

Beschrijving Vastgoedopgave Smakkelaarsveld

Bibliotheek++

Bijlage 3 bij Selectieleidraad Vastgoedontwikkeling Bibliotheek++

Deze bijlage omvat een beschrijving van de ontwikkelopgave zoals de Gemeente Utrecht deze voor ogen heeft op het Smakkelaarsveld. De bijlage dient als achtergrondinformatie bij de selectieleidraad vastgoedontwikkeling Bibliotheek++.

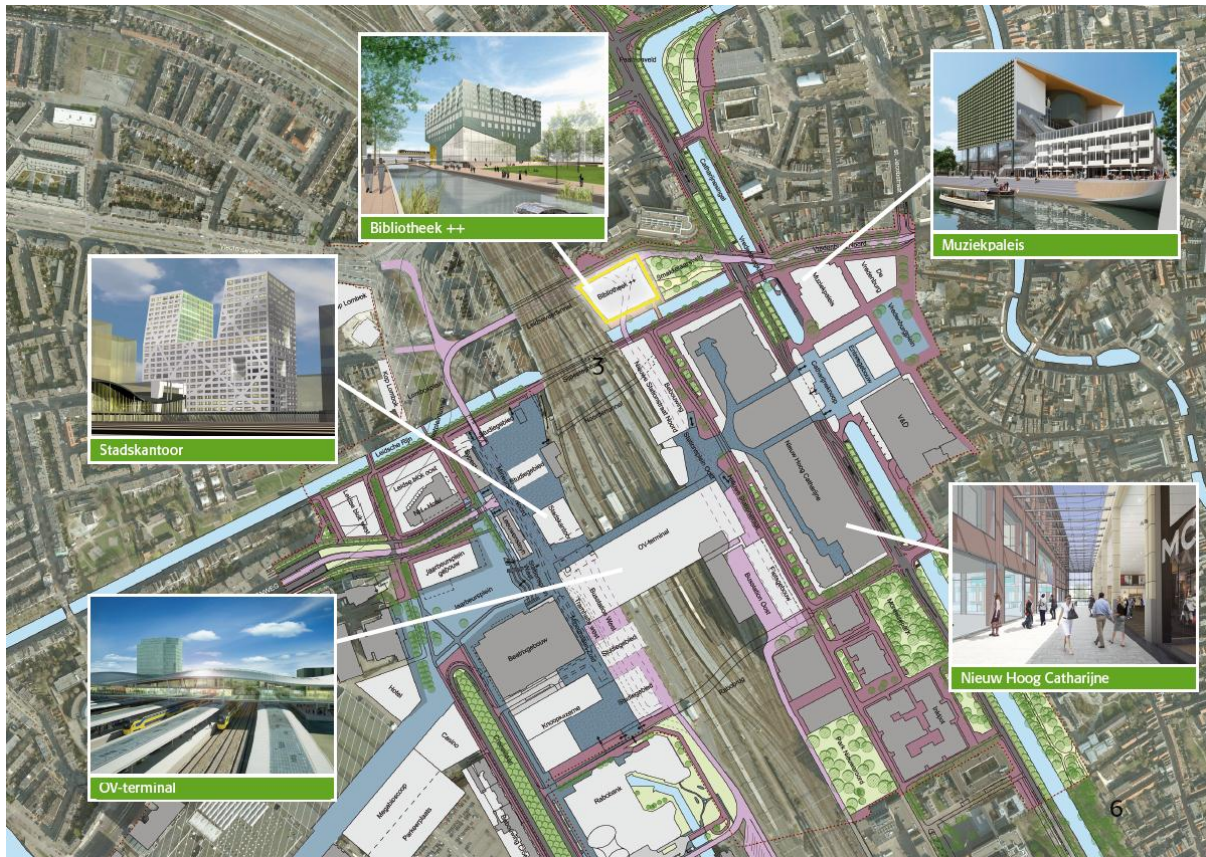
1. Smakkelaarsveld: Bibliotheek, filmhuis en wonen

