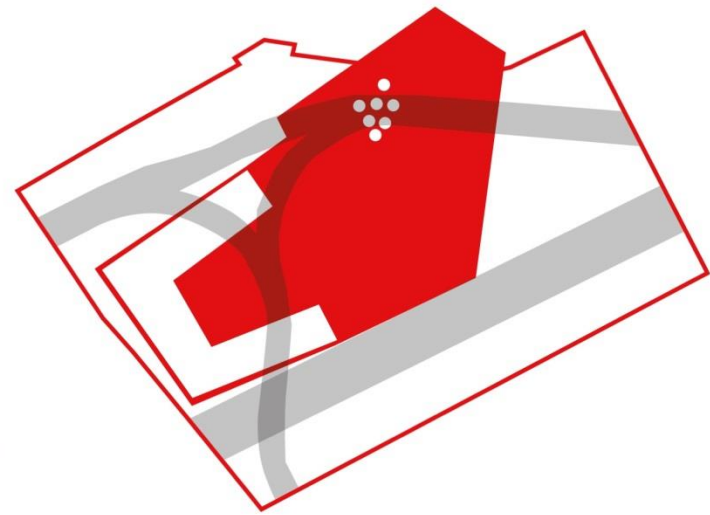
Griftpark - speeltuin

0 10 20 50 ⌚





Jardin Vache Noire, Parijs



The northern part of the project is dominated by a housing program of eight floors opening onto the garden. Its volume is designed in the shape of terraces with large open terraces to the south and overlooking the Public Garden.

Client: Eiffage - Meunier Habitat

Title: New construction in place of an urban wasteland in the heart of town: multifunctional center «La Vache Noire», mixed used retail and housing

Team: Groupe-6 (mandatory, architecture) - François Leclerc (architect-urban planner ZAC de la Vache Noire) T+T (architect Multi Développement) - AVC-ARUP, Barbanel (engineer) - Agence TER (landscape) - ABEX - TBS (engineering)

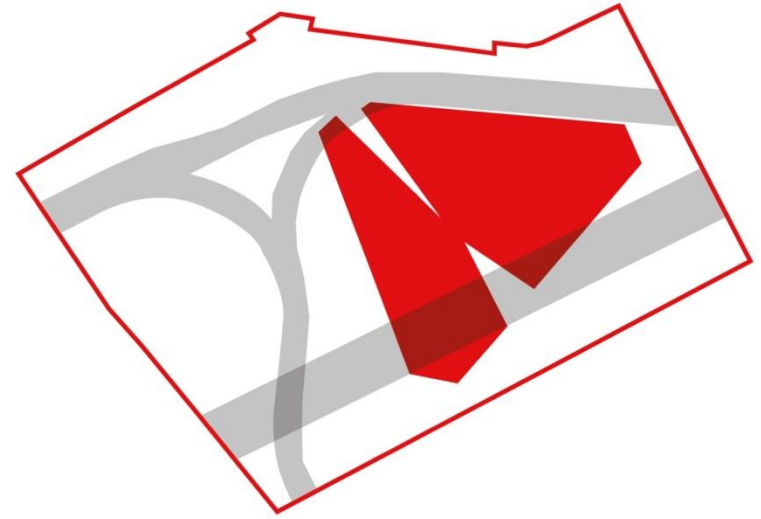
Competition: 2003 - Delivery: 2007- Area housing: 600 sqm / 78 units

Building cost: € 113 M excl. VAT (2005 value)





Jardim das Oliveiras (Porto)

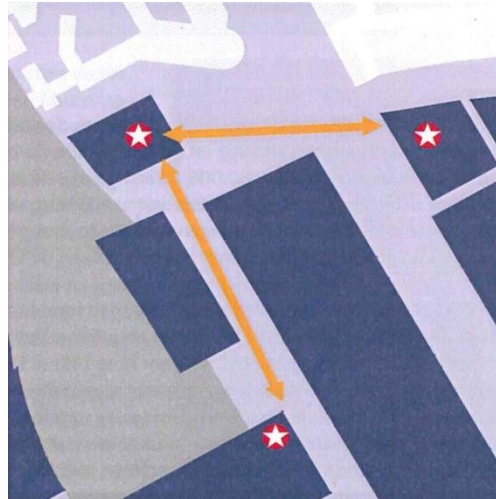


Passeio dos Clérigos was designed by the architect Pedro Balonas, and occupies a gross leasable area of 3,600 m². Resulting from the complete overhaul of the former Praça de Lisboa square, Passeio dos Clérigos was created on a floor above the existing parking lot, creating a direct connection between two of the greatest attractions of the city: Torre dos Clérigos and Livraria Lello.

Beleidskaders



masterplan



structuurplan



bestemmingsplan

Volgens het masterplan wordt de Stadscorridor een kralensnoer van publieke functies, waarbij de nieuwe invulling betekenis aan deze plek geeft.

Conform het structuurplan legt Smakkelaarsveld een visuele en fysieke verbinding tussen de stationsentree en de stad (via de openbare ruimte).

Plek in de stad

Citaat Masterplan: “Het Smakkelaarsveld wordt van een openbaar gebied zonder verblijfskwaliteit voor de stedeling veranderd in de Poort tot de oude stad”. Naar **een hoogwaardige plek waar mensen graag willen verblijven en elkaar ontmoeten.**

De opgave is een ontwikkeling te maken **passend op de plek** in de stad. Zodat de ontwikkeling recht doet aan de plek aan de Stadscorridor, als ook aan de markante plek tussen OVT en binnenstad. Het karakter van de ontwikkeling gaat uit van de hoogstedelijkheid van het stationsgebied en de levendige omgeving, maar heeft ook oog voor de toekomstige (compacte) luwe locatie aan het water.

Herstellen Leidsche Rijn



Leidsche Rijn

Het **herstel van de Leidsche rijn** is een gegeven. Het water zelf, maar ook de kade vormen een impuls om de plek te verrijken en te verzachten. De gebruikswaarde en de belevingswaarde die hieruit voortkomen genereren een levendige verblijfs- ontmoetingsplek.

“While space is defined as an area,
a place is an attraction and a destination.”

