



"Maak van het
Smakkelaarsveld
weer een plek om
van te houden!"

gebiedspaspoort
ontwikkellocatie
SMAKKELAARSVELD



Het Smakkelaarsveld: een plek om van te houden

Wat we voor ogen hebben voor het Smakkelaarsveld is een plek die toegevoegde waarde heeft voor Utrecht en in het bijzonder het stationsgebied. De bebouwing en de bijbehorende buitenruimte voegen zich op een aantrekkelijke manier in de stedelijke structuur. Er zijn goede verbindingen tussen en met de omliggende straten en pleinen en ook bestaande routes zijn gewaarborgd. Ten slotte vormt de bebouwing een logisch geheel met de kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte (groen en water) en de verbindingen met de omgeving. Kortom, een hoogwaardige, integrale gebiedsontwikkeling (synergie) en een toegankelijk en verbonden stuk stad zijn de kernelementen van de opgave.

Voor het Smakkelaarsveld zoeken we in essentie een aantrekkelijk ruimtelijk functioneel concept waarin gebouw en openbare ruimte samen een nieuwe identiteit vormen. Een hoogwaardig programma wordt uitgewerkt in een samenhangend ontwerp dat precies past op deze plek in de stad.

Het proces

Het ontwikkelen van het Smakkelaarsveld is een uitdagende en complexe opgave. Op 6 juli 2017 heeft de gemeenteraad besluiten genomen over de ontwikkeling van het Smakkelaarsveld op hoofdlijnen (randvoorwaarden, eisen en financiën). Ook is besloten ruimte te bieden aan een vernieuwend proces en om, onder voorwaarden zo nodig, af te wijken van het bestemmingsplan.

Wat er precies komt op het Smakkelaarsveld is nog niet bepaald. De opgave laat veel ruimte voor creativiteit, zodat de stad, raadsleden en ambtenaren samen met de geselecteerde marktpartijen een plan kunnen maken. Dit vraagt van alle betrokkenen een specifieke rol: de stad, de politiek en de ambtenaren mogen vanuit het doel van de opgave redeneren en in dit stadium niet de specifieke oplossingen voorschrijven of vastleggen. De marktpartijen kunnen deze doelen omzetten in concrete plannen. Zo ontstaat er een optimum.

De randvoorwaarden en eisen

Door de gemeenteraad zijn een aantal eisen aan de opgave vastgesteld:

- Het Smakkelaarsveld, inclusief de Leidsche Rijn, moet budgetneutraal worden ontwikkeld en de planning van de HOV-baan is leidend.
- De identiteit voor het Smakkelaarsveld wordt samen met de stad, gemeenteraad en ambtenaren gevormd.
- De kwalitatieve opgave is door de raad, als volgt, benoemd: het Smakkelaarsveld betreft een hoogwaardige gebiedsontwikkeling die 'toegankelijk en verbonden met de stad' moet zijn en een bijdrage moet leveren aan de duurzaam gezonde stad.

In dit gebiedspaspoort worden stedenbouwkundige uitgangspunten en de ruimtelijke en functionele opgave uitgewerkt ten behoeve van de tender voor de ontwikkellocatie Smakkelaarsveld.

Daarnaast zijn er technische randvoorwaarden en beleidseisen: die zijn opgenomen in de dataroom. Dit betreft verschillende beleidsnotities (bijvoorbeeld het parkeerbeleid) en bijbehorende memo's op doelniveau over duurzaamheid, gezondheid, wonen et cetera. Technische uitgangspunten over bouwen in de buurt van spoor en HOV-baan, geluidseisen, de zettingsvrije plaat, de ontsluiting (voor auto's en expeditie) via de Leidseveertunnel en het fietspad tussen de HOV-baan en de Smakkelaarsburcht. Als ook een set relevante kaarten met kabels en leidingen, riolering en beschermde bomen, technische eisen voor de openbare ruimte, et cetera.

Dit document dient altijd in samenhang te worden gezien met de opgave vanuit de raad (bijlage 1), de procesbrief voor de tender en de informatie uit de dataroom.

Leeswijzer

Eerst lichten we de stedelijke kaders toe die vastliggen in het Masterplan, Structuurplan en Bestemmingsplan. Vervolgens is de gezamenlijk bepaalde identiteit voor de plek opgenomen als richtsnoer voor het concept en fundament voor het ontwerp en programma. In het hoofdstuk 3 volgt de kwalitatieve opgave voor de plek en de hoge ambitie voor het Smakkelaarsveld.

Note : De beelden in dit boekwerk zijn ter verduidelijking van de beschreven ambities. Een beeld dient enkel het 'doel' te illustreren, dat op het beeld omschreven is. Niet omschreven kenmerken in een beeld moeten niet als referentie worden gezien van de ambities.

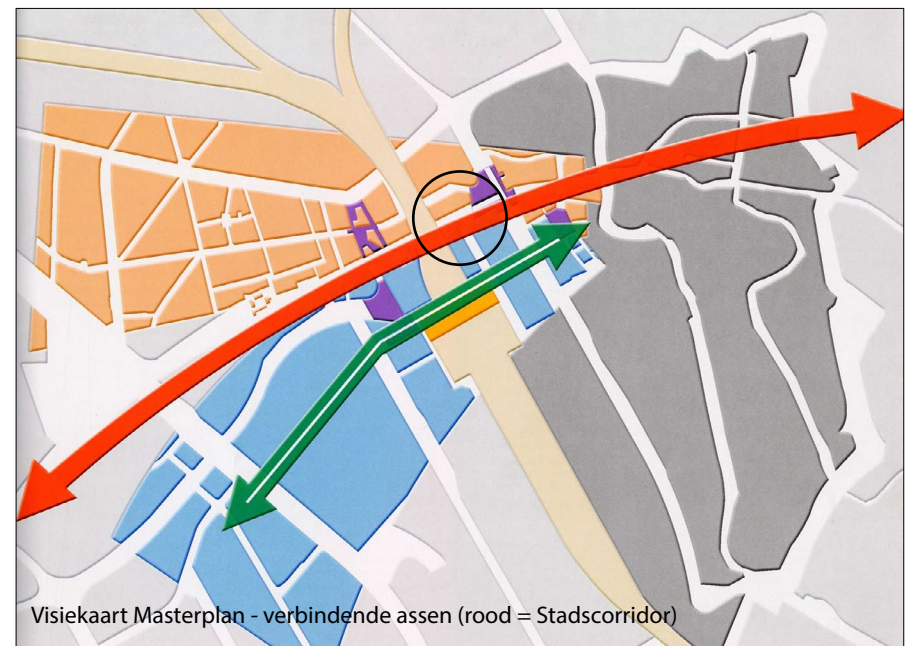
1. Stedelijke kaders voor het Smakkelaarsveld

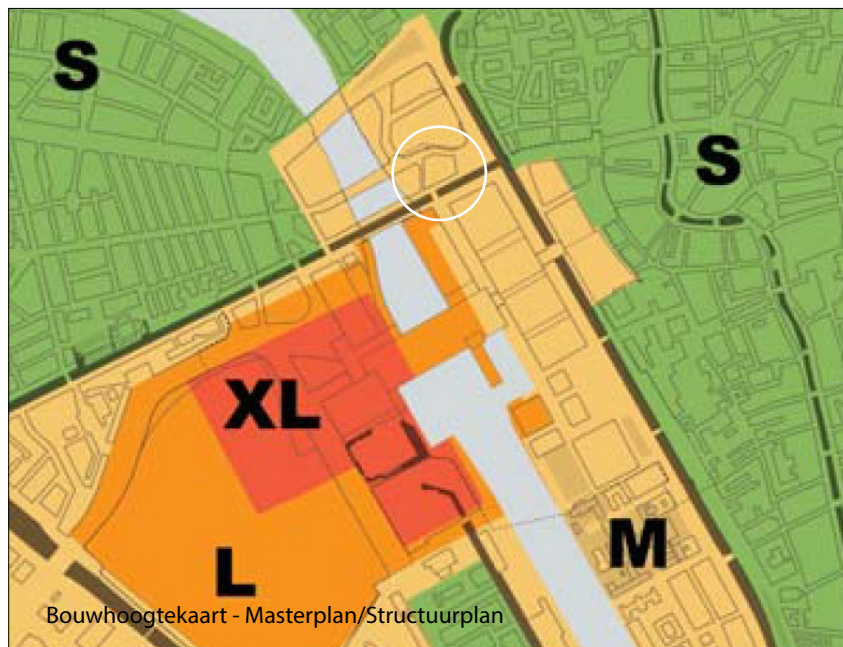
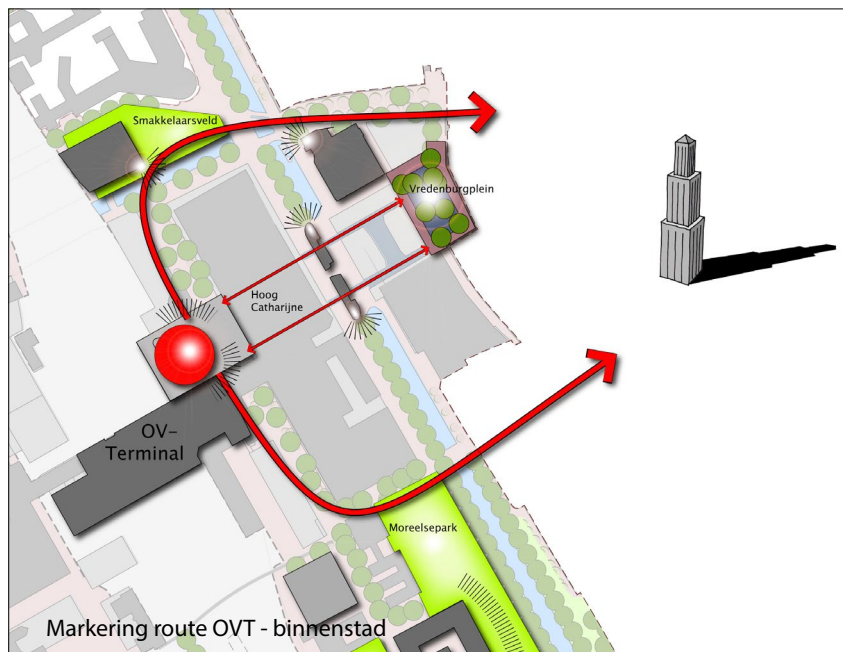
Utrecht bouwt in het Stationsgebied aan de duurzame en gezonde toekomst van de stad: een ontmoetingsplek voor iedereen die wil reizen, winkelen, wonen, werken en ontspannen in de dynamiek van het hart van Nederland. De historische binnenstad en het Stationsgebied worden met elkaar verbonden tot één samenhangend geheel. In verschillende documenten is al het nodige over het gebied vastgelegd. Deze worden hierna samengevat:

Masterplan Stationsgebied Utrecht en Structuurplan

In het *Masterplan Stationsgebied Utrecht (2003)* zijn de ambities omschreven voor het Stationsgebied. De kernwoorden die hierbij gebruikt worden zijn verbinden, herstellen en betekenis geven. Dit betekent:

1. **Verbinden** heeft in de eerste plaats betrekking op het verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum van Utrecht. Verbinden heeft ook betrekking op het creëren van prettige overgangen tussen diverse deelgebieden. Een voorbeeld is het 'verkorten' van de afstand tussen Lombok en de oude stad.
2. Het **herstellen** van oude structuren (zoals de Leidsche Rijn) om de kwaliteit van de omgeving te verbeteren en daarmee de sociale veiligheid te verhogen en de menselijke schaal terug te brengen en het openbaar gebied terug te winnen.
3. **Betekenis geven** heeft betrekking op het zorgen voor duidelijk te onderscheiden identiteiten van de diverse plekken in het Stationsgebied. Omdat begrenzingen op veel plekken niet helder waren, vloeien wijken en gebieden, functies en ruimtes in elkaar over zonder dat de gebruiker begrijpt waar hij zich bevindt. Met de aanpak van het stationsgebied moeten betekenisloze plekken plaats maken voor plekken met een heldere identiteit.





Smakkelaarsveld, markeert toegang tot historische binnenstad, een gezichtsbepalende plek

Het Smakkelaarsveld is vanouds een concentratiepunt bij een van de hoofdtoegangen van de stad. Het heeft zijn karakteristieke hoofdvorm te danken aan twee bij de stadspoort samenkomende stedelijke lange lijnen: Vleutensevaart en Leidsche Rijn. Nu grenst het Smakkelaarsveld aan het spoor en biedt het een gezichtsbepalend beeld van de stad voor treinreizigers. Conform het [Structuurplan Stationsgebied \(2006\)](#) legt het Smakkelaarsveld ook een visuele en fysieke verbinding tussen de Stationsentree en de oude binnenstad via de publiek toegankelijke buitenruimte.

Smakkelaarsveld unieke plek aan de Stadscorridor

Volgens het *Masterplan uit 2003* wordt de Stadscorridor een kralensnoer van publieke functies waarbij Smakkelaarsveld een unieke plek zou moeten worden, die de Stadscorridor versterkt als betekenisvolle oost-west-route. Daarnaast gaat een ontwikkeling op het Smakkelaarsveld opnieuw verbindingen leggen tussen het gebied en zijn directe omgeving en de route begeleiden met stedelijke functies en woningen.

Medium-size

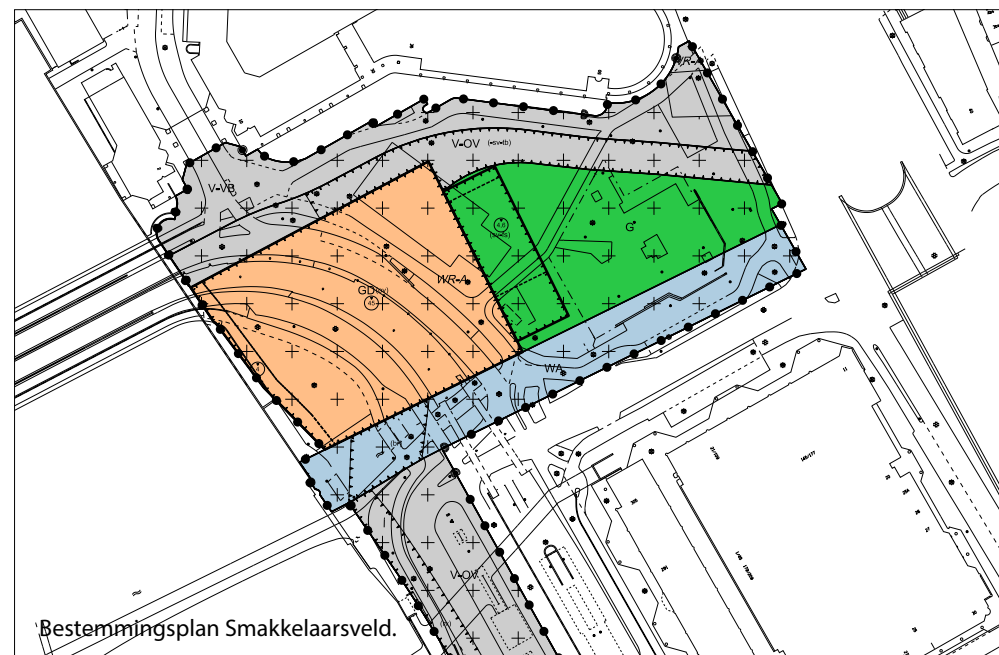
De ontwikkeling van het Smakkelaarsveld vindt plaats binnen het *Structuurplan Stationsgebied (2006)*. Hierin zijn de bouwkaders uit het Masterplan juridisch vastgelegd in de bouwhoogtekaart, in de vorm van de confectiematen Small, Medium en Large. De schaal heeft niet alleen te maken met de bouwhoogte, maar richt zich ook op de wisselwerking tussen gebouwd programma en openbaar gebied, met de bedoeling het Stationsgebied weer veilig en leefbaar te maken. Het Smakkelaarsveld maakt onderdeel uit van het gebied rond Vredenburg en de Catharijnesingel met de maat 'medium' (M). Dat wil o.a. zeggen dat de basisbouwhoogte 25 meter is met incidenteel 45 meter.

Bestemmingsplan

In het *bestemmingsplan* is in 2013 een integrale herontwikkeling van het Smakkelaarsveld mogelijk gemaakt. De HOV-banen worden ingepast en er ontstaat ruimte voor de realisatie van een nieuw multifunctioneel gebouw. Daarnaast wordt de openbare ruimte van het Smakkelaarsveld heringericht en de Leidsche Rijn verbreed tot zijn oorspronkelijke breedte en verbonden met de Catharijnesingel. Binnen het gehele bouwvlak kunnen woningen worden gerealiseerd tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 22.000 m² met een maximaal bouwhoogte 45 meter. Deze oppervlakte is inclusief bergingen en (fiets)parkeervoorzieningen. In juli heeft de gemeenteraad bepaald dat als het noodzakelijk is voor een hoogwaardige gebiedsontwikkeling er, onder voorwaarden, ruimte is om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

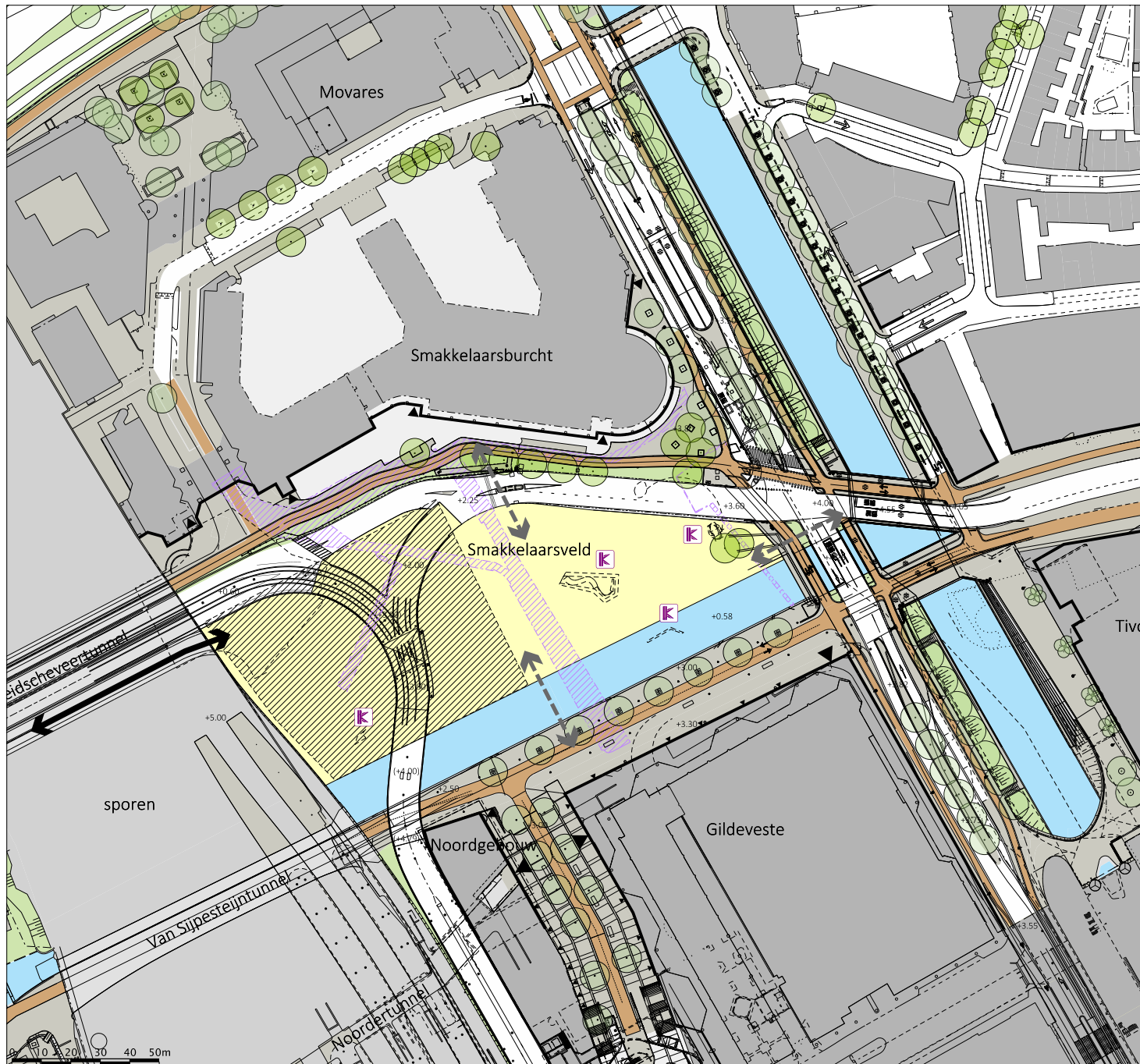
Gezonde, duurzame stedelijke ontwikkeling

De stad Utrecht groeit van 340.000 nu naar 410.000 inwoners in 2030. Een duurzame en gezonde verstedelijking is een breed gedragen noodzaak voor de toekomstige schaa sprong van Utrecht: een "healthy urban living". Er is behoefte aan gemengd stedelijke gebieden met hoogwaardige verblijfsplekken. Het Smakkelaarsveld middenin de stad, draagt met een hoogwaardige verblijfsplek en het toevoegen van stedelijke functies hieraan bij. Het toevoegen van woningen beantwoordt aan de grote woningvraag in Utrecht, waarmee een doelstelling uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht dichterbij komt. Daarnaast vergroot woningbouw de levendigheid en het draagvlak van centrumfuncties. Een hoogwaardige groene verblijfsplek aan het water voegt een unieke publieke ruimte toe aan de stad.



Kunstwerk op Smakkelaarsveld - David van de Kop

In het verleden is er een kunstwerk gemaakt precies passend op de plek. Het is de nadrukkelijke wens om dit kunstwerk tot zijn recht te laten komen in de nieuwe plannen. Het terugbrengen van de kunstwerken dient esthetisch verantwoord te zijn en heeft vanuit de hoogwaardige gebiedsontwikkeling meerwaarde indien het ruimtelijk functioneel concept en eigen identiteit worden versterkt. Kaders ten aanzien van inpassing zijn separaat opgenomen in de Dataroom.



Ontwikkeling

- bouwvlak
schaal M, 25 meter t.o.v. N.A.P. (incidenteel tot 45 meter)
- bouwvlak, vigerend BP
max. 45 meter hoog
- toegang tot bouwvlak
gemotoriseerd verkeer
- verbinding met Smakkelaarsveld (locatie en aantal indicatief)

+0.58 peilhoogtes

bestaande kabel en leidingtracés
(gedeelte Smakkelaarsveld)

Bebouwing / openbare ruimte

- bebouwing bestaand /
rooilijn bestaand
- bebouwing verhoogd
maaiveld
- entree / toegang
- water
- groen
- trottoir
- fietspad
- straat / rijbaan (incl. HOV-baan)
- sporen
- tunnel

Aanduidingen

- boom (nieuw)
- boom (bestaand)
- kunst (huidige positie)

Randvoorwaardenkaart
(orgineel in Dataroom)

2. De identiteit

Het gezamenlijk verlangen

“Waarom ga je straks naar het Smakkelaarsveld?”

Het antwoord op die vraag bepaalt straks het hart van deze plek; de bedoeling. Dit antwoord is opgehaald bij mensen uit de stad, bij raadsleden en bij ambtenaren. We zijn hierbij uitgegaan van samenwerking, want we maken het Smakkelaarsveld samen.

Ongeveer 400 mensen hebben opgeschreven waarvoor zij in de toekomst naar het Smakkelaarsveld zouden komen en hun belangrijkste woord en zin voor het Smakkelaarsveld aangeven. Deze informatie is verwerkt in woordwolken. In een bijeenkomst (De Grote Samenvatting) is de uitkomst hiervan met mensen uit de stad, forensen, uit de directe omgeving, met raadsleden en met de betrokken ambtenaren besproken en hiermee is de uitvraag voor het Smakkelaarsveld compleet. In de dataroom is uitgebreide informatie ten aanzien van dit proces en de uitkomsten opgenomen.

De bestemming hiernaast vormt de kern. De woorden groen, rust, ontmoeten, ontspannen, verbinden, ruimte, gezellig, levendig, verblijven, uniek komen naar voren. Hiernaast zijn de afgeleide woordwolken van de belangrijkste woorden weergegeven. Deze geven tezamen al een heel goed beeld over wat de identiteit van het Smakkelaarsveld moet worden.



GROEN

ontspannen
rustpunt
gezellig
ontmoeten
kleinschalig
iets-te-beleven
overzicht
relaxen
ruimte
groen
water

ONTMOETEN

uniek-in-Utrecht
voor-iedereen
uitnodigend
levendig
zonnig
ongedwongen
reuring
water
prettig
iets-te-beleven
groen
rust
verblijfsplek
visitekaartje
chillen
ontmoeting
ruimte
relaxen
aanlandplek

RUST

ontspannen
verblijfsplek
route
open
ruimte
chillen
zonnig
voor-iedereen
natuur
ontmoeten
water
relaxen

DE PLEK

uniek
Utrecht
welkom-in-Utrecht
aantrekkelijk
iconisch
veilig
iets-te-beleven
overzicht
verbinding
station-binnenstad
ontspannen
gezellig
ruimte
route
kwaliteit
bruisend

3. De kwalitatieve opgave

“Maak van het Smakkelaarsveld een mooie plek in de stad, waar je graag wilt zijn.”

Het nieuwe ontwerp van bebouwde en onbebouwde ruimte op het Smakkelaarsveld past als gegoten op deze plek tussen het station en de binnenstad en heeft goede verbindingen met de omgeving. Het plan past in de hoogstedelijkheid van het stationsgebied en biedt ook de luwe groene plek aan het water nabij de binnenstad.

Na jaren van dominantie door geparkeerde fietsen en infrastructuur wordt het Smakkelaarsveld terug gegeven aan de stad. Het wordt goed toegankelijk, bruikbaar en aantrekkelijk.



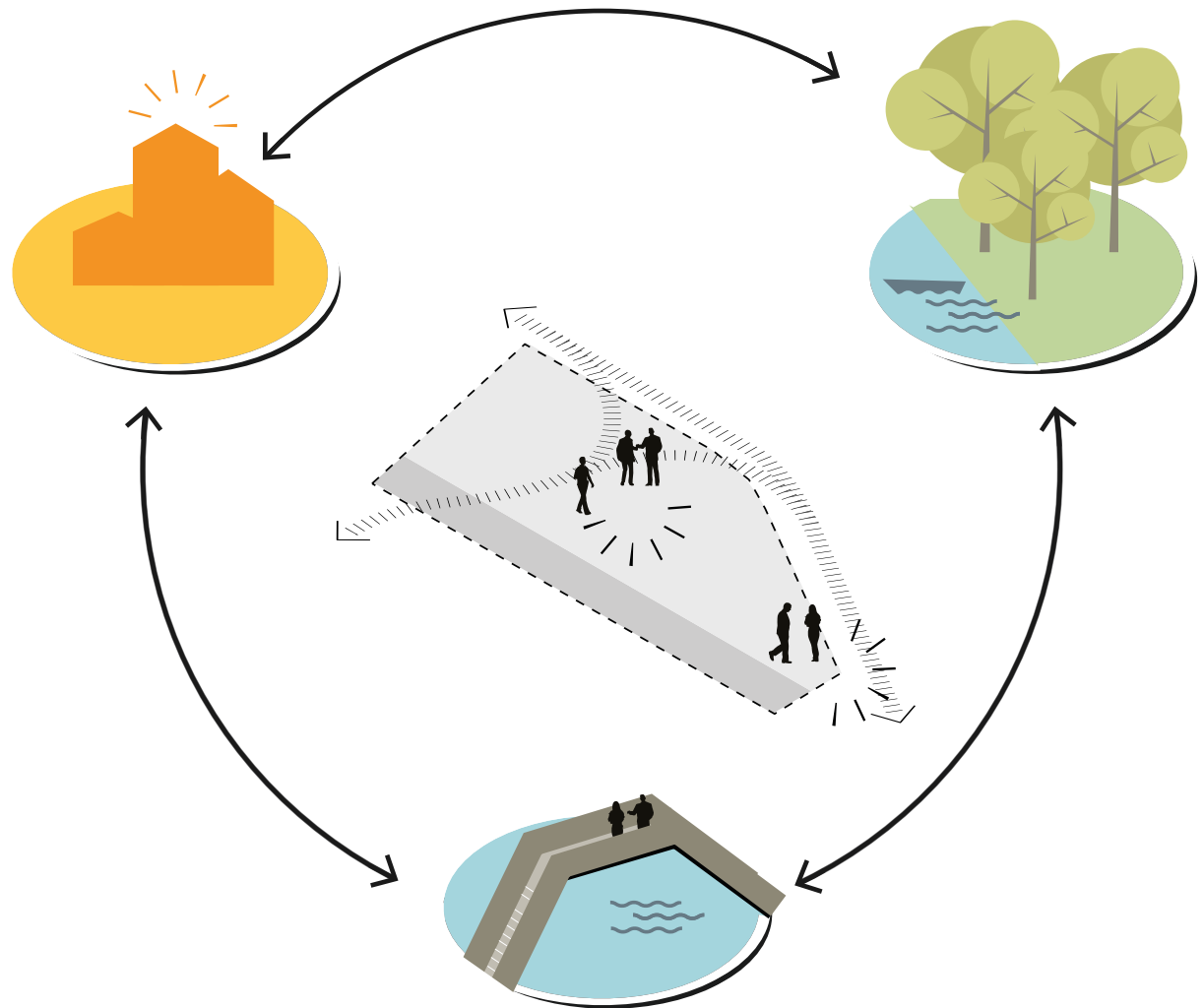
**Smakkelaarsveld:
de ontmoetings- en
verblijfsplek tussen
station en stad”**

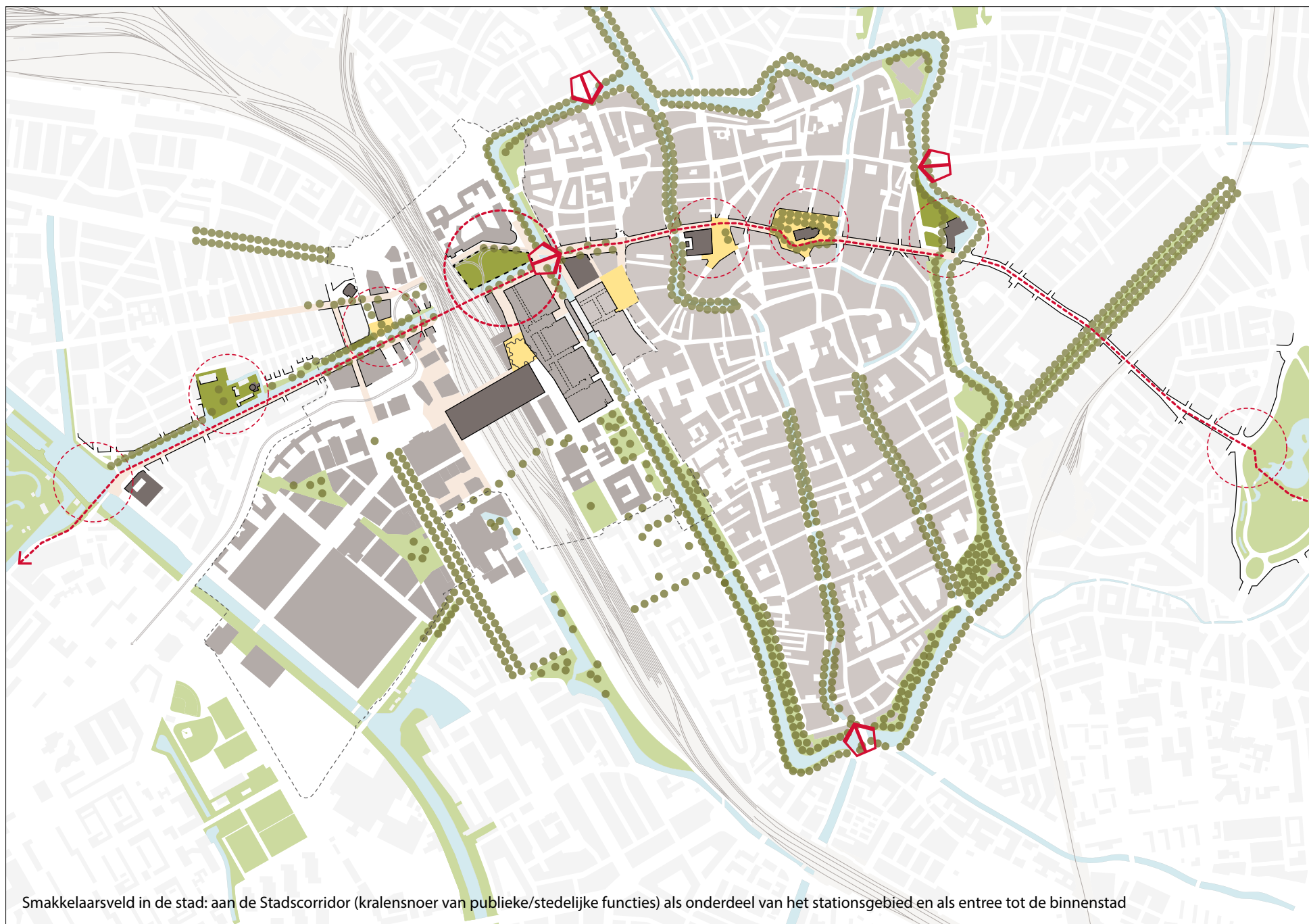
3.1 Synergie

De opgave is een kwalitatief hoogwaardige, integrale gebiedsontwikkeling die tot een nieuw en aantrekkelijk stuk stad leidt. Het is niet slechts een optelsom van een mooi gebouw, aantrekkelijke openbare ruimte en veel verbindingen. Het is juist de bedoeling dat bebouwing, programma, groen, water en verbindingen elkaar versterken op basis van een sterk ruimtelijk en functioneel concept dat leidt tot een bijzondere symbiose.

De ambitie en complexiteit van de plek (door onder andere de hoogteverschillen, geluid, trillingen en bezonning) vragen om deze integrale benadering. Om voldoende ruimte te bieden voor inventieve oplossingen worden geen specifieke rooilijnen of profielen vastgesteld.

De bebouwing en de functies, maar vooral ook de mensen maken samen een plek. Het Smakkelaarsveld is van de gehele stad en dat betekent dat de gebruikers zich op het Smakkelaarsveld welkom voelen en dat er een goede interactie ontstaat tussen verschillende gebruikers. 'While space is defined as an area, a place is an attraction and a destination'. Het toekomstig Smakkelaarsveld moet een unieke aantrekkingskracht hebben en een bestemming op zichzelf zijn.





Smakkelaarsveld in de stad: aan de Stadscorridor (kralensnoer van publieke/stedelijke functies) als onderdeel van het stationsgebied en als entree tot de binnenstad

3.2 Passend in stedelijke structuur

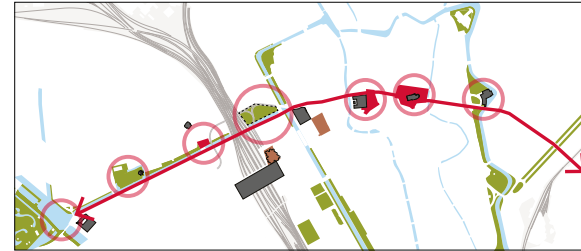
Het Smakkelaarsveld krijgt een ontwikkeling die recht doet aan de gezichtsbepalende plek aan de Stadscorridor en de ligging aan de Catharijnesingel als poort naar de stad en een die de plek markeert tussen de Stationsentree en binnenstad.

Het Smakkelaarsveld is van meerdere kanten te zien: vanuit het Stationsplein Oost, vanuit de treinen en perrons, vanuit het Muziekpaleis Vredenburg en vanaf de Lange Viestraat (oude binnenstad). De bebouwing op het Smakkelaarsveld staat op een zichtbare en publieke plek dit vraagt om stevig concept en buitengewone kwaliteit.

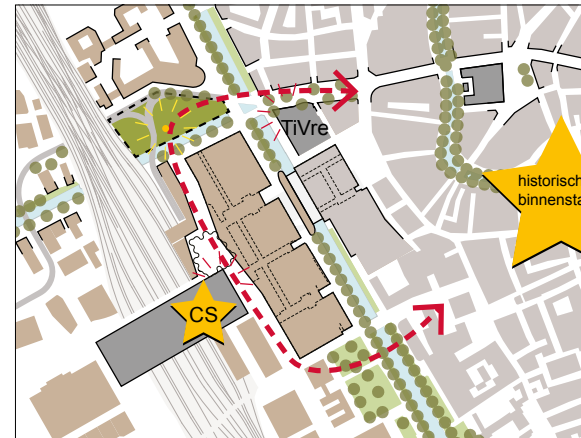
Het Smakkelaarsveld presenteert zich aan de kralensnoer van de Stadscorridor als een opzichzelfstaande ruimte (met name in zijn gebruik, niet in vormgeving). Het unieke karakter wordt met name ontleent aan de ligging aan de Leidsche Rijn. Deze ligging wordt in het ontwerp verzilverd.

In de directe omgeving vormen op de stedelijke schaal het Tivoli Vredenburg en de OV-Terminal (met het wolkendak) de belangrijkste (publieke) gebouwen. Bebouwing op het Smakkelaarsveld haalt het zijn belang uit zijn zichtbare plek en (de sterke) relatie met de directe omgeving.

In de oostelijke punt van de locatie wordt betekenis gegeven aan de historische samenkomst van de lange lijnen en de toegang tot de binnenstad. Ook zal het Smakkelaarsveld (bebouwing en openbare ruimte) zich, net als een reeks andere gebouwen met voortuinen aan de Catharijnesingel, als een eenheid aan de Catharijnesingel presenteren.



Smakkelaarsveld een van de betekenisvolle plekken aan de Stadscorridor.



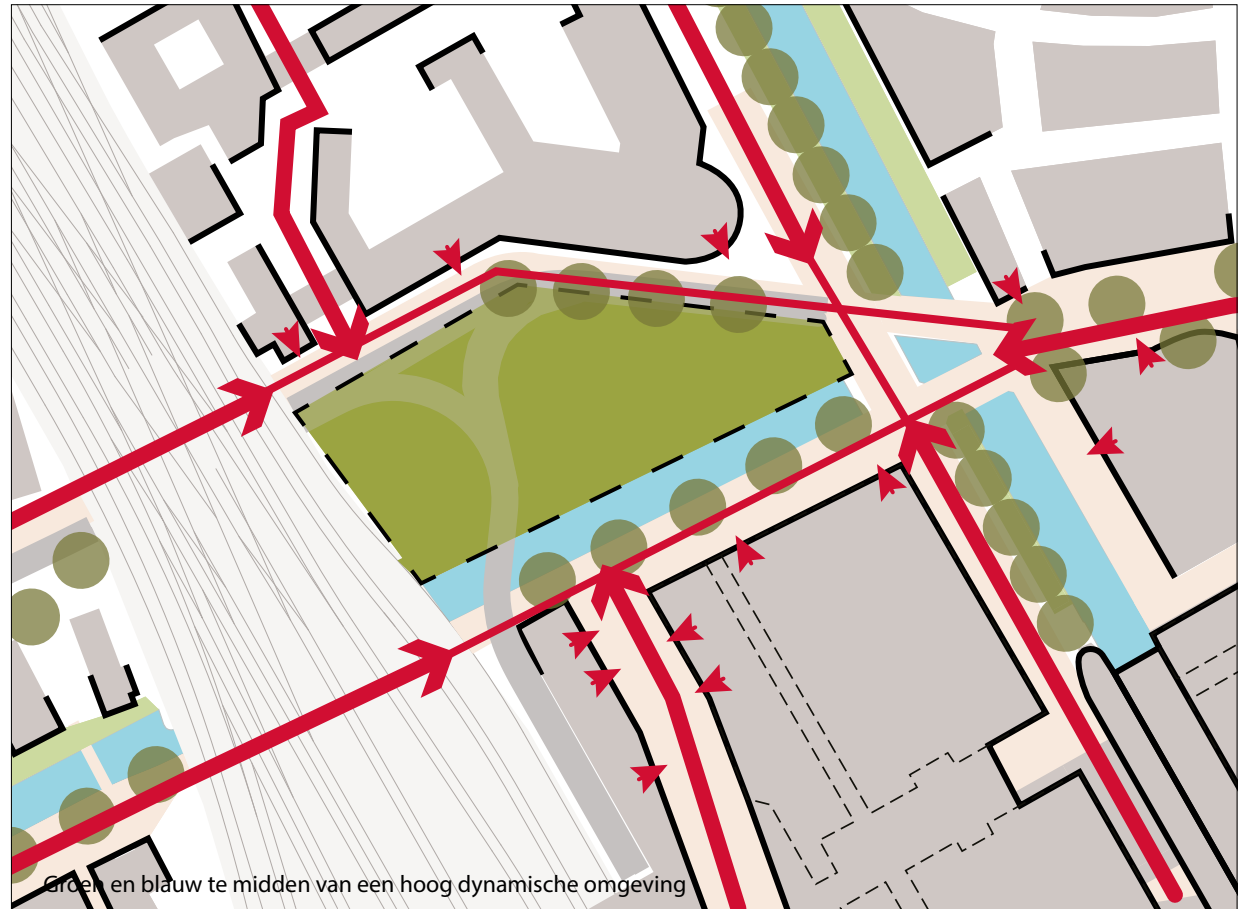
Smakkelaarsveld als markering op de route van Stationsentree naar binnenstad.



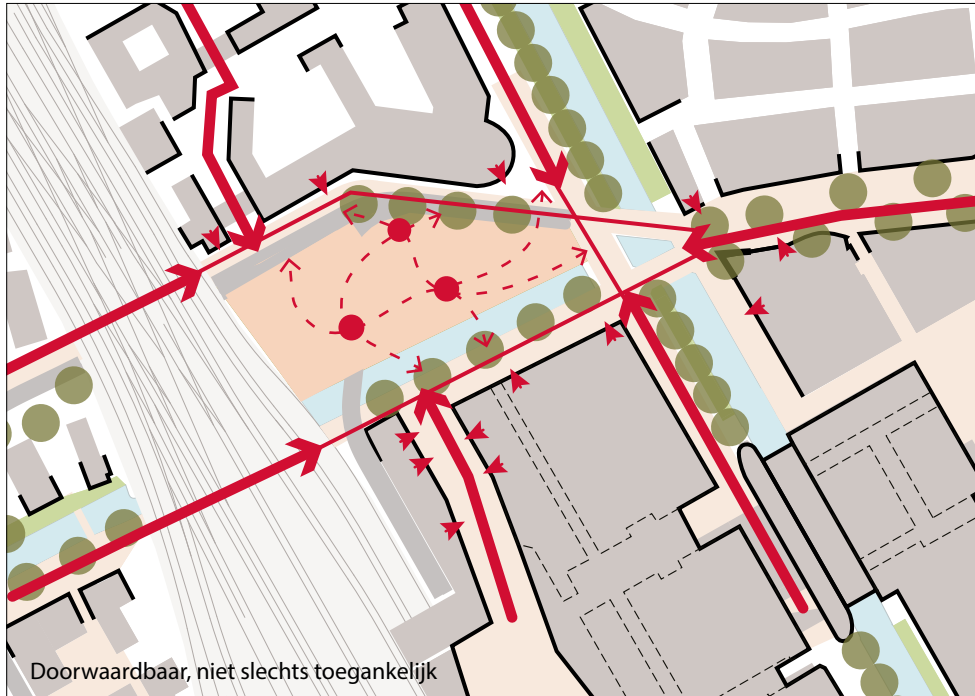
Smakkelaarsveld onderdeel van de historische singelstructuur en aan de Leidsche Rijn.

Het Smakkelaarsveld vormt een ontbrekende schakel van de singels naar de groene Leidsche Rijn. Ondanks dat het een groene plek is, zijn licht en lucht ook kenmerken van het Smakkelaarsveld. Mensen ervaren het gebied als prettig, overzichtelijk en kunnen zich goed oriënteren.

Het Smakkelaarsveld als geheel is een drukke knoop waar de Stadscorridor, de HOV-baan, de Catharijnesingel, de Leidsche Rijn en de Stationsallee samenkomen. Te midden van deze dynamische hoogstedelijke omgeving is het Smakkelaarsveld ook die prettige luwe verblijfsplek aan het water, die een rustpunt vormt tussen Station en historische binnenstad. Kortom een plek met contrasten, die ruimte geeft aan doorgaan en verblijven, aan groen en blauw, aan ontmoeten en chillen, aan rust en levendigheid.



3.3 Ruimtelijke kwaliteit van de gebiedsonderdelen



Verbindingen

De hoogtes worden overbrugd, de openbare ruimte wordt verweven met de stedelijke structuur door middel van kwalitatieve verbindingen. De HOV-baan, de hoogteverschillen en de Leidsche Rijn vormen straks geen fysieke belemmering waardoor voetgangers (en fietsers) zich als vanzelfsprekend naar en door het Smakkelaarsveld kunnen bewegen. De plek is doorwaardbaar (niet slechts toegankelijk) en integraal verbonden met het stedelijk netwerk en is daarmee geen eiland in de stad, maar onderdeel van routes, lunchwandelingen et cetera.

Om hieraan te voldoen zijn fijnmazige verbindingen geborgd in het ruimtelijk functioneel concept. Het zijn aantrekkelijke verbindingen, die uitnodigend en comfortabel zijn. De verbindingen maken het gewenste ruimtegebruik mogelijk en zorgen voor interessante interactie met het water, groen en de bebouwing. De routes zijn begrijpelijk en heldere ontsluitingen zorgen voor overzicht en een goed functionerend gebied voor voetgangers, fietsers, logistiek verkeer en auto's (in en om de bebouwing).

De verbindingen dragen bij aan een sociaal veilig gebied. Hoogteverschillen (of andere elementen) in het gebied zorgen niet voor sociaal onveilige plekken. Het ontwerp is duurzaam en goed gedetailleerd, zodat het ook op lange termijn bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het stationsgebied en de duurzame gezonde stad.

Openbare ruimte, groen en water

Gezonde duurzame verstedelijking vindt plaats doordat de openbare ruimte goed wordt verbonden met zijn omgeving en hoogwaardig wordt ingericht voor voetgangers. De plek wordt groen, weer leefbaar en sociaal veilig én fijn om te zijn.

Het Smakkelaarsveld wordt integraal met de bebouwing ontworpen als publieke plek, hoogwaardig en uniek in Utrecht. Het is een aantrekkelijke en comfortabele plek. In het ruimtelijk functionele concept is nadrukkelijk aandacht voor een goede bezonning en een prettig windklimaat. Ook de milieudruk van de omgeving (HOV-baan) wordt integraal meegenomen. Ondanks de hoog dynamische omgeving is het mogelijk in de luwte te verblijven.

Het water van de Leidsche Rijn heeft nadrukkelijk een rol in het ruimtelijk functioneel concept voor de plek. De positie en ligging van de Leidsche Rijn is vast, echter de wijze waarop bebouwing en de plek de interactie aangaan is vrij. Het water zelf, maar ook de kade/oever vormen een impuls om de plek te verrijken en te verzachten. Maak het water beleefbaar en zorg voor functionaliteit van het water, complementair aan andere plekken in Utrecht. De gebruikswaarde en de belevingswaarde die hieruit voortkomen genereren een levendige verblijfs- ontmoetingsplek.

Het Smakkelaarsveld is een sociaal veilige en leefbare plek voor iedereen. Bewoners en andere gebruikers van de plek hebben een toegevoegde waarde om sociale veiligheid te waarborgen.



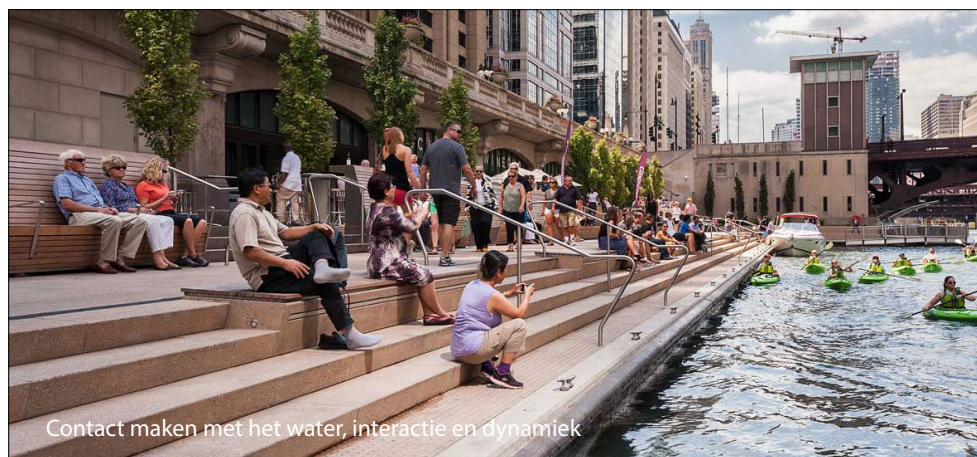
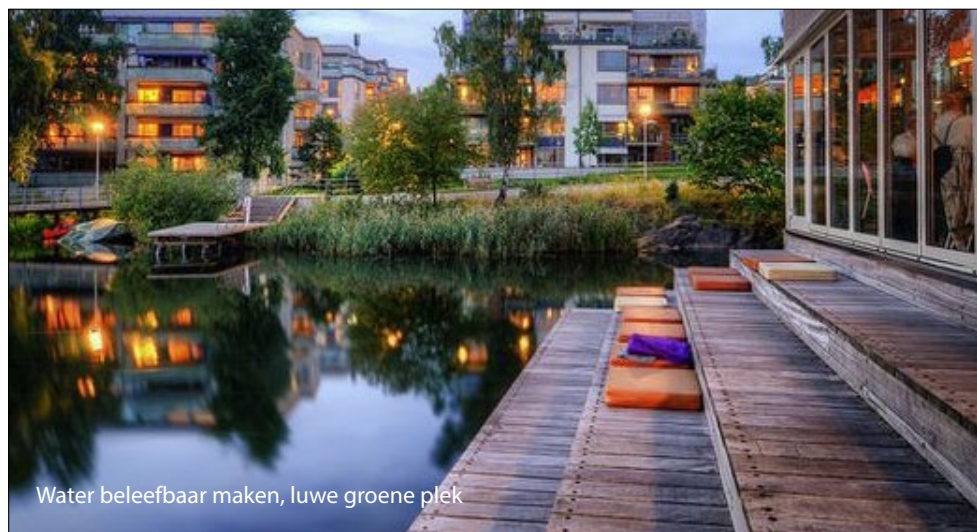
Slim omgaan met contrast: brug biedt ruimte aan doorgaan en verblijven.



Verbindingen en buitenruimte in samenhang ontworpen en hoogteverschillen integraal mee-ontworpen en geprogrammeerd.



Bebouwing en buitenruimte in samenhang ontworpen en hoogteverschillen integraal mee-ontworpen.



Bebouwing

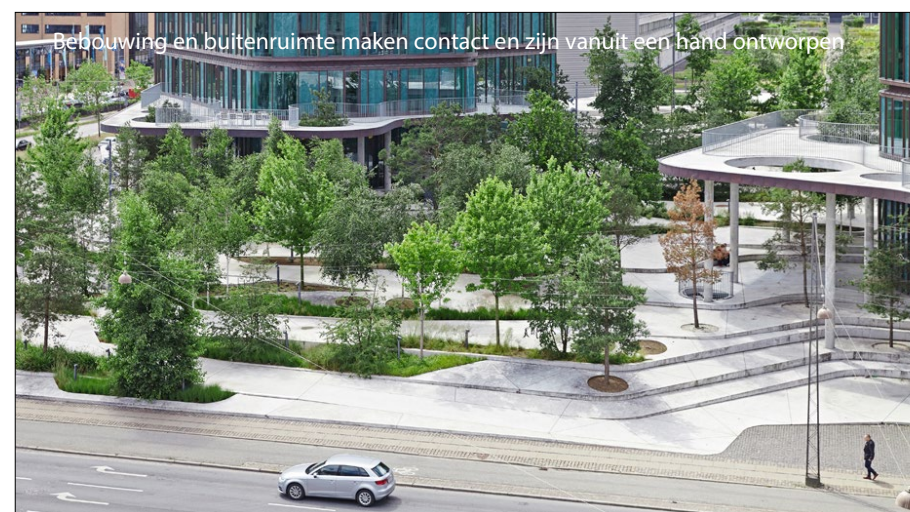
Nieuwe bebouwing voegt zich ten eerste in het stedelijk weefsel en sluit op een aantrekkelijke manier aan op de openbare ruimte, het water en de omgeving. Het ruimtelijk functionele concept voor het gebied leidt tot een samenhangend stuk stad, als ook tot een (duidelijk onderbouwde) keuze van de te vormen bouwenvelop.

Het ontwikkelvlak (weergegeven op de randvoorwaardenkaart) grenst aan het spoortalud in het westen, het water van de Leidse Rijn in het zuiden, de Leidseveer met de HOV-baan in het noorden en het openbaar gebied in het oosten. De HOV-baan snijdt daarnaast ook (in variërende hoogte) door de bouwvlek. Deze doorsnijding bepaalt in hoge mate de bouw-, ruimtelijke en gebruiksmogelijkheden. De gebouwonderdelen rondom de HOV-baan worden integraal ontworpen. Bebouwing en bijbehorende buitenruimte worden niet door de HOV-baan gedomineerd.

