

STARTDOCUMENT

De Drommedaris

Deel A: gegevens

1. Omschrijving van het initiatief:

De sloop van het huidige leegstaande kantoorpand aan de Europalaan 101, beter bekend als *De Drommedaris*, waarna een nieuwe ontwikkeling tot stand komt.

De nieuwe ontwikkeling omvat globaal het volgende programma:

- Hotel 123 kamers, totaal: 4.900m² BVO; ontvangst begane grond, hotelkamers 8e t/m 16^e verdieping
- Kantoor, totaal: 2.800m² BVO; ontvangst begane grond, 3e t/m 7e verdieping kantoorruimten
- Restaurant, totaal: 350m² BVO; begane grond
- Conferentie zalen, totaal: 560m² BVO; 1^{ste} en 2^{de} verdieping
- Retail, totaal: 2.500m² BVO; begane grond in de laagbouw
- Totaal ±200 autoparkeerplaatsen en daarnaast ook fietsparkeerplaatsen in een parkeergarage in de laagbouw
- Zonnepanelen op het dak van de parkeergarage. Het streven is zo dicht mogelijk bij energieneutraal te komen en gasvrij te worden.
- Aanbod van zo'n 25 e-bikes voor hotelgasten. Gestreefd wordt naar één e-bike per 5 hotelkamers. Voor de ongeveer 123 kamers komt dat neer op 25 e-bikes.
- Exploitant van het hotel en/of het café-restaurant zorgt voor stage- en/of werkervaringsplaatsen voor opleidingsinstituten in Utrecht of aan mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt. Daarbij streeft de exploitant naar het stimuleren van werkgelegenheid voor de omliggende wijken.

Totaal BVO: 15.787 m² nieuw, versus 5.800 BVO oud = 9.987 m² toevoeging.
nieuw minus is 7.310 m² BVO toevoeging.

2. Aanleiding:

Eind 2009 werd het pand gekocht door de huidige eigenaar. Hij diende in 2012 een plan in voor sloop van het bestaande pand en nieuwbouw van een hotel en Holland Casino. Er werd een Intentieovereenkomst getekend tussen gemeente en eigenaar. Dit plan ging echter niet door. Nu ligt een nieuw initiatief ter tafel.

3. Gegevens van het plangebied:

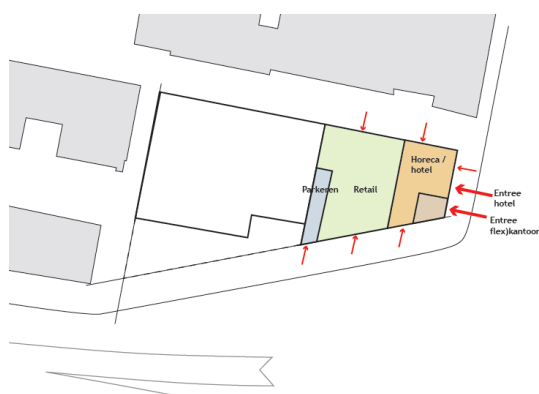
Het huidige gebouw heeft een verhuurbaar vloeroppervlak van circa 5.800 m² BVO en 33 parkeerplaatsen. Momenteel functioneert het pand als bedrijfsverzamelgebouw (kantoren) en staat deels leeg omdat de kantoren niet meer voldoen aan de huidige wensen vanuit de markt.



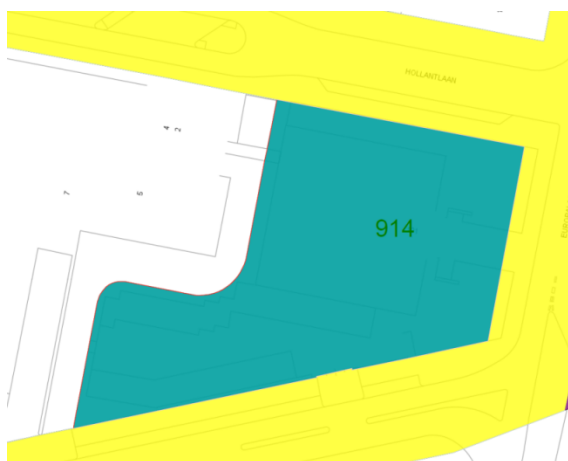
Huidige invulling locatie Europalaan 101



Eerste ontwerpschets Europalaan 101



Schematische verdeling van functies op maaiveld



Eigendomsgrenzen Europalaan 101



Huidige bestemmingsplan Europalaan 101

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' heeft de huidige locatie de bestemming 'bedrijventerrein' en is ook deels (4.000 m²) de functie van kantoor toegestaan.