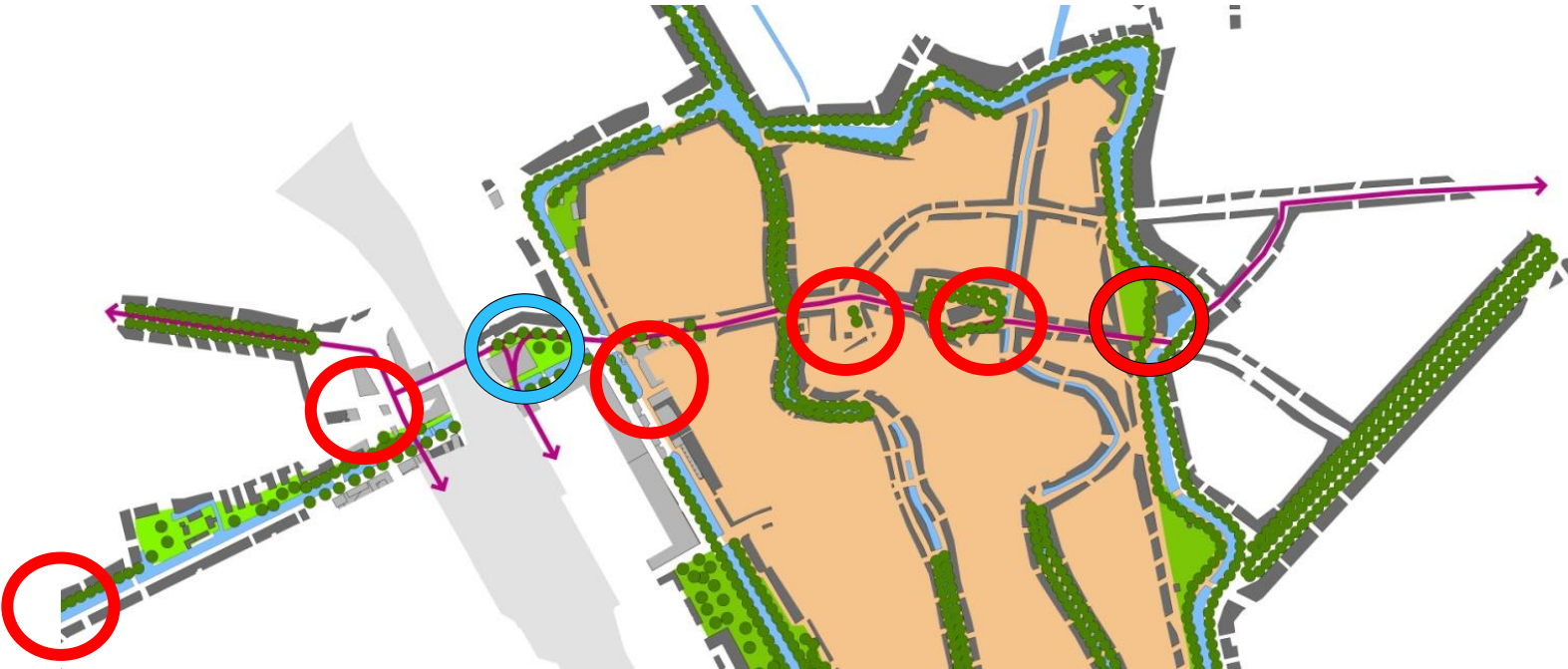


Plek in de stad

Stadscorridor – belangrijkste oost–westverbinding voor fietsers en voetgangers

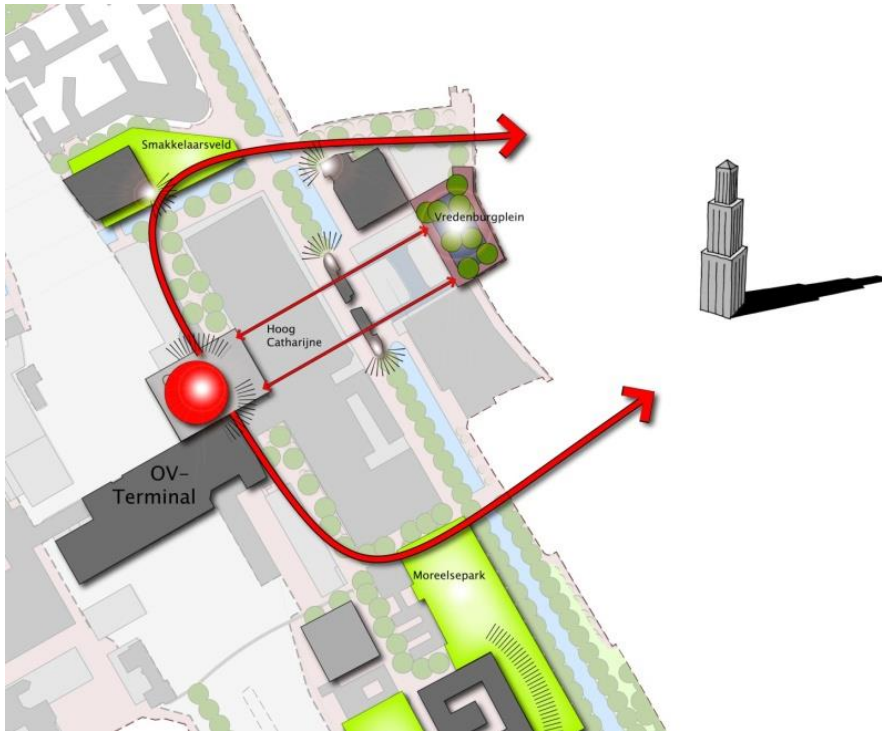
Nieuwe publieksvoorzieningen, woningen en commerciële functies begrenzen en begeleiden de route.

Smakkelaarsveld is de gezichtsbepalende plek ten oosten van het spoor als brandpunt van uiteenlopende sferen en activiteiten.



Betekenis

- Geen Bibliotheek meer op deze specifieke plek
- Kan de plek zonder publieke functie op route naar station?



