Bouwenvelop

Gemeente Utrecht

Museumhotel en uitbreiding nijntje museum

Bouwenvelop

Museumhotel en uitbreiding nijntje museum

december 2020

Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep
Paul van den Heuvel, Grondzaken
Ellen Peeters, Gezondheid
Ruud Ditewig, Verkeerskundige
Cees van der Vliet, Helen Verouden, Duurzaamheid
Emiel Fonville, Wilbert Kalfsvel, Economische zaken
Sanneke van Wijk, Stedenbouw
Martijn Veenstra, Stedenbouw
Florens Booij, Culturele zaken

Projectmanagement
Fabian Mol, Projectleider

Opdrachtgever
Lode Messemakers

Versiedatum
8 december 2020

Bestuurlijke besluitvorming
8 december 2020

Inhoudsopgave

Colofon 4

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Initiatief 7
1.3 Doel 7
1.4 Ligging en begrenzing plangebied 7

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 9
2.1 Eigendomssituatie 9
2.2 Bestemmingsplan 9
2.3 Historie 9
Het Willem Arntszhuis 9
2.4 Functies 11
2.5 Ruimtelijk 11
2.6 Verkeer en parkeren 13
Autoverkeer en parkeren 13
Openbaar vervoer en langzaam verkeer 13
Goederenvervoer 13
2.7 Openbare ruimte 15

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten 17
3.1 Functies 17
Uitbreiding museum 17
Uitgangspunten uitbreiding museumfunctie: 17
Museumhotel 17
Uitgangspunten nieuwe hotelfunctie: 17
Concept van het museumhotel 19
Uitgangspunten bijzonder hotelconcept: 19
3.2 Ruimtelijk 21
Stedenbouwkundige inpassing 21
Uitgangspunten stedenbouwkundig inpassing: 21
Bouwvolumes 21
Uitgangspunten bouwvolume: 21
Ontsluiting en entrees 23
Uitgangspunten ontsluiting en entrees: 23

Interactie 23
Uitgangspunten interactie: 23
Beeldkwaliteit 23
3.3 Verkeer en parkeren Verkeersontsluiting 25
Uitgangspunten verkeersontsluiting: 25
Parkeren 27
Uitgangspunten parkeren: 27
Logistiek 27
3.4 Openbare Ruimte 27
Binnenterrein 27
Uitgangspunten voor het binnenterrein: 29
Binnentuin 29
Uitgangspunten voor de binnentuin: 29
Daklandschap 29
Beeldkwaliteit 31
3.5 Gezonde verstedelijking 31

Hoofdstuk 4 Onderbouwing 33

4.1 Beleidskader 33
4.2 Functies 33
Museum - Cultuurbeleid 33
Hotelbeleid 35
Toerismebeleid 35
Horecabeleid 37
4.3 Ruimtelijk 37
Monumentale waarde 37
Beeldkwaliteit 38
4.4 Verkeer en parkeren 48
Toetsingskader 48
Parkeren 48
Fietsparkeren 49
Verkeersgeneratie en -afwikkeling 49
4.5 Openbare ruimte 49
Groenstructuurplan 49
Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte 49
4.6 Gezonde verstedelijking 50
4.7 Duurzaamheid 50

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid 51

5.1 Geluidshinder 51
5.2 Luchtkwaliteit 51
5.3 Externe veiligheid 51
5.4 Bedrijven en milieuzonering 51
5.5 Archeologie en monumenten 51
Wettelijk kader 51
Verordening en bestemmingsplan 52
Gemeentelijke archeologische waardenkaart 52
5.6 Bodemkwaliteit 52
5.7 Water 53
5.8 Flora en fauna 53
5.9 Bomen 53
5.10 Kwaliteit van de leefomgeving 53
5.11 Gezondheid 53
5.12 Duurzaamheid 53
5.13 Kabels en leidingen 53
5.14 Milieueffectrapportage 53
5.15 Afvalinzameling 53

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 54

6.1 Economische uitvoerbaarheid 54
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 54
6.3 Technische uitvoerbaarheid 54

Hoofdstuk 7 Proces 55

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces 55
7.2 Het gevolgde participatieproces 55

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject 56

8.1 Planproces 56
8.2 Planologisch juridisch proces 56
8.3 Planning: 56

Foto boven:
Luchtfoto van het plangebied en omgeving (opname april 2020)

Foto onder:
Luchtfoto van het plangebied met daarop aangegeven de plangrens en de grens van de nieuwbouw

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Nadat de geestelijke gezondheidszorginstelling Altrecht op het terrein van het Willem Arntszhuis in Utrecht een deel van haar zorgfuncties heeft afgestoten, bestond al jaren de wens om het terrein te herontwikkelen. In een bestuurlijk vastgestelde notitie uit 2002 werd hier over gesproken. In de afgelopen jaren hebben Altrecht en VORM Ontwikkeling B.V. overeenstemming bereikt over de ver- en aankoop van verschillende gebouwen. De panden bevinden zich in het Museumkwartier in het zuidelijke gedeelte van de Utrechtse binnenstad.
Dit project richt zich op de herontwikkeling van het rijksmonument aan de Lange Nieuwstraat 237 in Utrecht. Het pand bevindt zich in het rijksbeschermd stadsgezicht binnenstad en is sinds 20 juni 1967 integraal beschermd als rijksmonument onder nummer 36003. Aan de andere zijden wordt het gebied begrensd door het Vrouwjuttenhof en de bebouwing van het nijntje museum aan de Agnietenstraat. Na de transformatie van het Woudagebouw aan de Lange Nieuwstraat en de sloop en nieuwbouw van 'Bleijenburg' en nieuwbouw van Overtuinen (Vrouwjuttenhof) vormt dit voorlopig het laatste onderdeel van de integrale herontwikkelingsopgave voor het terrein van het Willem Arntszhuis in het Museumkwartier. Het voornemen van VORM is om het pand aan de Lange Nieuwstraat te transformeren tot een hotel en een uitbreiding van het nijntje museum mogelijk te maken op het terrein. Deze bouwenvelop bevat de ambities en uitgangspunten voor de herontwikkeling.

1.2 Initiatief

Het plan van de initiatiefnemer VORM Ontwikkeling B.V. is tot stand gekomen in nauw overleg met de toekomstige gebruikers (het Centraal Museum en de hotelexploitant) en stichting Altrecht. De ontwikkeling omvat de transformatie van het monumentale pand aan de Lange Nieuwstraat tot een hotel (inclusief een uitbreiding aan de achterzijde) en de uitbreiding van het nijntje museum aan de achterzijde. Daarbij wordt het gebouw dat nu aan de achterzijde haaks op het monumentale pand staat gesloopt. Het binnenterrein aan de achterzijde wordt opnieuw ingericht waarbij in de zuidoostelijke hoek een binnentuin voor het museum en hotel wordt gerealiseerd.

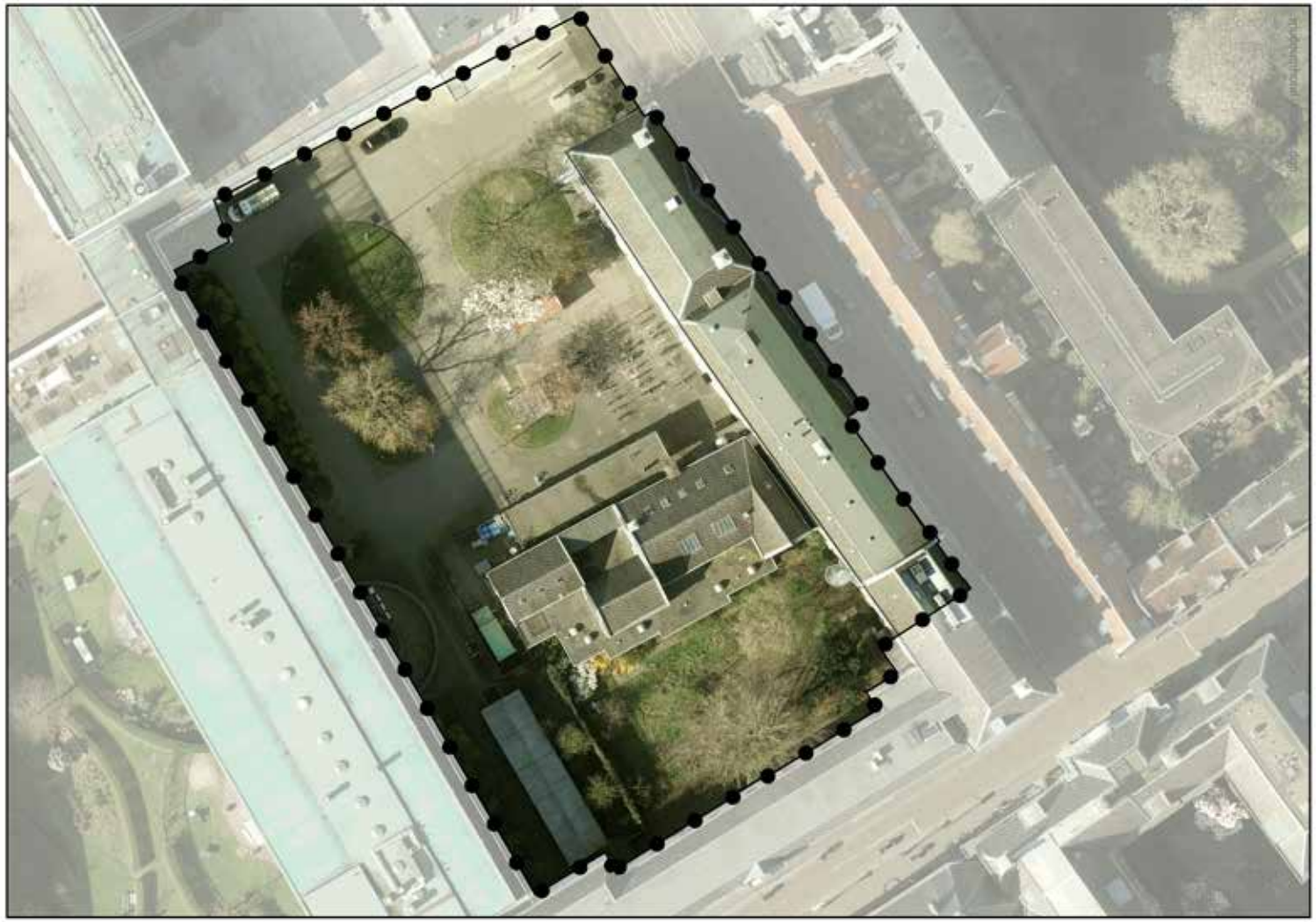
1.3 Doel

De bouwenvelop bevat de ambities en uitgangspunten voor de herontwikkeling. Het schetst het ruimtelijke & inhoudelijke kader om richtlijnen vast te stellen voor het vervolg van de planontwikkeling om te komen tot een haalbaar en wenselijk plan. De ruimtelijke en functionele kaders in deze bouwenvelop dienen als basis voor het bouwplan en het te maken bestemmingsplan.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

In het zuidelijke gedeelte van de Utrechtse binnenstad ligt het Museumkwartier. Binnen dit Museumkwartier bevindt zich de herontwikkelingslocatie aan de Lange Nieuwstraat 237 in Utrecht. Het plangebied wordt omsloten door de Lange Nieuwstraat, het Vrouwjuttenhof en de bebouwing van het nijntje museum aan de Agnietenstraat. Het binnenterrein, dat in eigendom is van Altrecht, is ook onderdeel van het plangebied.

Afbeelding rechts:
Ligging van het plangebied in de zuidelijke binnenstad



Bestaande situatie
Luchtfoto bestaande situatie - opname april 2020

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie. Ook de geplande ontwikkelingen die invloed hebben op het plangebied zijn hierin meegenomen, zoals de herinrichting van de Lange Nieuwstraat.

2.1 Eigendomssituatie

Het plangebied betreft het kadastrale perceel van de gemeente Utrecht, sectie C, nummer 9356 ter grootte van 1820 m². Dit perceel is in eigendom van VORM ontwikkeling B.V. Het binnenterrein en de bebouwing ten noordwesten daarvan is in eigendom van Altrecht en de bebouwing ten zuidoosten aan de Agnieten-straat en een gedeelte aan de Lange Nieuwstraat is in eigendom van het Centraal Museum. Verder bevinden zich in de directe omgeving voornamelijk woningen, soms in combinatie met kleinschalige horeca, winkels of zakelijke functies (gemengd) en culturele voorzieningen (zoals bijvoorbeeld de Oude Hortus en het Universiteitsmuseum).

2.2 Bestemmingsplan

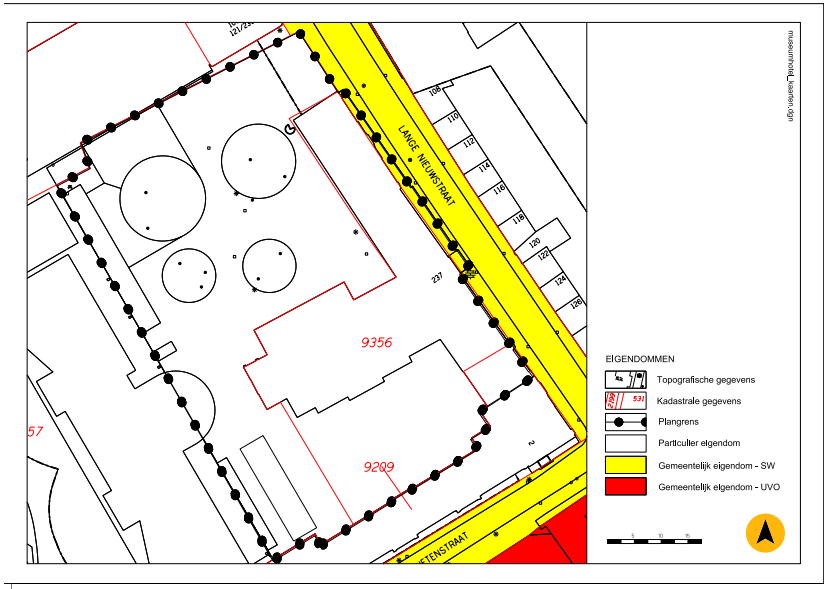
Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad', dat is vastgesteld op 18 februari 2010. De omgeving van het plangebied kan worden omschreven als gemengd gebied. Er zijn diverse functies aanwezig, namelijk de bestemmingen 'Gemengd-4', 'Cultuur en Ontspanning – 1', 'Wonen', 'Tuin' en 'Maatschappelijk'. Het plangebied zelf heeft een maatschappelijke bestemming. Daarnaast geldt er een hoge archeologische waarde, waarvoor een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is opgenomen. Voor het pand aan de Lange Nieuwstraat gelden ook vastgestelde architectuur- en/of bouwhistorische waarden. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat binnen de maatschappelijke bestemming geen hotel is toegestaan. Ook de fysieke uitbreiding van het nijntje museum past er niet in, omdat er aan de achterzijde van het huidige gebouw geen bouwvlak aanwezig is. Op het binnenterrein van Altrecht is een uitbreiding van de huidige bestemming nodig om ook het terras van het hotel mogelijk te maken, waarbij het maatschappelijke gebruik door Altrecht behouden blijft.

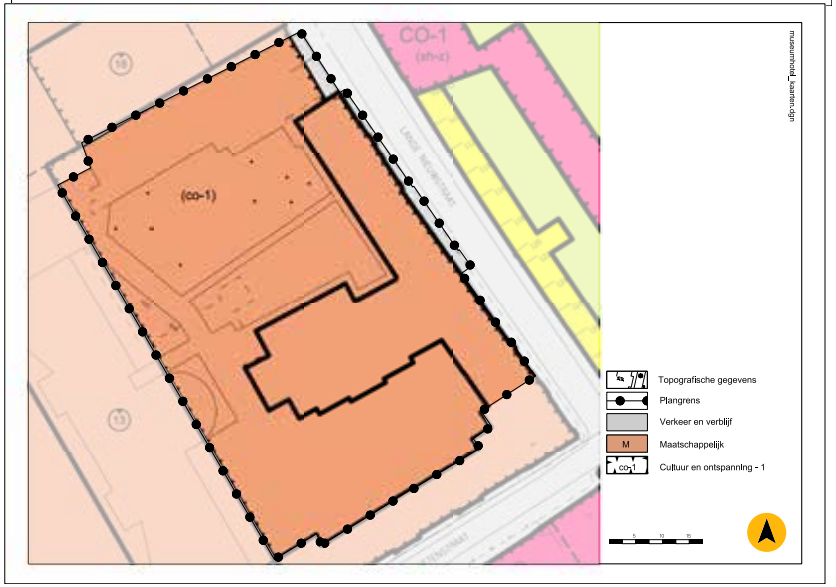
2.3 Historie

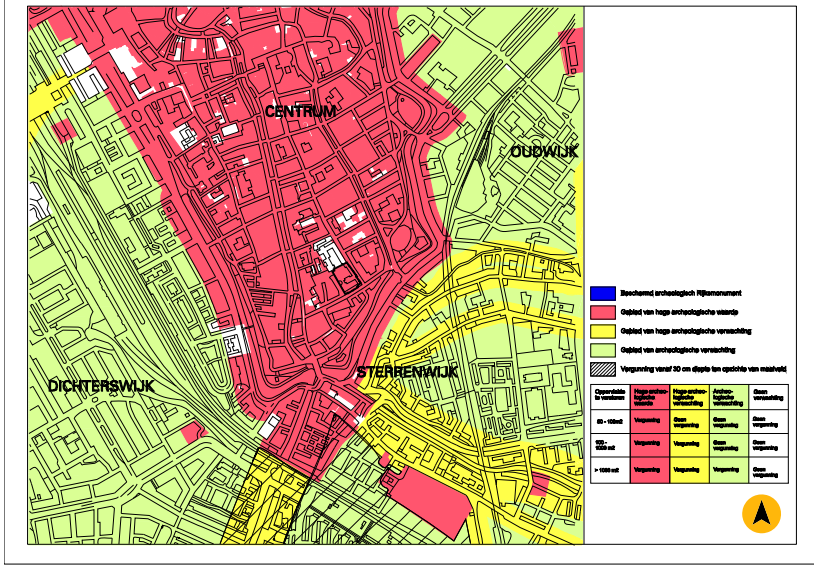
De kern van de Utrechtse binnenstad is in een zeer vroege fase tot stand gekomen. Met de omwalling in 1122 werd de stad de grootste en belangrijkste middeleeuwse stad van Nederland. De stad had een belangrijke positie als bisschopsstad en als handelsstad. Transport voor de handel vond voornamelijk plaats via het water. De Oudegracht was daarbij de belangrijkste handelsroute, waar de oorsprong van de gemengde functies in dit gebied ligt. Grote delen van de binnenstad hebben hun in de Middeleeuwen gevormde structuur en bouwsubstantie behouden. In de vroege 19e eeuw hebben o.a. enkele transformaties binnen bouwblokken plaatsgevonden, waaronder het Willem Arntszblok. In de naoorlogse periode waren de ingrepen van een groot schaal-niveau, toen kwam het functioneren van de binnenstad als centrum van de staden van het land centraal te staan. Deze periode ging gepaard met verlies van de woonfunctie in de binnenstad. In de jaren '70 werd de leefbaarheid van de stad weer aangepakt, waarbij de woonfunctie terugkeerde. In deze periode kwam ook de aanwijzing van de binnenstad als beschermd stadsgezicht. Ook de aandacht voor cultuur en culturele voorzieningen in de binnenstad nam toe, vooral in het Museumkwartier.

Het Willem Arntszhuis

Dankzij een legaat van Willem Arntsz, telg uit een vooraanstaande Utrechtse familie, kon in 1460 bij het Nicolaaskerkhof een klein gasthuis voor psychisch zieken worden gebouwd. Hoewel de precieze locatie van dit 'dolhuis' niet bekend is, wordt aangenomen dat het omvangrijke complex van het huidige Willem Arntsz Huis zich hieruit heeft ontwikkeld. In de 17e eeuw lijkt er al sprake te zijn geweest van een binnenhof omzoomd door gedifferentieerde patiëntenverblijven, gesitueerd op de hoek van de Lange Nieuwstraat en de Agnietenstraat, tegenover de Agnietenkapel (nu onderdeel van het Centraal Museum). In 1793 maakte de vleugel aan de Lange Nieuwstraat plaats voor een nieuw hoofdgebouw, waar zich inmiddels het nijntje museum bevindt. In 1807 werd de capaciteit van de inrichting fors uitgebreid door de bouw van 2 vleugels, gelegen achter een pand aan de Lange Nieuwstraat, wat na enkele verbouwingen is getransformeerd tot het huidige R gebouw op het binnenterrein. Nadat een verandering in het denken over en de omgang met psychisch gestoorden op gang was gekomen, zijn aanbevelingen gedaan tot verbetering van de (verouderde) huisvesting. Dit resulteerde in een uitbreiding van het complex in 1830 waarbij de vleugel aan de Agnietenstraat werd verbouwd en een nieuwe vleugel aan de Lange Nieuwstraat werd aangebouwd (het eerste deel van het tegenwoordige gebouw L aan de







Afbeelding links boven:
Overzicht functioneel gebruik huidige situatie

Afbeelding rechts boven:
Overzicht gemeentelijke eigendommen

Afbeelding links onder:
Vigerend bestemmingsplan

Afbeelding rechts onder:
Uitsnede uit de archeologische waardenkaart

Lange Nieuwstraat). In de periode 1832-1844 werd de omvang van dit pand nog verdrievoudigd.
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 deze gebouwen L & R. Het Woudagebouw is getransformeerd en in mei 2018 met deze nieuwe functie opgeleverd. Bij het gebouw 'Bleijenburg' aan het Vrouwjuttenhof worden 24 appartementen gerealiseerd en bij 'Overtuinen' 9 woningen. Dit project, de transformatie van de gebouwen L & R, vormt het laatste onderdeel van de integrale herontwikkeling van het Willem Arntsz terrein.

2.4 Functies

Het pand aan de Lange Nieuwstraat is door VORM Ontwikkeling B.V. aangekocht en staat momenteel leeg. Het pand was eerst in bezit van de geestelijke gezondheidszorginstelling Altrecht. Deze instelling biedt behandeling aan mensen met een ernstige en complexe psychiatrische ziekte. Omdat de instelling een deel van haar zorgtaken heeft afgestoten, heeft zij een deel van haar panden verkocht.
Het pand aan de Agnietenstraat is in gebruik door het nijntje museum. Het binnenterrein is in eigendom van Altrecht, net als de overige bebouwing rondom dit terrein. Deze panden zijn nog in gebruik voor de zorg voor psychiatrische cliënten.
De locatie bevindt zich in het museumkwartier. Naast het Centraal Museum en nijntje museum bevinden zich in deze wijk het Universiteitsmuseum Utrecht, de Oude Hortus, het Sonnenburgh Museum, Museum Catharijneconvent, de Nicolaïkerk en het Louis Hartlooper Complex. Verder is de directe omgeving van de Agnietenstraat, Lange Nieuwstraat, Vrouwjuttenstraat en Oudegracht een gemengd gebied, waar zowel detailhandel, horeca, maatschappelijke en culturele voorzieningen, zakelijke dienstverlening en woningen aanwezig zijn. In veel gevallen is er een combinatie van winkels of kleinschalige publieksgerichte functies op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Het gebied rondom de Lange Nieuwstraat bezit ook een mix van functies, waarbij het accent van de aanwezige voorzieningen op cultuur en kunst ligt.

2.5 Ruimtelijk

Het deelgebied van de Oudegracht Zuid en Lange Nieuwstraat wordt gekenmerkt door een stedenbouwkundige structuur van lange rechte lijnen. De structuur loopt in noord-zuidelijke richting waarbij de Lange Nieuwstraat gecentreerd ligt tussen de Nieuwegracht en Oudegracht. De Lange Nieuwstraat ligt min of meer parallel aan de Nieuwe Gracht, waardoor de ruimte bezien vanaf het centrum tussen de Oude Gracht en de Lange Nieuwstraat breder wordt. De ruimte tussen de Lange Nieuwstraat en beide grachten wordt stedelijk ingevuld met een blokstructuur, min of meer gesloten bouwblokken met groene binnenhoven. Door de toenemende maatvoering in de blokken worden deze steeds groter en krijgen een andere invulling. Dichtbij het centrum zie je nog meer stegen die de blokken doorsnijden om bebouwing in de blokken (dus aan de stegen) mogelijk te maken. Verder zuidwaarts zie je in de blokken een nieuwe bebouwingsstructuur ontstaan. In het blok tussen de Dorstige Hartsteeg en de Korte Smeestraat is bijvoorbeeld een bouwblok in het stedelijke blok gevoegd. In het stedelijke blok tussen de Korte Smeestraat en de Vrouwjuttenstraat is een hele binnenwereld ontstaan die alleen toegankelijk is met enkele poorten.

Het stedelijke blok tussen Vrouwjuttenstraat en Nicolaaskerkhof is de laatste in de reeks en tevens het grootste stedelijk blok. Dit blok wordt doorsneden door de Vrouwjuttenhof, een straat die parallel aan de Oude Gracht en de Lange Nieuwstraat ligt. Dwars op liggen enkele stegen tussen de Oude Gracht/Twijnstraat en het Vrouwjuttenhof. Tussen de Lange Nieuwstraat en de Vrouwjuttenhof ligt een verbinding die semi-publiek is en voelt. Deze route deelt dit stedelijke blok op in drie delen: een deel tussen het Vrouwjuttenhof en de Oude Gracht/Twijnstraat, een deel met het Willem Arntsz huis en Bleijenburg en een deel tussen de dwarsdoorsteek en het Nicolaaskerkhof. Dat laatste deel bevat een groot verhard binnenterrein en een besloten binnenruimte dat op dit moment verwilderd is.

Overzicht van de historische groei van de bebouwing op- en rond de locatie.

De bebouwing in het zuidelijk deel van de binnenstad bestaat uit historisch waardevolle gebouwen waarvan een groot deel (rijks)monumentaal beschermd is. Het pand aan de Lange Nieuwstraat 237 heeft een rijksmonumentale status. Het oorspronkelijke pand is gebouwd in de periode 1830-1844 en bestaat uit twee bebouwingslagen en een kap. Het gebouw is na die tijd verschillende keren aangepast en heringedeeld, waarbij het bouwvolume en de hoofdstructuur wel min of meer hetzelfde zijn gebleven. Het gedeelte aan de achterzijde dat haaks op het monumentale pand staat is vervallen. De historische bebouwing kent een relatief smal stratenpatroon met stoepen met karakteristieke klinkers en hardsteen. Naast de bestaande historische bebouwing is in het verleden binnen in het stedelijk blok een nieuwe bebouwingsstructuur ontstaan die veel grootschaliger is dan de historische bebouwing aan de randen.

2.6 Verkeer en parkeren

De locatie aan de Lange Nieuwstraat bevindt zich in het zuidelijke deel van de Utrechtse binnenstad en ligt net binnen de singel.

Autoverkeer en parkeren

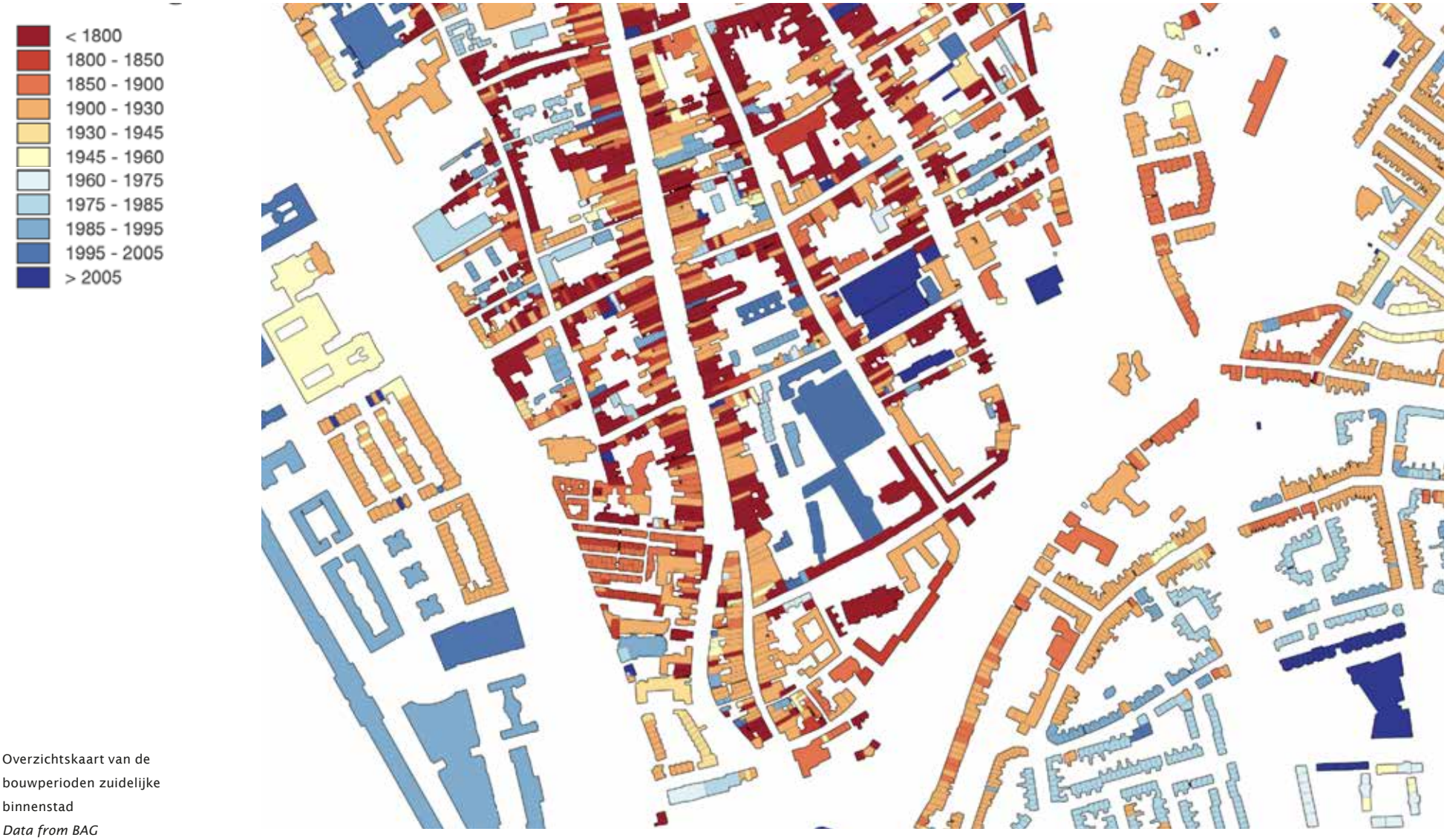
De binnenstad wordt gekenmerkt door relatief veel smalle straten die niet zijn ingericht voor grote hoeveelheden autoverkeer. Ook zijn er veel straten met eenrichtingsverkeer, waardoor de locatie per auto maar beperkt bereikbaar is. Aan de voorzijde van de Lange Nieuwstraat zijn enkele parkeerplaatsen aanwezig. Omdat de Lange Nieuwstraat een belangrijk onderdeel vormt van de noord-zuidfietsroute door de stad, wordt de straat dit jaar heringericht waarbij er meer ruimte voor fietsers en voetgangers gerealiseerd wordt. Bij deze herinrichting zullen 23 parkeerplaatsen verdwijnen. Dat is mogelijk doordat voldoende bewoners ervoor gekozen hebben om hun parkeervergunning op straat in te ruilen voor een parkeerplaats in een parkeergarage. Na de herinrichting wordt ook een beperking ingesteld voor zwaarder verkeer dat straks net als de lijnbussen alleen vanuit de richting van het Domplein de Lange Nieuwstraat in mag rijden. Tegenover het nijntje museum aan de Agnietenstraat bevindt zich het Nicolaaskerkhof met enkele parkeerplaatsen. Op het zuidelijke deel van de Lange Nieuwstraat tussen de toegang tot het binnenterrein en de Agnietenstraat geldt een stopverbod.

Openbaar vervoer en langzaam verkeer

Op een afstand van circa 850 meter bevindt zich het treinstation Vaartsche Rijn, dat binnen ongeveer 10 minuten lopen te bereiken is. Bovendien wordt er nog gewerkt aan een verbetering van de bereikbaarheid van Vaartsche Rijn door de geplande herinrichting ter hoogte van de Tolsteegbrug en Ledig Erf.
In december 2019 is de tramlijn naar de Uithof in gebruik genomen, waardoor er ter hoogte van Ledig Erf meer ruimte ontstaat voor voetgangers en fietsers omdat het ruimtebeslag van de lange bussen is verminderd. Vanaf Vaartsche Rijn kan het zuidelijke deel van de binnenstad dan binnen 5 à 10 minuten lopen bereikt worden. Op korte afstand van het hotel bevinden zich twee bushaltes, namelijk de halte ‘Universiteitsmuseum’ aan de Lange Nieuwstraat en ‘Centraal Museum’ aan het Nicolaaskerkhof. Bij beide haltes rijdt buslijn 2, die een verbinding vormt tussen het Centraal Station en het Museumkwartier. Daarnaast is de Lange Nieuwstraat goed bereikbaar per fiets en te voet waarbij het centrum van Utrecht binnen enkele minuten fietsen of lopen te bereiken is. Het binnenterrein wordt ontsloten via de Lange Nieuwstraat. Voor fietsers en voetgangers is er daarnaast een onderdoorgang langs het hoofgebouw van Altrecht naar het Vrouwjuttenhof. Het binnenterrein is wel toegankelijk voor fietsers en voetgangers, maar niet toegankelijk voor auto’s.

Goederenvervoer

Bij de entree van het binnenterrein is een inzinkbare paal in het wegdek aanwezig om bijvoorbeeld leveranciers toegang te geven. Via dit terrein vindt de logistiek en bevoorrading van Altrecht plaats. Ook hulpdiensten zoals de ambulance maken gebruik van dit terrein om Altrecht te bereiken.



Overzichtskaart van de bouwperioden zuidelijke binnenstad
Data from BAG (January 2015)

2.7 Openbare ruimte

Het straatbeeld in de historische binnenstad wordt grotendeels bepaald door karakteristieke, monumentale panden en de straten en stoepen met klinkers en hardsteen. Kenmerkend zijn daarnaast de verborgen groene binnenterreinen. Ook is er veel semi-openbare ruimte aanwezig, die bestaat uit het binnenterrein van Altrecht en de (toekomstige) binnentuin in de zuidoostelijke hoek van de bebouwing van de Lange Nieuwstraat en de Agnietenstraat. Deze binnentuin is momenteel erg verwilderd.

De wanden van het het binnenterrein worden gevormd door deels historische wanden van het rijksmonumenten en deels moderne wanden van de gebouwen van Altrecht en het Woudagebouw. De inrichting van het huidige binnenterrein wordt gedomineerd door functionaliteit. De verharding is functioneel aangebracht, zodat groter vrachtvervoer er makkelijk kan keren. Verder domineren (overdekte en niet-overdekte) fietsenstallingen, voorzieningen voor afvalinzameling, rookhokken, bebording, etc. Op het binnenterrein staan enkele mooie bomen die behoudenswaardig zijn. Aan dit binnenterrein liggen diverse entrees van gebouwen van Altrecht, zoals de hoofdentree met receptie in de onderdoorgang tussen Vrouwjuttenhof en de Lange Nieuwstraat. Verder ligt er nog een subentree t.h.v. de ronde uitbouw. De entree voor de woningen die in het Woudagebouw gerealiseerd zijn, ligt nabij de Lange Nieuwstraat. De entrees van de historische bebouwing liggen vooral aan de straatzijde, op enkele achterdeuren na. In het terrein is een hoogteverschil van ongeveer 1 meter aanwezig, waarbij de hoogte vanaf de entree aan de Lange Nieuwstraat omhoog loopt tot aan de entree van Altrecht (de onderdoorgang).

Foto's links boven en
-onder:
Nijntje Museum

Foto's rechts boven en
-onder:
Centraal Museum

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1 Functies

Binnen de ontwikkeling wordt één nieuwe hoofdfunctie mogelijk gemaakt, namelijk een hotel. Daarnaast vindt er een uitbreiding van het museum plaats. Om de museumfunctie van het zuidelijke deel van de binnenstad te versterken is ervoor gekozen om op deze plaats een uitbreiding van het nijntje museum mogelijk te maken en een museumhotel te ontwikkelen.

Uitbreiding museum

Het nijntje museum wordt uitgebreid met nieuwbouw in het hof aan de achterzijde. Het kavel waarop deze uitbreiding gerealiseerd wordt is circa 265 m² groot. Al sinds de opening van het nijntje museum in 2016 hebben de bezoekersaantallen alle verwachtingen overtroffen. Al binnen een paar weken na de opening moesten maatregelen worden getroffen om de bezoekersstromen te reguleren, zoals het invoeren van bloktijden en online reserveringen om de wachttijden en teleurstellingen beperkt te houden en een plezierig bezoek aan het nijntje museum te kunnen garanderen. Ondanks deze maatregelen moest het museum in de afgelopen jaren geregeld 'nee' verkopen en was het museum ook al snel te klein om op professionele wijze in alle aanvullende faciliteiten zoals garderobe, toiletten, horeca enz. te voorzien. Door deze uitbreiding van totaal circa 750 m2 wordt het mogelijk om ruimte te bieden aan 30.000 extra bezoekers per jaar, bovenop het huidige bezoekersaantal van gemiddeld 170.000 bezoekers per jaar. Ongeveer een derde van het oppervlak van de uitbreiding is bestemd als tentoonstellingsruimte, zodat meer aandacht geschonken kan worden aan de artistieke basis van het nijntje museum. Daarnaast bestaat de uitbreiding uit een museumcafé, afgestemd op de bezoekers van het nijntje museum, en een volwaardig theater, waar activiteiten aangeboden kunnen worden op het gebied van taal en taalontwikkeling, muziek, dans en theater. Tot slot wordt het mogelijk om de hele routing in het museum te optimaliseren, de stallingsmogelijkheden voor buggy's en de garderobe in het entreegebied te verbeteren en de bestaande themaruimtes te verduurzamen.

Uitgangspunten uitbreiding museumfunctie:

- Uitbreiding van museum met 750m2 waarin de volgende functie worden toegevoegd:
- Tentoonstellingsruimte van circa 250m2
- Ondersteunende horeca van circa 120m2 (categorie D1/D2)
- Theater, tbv activiteiten op gebied van taal, taanontwikkeling, muziek, dans en theater.
- Optimalisering routing en verbetering van de ontvangstruimte van het bestaande museum.

Museumhotel

Het tweede onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van een museumhotel. Hiervoor wordt het monumentale pand aan de Lange Nieuwstraat intern verbouwd, het gebouw aan de achterzijde dat hier haaks op staat gesloopt en nieuwbouw op deze plaats gerealiseerd. De sloopvergunning is reeds vergund. Daarbij worden de hoog monumentale structuren in het rijks monumentale deel niet tot nauwelijks aangetast, omdat de benodigde functies die juist meer ruimte behoeven in de nieuwbouw worden opgelost. Zowel het pand aan de Lange Nieuwstraat als het nieuwe gedeelte dat daar haaks op wordt gebouwd krijgen aldus een museumhotelfunctie en maken gezamenlijk het functioneren mogelijk. In het bestaande pand en de nieuwe uitbreiding worden maximaal 84 hotelkamers gerealiseerd. Het museumhotel krijgt een bijzonder karakter als museumhotel, waarbij in samenwerking met het Centraal Museum in het hotel geëxposeerd wordt. De musea zijn verenigd in de stichting Samenwerkende Utrechtse Musea (SUM), waar het initiatief voor een museumhotel toegejuicht wordt.
Binnen het museumhotel wordt een horecavoorziening mogelijk gemaakt. Het gaat om een vorm van horeca, die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en deze ondersteunt of aanvult. Op het binnenterrein komt ruimte voor een terras.

Uitgangspunten nieuwe hotelfunctie:

- Een hotelfunctie van 3800 m2
- Maximaal 84 kamers in het hogere segment
- Ondersteunende horeca van circa 300m2 (categorie D1/D2) met terras op het binnenterrein
- Gevestigd in zowel het rijksmonument als in een nieuw bouwvolume
- Een uniek concept en inrichting als museumhotel

Referentiebeelden hotel

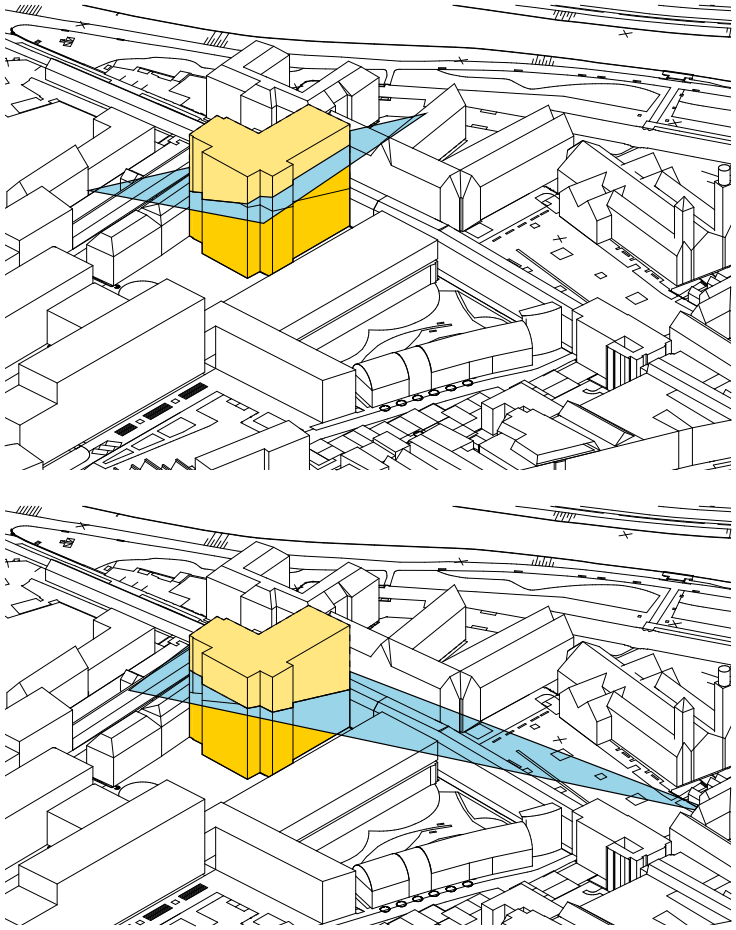
Concept van het museumhotel

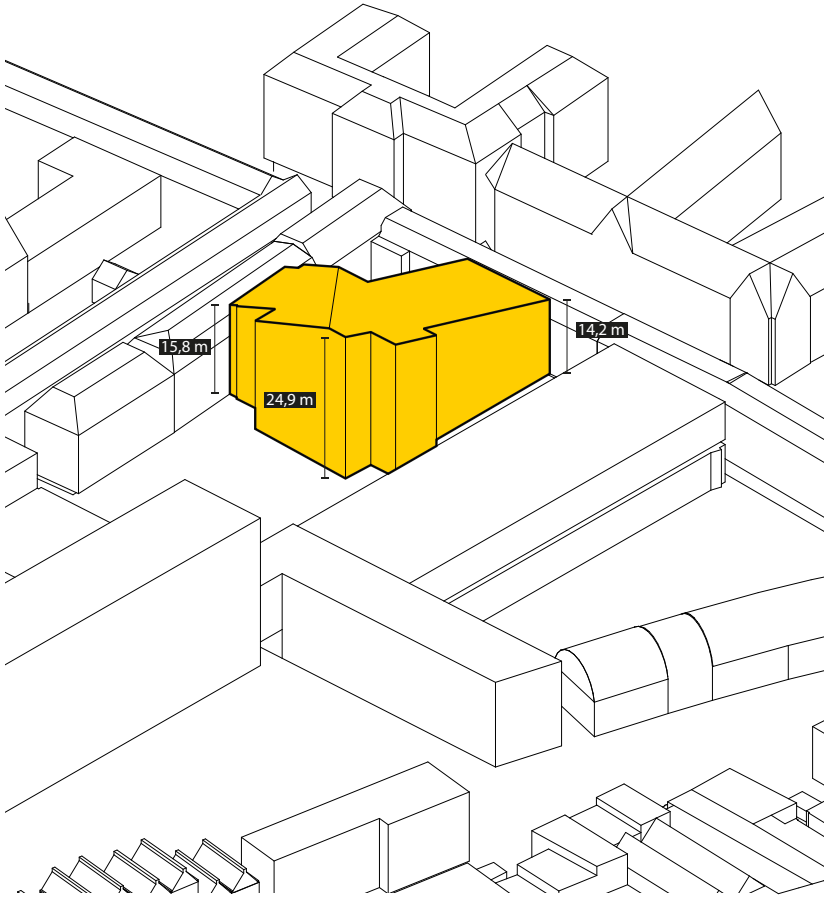
Het hotel richt zich op de doelgroep van museumbezoekers in Utrecht en gaat hotelkamers aanbieden in het hogere segment. Het museumconcept werkt twee kanten op: van hotelbezoeker naar museumbezoeker en van museumbezoeker naar hotelbezoeker. Het overkoepelende idee is dat ook buiten een museum de museale beleving kan worden voortgezet. Zo kunnen hotelbezoekers in het museumhotel kennis maken met de collectie van het Centraal Museum en daardoor verleid worden om een bezoek te brengen aan het Centraal Museum. Zo wil het Centraal Museum ook in het hotel hun missie 'het verruimen van de blik van de bezoeker door kunst en cultuur' invulling geven. Een bezoek aan het Centraal Museum kan door de museumbezoeker verlengd worden in het hotel, bijvoorbeeld omdat daar een deel van de tentoonstelling waarvoor men naar het Centraal Museum komt te zien is, of omdat men een deel van de collectie van het Centraal Museum die daar is opgesteld wil bezichtigen. Of letterlijk, door het overnachten in één van de 'Utrechtse iconen' kamers in het hotel. Denk daarbij aan een kamer geheel gewijd aan Gerrit Rietveld en de Stijl, het magisch realisme van Pyke Koch, een kamer met caravaggistisch kaarslicht en natuurlijk een familiekamer rondom nijntje. Naast het inrichten van themakamers wordt een museale ruimte bij de entree of receptie ingericht, bijvoorbeeld in de vorm van een klimaatvitrine. Naast een min of meer permanente inrichting vinden er wisselende (kleine) exposities plaats, waarvan de invulling wordt meegenomen tijdens het programmeringsoverleg van het Centraal Museum. Ook wordt gedacht aan het gezamenlijk organiseren van evenementen, het onderbrengen van kunstenaars, bruikleengevers, relaties e.d. in het hotel. Verder zullen arrangementen worden aangeboden voor hotelgasten en museumbezoekers.

Het Centraal Museum werkt al jarenlang nauw samen met de andere musea in het Utrechtse Museumkwartier. Zij zijn verenigd in de stichting Samenwerkende Utrechtse Musea (SUM), die al meer dan 25 jaar bestaat en waarvan het voorzitterschap sinds eind 2016 vervuld wordt door de zakelijk directeur van het Centraal Museum. De uitbreiding van het nijntje museum en de komst van het museumhotel worden door alle musea in dit samenwerkingsverband toegejuicht. Het is denkbaar dat ook onderdelen uit de collectie van de andere musea een plek krijgen in het museumhotel, afhankelijk van de gekozen thema's en dergelijke. Bij alle musea in het museumkwartier bestaat al lang de wens om de Lange Nieuwstraat aantrekkelijker te maken voor de bezoekers aan de stad. Sinds de komst van station Vaartsche Rijn wordt al een aantal jaren samen met de gemeente gewerkt aan de versterking van de route vanuit dit station via Twijnstraat, Agnietenstraat en Lange Nieuwstraat richting de Dom. Hiermee wordt de druk op de (kern)binnenstad verminderd en worden door bezoekers ook andere routes verkend naast de zeer drukke route langs de Oude Gracht. Door de komst van een hotel aan de kop van de Lange Nieuwstraat wordt de route aantrekkelijker voor bezoekers. De komst van een museumhotel maakt het voor de groep van (cultuur)bezoekers bovendien aantrekkelijker om voor langere tijd in Utrecht te blijven en daardoor voor een grotere (economische) spin-off te zorgen.

Uitgangspunten bijzonder hotelconcept:

- De doelgroep van het hotel bestaat uit museumbezoekers in het hogere segment
- Het hotel biedt ruimte voor het tentoonstellen van kunst d.m.v. een permanente inrichting.
- Het hotel biedt ruimte voor wisselende (kleine) exposities.
- Een deel van de collectie van het Centraal Museum wordt in het hotel tentoongesteld.
- Het aanbieden van themakamers van 'Utrechtse' iconen
- Gezamenlijke organisatie van evenementen tussen het hotel en het Centraal Museum
- Het hotel biedt plaats voor het onderbrengen van kunstenaars, bruikleengevers, relaties van het Centraal Museum, etc.





Volume studie ten behoeve
van het vaststellen van
maximale hoogtes

3.2 Ruimtelijk

Stedenbouwkundige inpassing

Voor de grotere omgeving van de locatie is de kleinschaligheid karakteristiek voor de ruimtelijke identiteit. Diverse hofjes, straatjes en pleintjes en verbindingen vormen de buitenruimte. De positionering van de nieuwbouw moet zorgdragen en bijdragen aan de kleinschalige ontwikkeling van het binnen-gebied. De plaatsing van de twee volumes is zodanig, dat deze afstand houden van de monumentale panden, dat de ruimtes rondom bereikbaar zijn en dat de verbindingen van de nieuwbouw met de oudbouw zo transparant mogelijk zijn. Zo is de maatvoering tussen de blokken onderling dusdanig bepaald, dat deze los komen te staan in de ruimte en dat de ruimtelijke structuur van het binnengebied een afgeleide is van de historische structuur die wordt gevormd door de omringende bebouwing. Het loshouden van de nieuwbouwvolumes is vanuit de monumentale waarde van de aangrenzende panden evident en borgt dat deze gevels niet verstoord worden én dat de gevels leesbaar blijven. Er dient vanuit verschillende invalshoeken afstand gecreëerd te worden tussen bestaande en nieuwbouw. Vanuit het zicht-perspectief betekent dit, dat het hotelvolume een aanzienlijke afstand heeft van het monumentale deel, door een glasachtige corridor te maken. De buitenruimte loopt visueel door en verbindt de binnentuin met het overige deel. Bij het museum is gekozen voor een fysieke splitsing, ontstaan vanuit de museale beleving van de bezoeker. Ook hier is een glasconstructie nagenoeg detailloos ingezet om een zo transparant mogelijke koppeling te maken.

Uitgangspunten stedenbouwkundig inpassing:

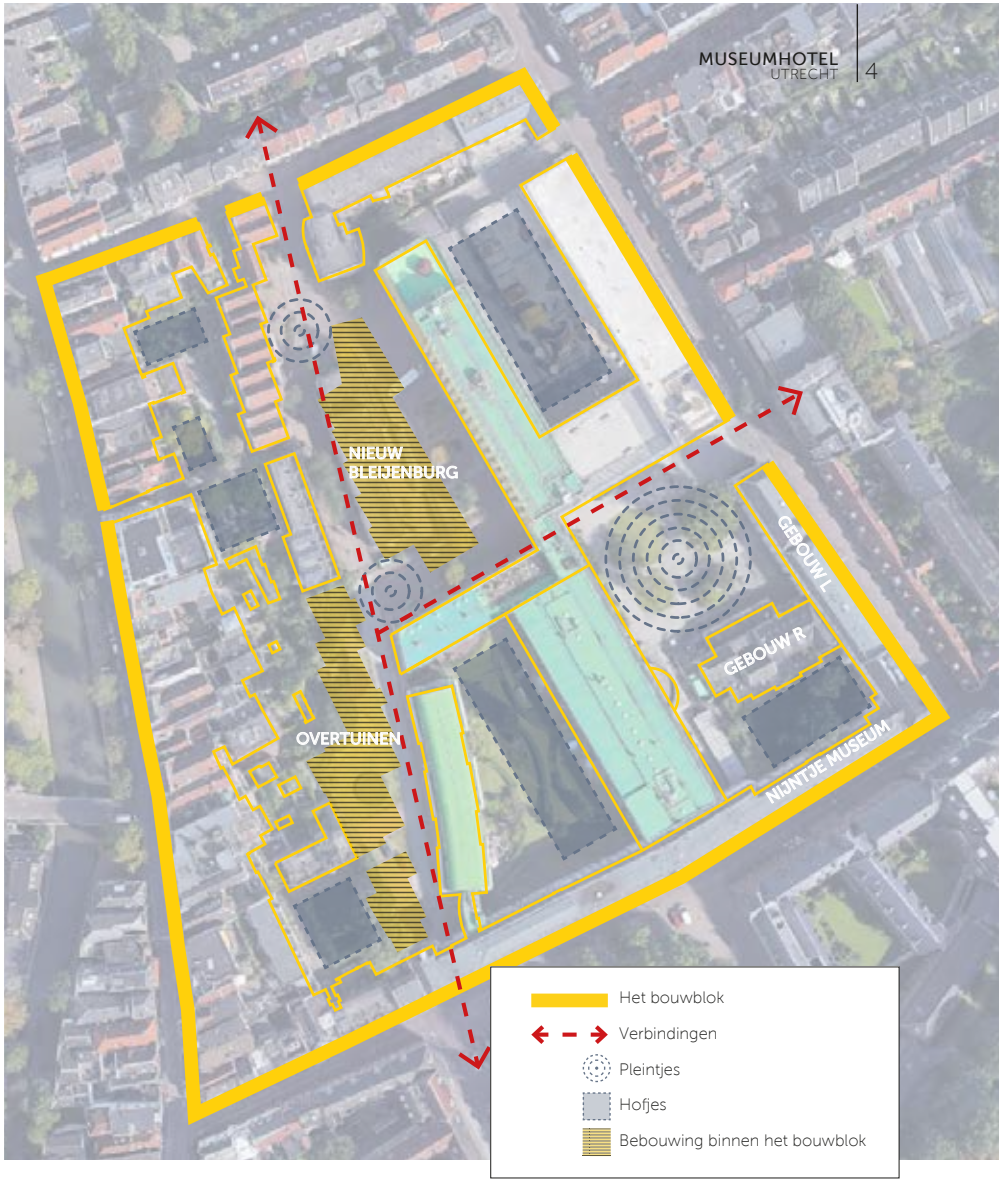
- Op het binnenterrein worden twee nieuwe bouwvolumes toegevoegd. Een volume dient ter uitbreiding van het museum, een tweede volume dient het museumhotel.
- De twee nieuwbouwvolumes zijn een intermediair tussen de grootschalige bebouwing (van Altrecht) op het binnenterrein en de kleinschalige bebouwing aan de Lange Nieuwstraat en Agnietenstraat.
- De ruimtelijke structuur van het binnengebied is een afgeleide van de historische structuur van de omliggende gebouwen.
- De twee nieuwbouwvolumes staan los in de ruimte, zodanig dat er vanuit verschillende invalshoeken afstand wordt gecreëerd tussen de bestaande en nieuwe bouwvolumes.
- De twee nieuwbouwvolumes omsluiten – samen met de bestaande monumentale bebouwing - een gemeenschappelijke binnentuin. Hiermee blijft de binnenplaats op de hoek van de vleugels aan de Agnietenstraat en de Lange Nieuwstraat open.
- Beide volumes dienen op gepaste afstand te staan van de monumentale bebouwing, zodanig dat de historische gevels leesbaar en herkenbaar blijven, en zodanig dat het binnenterrein als een geheel leesbaar blijft.
- De aansluiting op de monumentale bebouwing is maximaal transparant en de openingen in de historische gevels dienen minimaal te zijn.
- De twee nieuwe bouwvolumes hebben in vormentaal, materiaal detaillering een sterke relatie met elkaar. Een tweeling als beeldspraak is op zijn plaats.

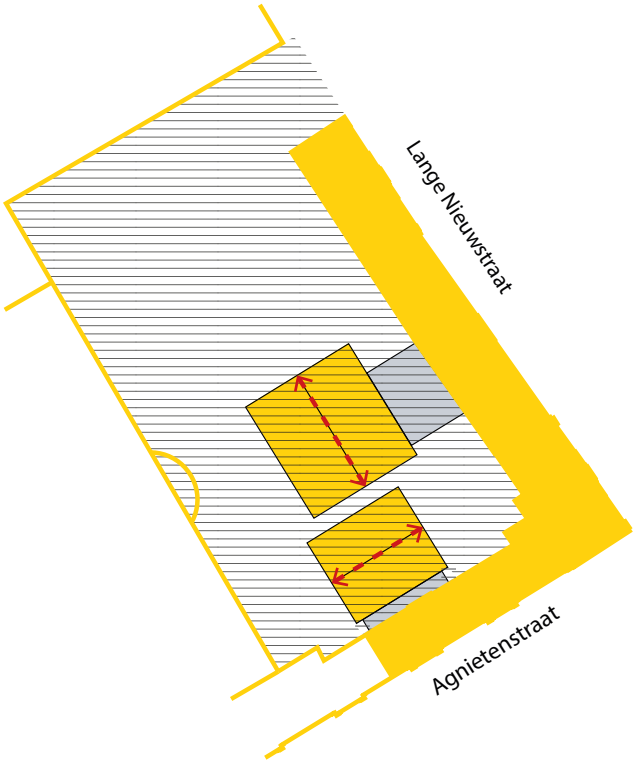
Bouwvolumes

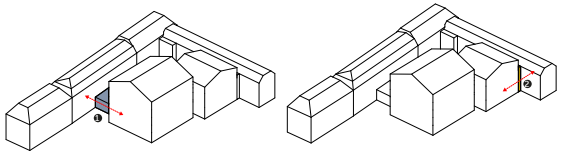
Bij de bepaling van de nieuwe bouwvolumes op het binnenterrein is een zorgvuldige balans gezocht tussen de programmatische wensen (ruimtebehoefte hotel en nijntje museum) en anderzijds de ruimtelijke context. Daarbij is de beleving en impact van de nieuwe bebouwing zowel gespiegeld aan de monumentale omgeving – gevormd door bebouwing en omringende straten - als de specifieke ruimte en belendingen van het binnenterrein. Om recht te doen aan de monumentale waarden van de omringende straten zijn vanuit diverse standpunten zichtlijnen getekend die primair de maximale hoogte van de nieuwe bebouwing hebben gedefinieerd. Uitgangspunt hierbij was het niet zichtbaar zijn van de nieuwe bebouwing boven bestaande nokken. Om ook zorgvuldig aan te sluiten bij uitzicht vanuit hogere delen van bestaande bebouwing in de directe omgeving is gekozen voor bouwmassa's met een (eenvoudig) zadeldak, waarmee het karakteristieke dakenlandschap wordt aangevuld.

Uitgangspunten bouwvolume:

- De nieuwbouw t.b.v. nijntjemuseum kent een maximale goothoogte van 12 m, en maximale nokhoogte van 14,5 m.
- De nieuwbouw t.b.v. het hotel kent een maximale goothoogte van 16 m en maximale nokhoogte van 19,3 m.
- De nieuwbouw t.b.v. het nijntjemuseum heeft een zadeldak. De nokrichting ligt evenwijdig aan de bestaande bebouwing van het museum aan de Agnietenstraat.


NIEUW BLEIJENBURG
OVERTUINEN
GEBOUW L
GEBOUW R
NIJNTJE MUSEUM
Het bouwblok
Verbindingen
Pleintjes
Hofjes
Bebouwing binnen het bouwblok


Lange Nieuwstraat
Agnietenstraat



- De nieuwbouw t.b.v. het hotel heeft een zadeldak. De nokrichting ligt evenwijdig aan de bestaande monumentale bebouwing aan de Lange Nieuwstraat.
- De volumes worden niet bëindigd met een dakrand; de dakopbouw is een eenheid met het bouwvoluwe zodat het als een massa ervaren wordt.
- Installaties zijn niet zichtbaar (zowel vanaf het maaiveld als vanaf de omliggende gebouwen) en worden binnen in het volume opgenomen.

Ontsluiting en entrees

Primair worden de gebouwen ontsloten vanuit het middeleeuwse stratenpatroon van Utrecht. Dit betekent dat de huidige entrees aan de Lange Nieuwstraat en het Nicolaaskerkhof worden gebruikt als ontsluiting voor het gehele complex van het hotel en nijntje museum. In het verlengstuk hiervan vormt een glazen corridor de verbinding met de nieuwbouw. Voor het hotel wordt ook voorzien in een ontsluiting aan het binnenterrein die direct toegang biedt tot de bar/restaurant.

Uitgangspunten ontsluiting en entrees:

- De huidige entree van het museum ligt aan de Agnietenstraat en blijft de hoofdentree van het museum.
- De huidige entree van het rijksmonument ligt aan de Lange Nieuwstraat en wordt de hoofdentree van het hotel.
- Het museumhotel krijgt een tweede ontsluiting op het binnenterrein voor de bar/restaurant.
- Zowel het museum als het hotel hebben toegang tot de gezamenlijke binnentuin. Er is zowel een directe ontsluiting vanuit het museum naar de binnentuin als een directe ontsluiting vanuit het hotel naar de binnentuin.
- De toegangspoort en de te openen delen van het museum zijn in vormentaal en materiaal hetzelfde. Deze openingen van het museum dienen een grote mate van transparantie te hebben maar tegelijkertijd het besloten karakter en functie van het museum te kunnen borgen.

Interactie

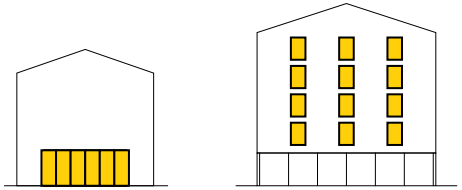
Ondanks de fysieke ontkoppeling van de twee gerelateerde volumes van hotel en museum, vormt de inpassing een sterke overeenkomst en samenhang. Dit uit zich zowel in de eenduidige architectonische expressie van de gebouwen, als de grote gemene deler, de openbare ruimte. Deze samenhang is daarom ook een duiding van een organisatorische eenheid. Een nauwe organisatorische samenwerking tussen museum en hotel geeft ruimte aan een uitbreiding van het tentoon te stellen deel van de collectie, zowel voor vast als in thema. De fysieke middelen die hiervoor nodig zijn, zullen op thematische wijze een plek krijgen in het hotel. Ook zal de binnentuin die begrensd wordt door de twee gebouwen regelmatig gebruikt kunnen worden voor zowel museum als hotel of in sommige gevallen door beiden. Deze tuin is hiermee een fysieke en organisatorische verbinder van het project. Daarom is ook gekozen om nauwgezet in te zetten op de architectonische eenheid van de twee gebouwen.

Uitgangspunten interactie:

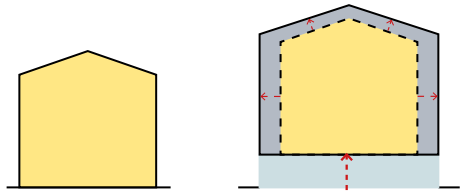
- De corridor tussen de nieuwbouw tbv het hotel en het rijksmonument is zo transparant mogelijk en maakt een fysieke verbinding tussen het binnenterrein en de binnentuin mogelijk.
- De plint van het musemhotel is zo transparant mogelijk. Hierdoor is het mogelijk de binnentuin visueel te zien vanuit het binnenterrein en worden deze samen een eenheid.

Beeldkwaliteit

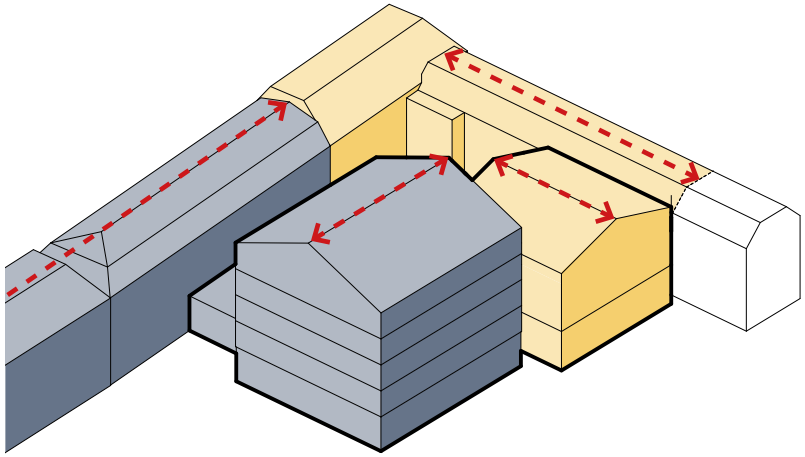
Uitgangspunten voor de bepaling van het bouwvolume vanuit de kenmerken van het binnenterrein zijn de eigen identiteit, het (deels) groene karakter, de relatieve luwte en de eigendomsgrenzen. Belangrijk daarbij is dat in tegenstelling tot de rijke uitstraling en ornamentiek van de straatgevels op het binnenterrein sprake is van een meer sober gevelbeeld met grote verschillen tussen monumentale en jongere bebouwing. Verschillen die nog worden versterkt door de grote functionele variëteit. Daarnaast zijn voor de nieuwbouw en inrichting van het gebied het semi openbare karakter en de voetgangersverbinding tussen de Lange Nieuwstraat en Vrouwjuttenhof belangrijk. De nieuwbouw is onderdeel van het binnengebied en past goed in de organische ontwikkeling hiervan. De gebouwen krijgen daarom ook een eigen

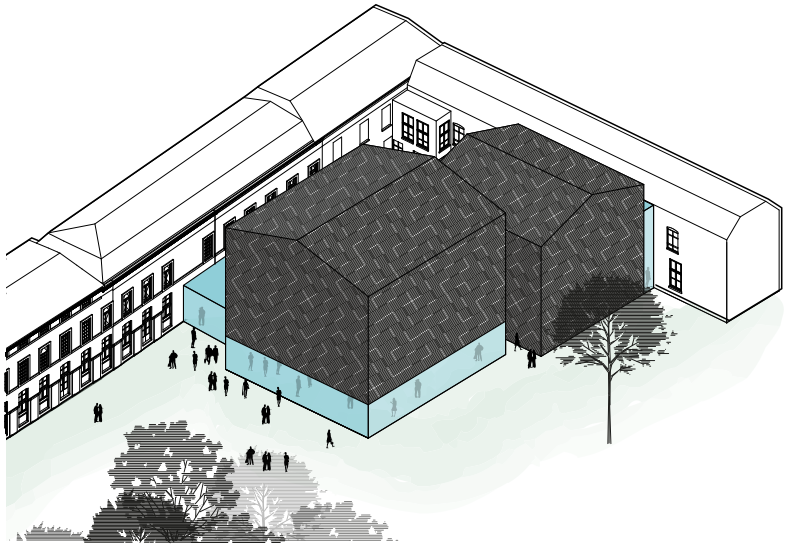


Functionele openingen



Verhoudingen





karakter, dat voornamelijk appelleert aan de basale gebouwvormen van de omringende gebouwen, in plaats van aan de specifieke architectuur van de (verschillende) randen. De basis hiervoor ligt in de keuze voor eenvoudige doosvormige volumes met een zadeldak. Volumes met een eenvoudige architectonische expressie, gladde gevels en ramen die daar op eenvoudige wijze in zijn geplaatst.

Uitgangspunten beeldkwaliteit:

- het dak en volume uit één materiaal, deze is van een natuurlijk materiaal, rijk van kleur passend bij de authentieke uitstraling van de binnenstad.
- het dakvlak van het museum ligt parallel met de het dakvlak van de bestaande bebouwing aan de agnietenstraat, het dakvlak van het hotel ligt parallel met het dakvlak van de bestaande bebouwing aan de Lange Nieuwstraat.
- de aanheling van de bestaande bebouwing aan de passages is met zorg ontworpen. De openingen en maatvoering verhouden zich tot zowel de gevelopeningen van de bestaande bouw als de nieuwbouw.
- de passages tussen de nieuwbouw en bestaande bebouwing zijn 100% transparant in alle drie de vlakken om zo een eenvoud en rust te brengen in het geheel. Niet of nauwelijks aanwezig is daarbij het uitgangspunt, met het maximale belevingsvermogen van de buitenruimte.
- de constructie van de glazen passages is zo minimalistisch mogelijk uitgevoerd. Het aantal kolommen wordt tot een minimum ontworpen op de rankheid te waarborgen. Hierdoor zijn de visuele verbindingen zowel op maaiveld als vanuit de passage maximaal.
- de begane grond van het hotel is 100% transparant om een maximaleverbinding tussen binnen en buiten te realiseren. Op verschillende punten is deze façade te openen zodat ook fysiek een verbinding wordt gemaakt.
- de kozijnen van de nieuwbouw zijn strak en modernistisch van aard, daarbij sluit het materiaal en detaillering aan bij de authentieke uitstraling van het gehele gebouw.
- de installaties zijn weggewerkt in het bouwvolume, zodat het volume als een massa ervaren wordt zonder addities of substracties van doorvoeren, installaties of andere uitstekende delen.

3.3 Verkeer en parkeren Verkeersontsluiting

De locatie aan de Lange Nieuwstraat is goed bereikbaar per openbaar vervoer, fiets en te voet. Het is de wens van de gemeente om de binnenstad van Utrecht zoveel mogelijk autoluw te maken en meer ruimte te creëren voor fietsers en voetgangers, waar de geplande herontwikkeling van de Lange Nieuwstraat bij aansluit. Bezoekers van het museumhotel en museum komen voornamelijk met het openbaar vervoer, met de taxi, met de fiets en te voet. Er worden daarom voor het museumhotel en de uitbreiding van het museum geen nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd bij het museumhotel. Bezoekers worden gestimuleerd om gebruik te maken van andere vervoermiddelen, zoals het openbaar vervoer (trein/tram) of de fiets. Hotelgasten of museumbezoekers die met de auto komen, worden verwezen naar de parkeergarage bij station Vaartsche Rijn. Vanaf dit station kunnen zij in ongeveer 10 minuten naar het museumhotel en museum lopen of een OV-fiets huren. Ook wordt nagedacht over de mogelijkheid van een pendeldienst van het museumhotel. Voor bezoekers die met de touringcar komen, worden de bestaande afspraken met de musea uit het Museumkwartier gehandhaafd. Dit houdt in dat bezoekers net buiten de singel, bij de Tolsteegbrug, afgezet worden en vanaf daar lopend naar het museum gaan. Voor groepen die niet goed ter been zijn, kan een touringcar een ontheffing aanvragen om via het Domplein de Lange Nieuwstraat te bereiken. Er komen dus geen touringcars in de Lange Nieuwstraat zonder specifieke toezegging daartoe. Voor het museumhotel is het niet de verwachting dat er vaak groepen zullen verblijven vanwege het karakter en de prijsklasse van het museumhotel, dus het gaat slechts om incidentele gevallen. Daarnaast is ter hoogte van de inrit van het binnenterrein voldoende ruimte waar auto's kort stil kunnen staan zonder het verkeer te hinderen. Hier kunnen taxi's en particulieren kort stilstaan om gasten in en uit te laten stappen bij het museumhotel.

Uitgangspunten verkeersontsluiting:

- De ontwikkeling sluit aan bij de bestaande verkeersontsluiting.
- De bestaande semi-openbare langzaamverkeersroute tussen de Lange Nieuwstraat en het Vrouwjuttenhof dient zichtbaarder en aantrekkelijker te worden, zodanig dat de route meer gebruikt gaat worden door fietsers en voetgangers.

Optie limestone

Optie hout

Optie keramiek

Optie cortenstaal tegel

- Bezoekers worden gestimuleerd om met het openbaar vervoer en te voet te komen.
- Bezoekers die met een touringcar komen worden net buiten de singel afgezet, conform de bestaande afspraken.
- Ter hoogte van de inrit van het binnenterrein is voldoende ruimte waar auto's kort stil kunnen staan om bezoekers af te zetten.

Parkeren

Daarnaast wordt voor fietsparkeerplaatsen een balans gezocht tussen enerzijds het realiseren van voldoende fietsparkeerplaatsen voor bezoekers en werknemers en anderzijds het beperken van het aantal fietsparkeerplaatsen om het binnenterrein zo 'schoon' mogelijk te houden zodat het groen ingericht kan worden.

Uitgangspunten parkeren:

- Bezoekers die met de auto komen parkeren hun auto in de parkeergarage nabij station Vaartsche Rijn.
- Fietsvoorzieningen voor de medewerkers van het hotel bevinden zich op eigen terrein, bij voorkeur in het gebouw.
- Fietsvoorzieningen voor fietsen ter verhuur voor de hotelgasten bevinden zich op eigen terrein, bij voorkeur in het gebouw.
- Fietsvoorzieningen voor de bezoekers van het hotel en de onder-steunende horeca worden voorzien op eigen terrein.
- Fietsvoorzieningen ten behoeve van de extra bezoekers van het museum worden in de openbare ruimte gerealiseerd.

Logistiek

Het museumhotel en het museum en Altrecht hebben afstemming over de logistieke diensten. De bevoorrading vindt plaats m.b.v. kleine(re) voertuigen om het zwaar verkeer in de binnenstad te verminderen. De bebouwing biedt voldoende ruimte voor opslag. Het opslaan van goederen is niet toegestaan op het binnenterrein. De afvalinzameling van het hotel en het museum en Altrecht wordt zoveel als mogelijk gecombineerd en vindt bij voorkeur plaats in ondergrondse containers. De eventuele extra opslag van afval vindt plaats in de bebouwing.

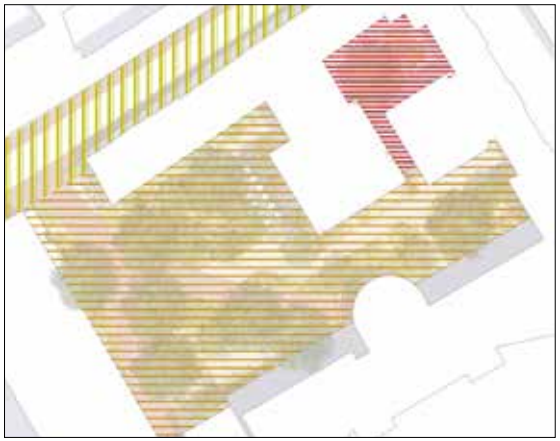
De ondergrondse containers staan bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de entree van het plein aan de Lange Nieuwstraat om de vervoersbewegingen op het plein te minimaliseren.

3.4 Openbare Ruimte

De ruimte tussen de Lange Nieuwstraat en beide grachten wordt stedelijk ingevuld met een blokstructuur, min of meer gesloten bouwblokken met groene binnenhoven. Ook tussen de Lange Nieuwstraat en het Vrouwjuttenhof is zo'n binnenterrein aanwezig. Uitgangspunt voor het ruimtelijke concept van dit binnenterrein is eenheid, waarbij één sfeer gecreëerd wordt door verharding en beplanting naadloos in elkaar door te laten lopen. Het binnenterrein kent een gradiënt waarbij de verharding afneemt en het groen toeneemt vanuit het noorden richting het zuiden (vanaf het binnenterrein naar de binnentuin). Voor het inrichten van de totale buitenruimte wordt ingezet op zoveel mogelijk groen. De openbare ruimte in eigendom van Altrecht zal openbaar toegankelijk zijn. De totale openbare ruimte kan worden onderscheiden in een aantal delen.

Binnenterrein

Bij de herinrichting van het binnenterrein speelt het grondeigendom van Altrecht een bepalende rol. Tussen VORM en Altrecht zijn onderlinge afspraken gemaakt over de herinrichting van dit terrein. Het binnenterrein zal net als in haar huidige functie een openbaar toegankelijke plek worden, open voor haar omgeving, maar ook een geborgen omgeving voor haar dagelijkse gebruikers en zal voor het eerste zicht met name de doorloop naar het Vrouwjuttenhof (richting Bleijenburg) goed faciliteren. Op het binnenterrein zelf is iedereen welkom, maar door de nieuwe inrichting voelt het verder het binnenterrein in - richting het zuiden - minder openbaar en dus juist meer privé. De Lange Nieuwstraat is van zichzelf een stenige straat en moet het hebben van enkele bomen en de groene hoven ter linker en ter rechter zijde van de straat, waar het binnenterrein er één van is. Hier is volop ruimte voor groen in samenhang met de functionele inrichting, zowel in bomen, aankleding als in de onderbegroeiing. Het binnenterrein is daarmee klimaat adaptief. Door het vele groen zal de plek zich lenen voor het opvangen en laten infiltreren van water in de bodem. Ook zal het groen de hittestress in dit deel van de stad helpen tegengaan, door schaduw en koelte van



openbare weg
binnenterrein
binnentuin

de beplanting. Het is logisch dat daarmee ook gestreefd wordt naar een minimum aan verharding in het binnenterrein.

Om hier optimaal vorm aan te kunnen geven wordt gestreefd naar een zo “schoon” mogelijke ruimte. Dus veel van de functionele aspecten worden bij voorkeur van het plein gehaald. Uiteraard blijft het plein wel toegankelijk voor hulpdiensten en voor alle gebruikers.

Uitgangspunten voor het binnenterrein:

- Het binnenterrein voorziet in een aantrekkelijke langzaamverkeersverbinding tussen de Lange Nieuwstraat en het Vrouwjuttenhof;
- Het binnenterrein is een openbaar toegankelijke plek. Open voor haar omgeving, maar biedt ook een geborgen omgeving voor haar dagelijkse gebruikers (hotelgasten en cliënten van Altrecht);
- De sociale veiligheid in de buitenruimte moet gewaarborgd zijn, waarbij het ontwerp bijdraagt;
- Er dient een functionele en visuele relatie te zijn tussen bebouwing en buitenruimte;
- Het binnenterrein is zo groen mogelijk. Het functionele programma (fietsenstalling, afval, opslag, etc) wordt zo min mogelijk in de buitenruimte gestald, en bij voorkeur in de bebouwing opgenomen;
- Er worden zoveel mogelijk bestaande bomen behouden;
- Het binnenterrein is klimaatadaptief. Er is ruimte voor het opvangen en infiltreren van regenwater in de bodem. De beplanting draagt bij aan het verminderen van hittestress in dit deel van de binnenstad. Er wordt gestreefd naar een minimum aan verharding;
- De afvalinzameling van de verschillende gebruikers wordt gezamenlijk afgevoerd en ingezameld in ondergrondse containers. Bij voorkeur worden deze containers gesitueerd bij de entree van het binnenterrein aan de Lange Nieuwstraat om grote vervoersbewegingen op het binnenterrein te voorkomen; De opslag van afval wordt in de bebouwing georganiseerd.
- Het binnenterrein is toegankelijk voor hulpdiensten.
- De vormgeving en materialisatie van het binnenterrein maakt onderdeel uit van het definitief ontwerp.

Binnentuin

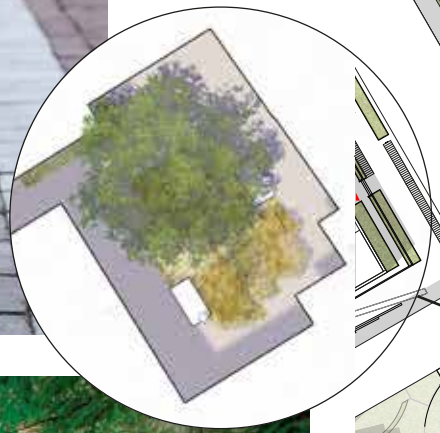
De binnentuin in de hoek van het hotel en museum wordt een semi-openbare ruimte die toegankelijk is voor bezoekers van het hotel en voor bezoekers van het nijntje museum. Op deze plaats tussen het hotel en museum in ontstaat een bijzondere, compacte binnentuin. Qua sfeer zal deze aansluiten bij het gehele binnenterrein. De verharding en beplanting lopen naadloos door in deze ruimte. Vanuit beide gebouwen is dit een fijne plek om even naar buiten te gaan en een luchtje te scheppen. Bovendien hebben de museum- en hotelbezoekers ook bij minder mooi weer zicht op een mooi weelderig groen.

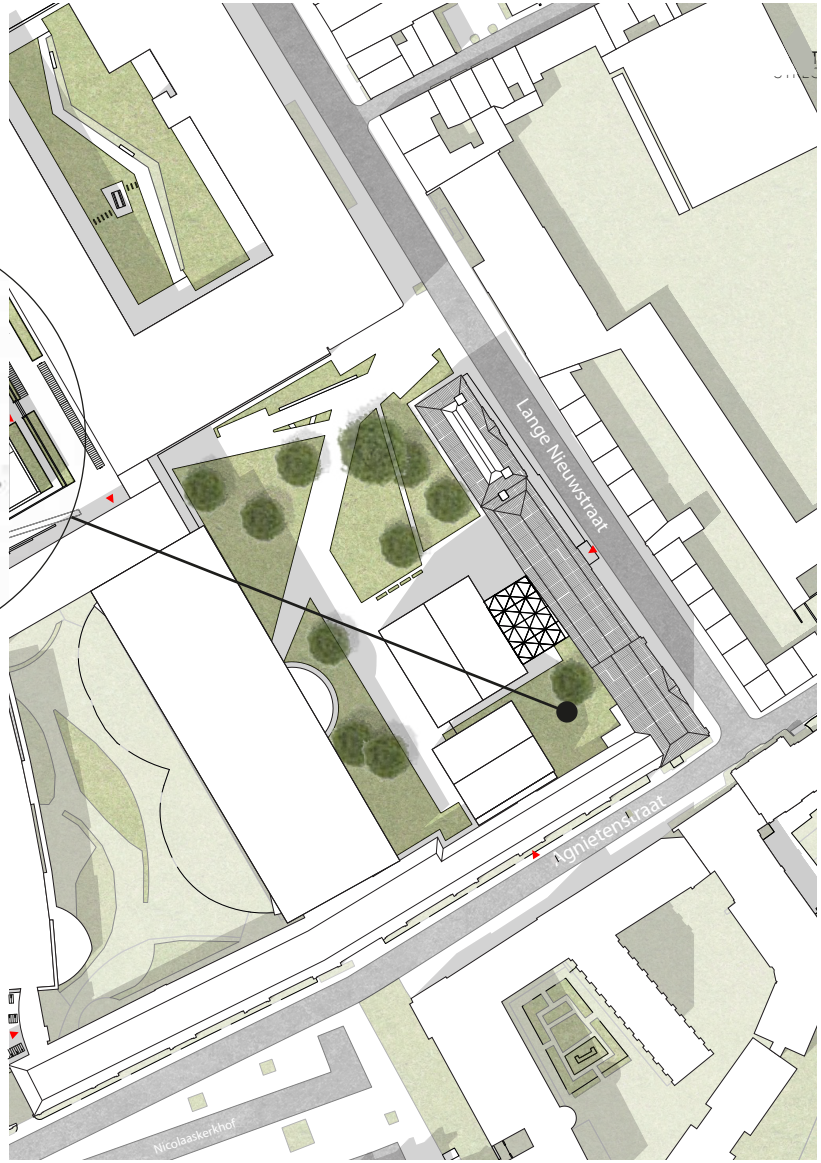
Uitgangspunten voor de binnentuin:

- De binnentuin is semi-openbaar toegankelijk. De tuin kan afgesloten worden in de avond/nacht en tijdens specifieke evenementen.
- De inrichting van de binnentuin dient zowel de behoefte van de bezoekers van het nijntjemuseum als gasten van het museumhotel.
- De binnentuin is toegankelijk vanuit zowel het museum als het museumhotel. Het is geen ‘kijk’tuin, maar een gebruikstuin.
- De binnentuin biedt ruimte voor (tijdelijke) exposities, kunstwerken of installaties.
- De vormgeving en materialisatie van de binnentuin maakt onderdeel uit van het definitief ontwerp.

Daklandschap

Vanwege de monumentale waarden van het pand en de schuine kappen van zowel het bestaande gebouw als de nieuwe aanbouw zijn er niet veel mogelijkheden voor het realiseren van groen op daken. De schuine kappen van het museumhotel zijn waardevol voor het Utrechtse dakenlandschap en zullen daarom behouden worden. De bebouwing bevat verder geen platte daken die groen ingericht kunnen worden. Binnen de integrale herontwikkelingsopgave voor het terrein van het Willem Arntszhuis in het Museumkwartier is echter op meerdere punten al een vergroening van de buurt gerealiseerd, zoals het mos op het Woudagebouw en op de nieuwbouw van Bleijenburg.
De groene buitenruimtes van deze herontwikkelingsopgave (binnenterrein, binnentuin en daklandschap) vormen als geheel een kwalitatieve toevoeging aan de buurt Museumkwartier.




Lange Nieuwstraat
Agnietenstraat
Nicolaaskerkhof

Beeldkwaliteit

Het binnenterrein is ook een plek om tot rust te komen in de hectiek van de stad, even opgaan in het groen. Het is een plek waar de stad en haar gebruikers en bewoners elkaar tegenkomen, van inwoners en hotelgasten tot cliënten van Altrecht.

In deze bouwenvelop worden eisen opgesteld ten aanzien van beeldkwaliteit waarbij, naast de functionele eisen, de volgende ruimtelijke principes uitgangspunt zijn:

- Een duidelijke doorsteek van Lange Nieuwstraat richting Vrouwjuttenhof in het materiaal van de stad om zo de openbaarheid maximaal te benadrukken;
- Het is één binnenterrein met één sfeer, waarbij de wanden van de bestaande gebouwen de randen van het binnenterrein vormen;
- Het binnenterrein is een rustpunt in de stad. Dit wordt vormgegeven door bomen zo te planten dat ze zichtbaar zijn vanaf de Lange Nieuwstraat en daarmee uitnodigend werken. De bomen kennen een verloop, van relatief dicht in het noorden tot opener in het zuiden;
- Het binnenterrein kent een gradiënt in verharding die de functionaliteit van de ruimte volgt. In het noorden ligt meer verharding en meer in het zuiden neemt de verharding af;
- Het binnenterrein kent ook een gradiënt in het bodembedekkende groen, die precies het tegenovergestelde van de verharding is: hoe zuidelijker, hoe groener het binnenterrein is.

3.5 Gezonde verstedelijking

Het plan bevat uitgangspunten op het gebied van gezonde verstedelijking:

- Gezonde mobiliteit. Bezoekers worden gestimuleerd om zoveel mogelijk te reizen met het openbaar vervoer en/of naar het hotel en museum te fietsen of te lopen, zie paragraaf 3.3.
- Groen. Een belangrijk uitgangspunt bij de herinrichting van de buitenruimte is het realiseren van zoveel mogelijk groen. Er wordt gestreefd naar zo veel mogelijk behoud van groen en toevoeging van extra groen. Dit staat uitgewerkt in de vorige paragraaf 3.4.
- Sociaal ondernemerschap. Er wordt ingezet op het toevoegen van sociale waarde voor de buurt. Sociaal ondernemerschap wordt gestimuleerd, bijvoorbeeld in de vorm van werkcombinaties voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt of het inzetten van stagiaires. Daarvoor wordt een verkenning uitgevoerd om samen met Altrecht te kijken naar synergie tussen cliënten van Altrecht en klussen en werkzaamheden in het hotel. Ook kan het initiatief waarde toevoegen voor de buurt door bijvoorbeeld kleinschalige buurtbijeen-komsten zoals een spelavond of een bijeenkomst van een buurt-commissie of bewonersvereniging mogelijk te maken in de horeca-ruimte van het hotel. Nadere uitwerking van het sociaal ondernemerschap zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning als er een businessplan beschikbaar is.
- Geen hinder of inkijk. Het is van belang dat het initiatief geen overlast veroorzaakt voor de buurt, bijvoorbeeld door harde muziek of gestalde fietsen op de stoep aan de straatzijde. Fietsparkeren wordt daarom op het binnenterrein gesitueerd. Voor geluid zie paragraaf 5.1. Ook het zichtaspect in relatie tot prvacy is een groot aandachtspunt. Zo moeten
- de zichtlijnen geen overlast veroorzaken bij de reeds bestaande functie. In de volgende fase zal dit een aandachtspunt zijn.
- Gezonde voeding. In de horecagelegenheden van het hotel en museum wordt aandacht besteed aan gezonde voeding. Dit sluit ook aan bij de doelgroep in het hogere segment.
- Duurzaamheid. De nieuwbouw van het hotel wordt zoveel mogelijk circulair gebouwd (zie paragraaf 5.13).

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1 Beleidskader

Het algemene kader voor het gemeentelijk beleid staat beschreven in de omgevingsvisie. In de volgende paragrafen wordt het thematische beleid beschreven dat van belang is voor deze ontwikkeling. De Ruimtelijke Strategie Utrecht bevat de lange termijn strategie voor de leefomgeving die de algemene koers van de stad Utrecht beschrijft. Verder wordt er momenteel nog gewerkt aan een nieuwe gebiedsvisie voor de Binnenstad.

Ruimtelijke strategie 2016: Utrecht kiest voor gezonde groei!
Utrecht is één van de snelst groeiende steden van Nederland met een verwachte groei naar 400.000 inwoners in 2025. De uitgangspunten om deze groei op te vangen staan benoemd in de ruimtelijke strategie 2016. Utrecht wil de groei opvangen door inbreiding en hogere dichtheden voor woningbouw, bijvoorbeeld door de hoogte in te gaan. In alle gevallen is gezonde verstedelijking het uitgangspunt. Om het leefklimaat te verbeteren wil de gemeente de openbare ruimte beter benutten, de ontmoetingsfunctie versterken en in de mobiliteit het accent leggen op openbaar vervoer, fiets en voetganger. Ook vraagt de bevolkingsgroei om een meegroeiend voorzieningenniveau en vergroot dit het draagvlak voor culturele functies. De uitbreiding van het nijntje museum en de ontwikkeling van het museumhotel sluiten hier goed bij aan. Het transformeren van een gebouw binnen het bestaand stedelijk gebied zorgt voor behoud van het groen buiten de stad en biedt kansen om het groen en de leefbaarheid van de openbare ruimte te vergroten.

4.2 Functies

Binnen de ontwikkeling worden twee hoofdfuncties mogelijk gemaakt, namelijk een museum en een hotel. Binnen beide functies wordt een horecagelegenheid mogelijk gemaakt ter ondersteuning van de hoofdfunctie. De verschillende functies zijn getoetst aan het gemeentelijk beleid.