Ligging

De locatie is op drie schaalniveaus van belang.

- Ten eerste op het niveau van de A12, het gebouw de Drommedaris ligt hier direct langs.
- Ten tweede is het gebouw onderdeel van de Europalaan. Het gebouw markeert de entree van de stad. Aan de Europalaan bevindt zich ook de tramverbinding van Utrecht naar Nieuwegein.
- Ten derde is de Europalaan 101 onderdeel van de woonboulevard. De woonboulevard is een belangrijke economische factor voor de stad en regio.

Relevante stedelijke belangen

- De A12
- De stadsentree
- De woonboulevard
- Herontwikkeling Merwedekanaalzone

Beleidskaders

In principe zijn alle beleidskaders aanwezig om dit project te toetsen; er hoeven geen nieuwe kaders te worden opgesteld.

Routeontwerp A12, oftewel de 'regenboogroute' van de ministeries van V&W, VROM en LNV, (2005)

<https://www.rijkswaterstaat.nl/wegen/wegbeheer/aanleg-wegen/routeontwerp-van-snelwegen/regenboogroute.aspx>

Een belangrijke reden om een routeontwerp voor de gehele A12 te maken was het rommelige aanzicht van de weg door de oprukkende verstedelijking, bedrijventerreinen en recreatiegebieden langs de route. Gebieden slibben dicht, de contrasten verdwijnen en de herkenbaarheid per type landschap daalt.

De regenboogvisie benoemt voor elk stuk van het A12-traject de belangrijkste ruimtelijke opgave: van behoud (bos) tot transformatie (mozaïek), van intensivering (stad) tot extensivering (weide).

Het aanzicht van Utrecht vanaf de A12 kenmerkt zich nu vooral door zicht op achterkanten van bedrijven en gebouwen. Dit nieuwe bouwplan biedt de kans om op deze locatie een karakteristiek stadsgezicht met hoogstedelijke allure te ontwikkelen. Daardoor kan de stad zich met nieuwe herkenningspunten presenteren aan de snelweg ('Panorama Utrecht').

Hoogbouwvisie Utrecht, (2005)

<https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwen/bouwbeleid/hoogbouwvisie/>

De locatie van de Drommedaris ligt in een zoekgebied binnen de 'centrale zone' voor hoogbouw (een 'accent') van 60–80m. De accenten in de Centrale Zone dragen bij aan het profiel van Utrecht als economisch centrum binnen de Randstad. Hoogbouwaccenten in de Centrale Zone moeten passen in de context van de directe omgeving, maar voldoende uitstraling hebben om de (boven)stedelijke herkenbaarheid te vergroten en Utrecht 'smoel' te geven. Bij het beoordelen van de wenselijkheid van een accent binnen de Centrale Zone, worden drie vragen gesteld:

1. Is er een wens (vanuit de visie op het gebied) om op die locatie een stedelijke sfeer te maken?
2. Is de bereikbaarheid gewaarborgd (is het een knooppunt van vervoers-soorten)?
3. Wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke markering/de leesbaarheid van de stad?

Voor de Drommedarislocatie kunnen deze vragen positief worden beantwoord.

Welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' (2004)

<https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwen/bouwbeleid/welstandsnota/>

In de welstandsnota heeft de Drommedarislocatie het niveau "open". De welstandsnota onderscheidt drie ambitieniveaus: *Open, Respect en Behoud*. De drie niveaus onderscheiden zich onderling in de mate van vrijheid in de omgang met de bestaande stedenbouwkundige structuur en architectuur. Het niveau "open" houdt in dat er ruimte is voor een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld; er is ruimte voor vernieuwing.

