



# Terugkoppeling 2<sup>e</sup> digitale bijeenkomst Rotsoord 7

<b>Bijeenkomst</b>	Digitale bijeenkomst Rotsoord 7	<b>Verslag door</b>	Projectgroep Rotsoord7
<b>Datum</b>	21 december 2021	<b>Datum verslag</b>	23 december 2020
<b>Tijdstip</b>	19:30	<b>Verzonden aan</b>	Aanwezigen digitale bijeenkomst Rotsoord 7
<b>Plaats</b>	Digitaal, via Zoom	<b>Bijlagen</b>	1) Presentatie digitale bijeenkomst 21 december 2021 2) Wijkbericht december 2021

## Inleiding

De gemeente en de initiatiefnemer (Hendriks Ontwikkeling) onderzoeken de mogelijkheden voor woningbouw en creatieve bedrijven op het perceel Rotsoord 7. Tijdens de 1<sup>e</sup> (digitale) bijeenkomst op 6 juli jl. zijn het initiatief en de onderzoeksvragen toegelicht. Tijdens de 2<sup>e</sup> (digitale) bijeenkomst op 21 december is het schetsontwerp gepresenteerd. Deelnemers waren in de gelegenheid om vragen te stellen tijdens de presentatie. In het tweede deel van de bijeenkomst gingen de deelnemers uiteen in groepjes (break-out rooms). In deze break-out rooms gingen de ontwikkelaar en gemeente in gesprek met aanwezigen over het schetsontwerp en het proces.

*NB: het schetsontwerp zoals dat is gepresenteerd op 21 december was op basis van de toen geldende inzichten en uitgangspunten. Bij de nadere uitwerking van het schetsontwerp naar een concept Bouwenvelop, kunnen uitgangspunten en het ontwerp op onderdelen nog wijzigen.*

## Wie waren aanwezig bij de 2<sup>e</sup> bijeenkomst?

Tijdens de avond waren er 20 mensen uit de wijk aanwezig. De meesten zijn bewoner of ondernemer en wonen of ondernemen aan Rotsoord, Jutfaseweg, Briljantlaan, Julianaweg of Diamantweg. Van de aanwezigen komt bijna iedereen dagelijks op Rotsoord.

## In groepen uiteen

Hieronder vindt u per deelgroep een korte samenvatting van wat er in de deelgroepen is besproken. De vragen die tijdens de break-out rooms aan de orde zijn gekomen, zijn:

- Wat vind je goed aan schetsontwerp?
- Wat zijn aandachts- of verbeterpunten aan het schetsontwerp?
- En hoe vind je dat het proces tot nu toe verloopt?

Break-out room 1 o.l.v. Martin Trower (Hendriks Bouw en Ontwikkeling)  
Notulen door Kilian Lode (stedenbouwkundig adviseur gemeente)  
Overige aanwezigen namens organisatie: Wilma Groenewegen (projectassistent)

*Aanwezigen:*

Er waren 2 bewoners aanwezig, waarvan 1 bewoner een actieve bijdrage leverde.

- *Algemene vragen*

Wat is er met de input gedaan van de vorige bijeenkomst? Er was vanuit ons een wens om veel met groen te doen op de locatie (groene gevels etc.).

Martin antwoordt, dat de input samen met de landschapsarchitect verder wordt uitgewerkt tot een kwalitatief plan voor de openbare inrichting.

Voldoet het plan aan BENG (bijna energie neutraal gebouw)?

Ja, antwoordt Martin, dit zijn de minimale eisen. Wij doen uiteraard meer dan dit en hebben hogere ambities.

- *Wat vind je goed aan het schetsontwerp?*

Er is goed nagedacht over de toegang naar het water. De spanten en groene route naar water.

De eerste schetsen zien er stoer uit. Ik ben bang dat het gebouw wat hoger is dan eerder gedacht. Ik woon recht aan de overkant van het initiatief en weet niet of er sprake is van schaduwwerking.