Aan het Smakkelaarsveld komt een nieuwe bibliotheek: niet zomaar een bibliotheek, maar een plek voor informatie, verdieping, ontspanning en ontmoeting. Een gebouw dat tot de verbeelding spreekt. Een film kijken, debat bezoeken, cd's en kunst lenen, gamen, lunchen of een kop koffie drinken? Vanaf circa 2017 is dit de logische plek. In het gebouw komt de Centrale Bibliotheek en het Artplex (film & uitgaan, maar ook woningen en een parkeergarage. Het gebouw komt direct naast Utrecht centraal station te liggen. De HOV-baan voor bussen en trams, zal letterlijk door de nieuwbouw aangelegd worden.

Het Smakkelaarsveld is een prominente en unieke plek in het stationsgebied, en vormt de poort naar de oude stad. Het wordt een levendige, groene plek langs de nog aan te leggen doorgetrokken Leidse Rijn, die straks uitmondt in de nieuwe Catharijnesingel.

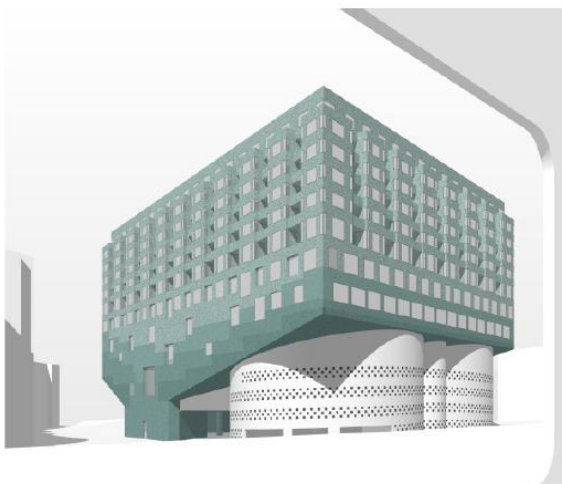
Het ambitieniveau van de ontwikkeling van het Smakkelaarsveld is hoog. De nieuwbouw moet een belangrijk herkenningspunt worden in het stationsgebied, net zoals het Muziekpaleis in aanbouw. Het voor dit ontwerp geselecteerde architectenbureau Rapp & Rapp is op dit moment in opdracht van de gemeente het voorlopig ontwerp aan het afronden.

Op onderstaande kaart staan enkele van de grote ontwikkelingen in het stationsgebied weergegeven.



