

Stedenbouwkundig Programma van Eisen Briljantlaan 5 Rotsoord – Utrecht



van bedrijventerrein tot creatief gebied voor starters en ondernemers

Concept 16 augustus 2011



www.utrecht.nl

Bezoekadres Ravellaan 1, 3533 JE Utrecht

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon 030 – 286 00 00

Contactpersoon Pieter van Sluijs

www.jebber.nl

Bezoekadres Helling 14, 3523 CC Utrecht

Mailadres info@jebber.nl

Telefoon 030 – 760 04 60

Contactpersoon Monique van Loon

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2	3.3.1 Planconcept.....	14
2. Huidige situatie	3	3.3.2 Stedenbouwkundig model	16
2.1 Ligging	3	3.3.3 Verkeer en parkeren.....	18
2.2 Ontstaansgeschiedenis	3	3.3.4 Programma	18
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	3	3.3.5 Aanpak gebiedspromotie.....	20
2.4 Bestemming en gebruik	3	4. Planuitwerking en onderzoeken	21
2.5 Eigendomssituatie	4	4.1 Verdere planuitwerking	21
2.6 Verkeer en parkeren.....	4	4.2 Nadere onderzoeken	22
2.7 Cultuurhistorie en archeologie	5	4.3 Bestemmingsplan en vergunningen.....	23
2.8 Milieukundige factoren.....	6	5. Communicatie en participatie	24
3. Resultaten haalbaarheidsstudies n.a.v. Collegebesluit	7	5.1 Krachtenveldanalyse	24
3.1 Collegebesluit	7	5.2 Reeds plaatsgevonden communicatie en participatie	24
3.2 Kader gemeente Utrecht	7	5.2.1 Brainstorms met starters en ondernemers.....	25
3.2.1 Ruimtelijk en functioneel kader	7	5.2.2 Planpresentatie omwonenden d.d. 7 juni 2011.....	26
3.2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	9	5.2.3 Dynamisch Stedelijk Masterplan – Analyse Rotsoord.....	27
3.2.3 Referentiebeelden.....	11	5.3 Communicatie- en participatieplan.....	27
3.2.4 Verkeer en parkeren	13	6. Bijlagen	27
3.3 Stedenbouwkundige massastudies Jebber/VMX.....	14	I Samenvatting; vragen en antwoorden n.a.v. buurtpresentatie op 07-06-2011.....	27
		II Persberichten Wijk aanzet n.a.v. buurtpresentatie	27

1. Inleiding

Ambities gemeente Utrecht

Utrecht heeft kennis en cultuur als speerpunten voor de stad. In dat kader is het van belang om een goed vestigingsklimaat voor bedrijven en kennisinstituten te hebben; en om kenniswerkers in de stad te houden. Utrecht is niet te groot en niet te klein. Deze stad heeft iets provinciaals en tegelijkertijd ook internationale aantrekkingskracht. Op cultureel gebied is het noodzakelijk om de kwaliteiten die Utrecht al heeft te versterken.

Behoud van afgestudeerde hoogopgeleiden is van belang voor de economische groei. Voor hen moet meer geschikte woonruimte worden gerealiseerd. In de huidige tijd kan absoluut niet worden voldaan aan de grote vraag naar starterswoningen in Utrecht. In de gemeentelijke Woonvisie is deze constatering omgezet in de doelstelling "*het realiseren van startersappartementen op binnenstedelijke locaties rondom het centrum en op 'hotspots' in de wijken*".

Jebber voor starters

Jebber richt zich op het realiseren van huur- en koopwoningen voor jonge mensen die net hun opleiding hebben afgerond. Over het algemeen leidt deze doelgroep een actief sociaal leven. Veel buiten de deur, weinig thuis, wel geld, weinig tijd. Bij de concepten van Jebber gaat het niet alleen om de woning, maar juist ook om de invulling van de openbare ruimte en buurtvoorzieningen, nodig om een levendige, startersomgeving te creëren. Per locatie verschilt het concept, afhankelijk van de behoeften van starters en ondernemers.

Credo Jebber: precies goed; niet te groot, niet te luxe, niet te duur.



Het werkgebied van Jebber is de regio Utrecht. Het doel is om in deze regio de komende 15 jaar circa 3.000 huur- en koopwoningen en bijbehorende voorzieningen te realiseren. De eerstkomende jaren ligt de focus van Jebber met name op locaties in Utrecht Stad.

Planproces en leeswijzer

In 2010 heeft Jebber locatie 'De Boo' aan Briljantlaan 5 (in het vervolg genoemd: Briljantlaan 5) verworven en heeft als initiatiefnemer een plan aan de gemeente voorgelegd om op deze locatie starterswoningen in combinatie met creatieve bedrijvigheid te realiseren.

Op 15 februari jl. heeft het College besloten in te stemmen met het Startdocument voor de door Jebber beoogde ontwikkeling. De onderliggende documenten voor dit besluit waren het Startdocument Gemeente d.d. 13 december 2010 en het Plan van aanpak Jebber d.d. 11 november 2010.

Het Collegebesluit omtrent het Startdocument is in de raadscommissie Stad en Ruimte op 12 april 2011 behandeld.

College en Raad hebben tijdens de behandeling van het initiatief van Jebber aangegeven dat zij het programma van starterswoningen in combinatie met voorzieningen op deze plek belangrijk vinden. In de daarop gevolgde haalbaarheidsstudie is onderzocht in hoeverre dit initiatief vorm kan krijgen binnen de Visie Rotsoord (2006).

Uit de studie blijkt dat het gedachtegoed achter de visie weliswaar standhoudt in het initiatief, maar dat de letterlijke vertaling ervan in een bouwenvelop op enkele punten afwijkt van de visie. Die afwijkingen worden in hoofdstuk 3 verhelderd en onderbouwd.

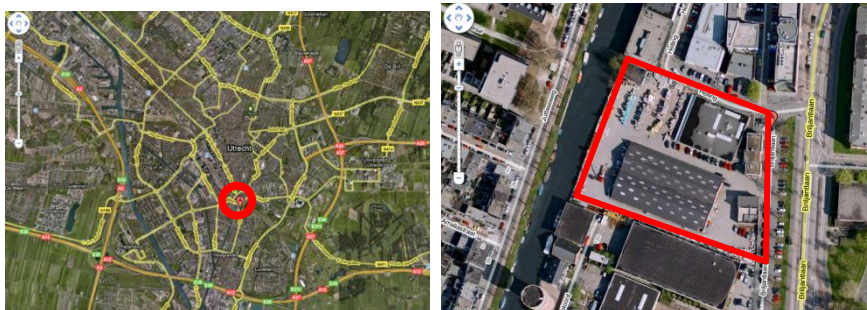
Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van Briljantlaan 5. In hoofdstuk 3 worden de resultaten weergegeven van de haalbaarheidsonderzoeken, zoals die in het Collegebesluit van 15 februari 2011 zijn gevraagd. Eerst komt hier het kader van de gemeente Utrecht aan bod, gevolgd door de stedenbouwkundige massastudies van Jebber/VMX. Hoofdstuk 4 geeft een doorkijk naar het vervolgproces en hoofdstuk 5 omvat het communicatie- en participatieplan.

2. Huidige situatie

2.1 Ligging

Onderstaand is Briljantlaan 5 weergegeven, gelegen aan de rand van het centrum van Utrecht binnen het zogenoemde gebied Rotsoord; het meest noordelijke deel van de wijk Hoograven.

De locatie kenmerkt zich door de ligging langs de Vaartsche Rijn en door enkele karakteristieke gebouwen en functies in de directe omgeving, zoals de Pastoefabriek, de watertoren, Tivoli De Helling en de kinderboerderij.



2.2 Ontstaansgeschiedenis

Rotsoord dankt zijn bestaan aan het graven van de Vaartsche Rijn als belangrijke verbinding tussen de Lek en de Zuiderzee. Net buiten de stadsmuren ontstond hier in de Middeleeuwen steeds meer bedrijvigheid. In de 17^e eeuw werd de Vaartsche Rijn een belangrijke trekvaart en was Rotsoord een chique buitenplaats.

Na de opening van het Merwedekanaal 1892 werd de Vaartsche Rijn minder belangrijk en kwamen andere functies naar het gebied, zoals de watertoren en UMS/Pastoe en later andere, gemengde functies zoals de dierenweide, boomgaard, vogelopvang, volkstuinen, een Harley Davidsonclub en een school voor bijzonder onderwijs.

Inmiddels bevindt Rotsoord zich al lang niet meer aan de rand van de stad en vormt dit gebied juist door zijn strategische ligging nabij het centrum van de stad een plek met veel kansen voor verrijking van de stad Utrecht.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Rotsoord kenmerkt zich, zoals de gehele Vaartsche Rijnstrook, door variatie in bebouwing, in maat en schaal, in bouwhoogte en in functies. Bebouwing en open ruimtes wisselen elkaar op ongeordende wijze af. Door het sterke lineaire karakter van de Vaartsche Rijn is het gebied nog enigszins als eenheid te herkennen. De kavels op Rotsoord zijn ongelijk van afmeting en staan loodrecht op de Vaartsche Rijn. Het noordoostelijke deel van Rotsoord, waar Briljantlaan 5 ligt, richt zich meer op de Briljantlaan. Het zuidoostelijke deel van Rotsoord bestaat voornamelijk uit openbaar groen en de kinderboerderij; en is meer naar binnen gericht.

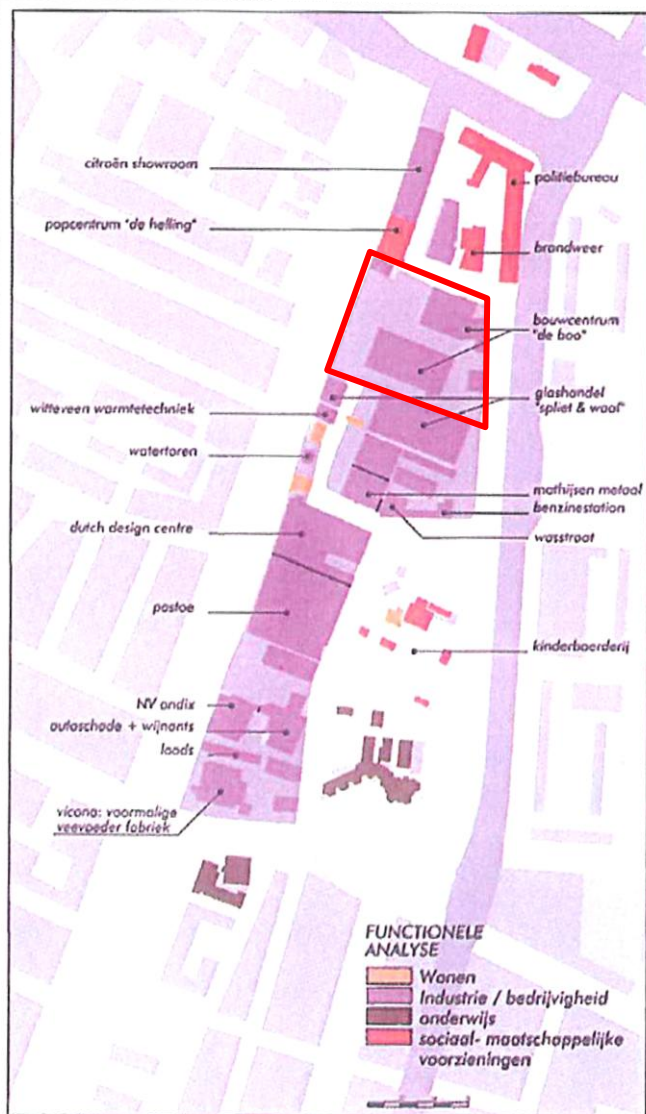
De bouwhoogte varieert over het algemeen van 1 tot 3 lagen, rondom Briljantlaan 5 bij Pastoe, brandweer en politie van 4 tot 5 lagen; en de watertoren komt met een hoogte van circa 35 meter overall bovenuit.

Rotsoord is een van de laatste binnenstedelijke bedrijventerreinen in Utrecht.

2.4 Bestemming en gebruik

De huidige bestemming van de locatie is Industrie I, zijnde industriële, ambachtelijke, groothandels- en vervoersbedrijven.

Tot de zomer van 2010 werd de locatie het laatst gebruikt voor opslag, showroom en bijbehorend kantoor door De Boo Bouwmaterialenhandel.



Bron: Visie Rotsoord, 20 december 2005

2.5 Eigendomssituatie

Het desbetreffende perceel is volledig eigendom van De Boo Bouwmaterialenhandel B.V. (afgekort: De Boo), waar Jebber een koopovereenkomst mee heeft gesloten. De Boo zal het terrein gesloopt en in bouwrijpe staat aan Jebber leveren.

Evenals de andere langs de Vaartsche Rijn gelegen percelen op Rotsoord loopt de erfgrans van deze locatie geheel tot aan het water en is de kade in de huidige situatie niet openbaar toegankelijk.

2.6 Verkeer en parkeren

Wat betreft openbaar vervoer is Briljantlaan 5 goed bereikbaar. Een drietal buslijnen stopt langs de Briljantlaan ter hoogte van nummer 5, waarmee men binnen een paar minuten op Utrecht CS is. Daarnaast wordt er momenteel hard gewerkt aan de spoorverbreding en zal het nieuwe station Vaartse Rijn naar verwachting in 2015 geopend zijn. Tevens is daar een tramhalte gepland, als onderdeel van de "HOV om de zuid".

Voor auto's vormt de Briljantlaan de belangrijkste toegangsweg tussen de snelwegring en Rotsoord. Parkeren vindt plaats op de openbare weg en op eigen terrein. De parkeerdruk op Rotsoord is hoog. Langs de Briljantlaan is destijds een ventweg met parkeerplaatsen aangelegd om de hieraan grenzende bedrijvigheid goed te ontsluiten en om voor een deel in de parkeerbehoefte te voorzien van de bedrijvigheid aan deze zijde op Rotsoord. Dit helpt voor een deel, echter aangezien er in het gebied geen betaald parkeerregiem is, parkeren velen op Rotsoord die van daaruit per OV, te voet of per fiets verder gaan naar hun eindbestemming.

De hoofdontsluiting van Briljantlaan 5 bevindt zich aan de ventweg langs de Briljantlaan.

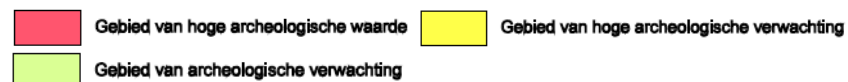
2.7 Cultuurhistorie en archeologie

Rotsoord is van oorsprong een industrieel gebied. Eén van de conclusies uit de Cultuurhistorische rapportage Rotsoord (2004) is dat een Vaartsche Rijnsoever uniek in Utrecht en zeldzaam in Nederland is. Rotsoord is, gelet op de lange geschiedenis van bedrijvigheid – zichtbaar in karakteristieke en monumentale structuren en complexen- een waardevol cultuurhistorisch element in de stedelijke structuur (zie de kaart hiernaast). Inmiddels zijn Heuveloord 17, Rotsoord nummer 3 (Pastoe), 13 (Ondix, gedeeltelijk) en 43 (Villa Staatsen) ook tot gemeentelijk monument benoemd.

Een deel van de waardevolle elementen is niet zichtbaar, maar zit letterlijk onder de grond: de restanten van oudere buitenplaatsen, steenovens en andere sporen van oudere bebouwing en bewoning. Het gebied heeft dan ook archeologische waarde.



Bron: Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht, oktober 2009

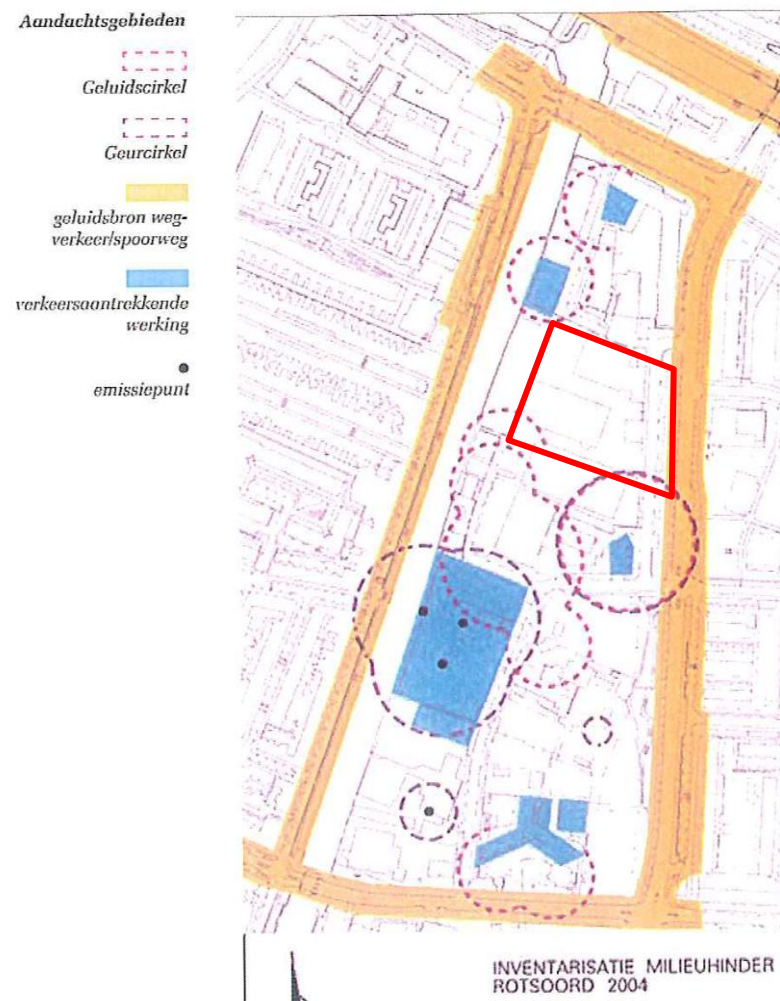


Bron: Visie Rotsoord, 20 december 2005

2.8 Milieukundige factoren

De belangrijkste functies die in de huidige situatie van invloed zijn op de nieuwbouw op Briljantlaan 5 zijn:

- Brandweerkazerne, Helling 20, milieucategorie 3.1;
- Tivoli De Helling, milieucategorie 2, geluidsbelasting;
- Van Spliet & De Waal, Briljantlaan 9, milieucategorie 2;
- Geluidsbelasting wegverkeer Briljantlaan;
- Tamoil benzinepomp (geen gasvulpunt) en wasstraat, milieucategorie 2.



Kaart milieubeperkende bedrijven op Rotsoord

3. Resultaten haalbaarheidsstudies n.a.v. Collegebesluit

3.1 Collegebesluit

Op 15 februari 2011 heeft het College besloten in te stemmen met het Startdocument voor de herontwikkeling van Briljantlaan 5 in Rotsoord.

Onderliggende documenten voor dit besluit waren:

- Startdocument Gemeente d.d. 13 december 2010
- Plan van aanpak van Jebber – versie 5 d.d. 11 november 2010

De dringende behoefte aan starterswoningen in Utrecht heeft een belangrijke rol gespeeld om in te stemmen met het startdocument. Het initiatief van Jebber wijkt op een aantal punten af van de visie Rotsoord. De wenselijkheid van starterswoningen op aantrekkelijke locaties in Utrecht en het besluit van de Raad om de ontwikkeling van deze locatie aan de markt over te laten, zijn voldoende redenen om met het initiatief als uitgangspunt te onderzoeken op welke punten initiatief en Visie Rotsoord op elkaar afgestemd kunnen worden. Het onderzoek zou verricht moeten worden door een gezamenlijk projectteam tussen gemeente en Jebber en zou zich daarbij met name richten op:

- Ruimtelijk kader: massastudie, korrelgrootte, uitstraling en relatie met de omgeving;
- Verkeer en parkeren: de ontsluiting van het plangebied en opvangen parkeerbehoefte, inclusief uitstralings-effect naar de directe omgeving;
- Functioneel kader - programma: verhouding wonen ten opzichte van creatieve en culturele functies;
- Milieu en duurzaamheid: zekerheidsstelling van kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied aan de Vaartsche Rijn.