Volgens Martin zijn er geen aanzienlijke schaduw effecten te verwachten voor de bewoners aan de overkant van de Vaartsche Rijn vanwege de afstand tot het project. Misschien alleen als de zon heel laag staat in de vroege ochtend voor een zeer korte duur.

- *Wat zijn aandachts- of verbeterpunten aan het schetsontwerp?*

Bezinning.

Hoe wordt het groen uitgewerkt? Het is belangrijk dat het een groene invulling krijgt.

Martin antwoordt, dat we dit samen met een landschapsarchitect gaan oppakken.

Uitwerking half verdiepte parkeergarage. Waarom niet volledig verdiept?

Martin: Doordat de garage half verdiept is en omringd wordt met creatieve ruimtes is alleen aan de zuidzijde de garage deels zichtbaar. Dit kunnen we oplossen door het te laten begroeien met klimplanten of in de architectuur oplossen. Een volledig verdiepte garage heeft een langere hellingbaan nodig. Hierdoor zijn er veel minder parkeerplaatsen mogelijk of de hellingbaan moet buiten het gebouw komen. Dat is vanwege de beperkte ruimte niet wenselijk.

- *En hoe vind je dat het proces tot nu toe verloopt?*

Het is goed dat jullie vroeg in het proces participeren.

Het lijkt alsof de ontwikkelaar in de lead is en de gemeente volgend is.

Martin antwoordt, dat de ontwikkelaar vanavond aan het woord is om het project te presenteren.

Achter de schermen vindt nauw overleg met de gemeente plaats over aspecten van het ontwerp en de uitgangspunten. Het behouden van de spanten is bijvoorbeeld een ambitie van de gemeente dat een

plek in het ontwerp heeft gekregen. Het schetsontwerp is het resultaat van gesprekken met de gemeente, de ontwikkelaar en omwonenden

Er is nog niet iets gezegd over de rol/reactie van welstand.

Martin antwoordt, dat de Welstandscommissie vooral in een later proces adviseert, wanneer er meer bekend is over de gevels en uitwerking. Het initiatief is al wel besproken in een informeel overleg tussen stedenbouw en welstand en akkoord bevonden.

[Break out room 2 o.l.v. Jos Ondersteijn \(Hendriks Bouw en Ontwikkeling\)](#)

[Notulen door Diane van Dam \(communicatieadviseur gemeente\)](#)

*Aanwezigen:*

Bewoner Jutfaseweg (deelnemer 1)

Bewoner Jutfaseweg (deelnemer 2)

Vertegenwoordiging Het Ketelhuis en De Zagerij (deelnemer 3)

Huurder naast kavel Rotsoord (deelnemer 4)

Bewoner Julianaweg (deelnemer 5)

- *Wat vind je goed aan schetsontwerp?*

Deelnemer 1: de duurzaamheid, auto's uit het zicht, creatieve plint, stijl van bouwen

Deelnemer 2: ambitie om de wandelroute langs het water doorlopend te maken, ontwerp met de spanten mooi gedaan.

Deelnemer 3: gebouw brengt leven in de brouwerij, meer beweging.

- *Wat zijn aandachts- of verbeterpunten aan het schetsontwerp?*

Deelnemer 1: maakt zich zorgen over de hoogte van de 4<sup>e</sup> woonlaag door de verhoogde plint, overlast van horeca, overlast van horeca als de oever naast het terras openbaar toegankelijk wordt

Deelnemer 2: behoud van vrije zichtlijnen, ook vanaf de brug, het belang van de zichtbaarheid van de Pastoe fabriek. Deze heeft culturele, historisch en architectonische waarde voor de omgeving.

Aandacht ook voor het massief overkomen van het gebouw, vindt het gebouw nu te groot in deze omgeving, te veel volume, graag nog een volume- en vormstudie.

Deelnemer 3: invullen van het groen bij de spanten. En bij een te hoog pand, te veel schaduw op het terras. Verzoek om bezonning studie.

