

Startdocument Lange Nieuwstraat (ong.) Museumhotel en uitbreiding Centraal Museum



Deel A: Initiatief

A1. Algemeen

Gegevens initiatiefnemer

Initiatiefnemer is de combinatie van VORM ontwikkeling BV uit Papendrecht, waarbij VORM Ontwikkeling BV optreedt als risicodragend ontwikkelaar, Bouwinvest Dutch Institutional Hotel Fund N.V. als beoogd eindafnemer van het hotel, Vondel hotels als exploitant voor het hotel en het Centraal Museum Utrecht als partner voor het hotel en als eindafnemer en gebruiker voor de uitbreiding van het nijntje museum.

Aanleiding en doel

De initiatiefnemers hebben de gemeente verzocht om het bestemmingsplan te wijzigen waarin de functie hotel wordt toegevoegd aan de huidige bestemming (Maatschappelijk i.c.m. o.a. Cultuur). In dit startdocument is het initiatief van VORM Ontwikkeling BV (onderdeel A.) voor de Lange Nieuwstraat (ong.) beschreven. Het doel van dit startdocument is het vastleggen van de uitkomst van een eerste scan (onderdeel B.) van de planologische haalbaarheid van het initiatief. Het startdocument dient als input (onderzoeksvragen, zie onderdeel C.) voor een doorontwikkeling van het initiatief naar de volgende fase: het opstellen van een bouwenvelpe.



Figuur A.1 Fasering van de verschillende onderdelen op het terrein van het W.A. huis

Context van het initiatief

De ontwikkeling van het Museumhotel (3) is een deelopgave van de integrale herontwikkelingsopgave van Altrecht voor het Willem Arntszhuis in het Museumkwartier. Bij de overige drie deelopgaven op het terrein van het W.A. huis is VORM tevens de initiatiefnemer.

Het gaat hier om (1) Woudagebouw, (2) Bleijenburg en Overtuinen (Vrouwjuttenhof). Het Woudagebouw is in uitvoering. Het startdocument van ontwikkelingen (2) is op 12-08-2013 vastgesteld door het College van B&W. Voor deze deelopgave wordt momenteel een bestemmingsplanprocedure voorbereid.

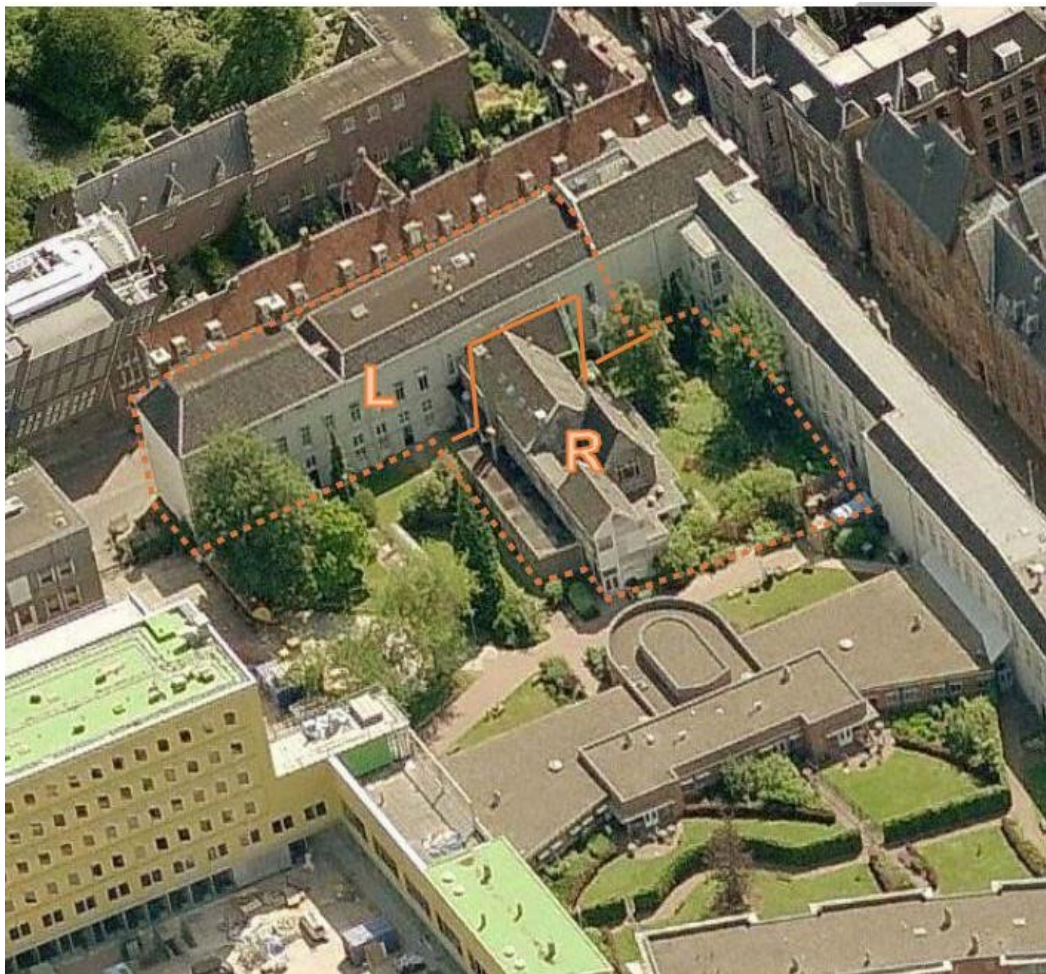
De fasering van de verschillende onderdelen op het terrein van het W.A. huis is:

- 1) De transformatie van het 'Woudagebouw' op de Lange Nieuwstraat, deze is reeds opgeleverd.
- 2) De sloop en nieuwbouw van 'Bleijenburg' en nieuwbouw van Overtuinen (Vrouwjuttenhof).
- 3) De transformatie, sloop (van gebouw R) en nieuwbouw van het Museumhotel en de uitbreiding van het nijntje museum.

A2. Gegevens van het plangebied

Locatie en eigendom

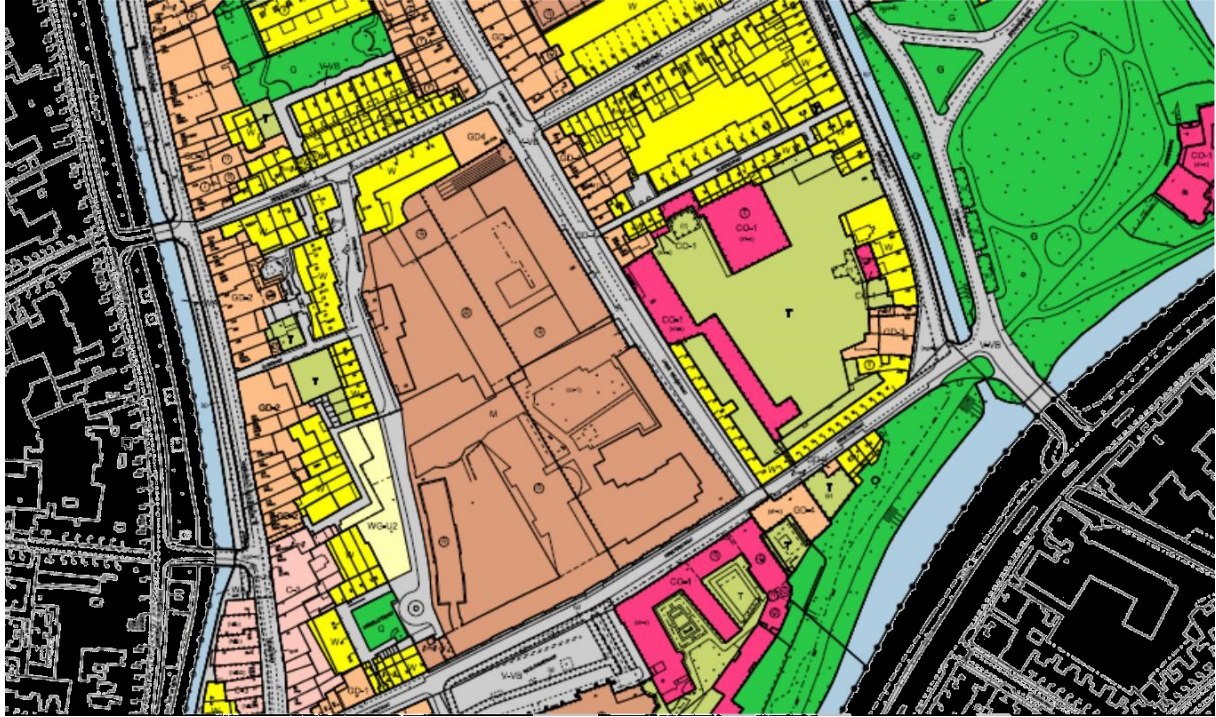
Het Museumhotel is gelegen in het Zuidelijk Museumkwartier van het centrum van Utrecht en wordt begrensd door de Lange Nieuwstraat, het Vrouwjuttenhof en de bebouwing van het nijntje museum aan de Agnietenstraat. Gebouw L en R en de historische tuin, tussen gebouw R en het bestaande nijntje museum, zijn in eigendom van VORM Ontwikkeling BV.



Figuur A.2 Demarcatie te transformeren Gebouw L en te slopen Gebouw R

Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Binnenstad (2010) hebben de panden van het W.A. huis de bestemming Maatschappelijk (M). De panden vanaf de Agnietenstraat / Lange Nieuwstraat hebben tevens de bestemming cultuur en ontspanning 1. De maximale goothoogte voor gebouw L aan de Lange Nieuwstraat is 15 meter. Uitgangspunt is het in standhouden van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling, samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde stadsgezicht.



Figuur A.3 Plankaart bestemmingsplan

Deel B: beoordeling van het initiatief

B1. Beleidskader

Ruimtelijke Strategie Utrecht 2016 (Gezonde verstedelijking)

Deze strategie omvat tevens een investeringsstrategie waarmee een verbinding wordt gelegd tussen de ruimtelijke ambities van de stad. Gezonde verstedelijking is het leidend thema. Uitgangspunten van deze strategie zijn o.a. groei opvangen door inbreiding en hogere dichtheden voor woningbouw en verbetering leefklimaat, ontwikkeling tot slimme stad, uitbreiding centrum maar het westen (Jaarbeurs), goede wisselwerking tussen vastgoed en openbare ruimte en het versterken van de ontmoetingsfunctie, voorrang langzaam verkeer en openbaar vervoer. Hiermee zet de stad in op een gezonde groei van Utrecht naar 400.000 inwoners in de komende tien jaar.

Verkeer en parkeren

De gemeenteraad heeft maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld en maart 2019 het Addendum Nota Parkeernormen fiets en auto. Utrecht werkt aan een aantrekkelijke, bereikbare en gezonde stad. Een belangrijk instrument hierbij is het beleid voor het stallen van fietsen en parkeren van auto's in de stad. Het college zet dit instrument in om de leefbaarheid van de wijken te verbeteren en een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te maken. Ook kunnen parkeermaatregelen bijdragen aan de verbetering van de luchtkwaliteit en het goed bereikbaar houden van de vitale economische functies in de stad.

Hotel

Voor hotels is het ontwikkelingskader vastgelegd in de *Hotelnota 2020: 'A room with a view'*. Onlangs is de Utrechtse hotelmarkt opnieuw in beeld gebracht door Bureau Stedelijke Planning. Dit onderzoek geeft aan dat op basis van de huidige planvoorraad, de verwachting is dat er tot en met 2021 in totaal 15–21 nieuwe hotels bij komen, goed voor 1.500–1.800 nieuwe hotelkamers. Enerzijds is dit een kwantitatieve en kwalitatieve inhaalslag na jaren van relatieve stilstand, anderzijds betekent het in korte tijd een substantiële vergroting bovenop het huidige aanbod. Op basis van deze update is het college voornemens tijdelijk een pas op de plaats te maken met nieuwe hotelinitiatieven. Dit geldt niet voor de uitvoering van de bestaande planvoorraad van 1.500–1.800 nieuwe kamers, waaronder het voorliggende plan, indien wordt voldaan aan de criteria (zie verderop). Een pas op de plaats betekent dat het realiseren van een hotel, of het transformeren van bestaande panden naar hotel, dan alleen nog in uitzonderlijke gevallen mogelijk blijft. Het college wil hiermee de markt op adem laten komen.

Bij de actualisatie van het hotelbeleid in 2015 is al aangegeven dat we initiatieven faciliteren die aanvullend zijn op het huidige hotelaanbod in de stad en daardoor (grotendeels-) een eigen vraag genereren. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan twee van de drie criteria van een experiencehotel:

- Het hotel moet in een monumentaal of bijzonder pand gehuisvest zijn.
- Het hotel biedt een voor Nederland uniek concept waarin het overnachten nevengechikt is aan een andere leisurefunctie als sport of wellness.

- Het hotel moet een unieke (one of a kind) inrichting hebben of het hotel moet zulke bijzondere kwaliteiten hebben dat het op zichzelf een grote aantrekkende werking heeft op nieuwe doelgroepen en verblijfstoeristen die de stad aandoen.

De inschatting is dat het Museumhotel aan het eerste en derde criterium voldoet. Bij het derde criterium wordt opgemerkt dat voor het onderbouwen van de grote aantrekkende werking op nieuwe doelgroepen en verblijfstoeristen eigen marktonderzoek van de initiatiefnemer nodig is.

Horecamogelijkheden museumhotel Lange Nieuwstraat.

Bij de ontwikkeling van het Museumhotel aan de Lange Nieuwstraat vormt horeca een belangrijk onderdeel van het hotelconcept. In dit geval ook met een bijzondere programmering door de inhoudelijke relatie met het Centraal Museum. Gelijk aan de beschrijving vanuit het hotelbeleid zal de wens naar horeca invulling getoetst worden aan een ontwikkelingskader, in dit geval het *Ontwikkelskader Horeca Utrecht 2018 (OHU)*. De ontwikkelmogelijkheden voor horeca in de binnenstad zijn nu beperkt, maar gezien het bijzondere karakter van deze ontwikkeling en de samenwerking tussen het Centraal Museum en het hotel zien we mogelijkheden om hier aan mee te werken, vooral ondersteunend aan de functie van het Museumhotel.

Hotels kunnen horeca voeren als ondersteunend onderdeel van het hotel. Meestal gebeurt dit in de vorm van restaurant met lobby en zijn de gasten veelal hotelgasten. De horeca moet passen in de schaal en grootte van het hotel. Omdat hotels voor de exploitatie vaak (sterk) afhankelijk zijn van een ondersteunende horecafunctie is, zoals in de hotelnota opgenomen, bij ieder hotel (>5 kamers of 10 bedden) horeca (D1 of D2) toegestaan ter ondersteuning van de hotelfunctie.

Om de mogelijkheden voor horecavergunningen te onderzoeken is het dan ook urgent om voor de plannen voor het Museumhotel een indicatieaanvraag te doen bij de afdeling Vergunningen van de gemeente Utrecht. Dit biedt in ieder geval voldoende zekerheid om de gewenste horeca invulling vergund te krijgen. Belangrijke voorwaarde voor een indicatieaanvraag is wel dat de plannen voor het Museumhotel voldoende concreet zijn uitgewerkt om ook daadwerkelijk te kunnen toetsen.

Monument

De Erfgoedwet is, met bijbehorende instrumenten, gericht op het beschermen en in stand houden van binnenstedelijke monumentale en archeologische objecten en structuren. In het plangebied komen zeer veel monumentale panden voor. Deze worden beschermd door de *Monumentenwet 1988* en de gemeentelijke *Monumentenverordening*. Ook de archeologische monumenten worden beschermd door de *Monumentenwet 1988*.

