

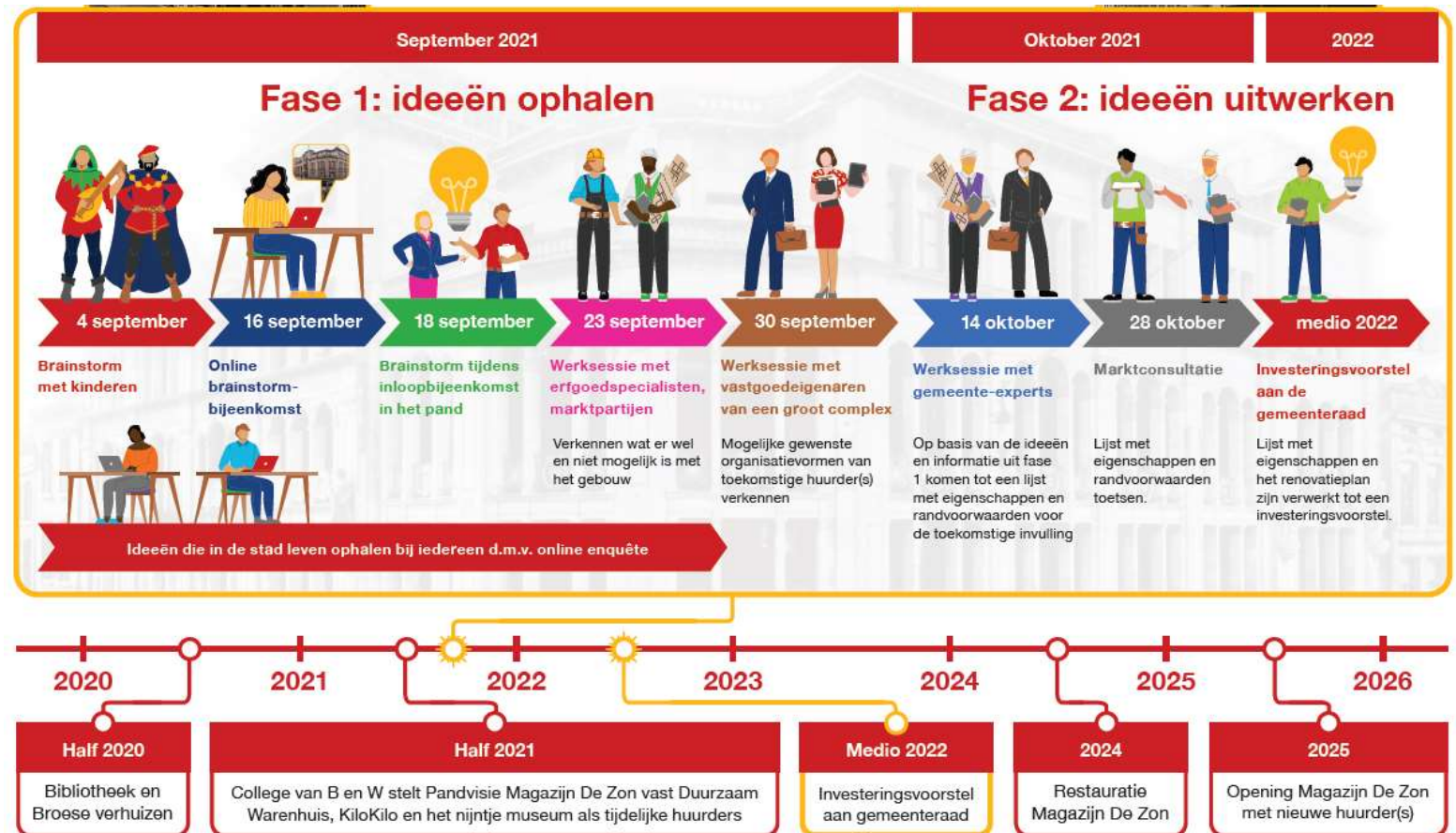
Denk mee over de toekomst van Magazijn De Zon



28 september 2021
Participatieverslag 2021

Wat staat er in dit verslag?