Deelnemer 4: de veiligheid van de zijkant van het (gehuurde) pand. Deelnemer wil graag weten of en hoe deze erfscheiding wordt uitgewerkt. Dat hier geen donkere 'hangplek' ontstaat, aangezien het openbaar terrein wordt.

Deelnemer 5: graag stenen metselwerk in plaats van beton, het gebouw is te hoog. Het gebruik van het juiste groen aan de noordkant: weinig zon, rekening mee houden uitkiezen beplanting/bomen. Ziet ook graag grotere woningen en niet alleen starterswoningen van 50 m2.

- *En hoe vind je dat het proces tot nu toe verloopt?*

Men is niet toegekomen aan de beantwoording van deze vraag.

Breakout-room 3 o.l.v. Marcel Horvers (Hendriks Bouw en Ontwikkeling)

Notulen door Carline Loman (projectmanager gemeente)

Overige aanwezigen namens organisatie: Mark Koopman (architect), Han Schraders (stedenbouwkundige gemeente).

*Aanwezigen:*

Bewoner woonachtig aan de Jutfaseweg (deelnemer 1)

Beheerder van de kinderboerderij (deelnemer 2)

Bewoner woonachtig aan de Julianaweg (deelnemer 3)

- *Wat vind je goed aan schetsontwerp?*

Deelnemer 1 is hierover positief te spreken. Ze vraagt zich alleen wel af of alle ambities worden waargemaakt. Bijv. voor wat betreft het aanbrengen van zonnepanelen en de inzet van deelmobiliteit.

Marcel licht toe dat Hendriks Bouw en Ontwikkeling ruime ervaring heeft opgedaan met zonnepanelen en deelmobiliteit. Hij heeft er vertrouwen in dat de ambities worden waargemaakt.

Carline licht toe dat de gemeente recent een nieuwe parkeervisie heeft vastgesteld. Daarin staat o.a. hoeveel deelmobiliteit er moet worden ingezet bij herontwikkeling van een perceel.

Deelnemer 3: Het ontwerp is goed doordacht. Ze is blij dat ontwikkelaar en gemeente trouw zijn gebleven aan de eerdere afspraken gemaakt in de bijeenkomst van 6 juli jl. Ze hoopt wel dat er geen verdere toename komt van het aantal appartementen. Ze heeft wel zorgen over dat de ambities het uiteindelijk niet gaan halen in de praktijk.

Ze vertelt daarnaast geïnteresseerd te zijn in de woningen als toekomstige bewoner.

Mark: Het bouwvolume (de omvang van het gebouw) is niet toegenomen. De appartementen zijn iets kleiner gevonden. Ontwikkelaar ziet de waarde van de plek, dus vertrouwen in dat ambities worden waargemaakt.

- *Wat zijn aandachts- of verbeterpunten aan het schetsontwerp?*

Deelnemer 1 vraagt zich af waarom de spanten aan de noordkant van de nieuwbouw worden gerealiseerd en waarom niet aan de zuidkant. Zij maakt zich zorgen over de hoeveelheid zon aan de noordkant. Wordt het op die manier geen donkere/duistere plek?

Mark licht toe dat de spanten uit de huidige loods zo veel mogelijk op hun originele plek worden teruggebracht. Dit doet recht aan de historische context.

Han: de doorgang bij de spanten is bewust breed gemaakt. Daardoor komt er voldoende zonlicht. De noordkant heeft daarnaast als meerwaarde dat het grenst aan de zuidgevel van de Pastoe fabriek. Daardoor wordt het een unieke plek.

Mark: er zijn misschien mogelijkheden om de muur van de Pastoe fabriek deels open te maken (met ramen) waardoor de connectie met de activiteiten in het pand groter wordt. De zuidkant van het gebouw biedt die mogelijkheden niet.

In het vervolgproces zullen we een bezonningsstudie maken.

Deelnemer 1 is benieuwd naar de mening van de architect over het Moxy hotel dat recent is opgeleverd.