2. Randvoorwaarden

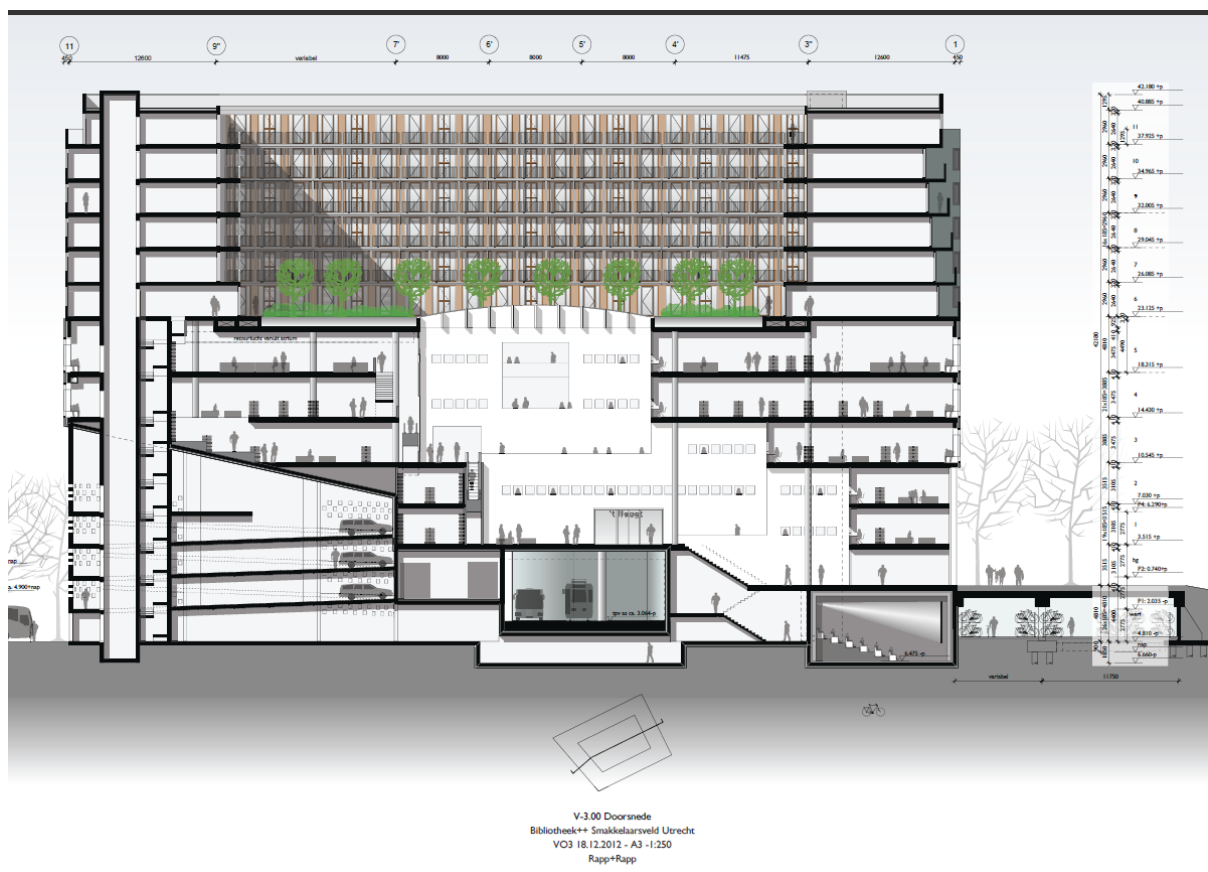
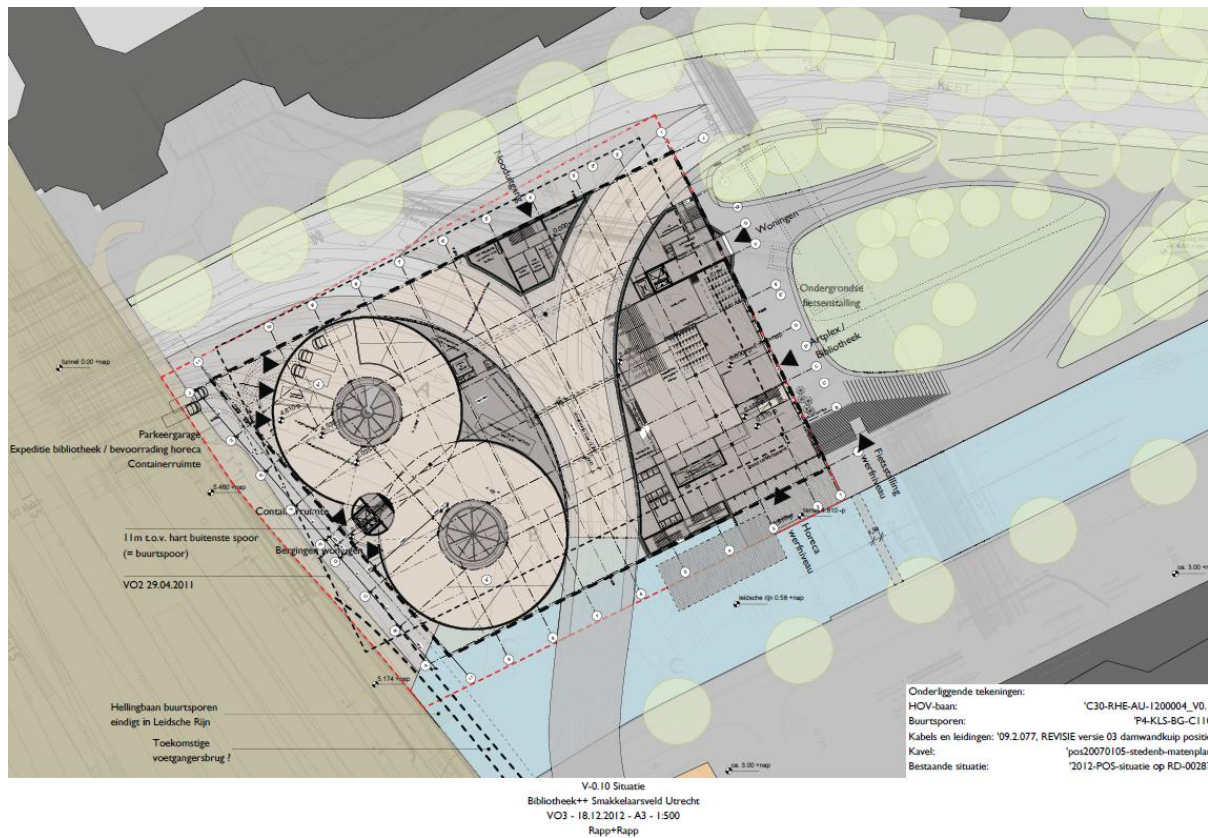
Voor de vastgoedopgave gelden verschillende randvoorwaarden. Deze hebben betrekking op de minimale en maximale gebouwhoogte, milieuscore, bouwbudget, bereikbaarheid en toegankelijkheid, en planning. Deze zullen gespecificeerd worden bij de offerteaanvraag in de volgende fase van deze aanbestedingsprocedure. Hieronder volgen enkele impressies van het VO zoals nu voorzien, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