Dit verslag laat beknopt de opbrengst zien van het participatietraject. Deelnemers zijn actief gevraagd om te dromen. De ideeën worden vervolgens getoetst aan het beleid van de gemeente Utrecht, de financiële haalbaarheid, de monumentale waarde, de technische haalbaarheid en de duurzaamheid van het concept.



Brainstorm met kinderen op 4 sep 2021



Opzet brainstorm met kinderen

Opzet

- Kinderen zijn via een mini-theatervoorstelling geworven op straat.
- Na de mini-voorstelling maakten ze –onder begeleiding- een tekening over hun ideeën voor de invulling. Ook werd hen gevraagd te vertellen wat ze er absoluut niet zouden willen zien.

Deelnemers

- +/-25 kinderen in leeftijd van 3-20.
- Enkele kinderen uit Utrecht, veel van buiten de stad (Winschoten, Nijmegen, Limburg) en uit het buitenland (Oekraïne, Londen, Parijs).

Toehoorder

- Raadslid Groen Links.



Opbrengst brainstorm met kinderen

‘Een plek om te chillen’



- Kinderen combineren veel ideeën met elkaar in het pand
- Kinderen spreken bijna allemaal van:
 - **‘Verblijfsgroen’**: ze noemen een bloementuin, een bos, een binnentuin en ‘een plek buiten om te chillen’.
 - **Spelen / bewegen**: zwembad, skaten / schaatsen, voetballen, verkeerstuin, reuzenrad op het dak, spookhuis, binnen speeltuin, racebaan, trampoline, disco/dansen, hutten bouwen, film op het dak, gamen.
 - **Creativiteit / kunst**: knutselstraat, muziek maken, kunst, theater, museum, circus.
 - **Winkels**: ijswinkels, ‘spulletjes’, koekjes en bloemenwinkel.



Online bijeenkomst 16 sep 2021

Bijeenkomst over de toekomst van Magazijn De Zon

- Hartelijk welkom!
- Zet je microfoon uit en je camera aan
- Zet je instellingen op Speaker View
- Zorg dat je voor- en achternaam in beeld zijn
- Pak een lekkere kop koffie of thee
- We starten om 19.00 uur



Opzet online bijeenkomst

Opzet

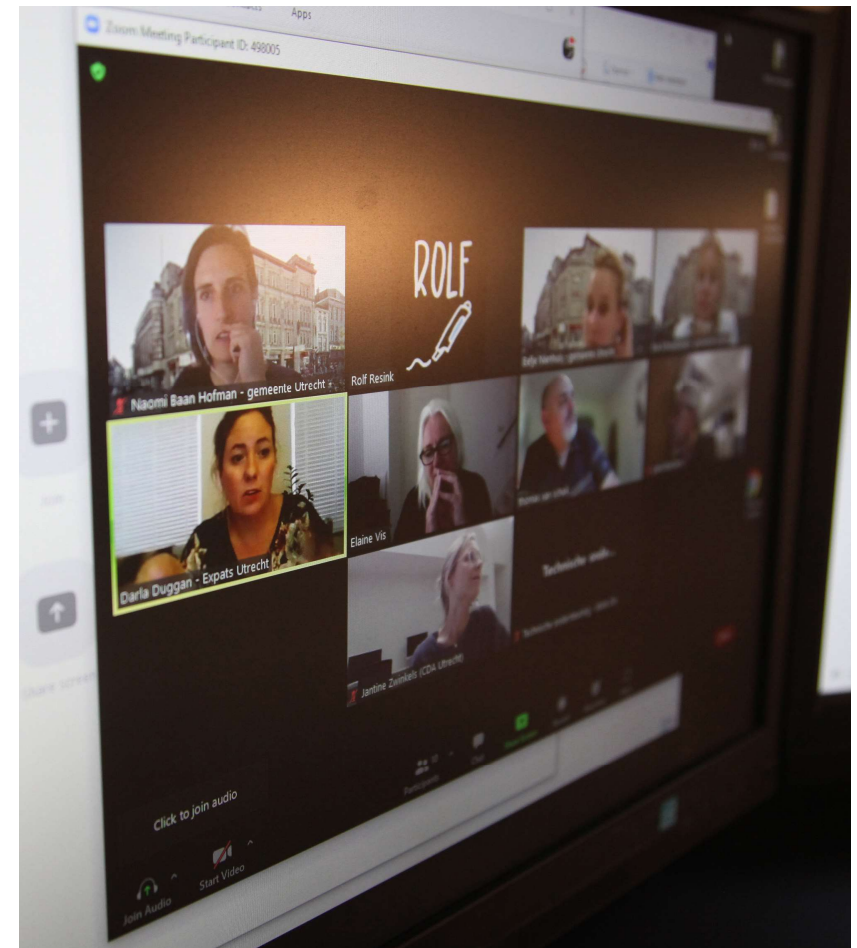
- Deelnemers zijn geworven via groot artikel in DUIC en Telegraaf, nieuwsbrieven van de gemeente en haar partners, fysieke uitnodigingen op ontmoetingsplekken in de stad (bibliotheek, zwembad), actief benaderen van netwerken in de stad zoals de Binnenstadsgroep, Binnenstad030.

