

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Jansdam, B. (Berni)
Kenmerk	4382019 – 1704111606-hw
Vergadering	Raadsvoorstellen weekoverzicht
Vergaderdatum	7 mei 2017
Jaargang en nummer	
Geheim	Nee

Ontwikkeling Smakkelaarsveld

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 In te stemmen met de randvoorwaarden, eisen en de daarbij behorende business case voor de ontwikkeling van het Smakkelaarsveld, zoals vastgelegd in bijlage 1 'randvoorwaarden en eisen' en de geheime bijlage 2 'toelichting financiën'.
- 2 Ermee in te stemmen dat plannen mogen afwijken van het huidige bestemmingsplan, mits passend binnen de harde kaders van beslispoint 1 en de nog te formuleren identiteit van het Smakkelaarsveld.
- 3 In te stemmen met het vervolgproces Smakkelaarsveld, zoals omschreven in bijlage 3 'vervolgproces Smakkelaarsveld', waarbij we gezamenlijk de identiteit en betekenis van het Smakkelaarsveld bepalen.
- 4 De permanente geheimhouding die het college heeft opgelegd met betrekking tot de financiële bijlage 2 'Toelichting financiën' te bekrachtigen ex artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Bijlages

Voorstel: Voorstel_8386

Bijlage: Bijlage 1 Randvoorwaarden en eisen

Bijlage: Bijlage 2 GEHEIM Toelichting financiën

Bijlage: Bijlage 3 Vervolgproces Smakkelaarsveld

Bijlage: Bijlage 4a Samenvatting uitkomsten marktconsultatie Smakkelaarsveld

Bijlage: Bijlage 4b Uitkomsten marktconsultatie Smakkelaarsveld

Bijlage: Bijlage 5a Samenvatting Uitkomst expertronde participatieproces

Bijlage: Bijlage 5b Uitkomsten Expertronde Smakkelaarsveld

Bijlage: Bijlage 6a Samenvatting stedenbouwkundige analyse

Bijlage: Bijlage 6b Stedenbouwkundige Analyse

Bijlage: Bijlage 7 Wensenlijst Smakkelaarsveld

Bijlage: Bijlage 8 Besluitenhistorie Smakkelaarsveld

Eerdere besluitvorming

Masterplan Stationsgebied 2003

Structuurplan Stationsgebied 2006

Vervallen Bieb++ 2013

Bestemmingsplan Smakkelaarsveld 2013

Raadsbesluit instemmen met ontwikkelingsscenario van park en wonen (Park +) als verdere uitwerking van het Smakkelaarsveld.

Motie 35 (Park², van voetjes in het water tot en met je hoofd in de wolken) aangenomen (Zie ook bijlage 8)

Uitvoering

Na besluitvorming in de gemeenteraad starten het participatieproces en vervolgens de tender voor het Smakkelaarsveld.

Context

Voor het Smakkelaarsveld staan we voor een uitdaging: een plek van niemand en van iedereen. En een plek met een verleden. De ambitie is om van een plek die iedereen kent, maar waar niemand op dit moment wil verblijven, een (groene) plek te maken waar de Utrechters elkaar willen ontmoeten. Van één van de lelijkste plekken van de stad naar één van de mooiste. Die ambitie willen we waarmaken. Qua planinhoud, financieel en ook qua proces en organisatie. Een flinke uitdaging, maar voor iedereen die Utrecht een warm hart toedraagt (of je nu bewoner, voorbijganger, ondernemer, raadslid, expert, ontwikkelaar of ambtenaar bent) een hele mooie klus om zijn of haar steentje aan bij te dragen.