Betekenisvolle, publieke functie

Het Smakkelaarsveld krijgt **een betekenisvolle, publieke functie**. De plek zou met de Bieb++ een heldere identiteit in de stad hebben. Met wonen alleen, aan een groene ruimte ontstaat geen plek met betekenis. De bebouwing, de functies, de ruimte zelf, maar ook de mensen maken samen de plek. Het is belangrijk om de ontwikkeling meer te laten zijn dan de som van zijn delen. Vanuit place-making wordt gesteld: 'While space is defined as an area, a place is an attraction and a destination'. Kortom het toekomstig Smakkelaarsveld moet aantrekkingskracht hebben en een bestemming op zichzelf zijn. *[Utrecht maken we samen genereert input over wat deze plek uniek maakt in de stad].*

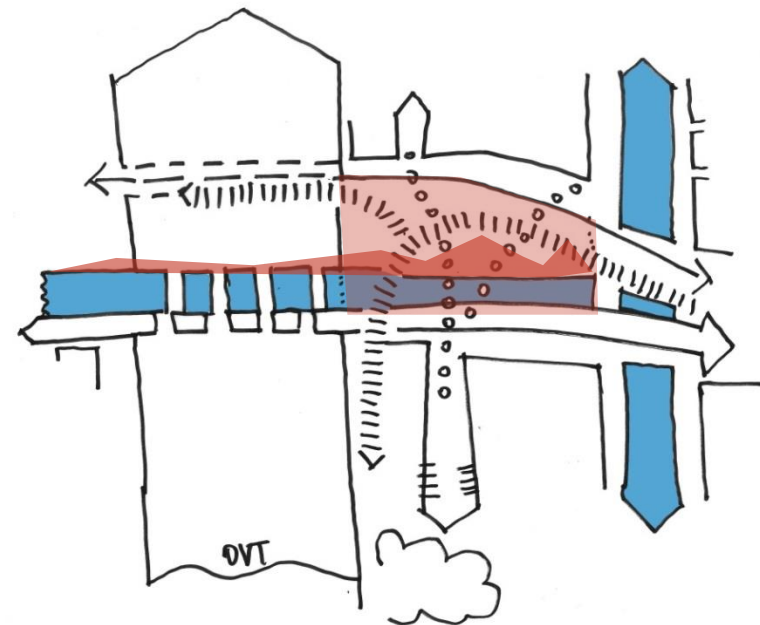
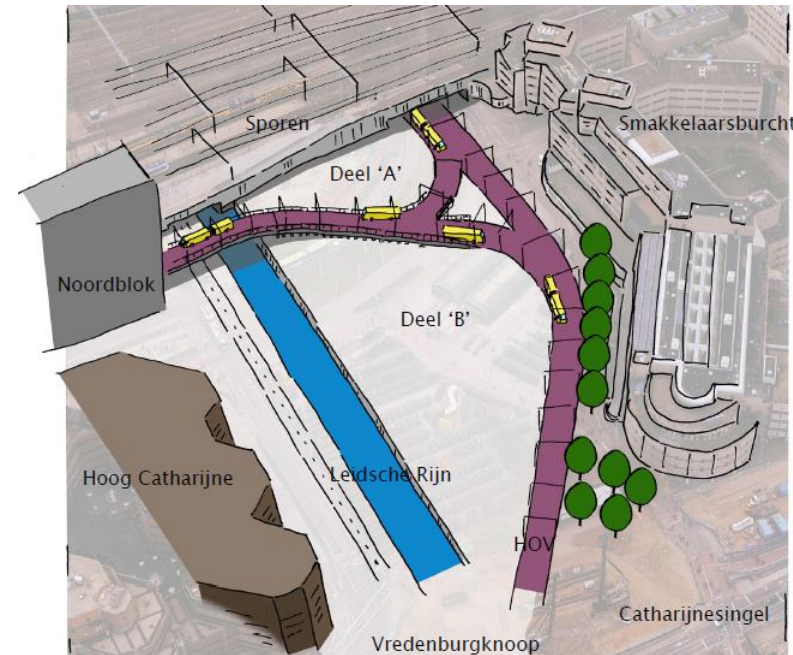
Verbinden

Nu in ontwikkeling stationsgebied:

- HOV-baan: onneembare barrière
- Leidsche Rijn: geeft de plek identiteit of wordt ook onneembare barrière

Kansen nieuwe planvorming:

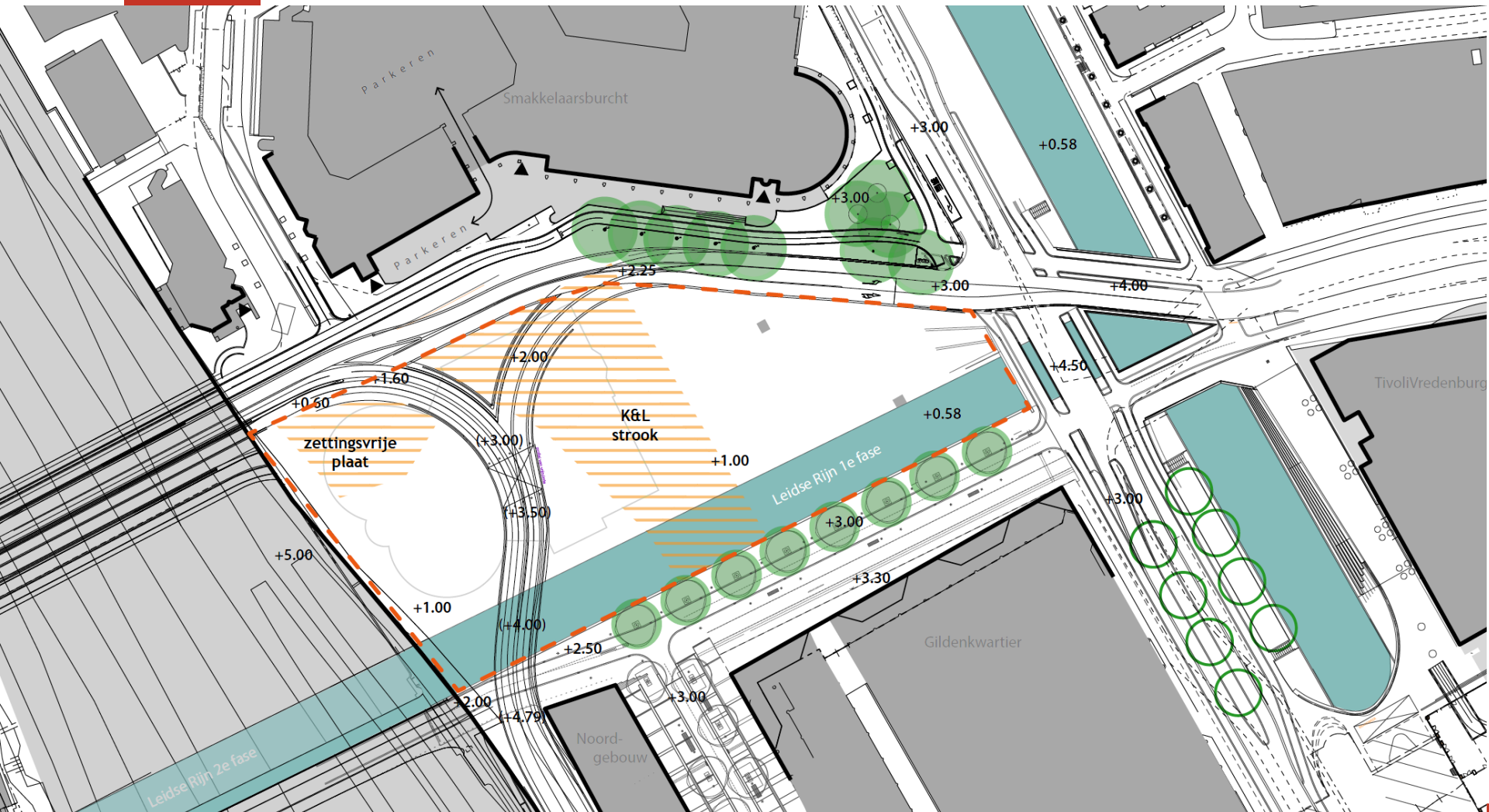
- gebied beter verknopen op niveau voetganger en fietser (barrières slechten)
- Leidse Rijn de plek te laten verrijken en verbinden met de stad