Deelnemers

- 16 aanmeldingen, 4 deelnemers.

Toehoorder

- Raadslid CDA.



Opbrengst online bijeenkomst

‘Het pand heeft behoefte aan een dappere keus’

- Voorkeur voor **1 thema**, betrek het hele pand daarin. Genoemd is: sport, cultuur, film, oude kunst, muziek, evenementen, circulariteit/ duurzaamheid, mobiliteit.
- Wens dat het **laagdrempelige ontmoeting** uitnodigt – zonder consumptieplicht.
- Wens voor **levendigheid en openheid** op de begane grond zodat je wordt uitgenodigd om naar binnen te komen. Levendigheid, ook ‘s avonds.
- Wens voor **dagelijks gebruik**. Werk/ makersplekken en wonen helpt daarbij.
- Iets voor **iedereen**: van jong tot oud, van inwoner – bezoeker.
- Kijk naar de mogelijkheden voor **multifunctioneel gebruik**.
- Wens voor een **openbaar dak**: denk aan de groene plek op het museumplein ‘het is een cadeau voor de stad’.
- **Urban planning**: denk aan een aanvulling op de iconische plekken in de stad: Bollendak, Domplein, De Post, SIF, Magazijn De Zon. Maar blijf dicht bij de kracht van Utrecht (zie eerder genoemde thema’s).
- Wens om vanaf begane grond de **doorkijk** naar de koepel herstellen.



Inloopbijeenkomst 18 sep 2021



Opzet inloopbijeenkomst

Opzet

- Deelnemers zijn geworven via groot artikel in DUIC en Telegraaf, nieuwsbrieven van de gemeente en haar partners, fysieke uitnodigingen op ontmoetingsplekken in de stad (bibliotheek, zwembad), actief benaderen van netwerken in de stad zoals de Binnenstadsgroep, Binnenstad030. Op de dag zelf nodigde het projectteam van de gemeente Utrecht voorbijgangers op straat actief uit op straat om binnen te kijken en ideeën te delen.
- Deelnemers zijn bevraagd op concrete ideeën voor invulling, maar ook op waarden bij het pand: wat vinden zij heel belangrijk (letterlijk of figuurlijk) of juist niet om terug te zien?

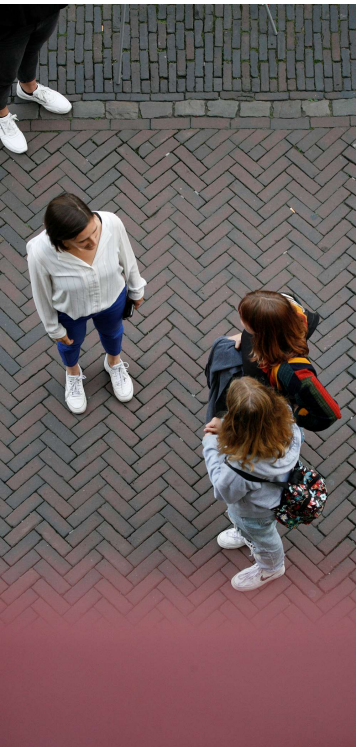
Deelnemers

- +/-80 volwassenen, van 20 tot 80 jaar, van geboren en getogen Utrechters tot internationale studenten en bezoekers aan de stad.