Het is verboden om de monumenten te beschadigen of te vernielen. Het afbreken, verstoren, verplaatsen of anderszins wijzigen is uitsluitend toegestaan op basis van een daartoe verleende vergunning. Dit geldt ook voor het herstellen of (laten) gebruiken op een zodanige wijze dat het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht. Het is niet nodig om in het bestemmingsplan de beschermingsbepalingen uit de *Monumentenwet* en de *Monumentenverordening* over te nemen.

Archeologie

Het belangrijkste doel van de *Erfgoedwet* is de bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie het bodemarchief verstoort, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg: een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten.

Cultuur

Voor cultuur is *Open Ruimte Benut – Actualisering van de Cultuurvisie 2012–2022* het actuele beleidskader. Hierin zijn drie lijnen uiteengezet; de stad als podium, de stad als creatieve ruimte en de stad als leeromgeving. Er wordt ingezet op talentontwikkeling, internationalisering en verbinding van de culturele, ruimtelijke en economische ontwikkeling.

Energie

De gemeente wil de verandering naar duurzame energiesystemen versnellen om zo snel mogelijk klimaatneutraal te worden en verwacht van partijen in de stad dat zij daar een bijdrage aan leveren. De gemeente biedt financieringsmogelijkheden vanuit het energiefonds Utrecht: www.energiefondsutrecht.nl. Ook handhaven we op de wet milieubeheer, de gemeente gaat hiervoor graag vroegtijdig met de initiatiefnemer aan tafel.

Circulaire economie

In de *motie 252 “Circulair bouwen”* van december 2016, vraagt de gemeenteraad nadrukkelijk aandacht voor circulair bouwen. In tegenstelling tot in een lineaire economie waarin de grondstoffen op aarde uitgeput raken, gaat de circulaire economie uit van optimaal en hoogwaardig hergebruik van materialen: van afval naar grondstof. De initiatiefnemer wordt geadviseerd deel te nemen aan de regionale ontwikkelingen op dit thema: <http://www.economicboardutrecht.nl/groen/groen-circulaire-economie>.

B2. Resultaat van de quickscan

Algemeen

De plannen om te komen tot een herontwikkeling op het terrein van Altrecht kennen een lange voorgeschiedenis. In een bestuurlijk vastgestelde startnotitie uit 2002 werd al uitgegaan van herontwikkeling van alle randen van het W.A. huis terrein na het gereedkomen van een nieuw ziekenhuis in het midden van het terrein. De afgelopen jaren hebben Altrecht en VORM Ontwikkeling BV achtereenvolgens overeenstemming bereikt over de ver- en aankoop van de gebouwen Wouda, Bleijenburg en de Overtuinen en recent ook de gebouwen L & R.

Dit planinitiatief (gebouwen L & R) is tot stand gekomen in nauw overleg met de twee toekomstige gebruikers, zijnde Vondel Hotels en het Centraal Museum, met de Stichting Altrecht en met advisering door architect Groosman partners.

Gezonde verstedelijking

Om een aantrekkelijk woonklimaat in de historische stad te behouden moet voor activiteiten als horeca en andere niet-wonen functies rekening gehouden worden met een grenswaarde bij de nabijgelegen woningen van 45 d B(A) etmaalwaarde. Dit betreft de geluidsproductie van de installaties buiten de bestaande en toekomstige panden, in het bijzonder voor installaties op dak of gevel. Ook mogen parkeer- en afvalvoorzieningen niet ten koste gaan van de huidige openbare ruimte. Bij voorkeur voegt een plan waarde toe aan de buurt. Dit kan bijvoorbeeld door het toevoegen van groen, voorzieningen, werkgelegenheid, ontmoetingsruimte, of ruimte voor buurtinitiatieven.

Functioneel, hotel

Functioneel gezien is het toevoegen van het Museumhotel een ontwikkeling die past in het hotelbeleid van Utrecht. Het hotelconcept is te duiden als experiencehotel. Het gaat om 84 hotelkamers die verdeeld worden over het monumentale pand gelegen aan de Lange Nieuwstraat en nieuwbouw die op het binnenterrein wordt gerealiseerd. Het concept wordt vormgegeven door een nauwe samenwerking tussen hotel en museum. De nevenschiktheid is terug te vinden in de thema's, functies en evenementen.

Het museum krijgt de mogelijkheid om de beoogde groei te realiseren en zal door de samenwerking met Vondel hotels mogelijk een nieuwe doelgroep aanboren. Hiervoor dient de initiatiefnemer eigen marktonderzoek te doen. De update van de Utrechtse hotelmarkt van Bureau Stedelijke Planning zullen we ter informatie delen.

Nadere beoordeling:

I Wat is de bijdrage van het beoogde hotelconcept aan het bestaande aanbod?

- Plan past binnen planningsvoorraad.
- Herbestemming van gebouwen is een pre.

II Wat is de beoogde locatie van het hotelinitiatief en wat is hierbij toegevoegde waarde voor het specifieke gebied?

- Voorkeurslocaties in bestaande gebiedsontwikkelingsplannen.
- Voorkeur voor de realisatie van initiatieven in centrum (en hierbinnen Stationsgebied).

III In hoeverre is de (financiële) haalbaarheid van het beoogde initiatief realistisch?

- We vragen de initiatiefnemer om een businessplan te overleggen.
- Het beoogde concept dient aanvullende nieuwe productmarktcombinaties te genereren en we vragen hiertoe nader marktonderzoek op te stellen, waarbij ruimte kan worden gelaten voor op dit moment nog niet voorziene vraaggeneratoren. Het initiatief dient zelf aan te tonen dat er ruimte is in de markt.

Ruimtelijk

Bij het formuleren van het initiatief is intensief overleg gevoerd tussen VORM Ontwikkeling BV, de gemeente Utrecht, de RCE en de eindgebruikers. In dit overleg formuleerde de initiatiefnemer een eerste, globale ontwerp met voldoende mogelijke kwaliteiten. Het initiatief voorziet in een stedenbouwkundige opzet van een nieuwe semi- openbare plek aan de binnenzijde van de Lange Nieuwstraat.

De sloop van gebouw R en de gedachte bouw van 2 nieuwe kleinere, bouwvolumes op deze plek kunnen een omsloten ruimte opleveren, die goed kan aansluiten op de kleinschalige compacte structuur van de Utrechtse binnenstad. Binnen de bestaande bouw en de twee blokken nieuwbouw kan een hof ontstaan dat zich in de luwte van de drukkere straten bevindt. Voor het hotelprogramma dient de entree gelegen te zijn aan de Lange Nieuwstraat. De entree van het nijntje museum blijft gelegen aan de Agnietenstraat.

Uitgangspunt is dat de historische waarde van het complex in stand wordt gehouden. Het gevelbeeld wordt aan de kant van de Lange Nieuwstraat niet aangetast en aan de pleinzijde is de aantasting beperkt door de plaatsing van de volumes en de beperkte raakvlakte tussen oud en nieuwbouw. Het resultaat laat zich zien als een concept waarbij de samenwerking tussen hotel en museum centraal staat, vertaalt in een vernieuwend ruimtelijk volume dat recht doet aan de stedenbouwkundige en monumentale omgeving.

Verkeer en parkeren

De (her)ontwikkeling dient te voldoen aan de parkeernormen zoals opgenomen in de *nota Stallen en parkeren uit 2013*. Het plangebied valt in zone A1. Het initiatief behelst een functiewijziging van bestaande bebouwing, sloop en nieuwbouw. Hierbij mag rekening gehouden worden met de parkeereis van de huidige situatie (van rechtens verkregen niveau). In de bijlage bij de parkeernota (*Bijlage 1: Nota Parkeernormen Fiets en Auto*) wordt het hanteren van de parkeereis nauwkeurig beschreven. In hoofdstuk 5 van deze bijlage is ook beschreven wat de maximale loopafstanden zijn tot een parkeervoorziening. Het plangebied is een centrumlocatie en de acceptabele loopafstanden (wonen 750 meter, werken/bezoek 1000 meter) zijn groot. Hierdoor behoort de opvang van parkeren in de parkeergarage Vaartse Rijn tot de mogelijkheden.

Extra aandacht moet worden gegeven aan fietsparkeren. Hiervoor zullen voor het hotel en het museum (publieksfunctie) voorzieningen moeten worden getroffen. Voor het hotel zal in overleg met de gemeente en de exploitant worden gezien of er extra fietsparkeerplaatsen moeten worden gecreëerd en hoe deze kunnen worden ingepast in de opgave. Het realiseren van voldoende fietsvoorzieningen is in de binnenstad een stevige uitdaging.

Gronduitgifte

De gronduitgifte heeft reeds plaatsgevonden. Het gebouw met omliggende gronden was eigendom van Altrecht. De koopovereenkomst is op 31 januari 2017 getekend waardoor de twee panden en de grond in eigendom is overgedragen aan VORM Ontwikkeling BV.

Monumenten

Uit het vooroverleg tussen VORM Ontwikkeling BV, de gemeente Utrecht, de RCE en de eindgebruikers blijkt dat de initiatiefnemer de meerwaarde ziet van de monumentale status. Een eerste, globale uitwerking van bouwvolumina laat zien dat het initiatief zich kan gaan verhouden tot de monumentale status van dit deel van de binnenstad. De ambitie van de initiatiefnemer is om de nieuwe functie en de bouwhistorische waarde elkaar te laten versterken. Belangrijke uitdagingen liggen nog voor de boeg.

De bouwhoogte van de nieuwbouw moet worden geminimaliseerd ten opzichte van de omliggende bebouwing en zodanig worden uitgevoerd dat deze niet zichtbaar is vanaf de Agnietenstraat, Nicolaaskerkhof en Lange Nieuwstraat.

Aan de binnenzijde (vanuit het binnenterrein) moet de bebouwing langs de randen duidelijk herkenbaar blijven, dus geen brede of hoge aansluitingen van nieuwbouw op de bestaande bebouwing (Rijksmonument). Een open binnenplaats op de hoek van de vleugels aan Agnietenstraat en Lange Nieuwstraat is randvoorwaardelijk voor de uitvoering van dit initiatief. Deze binnentuin in de hoek van het complex vertegenwoordigt een langdurige, historische continuïteit uitgevoerd in een rectangulaire structuur. Nieuwbouw op deze plaats kan worden vertaald in een paviljoenstructuur waarbij de randen vrij blijven van bebouwing.

De doorgangen en doorbraken in de achtergevels van de bestaande bebouwing moeten zo minimaal mogelijk in aantal, maatvoering en uitvoering. De noordelijke kopgevel van de vleugel aan de Lange Nieuwstraat mag geen openingen ('perforeren') krijgen. Dit is een 'wachtgevel', waartegen mogelijk bebouwing of een poortbebouwing kan aansluiten om de doorgang tussen de Lange Nieuwstraat en de binnenhof te knippen.

Archeologie

Bij alle graafwerkzaamheden hoe gering ook, is ten minste een archeologische waarneming noodzakelijk. Voorgenomen graafwerkzaamheden mogen alleen geschieden onder archeologische begeleiding. Het is zaak om deze tijdig in te plannen. Bij een oppervlakte groter dan 50 m² is de ontwikkelaar verplicht om dit onderzoek te laten uitvoeren. Bij een tijdige voorbereiding zijn de voorwaarden van de *Erfgoedwet* goed in te vullen.

Cultuur

De uitbreiding van het nijntje museum biedt de mogelijkheid om één van de belangrijkste culturele trekkers van Utrecht verder uit te bouwen en de bezoekers die van over de hele wereld op nijntje afkomen beter te kunnen faciliteren. De uitbreidingsambitie van het nijntje museum toont het ondernemerschap en de maatschappelijke ambities van het Centraal Museum.

De komst van het museumhotel kan de zichtbaarheid versterken van het Museumkwartier en van de musea die zich in het Museumkwartier bevinden. Tevens kan het museumconcept bijdragen aan het verhogen van het aantal internationale cultuurtoeristen aan de musea in de stad en aan het Nijntje museum in het bijzonder.

Leefomgeving

Het initiatief kan waarde toevoegen aan de buurt, bijvoorbeeld door het toevoegen van groen, voorzieningen, werkgelegenheid, ontmoetingsruimte, of ruimte voor buurtinitiatieven. Bij een verdere uitwerking van het initiatief kan deze meerwaarde samen met buurtbewoners verder worden ingevuld.

Energie

De gemeente verwacht dat deze verbouwing, vervanging en uitbreiding wordt aangegrepen om de energieprestatie van het gebouw fors te verbeteren. Energielevering vanuit het

warmtenet en/of het gebruik van grondwater als warmte/koudebron spelen een belangrijke rol bij de optimale energie–infrastructuur van de oude stad. De transformatie van gebouw L en R bieden samen met nabijgelegen initiatieven in het Museumkwartier kansen voor opschalingsmogelijkheden.

Circulaire economie

Het initiatief biedt kansen om bij te dragen aan een circulaire economie bij renovatie van gebouw L en sloop en nieuwbouw van gebouw R.

Milieu en bodem

Bij inspectie is in gebouw L en R asbest aangetroffen. Bij de transformatie van de gebouw L en sloop van gebouw R, dient op de juiste wijze asbest te worden verwijderd. Het verwijderen van asbest dient 28 dagen voor de uitvoering een sloopwerkzaamheden door middel van een sloopmelding via het omgevingsloket te worden ingediend. Bij deze aanvraag dient een asbestinventarisatie rapport conform SC 540 ingediend te worden. Het asbest dient door een gecertificeerd SC 530 bedrijf te worden verwijderd. Eerst dient al het asbest te zijn verwijderd en vrijgegeven alvorens men met de verdere sloopwerkzaamheden gaat beginnen. Bij de aanvraag dient tevens een sloopveiligheidsplan te zijn overgelegd waarin alle zaken betreffende de veiligheid voor de omgeving zijn gewaarborgd.

Op dit moment is er nog geen onderzoek gedaan naar eventuele vervuiling onder de gebouwen. Uitgaand van de voorheen gevestigde bedrijvigheid is de kans groot dat er vervuiling aangetroffen word. Indien er vervuiling aangetroffen word dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend ter goedkeuring (besluit) bij de gemeente Utrecht. Na afloop van de sanering dient een evaluatierapport te worden ingediend dat door de gemeente zal worden beoordeeld. In het verleden is de parkeergarage bij Altrecht uitgebreid zonder afdoende bodemsaneringsvergunning: bij de beoogde nieuwe uitbreiding zal nadrukkelijker op naleving van de *Wet Bodembescherming* worden toegezien. Bij een tijdig overleg met het bevoegd gezag is een milieuverantwoordelijke omgang met asbest en verontreinigde bodem haalbaar.

Conclusie van de Quickscan:

Het initiatief van VORM Ontwikkeling BV voor de ontwikkeling van het Museumhotel is kansrijk. De uiteindelijke haalbaarheid wordt bepaald door uitwerking van het initiatief met name op het gebied van stedenbouw, erfgoed, parkeren, milieu/bodem en energie.

Deel C: Vervolg

C1. Onderzoek

Voor een goede inpassing van dit initiatief is uitwerking van de volgende onderzoeksvragen nodig.

Gezonde verstedelijking:

- Wijze waarop het plan waarde toevoegt voor de buurt, bijvoorbeeld door werkcombinaties met cliënten van Altrecht in het hotel.
- Wijze waarop nieuwe functies bijdragen aan een 'niet overlast gevende levendigheid'.
- Wijze waarop het plan bijdraagt aan gezonde mobiliteit (actief, schoon en stil).

Ruimtelijk:

- Wijze waarop het nieuwe bouwvolume wordt ingepast op het binnenterrein.
- Wijze waarop het nieuwe volume de identiteit van het binnenterrein (mede bepaalt).
- De wijze waarop de nieuwe bouwvolumina aansluiten op de monumentale bebouwing.
- Wijze waarop de nieuwe bouwvolumina worden ontsloten (toegang) op het binnenterrein.
- Wijze waarop de bouwhoogte zich verhoudt ten opzichte van de naastliggende bebouwing.
- Wijze waarop de nieuwbouw aansluit op de historische continuïteit.
- Wijze waarop de nieuwe bouwvolumina recht doen aan de intensieve samenwerking tussen hotel en museum.

Functioneel:

- Wijze waarop het hotelconcept een eigen vraag genereert, ook binnen de context van een snelgroeiende concurrerende hotelaanbod in de stad in de jaren 2019, 2020 en 2021? Hoe blijkt dit uit eigen marktonderzoek?
- Wat is de meerwaarde van dit initiatief op het huidige hotelaanbod in de stad?
- Waaruit bestaat de nieuwe product /marktcombinaties. Hoe blijkt dit uit het businessplan?
- Waaruit bestaat de samenwerking met het Centraal Museum en eventueel de overige musea in het Museumkwartier?

Erfgoed en monumenten

- Hoe blijft ook aan de binnenzijde (binnenterrein) de bebouwing langs de randen duidelijk herkenbaar, dus zonder brede of hoge aansluitingen van nieuwbouw op de bestaande bebouwing (Rijksmonument).
- Hoe blijft de open binnenplaats op de hoek van de vleugels aan Agnietenstraat en Lange Nieuwstraat open? Deze binnentuin in de hoek van het complex vertegenwoordigt een langdurige historische continuïteit.
- Hoe wordt de rectangulaire structuur van de bebouwing op het binnenterrein behouden? Ook dat is een langdurige historische continuïteit.

- Wat is een verhoudingsgewijze aanvaardbare maat voor de ruimte tussen eventueel te realiseren nieuwbouwpaviljoens en tussen de voorgestelde nieuwbouw en de vleugel aan de Agnietenstraat, zodat er geen nieuwe, hoge, zeer nauwe tussenruimten ontstaan (steegachtig) met weinig zicht op de monumentale gevels?
- Hoe worden doorgangen en doorbraken in de achtergevels van de bestaande bebouwing minimaal gehouden?
- Hoe wordt voorkomen dat de noordelijke kopgevel van de vleugel aan de Lange Nieuwstraat wordt geperforeerd? Dit is een 'wachtgevel', waartegen bebouwing of een poortbebouwing kan aansluiten om de doorgang tussen de Lange Nieuwstraat en de binnenhof te knijpen.
- Hoe wordt de hoogte van de nieuwbouw minimaal gehouden, tenminste zodanig dat de nieuwbouwen niet vanaf de Agnietenstraat, Nicolaaskerkhof en Lange Nieuwstraat zichtbaar zijn?
- Hoe worden de kappen en kapconstructie van het rijksmonument behouden? Daglichttoetreding in de kap dient te worden gezocht in de achtergevel of in de goot tussen de kappen in.
- Hoe worden de benodigde installaties op een zorgvuldige manier te worden ingepast in het monument, met respect en rekening houdend met de bestaande monumentale waarden, waarbij plaatsing en maatvoering (grootte en hoogte van installatiekasten) een aandachtspunt is?
- Hoe wordt verstoring van het gevelbeeld (bestaand en nieuw) en de verhoudingen in de bestaande en nieuwe volumes door nieuwe installaties voorkomen?

Cultuur:

- Wijze waarop de uitbreiding van het nijntje museum bijdraagt aan het versterken van het ondernemerschap van het Centraal Museum.
- Wijze waarop de uitbreiding van het museum bijdraagt aan de gemeentelijk ambities c.q. speerpunten op het gebied van cultuur, zoals internationalisering en verbinding van de culturele, ruimtelijke en economische ontwikkeling.
- Wijze waarop invulling wordt gegeven aan het museumconcept van het hotel.
- Wijze waarop het museumconcept van het hotel van toegevoegde waarde is voor de omliggende musea in het Museumkwartier.
- Wijze waarop beide initiatieven (uitbreiding nijntje museum en museumhotel) van elkaar gebruik maken en elkaar verstreken.

Openbare ruimte:

- Bijdrage aan verblijfskwaliteit en routestructuur in het Museumkwartier.
- Wijze waarop de onbebouwde (openbare) ruimte wordt ingericht.
- Keuze van maatvoering openbare ruimte (ontsluiting) tussen de gebouwen.
- Wijze waarop bomen en groen worden ingepast en/of behouden.
- Wijze waarop gebruikswaarde van de openbare ruimte wordt bepaald.

Mobiliteit:

- Uitwerken van bereikbaarheid van gasten, bezoekers en bewoners.
- Stallen van auto's: parkeerberekening/parkeerbalans opstellen.
- Stallen van de fiets: duidelijkheid over privé fiets stallen en openbaar (bezoekers en gasten) stallen.

Energie/duurzaamheid:

- Wat is het beoogde duurzame energieconcept, energiescan voor duurzame energie? Wat is de haalbaarheid van een energieneutraal gebouw en een energiesysteem zonder aardgas? Bij een koelvraag van > 100 kW, wat te verwachten is bij een hotel, dient in het haalbaarheidsonderzoek ook de mogelijkheid voor bodemenergie en warmtepomp te worden onderzocht. Informatie hierover is te vinden bij het gemeentelijk Energiepunt Bodem: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/milieu/bodem/energiepunt-bodem/>
- Wat zijn de opschalingsmogelijkheden voor een energielevering vanuit het warmtenet en/of het gebruik van grondwater als warmte/koudebron (met nabijgelegen initiatieven van Catharijneconvent en van Universiteitsmuseum)?
- Welke materialen van de bestaande bebouwing worden ter plaatse hergebruikt of op ander wijze circulair ingezet?