Toegankelijk en verbonden

In de toekomst kunnen voetgangers en fietsers zich door het Smakkelaarsveld bewegen. Fijnmazige verbindingen en het slechten van (nieuwe) barrières vergroot de kwaliteit van het Smakkelaarsveld. De plek is **toegankelijk en onderdeel van het stedelijke netwerk**. Deze opgave hangt samen met technische eisen aan de HOV-baan en speelt in op de hoogteverschillen in het gebied.

Technische randvoorwaarden



Technische eisen

Ontwikkeling houdt rekening met de technische eisen in het gebied, zoals er zijn de HOV-baan, de zettingsvrije plaat, de kabels en leidingen, de ontsluiting (auto's en expeditie) via de Leidseveertunnel en het fietspad tussen HOV en Smakkelaarsburcht.

Technisch complexe opgave

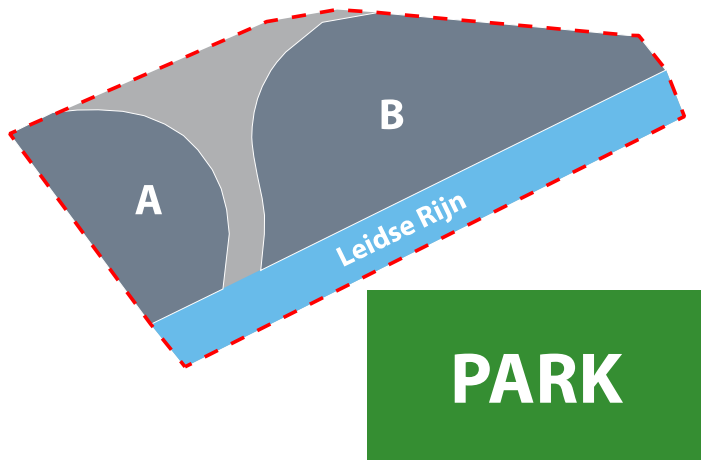
- Hoogteverschillen bepalen veelal de relatie met de randen
- HOV-baan, Smakkelaarsburcht, fietspad
- Vooral bruggen aan de singel
- HC met drukste fietsroute en toegang Stationsplein Oost/OVT
- Spoortalud met tunnels



Complexiteit & creativiteit

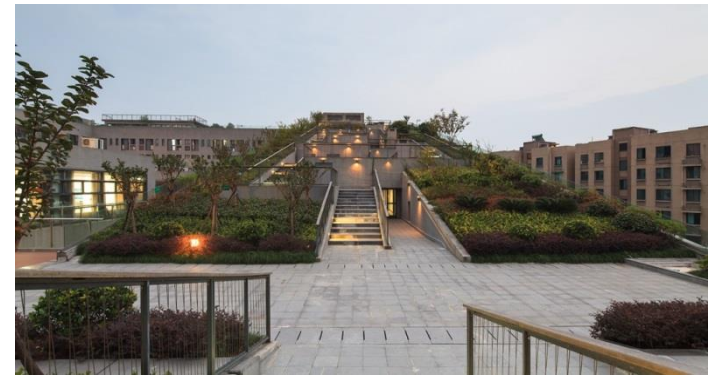
De ontwerpuitdagingen (op vlak van hoogteverschillen, geluid, trillingen en bezonning) vragen om **slimme en creatieve oplossingen** van de markt, wel in de geest van het beleid, maar wellicht (noodzakelijk) vernieuwender dan we nu weten, maar die in de complexiteit van de opgave logisch en passend zijn.

Bebouwing en park



Zoeken naar creatieve oplossingen om een optimale inpassing van bebouwing in het gebied mogelijk te maken.