Opbrengst inloopbijeenkomst

'Voor iedereen'



- Draagvlak voor het besluit om het pand aan te houden.
- Enthousiasme over de omvang en de openheid van het pand.
- Er wordt waarde gehecht aan de **oude elementen herstellen / terugbrengen**. Veel genoemd: de koepel, glas in lood ramen, herstellen opening in de vloer.
- **Laagdrempelig en uitnodigend voor iedereen**.
- **Multifunctioneel**: er is voor iedereen wat te halen, het blijft aantrekkelijk door wisseling.
- De **vleugel naar/ van de Massegast wordt niet als onderdeel** ervaren van de grote open vloeren. Het afscheiden voor woningen of werkruimten wordt actief en spontaan genoemd.
- Commerciële activiteiten zijn nodig om daarnaast maatschappelijke activiteiten in te kunnen richten (waarbij actief wordt benadrukt: geen grote commerciële ketens, grote horeca of hotels).
- Het **dak** wordt als heel aantrekkelijk beschouwd: rustpunt in de stad, stadstuin of lichte horeca.
- De volgende thema's worden actief genoemd:
 - Veel aandacht voor **cultuur**: musea, exposities, theater, debatcentrum, comedyclub.
 - **Onderwijs**: onderwijsinstellingen, workshops / trainingen.
 - **Verhuur**: flexibele ruimtes voor wisselende workshops / ontmoetingen.
 - **Wonen**: doelgroep studenten wordt net zo vaak actief aangemoedigd als juist actief uitgesloten.
 - **Kinderen**: grote ruimtes voor kinderen om te spelen, ervaren, ontdekken.
 - **Food**: markt, foodcourt.
 - **Horeca**: kleinschalig van koffiebar tot restaurant of bierbrouwerij in de kelder.



Werksessie makelaars 23 sep 2021



Opzet werksessie makelaars

Opzet

- 6 bekende retail-makelaars (internationaal en lokaal) zijn uitgenodigd.
- Na een rondleiding zijn kansen en aandachtspunten verkend.



Opbrengst werksessie makelaars

‘De retailmarkt is erg in beweging’



- De retailmarkt is **erg in beweging**:
 - Gezien de huidige marktomstandigheden is het moeilijk te voorspellen welke retailers en welke mate op zoek zijn naar grote vestigingen in de binnenstad tegen de tijd dat dit pand wordt opgeleverd. Wel zal er rekening gehouden moeten worden dat minder lang van te voren contracten getekend worden en dat de onderhandelingspositie gebruikt zal worden. Het vroegtijdig in gesprek gaan om de mogelijkheden tot verhuur te verkennen is belangrijk in de huidige marktsituatie.
- Kansrijk: **kantoorhoudende functie**.
- Denken vanuit **1 thema** kan goed en werkt niet per definitie belemmerend.
- Het pand is groot, er is waarschijnlijk geen retailer die het in geheel wil afnemen.
- Bouwkundige uitdagingen:
 - **Voldoende vloerbelasting**.
 - **Laag plafond** (met name eerste etage).
 - **Beperkte / geen prominente ingangen**
- Niet interessant voor grootschalige horeca, **rooftop bar** lijkt makkelijk verhuurbaar.
- Maatschappelijk lijkt **onderwijsinstelling** een logische huurder.



Werksessie Vastgoedeigenaren 30 sep 2021



Opzet werksessie vastgoedeigenaren

Opzet

- In gesprek met vastgoedeigenaren van complexe/ multifunctionele Panden in de stad (zoals Universiteit Utrecht en Achmea Retailfonds en de gemeente zelf) over beheersbare en realistische Beheer/verhuurvormen.



Opbrengst werksessie vastgoedeigenaren

‘Gedeelde /open ruimten maakt het uitdagender’



- Hoge servicekosten zijn onaantrekkelijk: in een nieuw verzamelgebouw in de stad zijn mede om die reden zo min mogelijk gedeelde ruimten.
- Let op bedrijfsvorm.
- Ervaring m.b.t. huurders-consortium: niet afdwingen als verhuurder.
- Duurzaam concept: bedenk nu of het over 20 jaar nog relevant is.
- Let op dat je niet te kwetsbaar wordt doordat er maar één relevante aanbieder is om je concept overeind te houden.
- Werk met een standaard servicepakket en prijs (je kunt variëren in prijs bij type afnemer: werkplekken versus retail).
- Voordeel extern beheerder: makkelijk aanspreekbaar als opdrachtnemer.
- Nadeel extern beheerder: relatief hogere kosten.