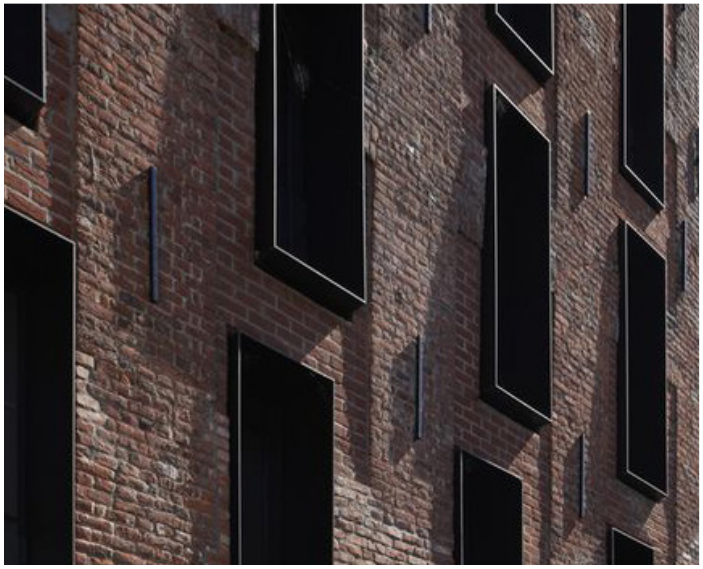
Museum - Cultuurbeleid

Bij de uitbreiding van het nijntje museum zijn de ambities uit de ‘Cultuurvisie 2030 & Cultuurnota 2021 – 2024: kunst kleurt de stad’ het gemeentelijke uitgangspunt. In dit cultuurbeleid heeft de gemeente vier pijlers benoemd die de koers bepalen voor de Utrechtse culturele sector:

- Een pluriform aanbod
- Een inclusieve cultuursector
- Stimuleren van creatief vermogen
- Ontwikkelruimte

Het nijntje museum sluit goed aan bij een aantal van deze pijlers. Als eerste is het nijntje museum één van de weinige musea die specifiek voor de allerjongste doelgroep (kinderen van 2 t/m 6 jaar) is ontwikkeld, uiteraard in familie- en groepsverband. Het museum levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het pluriforme aanbod van de stad. Het zorgt ervoor dat de kunst in de stad van, voor en door iedereen is: niet alleen voor volwassenen, maar ook voor kinderen. Het nijntje museum ontvangt bovendien een zeer divers publiek, zowel sociaal-cultureel, etnisch als qua fysieke beperking, en draagt zo actief bij een inclusieve cultuursector. Aan de verbetering en uitbreiding hiervan wordt voortdurend gewerkt door de samenwerkingen die het museum onderhoudt en aangaat met organisaties binnen en buiten de stad, zoals de koepels voor primair onderwijs en Vroege-en Voorschoolse Educatie in utrecht, het Utrechts initiatief Inclusieve Vrijetijds Besteding, het Louis Hartlooper Complex, de organisatie ‘Museum in Gebaren’ voor en door doven, de vijf kinderboerderijen van Utrecht Natuurlijk, Stichting Make-A-Wish en de Nederlandse Stichting voor het Gehandicapte Kind. Hoewel het nijntje museum ook zeer aantrekkelijk blijkt te zijn voor een internationaal publiek, met name uit Azië, kiest het museum ervoor om enigszins terughoudend om te gaan in het toelaten van grote groepen toeristen om zo de focus op de jongste doelgroep te beschermen. Om ook in hun behoefte te voorzien is in het Centraal Museum een Atelier Dick Bruna ingericht voor de volwassen liefhebbers.

Ook draagt het bij aan de ambitie van de gemeente om het creatief vermogen bij kinderen al op jonge leeftijd te stimuleren. Het creatieve vermogen van kinderen wordt gestimuleerd door bijvoorbeeld het organiseren van creatieve workshops waarbij de kinderen kunnen schilderen, knippen en plakken. Met de uitbreiding van dit museum wordt één van de belangrijkste culturele trekkers van Utrecht verder uitgebouwd waardoor het museumaanbod van Utrecht versterkt wordt.



Daarnaast kan het museumbezoek worden vergroot doordat het Centraal Museum meer naar buiten treedt door te exposeren in het museumhotel. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de ontwikkelde programmalijnen uit het Cultuurpact dat de gemeente Utrecht met de gemeente Amersfoort sloot. Een voorbeeld daarvan is de realisering van verschillende activiteiten rondom De Stijl (als uitvloeisel van de viering van het 100-jarig bestaan van deze beweging in 2017) met Rietveld als icoon in Utrecht en Mondriaan in Amersfoort.

Hotelbeleid

De gemeente staat voor de opgave om de Utrechtse hotelmarkt in balans te houden, omdat een recente hotelstudie van Bureau Stedelijke Planning heeft aangetoond dat er de komende jaren (inclusief de geplande ontwikkelingen) meer aanbod dan vraag is op de Utrechtse hotelmarkt. Met de (geplande) uitbreiding van het aanbod hotelkamers met 1.500-1.800 kamers in de komende drie jaar zal de gemiddelde bezettingsgraad tot 2022 naar verwachting niet boven de 60 procent uitkomen. De gemeente maakt daarom een pas op de plaats voor nieuwe ontwikkelingen, met uitzondering van de bestaande planvoorraad, mits wordt voldaan aan de criteria. Het Museumhotel is met 84 kamers reeds opgenomen in de bestaande planvoorraad en dient 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 nevengeschikt 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.

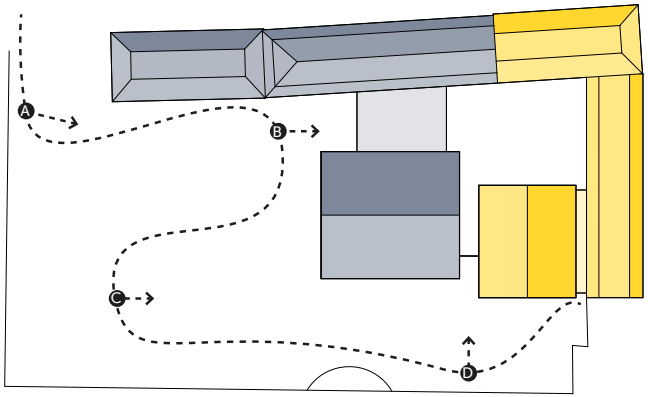
Het hotel voldoet aan het eerste criterium omdat het wordt gehuisvest in een monumentaal pand. Daarnaast is het hotelconcept op hoofdlijnen uitgewerkt in hoofdstuk 3. Het businessplan toont dat de marktconformiteit, het bereiken van de doelgroep én de financiële haalbaarheid / levensvatbaarheid realistisch zijn, zeker als de exploitant zelf ook fors investeert in de locatie.

Daarnaast zet de gemeente in op een duurzame hotelmarkt. Klanten vragen om maatschappelijke verantwoordelijkheid. De gemeente heeft als ambitie gesteld om in 2030 CO2-neutraal te zijn. De hotelsector kan hieraan bijdragen. Mogelijkheden hierbij zijn klimaatneutraal aanbesteden en ontwikkelen en aandacht voor duurzaam ondernemen. Het uitgangspunt voor de transformatie van het monumentale pand is een duurzaam energieconcept, waarbij een volledige afsluiting van het gas beoogd wordt door middel van de realisatie van een warmtepomp installatie. Het museumhotel draagt bij aan de verduurzaming van de hotelsector.

Toerismebeleid

Utrecht is een stad die rijk is aan cultuur en historie, waarbij het zich onderscheidt van andere steden door de werven aan de Oude Gracht, het Rietveld-Schröderhuis (UNESCO werelderfgoed) en Dick Bruna's nijntje. De toeristisch-recreatieve branche van de stad wordt gevormd door de leisuremarkt (vrijetijdsmotieven) en het zakelijk toerisme (congressen, vergaderingen, trainingen en beurzen) waarbinnen een onderscheid gemaakt kan worden tussen dagbezoek en verblijfsbezoek. Het toeristisch beleid van de gemeente Utrecht is gericht op het ontvangen, faciliteren en aantrekken van toeristen. Er wordt ingezet op (inter)nationale promotie, versterking van het verblijfstoerisme en goede informatievoorziening en gastheerschap voor de bezoeker van de stad.

Door de focus op de doelgroep van museumbezoekers kan de ontwikkeling ook een bijdrage leveren aan het toeristisch beleid van de gemeente. Als eerste is een bezoek aan het nijntje museum voor veel gezinnen vaak een eerste bezoek aan een museum en kan deze eerste kennismaking drempelverlagend werken voor een vervolgbezoek op een later moment aan één van de andere musea in het museumkwartier. Vanwege de verwachte toename met 30.000 bezoekers per jaar die het nijntje museum kan ontvangen na de uitbreiding, draagt de uitbreiding ook bij aan extra bestedingen in de stad. Uit onderzoek blijkt dat een Nederlandse museumbezoeker gemiddeld € 52,- en een internationale museumbezoeker € 167,- per dag uitgeeft in Utrecht. Daarnaast worden door het concept van een museumhotel hotelkamers gecreëerd voor een eigen doelgroep, namelijk museumliefhebbers. Vooral de exposities van het Centraal Museum binnen het hotel dragen hier aan bij.


A
B
C
D

A

B

C

Het hotelaanbod van de stad kan door dit concept een grotere diversiteit in doelgroepen bedienen. Door samenwerking te zoeken met meerdere musea kan dit concept nog versterkt worden. Afhankelijk van de gekozen thema's voor expositie in het hotel zal de directie van het Centraal Museum dit bespreken binnen de Samenwerkende Utrechtse Musea (SUM).

Horecabeleid

De ontwikkelmogelijkheden voor horeca in de binnenstad zijn op dit moment beperkt, maar voor de exploitatie van hotels wordt een ondersteunende horecafunctie toegestaan. Het gaat om horeca in de categorie D2 (lichte horeca) of categorie D1 (middelzware horeca). Het nijntje museum krijgt een additionele horecafunctie in het nieuwe volume dat wordt toegevoegd aan de achterzijde van de bestaande bebouwing. Omdat het nijntje museum een hele specifieke en kwetsbare doelgroep heeft, is ervoor gekozen om de horecafunctie gescheiden te houden van de horeca van het Museumhotel. Er worden daarom twee horecagelegenheden ontwikkeld: één voor het hotel en één voor het nijntje museum. De inrichting van de ruimtes en het menu dat aangeboden wordt kan op deze manier op de eigen doelgroep worden afgestemd. Bij de horeca voor het hotel wordt rekening gehouden met de specifieke en kwetsbare doelgroep van Altrecht. Met additionele horeca bij het nijntje museum worden horeca activiteiten bedoeld die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Deze additionele activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de afzonderlijke functie 'horeca' geschaard, maar gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling, in dit geval een hotel en een museum.

Er gelden drie voorwaarden bij het voeren van additionele horeca in een hotel en museum:

- De uitstraling van de horeca moet passen bij de hoofdfunctie (hotel/ museum). Passend betekent dat deze horeca hoort bij de hoofd-functie en open is tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie. Daarbij is het niet toegestaan dat de additionele horecaruimte wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen.
- De horeca mag niet zelfstandig worden uitgeoefend of los toegankelijk zijn van de hoofdfunctie.
- De horecagelegenheid moet ondergeschikt zijn aan en aanvullend zijn op de hoofdfunctie en moet de hoofdfunctie ondersteunen. Aanvullend wil zeggen dat de horeca de kwaliteit van de hoofd-functie vergroot of completeert. Ondergeschikt betekent dat er duidelijk sprake is van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie als absoluut maximum geldt.

Bij het nijntje museum gaat het om een restaurant van circa 120 m². Dat is ruim minder dan 30% van het totale vloeroppervlak van (de uitbreiding van) het museum. De horecagelegenheid is alleen geopend tijdens de openingstijden van het museum. Bij het hotel wordt een lounge/restaurant gerealiseerd met een grootte van circa 300 m². In verhouding tot de totale vloeroppervlakte van het hotel is dit ruim minder dan 30%. De horeca bij het hotel moet ondersteunende horeca zijn in relatie tot de hoofdfunctie hotel. Dit wil zeggen dat de horecagelegenheid ondergeschikt moet zijn in omvang en bijdrage in de bedrijfsvoering ten opzichte van de hoofdfunctie. De horecagelegenheden zijn nadrukkelijk niet bedoeld voor zaalverhuur voor feesten en partijen, omdat deze niet passen binnen de horecacategorieën D1 of D2.

4.3 Ruimtelijk

Monumentale waarde

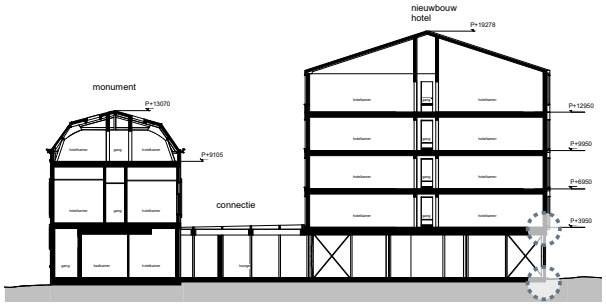
Er wordt, in samenwerking met afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht daarin geadviseerd door de gemeentelijk monumenten commissie en RCE (rijksdienst voor Cultureel Erfgoed), uiterst secuur ingezet op het behoud van het monumentale pand aan de Lange Nieuwstraat die beeldbepalend is voor deze straat. De transformatie van dit pand draagt bij aan een positieve uitstraling van het zuidelijke gedeelte van de binnenstad, het Museumkwartier. Voor het behoud van de historische en monumentale waarde van het gebouw is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd om de te behouden waarden vast te stellen. Naast behoud van de monumentale waarden aan de binnenzijde van het pand worden de doorgangen in de achtergevels van de bestaande bebouwing zo minimaal mogelijk gehouden, zodat de monumentale bebouwing herkenbaar blijft. De nieuwbouw wordt daarom gerealiseerd in de vorm van losse volumes met een smalle en transparante aansluiting op de bestaande bebouwing. Om de herontwikkeling zo goed mogelijk in te passen in de bestaande bebouwing en openbare ruimte, wordt de bouw-

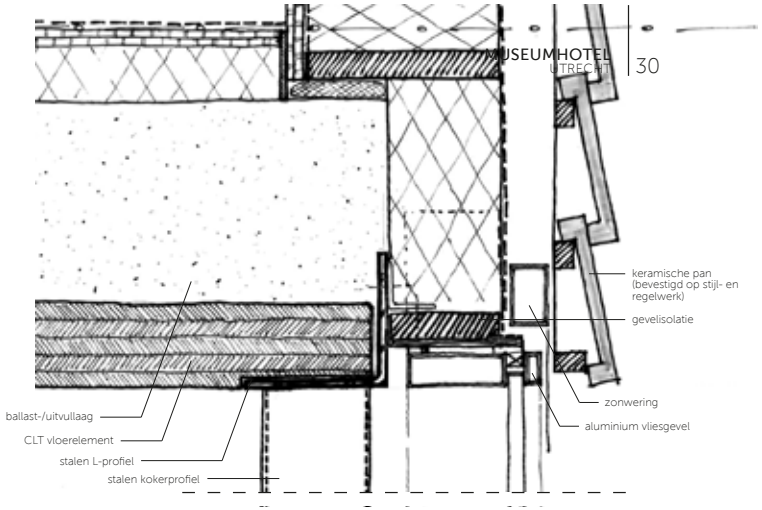
hoogte van de nieuwbouw geminimaliseerd zodat deze niet zichtbaar is vanaf de straat.
Het monumentale pand blijft daarmee bepalend voor het straatbeeld, zodat de beeldkwaliteit van het erfgoed behouden blijft. Daarnaast worden op de begane grond alleen hotelkamers aan de achterzijde gerealiseerd. Aan de straat zullen op de begane grond dus geen gordijnen gesloten worden. Om daglicht op de zolder te realiseren zullen er mogelijk dakvensters toegevoegd worden in het bestaande pand. Daarbij zal rekening worden gehouden met het straatbeeld in verband met de monumentale waarden.

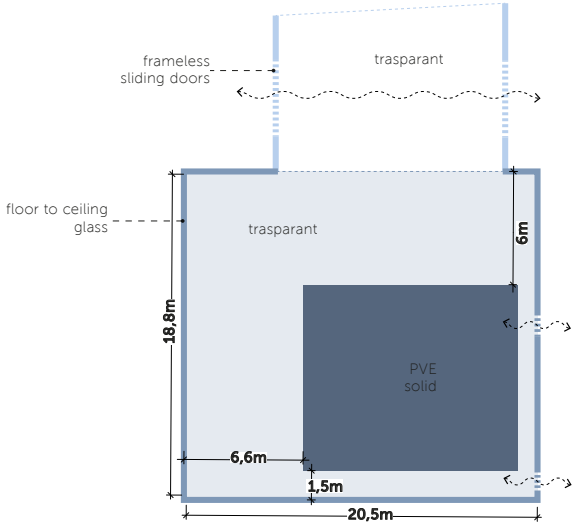
Beeldkwaliteit
De locatie ligt in de historische binnenstad, een beschermd stadsgezicht. Het initiatief dient zorgvuldig ingepast te worden in zijn stedelijke context. De nieuwbouw vormt een intermediair tussen de grootschalige bebouwing van Altrecht en de veel kleinere korrel van de historische bebouwing.
Het relatief grote bouwvolume dient een grote kwaliteitsverbetering van de zuidelijke binnenstad. Het openstellen van een nu gesloten, verwaarloosd rijksmonument versterkt het museumkwartier en biedt de mogelijkheid om de museumbeleving te verlengen. Het toegankelijk maken van een groen rustpunt in de stad geeft ook voor omwonenden een toegevoegde waarde. Deze beoogde kwaliteitsslag dient in het plan zowel architectonisch als in de openbare ruimte tot uiting te komen, waarbij de samenhang cruciaal is. De essentiële principedetails zijn opgenomen in dit stedenbouwkundige kader om de transparantie van de tussenleden tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw, maar ook het massieve karakter van de massa te waarborgen. De details en referentiebeelden van pagina 38-45 zijn van toepassing op zowel het museum als het hotel.

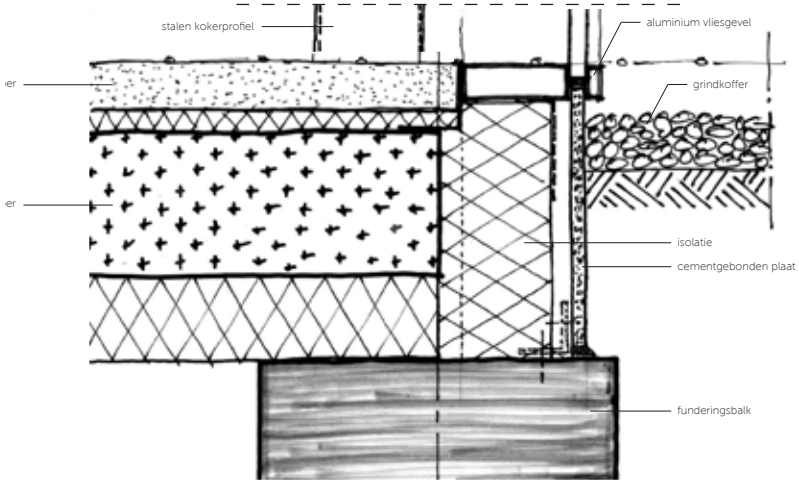
Referenties
transparantie

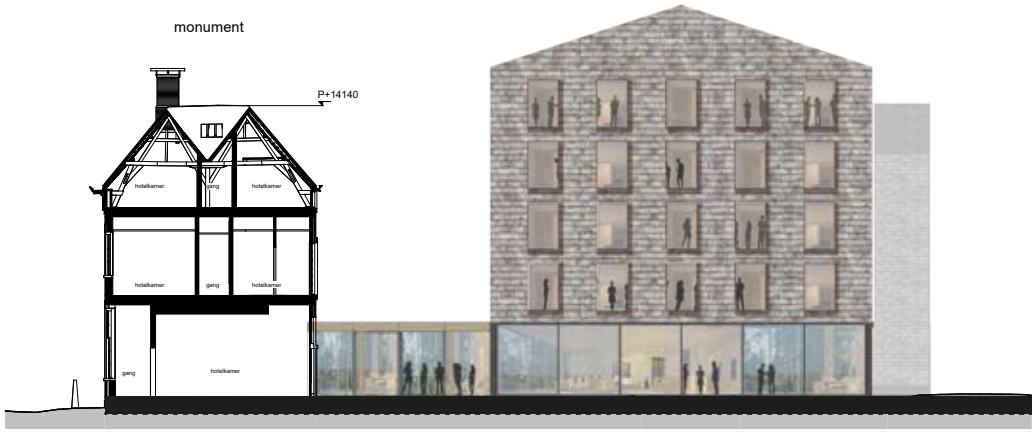
TRANSPARANTIE VAN DE PLINT





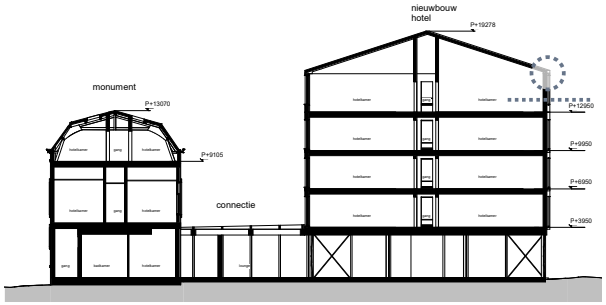


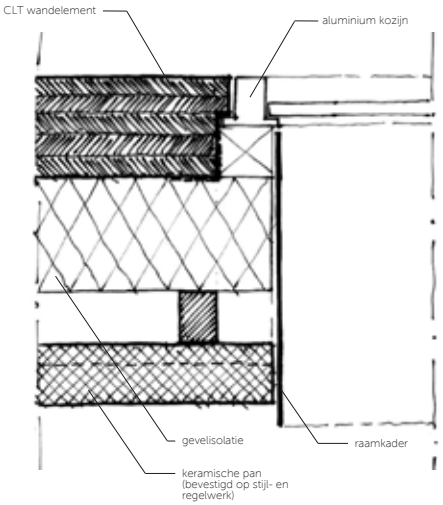


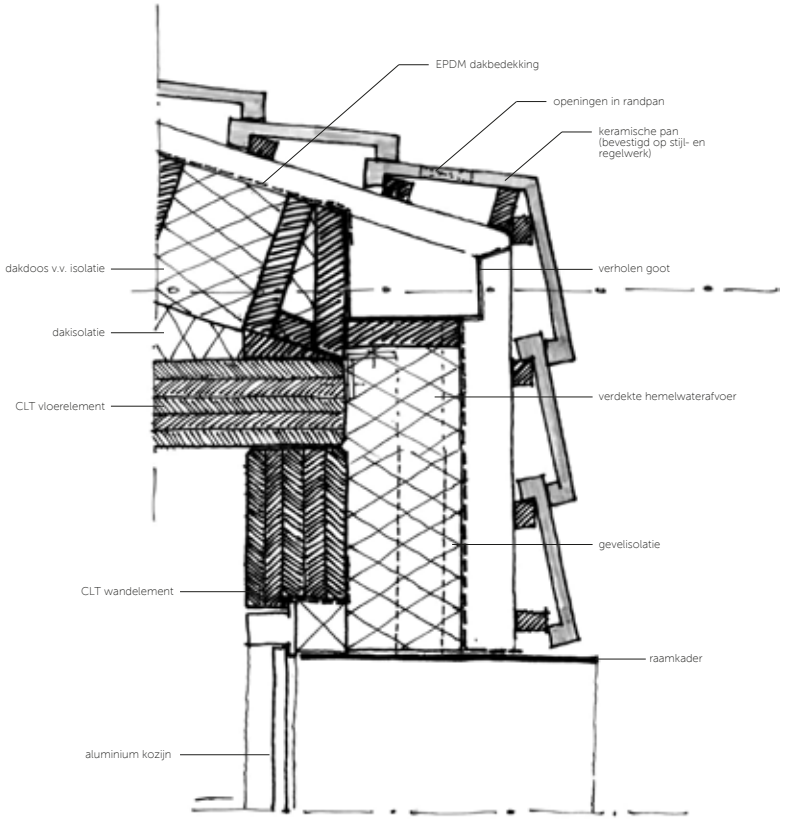

monument
P+14140
hotelkamer
gang
hotelkamer
hotelkamer
gang
hotelkamer
gang
hotelkamer

DETAILLERING VAN 2 MASSA'S T.B.V. EENHEID

Dakrand en kozijn

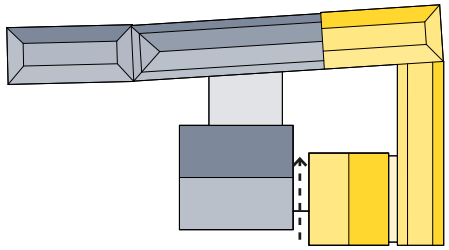


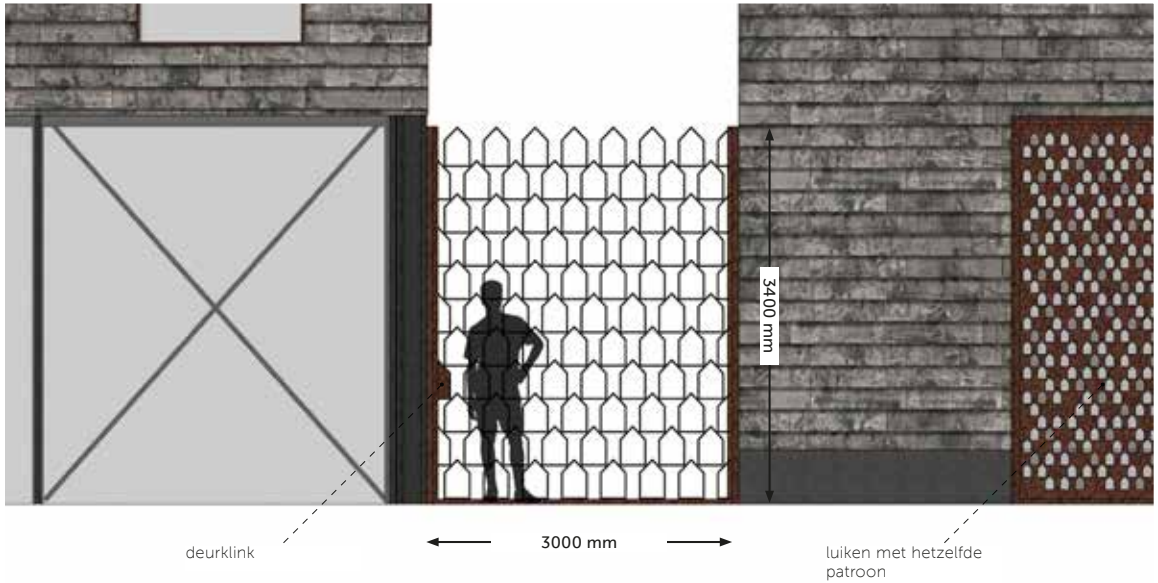




HEKWERK VAN DE DOORGANG TUSSEN HOTEL EN MUSEUM

De afscheiding naar de binnentuin regelt de beheersbaarheid. De poort zal sluiten als de binnentuin, waarschijnlijk in de avond, niet meer gebruikt wordt. Het hekwerk mag een open karakter hebben, gezien de visuele connectie, echter de toegang dient te worden ontzegt. De aansluiting tussen hotel en museum volgt uit de maatvoering van de open plint in aansluiting op het gesloten vlak van het museum. De vormgeving is gebaseerd op de typologie van de architectonische eenheden, en verbindt in die zin in beeldvorming.

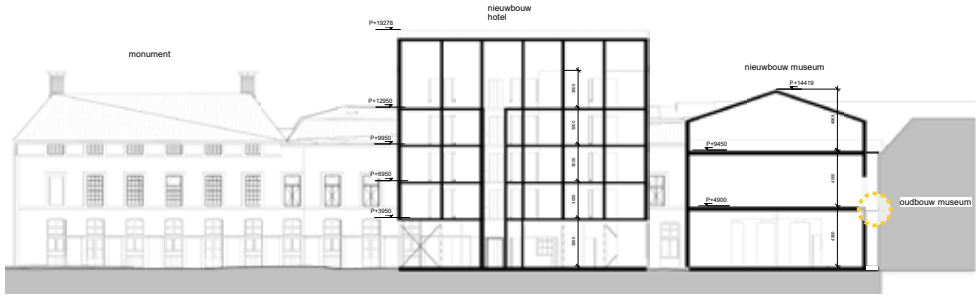


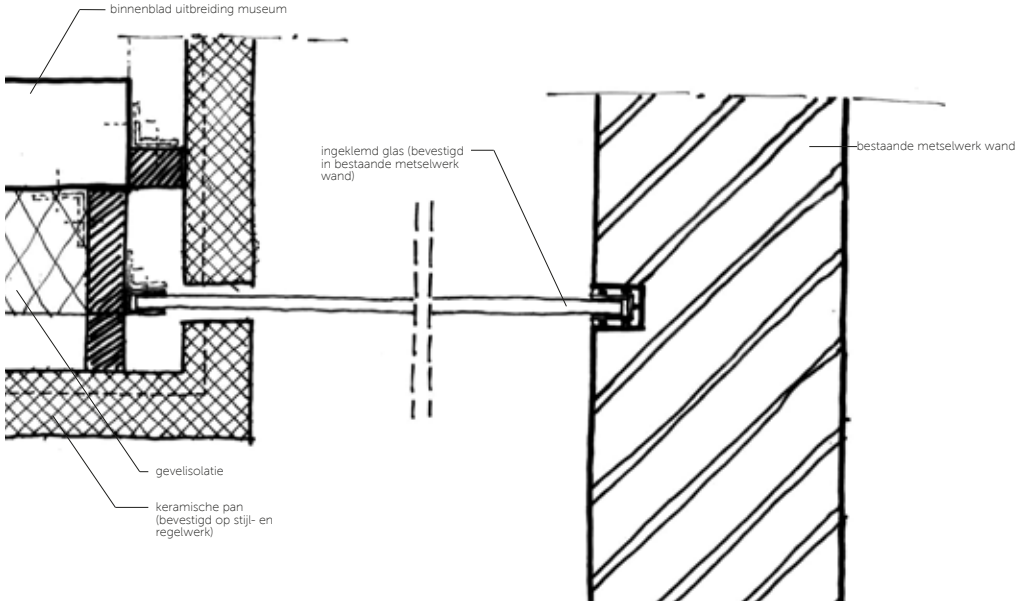


TRANSPARANTIE VAN DE VERBINDING VAN HET MUSEUM

Aanhechting van glas aan monumentale pand

Voor de detaillering van de verbinding tussen nieuwbouw en monument van het museum. In tegenstelling tot het hotel is deze zone geen ruimte, maar meer een transitiegebied. De ruimte hoeft dus niet gedefinieerd te worden. Er is dus gekozen voor een niet zichtbare detaillering van de glaspui.





HOTEL

Gevel

Bestaande gevel

slopen
gebouw R

Nieuwe situatie

opening

closing

MUSEUM

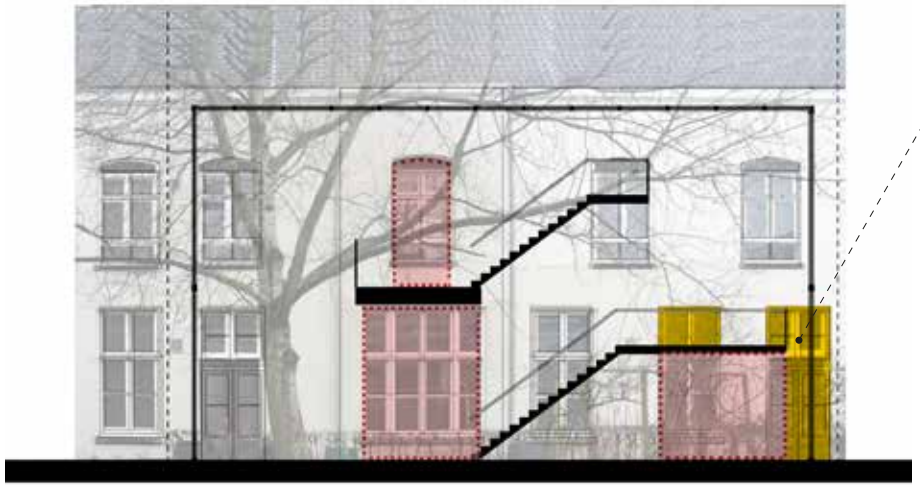
Gevel

Bestaande gevel

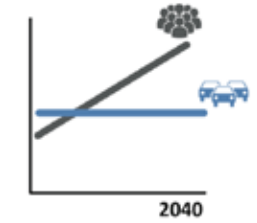
Nieuwe situatie

opening

closing



Referentie



1. Geen groei van het autoverkeer in de stad, ondanks de groei van de stad

2. Ruim baan voor de fietser en voetganger

3. Meer routes met meer capaciteit voor diverse doelgroepen

4. Minimaliseren woon-werk verkeer door functiemening en concentratie rondom OV-knooppunten

5. Stedelijke ontwikkeling inzetten om nieuwe verbindingen te maken en barrières te slechten

6. Schaalsprong openbaar vervoer als volwaardig alternatief voor de auto

Tabel 4.1 Parkeerbehoefte huidig en toekomstig

	Functie	Aantal	Parkeernorm (minimale parkeernorm, zone A1 en A2)	Parkeerbehoefte
Huidige situatie	Ziekenhuis	2.300 m² bvo (inschatting o.b.v. bebouwings-contour (twee bouwlagen))	0,83 per 100 m2 bvo	19 p.p.
Toekomstige situatie	Museum (uitbreiding)	675 m² bvo	0,23 per 100 m2 bvo	1,6 p.p.
	Hotel	84 kamers	0,83 per 10 kamers	7 p.p.
Totaal toekomstig				9 p.p.

4.4 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerbeleid is vastgelegd in de nota Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen. Hierin zijn de belangrijkste beleidskaders opgenomen. Voor de omgeving museumhotel zijn dat:

- De Lange Nieuwstraat en Agnietenstraat e.o. vallen in de 30 km zone 'binnen de singels';
- De Lange Nieuwstraat en de Agnietenstraat zijn onderdeel van de hoofdfietsroute die van Ledig Erf naar Janskerkhof loopt;
- De toegankelijkheid van de Binnenstad (en met name het Museumkwartier) moet verbeterd worden.

Verder kent de Binnenstad vanuit het wegbeheer een aantal beperkingen die aan motorvoertuigen gesteld worden. Zoals aslast- en lengtebeperkingen. In 2020 komt hier een geactualiseerd plan voor.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte berekend volgens de parkeernormen die zijn opgenomen in de Nota Stallen en parkeren 2013 (Gemeente Utrecht). Hierin is tevens een gebiedsindeling opgenomen, het projectgebied valt binnen Zone A1 (hoogstedelijk gebied met betaald parkeren). De verkeersgeneratie wordt berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (2018). Het kencijfer wordt bepaald aan de hand van het stedelijk karakter van de gemeente en de ligging ten opzichte van de stad. Aangezien het plangebied in Utrecht ligt, wordt een zeer sterk stedelijk karakter gehanteerd. Het projectgebied behoort tot het centrumgebied. Binnen de bandbreedte van het kencijfer wordt het gemiddelde gehanteerd.

Parkeren

In het gemeentelijk parkeerbeleid is het volgende opgenomen over functiewijziging: 'Bij functiewijzigingen wordt bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande (legale) situatie ("rechtens verkregen niveau"). Dit betekent dat eerst de parkeereis van de meest recente legale functies wordt bepaald (conform de maximum parkeernorm). Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe functie (conform de minimum parkeernorm), zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd. Als de parkeereis van de oude functie hoger is dan de parkeereis van de nieuwe functie, dan hoeven deze parkeerplaatsen niet te worden opgeheven.'

In dat kader wordt de parkeerbehoefte van de toekomstige situatie van de projectlocatie berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen. In de huidige situatie is er in het gebouw een geestelijke gezondheidszorginstelling aanwezig, voor deze functie wordt aangesloten bij de parkeernormen voor ziekenhuizen. In de toekomstige situatie wordt het gebouw getransformeerd tot hotel en wordt het huidige museum uitgebreid. Tabel 4.1 toont de berekende parkeerbehoefte van de ontwikkeling.

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt de normatief berekende parkeerbehoefte af met 10 parkeerplaatsen. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen is het niet noodzakelijk om nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen. Hotelgasten of museumbezoekers die met de auto komen, worden verwezen naar de parkeergarage bij station Vaartsche Rijn en kunnen daarvandaan lopend, met huur/fiets of mogelijk hotelpendeldient het Museumkwartier/ hotel bereiken.
De ambitie om geen nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen sluit aan bij het gemeentelijk beleid.

Bij de herinrichting van de Lange Nieuwstraat zullen 23 parkeerplaatsen verdwijnen. Dat is mogelijk doordat voldoende bewoners ervoor gekozen hebben om hun parkeervergunning op straat in te ruilen voor een parkeerplaats in een parkeergarage.

Fietsparkeren

Bij de wens van de gemeente en initiatiefnemer om het hotel en museum goed bereikbaar te maken voor langzaam verkeer, hoort de realisatie van voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsen. In de Nota Stallen en parkeren 2013

(Gemeente Utrecht) zijn fietsparkeernormen opgenomen. Voor musea geldt een fietsparkeernorm van 1,2 stalingsplaatsen per 100 m². Voor hotels schrijft de nota voor dat dit maatwerk betreft en per ontwikkeling bepaald dient te worden.

Voor de uitbreiding van het nijntje museum komt dit neer op 9 extra stallingsplaatsen. Vanuit de buurt is aangegeven dat het nu al druk is met fietsen en is de wens uitgesproken om meer stallingsruimte te realiseren. Het realiseren van extra stallingsplaatsen bovenop dit aantal wordt onderzocht. De stallingsplaatsen voor de uitbreiding van het museum worden in de Agnietenstraat gerealiseerd.

Voor het museumhotel worden de benodigde fietsparkeerplaatsen voor personeel op eigen terrein gerealiseerd. Voor bezoekers van het hotel worden 20 stallingsplaatsen gerealiseerd. Voor het binnenterrein wordt ingezet op een balans tussen het realiseren van voldoende fietsparkeerplaatsen om te voorzien in de behoefte van Altrecht (en wellicht het museumhotel) enerzijds en het beperken van het aantal fietsparkeerplaatsen om een zo ‘schoon’ mogelijk binnenterrein te realiseren anderzijds.

Verkeersgeneratie en –afwikkeling

Omdat er geen parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn bij het hotel en museum, blijft de verkeersgeneratie van de projectlocatie met de voorgenomen ontwikkeling gelijk / neemt af. Omdat er geen sprake zal zijn van een verkeerstoename ten behoeve van de ontwikkeling worden er geen problemen verwacht met betrekking tot de verkeersafwikkeling. Taxi’s kunnen ter hoogte van de inrit naar het binnenterrein stoppen om hotelgasten af te zetten. Voor touringcars geldt dat bezoekers net buiten de singel, bij de Tolsteegbrug, afgezet worden en vanaf daar lopend naar het museum gaan. Voor groepen die niet goed ter been zijn, kan een touringcar een ontheffing aanvragen om via het Domplein de Lange Nieuwstraat te bereiken.

4.5 Openbare ruimte

Het Museumkwartier heeft als onderdeel van de binnenstad het karakter van een dicht bebouwde buurt met veel oude, monumentale panden. De binnenstad is door de dichte bebouwing ook grotendeels verhard. De ambitie is daarom ook om binnenterreinen die vaak wel een groen karakter hebben onderdeel uit te laten maken van de openbare ruimte en daarmee beleving van de binnenstad.

Groenstructuurplan

In de actualisatie van het groenstructuurplan 2017-2030 is extra aandacht voor klimaatadaptatie. De gemiddelde temperatuur stijgt, waardoor de zomers heter en de winters zachter worden. Door stijgende temperaturen neemt de kans toe op:

- Wateroverlast door extreme neerslag;
- Langere perioden met droogte, mogelijk in combinatie met bodemdaling en zettingen;
- Hitteoverlast, met name in dichtbebouwde en versteende omgeving.
- Het risico op wateroverlast en hittestress wordt groter door de toenemende verstening in de stad.

Deze problematiek speelt in hoge mate in de binnenstad vanwege het dichtbebouwde en versteende karakter. In het Groenstructuurplan wordt het realiseren van groen en blauw ingezet om de negatieve gevolgen van klimaat-verandering tegen te gaan. Groene en ook blauwe maatregelen op gemeente¬grond zijn hierbij waardevol, maar daarnaast is het van belang dat alle grond-eigenaren een bijdrage leveren aan het beperken van de verstening van de stad. De vergroening en ontharding van het binnenterrein draagt bij aan deze ambitie.

Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte

De kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte onderscheidt drie kwaliteiten voor de openbare ruimte: Domstad, Domstad Bijzonder en Utrechtse Allure.
Deze kwaliteitsniveaus zijn ingedeeld in relatie tot de functie.
Het plangebied valt in het gebied ‘Het Centrum’ met kwaliteitsniveau Utrechtse Allure. Bij kwaliteitsniveau Utrechtse Allure is sprake van een unieke inrichting en een onderhoudsniveau dat daarbij past. De bestrating,

het straatmeubilair en het groen voldoen aan hoge eisen van uitstraling, functionaliteit en duurzaamheid, vaak in samenhang met een bijzondere detaillering.
Voor herinrichtingen in de historische binnenstad geldt het Handboek Openbare Ruimte. Momenteel wordt gewerkt aan actualisering van dit document in lijn met de Kadernota. Centraal staat daarbij een betere balans tussen gebruik, inrichting en beheer. Vanuit deze gedachte zijn in de afgelopen jaren delen van de historische binnenstad heringericht, bijvoorbeeld Mariaplaats, Herenroute, Stadsbuitengracht en omgeving Vredenburg.
De materialen, principekeuzes en detailleringen die bij deze projecten zijn toegepast, zijn uitgangspunt voor andere herinrichtingen in de historische binnenstad. Het binnenterrein is privaat terrein in bezit van Altrecht, waardoor er niet voldaan hoeft te worden aan de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte en het Handboek Openbare Ruimte. Maar de ambitie om het binnenterrein open te stellen voor de stad, leidt tot de wens om ook de materialisatie in het binnenterrein aan te sluiten op de materialisatie van de stad, zoals ook gedaan wordt in het Vrouwjuttenhof. De materialisering van het binnenterrein wordt in het definitief ontwerp verder uitgewerkt.

4.6 Gezonde verstedelijking

Het gemeentebestuur vraagt bij nieuwe ontwikkelingen aandacht voor gezonde verstedelijking met als doel een gezond stedelijk leven voor alle Utrechters. Dit is uitgewerkt in de Nota Volksgezondheid 2019-2023 met als titel ‘Gezondheid voor iedereen’. Om te zorgen voor een gezonde leefomgeving zijn er 3 pijlers benoemd:

- Gezond leven is gemakkelijk. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn het stimuleren van lopen, fietsen en gezonde voeding.
- De druk op gezondheid is zo laag mogelijk. Dit kan bereikt worden door geen extra autoverkeer te laten ontstaan, geen geluidsoverlast voor de buurt te produceren en door een goed binnenmilieu.
- Mensen voelen zich prettig. Aandacht gaat uit naar voldoende ruimte voor groen, ontmoetingsplekken en beleving. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is de ‘‘groen, tenzij’ gedachte: straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels worden zo groen mogelijk ingericht.Ook is kansengelijkheid een belangrijk thema in deze nota. Sociaal ondernemerschap wordt gestimuleerd.

4.7 Duurzaamheid

Uitgangspunt voor de transformatie van het monumentale pand is een duurzaam energieconcept, waarbij een volledige afsluiting van het gas beoogd wordt. Om het gebouw all-electric van energie en warmte te voorzien is een warmtepomp installatie ontworpen. Het gebruik van de bodem als warmte/koudebron is verkend, maar hier is op eigen terrein en in de directe omgeving geen haalbare oplossing voor gevonden. De mogelijkheden voor aansluiting op het Stadswarmtenet is onderzocht, maar blijkt economisch niet haalbaar te zijn en een hotel heeft tevens installaties nodig die voor koeling zorgen. De ontworpen lucht-water-warmtepomp installatie kan in zowel warmte als koeling voorzien. De warmtepomp installaties kunnen op deze wijze tevens onder het dak van de nieuwbouw weggewerkt worden om eventuele geluidsoverlast tegen te gaan. Op deze wijze kan het monument in ere worden hersteld en zonder majeure aanpassingen verduurzaamd worden.

De transformatie van een bestaand pand past goed bij de doelstellingen van circulariteit en duurzaamheid. Het maximaal behouden van het monument, haar materialen en originele structuren is de meest pure vorm van circulariteit. De staat van het achterliggende gebouw (Gebouw R) is daarentegen erg slecht, is al vele jaren volledig verwaarloosd, is meermaals gekraakt en wordt dan ook vroegtijdig gesloopt. Uitzondering hierop zijn de dakpannen, die bij de sloop worden geconserveerd en hergebruikt bij het in ere herstellen van de uit het zicht verdwenen dakconstructie van het monument. De nieuwbouw wordt grotendeels in hout (CLT) en met een demontabele gevelplan opgebouwd. Om de duurzaamheid van deze ontwikkeling te borgen en hierover transparant te zijn wordt een duurzaamheidslabel toegepast zoals bijvoorbeeld BREAAM.

De buitenruimte wordt volledig opnieuw ingericht waarbij een grote impuls wordt gegeven aan de is voor vergroening van de binnenstad en het voorkomen van wateroverlast, droogte en hittestress, maar zeker ook flora- en fauna (biodiversiteit), kwaliteit van de openbare ruimte en meerwaarde voor de stad.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidshinder

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluid belaste object. In de Wet geluidhinder is onder andere vastgelegd wat de maximale geluidniveaus mogen bedragen op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen. Hoewel de functies van een hotel, restaurant en museum zelf niet geluidsgevoelig zijn, dient te worden onderbouwd dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau voor de omliggende woningen. Benodigde installaties zullen om geluidhinder te voorkomen worden gerealiseerd binnen de kappen van de nieuwbouw.

5.2 Luchtkwaliteit

De transformatie moet voldoen aan de eisen uit de Wet Luchtkwaliteit. De verwachting is dat dit geen belemmering oplevert. De modernisering van het gebouw en installaties en de beperkte (auto)mobiliteit zullen naar verwachting juist tot een verbetering leiden.

5.3 Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes gelegen waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven die een belemmering vormen voor de transformatie. De transformatie van zorginstelling naar hotel zal naar verwachting geen negatieve gevolgen hebben voor de woonomgeving.

5.5 Archeologie en monumenten

Wettelijk kader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond te aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Uitsnede uit de archeologische waardenkaart

Verordening en bestemmingsplan

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verordening en een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde- archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische Monumentenzorg. Deze waardenkaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting en gebieden van archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd.

Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist .
Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 50 m2 en dieper dan 50 cm. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m2 en dieper dan 50 cm. Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 1.000 m2 en dieper dan 50 cm. Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

Archeologie in het plangebied
Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied met een hoge archeologische waarde en wordt beschermd op grond van de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Voor gebieden met een hoge archeologische waarde geldt dat, indien men, ten behoeve van bouw- of andere plannen, voornemens is bodemingrepen uit te voeren groter dan 50m2 en dieper dan 50cm een archeologievergunning vereist is.

5.6 Bodemkwaliteit

Er is voor deze ontwikkeling al een bodemonderzoek uitgevoerd. De transformatie voldoet aan de eisen uit de Wet Bodembescherming.

5.7 Water

Conform het Besluit ruimtelijke ordening, moet er bij een ruimtelijk plan een beschrijving worden gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het project voor de waterhuishouding. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moet daarbij (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van de waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. Bij beschikbaarheid van het inrichtingsontwerp zal bekeken moeten worden in hoeverre er sprake is van een afname of toename van verhard oppervlak en of watercompensatie noodzakelijk is.

5.8 Flora en fauna

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. Aangetoond moet worden dat in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen. De initiatiefnemer heeft daarvoor ecologisch onderzoek uit laten voeren, waaruit is gebleken dat de werkzaamheden niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming.

5.9 Bomen

Volgens de nota ‘Bomenbeleid Utrecht 2009’ is bij ruimtelijke plannen een ‘Bomenparagraaf’ noodzakelijk. Hierin dient een uitspraak gedaan te wor¬den over de wijze waarop rekening wordt gehouden met het belang van de bomen. Voor het ontwerp van de herinrichting van het binnenterrein is het behoud van bestaande bomen het uitgangspunt en worden er indien nodig bomen bijgeplant of verplaatst om het hiervoor beschrevene te realiseren.

5.10 Kwaliteit van de leefomgeving

In het kader van kwaliteit van de leefomgeving wordt door de gemeente in ruimtelijke plannen in belangrijke mate steeds meer aandacht gevraagd voor de aspecten zon en schaduw, spraakverstaanbaarheid en windhinder omdat dit aspecten zijn die de kwaliteit van de openbare ruimte beïnvloeden.

5.11 Gezondheid

Het sociaal ondernemerschap moet nog verder worden vorm gegeven, evenals de aandacht voor gezonde voeding. In een volgende fase moet worden toegelicht hoe dit wordt geborgd.

5.12 Duurzaamheid

Het uitgangspunt voor de transformatie van het monumentale pand is een duurzaam energieconcept, waarbij een volledige afsluiting van het gas beoogd wordt.

5.13 Kabels en leidingen

De aanwezige kabels en leidingen in het plangebied worden inzichtelijk gemaakt via een Klic-melding. Wanneer het inrichtingsplan opgesteld gaat worden zullen deze gegevens in ogenschouw genomen moeten worden. Als blijkt dat er binnen het projectgebied kabels en leidingen in het geding zijn en deze verwijderd dan wel verplaatst moeten worden, dan moet dit gebeuren in overleg met de nutsbedrijven. De toestemming van een eventuele verlegging moet de initiatiefnemer zelf aanvragen en de daarmee samenhangende kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

5.14 Milieueffectrapportage

Het doel van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten. Op basis van de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling moet vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is. Deze beslissing wordt genomen op basis van een aanmeldingsnotitie waarin de relevante milieueffecten worden beschreven.

5.15 Afvalinzameling

De afvalinzameling kan via de gemeente of via een andere partij geregeld worden. Altrecht en het Museumhotel combineren waar mogelijk de afvalinzameling en onderzoeken of ondergrondse inzameling tot de mogelijkheden behoort.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling wordt gerealiseerd op eigen grond. Er is geen gronduitgifte en of grondexploitatie aan de orde. De gemeente is faciliterend. Er is een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer ter dekking van de ambtelijke plankosten voor het opstellen van de bouwenvelop. Nadat de bouwenvelop vastgesteld is door het college van burgemeester en wethouders wordt met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken over de (definitieve) plankosten worden vastgelegd, maar ook zaken met betrekking tot inrichting en aansluiting op de openbare ruimte en planschade. De economische haalbaarheid van de ontwikkeling is voor rekening en risico van VORM Ontwikkeling B.V.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Al bij de start van voortraject is ervoor gekozen de omwonenden te informeren over het voornemen om een museumhotel te ontwikkelen en een uitbreiding van het nijntje museum mogelijk te maken. Bewoners uit het plangebied zijn tijdens en na het opstellen van de bouwenvelop uitgenodigd om een reactie te geven op het plan.

6.3 Technische uitvoerbaarheid

De ontwikkelaar (VORM Ontwikkeling B.V.) heeft reeds meerdere projecten uitgevoerd in de binnenstad van Utrecht, zoals de eerdere deelopgave van de transformatie van Altrecht aan het Vrouwjuttenhof. Voor de uitvoering van de transformatie beschikt de ontwikkelaar dus over relevante voorkennis en ervaring om het bouwproject uit te kunnen voeren in de Utrechtse binnenstad.

Hoofdstuk 7 Proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

De bouwenvelop is in samenspraak met de initiatiefnemer opgesteld. In het onderhandelingstraject met de initiatiefnemer zijn veel keuzes gemaakt en is afgesproken om op basis van een vastgestelde bouwenvelop de vervolgprocedures te starten. Voor het hotel wordt een bestemmingsplan opgesteld. De ontwikkelaar neemt de ambities en uitgangspunten uit de bouwenvelop mee in de bestemmingsplanprocedure om de transformatie te realiseren. Voor de uitbreiding van het nijntje museum kan met de bouwenvelop als geldend kader een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure doorlopen. Een uitgebreide procedure is nodig omdat het een rijksmonument betreft en de rijksdienst voor cultureel erfgoed hierover moet adviseren.

7.2 Het gevolgde participatieproces

Op basis van het initiatief is er na de vaststelling van het startdocument in oktober 2019 een informatiebijeenkomst georganiseerd waar alle bewoners van de buurt voor uitgenodigd zijn. Tijdens deze avond zijn de bewoners geïnformeerd over de voorgenomen plannen en was er de mogelijkheid om hier een reactie op te geven. In het najaar van 2020 is de buurt opnieuw geconsulteerd over de bouwenvelop. Er zijn 21 reacties op de bouwenvelop-pe binnen gekomen. De reacties zijn samen met de beantwoording in een reactienota samengevat.

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

8.1 Planproces

Om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken is voor het hotel een nieuw bestemmingsplan nodig. De uitbreiding van het museum past niet binnen het bestemmingsplan, maar hier is de mogelijkheid om het te realiseren via een buitenplanse afwijking. Nadat de bouwenvelop is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders wordt een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Vervolgens zullen de ruimtelijke procedures worden doorlopen, waarvoor de bouwenvelop het ruimtelijke kader vormt.

8.2 Planologisch juridisch proces

Voor het hotel wordt na vaststelling van de bouwenvelop door het college op verzoek tot aanpassing door de ontwikkelaar een bestemmingsplan opgesteld om de transformatie juridisch-planologisch mogelijk te maken.
In het kader van het bestemmingsplan moeten de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en moet aangetoond zijn dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. Zodra het bestemmingsplan ter inzage gelegd wordt, is het voor eenieder mogelijk om een zienswijze op het plan in te dienen. De inhoud van deze zienswijzen wordt beoordeeld en naar redelijkheid opgenomen in het uiteindelijke bestemmingsplan. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld is het mogelijk voor belanghebbenden om in beroep te gaan tegen het bestemmingsplan.
Voor de uitbreiding van het nijntje museum wordt na vaststelling van de bouwenvelop en na uitvoering van de benodigde onderzoeken een omgevingsvergunning ingediend. Hiervoor is de uitgebreide procedure van toepassing. Ten behoeve van de aanvraag moeten de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en moet aangetoond zijn dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. Zodra de omgevingsvergunning is ingediend -en gepubliceerd- is het voor eenieder mogelijk om bezwaar op het plan in te dienen. De inhoud van deze bezwaren worden gewogen en naar redelijkheid en billijkheid opgenomen in de uiteindelijke vergunningverlening. Nadat de omgevingsvergunning is verleend is het mogelijk voor belanghebbenden om beroep tegen de verleende omgevingsvergunning in te dienen.

8.3 Planning:

De bouwenvelop wordt in het vierde kwartaal van 2020 ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Na vaststelling van de bouwenvelop wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart en zal het Centraal Museum een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het museum indienen.

Gemeente Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Fax 030 286 0235