Bebouwing op het Smakkelaarsveld dient met superieure architectuur, doch ingetogen, krachtig en geaard te zijn en biedt een kwaliteitsimpuls aan de directe omgeving. Bebouwing en buitenruimte maken samen een verrassend stuk stad en versterken elkaar. Passend binnen dit concept maakt de bebouwing op stedelijk niveau een robuust gebaar, wat tot in het architectonische detail doorontwikkeld wordt en voor een verfijning en zorgvuldigheid zorgt die klopt. De architectuur is warm, tactiel en stevig gematerialiseerd. In hoofdzaak wordt er gebruik gemaakt van steenachtige materialen, die mooi verouderen. Vanzelfsprekend zijn bezonning en windhinder in en om gebouw en in de openbare ruimte integraal meegenomen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

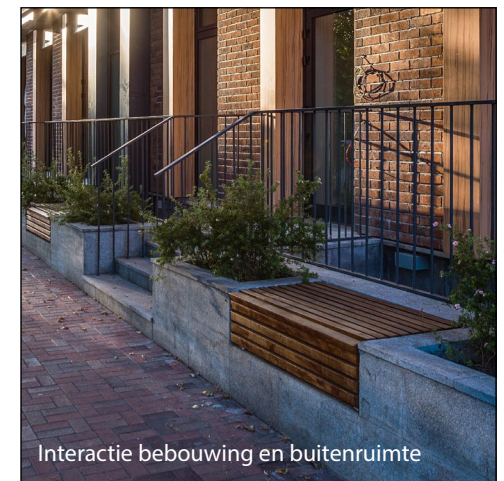
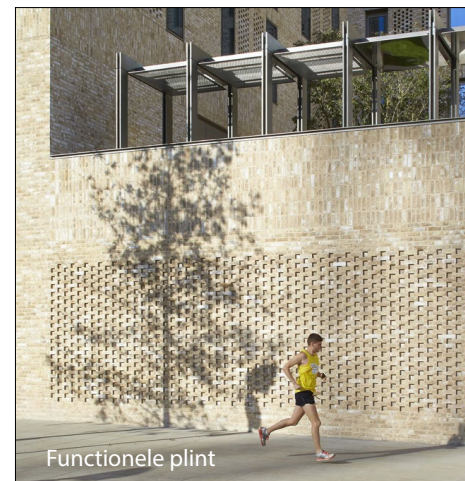


Zich voegen en positie innemen in een.
Een (weliswaar kleinschalig) gebouw dat zich presenteert aan twee niveaus en binnen haar bouwmassa een publieke route faciliteert.



Omwille van de zichtbare plek in de stad is de bebouwing alzijdig en wordt aan alle zijden van het gebouw met evenveel liefde ontworpen. Voor een goede wisselwerking tussen openbare ruimte en bebouwing is de kwaliteit van de plint/het basement essentieel. Daarom worden aan de plint in beginsel een aantal eisen gesteld. De plint is open, aantrekkelijk en uitnodigend. Afhankelijk van de positionering van bebouwing kent de plint/het basement gradaties van levendigheid en openheid. Men onderscheidt een functionele plint, als ook een levendige publieke plint (zie het [concept Stad op Ooghoogte Stationsgebied](#)). De entrees van de bebouwing worden hoofdzakelijk georganiseerd aan de doorgaande routes en parkzijde en zijn zichtbaar gesitueerd en goed toegankelijk.

Daar waar het gebouw aan de publieke ruimte grenst zal de plint een grote mate van transparantie krijgen en vormgegeven worden om interactie tussen bebouwing en openbare ruimte te versterken. Het omvat (publieks)functies, die een levendig gebruik van deze plint en het aangrenzend maaiveld stimuleren. Voor de plintfuncties geldt: hoe openbaarder de functies, hoe publieker de plint, des te beter op deze plek. Aan de waterzijde is afhankelijk van het ruimtelijk functioneel concept een heldere keuze in meer of minder interactie (en eventueel entrees), dit staat of valt bij een consciëntieuze en kwalitatieve uitwerking. Aan spoorzijde is sprake van een functionele plint en ter hoogte van de Leidseveertunnel is de toegang voor gemotoriseerd verkeer voor gebruikers van de bebouwing. Met de ambities aangaande sociale veiligheid en alzijdigheid is een aantrekkelijke plint en gevel hier de opgave.

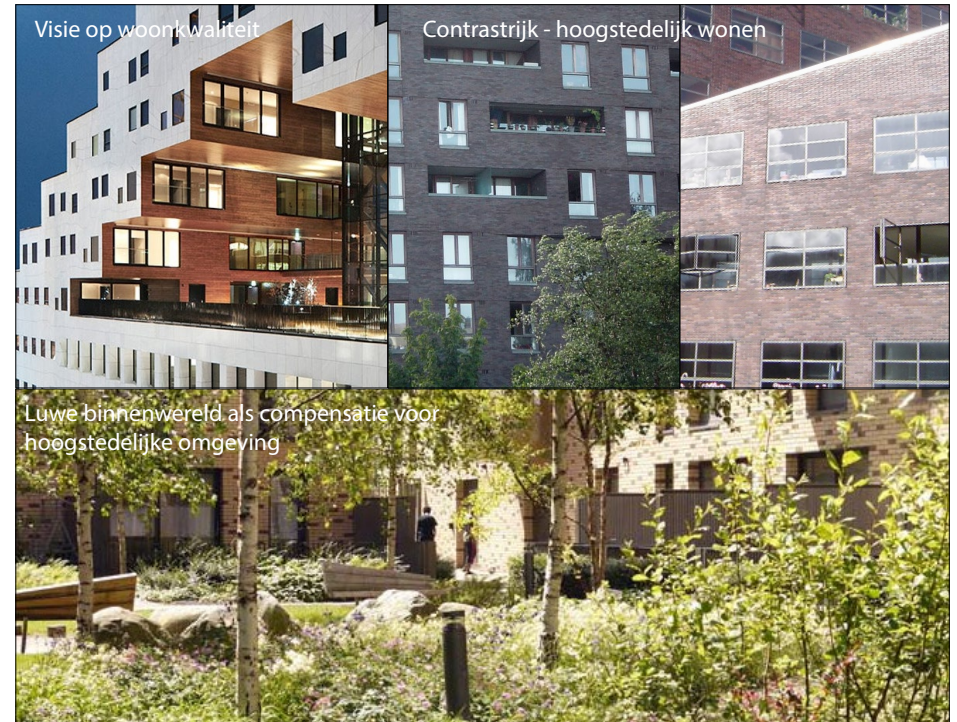


Stedelijk programma

Het ruimtelijk functioneel concept gaat in de basis uit van een goed woongebouw. Stadswonen in het centrum is aantrekkelijk vanwege de levendigheid, de nabijheid van centrumvoorzieningen en de stedelijke activiteit. Een rustige kant, het eigen domein, is daaraan complementair en is essentieel voor een hoge woonkwaliteit. Het functioneel ruimtelijk concept toont een duidelijke visie hoe op deze dynamische plek een hoge woonkwaliteit vorm krijgt en welk woonproduct daar dan het beste bij aansluit.

Aanvullend stedelijk programma is nodig om de betekenisvolle plek aan de Stadscorridor te laten slagen. Het programmeren van de buitenruimte (groen/water), als ook de gevraagde kwalitatieve plint met een zo publiek mogelijke invulling, zal de plek verlevendigen.

Het juiste stedelijk programma versterkt het ruimtelijk functioneel concept, maakt een bestemming van het Smakkelaarsveld passend bij deze plek en doet recht aan de gezamenlijk bepaalde identiteit.



**“SMAK! we
ontmoeten elkaar
straks daar.”**