Opzet online enquête

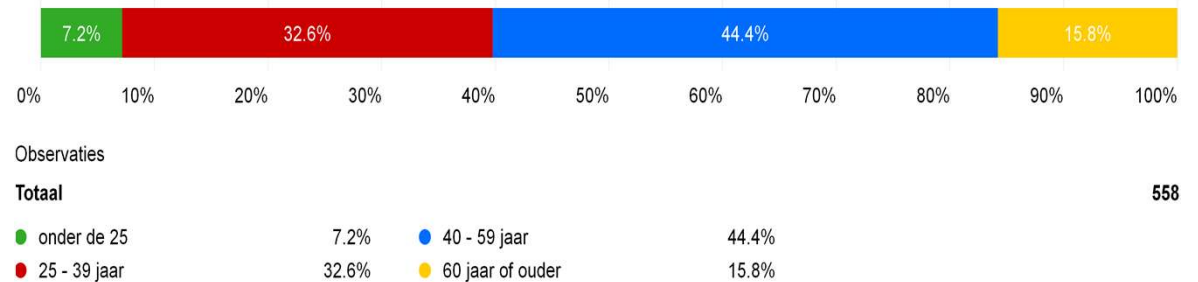
Opzet

- Via platform DenkMee
- 5 weken opengesteld
- Geattendeerd via: rechtstreekse mailings, flyers, nieuwsbrieven, website, social media advertising, poster

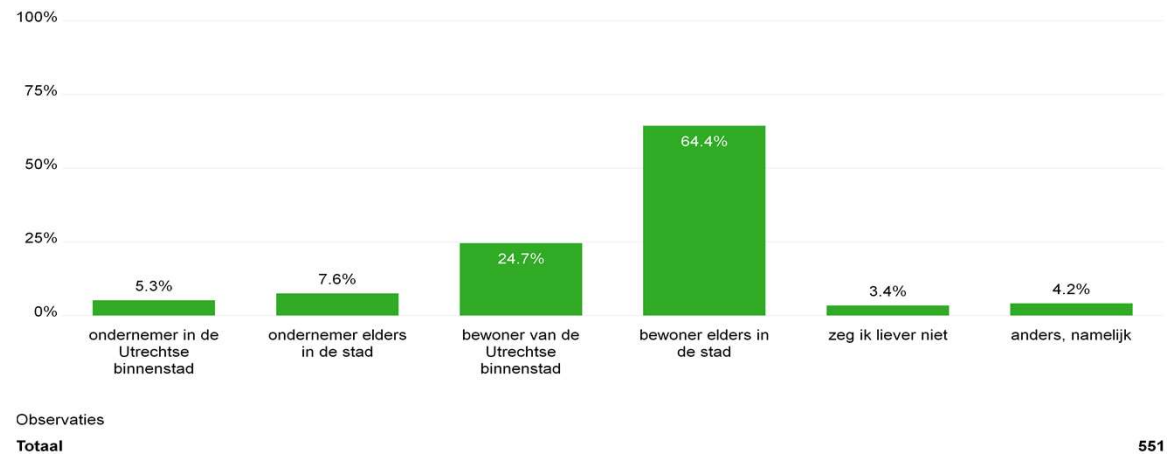


Deelnemers online enquête

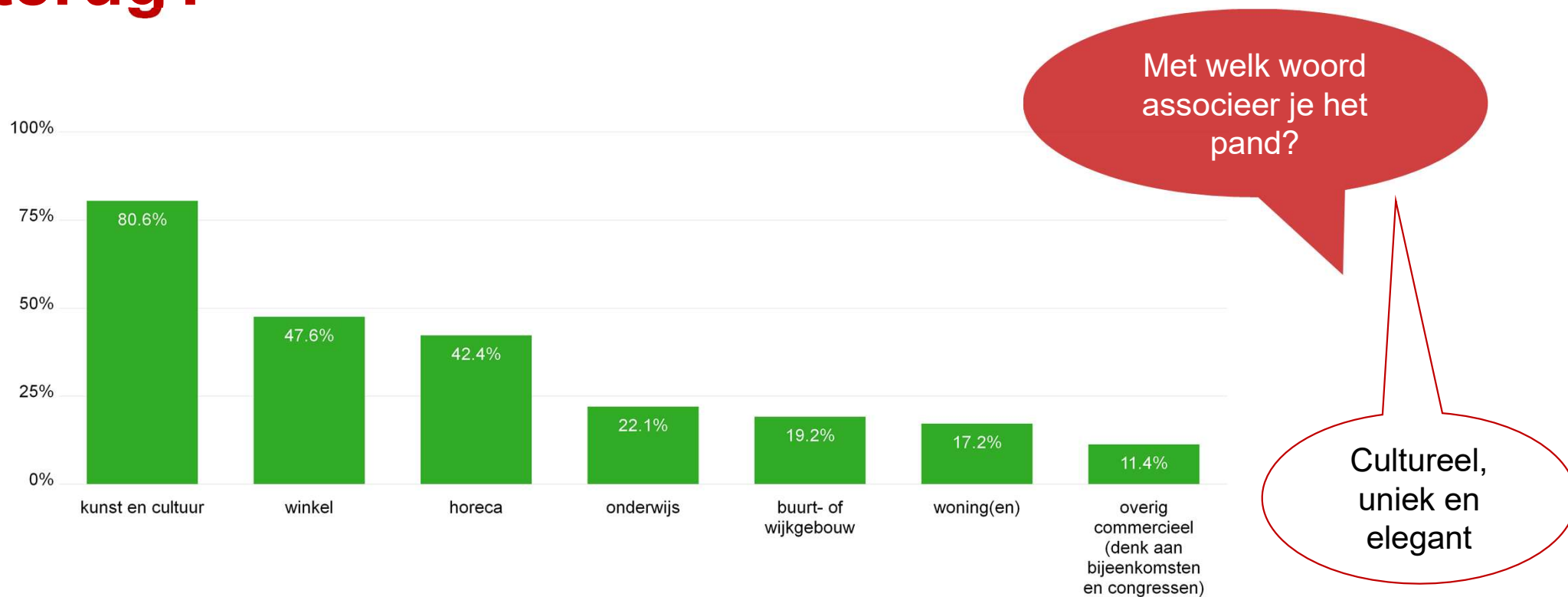
- Totaal 616 respondententen
- Grotendeels tussen 25-59 jaar (77%)



- Met name bewoners uit Utrecht (89%)



Online enquête - welke functie zie je het liefst terug?



Observaties

Totaal

458

Online enquête - wat zie je er liever niet in?



Het moet openbaar toegankelijk blijven

Licht je antwoord toe

Te weinig cultuur in Utrecht

Genoeg horeca en winkelaanbod in stad

Observaties
Totaal

449

Online enquête - waar droom je van?

Noot vooraf: op zoek naar de rode draden

Deze vraag is 422 keer beantwoord. Ieder antwoord is uniek. Soms hebben we mooie uitgebreide verhalen aangetroffen, soms korte suggesties of vergelijkingen. Alle antwoorden zijn in detail doorgenomen. In de vertaling naar de uitkomsten is gezocht naar de rode draden. Dat betekent dat specifieke voorstellen niet terugkomen in dit verslag. Soms omdat het binnen een concept / thema is wat niet door andere deelnemers is genoemd, soms omdat het een vergaande uitwerking is van een thema. In dit verslag richten we ons op de grote lijn.

Deelname is anoniem

We hebben ook gezien dat deelnemers in de open antwoorden zichzelf kenbaar probeerden te maken met contactgegevens. De systemen zorgen ervoor dat deze gegevens niet zichtbaar zijn. We zullen dus ook geen contact met deelnemers op kunnen nemen.



Online enquête - waar droom je van?