In een marktconsultatie is marktpartijen gevraagd naar ontwikkelmogelijkheden van het Smakkelaarsveld (zie bijl. 4a en 4b '(samenvatting) uitkomsten marktconsultatie'). Daarnaast leert de ervaring bij Het Platform dat de omgeving eerder in het proces betrokken wil worden, vóórdat de tender start. Ook raadsleden hebben aangegeven zelf eerder betrokken te willen worden. Voor het Smakkelaarsveld is een proces ontworpen waarin de stad, ambtenaren, markt én raad vroegtijdig met elkaar in gesprek gaan. Dit proces is getoetst bij verschillende experts, van marktpartijen tot deskundigen op het gebied van participatie (zie bijl. 5a en 5b (samenvatting) uitkomsten expertronde participatie). Tenslotte is er een stedenbouwkundige analyse van de plek gedaan (zie bijl. 6a en 6b: (samenvatting) stedenbouwkundige analyse).

Hieronder staat in hoofdlijnen de uitkomst van de marktconsultatie, expertronde participatie en de stedenbouwkundige analyse.

Wat kwam er uit de marktconsultatie?

- Het Smakkelaarsveld is een integrale opgave, de complexiteit (HOV-baan, hoogteverschillen, geluid etc.) vraagt hier ook om.
- De markt ziet zeker kansen, vooral voor woningbouw (mix van koop en beleggershuur)
- Er zijn nu teveel concrete (en zeer uiteenlopende) wensen en eisen geformuleerd voor de plek. Zie bijl. 7. Wensenlijst. De optelsom hiervan maakt het te complex en geeft spanning voor wat betreft de financiële haalbaarheid en is in sommige combinaties daarom eenvoudigweg niet te realiseren.
- Maak van te voren duidelijke keuzes over de harde randvoorwaarden.
- Zorg voor flexibiliteit binnen de kaders, in plaats van sturende, voorgeschreven gedetailleerde oplossingen. Zo geef je de markt de ruimte om slimme, creatieve en innovatieve oplossingen te bedenken.

Expertronde participatie

- Zorg voor een gezamenlijk planproces vóórdat de tender start. Zo kom je tot het beste eindresultaat en voorkom je afbreukrisico.
- Voorwaarde is dat de kaders vóór het gezamenlijk proces politiek geborgd zijn.

Stedenbouwkundige analyse

- De plek vraagt om een nieuwe identiteit, nu de Bieb++ hier niet meer komt.
- Het Smakkelaarsveld moet in verbinding staan met zijn omgeving (geen eiland in de stad).

Doel is om uiteindelijk een proces te creëren, waaruit het beste plan gekozen wordt.

Hiervoor is het volgende nodig:

Utrecht maken we samen

Het wegvallen van de Bieb++ maakt dat de plek een nieuwe identiteit nodig heeft. Samen (stad, ambtenaren en raad bij elkaar, met de markt als toehoorder) gaan we de identiteit en betekenis van de plek voor de stad bepalen. Dit betekent dat we niet naar 'de markt' gaan met een uitgewerkt plan, maar met de bedoeling van het plan.

Tender

De gemeente zorgt voor voldoende flexibiliteit, met als doel de markt (ontwikkelaars, beleggers met hun (landschaps)architecten en adviseurs) uit te dagen om met innovatieve, slimme en creatieve plannen te komen.

Dit betekent dat we uitsluitend de harde kaders meegeven, zonder de oplossing of het eindresultaat voor te schrijven.

Noodzakelijk

Voordat we bovenstaande goed kunnen doen, willen we de harde randvoorwaarden, eisen en financiën borgen.

Dit betekent dat we met dit raadsvoorstel die harde kaders en het vervolgproces vaststellen.

Beslispunt

- 1 In te stemmen met de randvoorwaarden, eisen en de daarbij behorende business case voor de ontwikkeling van het Smakkelaarsveld, zoals vastgelegd in bijlage 1 'randvoorwaarden en eisen' en de geheime bijlage 2 'toelichting financiën'.