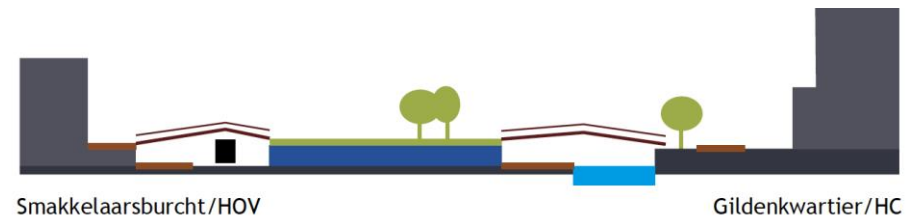
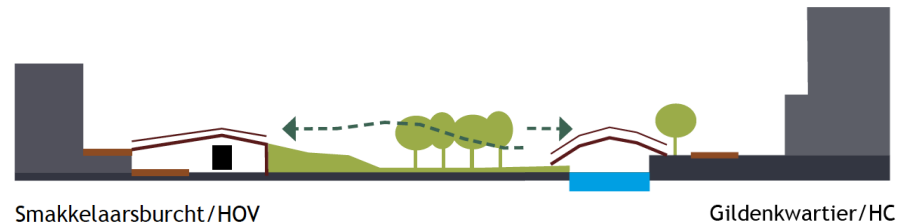
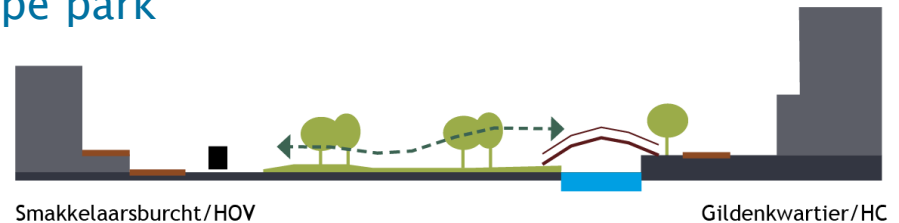
Het gebied niet zien als twee/drie delen (plot a en plot b) maar zien als 1 ontwikkelopgave.



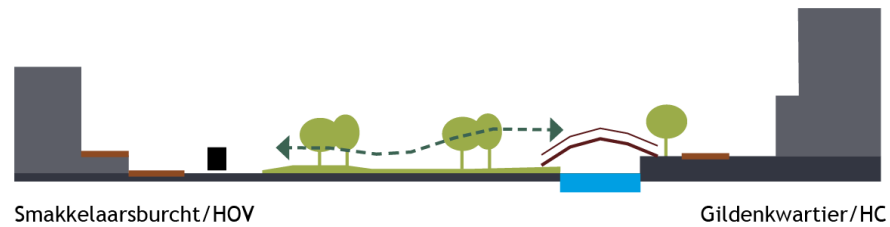
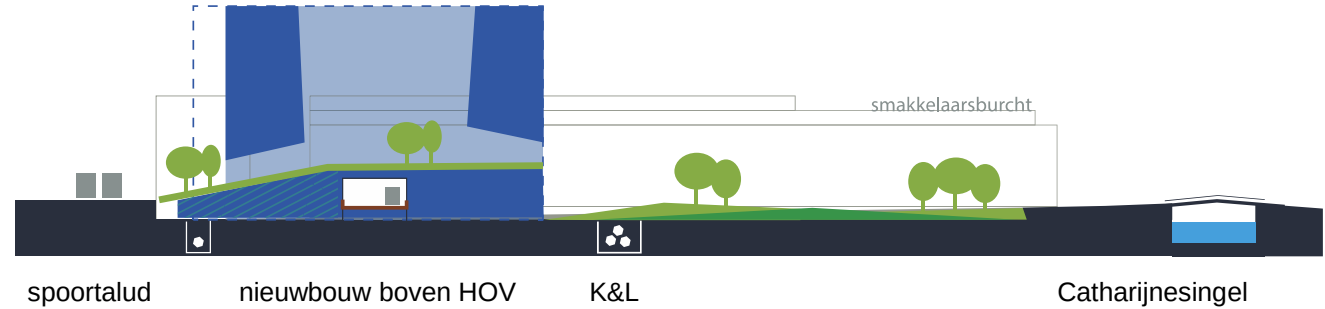
Ruimtelijke vingeroefeningen

Ze brengen potentie in beeld en geven inzicht in maat en schaal en gevoel bij de (on)mogelijkheden van de plek door gebruik te maken van:

- de uitdagingen van de plek (peilmaten, barrières, doorsnijding HOV)
- positie van de bebouwing en het type park
- reageren op de randen



Vingeroefening 1

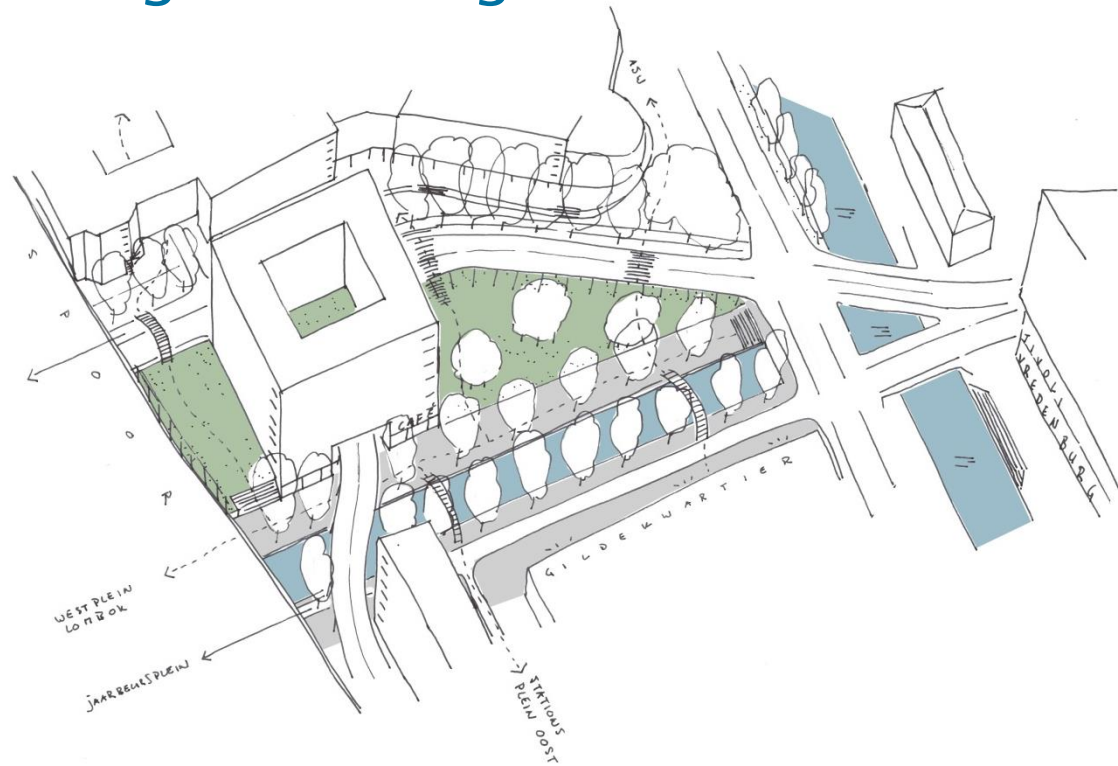


De bebouwing staat over de HOV-baan in lijn van de stationsstraat.

De bebouwing is de icoon, is de smaakmaker van “healty urban living” en legt een relatie met het park (bijvoorbeeld oplopende terrassen of groen door het gebouw).

Het park op kadeniveau is de ‘voortuin’ aan de Leidse rij. Levendige functies in de plint en aan het stadsbalkon aan spoorzijde. Park loopt op richting HOV-baan, deze is gewoon vormgegeven als straat en oversteekbaar.

Vingeroefening 1

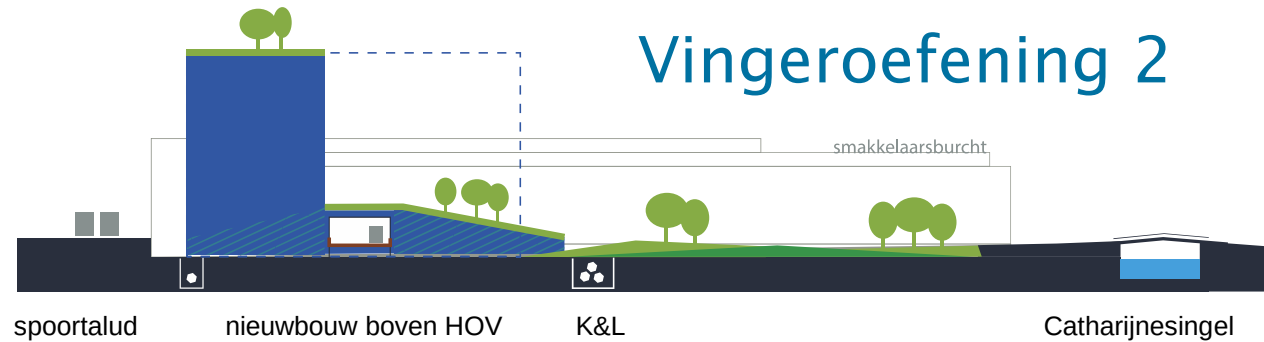


De bebouwing staat over de HOV-baan in lijn van de stationsstraat (markering route OVT-binnenstad).

De bebouwing is de icoon, is de smaakmaker van “healty urban living” en legt een relatie met het park (bijvoorbeeld oplopende terrassen of groen door het gebouw).

Het park op kadeniveau aan de Leidse rijen heeft een directe relatie met levendige functies in de plint. Een stadsbalkon aan spoorzijde. Park loopt beperkt op richting HOV-baan, deze is gewoon vormgegeven als straat en oversteekbaar.

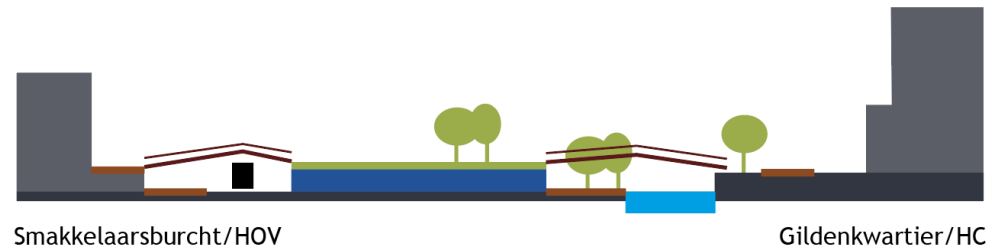
Vingeroefening 2



De bebouwing staat echt in de oksel en over de HOV-baan ligt een plaat, waarna een dakpark met onder een grote fietsenstalling en of levendige functies.

De hoogte van het dakpark heeft potentie voor het slechten van barrières in gebied; maakt goede verbindingen mogelijk in aansluiting op wisselende peilmaten en identiteit op kadeniveau.

De bebouwing puur in de oksel voldoet niet aan de beleidskaders aangaande de markering van de route OVT-binnenstad.

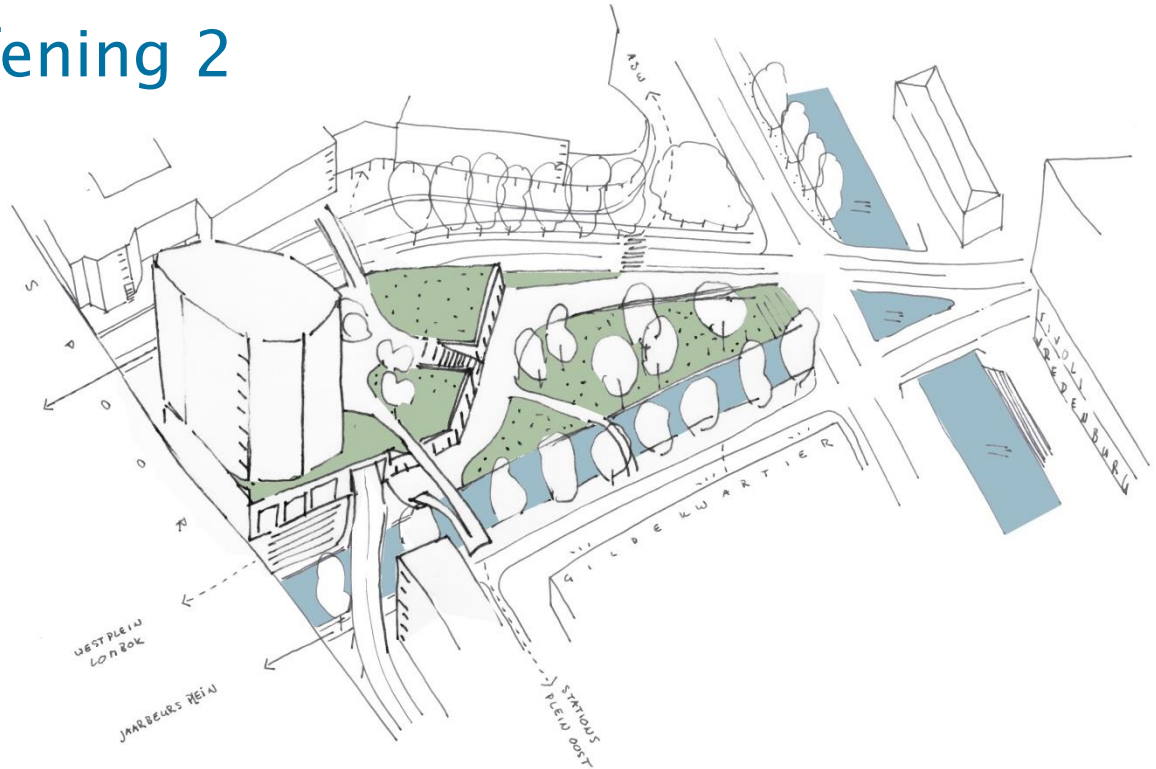


Vingeroefening 2

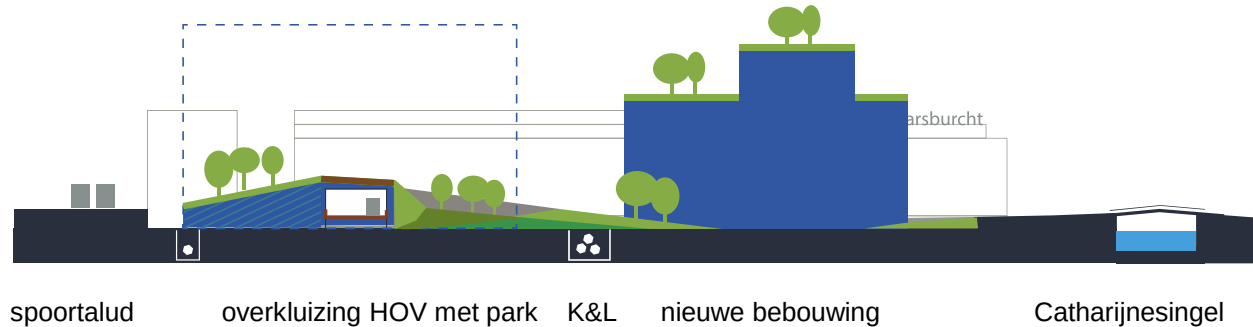
De bebouwing staat echt in de oksel en over de HOV-baan ligt een plaat, waarna een dakpark met onder een grote fietsenstalling en of levendige functies.

De hoogte van het dakpark heeft potentie voor het slechten van barrières in gebied; maakt goede verbindingen mogelijk in aansluiting op wisselende peilmaten en identiteit op kadeniveau.

De bebouwing puur in de oksel voldoet niet aan de beleidskaders aangaande de markering van de route OVT-binnenstad.



Vingeroefening 3



De bebouwing staat nu aan de singelzijde met de voetjes aan de kade (buiten de bestemmingsplangrens).

Een park loopt op en over de HOV-baan. Het stevige hoogteverschil wordt creatief opgelost binnen het park met levendige functies (glijbanen, muren, bruggen). Aan spoorzijde een stadsbalkon met stadskas en paviljoen eronder het parkeren van de bebouwing, als ook een nachtcafé of een grote fietsenstalling.

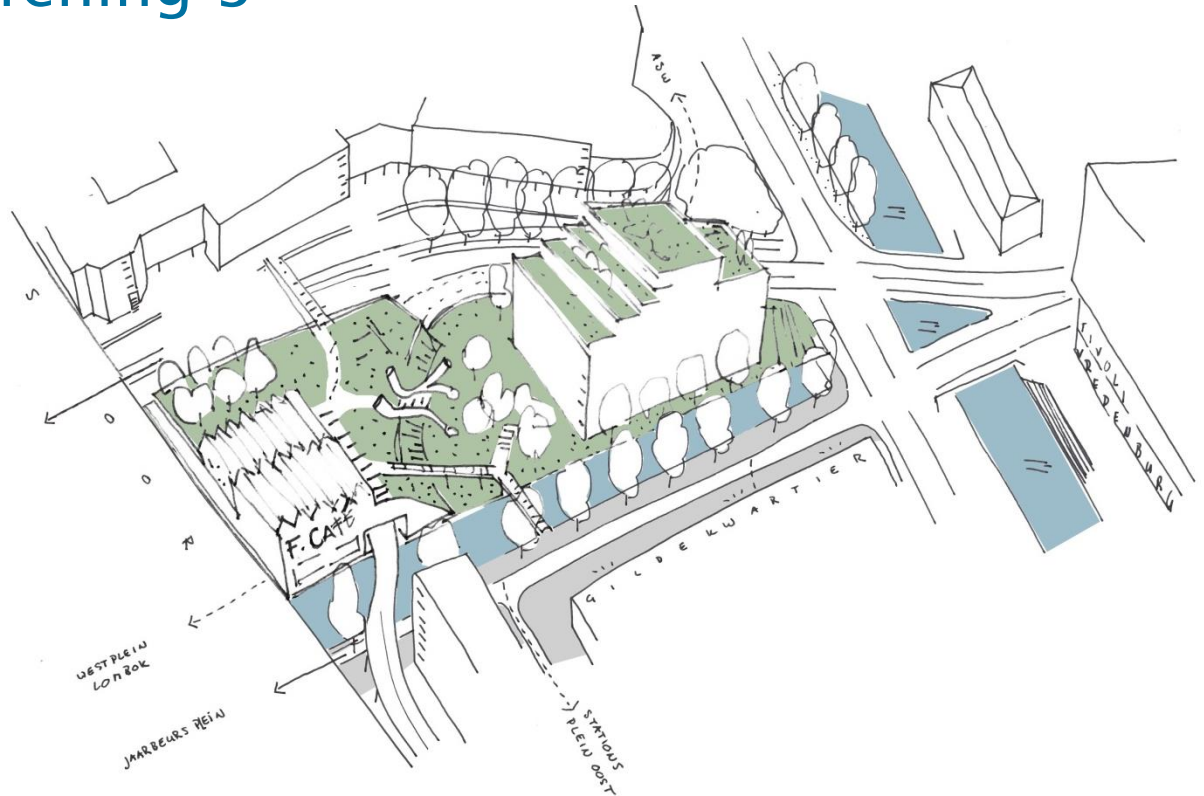
Het park aan spoorzijde en bebouwing aan singelzijde voldoet niet aan de beleidskaders aangaande de markering van de route OVT-binnenstad.