C2. Te volgen planproces / besluitvorming

Projectomgeving

Altrecht heeft eerder geparticipeerd in de buurtvisie van de zuidelijke binnenstad “*De langzame stad*” samen met de ondernemersvereniging, Centrum Management Utrecht, Centraal Museum en de Nicolaikerk. Doel is de leefbaarheid te vergroten en de economische vitaliteit te versterken. De gemeente heeft deze visie samen met de initiatiefgroep verder uitgewerkt als basis voor de herinrichting van de Twijnstraat, Nicolaasstraat en een deel van het Nicolaaskerkhof.

Het her in te richten binnenterrein van het W.A. huis kan een grote bijdrage leveren aan de leefbaarheid en de gebruikskwaliteit van de zuidelijke binnenstad. In de komende periode verbouwen ook het Universiteitsmuseum en het Catharijneconvent en is de gemeente met gebiedspartners, Fietzersbond Utrecht, Wijkraad Binnenstad en OV exploitant in gesprek over de herinrichting van de Lange Nieuwstraat/Agnietenstraat.

Utrecht Planproces

Na vaststelling van deze startnotitie en het tekenen van een intentieovereenkomst stelt de gemeente een bouwenvelpe op met daarin opgenomen de gemeentelijke, ruimtelijke randvoorwaarden welke als basis dienen voor het op te stellen bestemmingsplan. De Ontwikkelaar bereidt een bestemmingsplanwijziging voor en stemt dit af met de gemeente betreffende de inhoud en de te volgen procedure. De ontwikkelaar en de gemeente overleggen te zijner tijd over de wenselijkheid om de benodigde omgevingsvergunning te coördineren met de aanvraag wijziging bestemmingsplan.

Voor de nieuwbouw van het Museumhotel en voor aansluiting van het paviljoen op het bestaande museum is een vergunning nodig (voor zowel de activiteit bouw als de activiteit monument). In dit geval is dat een uitgebreide procedure omdat het een ingrijpende wijziging en herbestemming is van een rijksmonument. De gemeente zal hiervoor formeel advies moeten vragen aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dit maakt onderdeel uit van de UOV (dus een lange uitgebreide vergunningprocedure van 26 weken met ter visie legging van de conceptvergunning). Het is ook raadzaam op tijd de Commissie voor

Welstand en Monumenten te betrekken bij de planvorming (collegiaal vooroverleg zodra er een voorontwerp is).

Participatie belanghebbenden

Voortbouwend op de gespreken en workshops over Overtuinen en Bleijenburg zal de ontwikkelaar het planinitiatief afstemmen met de buurt door met de bewoners en stakeholders te blijven praten en ze steeds bij het proces te betrekken. De ontwikkelaar doet er tevens goed aan proactief aan te tonen dat bevoorrading, afvalinzameling en het fietsparkeren, met name in geval van horeca, geen nadelige effecten op de woonomgeving hebben.

Bewoners, bedrijven en musea in de Lange Nieuwstraat, delen de ambitie om ook de verbinding van het Domplein en het Zuidelijk Museumkwartier te verbeteren. Dit kan door het etaleren van de functies aan de straat in aansluiting op het Utrechts archief, het hotel en de horeca in de voormalige rechtbank en door het verbeteren van de relatie van de binnenhoven met de Lange Nieuwstraat. Het college van B&W heeft meermaals positief op deze ambitie gereageerd. Een verdere versterking van het Museumkwartier door voorliggend initiatief is goed mogelijk door de plannen te blijven afstemmen op de wensen van de bewoners en stakeholders. Belanghebbenden zijn naast de huidige bewoners, ook de andere omwonenden, de omliggende ondernemingen, de eigenaren van omliggende panden, eventueel de toekomstige gebruikers, de nabijgelegen musea, de initiatiefnemers van de visie Zuidelijk Museumkwartier Centrum Management Utrecht.

Participatieniveau: 'raadplegen'

Alle belanghebbenden worden te zijner tijd door de gemeente geïnformeerd over de voorbereidingen die worden getroffen voor een bestemmingsplanwijziging. De vaststelling van het startdocument door het college wordt bekend gemaakt. De ontwikkelaar is daarnaast zelf verantwoordelijk voor open communicatie over zijn plannen met de omgeving. Wanneer de gemeente de ruimtelijke randvoorwaarden gaat opstellen, zal, gezien de lange voorgeschiedenis, een eerste bijeenkomst worden georganiseerd waarvoor alle belanghebbenden worden uitgenodigd met een wijkbericht. De initiatiefnemer kan daar een toelichting op het plan geven. Zover gewenst door de buurt zal er een klankbordgroep worden ingesteld.

Financiën

De plankosten worden vergoed door de ontwikkelaar; voor de eerste planfase zal hiervoor een intentieovereenkomst worden afgesloten. Voordat het bestemmingsplan ter visie wordt gelegd, zal met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst worden afgesloten, met daarin definitieve afspraken over, onder meer, de gemeentelijke plankosten.

Planning

Planning is het startdocument en de intentie overeenkomst te bespreken in de Staf RO en de staf Cultuur in mei en te laten vaststellen door B en W in juni 2019. Hierna kan een eerste buurtbijeenkomst door de initiatiefnemer worden voorgesteld.

VORM Ontwikkeling BV heeft de voorkeur uitgesproken voor het volgen van de meest efficiënte routing welke kan resulteren in een snelle start bouw.