Argumenten

- 1.1 Deze kaders zorgen voor een helder vertrekpunt voor het proces met de stad (en markt).
De experts geven aan dat het belangrijk is dat de harde (technische) randvoorwaarden, globale kaders en het proces helder zijn, voordat je gesprekken met de stad gaat voeren. Zie Bijlage 1 Randvoorwaarden en eisen. Als dit niet helder is, leidt dit tot onduidelijkheid en teleurstelling.
- 1.2 Zo blijft er voldoende flexibiliteit over voor de markt om creatieve oplossingen te bedenken voor alle uitdagingen in dit gebied.
Het Smakkelaarsveld is een complex gebied met veel ontwerpuitdagingen (geluid, wind, trillingen, bezonning, hoogteverschillen). Marktpartijen vragen ruimte voor kwalitatieve en creatieve oplossingen. Het is noodzakelijk om geen oplossingen voor te schrijven, maar doelen en ambities vast te leggen.
De marktpartijen geven aan dat het belangrijk is om te sturen 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.")
Formuleer ambities op een uitdagend abstract niveau. Het geven van voorbeelden zorgt voor een vinklijstje of sociaal wenselijke antwoorden en beperkt creatieve oplossingen.
- 1.3 De randvoorwaarden en wensen worden financieel vertaald.
De markt geeft aan dat het belangrijk is om het Smakkelaarsveld als één gebied te zien en niet als drie losse delen (vastgoed, park en water). 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 ontwerp-opgave, zoals in motie 2016/35 is voorgesteld.
De ontwikkeling van het Smakkelaarsveld is een ingewikkelde opgave door de aanwezigheid van o.a. de HOV-baan, kabels en leidingen, hoogteverschillen, geluid en de verbindingen over de Leidsche Rijn. 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, oplossingen voor geluidshinder, ambitieuze en bovenwettelijke duurzaamheidseisen en risico's bij afwijken van het bestemmingsplan. Ook de programmatische keuzes hebben financiële gevolgen. Zo heeft sociale huur bijvoorbeeld een andere opbrengst dan middeldure huur of koopwoningen. En een park in/aan een gebouw of op een dak heeft andere kosten dan een park op maaiveld.
- 1.4 Voor een integrale ontwikkeling (motie 2016/35,) moeten gebied A en B (zie geheime bijlage 2 'toelichting financiën) met elkaar en met de stad verbonden worden.
Wil je écht een nieuw stuk stad maken, in plaats van een gebouw, water en groen los van elkaar, dan moet je een hoogwaardige verbinding maken tussen de gebieden A en B over

de HOV baan. Zo wordt het gebied één geheel en verbetert de kwaliteit van het gebied, omdat de HOV-baan grotendeels wordt weggewerkt. Dit geeft bovendien de ruimte om de geluidsproblematiek op te lossen.

Daarnaast is het essentieel om een goede verbinding met de stad te maken (met name aan de noordzijde van het gebied), waardoor het Smakkelaarsveld daadwerkelijk onderdeel van de stad wordt. Hier zijn extra verbindingen over de HOV-baan voor nodig. Beide verbindingen zijn noodzakelijk om tot een geslaagde ontwikkeling te komen.

Vanuit stedenbouw (supervisieteam Stationsgebied) is aangegeven dat op deze belangrijke plek aan de stadscorridor deze ambitie zeker vast gehouden moet worden.

Het afgelopen jaar is intensief onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de ambities en wensen voor het Smakkelaarsveld. Duidelijk is dat een nieuw stuk stad maken vraagt om een extra investering. Deze kan gerealiseerd worden door het mogelijk maken van extra woonprogramma en ook doordat de marktomstandigheden ten opzichte van het afgelopen jaar zijn verbeterd (de bestending hiervan is een prognose, geen zekerheid).

Kanttekeningen

1.1 De optelsom van de gestelde ambities sluit op dit moment niet aan op een budgettair neutrale business case Smakkelaarsveld.

De ambities die tijdens de raadsvergadering werden genoemd zijn bij elkaar opgesteld hoger dan het Park+ voorstel. We moeten nu kiezen. In de motie 2016/35 is gevraagd om een integraal kwalitatief hoogwaardig gebied. Dat willen we borgen. Het budgettair neutrale kader laat dan echter niet toe dat ook, bijvoorbeeld, een dakpark, iconische eisen met betrekking tot duurzaamheid en sociale huur daar nog bij opgeteld kunnen worden. Dat heeft vooral te maken met het feit dat de aanleg van de Leidsche Rijn ook in deze business case is mee genomen.