Mark: Voor Rotsoord 7 hebben we een ontwerp wat echt recht doet aan het gebied en het een bijzonder gebouw maakt (o.a. door het behoud van de spanten). Dat ontbreekt wat hem betreft nog wel aan andere gebouwen die recent zijn gerealiseerd in Rotsoord.

Deelnemer 1: het zou mooi zijn als het gebouw meer Rotterdamse uitstraling krijgt.

Mark: die suggestie nemen we zeker mee.

Deelnemer 2 vraagt of het ook mogelijk is om aan de Rotsoord kant meer groen te laten terugkomen op het dak van het gebouw? En in zijn algemeenheid: meer groen is wenselijk!

Mark: het hoge dak moet waarschijnlijk helemaal ingezet worden met zonnepanelen. Bekeken moet worden of dit samen gaat met groene aanplant. Vraag die daarbij speelt is welke duurzaamheidskeuzes je voorrang geeft. Een afweging daarbij is ook hoeveel mensen er straks op het groene dak kijken.

Han: We gaan nog met een landschapsarchitect kijken naar mogelijkheden om te vergroenen. Bij de presentatie van het Voorlopig Ontwerp kunnen we daar meer toelichting op geven.

- *En hoe vind je dat het proces tot nu toe verloopt?*

Deelnemer 1 is positief over het participatieproces.

Deelnemer 3: blij met het proces tot nu toe. Fijn dat we zo goed meegenomen in de verschillende stappen in het ontwerp.

Mark geeft aan dat ideeën voor meer groen of andere suggesties voor het schetsontwerp naderhand ook nog kunnen worden gedeeld met ontwikkelaar en gemeente. Dit kan bijvoorbeeld via het mailadres [rotsoord7@utrecht.nl](mailto:rotsoord7@utrecht.nl)

Marcel dankt alle aanwezigen voor hun waardevolle input.

## Vragen- en antwoordenlijst

Tijdens en voorafgaand aan de avond is een aantal vragen gesteld. We hebben deze gebundeld en zo goed mogelijk beantwoord in de onderstaande vraag- en antwoordenlijst. Heeft u nog aanvullende vragen? Of mist u een vraag? U kunt die mailen naar [rotsoord7@utrecht.nl](mailto:rotsoord7@utrecht.nl).

- 1. Hoe gaat het gebouw bijdragen aan het groene karakter van Rotsoord?**  
In de openbare ruimte planten we bomen en planten. Ook zullen we kijken of we groen tegen de gevels van de belendingen en in de spanten kunnen laten groeien. Een landschapsarchitect gaat dit later ontwerpen.
- 2. Wordt het gebouw getoetst aan de duurzame ambities van de gemeente Utrecht?**  
Ja, met de gemeente is afgesproken om de duurzaamheid ambities te toetsen middels GPR. Met GPR gebouw is het mogelijk om de duurzaamheid van gebouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. Het is ontstaan uit een visie op duurzaam bouwen: creëer een zo hoog mogelijke kwaliteit met een zo laag mogelijke milieubelasting. De exacte maatregelen worden in een latere fase door ontwikkelaar voorgesteld en vervolgens door de gemeente getoetst.
- 3. Wat betekent culturele bedrijvigheid voor geluidsoverlast in de omgeving?**  
We verwachten geen directe geluidsoverlast. Er zullen geen machines o.i.d. draaien. Er is alleen wat meer aanloop van bezoekers van de bedrijven.
- 4. Wat voor funderingsmethode wordt er toegepast?**  
Dit is nog niet bekend, maar we verwachten dat er op palen gefundeerd zal worden. In een volgende bijeenkomst kunnen we hier meer over zeggen. Overlast zullen wij altijd zoveel als mogelijk beperken. Indien nodig hangen wij ook trilling meters op. Daarnaast zijn we tijdens bouwwerkzaamheden 24 uur bereikbaar via ons portaal bewuste bouwers.
- 5. Hoe zijn de middenhuur en vrije sector woningen verdeeld? Wat zijn de afmetingen?**  
**Een bewoner merkt op, dat er nu een schetsontwerp ligt met 5 lagen. Dat gaat wel erg snel zo. Een bewoner vraagt zich af of er helemaal geen koopappartementen komen.**  
Vrije sector koop zijn dus appartementen die verkocht worden, circa 60% van het totaal. De middenhuur appartementen van 50 m2 zijn volwaardige appartementen. Ze krijgen een woonkamer met open keuken en een aparte slaapkamer. Ook krijgen deze woningen een eigen berging op de begane grond
- 6. Wat is de prijsklassen van deze koopappartementen?**  
De prijzen van de koopappartementen zijn in deze fase nog niet bekend. Die worden bij start verkoop (naar verwachting 4e kwartaal 2023) bekend.
- 7. Wat zijn de afmetingen van de appartementen**  
Er zijn verschillende type koopappartementen. Koop varieert tussen circa 65 m2 en 80 m2
- 8. Appartementen voor starters. Dat zijn dus studenten?**  
Starters en studenten zou kunnen, maar dat hoeft niet.
- 9. Parkeren: wordt het 2 meter en dan nog 5 verdiepingen? Waarom niet helemaal onder de grond parkeren?**  
Parkeren wordt in de presentatie toegelicht door de architect. E.e.a. wordt ingepakt door de creatieve ruimten waardoor je ze niet ervaart op straatniveau.