Vingeroefening 3

De bebouwing staat nu aan de singelzijde met de voetjes aan de kade (buiten de bestemmingsplangrens).

Een park loopt op en over de HOV-baan. Het stevige hoogteverschil wordt creatief opgelost binnen het park met levendige functies. Aan spoorzijde een stadsbalkon met stadskas en paviljoen eronder het parkeren van de bebouwing, als ook een nachtcafé of een grote fietsenstalling.

Het park aan spoorzijde en bebouwing aan singelzijde voldoet niet aan de beleidskaders aangaande de markering van de route OVT-binnenstad.



Integrale opgave

De hoge ambitie en de uitdagingen van de plek vragen een **integrale benadering van de opgave**. Het is een vereiste dat de initiatiefnemer zich laat inspireren door het Smakkelaarsveld en de (gegeven) vrijheid inzet om een optimaal, integraal plan te realiseren waarin verbindingen worden gemaakt, hoogtes worden overbrugd en de bebouwing zich voegt in de stedelijke structuur.

Hoogstedelijk - gemengd

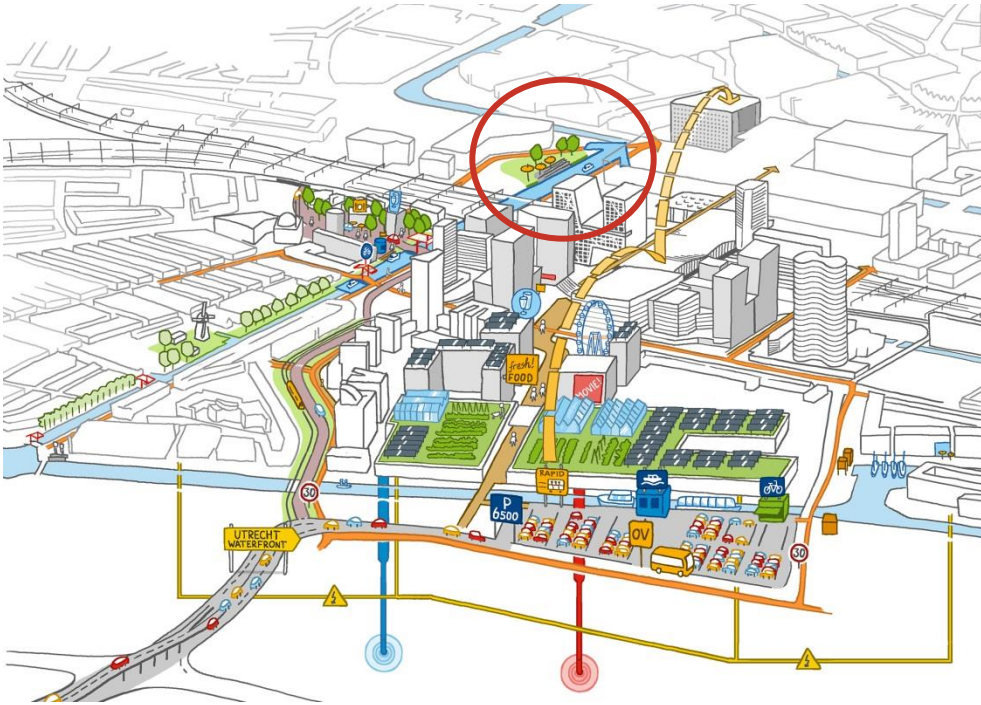
- Plek is onderdeel van het Nieuwe centrum.
- Een plek voor wonen en werken, ontmoeten en verblijven, voor rust en vertier.
- Positie aan spoortalud, eerste zicht op van de stad.
- Iconen van de stad als OVT, TiVre en HC geven kleur aan randen.



Programmamix

Deze multifunctionele stedelijke omgeving vraagt om **een optimale mix van wonen, werken en verblijven.**

Nieuw Centrum



Smakkelaarsveld levert bijdrage aan ambities van de stad
op het gebied van gezonde verstedelijking

Duurzame, gezonde stad

De ontwikkeling geeft invulling aan de hoge duurzaamheidsambitie van de stad en healthy urban living. De vorm hiervan is vrij (mede vanwege de complexiteit van de plek), echter de ambitie is hoog. Denk hierbij niet alleen aan maatregelen op gebouwniveau, maar juist de integrale opgave biedt kansen om meer dan gewoonlijk te realiseren. Het gaat om duurzaamheid in brede zin en het mag op dit vlak een icoon worden in de stad.

Prioriteit en realiteit

Openbare ruimte

Leidsche Rijn met 1 langzaamverkeersbrug

Standaard groeninrichting met kleine aanlegsteiger, verplaatsen kunstwerken

Vastgoed

Gebouw in de oksel, ontwikkelen binnen huidige bestemmingsplan (max. 22.000 m² BVO wonen incl. parkeren)

Doorgerekend met hoge kwaliteit gebouw en gemengd woningbouwprogramma

Smalle houten overkluizing/ brug over de HOV-banen (van gebied A naar gebied B)

Gewenst ambitieniveau voor de plek is hoger dan budgettair neutraal

**Toch maar eens
een droom
waar maken...**

simonebloot.nl

Budget versus belang van de plek

De ontwikkeling is **budgettair neutraal**. Als de programmatische mix voldoende ruimte biedt is het gewenst om alle **meerwaarde in hogere kwaliteit te vertalen** voor de plek.

Disclaimer

Dit boekje is een uitgave van de Gemeente Utrecht.

Deze informatie is indicatief en een tussenproduct. Het is samengesteld ten behoeve van de stedenbouwkundige analysefase. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.