Zie ook Bijlage 2 Toelichting financiën (geheim).

De bouwaanvraag voor het Smakkelaarsveld wordt naar verwachting in 2019 ingediend en moet daarmee voldoen aan het bouwbesluit van 2019. Echter vanaf 2020 geldt een nieuw bouwbesluit en moeten woningen onder andere gaan voldoen aan de BENG-eisen. BENG staat voor Bijna energie neutrale gebouwen. Het is de ambitie om deze toekomstige eisen al bij de tender mee te geven. Op dit moment wordt nog onderzoek gedaan naar het kostenaspect van deze ambitie en het mogelijk effect hiervan op de business case Smakkelaarsveld.

Beslispunt

- 2 Ermee in te stemmen dat plannen mogen afwijken van het huidige bestemmingsplan, mits passend binnen de harde kaders van beslispunt 1 en de nog te formuleren identiteit van het Smakkelaarsveld.

Argumenten

2.1 Wijziging/ partiële herziening van het bestemmingsplan is nodig wanneer de plannen voor het Smakkelaarsveld niet passen binnen het huidige bestemmingsplan.

Om de kwaliteit van het hele gebied te vergroten, is het waarschijnlijk nodig om het bestemmingsplan aan te passen. Bijvoorbeeld bij de wens tot extra programma boven op de 22.000 m² in het huidige bestemmingsplan, of door het toevoegen van bijvoorbeeld horeca. Dit wordt duidelijk wanneer de eerste visies van de marktpartijen voor het gebied zijn gevormd.

Kanttekeningen

2.1 Om te komen tot een neutrale business case is reeds een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig.

Duidelijk is dat een nieuw stuk stad maken vraagt om een extra investering. Deze kan gerealiseerd worden door het mogelijk maken van extra woonprogramma.

Beslispunt

- 3 In te stemmen met het vervolgproces Smakkelaarsveld, zoals omschreven in bijlage 3 'vervolgproces Smakkelaarsveld', waarbij we gezamenlijk de identiteit en betekenis van het Smakkelaarsveld bepalen.

Argumenten

- 3.1 Utrecht maken we samen: de stad, ambtenaren en gemeenteraad gaan samen in gesprek over de identiteit en betekenis van het Smakkelaarsveld voor de stad, met de marktpartijen als toehoorder.

Juist op deze ingewikkelde plek, met zijn verleden, moet er vóórdat de tender start een gezamenlijk en open planproces plaatsvinden, vinden de experts. Zo kom je tot het beste eindresultaat en voorkom je afbreukrisico. Een proces waarbij het 'waarom' en het doel voorop staan.

Doel van deze gezamenlijke sessie(s) 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. Zie Bijlage 3 Vervolgproces Smakkelaarsveld.

Voor de gemeenteraad is er een keuze in de rol die zij in het proces wensen (van geïnformeerd worden tot volledig deelnemen aan het gesprek).

- 3.2 Verschuiving van het 'wat' naar het 'waarom' is nodig om tot een goed resultaat te komen.

Als over het Smakkelaarsveld wordt gesproken, wordt er veelal over het 'wat' (de oplossing) gesproken: een reuzenrad, herbouw De Utrecht, een 24/7 winkel, een speelplaats voor mindervalide kinderen, etc. Er zijn veel verschillende en concrete wensen, waardoor de kans om tot overeenstemming (en dus een goed plan) te komen klein is. En de kans op tegenstelling en teleurstelling groot. Om tot overeenstemming en een goed plan te komen is het belangrijk het 'waarom' te achterhalen (waarom wil je een reuzenrad/de Utrecht/speelplaats?). Door gezamenlijk met de stad, raad en ambtenaren (in aanwezigheid van de markt) het 'waarom' te bepalen creëer je consensus over de bedoeling van het Smakkelaarsveld. En als er geen consensus is, is dit ook al in een vroeg stadium duidelijk. Dan kun je op tijd bijsturen of, in het uiterste geval, stoppen.