Ontwikkeldkader Woonboulevard (2014)

Voor de woonboulevard is in februari 2014 in B&W het 'Ontwikkeldkader Woonboulevard' vastgesteld. Dit ontwikkeldkader beschrijft de ambitie om de uitstraling van de Woonboulevard te verbeteren en meer op verblijfskwaliteit in te zetten. De openbare ruimte wordt aantrekkelijker gemaakt voor langzaam verkeer en de dominantie van de auto wordt verminderd.

In het ontwikkeldkader is uitbreidingsruimte opgenomen voor de woonboulevard. Die marktruimte is gericht op woongerelateerde volumineuze detailhandel.

Nieuwe horeca is welkom, mits deze gericht is op en bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied.

De Hollantlaan blijft de belangrijkste entree van de woonboulevard. In het bebouwingsbeeld worden eenheid, samenhang en rust nagestreefd.

Actualisatie marktruimte hotelnota 'Room With A View' (2010).

<https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/2.concern-bestuur-uitvoering/Financien/2015/2015-09-Room-with-a-view-hotelnota-2010-2020.pdf>

Onderzoek Hotelmarkt Utrecht, (2014)

https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/3.ruimtelijk-ontwikkeling/Economie_Bedrijf/Onderzoek_Hotelmarkt_Utrecht_Horwath_2014.pdf

Eind 2010 heeft de gemeenteraad de Nota 'A Room With A View'; Beleidsnota Hotels Utrecht 2010-2020' vastgesteld. Hiermee is ingezet om tot 2020 in Utrecht een groei van 1.000 extra hotelkamers ten opzichte van het toenmalige bestand van 1.400 hotelkamers te realiseren. Er werd indertijd door experts een gemiddelde groei van de toeristische sector van 3%-5% per jaar voorzien. Met het 'Onderzoek Hotelmarkt Utrecht' uit 2014 kwam meer actuele informatie beschikbaar over aanbod, vraag, trends en prognoses voor de hotelmarkt in Utrecht. Het initiatief voor de Drommedaris draagt met circa 123 kamers bij aan dit hotelbeleid.

Deel B: inhoud

4. Resultaat van de quickscan (door gebiedsteam):

Wenselijkheid en haalbaarheid

Op deze hoofdentree van de stad hoort een gebouw met een markante uitstraling thuis. Het initiatief zal dit effect hebben. Het initiatief past in de vigerende beleidskaders en heeft de potentie om een bijdrage te leveren aan de verbetering van de kwaliteit, maar ook de kwantiteit van het aanbod van de Woonboulevard. Het plan draagt bij aan de kwaliteit van de entree van de stad en kan Utrecht meer 'gezicht' geven richting de A12.

Kansen en kanttekeningen

Het pand is niet aangemerkt als monument en heeft geen cultuurhistorische waarde zodat er geen argument is tegen sloop. Het initiatief is goed verenigbaar met de uitgangspunten voor de regenboogroute (A12). De locatie De Drommedaris ligt in het Kerngebied (de Hollantlaan, Europalaan en de Nieuw Amsterdamlaan) van de woonboulevard. Basis voor het kerngebied is de concentratie van woondetailhandel. Alleen initiatieven die liggen in dit kerngebied en die passen binnen de marktruimte, worden door de gemeente gefaciliteerd. Het plan past in het ontwikkelkader voor de Woonboulevard. Door het vestigen van woondetailhandel in de plint aan de Hollantlaan wordt de looproute en het verblijfsklimaat van de Woonboulevard verbeterd.

Het initiatief past in het uitgangspunt van het provinciaal en gemeentelijk detailhandelsbeleid dat stelt dat er een kwalitatieve versterking en daar waar marktruimte is, een kwantitatieve versterking kan plaatsvinden van de bestaande detailhandelscentra zoals de woonboulevard. Uitbreiding van het aantal m² kantoor t.o.v. huidige situatie is op deze locatie niet wenselijk, gezien de leegstand in de directe omgeving en realisatie van nieuwe kantoorruimte naast het Van der Valk hotel. Het initiatief brengt het aantal m² kantoorruimte terug van 3.800 naar 2.800 m² BVO.

Er is behoefte aan verdere differentiatie van hotelconcepten in de sfeer van meer belevingsconcepten, budgethotels, zogenaamde doelgroepshotels of juist een extra vijfsterrenhotel. Het planinitiatief voor de locatie De Drommedaris gaat uit van een hotel in het budgetsegment van 1 of 2 sterren. Dit past in het beleid. In de nabije omgeving van project De Drommedaris wordt aan de Winthontlaan een hotel gebouwd door Van der Valk. Dit is een 3 tot 4 sterrenhotel. Omdat dit hotel zich in een ander segment bevindt, is het geen probleem dat de beide hotels dicht bij elkaar worden gerealiseerd. Het uitgangspunt is horeca D ter ondersteuning van het hotel (conform het hotel en horecakader), met een link naar de bezoekers van woonboulevard. Er wordt heel nadrukkelijk *niet* aan een fastfoodketen gedacht vanwege de verkeer aantrekkende werking en omdat dit type horeca de kwaliteitsslag van het verblijfsklimaat niet bevordert. De horeca zoals opgenomen in het plan voldoet aan de gemeentelijke ambities en het Ontwikkelkader Woonboulevard.

In principe voldoet het beoogd aantal parkeerplaatsen in het planinitiatief aan het parkeerbeleid van de gemeente Utrecht. Hierbij dient de nota Stallen en Parkeren als uitgangspunt. Het plangebied ligt in zone B2 van het parkeerbeleid en heeft geen betaald parkeren. Omdat er geen sprake is van betaald parkeren, zijn er geen voorgedefinieerde ontheffingsmogelijkheden zoals de inzet van deelauto's of extra fietsparkeerplaatsen.

De verkeersgeneratie is door Goudappel Coffeng bepaald volgens de richtlijnen van de CROW en op basis van de toen (eind 2016) bekend verkeersgegevens van de aansluiting A12-Europalaan en de Hollantlaan/Winthontlaan. Geconcludeerd is dat de ontwikkeling past binnen de afwikkelcapaciteit van de kruispunten in het jaar 2025 (planhorizon van verkeersmodel vru 3.3u). Dit moet worden herijkt wanneer het nieuwe model is vastgesteld.

Op initiatief van de ontwikkelaar komen er zonnepanelen op het dak van de parkeergarage. De parkeergarage is gelegen op het laagste gedeelte van het ontwerp en 'open', wat zonnepanelen

mogelijk maakt. De zonnepanelen worden zo gebouwd dat de geparkeerde auto's er onder passen. Het streven is zo dicht mogelijk richting energieneutraal te komen en gasvrij te worden. Hiermee draagt het project bij aan een gezonde en duurzame stad. Het hotel biedt gasten e-bikes aan. Gestreefd wordt naar één e-bike per 5 hotelkamers. Voor de ongeveer 123 kamers komt dat neer op 25 e-bikes voor de hotelgasten. Hiermee draagt het project bij aan een gezonde en duurzame stad. De exploitanten van het hotel en/of het café-restaurant bieden jaarlijks nieuwe stage- en/of werkervaringsplaatsen aan opleidingsinstituten in Utrecht of aan mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt. Daarbij streeft de exploitant naar het stimuleren van werkgelegenheid voor de omliggende wijken. Hiermee draagt het project bij aan een gezonde en duurzame arbeidsmarkt.

5. Formulering van de onderzoeksvragen richting de Bouwenvelop:

Om het planinitiatief in zijn volle potentie tot ontwikkeling te brengen, zullen een aantal vraagstukken nog nader onderzocht of uitgewerkt worden.

Onderzoeksvragen

Aan de initiatiefnemer wordt gevraagd om een businessplan te overleggen. De initiatiefnemer kan op deze wijze aantonen dat er ruimte is in de markt voor het initiatief.

Als er sprake is van long-stay faciliteiten in het businessplan van het hotel, moet onderzocht worden hoe zich dit verhoudt tot de milieuaspecten ter plaatse en de functie wonen in het bestemmingsplan. De verkeer aantrekkende werking van het plan moet worden beoordeeld binnen de verkeerskundige ruimte van de aansluiting op de A12 en de Europalaan. De ontwikkelaar zal hiervoor d.m.v. een studie moeten aantonen of de verkeerseffecten van deze ontwikkeling binnen de huidige infrastructuur, in het bijzonder de Europalaan, is op te vangen. Daarbij moet gebruik worden gemaakt van het meest actuele verkeersmodel, waarin de groei van de Merwedekanaalzone ook in is opgenomen.

Aandacht moet worden besteed aan het verder uitwerken en sturen op optimaal (meervoudig) gebruik parkeerplaatsen met andere functies.

De parkeerconsequenties moeten door middel van een parkeerbalans inzichtelijk gemaakt worden. Er wordt nog gekeken naar de realisatie van voldoende fietsparkeerplaatsen in het gebouw (d.w.z. geen losstaande fietsparkeeroplossing).

Met de initiatiefnemer zal een gesprek plaatsvinden over de milieu- en gezondheidsaspecten bij de verdere uitwerking van het planinitiatief, waarbij wordt gekeken hoe de gemeente de initiatiefnemer kan faciliteren/ adviseren over de vragen en aandachtspunten op dit gebied (*zie hierover bijlage 1 bij deze startnotitie*). In ieder geval komen er zonnepanelen op het dak van de parkeergarage. Het streven is zo dicht mogelijk bij energieneutraal te komen en gasvrij te worden.

Het hotel biedt gasten e-bikes aan. Gestreefd wordt naar één e-bike per 5 hotelkamers. Voor de ongeveer 123 kamers komt dat neer op 25 e-bikes voor de hotelgasten. De eigenaar van het gebouw zal ervoor zorg dragen dat de exploitanten van het hotel en/of het café-restaurant jaarlijks stage- en/of werkervaringsplaatsen aanbieden aan opleidingsinstituten in Utrecht of aan mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt. Daarnaast spant exploitant zich in om vaste (horeca-) banen beschikbaar te stellen voor werkzoekenden uit de omliggende wijken.

Juist vanwege het belang van de locatie op drie schaalniveaus (Woonboulevard, entree van de stad en zicht vanaf A12), komt het aan op een goede stedenbouwkundige en vervolgens ook architectonische uitwerking. Bij deze locatie past een markant gebouw dat duidelijk de entree van de stad en daarnaast ook de entree van de Woonboulevard markeert. Dit moet nader worden uitgewerkt in het ontwerp den de inrichting van de openbare ruimte.

De openbare ruimte in de omgeving van het planinitiatief verdient voldoende aandacht; ook hiervoor moet door de initiatiefnemer een plan worden gemaakt en uitgevoerd. Op dit moment is het plangebied vrij stenig; gekeken moet worden of er mogelijkheden zijn om meer groen in het plan zelf en in de openbare ruimte om het plan heen te realiseren.

Deel C: proces

6. Te volgen planproces / besluitvorming:

Type Planproces

Het gaat hier om een UPP 2 traject (één plangebied, één eigenaar). Hiervoor stelt het college een Startdocument en een Intentieovereenkomst vast. De commissie Stad en Ruimte wordt met een brief geïnformeerd over de start van het project.

Vervolgens zullen initiatiefnemer en gemeente gezamenlijk werken aan het opstellen van een bouwenvelop ter onderbouwing van het bestemmingsplan, en zullen zij gezamenlijk het participatietraject doorlopen. De bouwenvelop en een anterieure overeenkomst worden door het college vastgesteld, waarna de bestemmingsplanprocedure van start kan gaan. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Rol van de gemeente

De rol van de gemeente is enerzijds faciliterend en anderzijds toetsend op wet- en regelgeving. Het plan levert weliswaar een kwalitatieve bijdrage aan de ontwikkeling van de woonboulevard, maar het is een initiatief van de eigenaar. De gemeente faciliteert het initiatief, maar heeft geen actieve of trekkende rol.

7. Te volgen planologisch-juridisch proces:

Ten behoeve van het plan zal een bestemmingsplan worden gemaakt en in procedure worden gebracht. Aangezien er een anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar is gesloten, is een exploitatieplan niet nodig.

De initiatiefnemer kiest niet voor een gecoördineerde bestemmingsplanprocedure. Dit houdt in dat eerst de bestemmingsplanwijziging zal plaatsvinden, waarna de initiatiefnemer een omgevingsvergunning zal aanvragen.

8. Projectomgeving:

A12 zone

Zie hierover het kopje Beleidskaders van deze dit Startdocument.

De woonboulevard

Zie hierover het kopje Beleidskaders van deze dit Startdocument.

Momenteel is vanuit de gemeente in samenwerking met de Woonboulevard Utrecht het initiatief genomen om een kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte van de Woonboulevard te realiseren. Gedacht wordt daarbij het eerste deel van de Hollantlaan gebruiksvriendelijker en –als dat kan en er is draagvlak voor– groener te maken. In het ontwikkelkader Woonboulevard wordt vergroenen overigens niet als doel op zichzelf benoemd.

Herontwikkeling Merwedekanaalzone

De locatie De Drommedaris bevindt zich naast het herontwikkelingsgebied de 'Merwedekanaalzone'. Hier zal de komende decennia een transitie naar een meer hoogstedelijk, gemengd en groener programma plaatsvinden.

9. Participatieaanpak:

Participatie

Na vaststelling van deze startnotitie in het college zal participatie met betrokkenen uit de omgeving van het planinitiatief plaatsvinden, zodat hun wensen zoveel mogelijk kunnen worden meegenomen in de planontwikkeling.

Het planinitiatief vindt plaats in een omgeving waar niet of nauwelijks wordt gewoond. De vertegenwoordigers van de ondernemingen in de omgeving (Woonboulevard Utrecht en Ondernemersvereniging Busnesseiland Utrecht) zullen worden betrokken in het participatietraject. Ook Rijkswaterstaat en het Van der Valkhotel aan de noordzijde, en het Bastion Hotel aan de zuidzijde van de A12 zijn participatiepartners.

Het niveau van participatie is raadplegen. Het planinitiatief van de initiatiefnemer wordt door de gemeente en de initiatiefnemer gezamenlijk voorgelegd aan belanghebbenden. De reacties van belanghebbenden worden meegenomen in het vervolgproces en zoveel mogelijk verwerkt in het planinitiatief. Meninge, ervaringen en ideeën worden geïnventariseerd, maar zijn voor de gemeente niet bindend. De rol van de participant is geconsulteerd.

Wettelijke inspraak

Gedurende het bestemmingsplantraject is sprake van wettelijke inspraak.

10. Samenwerkingsstrategie:

Met de eigenaar wordt bij het startdocument een intentieovereenkomst, en bij de bouwvelop een anterieure overeenkomst gesloten, om de ambtelijke plankosten te kunnen verhalen.

De kosten van het aanpassen van het bestemmingsplan en de boordeling van de omgevingsvergunning worden deels vergoed via de leges.

11. Planning:

De globale planning van het project ziet er als volgt uit:

Actie	wanneer
Opstellen en afstemmen Startdocument en concept Intentieovereenkomst	September 2016
Onderhandeling n.a.v. Intentieovereenkomst	Oktober 2016 tot november 2017
Ondertekening Intentieovereenkomst	december 2017
Startdocument en Intentieovereenkomst in College	6 februari 2018
Participatietraject	februari / maart 2018
Opstellen Bouwvelop	februari / maart 2018
Vaststelling Bouwvelop in college	april 2018
Aanvraag omgevingsvergunning	april 2018
Opstellen bestemmingsplan	april / juni 2018
bestemmingsplanprocedure	mei / december 2018
Opstellen en ondertekenen Anterieure overeenkomst	September 2017
Vaststelling bestemmingsplan in Raad	december 2018
Afgifte omgevingsvergunning	november 2018
Start bouw	januari 2019

12. Financiën – Plankosten

De ontwikkelaar draagt vier ton (euro) bij aan de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg voor de Woonboulevard. Hiermee compenseert hij het extra verkeer dat zijn initiatief genereert. De ontwikkelaar neemt ook alle ambtelijke kosten voor zijn rekening (zie Intentieovereenkomst).