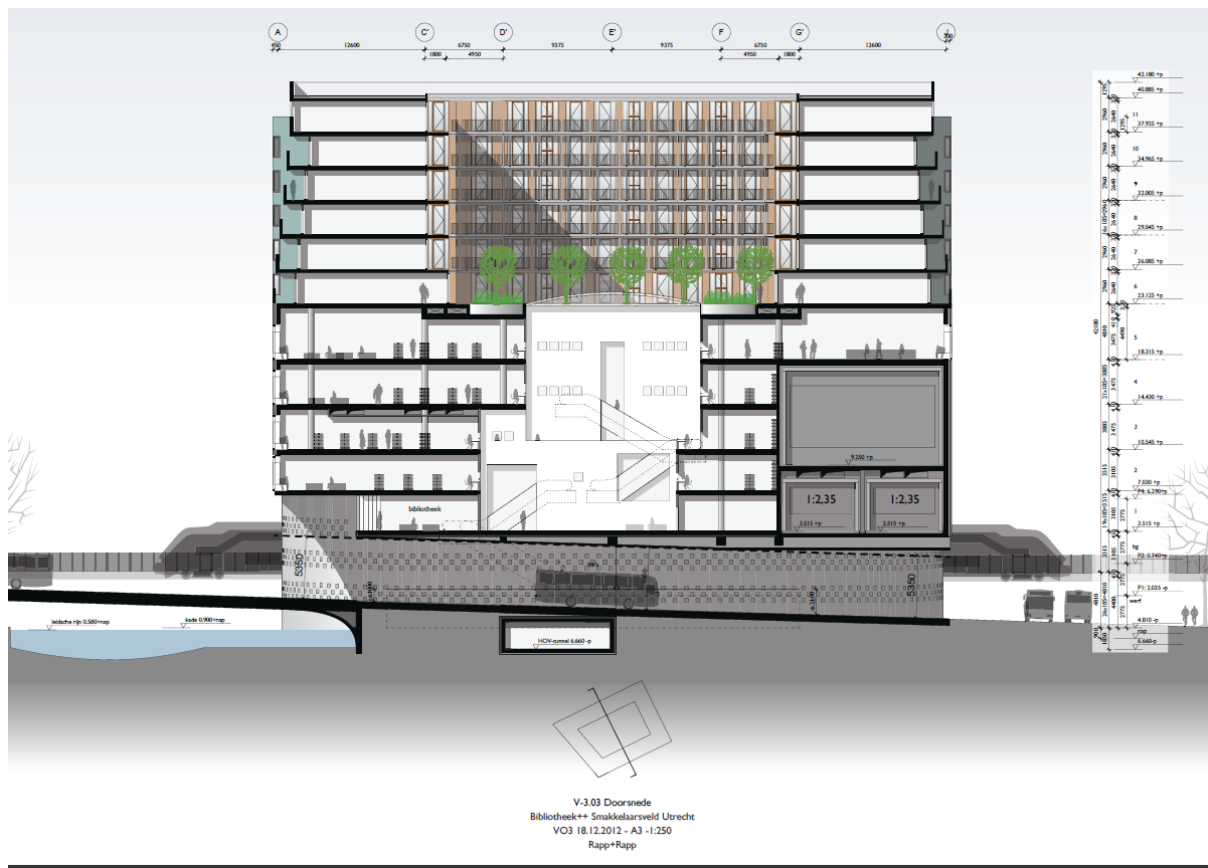


Perspectief west



Perspectief oost





3. Ontwikkelopgave en eigendomssituatie

Voor de gemeente is in het vastgoedproject Bibliotheek++ vooral de kwaliteit en exploitatie van de bibliotheek en het Artplex van belang. Het woningenprogramma en de parkeerplaatsen kunnen aan de markt worden overgelaten. Voor de gemeente is weliswaar een belangrijk doel dat er woningen in het centrum worden toegevoegd, maar de aard en het aantal zijn daarbij van ondergeschikt belang, de gemeente heeft daarbij een voorkeur voor levensloopbestendige goedkope en middeldure woningen. Een gegarandeerde en realistische grondopbrengst voor deze beide functies is daarentegen voor de gemeente weer wel van belang, om daarmee de kosten voor het bouwrijpmaken en de aanleg van de openbare ruimte Smakkelaarsveld te dekken

Om dit te realiseren zal de ontwikkelaar als de (eind)verantwoordelijke van het project gepositioneerd en gefaciliteerd worden. De Projectorganisatie Stationsgebied (POS) zal namens de gemeente Utrecht optreden als "gemeentelijke privaatrechtelijke contactbeheerder" van de af te sluiten overeenkomst(en) (daaronder vallen dus niet de publiekrechtelijke overeenkomsten zoals o.a. bouwvergunning). Met het oog op de doorontwikkeling van het voorliggend Voorlopig Ontwerp voor het publieke deel naar een DO en bestekset t.b.v. de realisatie zal de Ontwikkelaar in overleg moeten treden met de beoogde toekomstige eigenaar/hoofdhuurder (= Utrechtse Vastgoed Organisatie (UVO) van de gemeente Utrecht) en met de toekomstige gebruikers over de ontwerpinhoudelijke zaken als toetsing en goedkeuring van fase-documenten.

Die inhoudelijke aspecten zijn geen directe verantwoordelijkheid/taak voor POS (echter POS komt wel (pro-actief) in beeld wanneer de inhoud/ontwerp wijziging van de contractvoorwaarden zou moeten betekenen) dus daarvoor zal UVO zelf, met en/of namens de toekomstige huurders/gebruikers, gesprekspartner voor de ontwikkelaar zijn.

Schematisch zijn de relaties als volgt te verbeelden:

