

Bestemmingsplan



Museumhotel, Binnenstad

Vastgesteld,



Museumhotel, Binnenstad

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Doelstelling	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende plannen	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	14
2.4	Conclusie	28
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	29
3.1	Beschrijving van het plangebied	29
3.2	Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied	32
3.3	Conclusie	33
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	35
4.1	Projectbeschrijving	35
4.2	Verkeer en openbare ruimte	38
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Milieueffectrapportage	43
5.3	Bedrijven en milieuzonering	43
5.4	Geluidhinder	44
5.5	Geur	45
5.6	Externe veiligheid	46
5.7	Luchtkwaliteit	48
5.8	Bodem	49
5.9	Natuurbescherming	50
5.10	Bomen	53
5.11	Water en klimaatadaptatie	53
5.12	Archeologie	59
5.13	Kabels en leidingen	61
5.14	Gezondheid	61
5.15	Toegankelijkheid	62
5.16	Duurzaamheid	62
5.17	Conclusie	63
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	65
6.1	Economische uitvoerbaarheid	65
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
6.3	Handhaving	66
Hoofdstuk 7	Juridische plantoelichting	67
7.1	Inleiding	67
7.2	Opbouw regels	67
7.3	Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)	68

7.4	Artikelsgewijze toelichting (hoofdstuk 2 van de regels)	69
7.5	Algemene regels	69
7.6	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	70

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doelstelling

Aan de Lange Nieuwstraat 237 komt een Museumhotel met maximaal 84 kamers. Het Museumhotel krijgt een bijzonder karakter.

Voor het Museumhotel zal het bestaande monumentale pand van functie wijzigen en aan de achterzijde beperkt uitgebreid worden. Ook zal er een terras komen bij het hotel. Deze ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan Binnenstad.

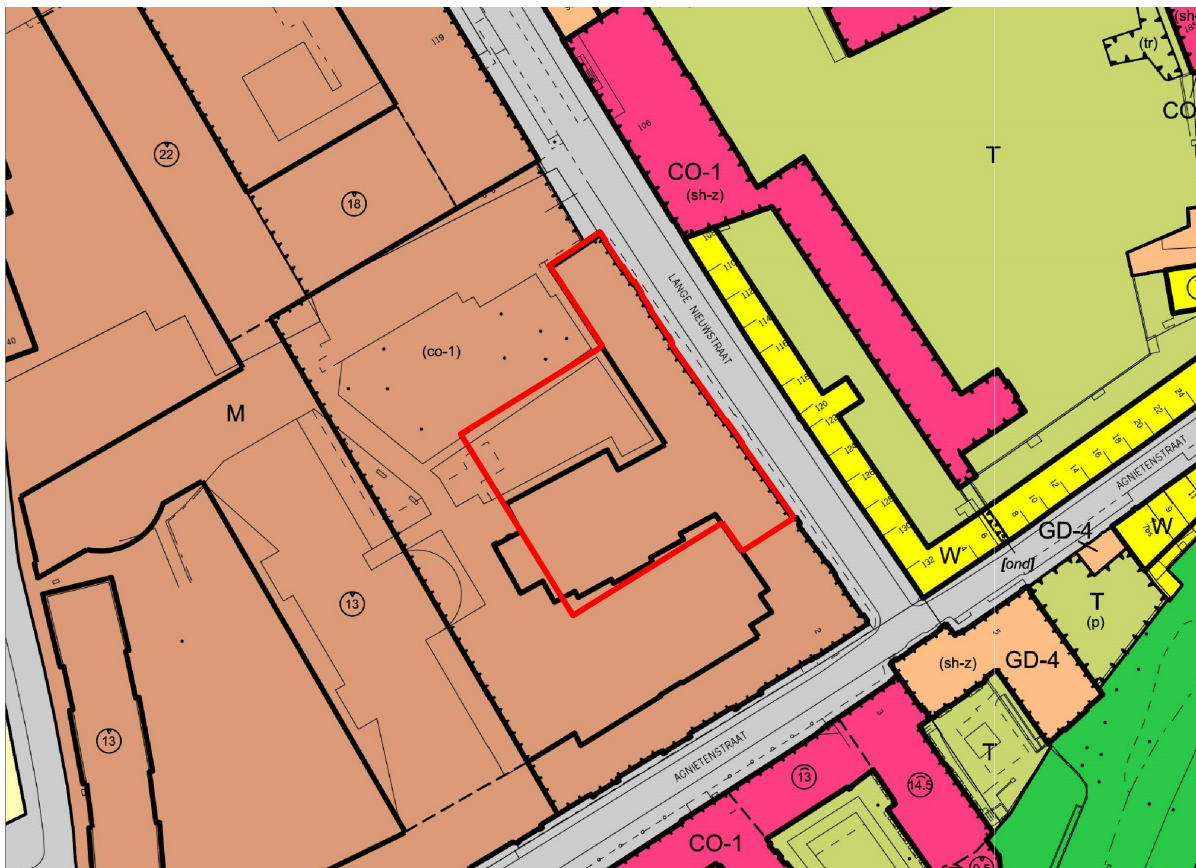
Dit bestemmingsplan maakt daarom het Museumhotel en terras juridisch-planologisch mogelijk.

Naast de nieuwe bebouwing op het binnenterrein voor het Museumhotel wordt ook het Nijntjemuseum verbouwd. De uitbreiding van het Nijntjemuseum maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het binnenterrein wordt ook opnieuw ingericht. Hiervoor is geen bestemmingswijziging nodig. Daarom valt de binnentuin, met uitzondering van het terras, buiten het plangebied.

Er komt een nieuwe wet, de Omgevingswet, die de Wet ruimtelijke ordening gaat vervangen. Als voorbereiding op de Omgevingswet brengt de gemeente eenheid in de algemene regels van bestemmingsplannen. Dat zijn regels die niet speciaal voor één functie (bestemming) gelden. Ze zijn meestal in de hoofdstukken 3 en 4 van bestemmingsplannen te vinden. In het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht dat voor vrijwel de hele gemeente geldt staan nieuwe algemene regels die in de plaats komen van algemene regels die per bestemmingsplan gelden. De regels van het bestemmingsplan Chw Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht zijn ook aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De toelichting van die regels is te vinden in Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het Museumkwartier aan de zuidelijke kant van de Binnenstad van Utrecht. Het plangebied is begrensd door de Lange Nieuwstraat in het oosten, Vrouwjuttenthof in het noorden en het Nijntje Museum en de Agnietenstraat in het zuiden.



Afbeelding 1.1 : Ligging plangebied in bestemmingsplan Binnenstad 2010



Afbeelding 1.2: Ligging plangebied op luchtfoto

1.3 Geldende plannen

Dit bestemmingsplan vervangt voor de locatie van het plangebied de volgende bestemmingsplannen en verordeningen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Binnenstad	18-02-2010	25-01-2012
Chw Algemene regels over bouwen en gebruik	30-11-2017	31-10-2018
Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht	02-02-2023	

In het bestemmingsplan Binnenstad heeft de locatie de bestemming Maatschappelijk met de aanduiding 'cultuur en ontspanning-1'. Hier zijn maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende voorzieningen toegestaan, zoals tuinen en erven, bergingen, fietsenstallingen en verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen. De aanduiding 'cultuur en ontspanning-1' geeft aan dat er ook een museum is toegestaan.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat binnen de maatschappelijke bestemming geen hotel is toegestaan. Voor het hotel zal de huidige bebouwing aan de achterzijde gesloopt worden en vervangen door nieuwbouw. Deze nieuwbouw past niet helemaal binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan. Ook het terras bij het hotel dat op het binnenterrein komt, is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies worden hier beschreven. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving, worden de mogelijkheden die het plan biedt aan de toekomstige ontwikkelingen beschreven. De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

De gemeente Utrecht kan vooral aan de volgende nationale belangen een bijdrage leveren:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
4. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
5. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
6. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
7. beperken van klimaatverandering;
8. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
9. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
10. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
11. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
12. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
13. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

De NOVI benoemt vier prioriteiten

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken belangenafwegingen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting van het begrip fysieke leefomgeving uit de Omgevingswet en wordt de noodzaak van een integrale afweging benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is het spanningsveld tussen beschermen en ontwikkelen.

Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in, dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen gaan niet altijd en overal samen (en zijn soms onverenigbaar), maar ze kunnen elkaar ook versterken. Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal. De optimale balans tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Plangebied

Het Museumhotel vestigt zich in een historisch pand in de binnenstad waarbij rekening wordt gehouden met de al aanwezige functies, de stedenbouwkundige opzet van de locatie en de leefomgeving. Door het bijzondere concept zal het hotel een belangrijke functie vervullen in de culturele en recreatieve sector en biedt zij tegelijkertijd werkgelegenheid. Het museumhotel past goed binnen de aanwezige bebouwing die onderdeel uitmaken van het cultureel erfgoed van Utrecht en karakteristiek is voor de stedenbouwkundige opzet van de binnenstad. Zo wordt met deze ontwikkeling de identiteit van de locatie verder versterkt en krijgt de locatie met de nieuwe bestemming een positieve en nieuwe impuls op het gebied van cultuur.

Dit bestemmingsplan levert dan ook een bijdrage aan de nationale belangen zoals verwoord in de NOVI door een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving nu de ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met de versterking en instandhouding van waarden zoals cultureel erfgoed en een goede leefomgevingskwaliteit.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) (2012)

In de Wet ruimtelijke ordening zijn de besluitmogelijkheden van gemeenten begrensd om nationale belangen te borgen of te beschermen. Wanneer namelijk nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kan een algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels stellen over de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, oftewel de AMvB Ruimte) zijn nationale belangen beschreven die om bescherming van het Rijk vragen, zoals bijvoorbeeld de 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Voor deze belangen is het Rijk namelijk verantwoordelijk. Verder zijn in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) nadere regels opgenomen voor onder andere militaire terreinen, radarverstoringsgebieden, reserveringen voor spoor en wegen en buisleidingen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden, zoals de gemeente Utrecht, beleidsruimte.

Plangebied

Voor het plangebied is uitsluitend het onderdeel 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden' relevant. Volgens de kaart behorend bij het Barro ligt het plangebied binnen de zone van de Romeinse Limes. Voor de ontwikkeling zijn de archeologische waarden in beeld gebracht. Zie paragraaf 5.12. Het Barro vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (2017)

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat overheden een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan moeten motiveren. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt.

Het doel van de motivering op grond van de Ladder is een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke besluiten die zorgt voor zuinig ruimtegebruik en tegengaan van overprogrammering en leegstand. Het besluit voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening.

De toetsing aan de Ladder kan bij het opnemen van uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan, doorschuiven naar de fase van de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet een motivering bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Wanneer het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet het bestemmingsplan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De Ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke besluiten van de decentrale

overheden, waaronder de bestemmingsplannen van de gemeente Utrecht.

Beschrijving behoefte

De behoefte is kort gezegd het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd. De Ladder bepaalt niet voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de plantoelichting worden vermeld. Naast een kwantitatieve beoordeling vindt ook een kwalitatieve beoordeling plaats.

Utrecht is een bruisende stad met een groeiend aantal inwoners. In 2010 bezochten 22 miljoen bezoekers Utrecht centrum en in 2018 waren dit er 29 miljoen. Opvallend is dat er meer dagbezoekers zijn dan meerdaagsebezoekers. De bezoekersmix is daarmee niet in balans. Een uitdaging voor de kwalitatieve doorontwikkeling is het huidige aantal hotelbedden dat beperkt is voor de omvang van de stad. Bestaande plannen zullen de komende jaren een flink aantal bedden toevoegen aan het aanbod, zodat dit beter in balans is. Hierna volgt een pas op de plaats, om de hotels de laten landen in de stad en de markt op adem te laten komen.

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 minimaal 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 nevens geschikt 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 verblijfstoristen die de stad aandoen.

Het Museumhotel voldoet aan het eerste criterium omdat het wordt gehuisvest in een rijksmonumentaal pand. Daarnaast voldoet het aan het derde criterium omdat het zich voornamelijk richt op de doelgroep van museumbezoekers. Het museumconcept werkt twee kanten op: van hotelbezoekers naar museumbezoeker en andersom. 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 bijvoorbeeld het Centraal Museum.

Overigens is in het coalitieakkoord aangegeven dat de hotelstop na 2022 wordt losgelaten (zie paragraaf 2.3.1).

Plangebied

Het Museumhotel met 84 kamers is al opgenomen in de bestaande planvoorraad en moet voldoen aan twee van de drie criteria van een experiencehotel. Het plan voldoet hieraan omdat het Museumhotel gevestigd wordt in een monumentaal pand en een unieke inrichting krijgt als museumhotel. Hiermee is aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte zoals bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vast. Beiden zijn in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening is nodig omdat de Omgevingsverordening alleen onder de Omgevingswet in werking kan treden. Met de Interim Omgevingsverordening kunnen plannen en ambities eerder vormgegeven worden. De Omgevingsverordening is in maart 2022 vastgesteld. De Omgevingsverordening treedt tegelijk met de Omgevingswet in werking.

In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uit ziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan

de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de Interim Omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. Provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich meebrengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels.

Om voor te sorteren op de toekomst richt de Omgevingsvisie zich op een aantal ontwikkelingen:

- extra woningen die gebouwd moeten worden;
- toename van werkgelegenheid;
- toename van verkeer;
- energietransitie;
- klimaatverandering;
- verandering in de landbouw;
- versterking van natuur en recreatief groen.

Provincie Utrecht vindt het daarbij belangrijk om de bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen. De ruimte voor ontwikkelingen is beperkt, terwijl de vraag naar ruimte groot is.

Uitwerking beleid in 7 thema's

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en voor het mogelijk maken van lokale afwegingen als een veilige en gezonde leefomgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor de gezonde en veilige leefomgeving is beschreven in 7 thema's.

1. **Stad en land gezond**
Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. Provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.
2. **Klimaatbestendig en waterrobuust**
Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).
3. **Duurzame energie**
Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
4. **Vitale steden en dorpen**
Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/Lombokplein en Merwedekanaalzone), Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/Rijnsweerd.
5. **Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar**
Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.
6. **Levend landschap, erfgoed en cultuur**
Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.
7. **Toekomstbestendige natuur en landbouw**
Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

Alle thema's moeten in samenhang bekeken worden. Dat betekent dat niet alles overal kan. Met het uitgangspunt slim combineren en concentreren kan de groei van inwoners en bedrijven en een gezonde leefomgeving in balans blijven. Het concentreren richt zich bijvoorbeeld op het bouwen van nieuwe woningen dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Op die manier blijft er op andere plekken voldoende ruimte voor bewegen, groen, water en natuur.

Uitvoering

In drie regio's werkt Provincie Utrecht het beleid verder uit. De samenhang tussen de thematische ambities krijgt hier aandacht. Voor Utrecht is de regio U16 van belang. In deze uitwerking gaat het over de verstedelijkingsstrategie. De verwachting is dat er tot 2040 in de regio ongeveer 99.000 tot 125.000 extra woningen nodig zijn. Na 2040 tot 2050 is er verdere ruimte voor woningbouw onder meer over ontwikkelingen langs de A12 tussen knooppunten Lunetten en Oudenrijn en het benutten van bestaande OV-knooppunten in de regio.

Plangebied

Dit bestemmingsplan is in lijn met doelstellingen van de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening en levert een positieve bijdrage aan deze thematische ambities door het faciliteren van een ontwikkeling die werkgelegenheid en cultuur met elkaar verbindt door middel van een museumhotel met ondersteunende horeca.

2.2.2 Economische visie 2020 - 2027 Focus op een vitale en duurzame economie

De provincie Utrecht wil het economische beleid de komende jaren focussen op een duurzame en vitale economie. Met het beleid wil de provincie de economie robuuster maken voor economische schokken en klaar maken voor toekomstige veranderingen. De economische visie is gericht op alle partijen in het economisch systeem: ondernemers, werknemers, kennisinstellingen, gemeenten, belangenorganisaties etc.

De missie van de economische visie is: "Economische ontwikkeling moet bijdragen aan het bereiken van maatschappelijke doelen en daarmee aan de brede welvaart. Specifiek gericht op economie werkt de provincie Utrecht aan een sterke competitieve duurzame economische structuur met aantrekkelijke en toekomstbestendige voorzieningen voor bedrijven en werknemers en maakt innovatieve ontwikkelingen op het gebied van gezond stedelijk leven en circulaire economie mogelijk". Om deze missie te kunnen realiseren werkt de provincie aan de volgende beleidsdoelen:

- het bedrijfsleven en werknemers zijn toegerust op de toekomst;
- het economisch profiel (gezond stedelijk leven) is sterk, competitief en zichtbaar;
- bedrijven en (kennis)instellingen zijn innovatief sterk;
- er zijn voldoende vestigingsmogelijkheden in aantal en kwaliteit.

In de economische visie zijn aan bovengenoemde beleidsdoelen meerjarendoelen en hoofdactiviteiten gekoppeld.

Plangebied

In het Museumhotel komt ondersteunende horeca. Deze mag niet als zelfstandige horeca gebruikt worden. Op deze manier worden de ontwikkelingsmogelijkheden van horeca in de binnenstad niet beperkt. Gelet op het bijzondere concept van het project dat bijdraagt aan het bereiken van maatschappelijke doelen en brede welvaart past deze ontwikkeling binnen de doelstellingen van de economische visie.

2.2.3 Voor jong & altijd, Cultuur- en Erfgoedprogramma 2020-2023

In het cultuur- en erfgoedprogramma geeft de provincie haar rol op het gebied van cultuur vorm en inhoud. Het cultuur- en erfgoedprogramma is op 3 juni 2020 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Het hoofddoel van het cultuur- en erfgoedbeleid van de provincie Utrecht is: bijdragen aan de toegankelijkheid van cultuur en de instandhouding van waardevol erfgoed, zodat bewoners en bezoekers van de provincie Utrecht hiervan kunnen leren en genieten.

Het cultuur- en erfgoedprogramma bevat twee beleidsdoelen:

A: Versterken van de culturele infrastructuur

- Cultuureducatie aanbieden
- Bibliothekenetwerk faciliteren
- Festivals laten floreren
- Het cultuurprofiel van Utrecht verstevigen

B: Behouden, benutten en beleven van cultureel erfgoed

- De kwaliteit van de leefomgeving versterken
- Monumenten duurzaam restaureren en gebruiken
- Utrechts erfgoed beheren en bekend maken

Plangebied

Het Museumhotel draagt bij aan het cultuurbeleid doordat het Centraal Museum meer naar buiten kan treden door exposities in het Museumhotel, maar juist ook haar positie versterkt door deze samenwerking, aangezien ze haar gasten een uitgebreidere beleving kan bieden en beiden instellingen elkaar aanvullen. Vanuit cultureel erfgoed zorgt de transformatie van dit monumentale pand voor behoud hiervan en een versterking.

Regionaal

2.2.4 Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aan bescherming tegen onder andere overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem, het waterkwaliteitsniveau, het bevorderen van biodiversiteit en het zuiveren van afvalwater.

Het waterschap heeft haar ambities en visies over schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam. Elk zes jaar wordt dit document herzien. De vorige versie betrof de Waterkoers: 2016-2021.

Het waterschap wil transparant, doelmatig en effectief bijdragen aan gezond leven in een toekomstbestendig gebied. Klimaatadaptatie, de energietransitie, circulariteit, bodemdaling, droogte en biodiversiteit hebben allemaal een watercomponent. In de koers wordt gekozen om extra in te spannen om water een sturende rol te laten hebben in de ruimtelijke inrichting. Het waterschap wil die sturende rol invullen door aan te sluiten bij gebiedsallianties en andere regionale samenwerkingen waar ruimtelijke opgaven samenkomen en er gebiedsgerichte ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast wordt gericht op het zuiver en duurzaam voor de toekomst werken door onder andere extra inspanning te leveren op zuiveringen voor gezond oppervlaktewater en het sluiten van regionale water- en grondstofkringlopen.

Plangebied

De binnentuin die bij het Museumhotel hoort, wordt vergroend en er gaat verharding weg. Dit draagt zo bij aan de ambitie om water langer vast te houden en hittestress tegen te gaan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Coalitieakkoord Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat

Op 1 juni 2022 is het coalitieakkoord gepresenteerd. In het coalitieakkoord staat aan welke onderwerpen de coalitiepartijen GroenLinks, D66, PvdA, Student&Starter en ChristenUnie de komende jaren in Utrecht willen werken. In Utrecht wordt gebouwd, gewerkt en geleefd. Het gaat goed met veel inwoners. Maar er zijn ook Utrechters die moeite hebben mee te komen in de maatschappij. De coalitiepartijen willen werken aan gelijke kansen, betaalbare woningen en het klimaat:

- De groeiende ongelijkheid in de stad

De coalitiepartijen zetten een stap extra voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben. De aandacht gaat vooral uit naar Utrechters bij wie het niet vanzelf goed gaat. Voor de doelen en maatregelen in het coalitieakkoord geldt het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen'. Sociale en ruimtelijke vraagstukken gaan hier hand in hand: een prettige en veilige leefomgeving met voldoende voorzieningen, goed onderwijs, een stage of baan en (mentale) gezondheid zijn hierbij allemaal belangrijk.

- De grote woningnood

Met een sociaal volkshuisvestingsbeleid willen de coalitiepartijen ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen of kunnen komen wonen. De coalitiepartijen vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft. Groei is geen doel op zich, het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor zowel rust als reuring. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En het betekent ook dat er genoeg voorzieningen in de wijken zijn. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpen de coalitiepartijen in bij grote ongelijkheid op de woningmarkt. Ook hier is extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen, zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.

- De klimaatcrisis

De coalitiepartijen kiezen voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis. De coalitiepartijen benutten alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie binnen de Utrechtse gemeentegrenzen en gaan met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag met energiebesparing. Nieuwbouw is energiezuinig en klimaatadaptief en de coalitiepartijen gaan actief aan de slag met geothermie en aquathermie. De coalitiepartijen blijven investeren in lopen, fietsen, openbaar vervoer en elektrisch rijden om de brandstofmotor uit de stad te laten verdwijnen en om een bijdrage te leveren aan de wereldwijde klimaataanpak. De coalitiepartijen geven groen in de stad een flinke impuls en maken de openbare ruimte zoveel mogelijk publiek toegankelijk. Rond de stad creëren de coalitiepartijen natuur en landschap van groter formaat met een combinatie van natuur, recreatie en energieproductie.

Naast deze 3 grote opdrachten zien de coalitiepartijen ook veel kansen voor Utrecht. Utrecht is een (veer)krachtige stad. Kennisinstituten, bedrijven en maatschappelijke organisaties die zich bezighouden met gezondheid voegen zich samen in onze stad en regio. Dit past heel goed bij het doel dat de gemeente Utrecht al jaren heeft: gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk maken. Samenwerking met (maatschappelijke) partners op het thema gezondheid is één van de manieren om de grote uitdagingen van onze tijd aan te pakken.

Een ander punt uit het coalitieakkoord is 'werken aan een levendige en leefbare stad'. Onderdeel hiervan is het toerisme. De coalitie zet in Utrecht niet in op massatoerisme. Toerisme mag in Utrecht groeien, maar geen andere functies verdringen zoals wonen. De hotelstop wordt na 2022 losgelaten.

Plangebied

Het Museumhotel zorgt voor een samenwerking op cultuur- en toeristisch vlak en past zo bij het onderdeel 'werken aan een levendige en leefbare stad'. Met een warmtepomp en een groene binnentuin wordt ook aangesloten bij de doelstellingen om de klimaatcrisis aan te pakken.

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

In de omgevingsvisie staat wat het gemeentelijke beleid is voor de 'fysieke leefomgeving'. Dit is de omgeving waarin we wonen, werken en recreëren. De ondergrond, de lucht en het water maken deel uit van de leefomgeving, maar ook de gebouwen, bestrating en planten. De omgevingsvisie bevat drie niveaus:

1. De koers: het beleid voor de lange termijn.
Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit in de komende twintig jaar van ruim 350.000 inwoners naar ongeveer 455.000 inwoners in 2040. Daarom bouwen we de komende jaren duizenden woningen. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen.
2. Thematisch beleid: het gemeentelijke beleid over een bepaald onderwerp.
Het thematisch beleid, ook wel sectoraal beleid genoemd, bezielt een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld geluidhinder, verkeer of bodemkwaliteit. Deze aspecten vertegenwoordigen een belang dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen, als het bestuur een besluit neemt over een activiteit die invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving. Bij het bouwen van een nieuwe woonwijk, onderzoekt de gemeente of dat wel kan gezien de geluidhinder rond die woonwijk, of het verkeer wel goed afgewikkeld kan worden en of de bodemgesteldheid het bouwen van woningen toelaat. De uitkomst van dat onderzoek kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente het bouwen niet gaat toestaan of onder bepaalde voorwaarden.
3. Gebiedsbeleid: beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt.
In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

De omgevingsvisie is digitaal te raadplegen via:
www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/.

Niet alle gemeentelijke beleidskaders hebben betrekking op het plangebied. Hieronder worden daarom alleen de relevante beleidskaders nader toegelicht.

2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De RSU 2040 is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet, die op 1 juli 2022 in werking treedt. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 juli 2022 in het omgevingsplan zullen worden vastgelegd. De RSU 2040 is op 15 juli 2021 vastgesteld en bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad tot 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiezen we ervoor een stad te zijn waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht, de tien-minutenstad. Daarbij zijn twee hoofdstructuren leidend voor het ordenen van de nieuwe plekken in de stad, namelijk de groenstructuur en de mobiliteitsstructuur. Groen, landschap en water in en rond de stad zijn een voorwaarde voor gezonde stedelijke ontwikkeling, voor groenbeleving en recreatie, maar ook voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarmee wordt de bestaande stad ook versterkt. Er worden functies toegevoegd en de kwaliteit van de stad wordt verbeterd.

We maken de keuze om de groei van de stad op een aantal plekken in de stad te concentreren, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen veel verschillende stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Hierdoor beperkt de gemeente ook de groei van het aantal vervoersbewegingen.

De Merwedekanaalzone, het Jaarbeursterrein en Leidsche Rijn zijn gebieden waar komende jaren veel gebouwd wordt. Maar er wordt ook gebouwd op kleinere plekken, zoals bij de 2e Daalsedijk en het Kruisvaartterrein. Ook in de binnenstad, het stationsgebied, het Utrecht Science Park, Leidsche Rijn Centrum en Papendorp is ruimte voor extra woningen, winkels en bedrijven. En voor cultuur en maatschappelijke instellingen.

Omdat er met de ambities van de RSU 2040 veel geld gemoeid gaat, is in de RSU 2040 ook een investeringsstrategie opgenomen. Daarnaast is een uitvoeringsstrategie opgesteld, waarin staat welke ontwikkelingen als eerste plaatsvinden en in welke tijdsvolgorde de stad zich tot 2040 ontwikkelt. Ook heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 het koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. Hierin staan de ontwikkelopgaven voor scholen, sportplekken en andere maatschappelijke voorzieningen. Het document Gezondheid voor iedereen, volksgezondheidsbeleid 2019-2023 is ook onderdeel van de koers. Zie hiervoor paragraaf 2.3.2.2.6.

Plangebied

Het Museumhotel past in het beleid. Er wordt een economische functie toegevoegd en in samenhang daarmee wordt het groene karakter van het binnenterrein versterkt. Door het specifieke karakter van het hotel, gericht op een samenwerking tussen musea en het hotel, zorgt deze functie ook voor een versterking van het culturele aanbod.

2.3.2.2 Thematisch beleid

2.3.2.2.1 Wonen

Vitale stadswijken, functiemenging in woonwijken (2013)

In de notitie 'Vitale Stadswijken, functiemenging in woonwijken' is uitgewerkt hoe binnen de woonwijken met functiemenging om zal worden gegaan. Het doel van de notitie is de beleidsrichting aan te geven en randvoorwaarden te scheppen voor het faciliteren van meer functiemenging in woonwijken en het bieden van een toetsingskader voor initiatieven in afwijking op het bestemmingsplan.

Plangebied

De omgeving van het Museumhotel heeft een mix van functies. Er zijn functies zoals maatschappelijk, wonen, gemengd en cultuur. Het Museumhotel voegt een bijzonder hotelconcept toe in het Museumkwartier. Hierdoor sluit het aan bij de ambitie om verschillende functies te mengen en een economische levendigheid te behouden en versterken.

2.3.2.2.2 Natuur

Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden' en 'Actualisatie van Groenstructuurplan Utrecht'

De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen.

Groen maakt een stad leefbaar, mooi en het is goed voor het milieu. Woont u in Utrecht? Dan willen we bijvoorbeeld dat u een mooie fietstocht kunt maken langs een groene route. Of dat u kunt ontspannen in een mooi park. Veel groen is ook aantrekkelijk voor bezoekers van de stad.

In het groenstructuurplan Utrecht Stad en land verbonden is dit verwoord in 3 ambities:

- meer groen om de stad
- sneller naar buiten
- beter groen in de stad

Het groenstructuurplan van 2007 is bijgewerkt in de actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017 – 2030. Naast de 3 ambities ligt de nadruk meer op hoe we groen inzetten voor de gezonde stad. En hoe groen ons helpt om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Dit plan is op 8 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

De groei van de stad vraagt om het vastleggen van de plekken die we groen willen houden in en om de stad, zodat bij ontwikkelingen daar rekening mee gehouden kan worden en het groen zoveel mogelijk beschermd kan worden. Daarnaast vraagt de groei van het aantal inwoners in de stad om ontwikkeling van nieuw groen, goede recreatieve en groene verbindingen en het verbeteren van bestaand groen.

De groengebieden die we extra beschermen zijn geselecteerd op basis van ecologische, landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische kwaliteiten. Deze gebieden staan aangegeven op de kaart in het groenstructuurplan. Als in die gebieden plannen zijn waardoor groen verdwijnt, moet de gemeenteraad daar eerst over beslissen. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst de gemeente concreet of deze in de groenstructuur ligt.

Plangebied

In de visie op de stedelijke groenstructuur Utrecht 2030 zijn geen specifieke groenstructuren aangegeven die ter plaatse van het plangebied versterkt moeten worden. De Binnenstad is wel een gebied dat wordt beschreven als groenarme wijk. Het beleid is erop gericht waar mogelijk extra groen toe te voegen. Het Museumhotel grenst aan een bestaande binnentuin. Deze binnentuin (buiten plangebied) zal behouden worden en groen heringericht worden.

Bomenbeleid Utrecht (2009) en aangevuld september 2018

De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Hierop is een aanvulling gedaan op 27 september 2018 voor een herplantplicht. Een van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. Voor 2030 zet de gemeente in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. Dit zal gebeuren door twee beleidsdoelstellingen:

- Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen om zo een samenhangende structuur te creëren. Dat betekent bij de ruimtelijke plannen in de komende jaren bezien waar bomen kunnen worden toegevoegd om zo de bomenlanen en pleinen te completeren. Daarnaast bij ingrepen in de huidige structuur op basis van een goed programma van eisen de structuur weer aanvullen;
- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg aan beheer en onderhoud te besteden. Dit kan resulteren in extra zorg bij aanplanting van bomen, bij groeiplaatsen van oudere bomen, bij de verzorging van de bomen in de jeugdfase en bij bomenziekten.

Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen.

Plangebied

Voor het Museumhotel hoeven geen bomen verwijderd te worden. Er is daardoor geen belemmering vanuit het Bomenbeleid. 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. Er zal in ieder geval 1 boom bijkomen, ter vervanging van een boom die gekapt wordt vanwege de uitbreiding van het naastgelegen Nijntjemuseum (buiten plangebied). Het binnenterrein ligt eveneens grotendeels buiten het plangebied, met uitzondering van het terras bij het hotel.

Nota Utrechtse soortenlijst (2018)

Op 7 juni 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Utrechtse soortenlijst vastgesteld, ter bescherming en stimulering van de voor Utrecht belangrijke plant- en diersoorten en daarmee ter bevordering van de biodiversiteit in de stad. Onder de bescherming vallen 5 vogelsoorten, 3 vissoorten, 6 soorten wilde bijen, 40 plantensoorten en 10 paddenstoelsoorten. De Utrechtse soortenlijst wordt meegewogen bij de voorbereiding van gemeentelijke ruimtelijke plannen. Bij een gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente Utrecht initiatiefnemer is moet naar de aanwezigheid van deze Utrechtse soorten onderzoek worden gedaan. Bij gebiedsontwikkelingen van derden wordt dringend geadviseerd om de Utrechtse soortenlijst bij de onderzoeken te betrekken.

Plangebied

Er heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Zie ook paragraaf 5.10. Omdat het geen gemeentelijk plan is, is er in dit geval niet specifiek naar de Utrechtse soortenlijst gekeken.

2.3.2.2.3 Bouwen

Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht' (2005)

De doelstelling van de hoogbouwvisie is het leveren van een toetsingskader voor hoogbouwplannen, door ten eerste na te gaan wat de mogelijke bijdrage is die hoogbouw kan leveren aan de ontwikkeling van Utrecht, en ten tweede door het geven van een visie op de meest (on)wenselijke locaties voor hoogbouw.

Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:

- hoogbouw wordt altijd in verhouding gezien met de omgeving;
- behoud van het kleinschalige karakter van stadswijken;
- de zichtlijnen op de Dom moeten behouden blijven;
- hoogbouw als middel om de stad beter zichtbaar en herkenbaar te maken. Utrecht wordt één stad met twee centra: het huidige centrum met stationsgebied en het toekomstige Centrum Leidsche Rijn. De kloof tussen de twee stadsdelen wordt in de toekomst gedicht door de zogeheten Centrale Zone, die ruwweg parallel loopt aan de A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal.

In het Wensbeeld 2030 is de stad opgedeeld in een drietal categorieën:

- a. De Binnentuinen: deze categorie bevat een subcategorie "laag" met een basis van 9 meter en een subcategorie "hoog" met een basis van 15 meter, beiden met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte;
- b. De Centrale Zone: de basismaat bedraagt in dit gebied 15 of 30 meter. Er zijn accenten tot in het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte mogelijk. In een beperkt zoekgebied, kunnen incidentele accenten van 60 tot 80 meter worden geplaatst;
- c. De Brandpunten: de maximale bouwhoogte bedraagt 90 meter, respectievelijk een niet gemaximaliseerde hoogte (Stationsgebied respectievelijk centrum Leidsche Rijn).

Plangebied

Voor het plangebied is in het Wensbeeld 2030 aangegeven als onderdeel van De Binnentuinen. De basishoogte is in principe 15 meter en er zijn hoogteaccenten toegestaan tot maximaal het dubbele van de omliggende bebouwing. De omliggende bebouwing varieert van 13 tot 18 meter. De maximale goothoogte van de nieuwbouw is 16 meter en maximale nokhoogte bedraagt 19 meter.

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. Het plan is daarmee iets hoger dan de hoogbouwvisie aangeeft, maar wel stedenbouwkundig passend.

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)

In de Welstandsnota Utrecht "De schoonheid van Utrecht", welke in juli 2004 is vastgesteld, is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft vanzelfsprekend de welstandstoetsing van vergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

De nota, die verplicht is om welstandsbeleid te kunnen voeren, kent de volgende doelen:

- het plaatsen van de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend;

- het verhogen van de kwaliteit van de welstandsadvisering;
- het vastleggen van efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg;
- het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad.

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

- op basis van een gebiedsgerichte analyse per buurt of wijk worden in hoofdlijnen een ruimtelijke karakteristiek gegeven;
- ambities worden vertaald in beleidsniveaus per gebied; deze beleidsniveaus zijn: behoud, respect en open; de drie niveaus onderscheiden zich onderling in mate van vrijheid in omgaan met de bestaande structuur en architectuur;
- algemeen geldende beoordelingscriteria verschillen alleen per beleidsniveau en niet per gebied.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de Lange Nieuwstraat. Samen met de Korte Nieuwstraat vormt dit de belangrijkste as van het Museumkwartier. Het vormt van oudsher de verbinding tussen de zuidelijke binnenstad en het Domplein. Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'respect'.

B. Respect

Essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristieken worden gerespecteerd. Dit betekent:

- samenhang en structuur van het stedelijke (en landelijke) beeld staat voorop;
- respect voor het kenmerkende bebouwingsbeeld met zijn architectonische verschijningsvorm;
- nieuwe interpretaties, veranderingen en transformaties zijn mogelijk.

Het bouwplan is zorgvuldig afgestemd op de samenhang en structuur van de omgeving. 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. De nieuwbouw is onderdeel van het binnengebied en past goed in de organische ontwikkeling hiervan. De gebouwen krijgen daarom ook een eigen karakter, dat voornamelijk appelleert aan de basale gebouwwormen 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.

2.3.2.2.4 Erfgoed en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een gebiedsaanduiding voor archeologie op te nemen in het bestemmingsplan Chw Algemene regels Utrecht en in de daarop volgende Chw bestemmingsplannen. In deze gebiedsaanduiding is opgenomen dat de voor archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Hiermee wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met regels in het bestemmingsplan. Met 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.

Plangebied

In dit bestemmingsplan zijn de algemene regels van het bestemmingsplan Chw Algemene regels Utrecht van toepassing verklaard. In paragraaf **5.12** van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.

2.3.2.2.5 Verkeer en mobiliteit

Mobiliteitsplan 2040 (2021)

Het Mobiliteitsplan Utrecht 2040 (vastgesteld op 15 juli 2021) vervangt het mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (uit 2016). Met het Mobiliteitsplan blijven we prioriteit geven aan duurzame vormen van vervoer: lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit om de groei van het autoverkeer in de stad te voorkomen, en met als belangrijkste uitgangspunten:

- Slim bestemmen: door de uitwerking van de verstedelijkingsopgave en de mobiliteitsopgave nauw met elkaar te verbinden, zorgen we o.a. voor meer nabijheid, minder reisbewegingen, minder verkeershinder en minder vertraging;
- Anders reizen: door het stimuleren van thuiswerken en het reizen buiten de spits en het gebruik van deelmobiliteit verminderen we de drukte op het wegennet, op Utrecht Centraal en in het openbaar vervoer of spreiden we deze beter over de dag;
- Netwerken op orde (voetganger): door bij de (her)inrichting van gebieden en de (re)constructie van infrastructuur prioriteit te geven aan de voetganger in de A-zone, rondom knopen en de belangrijke bestemmingen, zorgen we ervoor dat lopen aantrekkelijk wordt en verblijven aangenaam;
- Netwerken op orde (fiets): met het Fietsnetwerk bieden we fietsers de keuze om hun bestemming via verschillende routes te bereiken. Zo zorgen we ervoor dat we de groei van het aantal fietsers faciliteren en de drukte spreiden en dat het voor iedereen aantrekkelijk is om te (blijven) fietsen;
- Netwerken op orde (OV): met het concept 'Wiel met Spaken' als ruggengraat van het OV-netwerk, met allereerst een tramverbinding op de Waterlinielijn, de Merwedelijn en richting Papendorp, zorgen we ervoor dat de OV-bereikbaarheid van stad en regio verbetert en Utrecht CS en de routes naar dit station worden ontlast;
- Netwerken op orde (auto): met enkele aanpassingen in het Autonetwerk voor 2040 zorgen we ervoor dat noodzakelijk autoverkeer overal kan komen, maar dat de auto voor zo min mogelijk overlast in de wijken zorgt. We hanteren als principe: alle wegen 30 km/uur tenzij; voor verbindingswegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u;
- Netwerken op orde (multimodale reis): door een reeks P+R-locaties in de regio aan te bieden, zorgen we ervoor dat je gemakkelijk kunt overstappen op andere vormen van vervoer en de multimodale reis een onderdeel van het mobiliteitssysteem wordt;
- Slim parkeren: door bij ontwikkelingen beperkt parkeercapaciteit toe te voegen zorgen we ervoor dat de openbare ruimte minder gedomineerd wordt door geparkeerde auto's en dat minder rijdende auto's het stedelijk wegennet belasten;
- Slim sturen: door het toepassen van de prioritering bij de inrichting van kruisingen en de afstelling van verkeerslichten, het verkeersmanagement en waar nodig het weren van één of meerdere vervoerwijzen op een kruising, zorgen we voor een aantrekkelijke openbare ruimte en maken we groei van schone vervoermiddelen mogelijk die zo min mogelijk ruimte innemen;
- Slim sturen: door het weren van doorgaand autoverkeer met maatregelen ter plekke van de Catharijnesingel, het Ledig erf en het Utrecht Science Park bieden we meer ruimte voor langzaam verkeer en verbeteren we de kwaliteit om te verblijven. Daarnaast verleiden we automobilisten om zo lang mogelijk over de Ring te rijden, in plaats van binnendoor.

Plangebied

De herontwikkeling van het bestaande gebouw en nieuwbouw op het binnenterrein ten behoeve van het Museumhotel heeft een positief effect op de verkeersstromen. Bezoekers worden langer in de binnenstad gehouden. Door deze ontwikkeling neemt het aantal parkeerplaatsen af, zie paragraaf 4.2.1 en wordt de omgeving (het binnenterrein) vergroend. Ook komen er extra fietsparkeerplaatsen voor bezoekers, hotelgasten en personeel.

Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021)

De gemeenteraad heeft op 25 november 2021 de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht vastgesteld. Met de beleidsregels parkeernormen fiets en parkeernormen auto, die 1 februari 2022 in werking zijn getreden, bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren.

In de parkeervisie wordt een viertal doelen gesteld, ten behoeve van een gezonde, leefbare en bereikbare stad, die daarnaast ook verkeersveilig is en waar een goede luchtkwaliteit is.

Deze doelen zijn:

1. Bereikbaarheid van en binnen de stad;
2. Kwaliteitsslag openbare ruimte;
3. Stimuleren duurzame(re) vormen van mobiliteit;
4. Rechtvaardige verdeling van schaarse parkeerruimte.

De gemeente zet in op groei binnen de bestaande stad. Daardoor groeit ook de mobiliteit in de stad. Om leefbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen, wil de gemeente het fietsgebruik stimuleren en het autogebruik niet verder laten toenemen. Om dit te kunnen bereiken is een gebiedsoverstijgende aanpak en een stadsbrede sturing nodig en moet gekeken worden naar een (her)verdeling en verspreiding van de bestaande parkeercapaciteit over de gehele stad. Dit is nieuw in de gemeentelijke aanpak, omdat tot nu toe met name buurtgericht, wijkgericht of ontwikkelingsgericht

werd gekeken. De nieuwe parkeervisie gaat in op de maatregelen die nodig zijn in de verschillende buurten in Utrecht en geeft aan wat nodig is om de stad bereikbaar te houden, fietsen te stimuleren en het autoverkeer, ondanks de groei van de stad, niet verder te laten toenemen. In het beleid wordt gestuurd op het aanwenden van andere mobiliteit (anders dan de auto), onder andere door het beperken van de mogelijkheid tot aanleg van reguliere particuliere parkeerplaatsen in betaald parkeergebied. In zes modules, behorende bij de parkeervisie, werkt de gemeente de uitvoering van de parkeervisie verder uit. Op dit moment zijn twee van de zes modules vastgesteld: 'Parkeernormen' en 'Aanpak betaald parkeren'. De modules 'Parkeerhubs', 'Fietsparkeren', 'Aanpak parkeren openbare ruimte' en 'Parkeren en toegankelijkheid' worden op dit moment uitgewerkt. De beleidsregel parkeernormen fiets en beleidsregel parkeernormen auto zijn een uitwerking van de module 'parkeernormen'.

Utrecht wordt in de parkeervisie opgedeeld in verschillende parkeerzones. De parkeerzones verschillen van elkaar in bijvoorbeeld de hoogte van parkeernormen voor fiets en auto, de gehanteerde tarieven bij betaald parkeren of voorwaarden voor de uitgifte van parkeervergunningen. De gebiedsindeling wordt per zone (A, B of C) met de daarbij behorende normen op een kaart aangegeven.

In de module 'parkeernormen' wordt aangegeven hoe omgegaan moet worden met fiets- en autoparkeerplaatsen bij bouwontwikkelingen. Hierbij wordt ingegaan op:

- de aantallen parkeervoorzieningen die nodig zijn bij ontwikkelingen;
- de eisen voor de plek en kwaliteit;
- de mogelijke alternatieven voor parkeren bij ontwikkelingen en
- het meebetalen aan alternatieve vervoersmiddelen via een nieuw bereikbaarheidsfonds.

Daarnaast wordt aangegeven hoe ervoor gezorgd wordt dat de parkeervoorzieningen worden gebruikt zoals ze zijn bedoeld.

Plangebied

Door deze ontwikkeling neemt het aantal parkeerplaatsen af, zie paragraaf 4.2.1 en wordt de omgeving (het binnenterrein) vergroend. Ook komen er extra fietsparkeerplaatsen voor bezoekers, hotelgasten en personeel.

2.3.2.2.6 Gezond stedelijk leven

Nota Gezondheid voor iedereen – Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2023

De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. In de nota is gezonde leefomgeving één van de 7 speerpunten. De ambitie is een gezonde leefomgeving voor elke Utrechter die zo is ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen.

De druk op de gezondheid is zo laag mogelijk

Er wordt gekozen om idealiter geen nieuwe woningen binnen 100 meter van een autosnelweg te realiseren. Ook wordt de markt uitgedaagd om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen aan drukke binnenstedelijke wegen (> 10.000 voertuigen per etmaal), met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit. Voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid en kinderen van 0-18 jaar) wordt bij het bestemmen van nieuwbouw van voorzieningen (scholen, kinderopvang en woon(zorg)voorzieningen) bij drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 mvt/etm) een minimale afstand van 50 meter en bij autosnelwegen een minimale afstand van 300 meter aangehouden. Voor bestaande voorzieningen die renovatie, aanbouw of vervangende nieuwbouw nodig hebben, wordt onderzocht of een alternatieve locatie ruimtelijk en binnen de financiële kaders mogelijk is. Bij tijdelijke schoolgebouwen en noodlokalen wordt er ook naar gestreefd om aan het afstandscriterium te voldoen.

Er worden hogere lokale ambitiewaarden voor geluid gehanteerd dan de wettelijke grenswaarden namelijk 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen (dit is 5 dB lager dan de wettelijke grenswaarde). Ook worden stille plekken beschermd. In dit licht worden geen horecavoorzieningen toegestaan in stille hofjes en rustige woonstraten.

Bij bouwplannen moeten alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen etc.) in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit hebben. Nieuwe wegen, woningen en kantoren leiden niet tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere lucht- of geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen zoals een geluidsluwe zijde en extra groen.

Gezond leven is gemakkelijk

De openbare ruimte wordt zo ontworpen dat deze voor iedereen bespeelbaar is en uitnodigt om te bewegen, te sporten, te verblijven en te ontmoeten. De voetganger en de fietser krijgen vaker voorrang dan de auto en meer ruimte. Het openbaar vervoer wordt een aantrekkelijk alternatief door betere bus-, tram- en treinverbindingen. Nieuwe woonwijken worden zo ontworpen dat de auto minder nodig is. Door voorzieningen dichtbij en door ontmoetingsplekken wordt ontmoeting gefaciliteerd. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de buurt. Er wordt toegewerkt naar een omgeving waar Utrechters gemakkelijk voedselkeuzes kunnen maken die gezond zijn voor mens, dier en milieu.

Mensen voelen zich prettig

Een evenwichtige balans tussen wonen, werken en recreëren is belangrijk voor een gezonde leefomgeving. Zo is er ruimte voor groen, water en is er ruimte om te spelen, te ontmoeten en te bewegen. Dit betekent ook dat er voldoende ruimte is om te recreëren in de buurt. Er zijn voldoende (maatschappelijke) voorzieningen en er is aandacht voor diversiteit in functies van de openbare ruimte. De aanwezigheid van groen is goed voor de gezondheid van mensen, en voor de biodiversiteit in de stad. Groene ruimtes nodigen uit tot bewegen, zorgen voor verkoeling, zijn belangrijk als recreatieve (ontmoetings-) ruimte en absorberen geluid. Straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels worden zo groen mogelijk ingericht volgens het 'groen tenzij' principe. Elke Utrechter heeft de mogelijkheid om vanuit zijn woning een prettig ommetje te maken, want dat nodigt mensen uit tot meer bewegen en draagt bij aan ontmoeten.

Plangebied

Door deze ontwikkeling neemt het aantal parkeerplaatsen af, zie paragraaf 4.2.1. Daarbij komen er extra fietsparkeerplaatsen. Direct naast het Museumhotel ligt een binnentuin die opnieuw wordt ingericht met meer groen. Het vormt daarmee een groene plek in de Binnenstad die voor iedereen bereikbaar is. Op deze manieren draagt de ontwikkeling bij aan gezondheid. Bij de omgevingsvergunning zal daarnaast nog worden getoetst op sociaal ondernemerschap en het aanbod van gezond voedsel.

Utrecht kiest voor gezonde lucht, luchtkwaliteitsbeleid en Uitvoeringsprogramma 2020-2022

Op 10 december 2020 heeft de gemeenteraad 'Utrecht kiest voor gezonde lucht' vastgesteld. Deze nota bevat het luchtkwaliteitsbeleid van de gemeente Utrecht en een samenhangend pakket maatregelen om de luchtkwaliteit verder te verbeteren, waarmee we versneld op weg gaan naar het behalen van de gezondheidscundige advieswaarden voor luchtkwaliteit van de Wereldgezondheidsorganisatie. Het pakket bevat maatregelen, zoals het instellen van milieuzones voor personen-, bestel- en vrachtwagens, een sloopsubsidie voor oude dieselauto's, het verbieden van mobiele (bouw)werktuigen lager dan Fase IV, een voorlichtingscampagne en subsidieregeling op het gebied van (het terugdringen) van emissies veroorzaakt door houtstook, en het verplaatsen van snorfietsen van het fietspad naar de rijbaan op een samenhangend netwerk van wegen.

Plangebied

Het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit is in beeld gebracht in paragraaf 5.7.

Geluidnota Utrecht 2014-2018 (2014)

De Geluidnota Utrecht 2014-2018 is op 11 februari 2014 vastgesteld. Dit beleid gaat over het beperken en minimaliseren van geluidhinder bij ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht.

De Geluidnota heeft betrekking op weg-, rail- en industrielawaai. Hiervoor is landelijke wet- en regelgeving van toepassing. Daarbinnen is echter ook ruimte voor gemeentelijke beleidsvrijheden. In de Geluidnota wordt aangegeven hoe hier mee wordt omgegaan.

De belangrijkste regels uit de Geluidnota zijn:

- nieuw te bestemmen woningen beschikken over een geluidsluwe gevel, een rustige buitenruimte en een akoestisch goede woningindeling;
- behoud van goed akoestisch woon- en leefklimaat in rustige woonwijken bij bestemmen van nieuwe woningen en bedrijven in elkaars nabijheid.

Ook onderwerpen, die meer algemeen onder het begrip "een goede ruimtelijke ordening" vallen, worden in de Geluidnota beschreven.

Plangebied

De ontwikkeling tot hotel is geen geluidgevoelige functie. Geluid van wegverkeer, railverkeer en industrie op de ontwikkeling is daarom niet van belang. In paragraaf 5.4 wordt hier nader op ingegaan.

Nota externe veiligheid (2007)

De Nota externe veiligheid, welke in 2007 is vastgesteld, gaat in op het beleid van de gemeente Utrecht voor de beheersing van risico's als gevolg van het werken met gevaarlijke stoffen in

inrichtingen (bedrijf, productielocatie of kantoor) en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De genoemde risico's zijn veiligheidsrisico's voor mensen die zich in de buurt van de inrichting of het transport bevinden.

De beleidskeuzes hebben betrekking op nieuwe situaties, waarin een risicobron zich vestigt of uitbreidt of een risico-ontvanger, zoals een woning, planologisch mogelijk wordt gemaakt. De randvoorwaarden en regels zijn vertaald in afstandseisen tussen risicobronnen (bedrijven, transportroutes (weg, spoorweg, vaarweg) of buisleidingen) en omgevingsobjecten. De gemeente Utrecht kiest ervoor om geen zwaardere veiligheidseisen op te leggen dan die vermeld staan in de risiconormering van de rijksoverheid. In sommige gevallen biedt de rijksregelgeving ruimte tot afwijken van de normering. In de Nota spreekt de gemeente zich uit om terughoudend om te gaan met de mogelijkheid tot afwijken.

Plangebied

Voor externe veiligheid is een analyse uitgevoerd. De conclusie is dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. In paragraaf 5.6 wordt hierop nader ingegaan.

2.3.2.2.7 Bodem, ondergrond en water

Nota Bodembeheerplan 2017-2027 'Grondig Werken 4' (2017) en Aanvulling Nota Bodembeheerplan 2017-2027 beleid PFAS (2020)

In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. De Nota bodembeheer 2012-2022 is met de voorliggende Nota bodembeheer 2017-2027 geactualiseerd. Utrecht groeit en er wordt zowel in de stad als aan de randen veel gebouwd. Door deze bouwinitiatieven kan de vraag naar bouwgrond periodiek groot zijn. We willen voorkomen dat deze bouwgrond van elders (vaak over lange afstand) wordt aangevoerd. De aanpak in de Nota Bodembeheer 2017 – 2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de Nota uitgebreid met een aanvullende nota over PFAS-stoffen.

Daarbij is de ambitie om maximaal voordeel te behalen voor mens en milieu, efficiënter te werken (goedkoper, kortere doorlooptijden) en werk met werk te maken. In de Nota bodembeheer staat hoe beschikbare vrijgekomen grond en baggerspecie op en in de landbodem van de gemeente Utrecht mag worden opgeslagen, hergebruikt of toegepast en welke regels en procedures hierbij gelden. De nota is bedoeld voor professionele partijen.

De gemeente Utrecht volgt zoveel mogelijk het algemene landelijke beleid zoals dat is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Dit landelijke beleid past echter niet in elke lokale situatie. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om lokaal beleid toe te staan. In Utrecht speelt, naast de grote vraag naar bouwgrond, mee dat gebiedseigen grond niet altijd kan worden hergebruikt en dat er te weinig hergebruiksmogelijkheden zijn. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied. De nota is hierdoor ingedeeld in: gebiedsspecifiek beleid, ander gemeentelijk beleid en landelijk beleid.

Het gebiedsspecifieke beleid bestaat uit:

- een uitbreiding van het beheergebied en acceptatie van bodemkwaliteitskaarten uit omliggende gemeenten;
- lokale maximale waarden op gebiedsniveau om zo gebruik te maken van de toegestane kwaliteit die past bij de bodemfunctie. Het betreft enkele wijken van Leidsche Rijn en de gemeentelijke hoofdwegen aan de oostzijde van de stad. Met deze lokale maximale waarden sluiten we aan bij de (toekomstige) woonfunctie van de wijken of industrie functie van de hoofdwegen;
- lokale maximale waarden voor de stofgroepen polychloorbifenylen (PCB's) en organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB's) binnen bepaalde gebieden. Bij beide stofgroepen is met de lokale maximale waarden aangesloten bij de gebiedseigen kwaliteit;
- lokale maximale waarden voor het Noorderpark. Aangesloten is bij de gebiedseigen kwaliteit;
- een strengere eis met betrekking tot het gewichtspercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- lokale maximale waarden voor de stofgroep PFAS, waarbij de gehele gemeente als één zone wordt beschouwd. Deze waarden gelden voor de bovenste meter.

Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:

- strengere onderzoekseisen bij bodemonderzoek en hergebruik van arseenhoudende veenlagen afkomstig van bodemlagen dieper dan 2 meter;
- een strengere eis met betrekking tot het volumepercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- regels voor het toepassen van grond met zichtbare asbestdeeltjes (dit is geen verplichting, maar een advies. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie en verplicht zichzelf wel) ;

- regels voor het toepassen van grond vanuit diepere bodemlagen;
- tijdelijke uitname van grond bij kabels- en leidingen cunetten (uitgravingen).
- Verminderde onderzoeksinspanning voor gebieden met een verhoogde kans op bestrijdingsmiddelen.

Landelijk beleid geldt voor alle andere gebieden en stoffen die niet onder het gebiedsspecifiek beleid of ander gemeentelijk beleid vallen.

Plangebied

Voor het aspect bodem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 5.8.

Visie Water en Riolering en Water en visie Klimaatadaptatie (2022)

De gemeenteraad heeft in februari 2022 de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld.

De visie Water en Riolering bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van de wettelijke zorgplicht op het gebied van water en riolering en is onderdeel van de gemeentelijke omgevingsvisie. De visie vormt samen met het programma water en riolering het nu nog wettelijk verplichte Gemeentelijk Rioleringsplan en is daarmee de opvolger van het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. Deze wettelijk verplichting verdwijnt met de invoering van de Omgevingswet.

De Visie Klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering en geeft aan wat nodig is om Utrecht voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Utrecht zal in de toekomst steeds vaker te maken krijgen met de gevolgen van het veranderende klimaat en is gevoelig voor het vaker voorkomen van extreme regenbuien, wateroverlast en langere perioden van hitte en droogte. Het is dan ook van belang om hier bij nieuwe bouwontwikkelingen rekening mee te houden en de bebouwde omgeving zo goed mogelijk aan te passen aan het veranderende klimaat.

Als Utrecht klimaatrobuust wil zijn zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. We willen hemelwater niet langer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar het regenwater zoveel mogelijk vasthouden op de plek waar het valt. Zowel op eigen terrein, in de openbare ruimte, in de bodem of in het oppervlaktewater. Hiervoor moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden, zodat het riolerings- en afwateringssysteem wordt ontlast en zodat er water beschikbaar is in perioden van droogte. Een voorwaarde voor deze vergroening en voor het toevoegen van meer bomen, is dat de bovengrond en ondergrond op elkaar worden afgestemd en dat er ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen.

Met de Visie Klimaatadaptatie worden beleidsdoelen vastgesteld voor het omgaan met wateroverlast door extreme neerslag, het omgaan met droogte en het omgaan met hittestress. Hiervoor zijn geen landelijke beleidsdoelen, maar de gemeente stelt lokale doelen vast. De doelen zijn dat lopen en fietsen in schaduw in elke straat mogelijk is door 30-40 % schaduw te creëren, iedereen binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek heeft in de openbare ruimte van minimaal 200 m², een minimale hoeveelheid groen in buurten van 40% in het horizontale vlak. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect in de stad. Om gevolgen van extreme droogte en wateroverlast te voorkomen buien zorgen we dat buien tot aan 80 mm per uur richten een schade aan richten in panden en niet voor onbegaanbare wegen zorgen, we gebruiken de bodem als spons en houden minimaal 90% neerslag vast op de plek waar het valt. We vangen zoveel mogelijk water op in de bodem (bufferen), zodat er in droge periodes nog water beschikbaar is. Bij grootschalige nieuwbouw is de ambitie om hogere doelen te hanteren. De vastgestelde doelen geven de mogelijkheid zowel de gevolgen als de te nemen maatregelen in beeld te kunnen brengen. Hiermee voldoet Utrecht aan de doelstelling uit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de afspraken in het Bestuursakkoord Ruimtelijke Adaptatie om uiterlijk in 2021 een strategie en uitvoeringsagenda bestuurlijk te hebben vastgelegd. De doelen zijn ook overeenkomstig de gestelde doelen in de RSU 2040.

Het beleid voor klimaatadaptatie is ook vastgelegd in de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, waarin voorstellen zijn opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel dat de bebouwde omgeving in 2050 nog steeds aantrekkelijk is om te leven en dat ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig zijn opgebouwd en getoetst. Gemeente Utrecht heeft samen met andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Plangebied

Het aspect water is beschreven in paragraaf 5.11. Daarin staat hoe we hiermee omgaan.

2.3.2.2.8 Energie

Utrecht: energiek middelpunt van het land, Energieplan Utrecht en duiding van het college bij het Energieplan (2016) en de Utrechtse Energieagenda's 2016 - 2019

De gemeenteraad heeft op 14 januari 2016 het Energieplan besproken en het document Duiding van het College bij het Energieplan vastgesteld. Deze documenten geven samen richting aan het energiebeleid in Utrecht voor de komende jaren. Het Energieplan is door 165 Utrechters opgesteld en bevat voor onderwerpen wonen, werken, vervoer en centrale energievoorziening maatregelen om een klimaatneutraal Utrecht te bereiken. Bewustwording via het verbeteren van informatievoorziening is hierbij belangrijk. De gemeente heeft een grote en pro-actieve rol bij de overgang naar duurzame energie.

Het Energieplan en het document Duiding van het college bij het Energieplan zijn in 2015 uitgewerkt in de Utrechtse Energieagenda's. Hierin staan de concrete gemeentelijke werkzaamheden en de inzet van middelen om te komen tot een klimaatvriendelijke stad

- in 2025 ligt op 20% van de Utrechtse daken zonnepanelen;
- in 2030 is het Utrechtse systeem van stadsverwarming verduurzaamd;
- in 2030 zijn minimaal 40.000 bestaande woningen van het gas af;
- het gemeentelijke vastgoed is in 2040 volledig verduurzaamd.

Plangebied

In paragraaf 5.17 wordt nader ingegaan op het energieconcept van het Museumhotel. Uitgangspunt is een ontwikkeling die niet aangesloten is op het gasnetwerk en realisatie van een warmtepomp.

Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)

Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. De CO₂-uitstoot in onze stad wordt voor een derde veroorzaakt door het verwarmen van huizen en gebouwen met aardgas (inclusief de stadsverwarming). Ook gebruiken gebouwen op dit moment relatief veel warmte door een lage isolatiegraad en installaties met een laag rendement. Om de doelstelling te behalen om als Utrecht zo snel mogelijk, in ieder geval in 2030 klimaatneutraal te zijn en 40.000 bestaande woningen van het gas af te halen, is een omschakeling naar een duurzame warmte- en koudevoorziening nodig.

Een duurzame warmtevoorziening kan gerealiseerd worden door de vraag naar warmte te beperken, te stoppen met het gebruik van aardgas en over te stappen op duurzame warmtebronnen. Dit vraagt om ingrijpende aanpassingen in gebouwen, de energie-infrastructuur en om nog meer gebruik van duurzame warmtebronnen. Natuurlijke momenten, op zowel gebouw- als gebiedsniveau, moeten worden benut om de warmtetransitie te versnellen. Een klimaatneutrale warmtevoorziening moet aan de voorwaarden duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar voldoen.

In het door het VNG ondertekende Klimaatakkoord is een nieuwe regierol voor de gemeente vastgelegd en worden gemeenten verplicht om een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) op te stellen.

De gemeente Utrecht heeft in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld. Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge-temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden.

Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

In de RES staat hoe Utrecht en haar regiogemeenten invulling gaan geven aan de landelijke energiedoelstellingen in het Klimaatakkoord voor het verduurzamen van de energiebronnen, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen gebruikt kunnen worden om buurten aardgasvrij te maken. Beide documenten worden in de Omgevingsvisie verankerd.

2.3.2.2.9 Sport, recreatie en toerisme

A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020 (2010) en bijstelling hotels (2019)

Het hotelbeleid is weergegeven in de nota A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020 (2010). De komende 10 jaar wordt een gemiddelde groei van de toeristische sector van 3%-5% per jaar voorzien. Gezien de groei van de stad, de ambities op toeristisch en cultureel vlak en het huidige tekort aan kamers op piekmomenten, gaat Utrecht uit van 5% groei. Dat betekent dat er tot 2020 marktruimte is om 1000 kamers toe te voegen aan het huidige bestand van 1400 kamers. Die groei wil de gemeente faciliteren.

Op 19 december 2019 is de beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020 bijgesteld. In de periode 2019-2021 worden naar verwachting 1.500-1.800 nieuwe hotelkamers gerealiseerd bovenop het bestaande aantal van ongeveer 2.000 hotelkamers. Voor Utrecht betekent dit een inhaalslag in kwantiteit en kwaliteit van hotelconcepten. Vanwege deze relatief grote toevoeging in een korte tijd is het nodig om tijdelijk een pas op de plaats te maken en eerst het effect van deze toename af te wachten voordat er eventueel meer nieuwe hotels toegevoegd worden. Dit betekent dat er tot 1 januari 2023 in principe geen nieuwe hotels worden toegestaan met bestemmingsplanwijzigingen. Voor aanvullende bijzondere concepthotels met maximaal 50 kamers of bijzondere doelgroephôtels kan onder voorwaarden (over locatie, kwaliteit initiatiefnemers, segmentatie en duurzaamheid) een uitzondering worden gemaakt. Uitbreidingen van bestaande hotels met een kwaliteitsdoel blijven ook beperkt mogelijk.

Plangebied

In paragraaf 2.1.3 is beargumenteerd hoe het Museumhotel past binnen het beleid voor nieuwe hotels. Zie deze paragraaf voor de onderbouwing.

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, onderscheid gemaakt worden in categorieën van horecabedrijven in een bestemmingsplan of een beheersverordening bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk. Deze categorieën zijn vastgelegd in het op 12 april 2018 in werking getreden en door de raad vastgestelde Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 en overgenomen in de bijlage bij de regels, de Lijst van Horeca-activiteiten. In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'zachte' tot 'harde' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling heeft tot doel de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. De Lijst van Horeca-activiteiten kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

Plangebied

Bij het Museumhotel vindt additionele horeca plaats. Zowel binnen het hotel als op het terras aansluitend aan het Museumhotel op het binnenterrein. Er is geen zelfstandige horeca toegestaan.

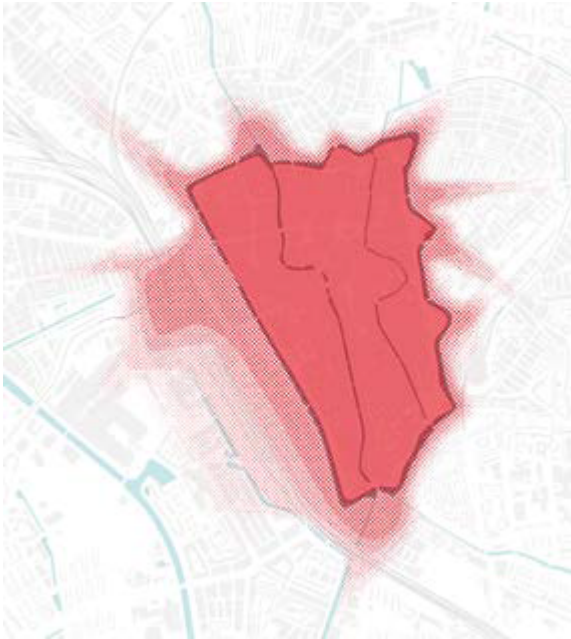
2.3.2.3 Gebiedsbeleid

In gebiedsbeleid maakt de gemeente de koers en het thematische beleid passend binnen een specifiek gebied. Voor het plangebied is nu geen gebiedsbeleid van kracht. Wel komt er een Omgevingsvisie voor de Binnenstad aan. De verwachting is dat deze rond eind 2021 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Hieronder lichten we de Omgevingsvisie toe.

Omgevingsvisie Binnenstad

Om welk gebied gaat het precies

Deze omgevingsvisie gaat over de historische binnenstad. Voor veel Utrechters is dat het gebied binnen de singels. In deze visie houden we ook rekening met de ontwikkeling van de stad als geheel en kijken we naar de verbindingen met de omliggende wijken. Zeker omdat we in de Omgevingsvisie Binnenstad 2040 ver vooruitkijken.



Afbeelding: Plangebied Omgevingsvisie Binnenstad

Waarom een omgevingsvisie voor de binnenstad

De komende jaren groeit de stad en daarmee neemt het gebruik van de binnenstad verder toe. De binnenstad van Utrecht is een plek waar alles samenkomt: wonen, werken, winkelen, studeren, uitgaan en ga zo maar door. Dat maakt de binnenstad aantrekkelijk. Maar soms schuren die functies en zitten ze elkaar (deels) in de weg. Bijvoorbeeld op plekken waar wonen en uitgaan samenkomen. Voor de toekomst moeten er daarom keuzes gemaakt worden.

De Omgevingsvisie Binnenstad 2040 vertaalt het algemene gemeentelijke beleid naar de situatie in de binnenstad. Bewoners, ondernemers en andere betrokkenen hebben bijgedragen aan het toekomstbeeld van de binnenstad. Hierin bepalen we welke keuzes we nu gezamenlijk voor de toekomst van de binnenstad maken. De Omgevingsvisie Binnenstad 2040 is een onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht. Officieel heet het 'Omgevingsvisie, deelgebied binnenstad'.

Visie op de binnenstad in 2040

In 2040 voelen bewoners, ondernemers en bezoekers zich (nog steeds) thuis in de Utrechtse binnenstad. Door de schoonheid en de ontspannen sfeer. Aan het vele groen in de binnenstad is te zien hoe veerkrachtig de stad heeft gereageerd op het veranderende klimaat. De grote variatie in woningen, werkplekken, horeca, winkels, culturele en onderwijsvoorzieningen, trekt mensen van alle leeftijden. Met diverse achtergronden en uiteenlopende interesses.

De binnenstad is op de eerste plaats het domein van de voetganger en de fiets. De inrichting van de binnenstad sluit daarbij aan. De binnenstad houdt een levendig hart met een mix van winkels, horeca en culturele voorzieningen. De binnenstad is aantrekkelijk en bereikbaar voor alle Utrechters. En voor alle bezoekers die nieuwsgierig zijn naar de bijzondere kwaliteiten van de stad, haar bewoners en haar uitstekende voorzieningen.

Wat staat er in de visie

Met de Omgevingsvisie Binnenstad 2040 kiezen we voor een aantrekkelijke, levendige binnenstad. Om te wonen, te ondernemen, te winkelen en te ontspannen. Daarbij zoeken we naar een evenwicht tussen de verschillende functies. Verschillende delen van de binnenstad zullen ook een verschillend evenwicht hebben. Het toekomstbeeld hebben we beschreven vanuit vier kwaliteiten van de binnenstad. De kwaliteiten vormen de basis waarop de omgevingsvisie is opgebouwd. Dit zijn de volgende kwaliteiten:

1. Schoonheid

Bij de schoonheid van de binnenstad denk je direct aan de Dom en de werven die uniek zijn in de wereld. Maar je kunt ook denken aan modern erfgoed, zoals het nieuwe bollendak op het Stationsplein. Ook het stratenpatroon met grachten, singels, stegen, pleinen, binnenhoven en bouwblokken en de archeologisch rijke ondergrond zijn onderdeel van het materieel erfgoed. Daarnaast heeft het centrum waardevol immaterieel erfgoed, zoals kerkgemeenschappen, de kennis en tradities van de universiteit, het verenigingsleven (waaronder dat van studenten), de beiaard en

het klokkenluiden. Ook de viering van feestdagen als Koningsdag en Sint-Maarten horen hierbij.

2. Variatie

De binnenstad heeft rustige en levendige plekken. Het is oud en modern. Het heeft iets knus, maar is wel echt een centrum van een grote stad. In de binnenstad vind je op een klein oppervlak een mix van functies, zoals wonen, winkelen, werken, studeren en uitgaan. De variatie van de Utrechtse binnenstad is ook terug te vinden in de verschillen tussen de mensen die er wonen, werken, winkelen en de stad bezoeken. Ouderen en jongeren, studenten, werkenden en daklozen, rijken en minder rijken, bewoners en bezoekers, mensen uit de stad en mensen van daarbuiten. Aan de andere kant zijn er ook Utrechters die bijna nooit naar de binnenstad komen. Ook herken je variatie aan de verschillen in gebruik van de binnenstad. Dezelfde plek kan 's morgens rustig zijn en 's avonds feestelijk druk.

3. Veerkracht

De binnenstad en haar bewoners passen zich al eeuwenlang aan wisselende omstandigheden aan. Zo werden de grachten en werven aangepast aan het veranderde waterpeil van de Kromme Rijn. Ook historische gebouwen steeds worden aangepast aan de tijd. De vernieuwing van het postkantoor op de Neude is hier een voorbeeld van. De binnenstad ontwikkelt steeds mee met de groei en krimp van de bevolking, met veranderingen in de samenleving, met kennis over gezondheid en met klimaatverandering.

4. Ontspannen

De binnenstad van Utrecht heeft een ontspannen sfeer. Het gebied is overzichtelijk en heeft een menselijke maat. De uitstraling is over het algemeen relaxed, op straat is het meestal veilig. Er wordt veel gefietst en gewandeld, ook 's avonds in het donker. En hoewel al die verschillende mensen en vormen van gebruik soms schuren, maakt de ontspannen sfeer de binnenstad aantrekkelijk. De Utrechtse binnenstad is het hart van de stad en functioneert als de huiskamer voor stad en regio.

Onder elke kwaliteit noemen we richtingen waarheen de binnenstad zich kan ontwikkelen. In totaal zijn dit er 26. Het voert te ver om al deze richtingen te benoemen. U kunt de gehele Omgevingsvisie en de 26 richtingen hier bekijken: Omgevingsvisie Binnenstad.

Plangebied

Het Museumhotel sluit aan bij diverse kwaliteiten. Het rijksmonument blijft als schoonheid behouden en krijgt een impuls met de herontwikkeling. Het Museumhotel zorgt daarbij voor een variatie in de hotelsfeer doordat het is bedoeld voor een bijzondere doelgroep. Bovendien past het zich zo aan de wisselende omstandigheden aan; dat is de veerkracht. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de Omgevingsvisie Binnenstad.

2.3.2.4 Overig gemeentelijk beleid

Actieplan goederenvervoer 2023-2026

De doelstelling van het actieplan is om samen met het bedrijfsleven te werken aan duurzaam vervoer van goederen, met zo min mogelijk schadelijke stoffen, geluid en trillingen en daarnaast aan slimmer vervoer van, naar en door de stad. Zo houden we Utrecht aantrekkelijk. Het actieplan richt zich specifiek op het werken aan nieuwe oplossingen voor laden en lossen in de openbare ruimte, het regelen van de toegang van soorten vervoer op bepaalde tijden en plekken in de stad, het werken aan schonere en stillere manieren van vervoer, slim vervoer (centrale plekken voor goederen ophalen) en slimmer organiseren van goederenvervoer in de stad.

Plangebied

Het Museumhotel ligt in het beschermd stadsgezicht. De bevoorrading moet met deze belangen, zoals de kwetsbare infrastructuur, rekening houden. Dit heeft tot gevolg dat de bevoorrading met kleine(re) voertuigen plaatsvindt om zo het zwaar verkeer te voorkomen.

2.4 Conclusie

De ontwikkeling van het Museumhotel past binnen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Beschrijving van het plangebied

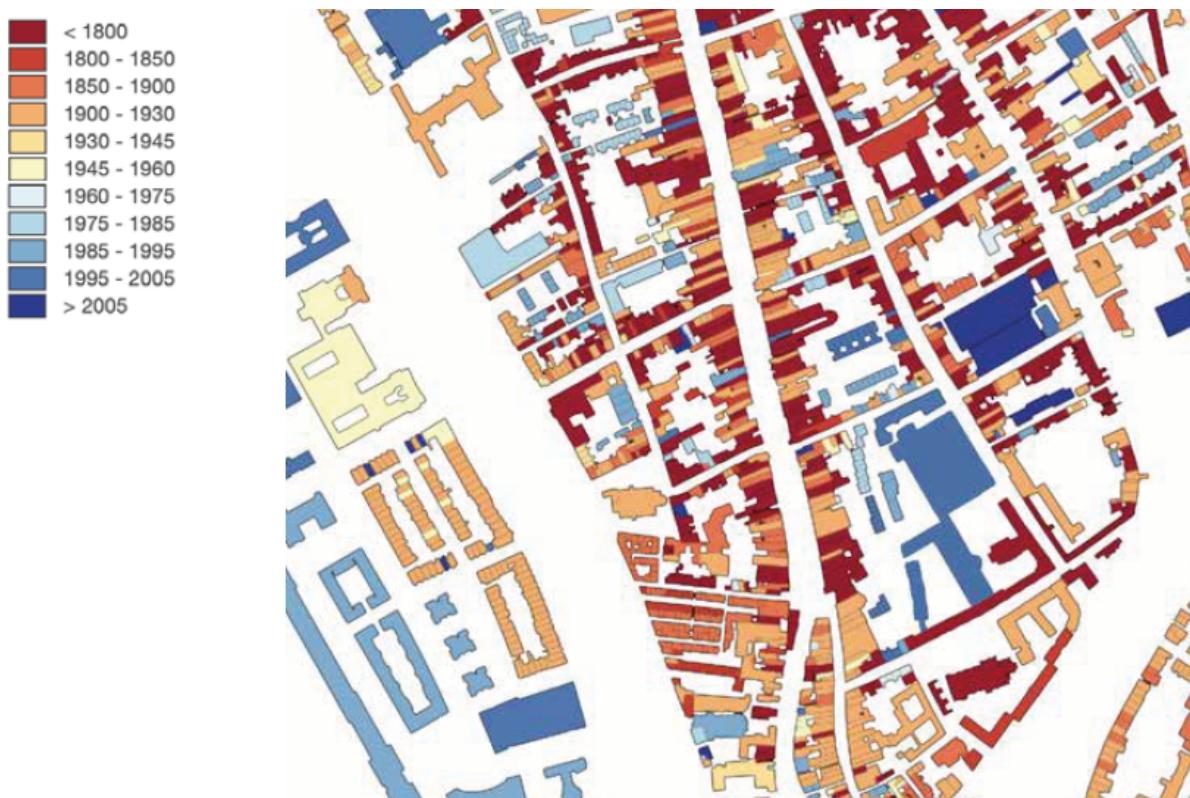
3.1.1 Historische ontwikkeling

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 schaalniveau, toen kwam het functioneren van de binnenstad als centrum van de steden 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 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 Vrouwjuttenthof 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.



Afbeelding 3.1 : Overzichtskaat bouwperiodes zuidelijke Binnenstad

3.1.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

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. 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 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.

- Rijksmonument
- Gemeentelijk Monument
- ▨ Rijksbeschermd Stadsgezicht
- Zocherplantsoen (beschermd Rijksmonument)
- Domein (beschermd archeologisch Rijksmonument)

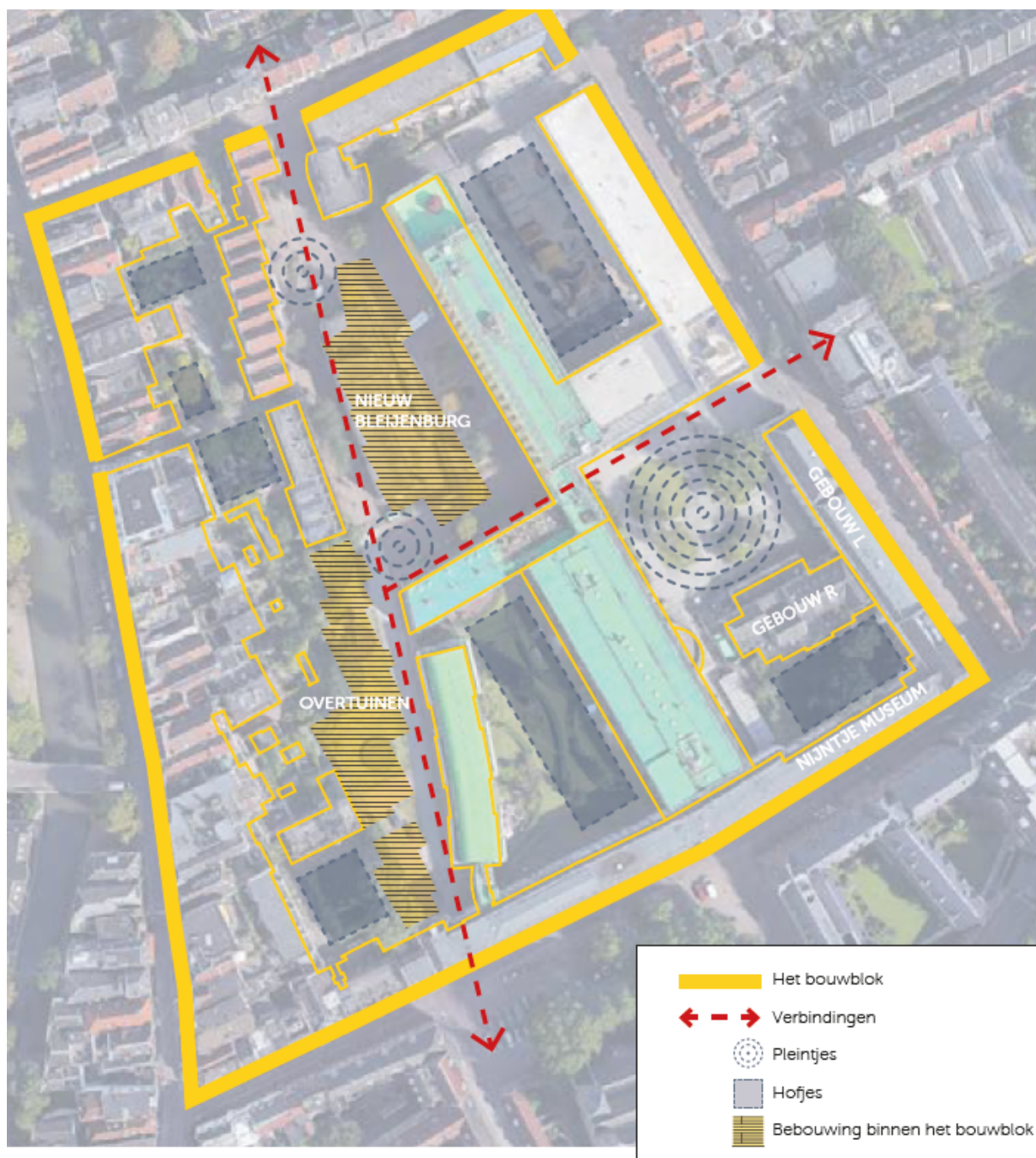


Afbeelding 3.2: Monumenten en beschermd stadsgezicht deel Binnenstad

3.1.3 Structuurbepalende elementen

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 gezien 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 Vrouwjutenstraat is een hele binnenwereld ontstaan die alleen toegankelijk is met enkele poorten.

Het stedelijke blok tussen Vrouwjutenstraat en Nicolaaskerkhof is de laatste in de reeks en tevens het grootste stedelijk blok. Dit blok wordt doorsneden door de Vrouwjutenhof, een straat die parallel aan de Oude Gracht en de Lange Nieuwstraat ligt. Dwars daarop liggen enkele stegen tussen de Oude Gracht/Twijnstraat en het Vrouwjutenhof. Tussen de Lange Nieuwstraat en de Vrouwjutenhof ligt een verbinding die semipubliek is en voelt. Deze route deelt dit stedelijke blok op in drie delen: een deel tussen het Vrouwjutenhof 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.



Afbeelding 3.3: Overzicht structuur Museumkwartier

3.2 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Functies plangebied

Het pand aan de Lange Nieuwstraat 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 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.

Binnenterrein

Het binnenterrein van Altrecht en de (toekomstige) binnentuin in de zuidoostelijke hoek van de bebouwing van de Lange Nieuwstraat en de Agnietenstraat is semi-openbaar. Deze binnentuin is

momenteel erg verwilderd. De wanden van 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. 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 omhoogloopt tot aan de entree van Altrecht (de onderdoorgang).

Bestaande functies omgeving

De locatie bevindt zich in het museumkwartier. Naast het Centraal Museum en het 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, Vrouwjutenstraat 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.

3.3 Conclusie

De historie van het terrein van het Willem Arnszthuis en de structuurbepalende elementen vormen de basis voor de eerder vastgestelde Bouwenvelop voor het Museumhotel. Bij de Bouwenvelop is rekening met de waarden gehouden. Voor het plangebied van het Museumhotel zijn er geen knelpunten vanuit de historie die een belemmering geven.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

4.1.1 Programma

Het monumentale pand aan de Lange Nieuwstraat wordt intern verbouwd. Het gebouw aan de achterzijde dat hier haaks op staat is gesloopt en er komt nieuwbouw op deze plaats. Daarbij worden de hoog monumentale structuren in het rijks monumentale deel niet tot nauwelijks aangetast, omdat de benodigde functies die juist meer ruimte nodig hebben in de nieuwbouw komen. Zowel het pand aan de Lange Nieuwstraat als het nieuwe gedeelte dat daar haaks op wordt gebouwd krijgen een museumhotelfunctie. 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 hotelfunctie 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;
- Additionele horeca met terras op het binnenterrein;
- Gevestigd in zowel het rijksmonument als in een nieuw bouwvolume;
- Een uniek concept en inrichting als museumhotel.

Concept van het Museumhotel

Het hotel richt zich voornamelijk 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 en dergelijke 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 ondersteund. 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 voornamelijk uit museumbezoekers in het hogere segment;
- Het hotel biedt ruimte voor het tentoonstellen van kunst door middel van 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 of andere musea.

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

Het project richt zich op de herontwikkeling van het rijksmonument aan de Lange Nieuwstraat 237. In het bestaande pand zal het Museumhotel komen. De niet monumentale bebouwing aan de achterzijde (haaks op het monumentale deel) maakt plaats voor nieuwbouw voor het hotel. Naast de nieuwbouw van het Museumhotel, zal op het binnenterrein achter de Lange Nieuwstraat en het Nijntjemuseum ook nieuwbouw worden gerealiseerd voor het Nijntjemuseum. Deze uitbreiding van het Nijntjemuseum maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Voor de grotere omgeving van de locatie is de kleinschaligheid karakteristiek bepalend voor de ruimtelijke identiteit. Diverse hofjes, straatjes en pleintjes en verbindingen vormen de buitenruimte. De positionering van de nieuwbouw draagt bij aan de kleinschalige ontwikkeling van het binnengebied. De plaatsing van het volume is zodanig, dat deze afstand houdt van de monumentale panden, dat de ruimtes rondom bereikbaar zijn en dat de verbindingen van de nieuwbouw met de oudbouw zo transparant mogelijk zijn. Het loshouden van het nieuwe bouwvolume is vanuit de monumentale waarde van de aangrenzende panden evident en borgt dat deze gevels niet verstoord worden én dat de gevels leesbaar blijven. 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.

Uitgangspunten stedenbouwkundig inpassing:

- Op het binnenterrein wordt een nieuw bouwvolume toegevoegd;
- Het nieuwe volume is 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;
- Het nieuwe bouwvolume omsluit, 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;
- Het nieuwe volume dient 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.



Afbeelding 4.1 Impressies nieuwbouw

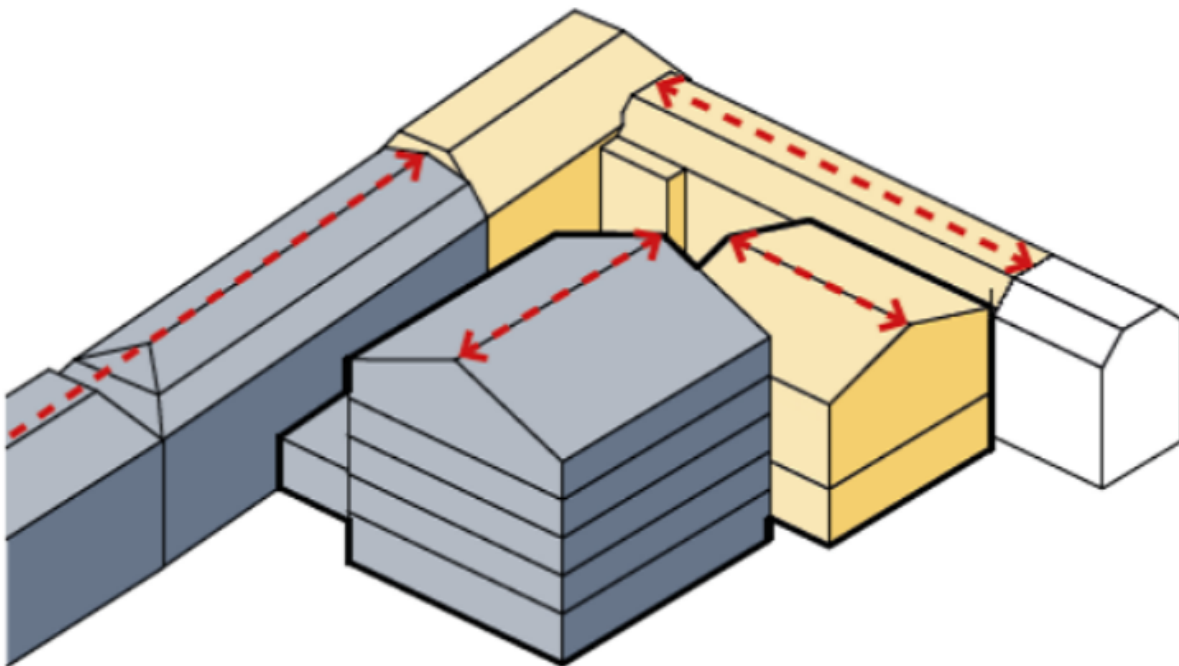
Bouwvolumes

Bij de bepaling van het nieuwe bouwvolume op het binnenterrein is een zorgvuldige balans gezocht tussen de programmatische wensen (ruimtebehoefte hotel) en anderzijds de ruimtelijke context. 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 het uitzicht vanuit hogere delen van bestaande bebouwing in de directe omgeving is gekozen voor een bouwmasa met een (eenvoudig) zadeldak, waarmee het karakteristieke dakenlandschap wordt aangevuld.

Uitgangspunten bouwvolume:

- De nieuwbouw ten behoeve van het hotel kent een maximale goothoogte van 16 meter en maximale nokhoogte van 19 meter.
- De nieuwbouw ten behoeve van het hotel heeft een zadeldak. De nokrichting ligt evenwijdig aan de bestaande monumentale bebouwing aan de Lange Nieuwstraat.
- De volumes worden niet beëindigd met een dakrand; de dakopbouw is een eenheid met het bouwvolume 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.



Afbeelding 4.2 Uitbreiding Museumhotel (zuidkant) en ook is de uitbreiding van het Nijntje Museum (noordkant) te zien

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 Museumhotel. 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.

Beeldkwaliteit

De nieuwbouw is onderdeel van het binnengebied en past goed in de organische ontwikkeling hiervan. De gebouwen (Museumhotel en Nijntje museum) krijgen daarom ook een eigen 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 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 passage 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 begane grond van het hotel is zo veel mogelijk transparant om een maximale verbinding 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.

4.2 Verkeer en openbare ruimte

In deze paragraaf wordt ingegaan op de bereikbaarheid van het plangebied met de auto, het openbaar vervoer en de fiets of te voet.

4.2.1 Verkeer en parkeren

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte berekend volgens de parkeernormen die zijn opgenomen in de Parkeervisie 2021 (Gemeente Utrecht). Hierin is ook een gebiedsindeling opgenomen, het projectgebied valt binnen Zone A (hoog- en centraalstedelijk gebied). De verkeersgeneratie wordt berekend op basis van kencijfers uit ASVV 2021 (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde kom). 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. De locatie ligt in het hart van het Museumkwartier in de historische Binnenstad, op loopafstand van station Vaartsche Rijn. Het is op een dergelijke locatie dan ook te verwachten dat het gebruik van lopen, de fiets of het openbaar vervoer hoger is en dat het gebruik van de particuliere auto minder zal zijn, zoals ook naar voren komt in de ASVV-kentallen voor de verkeersgeneratie.

Verkeer

De verkeersgeneratie van de oude functie, te weten het ziekenhuis is vergeleken met de verkeersgeneratie van de nieuwe functie. Hierbij is rekening gehouden met zowel de verkeersgeneratie van het Museumhotel en de uitbreiding van het nijntjemuseum.

Tabel 4.1 Verkeersgeneratie oud en nieuw

	Functie	Aantal	Kental ASVV	verkeersgeneratie
Oude functie	Ziekenhuis	2.300 m2 bvo	5,6 per 100m2 bvo	128 ritten per dag
Nieuwe functie	Museum(uitbreiding)	675 m2 bvo	Geen kental; aannname turnover van 5	16 ritten per dag
Nieuwe functie	Hotel	84 kamers	12,3 per 10 kamers	98 ritten per dag
Totaal voor de nieuwe functie				114 ritten per dag
Saldo oude – nieuwe functie				128 – 114 = 14 ritten per dag minder

Uit de berekening blijkt dat de verkeersgeneratie met de voorgenomen ontwikkeling afneemt ten opzichte van de oude functie. Omdat er geen sprake zal zijn van een verkeerstoename ten behoeve

van de ontwikkeling worden er geen problemen verwacht met betrekking tot de verkeersafwikkeling.

Parkeren

De parkeernormen uit de Parkeervisie 2021 voor de functies zijn van toepassing. Op basis van het parkeerbeleid is het mogelijk te salderen met de parkeervraag die behoort bij de oude functie.

Tabel 4.2 Berekening parkeerbehoefte

	Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte	aandeel bezoek	parkeren bezoek	parkeren overig
Oude functie	Ziekenhuis	2.300 m2 bvo	0,83 per 100m2 bvo	19 parkeerplaatsen	0,3	5,7	13,3
Nieuwe functie	Museum(uitbreiding)	675 m2 bvo	0,23 per 100 m2 bvo	1,6 parkeerplaats	0,95	1,52	0,08
Nieuwe functie	Hotel	84 kamers	0,83 per 10 kamers	7 parkeerplaatsen	0,75	5,25	1,75
Totaal voor de nieuwe functie				8,6 parkeerplaatsen			
Saldo oude – nieuwe functie				5,7-8,6= -2,9 parkeerplaatsen			

Bij het beoordelen van de parkeervraag van de oude functie is gekeken naar het laatste legale gebruik, in dit geval de functie Ziekenhuis van Altrecht. Op basis van het geldende bestemmingsplan zou er nog een ziekenhuis kunnen komen, daarom is in het parkeerbeleid opgenomen dat gesaldeerd kan worden met de parkeerplaatsen van de functies die planologisch mogelijk zijn.

Een deel van het rechtens verkregen niveau werd in een eigen parkeergarage aangeboden. Deze parkeerplaatsen zijn niet beschikbaar voor de nieuwe ontwikkeling. Daarom is het rechtens verkregen niveau daarop gecorrigeerd. Het rechtens verkregen niveau bedraagt 19 parkeerplaatsen, het aandeel bezoek daarvan bedraagt 5,7 parkeerplaatsen en het aandeel personeel 13,3.

Er van uitgaande dat (al) het personeel de kelder parkeerde en deze parkeerkelder niet voor de nieuwe ontwikkeling beschikbaar is, is het rechtens verkregen niveau gecorrigeerd met het aandeel personeel: dus van $19 - 13,3 = 5,7$.

Het rechtens verkregen niveau is dan 5,7 parkeerplaatsen en de nieuwe parkeereis bedraagt 8,6 parkeerplaatsen. Dit leidt tot een tekort van 2,9 parkeerplaatsen, afgerond 3. Deze kunnen prima in de parkeergarages in de stad staan.

Parkeerders kunnen terecht op de openbare (betaald) parkeerplaatsen in de Binnenstad en omgeving. Met name de parkeergarage Vaartsche Rijn ligt op loopafstand en biedt gelegenheid voor kort en langer parkeren.

In overeenstemming met de beleidsregels parkeernormen fiets worden de fietsvoorzieningen voor personeel en gasten op eigen terrein gesitueerd.

Daarmee voldoet deze ontwikkeling aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

De doelstelling van het Actieplan Goederenvervoer is: de gemeente Utrecht streeft samen met het bedrijfsleven naar hogere efficiëntie in de logistiek en naar hoogwaardig ingepast, slim en schoon goederenvervoer in Utrecht, als bouwstenen van een aantrekkelijke en bereikbare stad. Daarnaast richt het actieplan zich op verbetering van de leefbaarheid en gezondheid, hoogwaardiger ruimtelijke kwaliteit, hoogwaardiger economisch functioneren, verbetering van de bereikbaarheid, reductie van het energiegebruik, beperking van de milieudruk (lucht en geluid) en verbetering van de verkeersveiligheid.

Het Museumhotel ligt in het beschermd stadsgezicht. De bevoorrading moet met deze belangen, zoals de kwetsbare infrastructuur, rekening houden. Dit heeft tot gevolg dat de bevoorrading met kleine(re) voertuigen plaatsvindt om zo het zwaar verkeer te voorkomen.

4.2.2 Openbare ruimte en groen

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.

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.

Binnenterrein

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.



Afbeelding 4.3 Schetsontwerp binnenterrein

Het binnenterrein is voor een beperkt deel opgenomen in het bestemmingsplan om het terras van het Museumhotel mogelijk te maken. Het overige deel van het binnenterrein heeft de juiste bestemming en gebruik om de herinrichting mogelijk te maken.

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 rechterzijde 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 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.

Groen

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 klimaatverandering tegen te gaan. Groene en ook blauwe maatregelen op gemeenteground zijn hierbij waardevol, maar daarnaast is het van belang dat alle grondeigenaren een bijdrage leveren aan het beperken van de verstening van de stad. De vergroening en ontharding van het binnenterrein draagt bij aan deze ambitie.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende milieuaspecten rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd.

5.2 Milieueffectrapportage

Kader

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.

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die activiteiten mogelijk maken welke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In onderdeel C van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. wordt aangegeven welke activiteiten altijd m.e.r.-plichtig zijn. Bij de activiteiten die in onderdeel D van die bijlage genoemd worden moet beoordeeld worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Uit deze m.e.r.-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Plansituatie

De in het plan opgenomen activiteiten vallen onder categorie D11.2 (aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) zoals deze is opgenomen in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit is in het Besluit m.e.r. een drempelwaarde opgenomen van 2.000 woningen, een projectgebied van 100 hectare en 200.000 m² bvo aan bedrijfsoppervlakte of meer. Het plan blijft onder deze drempelwaarden en overschrijdt deze niet. Op grond van artikel 2, lid 5, sub b, van het Besluit m.e.r. dient echter ook in 'overige gevallen' bekeken te worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (de vormvrije m.e.r.-beoordeling). Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling dient het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) een besluit te nemen om voor het project wel of geen m.e.r.-procedure te volgen voor het project alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Om te beoordelen of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling (aankmeldnotitie) opgesteld. In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en er derhalve geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De gemeente heeft dan ook op 7 december 2021 besloten om voor dit plan geen m.e.r.-procedure toe te passen.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in Bijlage 1.

Conclusie

Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen door de beoogde ontwikkeling. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In de gemeente Utrecht wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving en andere gevoelige functies, of dat omgekeerd de milieubelastende activiteiten waaronder bedrijvigheid, wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen en andere gevoelige functies in de directe nabijheid. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten

en gevoelige functies. Aan de hand van de VNG-systematiek Bedrijven en Milieuzonering worden de verschillende bestemde bedrijfscategorieën en feitelijk aanwezige bedrijven rond het plangebied beschouwd.

Plansituatie

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. Alleen het terras bij het hotel kan vanwege stemgeluid effect hebben op de omgeving. Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek blijkt dat het terras op deze locatie inpasbaar is, zonder dat dit geluidsoverlast geeft op de omgeving. Het terras is alleen toegestaan als is aangetoond dat aan bepaalde geluidwaarden wordt voldaan. Dit is nader toegelicht in paragraaf 5.4 Geluidhinder.

Conclusie

De conclusie is dat er vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.

5.4 Geluidhinder

Kader

Geluid kan de kwaliteit van de leef- en woonomgeving beïnvloeden. Geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van belang zijn, zijn onder meer wegverkeer, railverkeer, scheepvaart en bedrijven (waaronder ook stemgeluid). Voor sommige geluidsbronnen zijn wettelijke regels van kracht; voor andere moet een afweging plaatsvinden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn van toepassing bij:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige objecten als woningen en scholen;
- bestemmen van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of 30 km-wegen);
- reconstructie van wegen;
- geluidgezoneerde industrieterreinen.

De Wet geluidhinder hanteert twee grenswaarden voor de hoeveelheid geluid:

De voorkeursgrenswaarde. Het streven is de geluidsbelasting onder dit niveau te houden waardoor ontwikkeling zonder meer mogelijk is. Alleen als voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden, mogen geluidgevoelige objecten aan hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarde worden blootgesteld. De maximale ontheffingswaarde. Dit is het maximale geluidsniveau waaraan, onder voorwaarden, geluidgevoelige objecten mogen worden blootgesteld.

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan er een ontheffing worden verleend door de gemeente ('hogere waarde procedure'). Aan een ontheffing verbindt de gemeente Utrecht aanvullende randvoorwaarden (zie Geluidnota) zoals het hebben van een geluidluwe gevel, een rustige buitenruimte en een akoestisch gunstige woningindeling. Vanuit het gezondheidsbeleid van Utrecht geldt een strengere ambitiewaarde (63 dB) dan de maximale wettelijke waarde en gelden bovenstaande eisen generiek.

Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/u, scheepvaart en stemgeluid gelden geen normen maar deze moeten wel worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij kan er worden aangesloten bij vergelijkbare normen.

Als op het plan de Wet geluidhinder niet van toepassing is zal het aspect geluid getoetst worden aan de eisen van het Activiteitenbesluit.

Plansituatie

De huidige bestemming van het perceel is maatschappelijk. Het binnenterrein is semipubliek toegankelijk en staat in open verbinding met de straat. Op het binnenterrein van Altrecht wordt ook het restaurant en terras van het museumhotel mogelijk gemaakt. Het museumhotel, restaurant en terras worden onder de hoofdbestemming Cultuur & Ontspanning gebracht met verdere functieaanduiding (museum)hotel met additionele horeca en terras. Op het moment dat het museumhotel ophoudt te bestaan kan de additionele horeca waaronder het terras ook niet meer worden gebruikt/geëxploiteerd.

Geluid wegverkeer, railverkeer, industrie

De ontwikkeling tot hotel is geen geluidgevoelige functie. Geluid van wegverkeer, railverkeer en industrie op de ontwikkeling is daarom niet van belang. Uit paragraaf 4.2.1 Verkeer en parkeren blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot extra verkeer. De ontwikkeling leidt daarom ook niet tot een geluidstoename op de omgeving als gevolg van wegverkeerslawaai.

Geluid terras

Aangezien het terras zich bevindt op een deel omsloten binnenterrein zijn de normen van het Activiteitenbesluit van toepassing voor het stemgeluid. Het binnenterrein wordt gelet op de semi publieke toegankelijkheid niet als een stil hofje aangemerkt. De standaard geluidsnorm bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde maar op grond van het gemeentelijke geluidbeleid is voor een dergelijke rustige locatie een lagere richtwaarde van 45 dB(A) wenselijk.

Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek (Bijlage 2) blijkt dat er een terras mogelijk is waarbij voldaan wordt aan een geluidsniveau van 45 dB(A) etmaalwaarde op de omliggende bebouwing. Voor een rustig gebied als deze binnentuin sluit dit aan bij de richtwaarde en kan dit als passend worden beschouwd. Na realisatie zal deze waarde als maatwerkvoorschrift in het kader van het Activiteitenbesluit worden opgelegd.

Als uitgangspunt is in de berekeningen opgenomen dat het terras voornamelijk gebruikt zal worden voor eet-gerelateerde horeca waarbij een rustig stemvolume kan worden verwacht. In de berekening is uitgegaan van een indicatieve locatie en omvang van een terras.

Voor de berekeningen is uitgegaan van een gemiddelde bezettingsgraad van 50% in de dagperiode (07:00-19.00 uur). In de avond (19.00 tot 23.00 uur) wordt uitgegaan van 100%. Het terras zal niet na 22.00 uur in bedrijf zijn. Dit betreft de maximale situatie op een hele drukke dag. De avondperiode is maatgevend voor de beoordeling.

Er wordt uitgegaan van een spreektijd van 50% per persoon, wat overeenkomt met een 100% spreektijd per twee personen. Gerekend wordt met één persoon per 1.4 m² aan terras. Bij een terras zal echter niet alle ruimte kunnen worden ingenomen met terrasstoelen en -tafels aangezien er ook loopruimte moet worden vrijgehouden. Hier wordt in de berekeningen rekening mee gehouden.

Een kleinschalig terras als onderdeel van additionele horeca met de hierboven omschreven randvoorwaarden kan voldoen aan het Activiteitenbesluit, is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en waarborgt een goed woon- en leefklimaat. Op de verbeelding is met een aanduiding aangegeven waar het terras mogelijk kan komen. In de regels is aangegeven dat het terras alleen is toegestaan als voldaan wordt aan maximale geluidwaarden voor dag (45dB(A), avond (40dB(A) en nacht (35dB(A)).

Conclusie

De conclusie is dat er vanuit geluid er geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.

5.5 Geur**Kader**

Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Voor specifieke bedrijven is in de Wet milieubeheer een richtwaarde aangegeven voor de hoeveelheid geur (uitgedrukt in geureenheden/m³) die acceptabel is in de omgeving van bedrijven. Deze geuruitstoot heeft ruimtelijke consequenties. In de directe omgeving van het bedrijf zijn vanuit de norm van de Wet milieubeheer beperkingen gesteld aan de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkeling van gevoelige bebouwing (met name wonen). Kleinere bedrijven zoals horecavestigingen, of een bakkerij kennen soms ook geurhinder maar daarvoor zijn geen richtlijnen opgesteld.

Plansituatie

Het plan is gericht op het toevoegen van een hotel. Dit is geen geurgevoelige functie. Andersom bestaat het programma uit het toevoegen van additionele horeca (restaurant bij het hotel). Deze horeca zal geen overlast veroorzaken omdat de afstand tussen de horeca en de omliggende woningen voldoende is. Lichte horeca, zoals een restaurant bij een hotel, is goed inpasbaar in een gemengd gebied.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

Kader

Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten.

De norm- en richtwaarden voor het risico van het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; voor transport over weg, spoor en water). Het Bevt geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. In het Bevt staan twee soorten risico's beschreven waarop norm- en richtwaarden van toepassing zijn. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

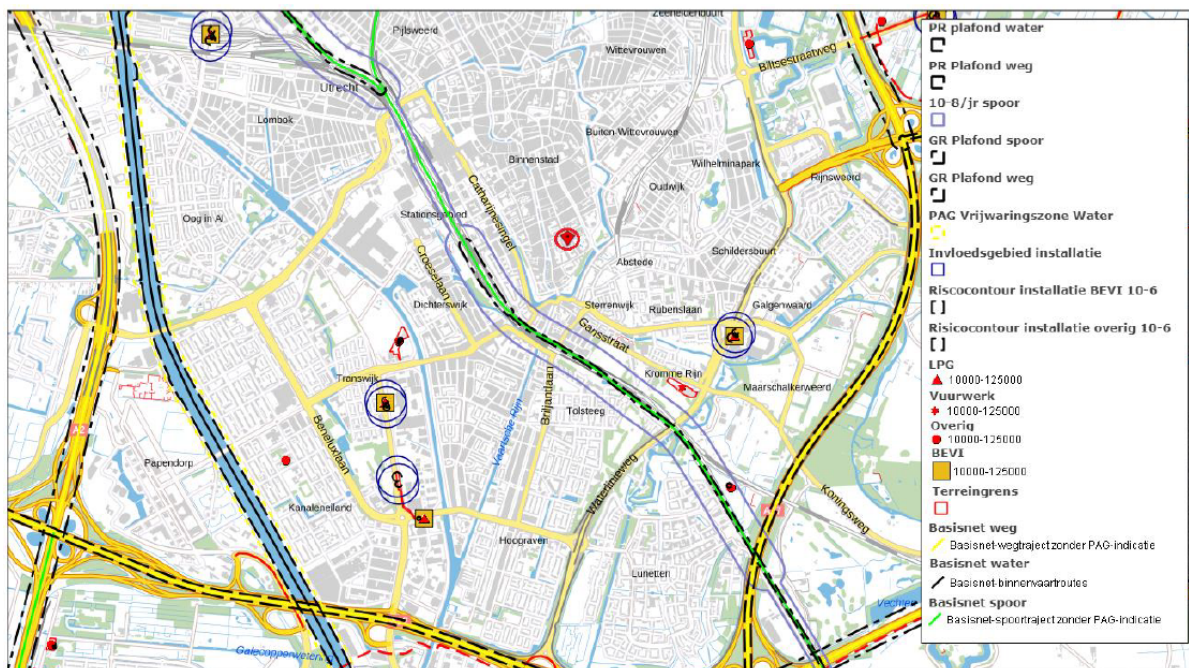
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft aan hoe groot de overlijdenskans is indien een persoon zich permanent op een bepaalde plek bevindt. De wetgever beschouwt een overlijdenskans van eens in de miljoen jaar (aangeduid met 10⁻⁶) voor nieuwe situaties als acceptabel. In de wetgeving is dit risico vertaald naar een afstandsnormering. Voor de afstand tussen de risico veroorzakende activiteiten en kwetsbare objecten is die norm een harde grenswaarde. Voor de afstand tot beperkt kwetsbare objecten is die norm een richtwaarde waarvan mag worden afgeweken als daar een gegronde reden voor is.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan op het overlijden van een groep mensen als gevolg van een calamiteit. Het Bevt verplicht ertoe dat bij omgevingsvergunningen, waarbij wordt afgeweken van de bestemming, of in de toelichting van het bestemmingsplan het groepsrisico wordt beschreven en gemotiveerd. Voor het toetsen van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde oriëntatiewaarde. Dit is geen harde wettelijke norm maar een houvast om te toetsen of het groepsrisico acceptabel is al dan niet in combinatie met maatregelen voor de bestrijding van ongevallen.

Naast risiconormeringen kent het Bevt tevens twee extra afstandsbepalingen, de zogenaamde vrijwaringszone en het plasbrandaandachtsgebied. Voor zowel de vrijwaringszone als het plasbrandaandachtsgebied geldt een motivatieplicht indien bebouwing gewenst is. Indien nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd in het plasbrandaandachtsgebied moet deze aan extra brandveiligheidseisen volgens het Bouwbesluit voldoen.

Plansituatie

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen te vinden met een externe werking (afbeelding 5.1). Ook vindt er in de nabijheid van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats door buisleidingen (zie Bijlage 3).



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart met plangebied aangeduid

Transport van gevaarlijke stoffen via het water

Ten westen van het plangebied op een afstand van circa 3 kilometer bevindt zich het vaarwegtraject Corridor Amsterdam – Rijn. Het invloedsgebied van deze vaarroute wordt bepaald door het vervoer van stofcategorie GF3 en bedraagt 90 meter. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van Corridor Amsterdam – Rijn.

Transport van gevaarlijke stoffen via het spoor

Ten westen van het plangebied op een afstand van circa 646 meter bevindt zich het spoortraject Utrecht Noord – Lunetten. Het maatgevende stofcategorie dat over dit traject vervoerd wordt betreft categorie D4. Het invloedsgebied van deze stofcategorie bedraagt meer dan 4 kilometer, het plangebied bevindt zich hierin. Omdat de beoogde ontwikkeling voor het spoortraject op meer dan 200 meter afstand ligt, hoeven volgens het Basisnet in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het plangebied. Desalniettemin is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen via de weg

De A12 bevindt zich ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 3,1 kilometer. Het invloedsgebied wordt bepaald door stofcategorie LT2 en bedraagt meer dan 880 meter. Ten oosten van het plangebied op een afstand van circa 2,5 kilometer bevindt zich de A27. Het invloedsgebied van deze weg wordt bepaald door stofcategorie LT2 en bedraagt meer dan 880 meter. Door de grote afstand bevindt het plangebied zich niet in het invloedsgebied van deze wegen. Wel bevindt de locatie zich in het invloedsgebied van de A2. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 3,4 kilometer ten westen van deze weg. Het invloedsgebied wordt bepaald door stofcategorie LT3 en bedraagt meer dan 4 kilometer. Omdat de beoogde ontwikkeling voor het wegtraject op meer dan 200 meter afstand ligt, hoeven volgens het Basisnet in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het plangebied. Desalniettemin is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording noodzakelijk.

Beknopte verantwoording

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Lange Nieuwstraat. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Utrecht. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zal een hotel gerealiseerd worden. De aanwezige personen zijn over het algemeen genomen zelfredzame gasten en personeel. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg en het spoor geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A2 en het spoortraject Utrecht Noord – Lunetten waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Uit de beknopte verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde

ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

Kader

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met fijnstof, door vooral verkeer, maar - naar mate het verkeer schoner wordt - ook door andere bronnen zoals houtstook. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer, mobiele (bouw)werktuigen en houtstook zijn, samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging.

In artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening moet houden met de effecten op de luchtkwaliteit. De Wereld Gezondheidsorganisatie (WHO) heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor een aantal stoffen. Deze zijn in het algemeen strenger dan de in de wet Milieubeheer gehanteerde grenswaarden.

Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze zijn voor fijnstof strenger dan de grenswaarden van de EU. De WHO stelt zelfs dat er géén veilige concentratie is aan te geven voor fijnstof; op grond van haalbaarheid heeft zij daarom een gezondheids-kundige advieswaarde vastgesteld voor PM₁₀ en PM_{2,5}.

Stof	Grenswaarde EU	WHO-advieswaarde-2005	Toetsingsperiode
NO ₂ (stikstofdioxide)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM ₁₀ (fijnstof)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM _{2,5} (fijnstof)	25 µg/m ³	10 µg/m ³	Jaargemiddelde

WHO-advieswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) naast de wettelijke grenswaarden ook te voldoen aan de WHO-advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. Deze advieswaarden (WHO 2005) zijn strenger dan de wettelijke grenswaarden voor PM₁₀ (20 µg/m³) en voor PM_{2,5} (10 µg/m³). Deze motie is uitgewerkt in het raadsbesluit 'Utrecht kiest voor gezonde lucht - luchtkwaliteitsbeleid en uitvoeringsprogramma' van december 2020, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2005, die expliciet zijn benoemd in de samenvatting bij het raadsbesluit.

Op 22 september 2021 heeft de WHO nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005. Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Plansituatie

Op de locatie was in het verleden een ziekenhuis gevestigd en wordt in de toekomst een hotel en een uitbreiding van een museum gerealiseerd. Uit paragraaf 4.2.1 Verkeer en parkeren blijkt dat de verkeersgeneratie van de projectlocatie met de voorgenomen ontwikkeling afneemt ten opzichte van de oude functie.

Per saldo leiden de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dus niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, waarmee voldaan wordt aan artikel 5.16 van de Wet milieubeheer, lid 1 onder b.

Met de NSL-monitoringstool zijn de berekende maximale concentraties op de dichtstbijzijnde wegen van het plangebied in kaart gebracht voor de jaren 2020 en 2030. Deze concentraties zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Het betreft hier rekenpunten langs de Tolsteegsingel en de Maliesingel, omdat er geen rekenpunten in de NSL-Monitoringstool langs de Lange Nieuwstraat, Agnietenstraat en de Nicolaasstraat zijn gesitueerd.

	NO ₂ in µg/m ³	PM ₁₀ in µg/m ³	PM _{2,5} in µg/m ³
2020	26,8	20,3	12,3
2030	17,0	17,5	10,0

De luchtkwaliteit voldoet ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. In 2020 werd niet voldaan aan de WHO-advieswaarden voor PM₁₀ en PM_{2,5}. In 2030 wordt wel voldaan aan de WHO-advieswaarden voor PM₁₀ en PM_{2,5}. Door de gemeente Utrecht is in december 2020 een aanvullend luchtmaatregelpakket "Utrecht kiest voor gezonde lucht"

vastgesteld, waarmee een versnelling in het behalen van de WHO-advieswaarden wordt nagestreefd.

Conclusie

Er zijn geen juridische belemmeringen voor de realisatie van het Museumhotel (in combinatie met de uitbreiding van een museum), omdat voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en het plan per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.8 Bodem

Kader

Bij het bestemmingsplan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels ná 1987 is ontstaan, is een "nieuw geval". Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan dienen te worden gemaakt.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek en/of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet rekening gehouden worden met nabijgelegen grondwaterverontreinigingen.

Plansituatie

De locatie ligt in de oude binnenstad van Utrecht. Er is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 4.

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven:

- tijdens het veldonderzoek zijn op diverse plaatsen bodemvreemde materialen aangetroffen;
- op het zuidelijk terreindeel (tuin) is in de bovengrond een bijmenging met kolengruis aangetroffen. Vermoedelijk is deze bijmenging afkomstig van de voormalige stookinstallatie of bakkerij in gebouw-R;
- op vrijwel het gehele terrein is een bijmenging met puin en/of baksteen aangetroffen (stedelijke ophoog laag);
- ter plaatse van boringen 2, 3, 6 en 10 zijn ondoordringbare lagen aangetroffen die meer dan 50% puin of bijmenging van bodemvreemd materiaal bevatten;
- tijdens het veldonderzoek zijn op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- in de grondmengmonsters van de boven- en ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK en plaatselijk minerale olie aangetroffen. De licht en matig verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK houden zeer waarschijnlijk verband met de aangetroffen bodemvreemde materialen (puin en kooldeeltjes) in de grond. Voor het zeer licht verhoogde gehalte met minerale olie zijn zintuiglijk geen aanwezigingen aanwezig;
- in mengmonsters van de boven- en ondergrond (MMBG1 en MMOG1) is een matig verhoogd gehalte aan lood gemeten. Het matig verhoogd gehalte aan lood geeft mogelijk aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Het gemeten gehalte aan lood is, op basis van de bodemkwaliteitskaart, echter niet afwijkend voor gehalten die in de omgeving voorkomen;
- in het grondwater zijn analytisch geen verhoogde concentraties ten opzichte van de toetsingsnormen gemeten.

De licht en matig verhoogde gehalten brengen geen onaanvaardbare risico's met zich mee.

Na sloop van opstallen zal aanvullend onderzoek uitgevoerd moeten worden ter plaatse van gesloopte opstallen. Gecombineerd hiermee kan direct een onderzoek naar asbest in de bodem worden uitgevoerd en een beeld worden verkregen van heterogeniteit van de verontreiniging met lood.

Mocht uit de bovenstaande onderzoeken blijken dat wél sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dan is het volgende van toepassing: Indien gegraven wordt in een sterk verontreinigde bodem is sprake van een "sanerende handeling". Voor het verrichten van "sanerende handelingen" moet een melding in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) worden verricht (BUS-melding of saneringsplan).

Op basis van de Nota bodembeheer 2017-2027 moet bij grondverzet rekening gehouden worden met de toepassingseis woonkwaliteit.

Het gebied ligt in de dynamische zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Dit betekent dat bij bouwbemalingen, grondwateronttrekkingen en voor de aanpak of verplaatsing van grondwaterverontreiniging de gebiedsgerichte aanpak van toepassing is en dat aansluiting gezocht kan worden bij het Gebiedsplan. Binnen de dynamische zone geldt een dieptebepanking voor het doorboren van de scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerend pakket op een diepte van circa 50 meter. Bodemenergiesystemen mogen alleen aangelegd worden in het eerste watervoerend pakket.

Conclusie

Er bestaat ten aanzien van de bodemkwaliteit geen belemmering voor de toekomstige bestemming.

5.9 Natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde diersoorten en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van (wijzigingen in) een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

Beschermde diersoorten en plantensoorten

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:

1. of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
2. of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
3. of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Als er een ontheffing nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele ontheffingsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

Beleidsregels: Utrechtse soortenlijst

In de voormalige Flora en faunawet werden soorten beschermd die niet meer beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming, die per 1 januari 2017 in werking is getreden. Hieronder vallen diverse kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn. Deze soorten zijn in de Utrechtse soortenlijst genoemd.

De gemeenteraad heeft besloten dat bij gemeentelijke ruimtelijke plannen de Utrechtse soortenlijst bij het onderzoek en ontwikkelingen wordt betrokken zodat de soorten zo goed mogelijk beschermd worden.

Bij ruimtelijke plannen van derden beveelt de gemeente nadrukkelijk aan om de Utrechtse soortenlijst mee te nemen in onderzoek en ontwikkelingen. Wanneer de Utrechtse soortenlijst niet wordt meegenomen in het plan of project, dan wordt dit gemotiveerd.

De Utrechtse Soortenlijst en overige informatie is te vinden op de gemeentelijke website onder Groenbeleid.

<https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/bestuur-en-organisatie/beleid/omgeving/groen/2018-Nota-Utrechtse-Soortenlijst.pdf>

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt door middel van een zogenaamde 'voortoets' bekeken of een passende beoordeling van dat plan moet worden gemaakt. Een passende

beoordeling moet worden gemaakt als de waarschijnlijkheid of het risico bestaat dat het plan significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden (al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten).

Het bestemmingsplan kan in beginsel alleen worden vastgesteld als er zekerheid bestaat dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast.

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikelen 4.11 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Plansituatie

In 2018 is een ecologische quickscan uitgevoerd. Zie Bijlage 5. Deze ecologische quickscan is uitgevoerd voor zowel Vrouwjuttenthof als de Lange Nieuwstraat (het Museumhotel). Dit is gedaan omdat het om dezelfde ontwikkelaar gaat. Uit deze quickscan blijkt het volgende:

Gebiedsbescherming (Natura 2000 en NNN)

De ingreep vindt niet plaats binnen het NNN. Hierdoor is het afwegingskader Ecologische Hoofdstructuur niet van toepassing.

De ingreep leidt niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in Natura 2000-gebieden en heeft ook geen significant verstorend effect op de soorten waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen.

Er is onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie (zie Bijlage 7 en Bijlage 8). Hierin is de stikstofdepositie in zowel voor de plansituatie als voor de aanlegfase inzichtelijk gemaakt.

De Nieuwe Wet stikstofreductie en natuurherstel (Wns) is per 1 juli in werking getreden. Met deze wet worden alle tijdelijke bouw- en sloopwerkzaamheden en alle tijdelijke werkzaamheden voor het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk vrijgesteld van natuurvergunningsplicht. Voor de volledigheid is de aanlegfase toch in beeld gebracht.

Voor de aanlegfase, die 28 weken zal beslaan, is inzichtelijk gemaakt welke bouwwerktuigen worden ingezet en hoeveel verkeersbewegingen (aan- en afvoer materieel/materialen en woon-werkverkeer) plaatsvinden.

Het museumhotel wordt niet aangesloten op het gasnetwerk, zodat alleen eventuele verkeersbewegingen emissies veroorzaken. Worst case is uitgegaan van een beperkt aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase, terwijl er in de praktijk zelfs minder verkeersbewegingen zullen plaatsvinden in de toekomstige situatie ten opzichte van de bestaande situatie.

Er is een gecombineerde stikstofdepositieberekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase met Aeries2020 uitgevoerd. Er is in de aanlegfase en de gebruiksfase geen stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

De conclusie is dat er zowel in de gebruiksfase als in de aanleg-/bouwfase geen significante verslechtering plaatsvindt in enig Natura 2000-gebied. Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming daarom geen belemmeringen voor de realisatie van het Museumhotel.

Soortenbescherming

Vogels

Uit de quickscan blijkt dat de volgende vogelsoorten, waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd, zijn waargenomen of te verwachten: huismus en gierzwaluw. Door de voorgenomen werkzaamheden kunnen de verblijfplaatsen van deze soorten worden aangetast. Dit is een overtreding van de Wet natuurbescherming. Daarom is aanvullend onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 6).

Uit het aanvullende onderzoek blijkt het volgende:

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van huismus of gierzwaluw aangetroffen. Er zijn enkele individuen huismus waargenomen. Mogelijk zijn dit individuen die incidenteel foerageren in het plangebied. Het plangebied maakt geen deel uit van essentieel leefgebied van de huismus. Door de ingreep gaat de foerageermogelijkheid in ieder geval tijdelijk verloren.

De gierzwaluw is hoog boven het plangebied waargenomen. Daarnaast is er aan de westkant buiten het plangebied in een woning een nest waargenomen en bij een andere woning een mogelijke nestlocatie. Het plangebied zelf heeft geen essentiële functies voor gierzwaluw. De (mogelijke) nestlocaties liggen voldoende ver af van de geplande nieuwbouw, waardoor er geen effecten op het functioneren van de deze nestlocaties is te verwachten. De ingreep heeft geen negatieve effecten op deze soort.

Voor de andere mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden, moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, om de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

Vleermuizen

Uit de quickscan blijkt dat enkele gebouw bewonende vleermuissoorten mogelijk hun vaste rust- en/of verblijfplaats hebben in de gebouwen in het plangebied. Daarom is aanvullend onderzoek gedaan naar vleermuizen. Zie Bijlage 6. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- Het plangebied fungeert als foerageergebied voor enkele (2-4) gewone dwergvleermuizen als niet essentieel foerageergebied.
- Gedurende het onderzoek werden geen vliegroutes van vleermuizen waargenomen. Het is aannemelijk dat in het plangebied geen essentiële vliegroutes aanwezig zijn.
- Er zijn geen zomer- kraam-, of paarverblijfplaatsen waargenomen.
- In het plangebied zijn geen aanwijzingen voor winterverblijfplaats voor grotere aantallen dieren.
- Een zomerverblijfplaats gewone dwergvleermuis net buiten het plangebied is tijdens de werkzaamheden mogelijk minder aantrekkelijk, Dit effect is te beperken door geen bouwverlichting in de avond en nacht aan te laten.

Met het uitvoeren van de werkzaamheden worden lid 1, 2 en 4 van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming niet overtreden.

De foerageermogelijkheden (niet essentieel) voor de gewone dwergvleermuis zullen tijdelijk afnemen. Na de herinrichting zal er nieuwe beplanting terugkomen, waardoor de foerageermogelijkheid weer op hetzelfde niveau kan komen als voor de ingreep.

Overige soorten

Uit de quickscan blijkt dat de aanwezigheid van overige beschermde soorten uit de soortgroepen zoogdieren, planten, reptielen, amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelden redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten redelijkerwijs uit te sluiten. De ingreep leidt niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor deze soorten.

Utrechtse soortenlijst

De ontwikkeling betreft geen gemeentelijk initiatief. De onderzoeken zijn uitgevoerd in opdracht van de ontwikkelende partij. Daarbij is onderzoek naar soorten van de Utrechtse soortenlijst niet verplicht en in dit geval niet uitgevoerd.

Bescherming van houtopstanden

Omdat de ingreep plaatsvindt binnen de bebouwde kom is artikel 4.2. van de Wet natuurbescherming over houtopstanden niet van toepassing.

Diervriendelijk bouwen

In het aanvullend onderzoek (Bijlage 6) zijn de volgende aanbevelingen gedaan voor diervriendelijk bouwen:

- De foerageermogelijkheden (niet essentieel) voor huismus en gewone dwergvleermuis zullen tijdelijk afnemen. Na de herinrichting zal er nieuwe beplanting terugkomen, waardoor de foerageermogelijkheid voor beide soorten weer op hetzelfde niveau kan komen als voor de ingreep. Kies voor de beplanting voor inheemse bomen en plantensoorten, die aantrekkelijk zijn voor insecten. Hierdoor ontstaan weer foerageermogelijkheden voor huismussen (en andere stadsvogels) en vleermuizen.
- De nieuwbouw biedt uitstekende mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen. Het is ontwerptechnisch tegenwoordig zeer goed mogelijk om voorzieningen voor huismussen, gierzwaluw en vleermuizen esthetisch en duurzaam te verwerken.

Algemene zorgplicht

Ten slotte geldt de zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming: een ieder neemt voldoende zorg in acht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Als het toch noodzakelijk is om handelingen uit te voeren, dan moet zoveel als redelijkerwijs mogelijk geprobeerd worden om negatieve effecten te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Daarom moet iemand die een bepaalde handeling wil verrichten zich vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige flora en fauna, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van zijn handelen. De zorgplicht dient mede als vangnet voor de bescherming van soorten, waarvoor op grond van de Wnb geen specifiek verbod geldt.

Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht van toepassing. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld door een deskundige.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatief effect op de instandhouding van beschermde natuurgebieden en beschermde soorten. Wel moeten de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.10 Bomen

In het plangebied staan geen bomen. Er hoeven ook geen bomen weg voor de nieuwbouw van het Museumhotel.

De binnentuin bij het Museumhotel zit, behalve het terras voor het hotel, niet in dit bestemmingsplan. Deze binnentuin wordt flink vergroend. In de binnentuin komt in elk geval 1 boom bij die moet wijken voor de uitbreiding van het Nijntje Museum.

Dit aspect vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.11 Water en klimaatadaptatie

Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem onder druk komen te staan. Het doel van de 'Watertoets' is het waarborgen van water gerelateerd beleid en water gerelateerde beheeraspecten door ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig en evenwichtig te toetsen aan de relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten wettelijk voorzien zijn van een 'Waterparagraaf', een ruimtelijke onderbouwing van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Met de watertoets worden de waterhuishoudkundige gevolgen van plannen vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en in het wateradvies van de waterbeheerders opgenomen.

Door afstemming met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend. Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem tijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd.

Kader

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR en het waterschap AGV (Waternet) gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitsstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitsstrits 'water vasthouden, bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Europese richtlijn: Kaderrichtlijn Water (KRW);
- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, Deltaplan Ruimtelijke adaptatie, WB21, NBW, Waterwet, etc.;
- Provinciale Omgevingsvisie (in werking getreden op 1 april 2021);
- Provinciale Interim Omgevingsverordening (in werking getreden op 1 april 2021)
- Gemeentelijk beleid: de visie Water en Riolering (februari 2022), de visie Klimaatadaptatie (februari 2022);
- Waterschapsbeleid HDSR: Waterschapsbeleid: Waterwet, Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021', Beleidsregels Keur 2019.

In de visie Water en Riolering en de Klimaatadaptatievisie (vastgesteld in februari 2022) zijn eisen

opgesteld ten aanzien van het verminderen van hemelwateroverlast, droogte en hittestress. In deze paragraaf zijn deze eisen verder uitgewerkt en toegepast op het plangebied.

Waterkwaliteit

De gemeente streeft conform het beleid van de Europese Kaderrichtlijn Water samen met de waterbeheerder naar een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit betekent dat de waterkwaliteit veerkrachtig is, ook bij extreem weer en lange termijn klimaateffecten. Dit sluit aan bij de ambitie vastgesteld door de Gemeente Utrecht in regionaal (Winnet) verband (regionaal afvalwaterketen beleid, 2014). Deze zegt dat de waterkwaliteit, ook het te realiseren, open water in het gebied, dient te voldoen aan het streefbeeld zichtbaar.

Waterwet

Watervergunning – onttrekking en lozing

Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is vergunningplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater. Nader onderzoek naar de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater is noodzakelijk om na te gaan of er een lozingsvergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren.

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen waarbij middels bronbemaling globaal meer dan 100 m³ per uur, langer dan 6 maanden en dieper dan 9 m grondwater wordt onttrokken, moet een vergunning worden aangevraagd bij het waterschap HDSR (zie artikel 3.10 Keur 2019). Indien de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding. Een (tijdelijke) lozing van grondwater op de openbare riolering is niet toegestaan, tenzij bij Algemene maatregel van bestuur (lozingsbesluiten) of bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in de Wet Milieubeheer anders is bepaald.

Watervergunning - Keur

Voor het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers, bouwen in en langs water en uitvoeren van HDD boringen onder watergangen, kunstwerken en peilscheidingen door, is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk. Alle wateraspecten (inclusief Keur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld.

Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingsplichtig in het kader van de Waterwet. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, is het niet toegestaan om uitlopende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) zonder KOMO-keurmerk toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp indien het hemelwater vanaf deze oppervlakken direct afvoert naar het oppervlaktewater.

Wateroverlast

Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering zijn:

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden.
- Bestrating en dakvlakken worden zoveel mogelijk aangesloten op een regenwatersysteem.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt en wordt zichtbaar over het oppervlak afgevoerd i.p.v. ondergronds.
- Buien tot 20 mm per uur kunnen verwerkt worden zonder dat er water op straat blijft staan.
- Zelfs bij zeer extreme regenbuien van 80 mm in een uur mag geen schade ontstaan aan gebouwen en nutsvoorzieningen en worden veiligheidsrisico's voorkomen.
- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteliggingen. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen.
- Regenwater mag niet langer dan 3 uur op straat staan.

In het kader van het rioleringsplan moet worden aangegeven of al het regenwater in het plangebied geborgen kan worden of dat een overloop voorziening richting oppervlaktewater of hemelwaterstelsel zal worden aangebracht, waarvoor er voor dit project mogelijk een watervergunning aangevraagd moet worden.

Beleid hemel- en afvalwater

Om de klimaatdoelen te behalen, is in de Wet Milieubeheer in artikel 10.29a ingegaan op de voorkeursvolgorde hoe met hemelwater om te gaan. In de waterparagraaf is dit op het projectgebied toegepast en geconcretiseerd. Voorkeursvolgorde:

- Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
- Infiltratie op de bodem (bovengronds via het groen);
- Infiltratie in de bodem (ondergronds);
- Directe lozing in het oppervlaktewater;
- Lozing in een hemelwaterstelsel;

- Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingsroutes: Lozing in een vuilwaterriool.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Bij het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem (afkoppelen) kan het afvalwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA.

Droogte

Een combinatie van groen, water, slimme kavelinrichting en ontwerp van de toekomstige gebouwen kan ingezet worden om wateroverlast en calamiteiten in de toekomst te voorkomen. Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Het waterschap en de gemeente stellen hier de volgende eisen aan:

- Vloerpeil van panden ligt minimaal 0,15 m boven straatpeil;
- Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels.
- Bij voorkeur dient er 100%, maar minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag over het totaal verhard oppervlak opgevangen en geïnfiltreerd te worden. Dat is 15 mm ten opzichte van verhard oppervlak binnen het plangebied.
- Ledigingstijd buffer, maximaal 48 uur. De buffer moet hierna weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe buien.
- Het uitgangspunt is dat de huidige situatie niet verslechtert;
- De toename in verhard oppervlak op eigen terrein mag niet leiden tot versnelde hemelwaterafvoer naar het gemengde stelsel;
- Schoon hemelwater afkomstig van het dak van het horecagebouw wordt gescheiden aangeboden.
- Deze omgeving dient als koelteplek voor de omgeving bij extreme hitte. Deze functie moet behouden blijven.

Hittestress

Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen. Om hittestress tegen te gaan kan worden ingezet op de volgende maatregelen:

- Inzetten op het creëren van koele plekken met een lage gevoelstemperatuur en looproutes met schaduw, bij voorkeur door bomen, zo min mogelijk verhard (groen tenzij), het aanleggen van groene gevels en daken en bewegend water (fontein).
- Streven naar een stadsbreed percentage groen van minimaal 40%. Hierdoor is er voldoende mogelijkheid voor verdamping door bomen en groen en het vasthouden van water.
- Uitgangspunt is dat iedere woning binnen 200 meter loopafstand over een koele groene plek van minimaal 200 m² moet kunnen beschikken. Daarnaast moet je in iedere straat op een hete dag in de schaduw (bij voorkeur door bomen) kunnen lopen.
- Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw. Zo blijven essentiële functies in de stad voor iedereen beschikbaar.
- Om hittestress in gebouwen te voorkomen moet het gebouw zo worden gebouwd, dat gevels koel blijven, een goede ventilatie in het gebouw aanwezig is en in de zomer geen directe zoninval optreedt.

Plangebied

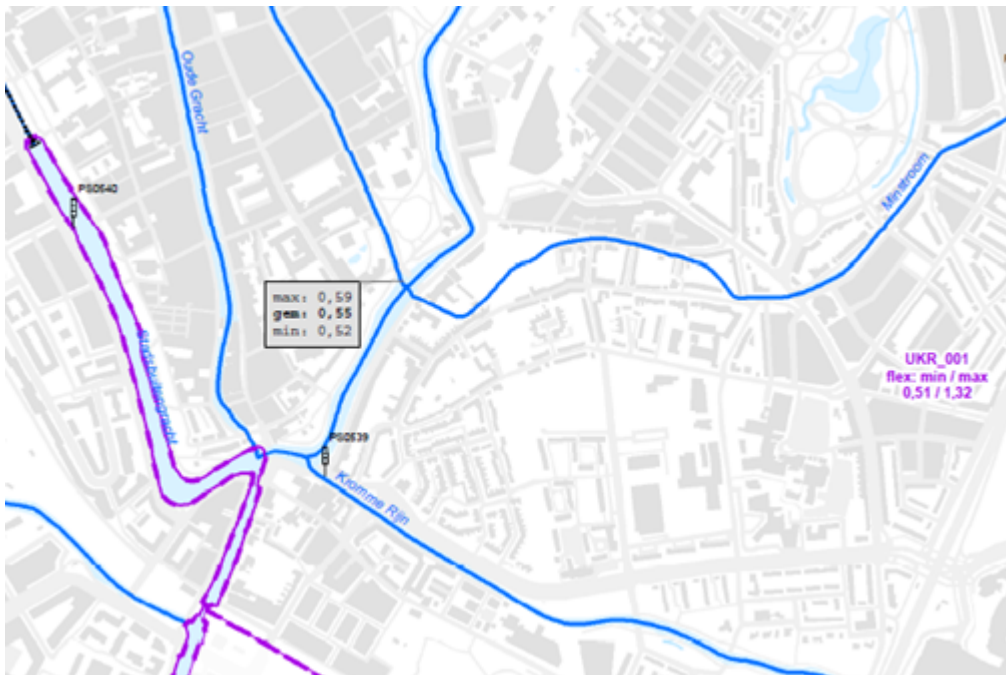
Waterhuishouding

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

Peilgebied

Het plangebied ligt in het peilgebied Utrecht en Kromme Rijn (UKR_001) met een flexibel peil van minimaal 0,51 m NAP en maximaal 1,32 m NAP. Ter hoogte van het plangebied is het gemiddelde peil +0,55 m NAP.



Afbeelding 5.2 Plangebied binnen peilgebied

Grondwater

1e watervoerend pakket

Het langjarige grondwaterregime in de diepere ondergrond wordt gereguleerd door de grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket (1e WVP). De gemeente Utrecht beschikt sinds 1962 over een peilbuizenmeetnet. Sinds 2002 worden de grondwaterstanden automatisch opgeslagen door dataloggers die tweemaal per dag het grondwaterpeil registreren.

De gemiddelde, langjarige stijghoogte van het 1e WVP zijn afgeleid uit de dichtstbijzijnde peilbuizen en vastgelegd in de 'Grondwatercontourkaart gemeente Utrecht' (09-10- 2012).

Op basis van deze kaart wordt voor het plangebied de volgende gemiddelde stijghoogten en seizoens-variatie verondersteld:

- droge periode, gemiddelde lage grondwaterstand (GLG) = +0,40 NAP m;
- gemiddeld periode, gemiddelde grondwaterstand (GGG) = +0,50 NAP m;
- natte periode, gemiddelde hoge grondwaterstand (GHG) = +0,60 NAP m;

De grondwaterstroming in het plangebied is van zuidoost naar noordwest en varieert in natte perioden.

Freatisch pakket

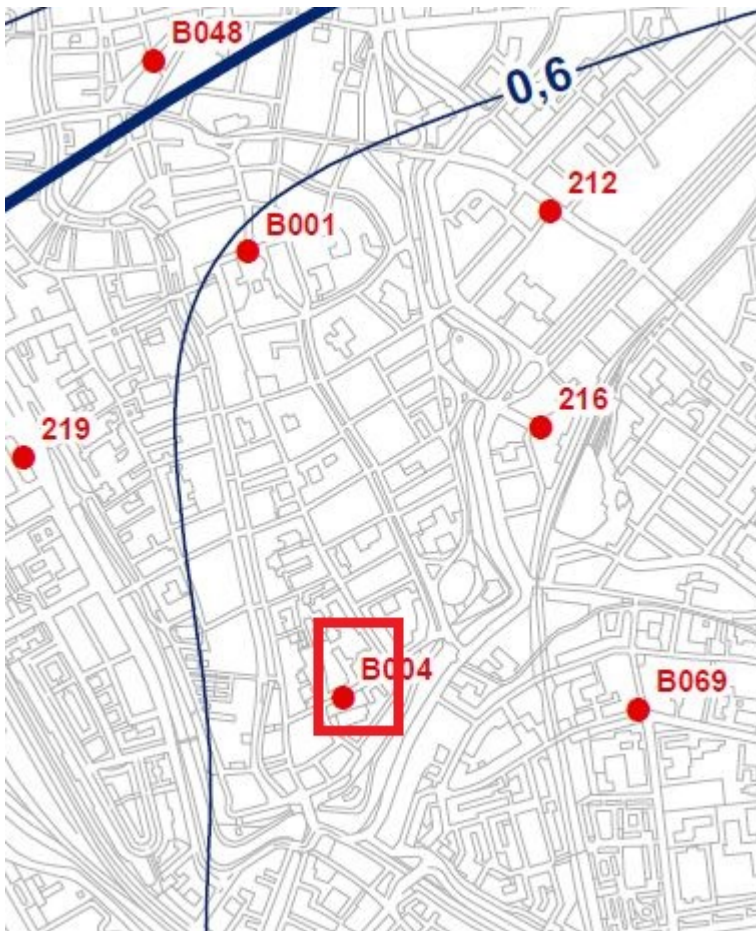
De momentane, freatische grondwaterstand is afhankelijk van het neerslagverloop, de bodemopbouw en de aard en omvang van afwatering- en ontwateringsvoorzieningen. Slecht doorlatende lagen als klei en veen belemmeren de interactie met het 1WVP en kunnen een lokale schijngrondwaterstand creëren. Bodemonderzoek dient uit te wijzen wat de lokale bodemgesteldheid is en wat de consequenties hiervoor zijn voor de freatische grondwaterstand en de toepasbaarheid van IT-riolen en wadi's.

Drooglegging en ontwateringsdiepte

Een droge ondergrond is een belangrijke randvoorwaarde voor het faciliteren van een bestemming van een gebied. Voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte in een plangebied is van groot belang om grondwateroverlast te voorkomen, juist bij de toepassing van een kelder. Daarnaast is de verwachting dat in de toekomst grondwaterstanden in de zomer soms te ver kunnen gaan uitzakken met droogteschade tot gevolg. Het vasthouden van regenwater voor nuttig gebruik, zoals voor groen, is ook daarom van belang.

De drooglegging, het verschil tussen maaiveld en streefpeil, moet volgens de norm van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden minimaal 1,0 m te zijn. De ontwateringsdiepte, het

hoogteverschil tussen maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), moet volgens de norm van de gemeente Utrecht minimaal 0,7 m te bedragen. De gemiddelde ontwateringsdiepte in het plangebied is $+2,68 \text{ m NAP} - 0,60 \text{ m (GHG)} = 2,08 \text{ m}$. Deze voldoet in de huidige situatie ruim aan de gestelde norm.



Afbeelding 5.3 Gemiddelde hoge grondwaterstand binnen plangebied

Riolering

Langs het te ontwikkelen plangebied liggen twee gemengde stelsels. Eén in de Agnietenstraat en één in de Lange Nieuwstraat. Er wordt geadviseerd om van de bestaande rioolaansluitingen gebruik te maken voor de afvoer van vuilwater.

Het hemelwater dient gescheiden aangeboden te worden. Het hemelwater moet zoveel als mogelijk afgekoppeld worden en infiltreren in de bodem. Extra berging kan gecreëerd worden door groene daken toepassen op gebouwen of ondergronds met infiltratieriolering. Overtollig regenwater dat niet geborgen en geïnfiltreerd kan worden mag aangesloten worden op het gemengde stelsel.

Voor installatietechnische eisen voor leidingwerk binnen het perceel geldt het Bouwbesluit en de voorschriften in de Omgevingsvergunning voor de Wabo activiteit Bouw. In de aanvraag om Omgevingsvergunning moet het leidingplan voor riolering en hemelwater tot en met de grens van het terrein of erf zijn uitgewerkt. Voorschriften en instructies voor het aan (laten) sluiten op openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater worden gesteld in de Omgevingsvergunning. Onder meer worden voorschriften aan plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk ter plaatse van de grens van het erf in de omgevingsvergunning gesteld wanneer sprake is van aansluiting op openbare riolering en afvalwater die op riolering kan en mag worden gebracht.

Voor de afvoer of verwerking van huishoudelijk afvalwater, eventueel bedrijfsafvalwater, en hemelwater gelden de op de activiteit betrekking hebbende algemene lozingsregels van het Activiteitenbesluit Milieubeheer, het Besluit Lozen Afvalwater Huishoudens of het Besluit Lozen Buiten Inrichtingen.

Het hemelwater mag niet aangesloten worden op het gemengde stelsel en zal middels een voorziening geïnfiltreerd moeten worden in de bodem.

Wateropgave

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater. Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn op grond van de Keur bij een verhardingstoename van meer dan 500 m² maatregelen vereist (dit is de ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom).

Berekende wateropgave

Bij het berekenen van de watercompensatie volgens de KEUR is de minimale ontwerp voorwaarde 45 mm berging per m² toename verhard oppervlak of als het uitgevoerd wordt in oppervlaktewater, dan betreft het 15% van de toe te voegen verharding.

Onderdeel	Bestaande situatie in m ²	Nieuwe situatie in m ²	Afname / Toename verhard oppervlak m ²
bebouwing	561	781	+ 220
Verharding	2270	624	- 1.646
Groen/half verharding	1.472	2.898	+ 1.426
Totaal	4.303	4.303	

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is er een ruime afname van verhard oppervlak binnen het plangebied. Inzake de KEUR hoeven er geen compensatiemaatregelen uitgevoerd te worden.

Klimaat adaptief inrichten

De voorgenomen ontwikkeling moet "klimaat adaptief" worden ingericht. Een combinatie van groen, water, slimme kavelinrichting en ontwerp van de toekomstige gebouwen kan ingezet worden om wateroverlast en calamiteiten in de toekomst te voorkomen. Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt.

Het waterschap en de gemeente stellen hier de volgende eisen aan:

- Vloerpeil van panden ligt minimaal 0,15 m boven straatpeil;
- Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels. Een bui van 80 mm per uur is tot op heden de zwaarste bui die door een weerstation van het KNMI is geregistreerd (Herwijnen, 2011);
- bij voorkeur dient er 100%, maar minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag over het totaal verhard oppervlak opgevangen en geïnfiltreerd te worden. Dat is 15 mm ten opzichte van verhard oppervlak binnen het plangebied. Voor dit plangebied betreft het $0,015 \times 1.405 = 21 \text{ m}^3$ vasthouden en verwerken. De toekomstige verharding in het plangebied is namelijk $781 + 624 = 1.405 \text{ m}^2$.
- Ledigingstijd buffer, maximaal 48 uur. De buffer moet hierna weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe buien.

Het hemelwater van dakoppervlak en erfverharding kan direct worden afgevoerd naar de infiltratievoorziening of wadi. Op deze manier wordt het hemelwater op een natuurlijke wijze gezuiverd en geïnfiltreerd. Wellicht is het mogelijk om op de nieuwbouw een groen dak te realiseren voor het bufferen van water. Groene daken worden voor 60% verhard gezien en 40% onverhard. Tenzij aangetoond kan worden dat de daken 45 mm water kunnen bergen. Dan zijn de daken volledig onverhard.

Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, mogen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) worden toegepast voor dak, dakgoot en regenpijp.

Klimaatadaptatie en klimaatstresstest

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

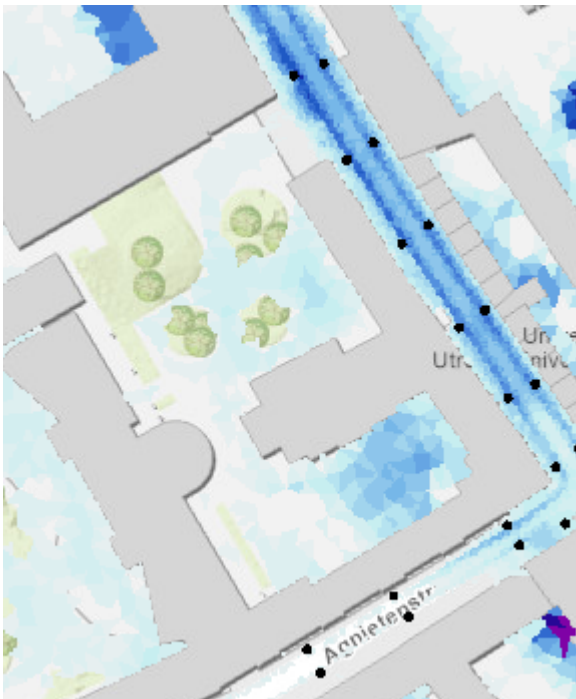
Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende

klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en water robuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
 - Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.
- Gemeente Utrecht heeft samen met 9 andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptatie een onderdeel van is. Groene daken en vertraagt afvoeren maken hier een onderdeel van uit.

Het waterschap en de gemeente Utrecht hebben de klimaatstresstest uitgevoerd. Uit de neerslag beelden blijkt dat delen het zuidelijke deel van de binnenplaats en de aangrenzende Lange Nieuwstraat gevoelig zijn voor extreme hoosbuien. Bijvoorbeeld de 80 mm in één uur bui' geeft voor het noordelijke deel van de binnenplaats 7,5 tot 10 cm wateroverlast en voor het zuidelijke deel 15-20 cm wateroverlast aan.



Afbeelding 5.4 Resultaten 80mm bui in plangebied

Daarnaast kan, afhankelijk van de nieuwe inrichting van de binnenplaats de wateroverlast op het perceel en in de omgeving toenemen. Maar ook kan door een aangepaste inrichting de wateroverlast juist afnemen, bijvoorbeeld door extra oppervlakkige waterberging of infiltratievoorzieningen te creëren, zodat het water de tijd krijgt te infiltreren. Dit vraagt om maatwerk bij de uitwerking. De openbare ruimte en de gebouwen moeten daarom klimaatbestendig worden aangelegd. Ze zijn bestand tegen een warmer klimaat en de bijbehorende grotere weersextremen.

5.12 Archeologie

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.

De Erfgoedwet 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.

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 vergunningstelsel 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 gebaseerd 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 vergunningsplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstoring 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 1000 m² en dieper dan 50 cm. Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

Plangebied

Volgens de archeologische waardenkaart (zie Bijlage 9) van de gemeente Utrecht ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting (WA3). Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm

beneden het huidige maaiveld een archeologisch vooronderzoek en/of een archeologievergunning verplicht is. Archeologisch onderzoek voorafgaand aan de sloop- en/of graafwerkzaamheden is noodzakelijk wanneer bodemingrepen groter zijn dan de vrijstellingsgrens van de desbetreffende archeologische verwachtingswaarde. Informatie hierover kan worden verkregen bij de gemeentelijke archeologen en op de website van de gemeente Utrecht.

Conclusie

Het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting (rood). Voor deze zone geldt dat bodemingrepen groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm beneden maaiveld archeologie vergunningplichtig zijn.