In volgorde van meest naar minder vaak genoemd:

1. **Cultuur:**

1. Museum, waarbij veel aan Centraal Museum wordt gerefereerd, met accent op doen en Utrechts karakter
2. Theater

2. **Woningen:** van volledig i.v.m. woningtekort, tot een deel. Artist-in-residence wordt ook meerdere keren geopperd.

3. **Voor iedereen.** Termen als: woon/huiskamer, ontmoeting, sociaal, inloop, ruimte voor LHBTIQ en geen consumptieplicht worden veel genoemd.

4. **Creatie:**

1. Plek voor kunstenaars
2. Makersplekken

5. **Horeca:** van klein en ondersteunend (het meest genoemd) tot groots hotel (enkele keren genoemd) alsook de actieve wens tot geen horeca / consumptieplicht. Rooftopbar wordt veel genoemd. De wens voor een nachtclub wordt ook meerdere keren genoemd.

6. **Verzameling shops** in een categorie:

1. Shop-in-shop waarbij meerdere malen wordt verwezen naar Duurzaam Warenhuis
2. Foodhall
3. Warenhuis

7. **Kinderen:** plek voor kinderen. Speelparadijs, ontdekken.

8. **Verhuurbare plekken** voor workshops of onderwijs

9. **Wellness:** spa

10. **Groen:** moestuin, groene uitrustplek



Inrichting

Naast inhoudelijke suggesties voor de invulling geven veel respondenten de cultuur historische waarden aan: lichtkoepel, het met eikenhout afgewerkte trappenhuis, voormalige opening vanaf de begane grond.

Online enquête - ik denk dan bijvoorbeeld aan...

In de vraag 'waar droom je van' geven respondenten uit zichzelf voorbeelden waar ze aan denken. Forum Groningen wordt opvallend vaak genoemd in verband met cultuur en het dakterras.

Toelichting

De word-cloud laat de meest gekozen invullingen zien: hoe groter het woord, hoe vaker genoemd. Termen die maar één of enkele keren zijn genoemd, komen niet in dit beeld voor.



Reacties onder DUIC-artikel

Na de papieren versie van de DUIC-krant, verscheen hetzelfde artikel op 15 sep online. Daarop kunnen lezers reageren. Sommigen geven uit eigen beweging ideeën mee voor de toekomst:

- Zwembad
- Restaurant op het dak
- Museum
- Woningen
- Muziekpodium

Karel Winkelaar 15/9/2021 - 16:43

Ik heb (ooit) gehoord dat de architectuur van het gebouw De Zon is geïnspireerd op de warenhuizen in Parijs, zoals de Galeries La Fayette.

Arjan Verhoeven 15/9/2021 - 17:18

Als er nog wat plek is in de kelder zou een mooi zwembad, midden in de stad, niet misstaan.

En een leuk restaurant op het dak graag.

D. 15/9/2021 - 21:04

Mooi interactief stadsmuseum (samenwerking Utrechts archief / Centraal museum) over de rijke geschiedenis van onze stad.

Realist 15/9/2021 - 22:23

Gezien het woningtekort moeten er appartementen in komen inclusief een deel voor ouderen.

Katja 16/9/2021 - 10:26

Horeca, dat is hier nog niet 😊

GeeWee 16/9/2021 - 13:38

Zonnepanelen op het dak. Daaronder kleine wooneenheden die als sociale huur verhuurd worden. Deels aan jongeren, deels aan 65-plussers
Begane grond gebruiken voor verhuur als commerciële 'cashcow' aan horeca of winkels om kosten voor onderhoud gebouw te dekken.

Hans 20/9/2021 - 14:36

De kelder kan naar UJazz, podium voor jazz en geïmproviseerde muziek, ooit SJU-huis, destijds gevestigd in een kelder aan de Varkenmarkt.

Utrecht heeft dringend een BIM-huis nodig want Tivoli-Vredenburg is er voor de gevestigde jazz. Ruimte voor concerten en de kruisbestuiving profs en amateursmuzikanten / workshops / sessies in combinatie met een goeie bar. Wordt nu node gemist.