10. Hoe hoog is de creatieve plint?

De creatieve plint wordt circa 3,5 meter tot 4 meter hoog.

11. Waarom creatieve ruimtes aan de noordkant?

Dan kunnen we de link maken met de Pastoefabriek én de spantenconstructie die we laten terugkomen op de oorspronkelijke plek. En aan de west- en oostzijde zitten ook creatieve ruimten.

12. Het lijkt alsof het gebouw aan de Rotsoord kant 6 étages hoog is en niet 5. En aan de waterkant 5 i.p.v. 4 étages wegens de hoogte van de creatieve plint. Klopt dat?

Nee dat klopt niet. Het gebouw is 5 lagen hoog aan de Rotsoord kant: een begane grond en 4 woonlagen.

13. De zichtlijn lijkt niet vanaf de Oranjebrug genomen te zijn, maar vanaf de Jutfaseweg. Klopt dat? Als er gezegd wordt dat er van de brug de letters van Pastoe fabriek zichtbaar zijn, men ook een beeld moet geen van de brug kijkend naar de letters, en niet van de Jutfaseweg.

Punt is precies genomen op de overgang van de brug naar de Jutfaseweg. We zullen in de volgende fase nog meer viewpoints pakken om e.e.a. te verduidelijken.

14. Wat gebeurt er met restaurant De Zagerij en het Ketelhuis of zie ik het nu niet goed? Ervan uitgaande dat die na de coronacrisis nog bestaan.

De Zagerij en het Ketelhuis blijven op dezelfde plek en worden door de nieuwe openbare inrichting ook beter zichtbaar. Het terras wordt ingepast in het nieuwe ontwerp van de openbare inrichting.

15. Gaan jullie die duurzame ambities meer SMART maken? Hoeveel procent van de gebouwgebonden en gebruikers energie in het gebouw wordt binnen het plan opgewekt?

We hebben het duurzame gedeelte nog niet verder uitgewerkt. We hebben hoge ambities en als we in de volgende fase zitten zullen we duurzaamheid zeker SMART uitwerken en toelichten.

16. Ik neem aan dat jullie gewoon schroefpalen bij de bouwwerkzaamheden gebruiken?

Qua fundering hebben wij nog geen idee wat het wordt. Uiteraard hebben we aandacht voor de omgeving en als we de eerste onderzoeken hebben uitgevoerd naar de draagkracht van de grond, kunnen we dit nader toelichten.

17. Kunnen jullie aangeven wat er is gedaan met de opgehaalde input van de vorige sessie?

Dat is zojuist tijdens de presentatie toegelicht. Maar als je nog iets mist, dan kun je daar zo meteen in de breakout rooms nog iets over vragen.