



Project : Utrecht – Rotsoord 7, 49 appartementen
 Onderwerp : Plan van aanpak participatieproces
 Datum : 21-06-2021
 Van : Martin Trower en Jos Ondersteijn - projectontwikkelaar HPO
 Aan : Carline Loman – projectleider gemeente Utrecht

1. Uitgangssituatie

Naast de Pastoefabriek op het adres Rotsoord 7 in Utrecht heeft eigenaar Hendriks Bouw en Ontwikkeling, nieuwbouwplannen. Ze wil hier, op een locatie waar nu nog een loods en een parkeerterrein gelegen zijn, 49 appartementen realiseren met op de begane grond van het pand ruimte voor creatieve en culturele bedrijvigheid. In maart 2021 heeft het college het intentiedocument vastgesteld. Inmiddels is gestart met de definitiefase, het uitwerken van intentiedocument naar een bouwenvelop en het beantwoorden van de onderzoeksvragen. In de bouwenvelop worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling bepaald die de basis vormen voor de ruimtelijke uitwerking (plan) en de bestemmingsplanwijziging in de volgende planfase. Dit is het moment waarop bewoners, ondernemers en andere betrokkenen uit de buurt wordt gevraagd naar hun wensen en aandachtspunten bij de ontwikkeling. Mede met hun input worden de ruimtelijke randvoorwaarden bepaald. Bij de ontwikkeling komen de thema's, duurzaamheid, hittestress, biodiversiteit en (deel)mobilititeit terug als ambitie. Voorliggend participatieplan geeft inzicht in de wijze waarop Hendriks Bouw en Ontwikkeling samen met de gemeente (vroegtijdig) in gesprek wil gaan met omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden en hoe invulling wordt gegeven aan de participatie volgens de Utrechtse Participatieleidendraad. Doel van de participatie is om de omgeving goed te betrekken bij het proces en draagvlak te creëren voor de ontwikkeling. Ook geeft het een doorkijkje naar de periode van realisatie en verkoop.

2. Kaders

De visie Rotsoord uit 2006 omschrijft Rotsoord als een voormalig industriegebied aan de Vaartsche Rijn dat moet transformeren naar een 'culturele/creatieve hotspot', waar ruimte is voor wonen, werken en ontmoeten: Rotsoord als uitloper van de binnenstad. De eerste resultaten zijn hiervan zichtbaar met de bouw van 255 starters- en studentenwoningen en ruimtes voor creatieve bedrijven op het terrein van de Trip, de HKU in het Pastoepand, het café en restaurant met vergaderruimtes in de watertoren en de komst van NS-station Vaartsche Rijn.

Het vertrekpunt voor de verdere uitwerking van de ruimtelijke randvoorwaarden en de participatie is het vastgestelde intentiedocument (IDOC) Rotsoord 7, met het planvoornemen voor 49 appartementen en creatieve / culturele ruimte(n). In het IDOC is onder meer vastgelegd:

1. aantal appartementen
2. differentiatie in appartementen (geliberaliseerde middenhuur en vrije sector koop)
3. omvang appartementen
4. aantal bouwlagen

Het planvoornemen past binnen deze inhoudelijke kaders. Indien vanuit de participatie planverbeteringen worden aangedragen worden deze onderzocht en indien mogelijk meegenomen in de bestemmingsplanprocedure en de uitwerking naar de bouwenvelop.

Daarnaast vormt het vastgestelde Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp (IPvE-FO) het kader voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom het plangebied.

Aard van de participatie

We werken volgens de uitgangspunten van de gemeentelijke Utrechtse Participatieleidendraad.

3. Doelstellingen

Voor dit Participatieplan zijn er twee doelstellingen geformuleerd:

1. Participatie

Voor de participatie geldt als doelstelling dat we de kennis en kunde van direct betrokkenen willen ophalen om bij de ontwikkeling zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen van omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden. En te horen waar de eventuele zorgen en aandachtspunten liggen.

2. Communicatie

Wij willen transparant en proactief communiceren. Ons streven is dat alle relevante doelgroepen (zie hieronder) gemakkelijk actuele informatie kunnen vinden en/of op kunnen vragen het participatieproces en de besluitvorming daarover.

4. Doelgroepen

De volgende communicatiedoelgroepen hebben wij voor ogen:

- Omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden in het gebied tussen de Briljantlaan, iets ten westen van de Jutfaseweg, rondom de Diamantweg en iets ten noorden van de watertoren;
 - o zie kaart verspreidingsgebied
- huidige gebruikers in het gebied van Rotsoord;
 - o De Pastoefabriek
 - o Rotsoord 24a (Stichting Vogelopvang Utrecht)
 - o Rotsoord 36 (Auris)
 - o Rotsoord 20 (Volkstuinvereniging Briljant)
 - o Rotsoord 32 (Tafelboom)
 - o Briljantlaan 101 (Kinderboerderij Nieuw Rotsoord)
 - o Politie en brandweer
- toekomstige bewoners en gebruikers van Rotsoord 7

De doelgroepen in de participatie overlappen deels met de doelgroepen in de communicatie. Zo kunnen de huidige omwonenden ook geïnteresseerd zijn in woningen op Rotsoord 7.

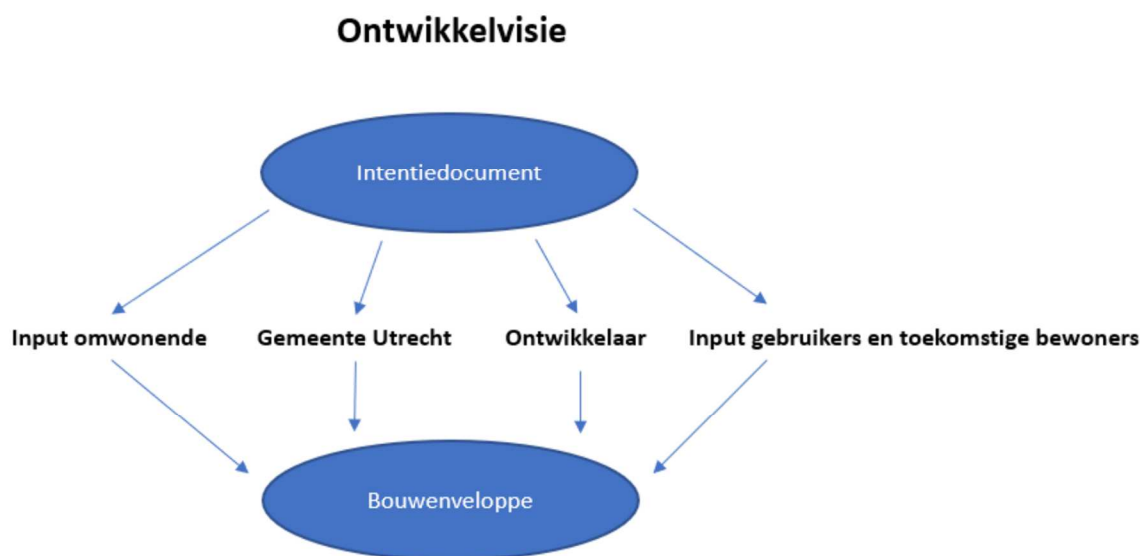
De volgende participatiedoelgroepen hebben we voor ogen:

- Omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden in het gebied tussen de Briljantlaan, iets ten westen van de Jutfaseweg, rondom de Diamantweg en iets ten noorden van de watertoren.
- Betrokkenen die in de eerste fase aangeven graag actief mee te denken over de invullingen van de ontwikkeling eventueel aangevuld met gebruikers op het terrein en toekomstige bewoners
- Gebruikers (huurders van bedrijfsruimten) rondom de locatie van Rotsoord 7
- Geïnteresseerden in een appartement op de locatie van Rotsoord 7

5. Participatieproces

Mede op basis van de input van (direct) betrokkenen werken we het intentiedocument uit naar een bouwvelop en ontwerp. We vragen vroeg in het proces aan direct betrokkenen wat hun wensen zijn: willen ze actief meedenken over hoe het plan eruit komt te zien of willen ze alleen op de hoogte worden gehouden? De opgehaalde input wordt verwerkt. Als een idee of wens niet verwerkt kan worden, dan wordt dat duidelijk aan de betrokkenen teruggegeven.

Schematisch ziet dat er als volgt uit:



Waar kunnen belanghebbenden in het participatietraject op reageren? We denken bijvoorbeeld aan:

- Aansluiting van de nieuwbouw op de omliggende bebouwing;
- Functies die in de commerciële plint komen
- Inrichting van de openbare ruimte
 - o wat voor soort groen
 - o hoe open of gesloten moet dit worden

Aparte gesprekken met stakeholders

De gebruikers van de percelen rondom Rotsoord 7 worden apart benaderd voor een gesprek. In het gesprek wordt het voorstel toegelicht en wensen en aandachtspunten opgehaald. Ook wordt gevraagd op welke wijze de stakeholders wensen aangehaakt te blijven in het vervolg. Een voorzet van belangrijke stakeholders zijn:

- Voorzitter van ondernemersvereniging (tevens eigenaar van DUIC)
- Politie
- Brandweer
- De gebruikers van de percelen rondom Rotsoord (zie ook 2. Doelgroepen)

1^e brede bijeenkomst

In de eerste brede bijeenkomst worden de wensen en aandachtspunten van betrokkenen opgehaald via gerichte vragen. Er worden in deze bijeenkomst nog geen uitgewerkte plannen getoond, een schets van de plattegrond, eventueel referentiebeelden om het gesprek met betrokkenen te voeren. Hendriks Bouw en Ontwikkeling licht toe hoe ze de overlast tijdens de uitvoering zo veel mogelijk gaat beperken, gaat monitoren en er zo goed mogelijk over communiceren. Betrokkenen wordt gevraagd hoe ze aangehaakt willen worden bij het proces en of ze mee willen denken bij de uitwerking van het plan in een klankbordgroep. In breakout-rooms zullen betrokkenen een aantal vragen worden voorgelegd en kan er in kleine groepen gediscussieerd worden.

2^e brede bijeenkomst

In de tweede brede bijeenkomst laat Hendriks Bouw zien wat er verwerkt is van de gegeven input en enquête in de 1^e bijeenkomst en hoe er met de aandachtspunten wordt omgegaan. Ook worden artist impressies getoond. In breakout-rooms zal een aantal keuzes voorgelegd worden waar ze uit kunnen kiezen. In elke breakoutroom zit 1 vertegenwoordiger van de gemeente (notuleren) en 1 van de ontwikkelaar (beantwoording).

Hendriks bereidt de bijeenkomsten voor, zorgt voor een tijdige uitnodiging en agenda en verslaglegging. De gemeente verzorgt de technische ondersteuning (teams / zoom / moderator naar breakout-rooms).

Naast bijeenkomsten wordt gebruik gemaakt van de website als online communicatiemiddel. Zowel om de brede groep van betrokkenen te informeren over (de resultaten van) het participatieproces, als om de voorkeuren op deelonderwerpen online te peilen.

Planning

We gaan er van uit dat eind 2021 een bouwvelop gereed is, waarin ook de openbare ruimte en het groen zijn ingevuld. Dat betekent dat er concrete uitwerkingen moeten zijn voor het programma en de bebouwing, het groen en de overige invulling van de openbare ruimte, inclusief de gewenste ontsluiting en parkeeroplossingen. Op dat moment moet dus ook alle output uit het participatietraject zijn verwerkt. Hierna wordt de bouwvelop vrijgegeven voor consultatie en daarna aangeboden ter besluitvorming aan het college van B en W. De communicatie hierover wordt gedaan via de website en de nieuwsbrieven.

6. Stappenplan

1. Juni 2021: uitnodiging aan belanghebbenden en gebruikers van Rotsoord voor de 1e bijeenkomst (online) op dinsdag 6 juli.
2. Dinsdag 6 juli 2021: 1e bijeenkomst (online) voor belanghebbenden. Tijdens deze avond vindt het gesprek plaats tussen Hendrik Bouw en de aanwezigen over het initiatief, het proces en de stappen die gezet moeten worden om in het najaar van 2021 een uitgewerkte bouwvelop te hebben. Primaire doel is om de wensen en aandachtspunten van betrokkenen op te halen.
3. 2e brede bijeenkomst: Terugkoppeling van wat er verwerkt is van de opgehaalde input van de eerste avond en workshops. Deze wordt gepland na de zomervakantie van 2021 (tussen september en begin november).

We werken daarbij van grof naar fijn: de architecten zorgen voor een schetsontwerp en 3d impressies, het tweede deel van de avond is een workshop. De deelnemers aan de workshops reageren op het schetsontwerp, brengen eigen ideeën in en dat genereert het 'huiswerk' voor de architect.

4. Uitwerking door architecten. Dit start gedurende de zomermaanden en loopt door tot eind 2021. Waarbij de 'oogst' van de participatie na de bouwvakvakantie wordt verwerkt. Team Rotsoord beoogt de bouwvelop eind 2021 in concept af te ronden, voordat het wordt vrijgegeven voor consultatie door het college van B en W.
5. Finetunen en afronden. Het najaar gebruiken we om het voorlopige eindresultaat van de bouwvelop te presenteren aan de deelnemers van de 2e bijeenkomst. Waar mogelijk vindt nog finetuning plaats. Medio november koppelen we de concept bouwvelop en de schetsen terug naar betrokkenen en gebruikers in Rotsoord 7 zoals die wordt aangeboden aan het college van B en W.

In bovenstaande aanpak is er een rol weggelegd voor de deelnemers van de 2e bijeenkomst, maar we zorgen er voor dat ook de brede doelgroep van omwonenden, ondernemers en gebruikers betrokken blijft en zo mogelijk ook online de gelegenheid heeft om op bepaalde thema's hun voorkeur aan te geven.

Na de besluitvorming door het college over de bouwvelop naar verwachting in het 2e kwartaal van 2022, wordt gestart met de eerste onderzoeken voor het bestemmingsplan.

7. Participatie toekomstige bewoners/gebruikers

Het betrekken van toekomstige bewoners is ook een vorm van participatie. We zorgen er daarbij eerst voor dat er een bestand van geïnteresseerden wordt opgebouwd. Voor een deel komen deze uit de directe omgeving, maar ook elders in of buiten Utrecht zullen mensen de kans graag aangrijpen om

op deze bijzondere locatie te kunnen wonen. Aan de geïnteresseerden wordt gevraagd of ze actief willen meedenken over de invulling van het plan.

8. Algemene communicatie

De communicatie over Rotsoord 7 is enerzijds gericht op het geven van informatie over Rotsoord 7 aan Utrechters in het algemeen en specifieke belanghebbenden in het bijzonder. Anderzijds richt de communicatie zich op de werving van geïnteresseerde kopers voor de appartementen en ondernemers voor de beschikbare commerciële ruimten. In totaal gaat het om 49 appartementen en 350m² commerciële ruimte.

Voor de branding van het gebied loopt een apart traject, waarin Goedwerk - gespecialiseerd in place-making en branding van locaties - het voortouw neemt. Dat moet op korte termijn leiden tot een heldere positionering van Rotsoord 7 en een visuele uitwerking van de projectstijl. Dat heeft uiteraard directe invloed op de communicatie-aanpak en de inzet van communicatiemiddelen.

9. Communicatiemiddelen

Veel communicatiemiddelen dienen meerdere doelen: ze zijn van betekenis in de participatie met betrokkenen, met de toekomstige bewoners en in de algemene communicatie. Vooralsnog denken we aan de inzet van de volgende communicatiemiddelen:

- Website

De website vormt het hart van de communicatie. De website is inspirerend over de kansrijke ontwikkelingen die op deze plek mogelijk zijn en informatief over het initiatief zelf en de processtappen die we gaan zetten. De url voor de site is UtrechtRotsoord7.nl. Op dit moment is een tijdelijke landingspage online, medio juli 2021 is de definitieve site in eerste opzet online, daarna volgt verdere uitbouw. De gemeente maakt ook een projectpagina (www.utrecht.nl/rotsoord7) met een link naar de url van Hendriks Bouw en Ontwikkeling (<https://www.hendriksbouwenontwikkeling.nl/projectoverzicht/rotsoord/>).

- Facebook

Facebook is een medium waar snel en beeldend actuele ontwikkelingen gemeld kunnen worden en waar gelegenheid geboden kan worden voor het indienen van reacties door betrokkenen en geïnteresseerden.

- Persoonlijke uitnodiging

Voor de 1e en 2e bijeenkomst zorgen we dat alle omwonenden, ondernemers en betrokkenen uit de directe omgeving een uitnodiging in de bus krijgen via een wijkbericht. Belangrijke stakeholders krijgen uitnodigingen voor aparte overleggen.

- Nieuwsbrief met informatie over de voortgang van het project.

- Nieuwsbrief voor geïnteresseerden van woningen en bedrijfsruimten.

- 1e bijeenkomst voor alle betrokkenen

- 2e bijeenkomst met de terugkoppeling en workshops om actief mee te denken over de invulling van het initiatief

- Mailing vanuit de mailbox van de gemeente (rotsoord7@utrecht.nl)