<https://www.ujazz.nl/>



Aanvullend: toetsing bij ondernemers via Centrum Management Utrecht, Jeroen Roose – van Leijden

Ondernemers zijn vertegenwoordigd in het participatietraject. Toch hebben we de opbrengst van het traject nog een keer expliciet getoetst bij de vertegenwoordiger van de ondernemers, het CMU. Dat leverde op punten nog een extra aanscherping op:

- CMU sluit aan bij de wens om te komen tot een thema voor het pand. Hij nodigt daarbij de gemeente uit om te zoeken naar een thema dat de merkwaaarden van de stad uitdraagt. Een denkrichting kan zijn gezond stedelijk leven zichtbaar maken, hier zichtbaar maken wat er gebeurt op het gebied van Health Sciences op USP in stad en regio of een mix zoeken tussen duurzaam elektrisch vervoer (Tesla, We Drive Solar, LomboXnet).
- CMU herkent de behoefte aan ruimte voor culturele activiteiten. Hij nodigt daarbij uit met name te kijken naar interactieve vormen en minder naar passieve cultuurbeleving om zo bij te dragen aan een levendige plint en laagdrempelige toegang tot het pand.
- CMU onderschrijft de wens voor een actieve en open plint. Enerzijds omdat dit uitnodigt het pand in te gaan, maar anderzijds ook omdat dit bijdraagt aan langer verblijf in het centrum en het mensen uitnodigt een rondje te maken over Steenweg en Oudegracht.
- CMU herkent de opmerkingen over de verbinding vanuit het pand met de Stadhuisbrug. Het is prettig als daar iets gebeurt. Dit kan bijvoorbeeld door een extra entrepunt (terugbrengen), bloemenkramen, picknicktafels of iets anders.
- De wens voor een toegankelijk dak herkent CMU ook. 'Utrecht verdient meer activiteit op het dak zodat je de stad ook op die manier kunt beleven.'
- Ook de wens om de etages open te houden begrijpt CMU. Tegelijkertijd nodigt hij uit om daar pragmatisch mee om te gaan. Kies er voor op welke verdieping(en) je welke beleving mee wilt geven, de openheid hoeft misschien niet overal terug te komen.
- Vragend naar de toekomst geeft CMU het volgende mee: "Utrecht heeft nog enorm veel potentie. We hebben een enorme historische waarde, veel aantrekkelijke functies, sterk ondernemerschap. De functie van de binnenstad zal in de toekomst nog meer gaan draaien om ontmoeten, verblijven, beleven en verhalen delen. Wat zou het toch mooi zijn als deze locatie daar haar steentje in kan bijdragen"



Principes uit het participatietraject

We hebben ontzettend veel input opgehaald, van mooi uitgewerkte ideeën, tot wilde plannen. Van een uitgewerkt voorstel voor een FietsMuseum of een Utrecht Hub tot wensen voor een zwembad of een Villa Kakelbont. Deze input heeft ons veel geleerd over wat de deelnemers belangrijk vinden en het doet de opbrengst altijd tekort dit nog verder samen te vatten. Toch doen we dat omdat we principes nodig hebben voor de verdere ontwikkeling. De principes die wij uit de input van het participatietraject halen, zijn:

- Wens voor een toegankelijk, openbaar gebouw waar een zo breed mogelijk publiek zich thuis voelt.
- Voorkeur voor (deels) een culturele invulling.
- Voorkeur voor een toekomstbestendig en flexibel gebouw.
- Voorkeur voor één thema waar verschillende type functies aan bijdragen, zodat het gebouw een eigen identiteit krijgt. De uitnodiging om hierbij goed te kijken naar wat bij Utrecht past, waar de kracht ligt en dat uit te dragen.
- Wens dat het gebouw een aantrekkelijke werking heeft, waarbij met name de plint uitnodigend is.
- Wens voor zichtbare lichtkoepel vanaf begane grond, net zoals zichtbaarheid van de houten trapbalustrades en het terugbrengen van zichtbare entrees aan de Choorstraat en Oudegracht.
- Wens voor een toegankelijk dak om de stad te beleven vanaf daar.

Daarnaast hebben we deze adviezen en waarschuwingen gehoord:

- De retailmarkt en de markt van werkplekken is op dit moment onzeker.
- Het pand is groot en erg open: dit brengt uitdagingen (denk aan geluid en verzekering) met zich mee bij de verhuur.