Vanuit het waarom van de opgave gaan marktpartijen met hun expertise aan de slag, om uiteindelijk tot plannen op detailniveau (het 'wat') te komen. En daaruit wordt het beste plan gekozen.

- 3.3 De aantrekkende markt en de complexiteit van de plek vragen om een aangepast tenderproces.

De markt trekt aan. Bij HUQ (Healthy Urban Quarter) bleek veel belangstelling uit de markt. De top van Nederlandse ontwikkelaars en architecten deden mee. Er is ook buitenlandse interesse. De consortia van marktpartijen hebben met veel zorg en enthousiasme aan de voorstellen gewerkt. Veel belangstelling uit de markt is goed, maar maatschappelijk gezien minder gewenst. Er worden aan beide kanten van de tafel veel kosten gemaakt.

Het Smakkelaarsveld is een complexe opgave, waar marktpartijen zich goed in moeten verdiepen voordat ze überhaupt een goed ontwerp kunnen maken. Om te voorkomen dat te veel marktpartijen veel werk moeten verrichten en daarmee hoge kosten maken, is een aangepast tenderproces (ten opzichte van het Noord- en Zuidgebouw en de HUQ) gekozen. Op basis van een korte (interne) voorselectie wordt 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.

Kanttelingen

- 3.1 De planning van de Uithoflijn is leidend; bouwen over de HOV baan moet plaatsvinden vóór de doorkoppeling van de tram van Nieuwegein naar de Uithof.
In de planning is de doorkoppeling van de tram van Nieuwegein naar de Uithof cruciaal. Vóór de doorkoppeling rijden alleen in de vroege ochtend en late avond trams over dit traject van en naar de remise. Dit betekent dat de spanning van de bovenleiding op dit traject overdag uitgeschakeld kan worden, zodat buitendienststellingen van de tram makkelijker georganiseerd kunnen worden dan wanneer de trams de hele dag over dit traject rijden. Bussen rijden wel gedurende de hele dag over dit traject. De doorkoppeling is midden 2020 gepland, dus daarvoor moet de eventuele overkluizing/ crashdek over de HOV baan gereed zijn.

Beslispunt

- 4 De permanente geheimhouding die het college heeft opgelegd met betrekking tot de financiële bijlage 2 'Toelichting financiën' te bekrachtigen ex artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Argumenten

- 4.1 Met de 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 de 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 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob), bieden de mogelijkheid om, rekening houdend met deze belangen, van openbaarheid af te zien.

Raadsbesluit

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Jansdam, B. (Berni)
Kenmerk	4382019 – 1704111606-hw
Vergadering	Raadsvoorstellen weekoverzicht
Vergaderdatum	7 mei 2017
Jaargang en nummer	

Ontwikkeling Smakkelaarsveld

besluit

- 1 In te stemmen met de randvoorwaarden, eisen en de daarbij behorende business case voor de ontwikkeling van het Smakkelaarsveld, zoals vastgelegd in bijlage 1 'randvoorwaarden en eisen' en de geheime bijlage 2 'toelichting financiën'.
- 2 Ermee in te stemmen dat plannen mogen afwijken van het huidige bestemmingsplan, mits passend binnen de harde kaders van besispunt 1 en de nog te formuleren identiteit van het Smakkelaarsveld.
- 3 In te stemmen met het vervolgproces Smakkelaarsveld, zoals omschreven in bijlage 3 'vervolgproces Smakkelaarsveld', waarbij we gezamenlijk de identiteit en betekenis van het Smakkelaarsveld bepalen.
- 4 De permanente geheimhouding die het college heeft opgelegd met betrekking tot de financiële bijlage 2 'Toelichting financiën' te bekrachtigen ex artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 7 mei 2017

De griffier

mr. M. van Hall

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen