

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	C. Mesman	Datum	18 april 2017
Doorkiesnummer	64946	Ons kenmerk	4332137
E-mail	c.mesman@utrecht.nl	Onderwerp	Herontwikkeling Helling 3
Bijlage(n)	Bouwenvelop Helling 3	Verzonden	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden
Uw kenmerk			
Uw brief van			

Geachte heer, mevrouw,

Wij hebben de bouwenvelop Helling 3 vastgesteld. Het betreft hier nieuwbouw op de locatie van de voormalige Citroëngarage Boll tot een lowbudget 'lifestyle' hotel met tenminste 160 kamers. Op 28 juni 2016 hebben wij het Startdocument vastgesteld. De vastgestelde bouwenvelop fungeert als kader voor de herziening van het bestemmingsplan en voor het bouwplan.

De bouwenvelop draagt bij aan de transformatie van Rotsoord van binnenstedelijk bedrijfsterrein tot woon- en verblijfsgebied, als uitloper van de binnenstad en aan de ambitie om op Rotsoord functies te mengen. Het hotel richt zich specifiek op jongeren en studenten. Er is in Utrecht behoefte aan dit specifieke hotelprogramma, en het volume past binnen de beschikbare marktruimte.

De herontwikkeling biedt tevens een kans om het contact met het water te verbeteren door ook daar een langzaam verkeersroute voor voetgangers te maken. Daarnaast biedt de herinrichting van de openbare ruimte rond het gebouw kansen om maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie uit te voeren (meer groen en toepassen van waterpasserende materialen). De ligging aan een OV-knooppunt (station Vaartsche Rijn) draagt bij aan het verminderen van autogebruik door hotelgasten, zeker wanneer dit in combinatie met leenfietsen wordt benut. De hotelvoorzieningen op de begane grond van het gebouw vormen een ontmoetingsruimte en dragen bij aan een levendige plint.

Aan de noordzijde is er voor gekozen om het gebouw een hoogte accent (met 5-7 lagen) te geven. Hiermee wordt de poortfunctie richting Rotsoord versterkt vanaf de Baden Powellweg. Deze keuze past binnen visie over hoogbouw (uit 2005) van de gemeente Utrecht.

Tijdens het opstellen van de bouwenvelop is de buurt geconsulteerd. De resultaten van de consultatie zijn opgenomen in de bouwenvelop. Zo is met de initiatiefnemer afgesproken om het hotel direct tegen poppodium De Helling te plaatsen en niet los te koppelen van het poppodium (waarbij een steeg ontstaat). Deze loskoppeling komt voort uit de visie voor Rotsoord om het gebied meer toegankelijk te maken door onder meer gebouwen los van elkaar te plaatsen. Met het weglaten van de steeg wordt gehoor gegeven aan de zorg van omwonenden over een mogelijk geluidlek bij het poppodium omdat de entree van het poppodium naast de steeg zou komen te liggen (en via de steeg het geluid richting de Jutfaseweg weglekt). Bijkomend voordeel is dat het hotelgebouw ongeveer 7 meter verschuift vanaf de Baden Powellweg (ten opzichte van het oude plan met een steeg) en er meer zicht blijft voor de bewoners aan de kop van de Jutfaseweg in de richting van station Vaartsche Rijn en de Baden Powellweg.

Het hotel wordt gebouwd met een modulair bouwsysteem uit hout (PEFC-gecertificeerd). Het gebouw is hierdoor in de toekomst eenvoudig te demonteren en te recyclen. Daarnaast leidt de modulaire bouwwijze tot een kortere bouwtijd met minder overlast voor de omgeving.

Om de bouw van het hotel mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie vereist. De besluitvorming over dit plan zal in het laatste kwartaal van 2017 en in het eerste kwartaal van 2018 plaatsvinden. Tijdens de ter inzage periode zal er een inspraakavond worden georganiseerd en kunnen bewoners en anderen weer reageren op het nieuwe bestemmingsplan.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,