Daarnaast heeft het College gevraagd om een krachtenveldanalyse en een gezamenlijk communicatieplan van gemeente en Jebber.

Een gezamenlijk projectteam en een stuurgroep tussen de gemeente en Jebber hebben de door het College aangegeven onderzoeksvragen onderzocht, waarvan de resultaten in dit hoofdstuk staan vermeld.

De raadscommissie Stad en Ruimte heeft op 12 april 2011 aangegeven positief tegenover het startdocument en het beoogde plan te staan en uit te zien naar de volgende stap, het SPVE.

Zoals het College aangeeft, gaat het bij ruimtelijke kader om massastudie, korrelgrootte, uitstraling en relatie met de omgeving. Daarnaast is het van belang om het ambitieniveau en sfeerbeelden aan te geven met behulp van referentieprojecten die elders zijn gerealiseerd.

3.2 Kader gemeente Utrecht

Gedurende de periode Startdocument – SPVE (februari – juli 2011) heeft de gemeente in een werkgroep met Jebber de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Zoals in het startdocument staat aangegeven, is Jebber bij deze locatie de initiatiefnemer en is met Jebber afgesproken dat zij de stedenbouwkundig massastudies doen. De gemeente reageert daarop en begeleidt door middel van stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het opstellen van deze gemeentelijke randvoorwaarden is derhalve een constructieve wisselwerking geweest met het onderzoek naar de meest optimale stedenbouwkundige massastudies van Jebber. In deze paragraaf staat het eindresultaat van de gemeentelijke, stedenbouwkundige randvoorwaarden weergegeven.

3.2.1 Ruimtelijk en functioneel kader

Het initiatief van Jebber in relatie tot de Visie Rotsoord

Programma

Een bijzonder kenmerk van Rotsoord is haar ligging. Rotsoord wordt slechts van de binnenstad gescheiden door de Baden Powellweg en het spoor. In de visie Rotsoord wordt dan ook benadrukt dat beide gebieden elkaar kunnen versterken. De drukke binnenstad heeft baat bij verruiming van haar positie als (inter)nationale toplocatie en Rotsoord kan meeprofiteren van de centrumkwaliteit van de binnenstad. De komst van Randstadspoorhalte Vaartsche Rijn, tussen beide gebieden in, draagt hier aan bij: Rotsoord wordt goed bereikbaar met openbaar

vervoer en naast het station wordt de belangrijkste noord-zuidlopende langzaam-verkeersroute, de Oosterkade, met Rotsoord verbonden. Wil Rotsoord volwaardige uitloper van de binnenstad worden, dan vraagt dat om een specifiek programma, dat intensief is en een mix aan functies heeft.

Het initiatief van Jebber behelst naast 250 starterswoningen, ook circa 1.700 m² aan commerciële functies. Het zijn juist die functies die ervoor moeten zorgen dat Briljantlaan 5 naast een aantrekkelijk woongebied, ook een verblijfsplek voor niet-bewoners is en betekenis krijgt op stadsniveau. Een voorbeeld hiervan is de geplande horecavoorziening aan het water.

Het programma van Jebber is strikt genomen niet in lijn met de Visie Rotsoord, waar het merendeel van de locatie gereserveerd stond voor bedrijvigheid. Daarentegen zijn de beoogde niet-woonfuncties smaakmakers voor het gebied, waaronder Thonet en horeca. Samen met de woningen kunnen die zorgen voor de gewenste mix.

Ruimtelijke kenmerken

Rotsoord mag dan geschikt zijn als uitloper van de binnenstad; het is geen historisch centrum. Rotsoord heeft eigen kwaliteiten. Bij de herontwikkeling van Rotsoord is het respecteren en benutten van die kenmerken essentieel:

Vaartsche Rijn

De Vaartsche Rijn rijgt de industriële oeverzone, van de A12 tot de Baden-Powellweg, aaneen. Aan de Vaartsche Rijn staan karakteristieke panden, die hun bestaansrecht danken aan hun oorspronkelijke relatie met het water. Die bedrijfsactiviteiten hebben er in Rotsoord voor gezorgd dat de zijde aan de Vaartsche Rijn beeldbepalend is geworden. Hier staan oude fabriekspanden van bescheiden hoogte en torent de watertoren boven heel Rotsoord uit. Het verdwijnen van de huidige functie van De Boo Bouwmaterialenhandel biedt de enige kans om in Rotsoord een goede open ruimte aan het water te maken.

Die ruimte moet openbaar zijn en een volwaardige, aangename, **duurzame verblijfsplek** worden. Om de ruimte toegankelijk te maken, dient deze te zijn gekoppeld aan de in de visie genoemde informele cultuurroute, parallel aan de Vaartsche Rijn.

De bebouwing in deze zone langs het water mag hooguit vier bouwlagen tellen, om opgenomen te kunnen worden in de korrel van de bebouwing aan de Vaartsche Rijn. Ook de positionering van de bebouwing, die veelal eenzijdig aan, of haaks op het water staat, speelt hierbij een rol.

Korrel

Een ander karakteristiek van Rotsoord is het informele karakter. De bebouwing bestaat veelal uit heldere volumes die los van elkaar een **informele verzameling gebouwen** vormen. Meestal staan ze in de oude verkavelingsrichting, soms wijkt de richting af. Zo heeft ieder blok zijn eigen context.

De hoogte van de bebouwing achter de 'Vaartsche Rijnzone' verschilt in de huidige situatie. Bovendien heeft de nieuwbouw op de hoek Briljantlaan-Diamantweg een nieuwe bouwhoogte van acht lagen geïntroduceerd. In de randvoorwaarden is dan ook een hoogte tussen de drie en zeven lagen aangegeven. Niet als gemiddelde, maar om aan te geven dat om de gewenste verschillen tussen de bouwvolumes te krijgen, daarvoor ook een verschil in hoogte wenselijk is. Om dat verschil te optimaliseren, is in de plankaart een sterretje opgenomen. Dat sterretje betekent dat er incidenteel een hoger bouwvolume mag worden gerealiseerd, mits centraal in het plan. De maximale hoogte hiervoor bedraagt negen bouwlagen. Ook dit wijkt af ten opzichte van de visie. Dit hoogteaccent is toegevoegd om er voor te zorgen dat er geen groot gebouw ontstaat dat een groot deel van Rotsoord wederom privatiseert, maar een verzameling volumes waar je tussendoor kunt lopen. Hierdoor wordt Rotsoord op maaiveldniveau aantrekkelijk.

Uitstraling

Behalve in korrelgrootte, dient het plan zich ook qua uitstraling te voegen in het **industriële karakter** van Rotsoord. Het informele karakter van losse volumes dient doorgevoerd te worden in de architectuur. Het beoogde beeld is dat van de industriële bedrijfsgebouwen, zoals het merendeel van Rotsoord dat uitstraalt.

Relatie met de omgeving

Om het initiatief te verankeren op de locatie is een nadere uitwerking van het model nodig. Die uitwerking richt zich met name op de **overgang** tussen de gebouwen en de openbare ruimte en het water.

Openbare ruimte

Dat Rotsoord één gebied moet worden dat uitgroeit tot culturele en creatieve hotspot, vraagt ook wat van de openbare ruimte. Om het industriële karakter tot uitdrukking te laten komen en Rotsoord als ruimtelijke eenheid te versterken, streeft Stadsontwikkeling naar een **hoogwaardige maar eenvoudige inrichting**, die in heel Rotsoord als stoffering voor de open ruimte gaat dienen. Op die wijze ontstaat er één tapijt, waarop de losse volumes staan. Hoe dit tapijt er precies uit moet gaan zien en hoe deze per locatie is aan te leggen, moet Stadsontwikkeling verder onderzoeken.

Ontsluiting

Voor de hoofdontsluiting van de locatie is gekozen voor de huidige ventweg, parallel aan de Briljantlaan.

Dit is niet conform de ontsluiting in de Visie Rotsoord. Dat heeft de volgende redenen:

De 'curve', de beoogde ontsluitingsas uit de visie, deelt de locatie in tweeën, waardoor met name aan de oostkant een onhandige bouwmaat ontstaat. Daarnaast is het nog de vraag, wanneer de zuidelijke percelen worden herontwikkeld. Deze percelen zijn onmisbaar bij het realiseren van een volwaardige curve.

Tenslotte is het **hergebruik van de bestaande ontsluiting** praktisch en duurzaam en kunnen daardoor niet alleen de bestaande parkeerplaatsen, maar ook de karakteristieke lindes langs de ventweg worden behouden.

3.2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Volgens de Visie Rotsoord is Rotsoord een verlengstuk van de binnenstad. Dat moet afleesbaar worden door het mengen van functies, het toestaan van een hoge dichtheid en toegankelijkheid en goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer.

Daarnaast hecht de Visie Rotsoord waarde aan de eigen identiteit van het gebied: de informaliteit en losse korrels, variërend in grootte en de eenheid in openbare ruimte.