Als randvoorwaarde is gesteld dat alle plankosten die voortvloeien uit het planinitiatief (inclusief de aanpassing van de openbare ruimte om het planinitiatief goed in te passen in de bestaande omgeving) worden verhaald bij de initiatiefnemer via een Intentieovereenkomst (bij deze Startnotitie) en Anterieure overeenkomst (bij aanvang van de bestemmingsplanprocedure).

Bij de vaststelling van dit Startdocument is een door de initiatiefnemer getekende Intentieovereenkomst bijgevoegd, ter grootte van 30.000 euro, als voorschot op de ambtelijke plankosten.

Bij de anterieure overeenkomst wordt een financiële bijdrage gevraagd aan de initiatiefnemer m.b.t. de bovenwijkse voorzieningen van de Woonboulevard, die gerelateerd is aan het aantal m2 BVO dat het planinitiatief toevoegt t.o.v. het aantal m2 BVO van de huidige bebouwing.

De bij het vorige plan afgesloten Intentieovereenkomst is op verzoek van de eigenaar ontbonden. Het bedrag voor ambtelijke plankosten dat bij deze Intentieovereenkomst hoorde, is ondertussen voldaan.

Bijlage 1

Aandachtspunten op het gebied van milieu- en gezondheid bij de verdere uitwerking van dit planinitiatief zijn de volgende:

- Is er sprake van een water- en klimaatadaptatie, of van een wateropgave?
- Is het mogelijk iets te doen m.b.t. groen op de daken of terrassen, eventuele balkons?
- Is het zinvol een distributieplanologisch onderzoek te doen?
- Er wordt aandacht gevraagd voor bewegen (sporten) binnen het planinitiatief; te denken valt aan het aantrekkelijk maken van het gebruik van de trap t.o.v. de lift of bijvoorbeeld een fitnessruimte, elektrische fietsen voor de hotelbezoekers (maar wij zijn nieuwsgierig naar de ideeën van de initiatiefnemer hierover).
- Bij hoogbouwinitiatieven is het belangrijk om een goede inschatting te maken van de effecten op het maaiveld, zoals bijvoorbeeld windhinder. Als dit in een vroeg stadium in beeld wordt gebracht, kan het ontwerp hierop worden afgestemd. Dit is hier extra belangrijk omdat de locatie aan de entree van de woonboulevard ligt en nabij de halte van de sneltram, waardoor er veel voetgangers zijn in de directe omgeving.
- Ook de effecten van schaduw moeten in beeld worden gebracht (bezonningsstudie), maar aangezien er nauwelijks woningen in de directe omgeving liggen, verwachten we dat de effecten hiervan niet groot zijn.
- de wettelijke uitvoerbaarheid m.b.t. luchtkwaliteit (verkeer aantrekkende werking) en externe veiligheid (transport A12) dient aannemelijk gemaakt te worden t.b.v. de bouwvelop.
- Het streven is een energie neutrale en gasvrije exploitatie. Ten behoeve van de bouwvelop wordt een haalbaarheidsonderzoek met de voorziene energievraag (warmte/koude en stroom) en het beoogde duurzame energieconcept gevraagd.*
- Bodemenergie lijkt een kansrijke optie; kan dit worden uitgewerkt in het haalbaarheidsonderzoek?
- Aan de initiatiefnemer wordt het advies gegeven om voor verdergaande maatregelen m.b.t. de beoogde energietransitie een investeringsdeelname aan te vragen bij <http://www.energiefondsutrecht.nl/>
- Naast de wettelijke energie-eis uit het bouwbesluit dient te worden voldaan aan de energiebesparingseisen van art2.15 activiteiten besluit. Zie de concept maatregellijsten voor horeca en detailhandel op <http://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzame/energie/energiebesparing/>
- In verband met de sloop/nieuwbouw wordt de initiatiefnemer gewezen op de gemeentelijke ambities en mogelijkheden van de Cirkelregio Utrecht.
- De initiatiefnemer wordt naast bovenstaande onderzoeken gevraagd bij het ontwerp het instrument GPR Gebouw, BREEAM of gelijkwaardig, toe te passen en daarbij te streven naar een score van gemiddeld minimaal GPR = 8,0.