5.13 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.14 Gezondheid

Kader

In de nota Volksgezondheid; Gezondheid voor Iedereen (2019-2023) wordt de verbinding gelegd tussen fysieke, sociale en economische vraagstukken, die kansen bieden om bij te dragen aan gezonder wonen, werken en leven in Utrecht. We willen met deze nota de stad uitnodigen om initiatief te nemen en samenwerking te zoeken en samen bij te dragen aan een gezonde stad. We werken bijvoorbeeld aan het bevorderen van gezondheid via gezond duurzaam lokaal voedsel; gezonde leefstijl en gezond gedrag.

Plansituatie

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 te fietsen of te lopen.
- 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. De vergroening vindt plaats op het binnenterrein.
- 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 buurtbijeenkomsten 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. Ook het zichtaspect in relatie tot privacy 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 horeca bij het hotel 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.

Op grond van de nota 'Gezondheid voor iedereen' (2019-2023) dient elke ruimtelijke ontwikkeling bij te dragen aan een gezonde leefomgeving. In dit plan gebeurt dat met name door vergroening en het stimuleren van gezonde mobiliteit. Er zullen geen autoparkeerplaatsen komen, wel extra fietsparkeerplaatsen. Het Museumhotel respecteert de reeds bestaande omliggende functies en zorgt voor goed bureaucontact. Cliënten van Altrecht en Lister horen bij de omgeving.

Conclusie

De conclusie is dat gezondheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.15 Toegankelijkheid

Kader

Utrecht wil een stad zijn waar iedereen mee kan doen, waar we niemand buitensluiten. Een inclusieve toegankelijke stad. We willen dat alle inwoners en bezoekers, met en zonder beperking, alle (openbare) gebouwen, woningen, de openbare ruimte en dienstverlening kunnen gebruiken. Daarbij is niet alleen de toegankelijkheid belangrijk maar ook de uitgangelijkheid.

Utrecht werkt al sinds 2007 actief aan toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu volgens het VN-verdrag handicap. Het uitgangspunt van het VN-verdrag handicap is 'niets over ons zonder ons'. Samenwerking met de belangenorganisaties voor inwoners met een beperking in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling is daarmee noodzakelijk. De ambities van de gemeente voor het VN-verdrag handicap staan in de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. In de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' zijn drie kansen omschreven die we als gemeente willen pakken. Dit zijn: sneller en concreet resultaat, niet alleen fysiek maar ook sociaal toegankelijk en samenwerken met de stad. Met het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' laten we zien wat we al doen en wat we nieuw op pakken. Dit zijn acties die nodig zijn voor het benutten van de drie kansen. Daarnaast moeten gebouwen en woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

Openbare ruimte

De openbare ruimte moet zo zijn ingericht dat iedereen, met of zonder beperking zich goed kan verplaatsen. In de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte staan de uitgangspunten. Het Handboek Openbare Ruimte en de richtlijn Voetpaden voor iedereen kunnen helpen bij de uitwerking. Aandacht is nodig bij hoogte verschillen en het overbruggen daarvan.

Plansituatie

Iedereen, met of zonder beperking, kan vanaf de openbare weg in het hotel binnen komen, en in het hotel doen waarvoor het is bestemd. Zo kan iedereen de kamers bereiken, bij het bed komen, in de badkamer, bij de wc, en kan iedereen in de foyer, ontbijtzaal of het restaurant eten en drinken én de exposities bezoeken. Kortom, het hotel is toegankelijk voor mensen met een beperking. Daarnaast moet het hotel (natuurlijk) ook voldoen aan het Bouwbesluit. Het hotel is een bestaand bouwwerk en mag door het verbouwen in ieder geval niet minder toegankelijk worden.

Bij de ontwikkeling van dit hotel willen wij graag dat de Utrecht Standaard Toegankelijk wordt gebruikt. De Utrecht Standaard Toegankelijk beschrijft een manier van werken om ervoor te zorgen dat in de gebouwen in Utrecht iedereen kan doen wat hij of zij volgens de bestemming komt doen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de toegankelijkheidseisen.

5.16 Duurzaamheid

Kader

De gemeente stelt hoge duurzaamheidseisen aan de bebouwde omgeving met als doel een gezond stedelijk leven voor iedereen, nu en in de toekomst. De hoofdthema's van duurzaamheid zijn de energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie, diervriendelijk bouwen en natuur en groen. Hierbij is een integrale visie op duurzaamheid voor het gebied met aandacht voor de thema's van belang. De ontwikkelaar heeft een aantal duurzaamheidsaspecten onderzocht. Om de duurzaamheid van deze ontwikkeling te borgen en hierover transparant te zijn wordt een duurzaamheidslabel toegepast zoals bijvoorbeeld BREEAM of GPR.

Plansituatie

In de bouwvelop is aangegeven dat het uitgangspunt voor de transformatie van het monumentale pand een duurzaam energieconcept is, 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-warmtepompinstallatie kan in zowel warmte als koeling voorzien. De warmtepompinstallaties 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 grootschalige aanpassingen verduurzaamd worden.

Om de duurzaamheid van deze ontwikkeling te borgen en hierover transparant te zijn wordt een duurzaamheidslabel toegepast zoals bijvoorbeeld GPR of BREAAAM.

Circulariteit

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 nieuwbouw wordt grotendeels in hout (d.m.v. Cross Laminated Timber = CLT) en met een demontabele gevelplan opgebouwd.

Klimaatadaptatie

De Lange Nieuwstraat is van zichzelf een stenige straat en moet het hebben van enkele bomen en de groene hoven ter linker en ter rechterzijde van de straat, waar het binnenterrein er één van is. Hier is volop ruimte voor groen, zowel in bomen, aankleding als in de onder begroeiing. Door het vele groen dat wordt toegevoegd, 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 de beplanting. Daarmee wordt ook gestreefd naar een minimum aan verharding in het binnenterrein. Er worden zoveel mogelijk bestaande bomen behouden. Het binnenterrein is daarmee klimaat adaptief. De gebiedsontwikkeling draagt, binnen de huidige stand van techniek en concreet beleid, bij aan de energietransitie, klimaatadaptatie en ruimte voor groen, natuur en dieren in de stad. De transformatie van het pand en de materiaalkeuze dragen bij aan een circulaire economie.

Conclusie

De conclusie vanuit duurzaamheid is dat er geen belemmeringen zijn om het bestemmingsplan vast te stellen.

5.17 Conclusie

Gelet op bovenstaande aspecten en onderzoeken zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend bestemmingsplan betreft een initiatief van grondeigenaar VORM Ontwikkeling. De gemeente heeft in deze een faciliterende rol en neemt niet deel aan de feitelijke ontwikkeling van het plangebied. De ontwikkeling geschiedt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De kosten verband houdend met het opstellen van dit bestemmingsplan, alsmede met de uitvoering ervan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer.

De door de gemeente te maken kosten worden door middel van een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald. Ditzelfde geldt voor eventuele planschade. De Wet ruimtelijke ordening verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van de realisatie van een bouwplan, zoals benoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is en er geen wens bestaat tot nadere verankering van eisen ten aanzien van fasering en inrichting van de openbare ruimte. In dit geval wordt een exploitatieovereenkomst gesloten, waardoor de gemeentelijke kosten worden verhaald en het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Ten behoeve van deze ontwikkeling beschikt de initiatiefnemer over een exploitatieopzet, waaruit blijkt dat de opbrengsten de kosten dekken. De gemeente heeft inzage gehad in deze exploitatieopzet. Daarnaast heeft de initiatiefnemer voldoende eigen vermogen om eventuele financiële tegenvallers op te kunnen vangen. De financiële gevolgen voor de gemeente zijn hiermee voldoende afgedekt. Dit bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten en is het kostenverhaal verzekerd.

Planschade

Ten aanzien van de aansprakelijkheid voor mogelijke planschade is in de genoemde overeenkomst vrijwaring voor de gemeente opgenomen. Eventuele planschadeclaims komen voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is aan een aantal instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in art 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De provincie Utrecht, Veiligheidsregio Utrecht (VRU) en de Rijdsdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) hebben aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen in het kader van het vooroverleg.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) geeft aan de ambitie van de gemeente Utrecht te delen om minimaal 90% van de neerslag vast te houden. Dit resulteert in een waterbergingsopgave van minimaal 21 m3. Op deze manier wordt de kans op wateroverlast verkleind. Daarnaast kan de realisatie van waterberging in combinatie met groen ook bijdragen aan de reductie van hittestress en droogte. Graag blijft HDSR betrokken bij de inrichting van het gebied. Bij de uitwerking van de inrichting van het binnengebied zal HDSR betrokken worden.

De reacties hebben inhoudelijk niet geleid tot aanpassing van het plan.

6.3 Handhaving

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden.

Doel handhavend optreden

Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingsplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groot, indien er op andere plaatsen - zonder vergunning - vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de gemeente toezien op - onder de Wet milieubeheer vallende - bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en draagt zo bij aan een effectiever en efficiëntere dienstverlening.

7.2 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevengeschikte doeleinden);
- bouwregels;
- nadere eisen waar de bestemmingsregeling dat nodig maakt;
- afwijkingsregels van de bouwregels;
- waar nodig: een bijzondere gebruiksregel, bijvoorbeeld bij wonen een aan-huis-verbonden bedrijf.
- afwijkingsregels van de gebruiksregels;
- eventueel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden;
- waar nodig: een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht.

7.2.1 Het gebruik van het woord of

Wanneer in de regels van dit bestemmingsplan in een opsomming van gevallen het woord 'of' wordt gebruikt, is daaronder mede begrepen de situatie dat meer dan een van de genoemde gevallen zich tegelijk voordoen. Onder 'of' wordt een combinatie van opties niet uitgesloten.

7.2.2 Nadere eisen

Op basis van artikel 3.6, lid 1 onder d van Wro, kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regels, nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen. Het stellen van nadere eisen kan betrekking hebben op een heel scala van onderwerpen. Zo kan bijvoorbeeld worden bepaald dat de nadere eisen betrekking hebben op de situering of afmetingen van gebouwen of bouwwerken, of op het stellen van eisen aan parkeergelegenheid op eigen terrein, maar evenzeer kunnen nadere eisen betrekking hebben op het treffen van bouwkundige voorzieningen of aanpassingen die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening.

In hoofdzaak vindt een goede ruimtelijke ordening plaats door het toekennen van bestemmingen en daarbij bouwmogelijkheden aan percelen. Hoewel daarmee op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijk inrichting van een perceel (qua functie en bebouwingsvolume) is vastgelegd, kan er echter op detailniveau aanleiding zijn of behoefte bestaan om specifieke ruimtelijke belangen op een juiste manier af te stemmen. Hiervoor is het instrument van nadere eisen in de wet opgenomen.

Om nadere eisen te kunnen opnemen, wordt in de toelichting een beschrijving gegeven van bijvoorbeeld de relevante te beschermen karakteristiek van een plangebied, de parkeersituatie, de cultuurhistorische waarden die beschermd kunnen worden door middel van andere eisen enz.

Nadere eisen dienen er voor om binnen de toegekende bestemming en bouwmogelijkheden maatwerk te kunnen leveren op perceelsniveau. De noodzaak voor dit maatwerk is gelegen in de specifieke ruimtelijke omstandigheden van het betreffende (of het aangrenzende) perceel, die niet op voorhand te regelen zijn in de algemeen geformuleerde bestemmingsregeling.

Deze specifieke ruimtelijke omstandigheden kunnen de volgende aspecten betreffen:

- stedenbouwkundige aspecten;
- landschappelijke en of ecologische aspecten;
- milieukundige aspecten;
- cultuurhistorische aspecten;

- verkeersaspecten;
- sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen/bouwwerken.

Het gebied geeft aanleiding voor het opnemen van nadere eisen, gelet op de hoge dichtheid en de mate van functiemenging. Hieronder worden enkele aspecten nader toegelicht.

Stedenbouwkundige aspecten

In het gebied is het creëren van een afwisselend bebouwingsbeeld van groot belang, waarbij de stedenbouwkundige opzet van het gebied wordt gerespecteerd en nieuwbouw zorgvuldig wordt ingepast.

Specifiek ten aanzien van technische installaties, afschermingen van installaties of ruimtes voor het onderbrengen van installaties op het dakvlak, kunnen nadere eisen worden gesteld. Om de gebouvvolumes zo gaaf mogelijk tot hun recht te laten komen, mogen technische installaties, afschermingen van installaties of ruimtes voor het onderbrengen van installaties, slechts als toegevoegde objecten of volumes op het dakvlak worden aangebracht, als deze duidelijk deel uitmaken van de architectonische expressie van het gebouw. Deze regel heeft betekenis met betrekking tot het uit beeld brengen van technische installaties of hun behuizing vanuit posities dichtbij of ver van het gebouw of vanuit hogere gebouwen.

Milieukundige aspecten

Vanuit specifieke milieumomstandigheden kan het noodzakelijk zijn nadere eisen te stellen aan nieuwbouw of verbouw. Bijvoorbeeld aan de locatie van toegangen of vluchtwegen bij gebouwen die op plekken worden gerealiseerd waarbij vanuit het aspect externe veiligheid maatregelen noodzakelijk zijn om de veiligheid van die gebouwen te waarborgen.

Sociale veiligheid

Vanuit sociale veiligheid kan het noodzakelijk zijn nadere eisen te stellen aan nieuwbouw of verbouw. Bijvoorbeeld aan de situering van de gebouwen zelf of de toegangen tot deze gebouwen die op plekken worden gerealiseerd waarbij vanuit het aspect sociale veiligheid geen sociaal onveilige situaties of plekken ontstaan en zo veel mogelijk een veilig gevoel ontstaat voor de gebruikers van deze gebouwen en omliggende terreinen.

Verkeersaspecten

De veilige afwikkeling van verkeer en het voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen aanleiding zijn voor het stellen van nadere eisen aan bebouwing. Hierbij zal het vooral gaan om maatregelen en eisen aan bebouwing voor het waarborgen overzichtelijke verkeerssituaties, de doorstroming van het verkeer en de bereikbaarheid van gebouwen. Maar ook kan het stellen van eisen aan de situering of het aantal parkeerplaatsen bij een woning, bedrijf, kantoor of voorziening van belang zijn als bijvoorbeeld extra parkeerplaatsen op de openbare weg niet mogelijk of gewenst zijn.

Gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen

Het is niet de bedoeling dat naastgelegen percelen of bouwwerken hinder ondervinden van de ontwikkelingen op hun buurperceel. Vaak is dit met kleine maatregelen goed te voorkomen. Te denken valt aan het stellen van nadere eisen aan de hoogte of aan de situering van erfbebouwing.

7.3 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen die een verduidelijking nodig hebben verklaard. Deze lijst zal op termijn bij alle nieuwe bestemmingsplannen worden gevoegd. In de bijlage kunnen daarom ook begrippen staan die niet voorkomen in de regels van dit plan.

Artikel 2 Wijze van meten

De regels in dit artikel maken duidelijk hoe de gemeente gaat meten, als er in een regel een bepaalde maat, zoals een bouwhoogte, staat.

De verplichte "Anti-dubbeltelregel" uit het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 2, lid 2.5, opgenomen. Deze regel voorkomt dat steeds vanuit de feitelijke situatie van het heden wordt gemeten. Als een bewoner bijvoorbeeld 60% van zijn tuin mag volbouwen en dat ook heeft gedaan, ontstaat een nieuwe tuin. Deze regel verhindert dat de bewoner nu ook weer 60% van de nieuwe, kleinere tuin mag volbouwen.

7.4 Artikelsgewijze toelichting (hoofdstuk 2 van de regels)

Op een aantal bestemmingen is in deze paragraaf een nadere toelichting opgenomen.

Artikel 3 Cultuur en ontspanning

Binnen deze bestemming zijn culturele voorzieningen mogelijk, met uitzondering van bioscopen en theaters. Ter plaatste van de aanduiding hotel is ook een museumhotel, met een oppervlakte van maximaal 3.800 m² bvo en maximaal 84 kamers toegestaan. Bij het hotel is additionele horeca toegestaan.

In de binnentuin is ter plaatste van de aanduiding 'terras' ook een terras behorende bij het hotel mogelijk, mits wordt aangetoond dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van stemgeluid op de gevels van omliggende geluidsgevoelige functies niet meer bedraagt dan 50 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 45 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 40 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur). Hiervoor geldt een binnenplanse omgevingsvergunningsplicht.

Daarnaast zijn voorzieningen en functies die bij de bestemming horen mogelijk, zoals, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

Artikel 4 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht. De regels ter bescherming van het stadsgezicht zijn terug te vinden op verschillende plaatsen in de regels. Ten eerste zijn de 'gewone' stedenbouwkundige bouwregels opgenomen binnen de bestemming Cultuur en ontspanning middels bouwvlakken, hoogte-aanduidingen, etc.. Via deze bouwregels wordt geregeld welke bouwmassa ter plaatse is toegestaan.

Binnen de dubbelbestemming Waarde-Beschermd stadsgezicht is daarnaast de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de bebouwing en de inrichting van de binnentuin.

Ter bescherming van het beschermd en het waardevol stadsgezicht is een vergunningenstelsel opgenomen. Het is verboden bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren zonder een omgevingsvergunning. Het betreft werken en werkzaamheden zoals: het wijzigen van het gevelaanzicht, het ophogen, verlagen of afgraven van de gronden, het aanleggen van verhardingen, het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen en dergelijke. Op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, noodzakelijk zijn voor het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond of reeds vergunde werken of werkzaamheden is het verbod niet van toepassing. De omgevingsvergunning wordt afgegeven als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van het beschermd of waardevol stadsgezicht.

7.5 Algemene regels

7.5.1 Algemene regels Utrecht van toepassing

Op 2 februari 2023 is vooruitlopend op de Omgevingswet het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' vastgesteld.

De Omgevingswet brengt veel veranderingen met zich mee. Een belangrijke verandering voor de gemeente is dat de gemeente dan alle bestemmingsplannen moet overbrengen naar één omgevingsplan. In 2022 is de gemeente in stappen begonnen met toewerken naar de nieuwe wet en naar het omgevingsplan. Een van de stappen is dat gemeente ervoor zorgt dat alle algemene regels van alle bestemmingsplannen hetzelfde zijn.

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt met regelmaat gewijzigd. Sinds de wijziging van 28 oktober 2016 beschikt de gemeente Utrecht juridisch gezien over één bestemmingsplan voor het gehele grondgebied, verder 'het bestemmingsplan van Utrecht' genoemd. Dat bestemmingsplan kan in zijn geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden.

Het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' vervangt de algemene regels en de regels over de bescherming van de archeologie in de bodem, die in bestemmingsplannen staan.

Om te voorkomen dat de regels uit het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels' vervallen door de vaststelling van het bestemmingsplan Museumhotel zijn deze regels van toepassing verklaard op dit bestemmingsplan. Dit is opgenomen in Hoofdstuk 3 van de regels.

De hoofdstukindeling van het Chw-bestemmingsplan Algemene regels Utrecht past niet in de digitale standaarden voor bestemmingsplannen die niet als Chw-plan zijn voorbereid, zoals dit bestemmingsplan. Om het bestemmingsplan aan te laten sluiten bij de nieuwe standaardregels en om het bestemmingsplan toch goed te kunnen raadplegen op de landelijke website

ruimtelijkeplannen.nl, zijn de algemene regels opgenomen in Bijlage 1 en Bijlage 2 bij de regels en van toepassing verklaard in artikel 5 van de regels. Een aantal algemene regels geldt alleen op locaties die een bepaalde zone-aanduiding hebben. In artikel 6 is aangegeven binnen welke zones dit bestemmingsplan valt.

De toelichting op de Algemene regels Utrecht staat in hoofdstuk 2 van Bijlage 10 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

De begripsbepalingen en de wijze van meten zijn wel integraal aangepast aan de Algemene regels Utrecht. Een toelichting hierop staat in paragraaf 7.3 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels).

7.5.2 Overige zones Algemene regels Utrecht

In het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' geldt voor het plangebied van het bestemmingsplan Museumhotel een aantal 'overige zones'. Deze zones blijven van toepassing op dit bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de volgende zones:

1. Overige zone - algemene regels utrecht
2. Overige zone - archeologische verwachting 3
3. Overige zone - bebouwingscontour houtkap
4. Overige zone - regels transformatie naar wonen

De regels die hier van toepassing zijn, staan in Bijlage 1 bij de regels en een nadere toelichting hierop staat in Bijlage 10 van de toelichting.

7.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Ter bescherming van het beschermd en het waardevol stadsgezicht is een vergunningenstelsel opgenomen. Bij de bestemmingsomschrijving van verschillende bestemmingen is aangegeven dat de gronden die de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' of 'waardevol stadsgezicht' hebben, tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de het beschermd respectievelijk waardevol stadsgezicht. Het is verboden bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren zonder een omgevingsvergunning. Het betreft werken en werkzaamheden zoals: het wijzigen van het gevelaanzicht, het ophogen, verlagen of afgraven van de gronden, het aanleggen van verhardingen, het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen en dergelijke. Op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, noodzakelijk zijn voor het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond of reeds vergunde werken of werkzaamheden is het verbod niet van toepassing. De omgevingsvergunning wordt afgegeven als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van het beschermd of waardevol stadsgezicht.

Ook zijn vergunningplichten opgenomen in de regeling van de bestemming Groen met de nadere aanduidingen ecologische verbindingszone en ecologische kerngebied. Ook in deze gevallen is er een omgevingsvergunning noodzakelijk ter bescherming van de aanwezige waarden, omdat de genoemde werkzaamheden deze waarden onherstelbaar kunnen aantasten. Het is daarom van belang om die werkzaamheden aan een vergunningsvereiste te koppelen zodat een afweging kan worden gemaakt voordat zij worden uitgevoerd.