Voorbeelden van bouwdelen die georiënteerd zijn op de openbare ruimte

Beide uitgangspunten leveren de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden op:

- de bebouwing is een verzameling losse volumes die een gedifferentieerd beeld oplevert;
- voor de grootte van de volumes is de huidige korrel uitgangspunt;
- het gebied is, tussen de gebouwen door, doorwaadbaar voor de voetganger;
- elk volume is eenduidig en stoer;
- elk volume is gelijnd aan haar directe context;
- plinten en/of grondgebonden bouwdelen zijn georiënteerd op de openbaar toegankelijke ruimtes, en dragen door hun aantrekkingskracht bij aan de doorwaadbaarheid van het gebied;
- de bebouwing aan de waterkant is alzijdig georiënteerd;
- de hoogte draagt bij aan het gedifferentieerde beeld;
- aan het water is de hoogte maximaal vier lagen;
- achter de 'waterzone' is de bebouwing vier tot zeven lagen hoog;
- om in hoogte te kunnen differentiëren, is incidenteel, centraal in het gebied, een hoger volume denkbaar (maximaal negen lagen);
- het parkeerdek is een verlengstuk van de openbare ruimte, en heeft een geleidelijke, zorgvuldig vormgegeven overgang met het maaiveld;
- de architectuur is industrieel;
- de architectuur versterkt het beeld van losse volumes;
- de openbare ruimte maakt deel uit van het tapijt van Rotsoord en voldoet daarmee aan de inrichtingsprincipes die Stadsontwikkeling voor dat tapijt opstelt;
- het tapijt heeft een aantrekkelijk en openbaar verblijfsgebied aan het water. Die plek is gekoppeld aan een langzaam verkeersroute langs de Vaartsche Rijn, die een noord-zuidverbinding vormt;
- de route vormt een lus rondom het bouwvolume langs het water;
- de huidige ventweg dient als hoofd-auto-ontsluiting;
- de bomen aan de ventweg blijven behouden;



Ontwikkelrichtingkaart SO Stedenbouw

3.2.3 Referentiebeelden



Jean Nouvel - Soho New York



Marlies Rohmer - Dobbelmanterrein Nijmegen



Helsinki



Parijs – losse bouwmassa's en inrichting daktuinen



Kopenhagen – Levendigheid en gevarieerd gevelbeeld



Levendige sfeer met terrassen op kade aan water



Amsterdam – bouwmassa's die in elkaar overlopen



Groningen – inrichting openbaar gebied

3.2.4 Verkeer en parkeren

Briljantlaan 5 is goed ontsloten voor openbaar vervoer. De bus stopt reeds voor de deur en op loopafstand wordt het station Vaartse Rijn gerealiseerd.

Wat betreft autoverkeer wordt het gebied ontsloten door de Briljantlaan, een wijkontsluitingsweg met een 50 km/uur-zone. De overige straten hebben een verblijfskarakter en kunnen in de toekomst onderdeel worden van 30 km/uur-zones. De Briljantlaan is tevens de route van de bus. Ook voor de fiets is de Briljantlaan aangewezen als hoofdroute. Behoud van de Briljantlaan als hoofdontsluiting van het gebied vormt uitgangspunt.

Het aantal parkeerplaatsen in het nieuwbouwplan moet voldoen aan de 'Nota Partiële herijking parkeernormen 2008'. Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners en gebruikers in het plan moet binnen de plangrenzen worden opgelost. Voor het bezoekersparkeren mogen de parkeerplaatsen op de openbare wegen, die direct grenzen aan het plangebied, worden meegeteld.

Gezien de concentratie aan parkeren is het mogelijk om parkeerplaatsen dubbel te gebruiken: parkeerplaatsen van bewoners worden bijvoorbeeld overdag gebruikt door werknemers van de andere functies in het plan.

De gemeente is onlangs begonnen met het actief stimuleren van groen rijden. Aan de Helling op Rotsoord zijn afgelopen juni door de gemeente twee parkeerplaatsen met (gratis) oplaadpunten gemarkeerd ten behoeve van elektrische auto's.

Het ligt in de verwachting dat op Rotsoord op termijn betaald parkeren zal worden ingevoerd om parkeeroverloop uit de binnenstad tegen te gaan. Voor bewoners en ondernemers wordt daarbij een vergunningstelsel gehanteerd.



Parkeren & opladen elektrische auto's op de Helling

3.3 Stedenbouwkundige massastudies Jebber/VMX

3.3.1 Planconcept

Het gebied Rotsoord heeft een aantal bestaande functies en ruimtelijke kwaliteiten waar de plannen voor Briljantlaan 5 op aansluiten: Pastoe, de Toonkamer, Tivoli De Helling, de watertoren, het aanwezige water en groen.

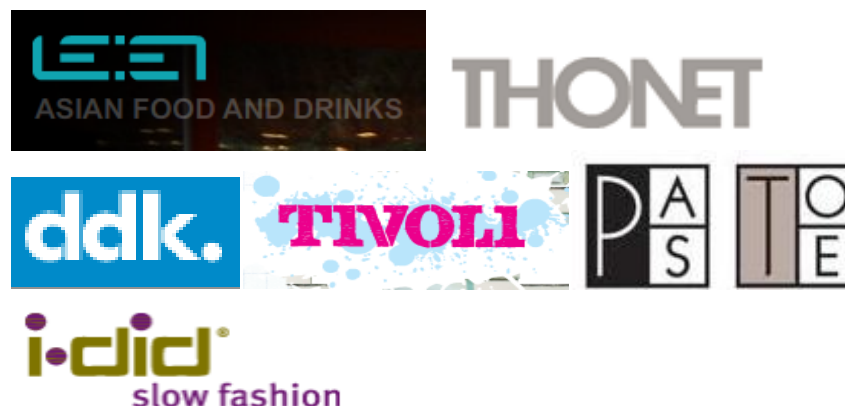
Het planconcept van Jebber zal op deze locatie worden ingevuld met **'creatieve inspiratie'** door een mix van jonge mensen en creatieve ondernemers huisvesting te bieden in de vorm van bedrijfsruimten, horeca en appartementen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en inspireren. Door een mix van starterswoningen en creatieve bedrijvigheid creëer je meer levendigheid in Rotsoord, wat tevens een positieve bijdrage levert aan de mensen in de omringende wijken en aan Utrecht als stad. Tevens sluit dit concept goed aan op de ambities van Utrecht als stad van Kennis en Cultuur.

Rotsoord ligt op loopafstand van het Ledig Erf en is één van de aangewezen binnenstedelijke herontwikkelingslocaties van het Utrechtse Dynamisch Stedelijk Masterplan, waar de gemeente op korte termijn woningbouw wenst te realiseren.



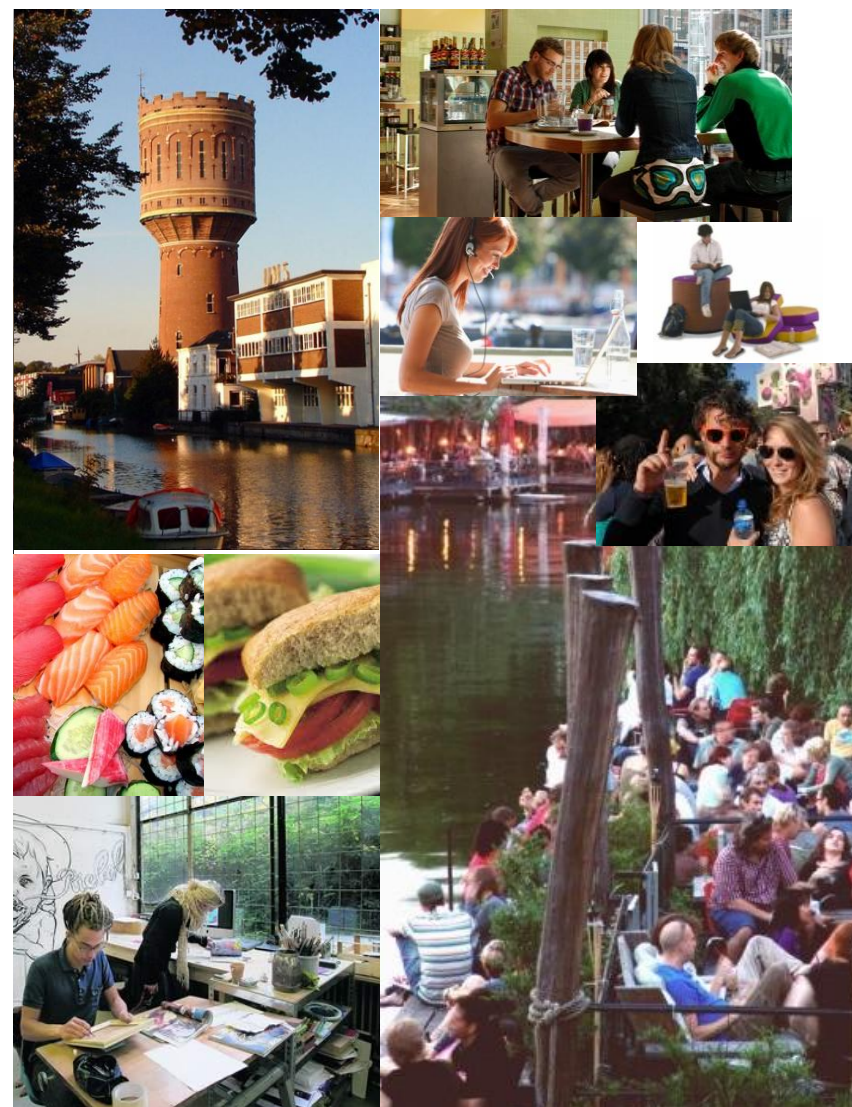
Een inspirerende omgeving biedt ruimte, licht, werkruimtes en appartementen waar men zich thuis voelt, een schoon en veilig openbaar gebied, goede koffie, een lekker broodje, blijde mensen. Geen donkere, kale, onveilige, vieze plekken. Daar zal niemand op een goed idee komen.

De kans van slagen van een concept heeft direct te maken met een aantal ondernemers die zich als trekker (smaakmaker) daadwerkelijk op de locatie gaan vestigen en een aantal reeds aanwezige ondernemers in de omgeving die meewerken aan het stempel Rotsoord als creatieve hotspot. Een mix van een aantal partijen die zich al geheel of gedeeltelijk bewezen hebben en een aantal startende of kleine ondernemers die mee kunnen groeien of kunnen ontstaan in de flow van het succes van anderen (broedplaats). Het gaat hierbij niet zozeer om aantallen of vierkante meters, maar om een paar partijen/ondernemers die als trekker gaan fungeren in het gebied.



Een aantal creatieve 'smaakmakers' zijn:

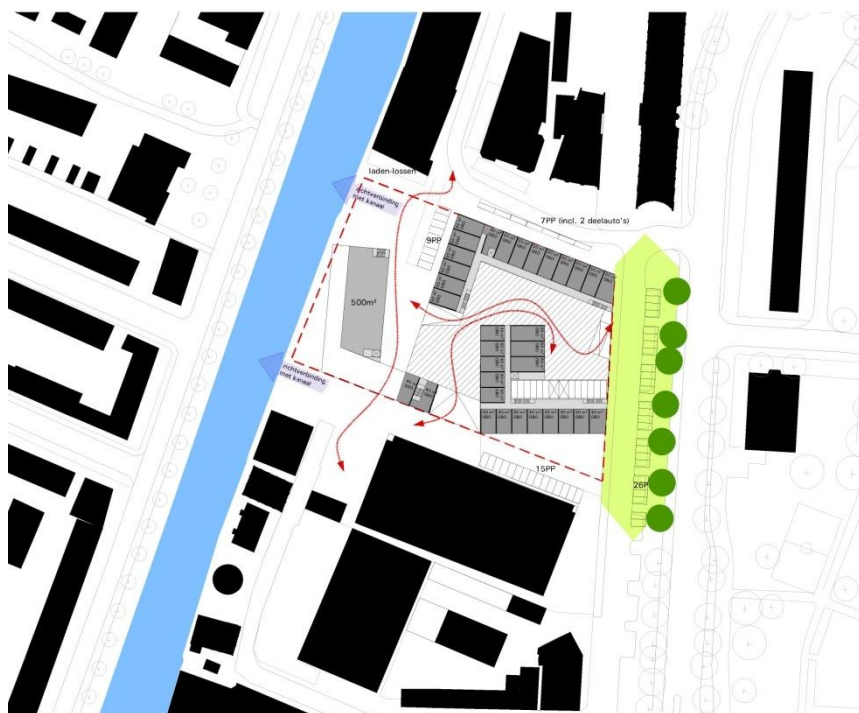
- Reeds aanwezig: Pastoe, Toonkamer, Tivoli De Helling, I-did
- Nieuwe aanwezigen, die als potentiële huurders voor de nieuwbouw van Jebber reeds tijdelijke huisvesting hebben gevonden op Rotsoord: Thonet (huurt tijdelijk bij Pastoe), restaurant Le:en (op Heuveloord), communicatiebureau DDK (huurt samen met Jebber tijdelijk kantoorruimte op de Helling)



Moodboard Jebber voor Briljantlaan 5 Rotsoord

3.3.2 Stedenbouwkundig model

VMX Architects heeft in opdracht van Jebber en in overleg met de gemeente een aantal stedenbouwkundige massastudies verricht. In deze paragraaf is het eindresultaat weergegeven.

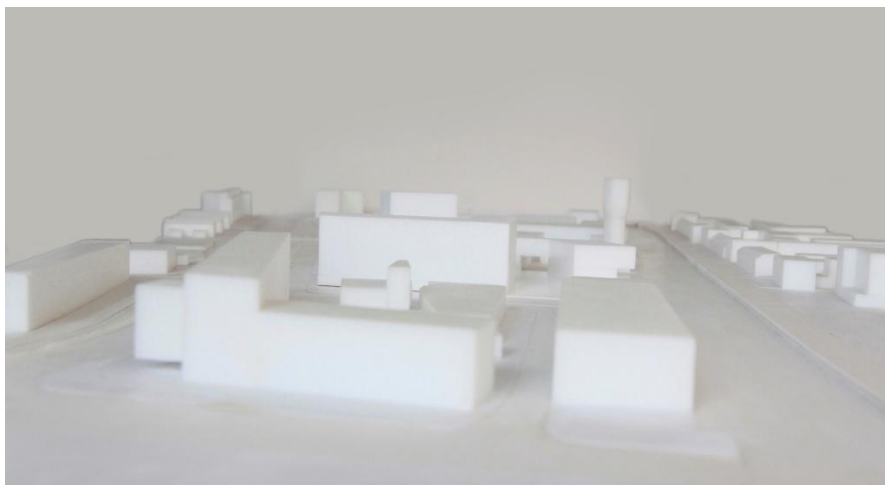


Concept stedenbouwkundig model VMX Architects d.d. 22-06-2011



Belangrijke uitgangspunten bij het model:

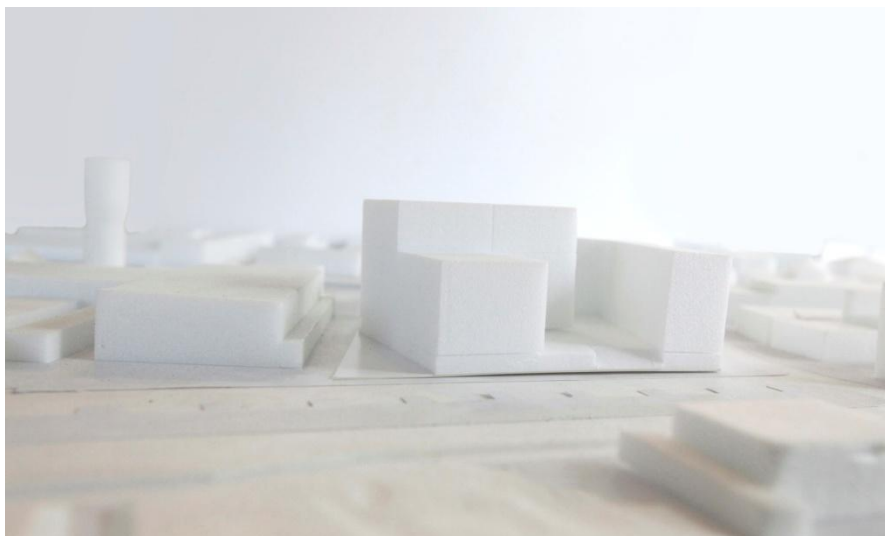
- Levendig gebied met publieke functies langs de Vaartsche Rijn
- Informele karakter Rotsoord tot uitdrukking laten komen in routes en in afwisselend bebouwingsopzet en gevels; afwisseling in type buitenruimten (uitkragend, Frans balkon etc.) en gevelopeningen
- Alle appartementen hebben uitzicht door variatie in bouwhoogte en zichtlijnen
- Tegengestelde mix in het kader van het credo van Jebber 'precies goed; niet te groot, niet te luxe, niet duur': de minst courante appartementen op de beste plekken en meest courante appartementen op de minder goede plekken.



Zicht vanaf toekomstige station Vaartsche Rijn (noordzijde), 22-06-11



Zicht vanaf Vaartsche Rijn (zuidzijde), 22-06-11

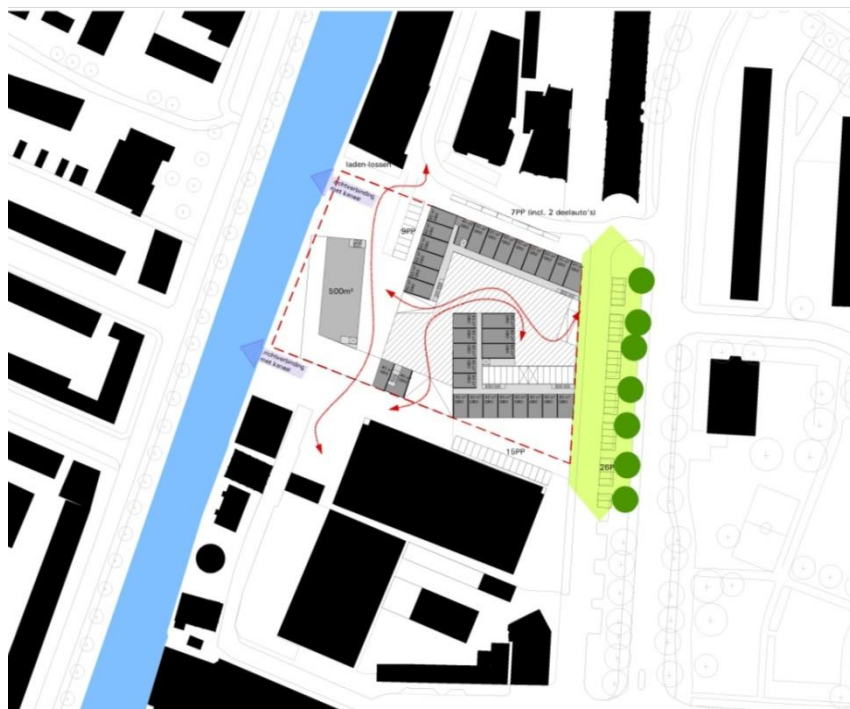


Zicht vanaf Tolsteegplantsoen (oostzijde), 22-06-11



Zicht vanaf Croesestraat, Rivierenwijk (westzijde), 22-06-11

3.3.3 Verkeer en parkeren



Qua ontsluiting van het gebied zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De aangrenzende straten Helling en Heuveloord worden voor langzaam verkeer met elkaar verbonden. Langs de Vaartsche Rijn ontstaat een voor publiek toegankelijk gebied met open plekken aan het water en een mix van bedrijvigheid, horeca en appartementen.
- Het fietsparkeren voor bewoners bevindt zich in een afgesloten ruimte in de garage. Bezoekers kunnen hun fiets parkeren aan het plein en op de publiek toegankelijke delen in het plangebied.

- Te voet kan men tussen de gebouwen doorlopen; ook over het dek op niveau +1 boven de parkeergarage.
- De hoofdentree voor de gebouwde parkeervoorzieningen voor auto's bevindt zich op de ventweg langs de Briljantlaan.
- De straat langs de Spliet & De Waal en het plein zijn voor autoverkeer doodlopend en voor auto's alleen bedoeld om te parkeren of weg te rijden.
- Uit milieuvriendelijke overwegingen worden 2 parkeerplaatsen langs de Helling gereserveerd voor deelauto's.

3.3.4 Programma

In het stedenbouwkundige eindresultaat van 22 juni 2011 is het navolgende (concept) nieuwbouwprogramma opgenomen, waarbij voor de verschillende functies de vigerende parkeernormen zijn gehanteerd. Uitgangspunt is een in de stuurgroep besproken minimum aantal startersappartementen van 250 (bij start bouw in Q3 2012).

functie	aantal/ vvo	P-norm	aantal p.p.
Kantoor/atelierruimte	420	0,8	3
Horeca/restaurant	300	8	24
Arbeidsextensief bedrijf	1.000	0,6	6
Startersapp. 40m² gbo huur	59	0,6	35
Startersapp. 40m² gbo koop	58	0,6	35
Startersapp. 50m² gbo huur	42	1,2	50
Startersapp. 50m² gbo koop	42	0,6	25
Startersapp. 60m² gbo huur	26	1,2	31
Startersapp. 60m² gbo koop	26	1,2	31
Totaal aantal m² vvo BOG	1.720		
Totaal aantal appartementen	253		
Totale parkeervraag per functie			242
Parkeervraag met dubbelgebruik			230

Huidig programma en parkeervraag

Het aantal parkeerplaatsen zal in de uitwerking tot een definitief stedenbouwkundig plan voldoen aan het vigerende, gemeentelijke parkeerbeleid, de 'Nota Partiële herijking parkeernormen 2008'.

In en rondom het plangebied wordt momenteel geen betaald parkeren gehanteerd. Gezien de huidige, reeds hoge parkeerdruk, veroorzaakt door onder andere een overloop van parkeerders vanuit de binnenstad, is het wenselijk om een betaald parkeerregime toe te passen op en rondom Briljantlaan 5 op Rotsoord, met parkeervergunningen voor de bewoners en ondernemers aldaar. Daarnaast heeft Jebber, gezien de ligging nabij het openbaar vervoer en gezien de startersdoelgroep die gewend is met OV en per fiets te reizen, de discussie aangezwengeld of het duurzaam en wenselijk is om zoveel kostbare, gebouwde parkeerplaatsen te realiseren als volgens de huidige parkeernorm zou moeten.



Marktconformiteit

Alle appartementen die Jebber realiseert, zijn specifiek bedoeld voor starters: jonge mensen die net een opleiding hebben afgerond, een eerste baan hebben en samen of alleen op zoek zijn naar een woning. De prijsstelling van zowel de huur- als de koopappartementen zullen op deze doelgroep worden afgestemd.

Aangezien huurprijzen van de huurappartementen zullen worden gebaseerd op het woningwaarderingstelsel, zal het merendeel van deze appartementen onder de huurtoeslaggrens (01-07-2011: € 652,52)

vallen. Jebber streeft ernaar om een deel van de huurappartementen beschikbaar te stellen voor starters met een jaarinkomen van meer dan € 33.600,- per huishouden, zodat deze groep zo min mogelijk buiten de boot zal vallen.

Wat betreft de koopappartementen zullen de v.o.n.-prijzen variëren tussen ca. € 145.000,- en € 190.000,- (prijspeil 01-07-2011).



Qua creatieve, commerciële ruimtes hanteert Jebber als uitgangspunt datgene te realiseren waar vraag naar is vanuit de markt. Momenteel heeft zich een aantal ondernemers als serieus geïnteresseerde bij Jebber aangemeld. Daar wordt rekening mee gehouden in de planvorming. Mocht de vraag in de loop van tijd veranderen, dan zullen de gewijzigde wensen zoveel mogelijk worden meegenomen in de verdere planuitwerking.



3.3.5 Aanpak gebiedspromotie



Sfeerbeelden Jebber tijdelijke huisvesting

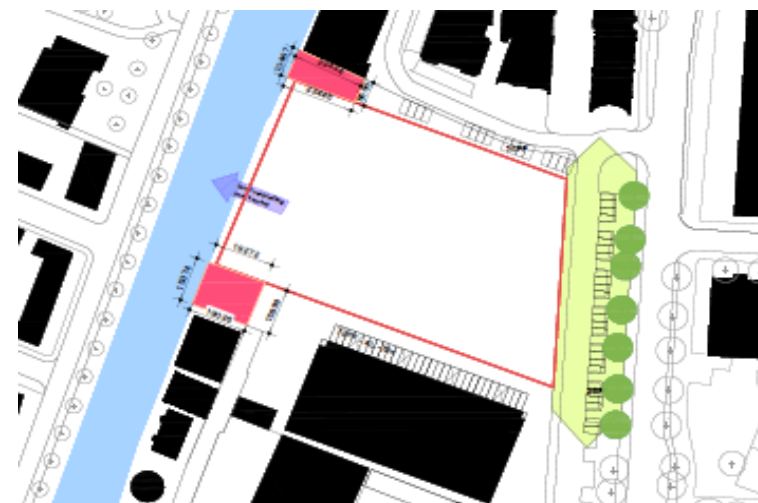
In de periode vanaf de planontwikkeling tot aan de oplevering van de nieuwbouw laat Jebber graag alvast zien wat er komt. Dit enerzijds als gebiedspromotie om meer bekendheid aan Rotsoord te geven als creatieve hotspot en om daarmee potentiële bezoekers, klanten en huurders te trekken. Anderzijds voorkom je door het opstarten van tijdelijke activiteiten verdere verloedering van het inmiddels 1 jaar

braakliggend terrein en continueer je de communicatie met bewoners en ondernemers in de directe omgeving.

In deze tijdelijke fase gaat het dus om:

- Promotie van de combinatie creatieve bedrijvigheid, horeca en starterswoningen. Dit in samenwerking met ervaren ondernemers en startende ondernemers, die in deze fase hun product/diensten kunnen uitproberen.
- Flexibele huisvesting, die snel en relatief goedkoop plaatsbaar is. Hierbij geldt ook credo van Jebber: *niet te groot, niet te luxe en niet te duur*.
- Het creëren van een centrale ontmoetingsplek, zowel voor binnen- als buitenactiviteiten.
- Een informatie- en communicatiepunt met omwonenden, toekomstige bewoners, ondernemers en andere betrokkenen.

De tijdelijke huisvesting is gepland op plekken langs de Vaartsche Rijn, waar niet wordt (nieuw) gebouwd. Na oplevering van de nieuwbouw wordt het verwijderd en vormen deze plekken openbaar toegankelijk gebied, waar men kan genieten van de middag- en avondzon.



Situering tijdelijke huisvesting aan Vaartsche Rijn

4. Planuitwerking en onderzoeken

Nadat het SPVE door de gemeenteraad is vastgesteld, zullen de benodigde onderzoeken (waaronder milieu en archeologie) worden uitgevoerd en zal daarna de bestemmingsplanprocedure worden opgestart, met het opstellen van een Voorlopig Ontwerp Bestemmingsplan.

4.1 Verdere planuitwerking

Onderzoeksvragen SO Stedenbouw - uitwerking stedenbouwkundig model Jebber/ VMX juni 2011

Het model van Jebber van 22 juni 2011 vormt het vertrekpunt voor verdere uitwerking.

De onderzoeksvragen zijn deels gevat in de stedenbouwkundige randvoorwaarden, omdat die pas bij nadere uitwerking aan de orde komen. Twee aspecten uit het model zijn echter randvoorwaardelijk om het model tot een stedenbouwkundig kloppend plan te maken. De onderzoeksvragen die daarbij horen, worden hieronder genoemd:

-De Vaartsche Rijn

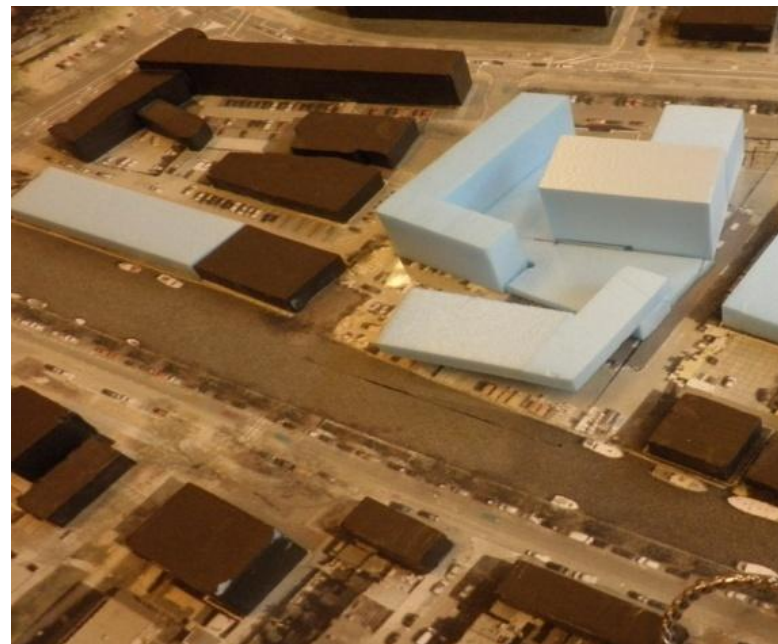
Hoe het volume precies aan de waterkant wordt gesitueerd, of je er makkelijk omheen kunt lopen en of er een aangename, duurzame verblijfsplek aan het water ontstaat, zijn vragen die met ontwerpend onderzoek moeten worden beantwoord.

Vanuit stedenbouwkundig optiek en vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het gewenst om het volume aan de Vaartsche Rijn evenwijdig aan het water te laten lopen. Dit, om dat gebouw onderdeel te laten worden van de bebouwingszone aan het water.

-Het parkeerdek tussen de bouwvolumes

Een deel van de parkeerplaatsen is onderdeel geworden van het centrale gebouw. Een ander deel is op maaiveld geplaatst, onder een dek waarvan nog onduidelijk is op welke hoogte het dek komt te liggen. Als het parkeren op maaiveld blijft zoals getekend in het model van juni, zal het dek in ieder geval meer dan twee meter hoog worden, en daarmee hoger dan het blikveld. Dit maakt de toegankelijkheid lastig. Hoe laag dit dek precies kan komen te liggen en hoe de aansluiting met de omgeving zodanig kan worden vormgegeven (bijvoorbeeld door luie trappen),

zodat er een aangename plint ontstaat, vraagt om nader onderzoek van Jebber.



Model Jebber 22 juni 2011

Planuitwerking door Jebber/VMX

Na vaststelling van het SPVE en na afronding van de milieukundige en andere nadere onderzoeken, zal het stedenbouwkundig plan door Jebber/VMX definitief worden gemaakt.

Op basis van het definitieve stedenbouwkundig plan zal Jebber vervolgens het bouwkundig ontwerp opstarten, evenals het ontwerp voor de inrichting van het openbaar gebied danwel de openbaar toegankelijke ruimtes.

4.2 Nadere onderzoeken

Na vaststelling van het SPVE zullen ten behoeve van het bestemmingsplan en de verdere uitwerking van het bouwplan de volgende onderzoeken worden verricht:

- Geluid;
- Lucht;
- Bodem;
- Externe veiligheid;
- Duurzaamheid en energiearm bouwen;
- Flora en fauna;
- Water;
- Kabels en leidingen;
- Archeologie;
- Afvalverzameling;
- Inrichting (semi-) openbare ruimte;
- Planeconomie;
- Contractvorming.

Over een aantal onderwerpen is het volgende bekend:

Bodem; en kabels en leidingen

Jebber zal het terrein in gesloopte en bouwrijpe staat opgeleverd krijgen van De Boo Bouwmaterialenhandel. Verkennend bodemonderzoek is in opdracht van De Boo Bouwmaterialenhandel BV uitgevoerd. Daarin is geconcludeerd dat er zich op het terrein geen gevallen van ernstige verontreiniging bevinden. Het uitvoeren van nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Flora en fauna

Er bevinden zich geen bomen op het terrein.

Geluid als gevolg van wegverkeer

Op de straten direct rond Briljantlaan 5 is het uitgangspunt om een 30 km/uur-zone te hanteren. Dit betekent dat voor deze straten de geluidsbelasting niet hoeft te worden berekend.

Duurzaamheid en energiearm bouwen

Jebber besteedt veel zorg en aandacht aan duurzaamheid. Investerings moeten *duurzaam* zijn. Daarbij gaat het niet alleen om de bouw- en beheersactiviteiten. Ook het gedrag speelt hierin een grote rol. Communicatie op dit gebied is hierbij van groot belang.



HYmini is een oplader voor mobiele telefoons, MP3-spelers (afhankelijk van het model), batterijen (als u beschikt over een USB-adapter) en PDA's. Hij heeft een USB-poort met diverse connectoren die elektronische apparaten tot 5 volt kunnen opladen. Hij kan worden verbonden met een fotovoltaïsch mini-zonnepaneel. De lader weegt 85 gram en is geschikt voor gebruik tijdens fietsen of hardlopen. Hij kan ook geïnstalleerd worden op een terras of balkon. Het moet dan wel droog zijn, met een windsnelheid van minimaal 15 km/u. De prijs ligt rond 60 euro.

Bron: Ecohuis –praktische ideeën voor duurzaam wonen, 2011

Bij de realisatie van dit plan wordt zoveel mogelijk aangesloten op de wensen van de klant; in dit geval (woon)starters en creatieve ondernemers. De energielasten nemen een steeds groter deel in van de totale woonlasten. Voor de maandlasten van de bewoners en ondernemers wordt er vanuit gegaan dat iemand die is aangesloten op een duurzame warmtevoorziening, niet meer betaalt dan een bewoner van een identieke woning met een traditionele energievoorziening. Bij oplevering worden de appartementen voorzien van een energielabel, conform de vigerende regelgeving.

Duurzaam bouwen en beheeren gaat verder dan alleen het toepassen van minder milieubelastende materialen. Het gaat hierbij ook om het realiseren van gebouwen met een lange levensduur. Om adequaat in te kunnen blijven spelen op veranderende marktomstandigheden, is het uitgangspunt om een flexibel bouwplan op te stellen, waarbij ruimtes in de toekomst zonder al te veel ingrepen kunnen worden samengevoegd of kunnen worden gescheiden. Of waarbij ruimtes van functie kunnen veranderen, bijvoorbeeld wonen naar werken/bedrijvigheid of andersom.

4.3 Bestemmingsplan en vergunningen

De volgende stappen zijn reeds genomen:

15 feb. 2011	startdocument vastgesteld door College
12 april 2011	startdocument behandeld in Raadscommissie
7 juni 2011	buurtpresentatie concept stedenbouwkundig plan
4 juli 2011	eindresultaat stedenbouwkundige massastudie behandeld in staf

Bestemmingsplan

De huidige (industriële) bestemming dient gewijzigd te worden naar een woonbestemming, in combinatie met horeca, bedrijfsruimte, kleinschalige kantoorfuncties en parkeren.

Om ook in de toekomst flexibel in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden is het raadzaam om bebouwingsmogelijkheden en voorschriften in het bestemmingsplan niet al te strak op te nemen.

Wat betreft de benodigde vergunningen voor het bouwplan wordt uitgegaan van een gecoördineerde vergunningsprocedure.

Planning

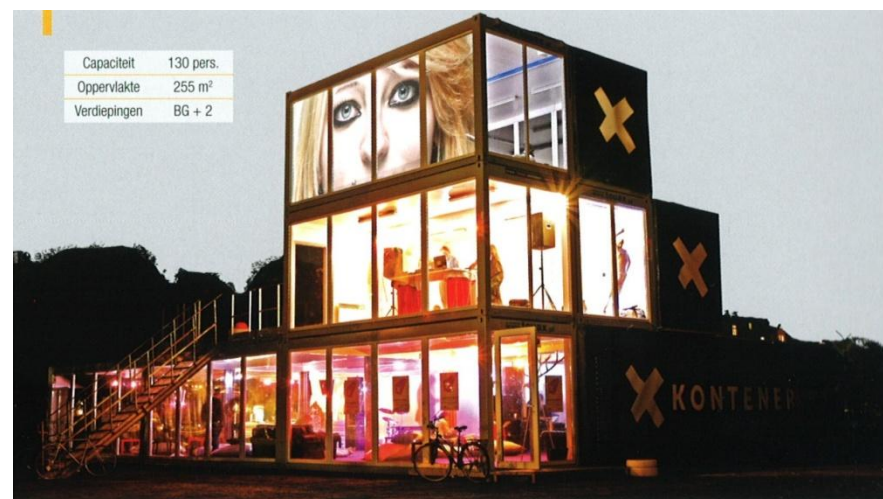
Nieuwbouw

Q4 2011	Onderzoeken t.b.v. bestemmingsplan (na vaststelling SPVE door gemeenteraad)
Q4 2011	Stedenbouwkundig plan definitief (idem)
Q4 2011 – Q1 2012	Bouwrijp maken door De Boo (idem)
Q4 2011 – Q3 2012	Bouwkundig ontwerp (na vaststelling definitief stedenbouwkundig plan)
Q1 2012 – Q3 2012	Bestemmingsplanprocedure + inspraak + gecoördineerde omgevingsvergunning
Q3 2012	Start bouw
Q3 2014	Oplevering

Tijdelijke huisvesting t.b.v. gebiedspromotie

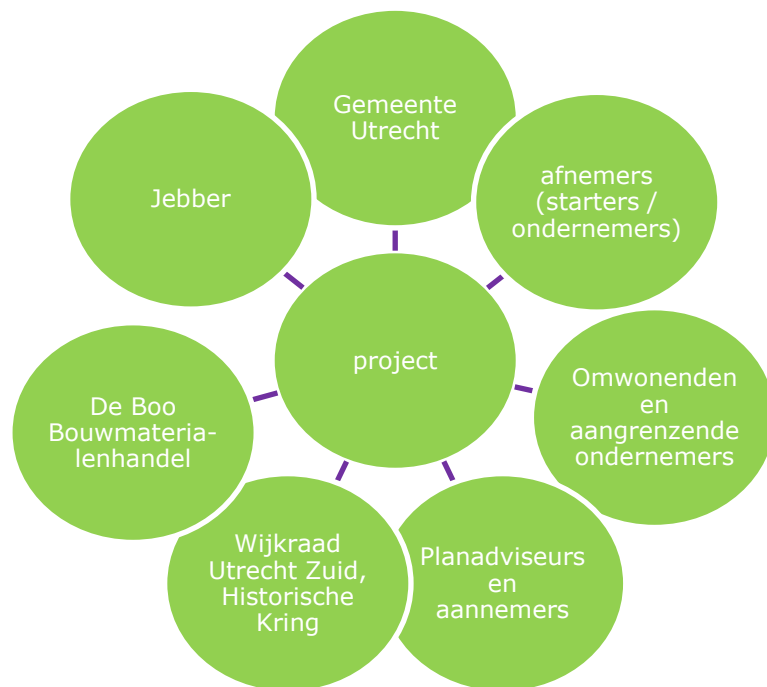
Voor de tijdelijke huisvesting zal omstreeks augustus/september 2011 door Jebber een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend voor de functies bedrijfs-/kantoorruimte, horeca (restaurant/koffie/wijnbarretje), wonen en bouwrijp maken (nutsvoorzieningen), zodat deze tijdelijke voorzieningen in het voorjaar van 2012 kunnen worden geplaatst en in gebruik kunnen worden genomen.

Q3 2011 – Q1 2012	Planvoorbereiding, contractering huurders, verkrijgen van tijdelijke ontheffingen
Maart/april 2012	Nutsaansluitingen + plaatsing tijdelijke huisvesting
mei 2012 – Q4 2014	Ingebruikname door huurders



5. Communicatie en participatie

5.1 Krachtenveldanalyse



De belangrijkste stakeholders van het project Briljantlaan 5 en hun belangen zijn:

- Toekomstige afnemers: zo spoedig mogelijk passende huisvesting om te wonen of om bedrijfsactiviteiten uit te voeren;
- Omwonenden/ aangrenzende ondernemers: toegevoegde waarde in de wijk en/of van eigen woning, versterking van eigen bedrijfsactiviteiten;
- Wijkraad Utrecht Zuid, Historische kring en andere belanghebbende groeperingen: positieve waardetoevoeging voor de wijk, met aandacht voor de reeds aanwezige kwaliteiten en historische elementen in het gebied;

- Gemeente Utrecht: waardecreatie voor de stad, starters en ondernemers voorzien van huisvesting;
- Jebber: starters en ondernemers zo snel mogelijk (woon)ruimte bieden en hiermee het eerste, geslaagde project realiseren op ruimtelijk-architectonisch en op financieel-economisch vlak;
- Planadviseurs en aannemers: In opdracht van Jebber een kwalitatief goed en rendabel project realiseren;
- De Boo Bouwmaterialenhandel (grondeigenaar): zo spoedig mogelijk door Jebber betaald krijgen voor de grond.

Om het project zo spoedig mogelijk kwalitatief en financieel-economisch gezien succesvol tot realisatie te brengen, is draagvlak nodig. Jebber als private partij en de gemeente als publieke partij hebben hier ieder baat bij. De stakeholders die het meest directe invloed hebben op de kwaliteit en financieel-economische balans, zijn de toekomstige afnemers en de direct omwonenden/aangrenzende ondernemers. Derhalve zal met hen het meest intensief gecommuniceerd moeten worden.

5.2 Reeds plaatsgevonden communicatie en participatie

Het afgelopen half jaar heeft reeds een aantal communicatie-/ participatiemomenten plaatsgevonden met geïnteresseerde starters en ondernemers (als potentiële huurders en kopers), met omwonenden en omringende bedrijven op Rotsoord en met de wijkraad Utrecht Zuid over het concept stedenbouwkundig plan:

- 8 december 2010: brainstorm met geïnteresseerde ondernemers, waaronder ZZP-wijkvereniging HOTZO
- 25 januari 2011: presentatie aan Wijkraad Utrecht Zuid
- 27 april 2011: brainstorm met starters over hun specifieke woonwensen op locatie Briljantlaan/ De Boo
- 17 mei 2011: presentatie aan Wijkraad Utrecht Zuid
- 7 juni 2011: presentatie aan omwonenden en ondernemers in de directe omgeving
- 28 juni 2011: afstemming nieuwbouwplannen Pastoe en Jebber op Rotsoord
- 30 juni 2011: brainstorm met creatieve ondernemers over hun wensen voor tijdelijke en/of permanente huisvesting op De Boo

5.2.1 Brainstorms met starters en ondernemers

Op 8 december 2010 en op 30 juni 2011 hebben twee brainstorms met geïnteresseerde ondernemers plaatsgevonden die op Briljantlaan 5 hun bedrijf willen vestigen; en op 27 april 2011 heeft een brainstorm plaatsgevonden met starters die daar willen wonen.

Zowel starters als ondernemers reageren enthousiast op de locatie en op de beoogde plannen voor de nieuwbouw. Met name een aantal ondernemers is ook zeer geïnteresseerd in de tijdelijke bebouwing.

27-04-2011 (woonstarters)

Twaalf bij Jebber ingeschreven starters waren aanwezig, met wie een goede inhoudelijke discussie plaatsvond over hun woonwensen. Een aantal conclusies hieruit zijn:

- Gezamenlijke activiteiten of voorzieningen vinden ze niet nodig. Dat zien zij meer voor studenten. Er is wel behoefte aan een vluchtige ontmoeting, sociale veiligheid en levendigheid. Bij thuiskomst wil men mensen op straat zien en zien dat er mensen wonen.
- De helft heeft twee of meer fietsen. Een kwart heeft een auto.
- Tweederde wil huren; een derde zou willen kopen.
- De meesten geven prioriteit aan een individuele buitenruimte of Frans balkon. Gemeenschappelijke buitenruimte (zoals een binnentuin of plein) voorzien van groen.
- Alle aanwezigen hebben een verschillende voorkeur voor een appartement in het plan. Zo kiest de een bijvoorbeeld voor een relatief klein appartement met uitzicht op het water, terwijl de ander een groter appartement prefereert met een minder fraai uitzicht.



08-12-2010 (ondernemers)

Gezamenlijk met HOTZO, de zzp-vereniging van de wijken Hoograven en Tolsteeg, vond op 8 december 2010 een brainstorm plaats in het Louis Hartlooper Complex.

Een aantal concluderende kreten uit deze brainstorm voor de herontwikkelingsplannen op Briljantlaan 5 zijn:



30-06-2011 (ondernemers)

Met een tiental ondernemers is op 30 juni 2011 in de bestaande loods op Briljantlaan 5 van gedachten gewisseld over hun wensen voor zowel een tijdelijke als een permanente bedrijfs- of horecaruimte op de locatie. Opvallend is dat de locatie en het beoogde plan nu al de specifieke, creatieve branche aantrekt, zoals grafische vormgevers, een websitebouwer, ontwerpers (interieur), iemand die een proeflokaal wil starten voor wijn en whiskey of een lunchroom.

Zij zien de locatie, zo vlakbij de binnenstad, als een ideale plek voor hun onderneming. Het informele karakter van Rotsoord en het feit dat het gebied nog in ontwikkeling is spreekt hen aan. De aanwezigheid van andere ondernemers uit de creatieve branche en horeca in de directe omgeving is voor de meesten een belangrijk uitgangspunt. De waterzijde heeft voor de meesten de voorkeur. Gezien de ligging aan het water en oriëntatie op de zon vormt dat de beste plek om een levendig gebiedje te creëren.

5.2.2 Planpresentatie omwonenden d.d. 7 juni 2011

Op dinsdagavond 7 juni 2011 heeft Jebber een informatiebijeenkomst gehouden, waarbij het voorlopig stedenbouwkundig plan is gepresenteerd aan omwonenden en bedrijven in de directe omgeving van Briljantlaan 5.

In totaal waren er circa 500 huishoudens en bedrijven uitgenodigd. Op de avond zelf waren circa 80 mensen aanwezig. Over het algemeen reageerden de aanwezigen belangstellend op de plannen. Men had tevens de mogelijkheid om schriftelijk vragen in te dienen, hetgeen een aantal heeft gedaan.

Een samenvatting, een overzicht van de ingediende vragen en antwoorden daarop en een aantal persberichten naar aanleiding van deze avond zijn toegevoegd als bijlage.

5.2.3 Dynamisch Stedelijk Masterplan – Analyse Rotsoord

In maart 2011 heeft de gemeente Utrecht het debat geopend over de toekomst van binnenstedelijk bouwen. In het stadsdebat zijn 13 locaties benoemd (waaronder Rotsoord) die onderdeel vormen van het op te stellen Dynamisch Stedelijk Masterplan (DSM). Politiek Online heeft het stadsdebat begeleid en heeft een analyse gemaakt van alle inzendingen en reacties die zijn geplaatst op www.stadsdebat.nl.

Voor locatie Rotsoord zijn 17 ideeën ingestuurd, waar in totaal 40 keer op gereageerd is. Groen en creatief en water komen vaak terug in de ideeën en wensen. Rotsoord prikkelt de zinnen. Echte bedreigingen voor herontwikkeling zijn er niet (behalve wellicht het parkeren).

5.3 Communicatie- en participatieplan

Voor de kwaliteit en marktconformiteit van de beoogde plannen is het van belang om de wensen te weten van toekomstige huurders en kopers van zowel de starterswoningen als van de commerciële ruimten. Daarnaast is het belangrijk om de plannen goed af te stemmen op de aangrenzende bebouwing en met mensen die daar in de nabij omgeving wonen of werken. Het vroegtijdig informeren over de plannen is een eerste vereiste.

Gebiedspromotie

Vanaf het voorjaar 2012 (na verlening tijdelijke vergunning) plaatst Jebber op locatie een informatiecentrum in de tijdelijke huisvesting aan de waterzijde. Deze blijft staan tot en met de oplevering van de nieuwbouw (eind 2014). Hier kunnen geïnteresseerden op werkdagen en op een aantal speciale momenten buiten werktijden in- en uitlopen om de recente plannen te bekijken, vragen daarover te stellen en opmerkingen te bespreken. Naast dit fysieke informatiepunt zal men ook terecht kunnen op een website die voor deze ontwikkeling wordt opgezet.

Participatie

Met toekomstige bewoners (starters) en creatieve ondernemers heeft reeds een aantal bijeenkomsten plaatsgevonden, waarbij hun rol adviserend is. Deze bijeenkomsten worden in het vervolgproces voortgezet. Hierbij worden telkens de conceptplannen van dat moment gepresenteerd en vindt er discussie plaats over hun wensen voor starterswoningen, commerciële ruimtes en inrichting openbaar gebied.

Daarnaast wordt er een klankbordgroep opgestart, die samengesteld wordt uit een aantal bewoners en ondernemers uit de directe omgeving van Briljantlaan 5 en een aantal toekomstige bewoners (starters) en creatieve ondernemers die zich op de locatie willen vestigen. Hun rol is adviserend.

Kalender 2011

- Bijeenkomsten klankbordgroep, te starten met het bespreken van het concept SPVE in augustus/september 2011, daarna de uitwerking stedenbouwkundig plan en concept bouwkundig ontwerp + schetsontwerp terreininrichting.
- Najaar: bijeenkomsten met wijkraad Zuid, waarbij dezelfde hiervoor genoemde documenten worden gepresenteerd en besproken als met de klankbordgroep.
- Q4/11: volgende brainstorm met geïnteresseerde starters die op Briljantlaan 5 willen wonen.
- Q4/11: volgende brainstorm met ondernemers die zich op Briljantlaan 5 willen vestigen.

Kalender 2012 en verder

- Voorjaar 2012 – eind 2014: Continu informatie/communicatiepunt in tijdelijke voorziening op locatie
- Q4 2011 – Q4 2014: idem, digitaal op website

6. Bijlagen

I Samenvatting; vragen en antwoorden n.a.v. buurtpresentatie op 07-06-2011

II Persberichten Wijkaanzet n.a.v. buurtpresentatie