

Bouwenvelop Helling 3

Concept ter vaststelling in College van burgemeester en wethouders, maart 2017



Gemeente Utrecht

Bouwenvelop, Helling 3

Concept ter vaststelling in College van burgemeester en wethouders, maart 2017

Colofon

Projectmanagement

Marcel Haak, PMB

Opdrachtgever

Carla Mesman, gebiedsmanager Zuid

Grafische realisatie

REO / S&P / CAD-unit

Versiedatum

29 maart 2017

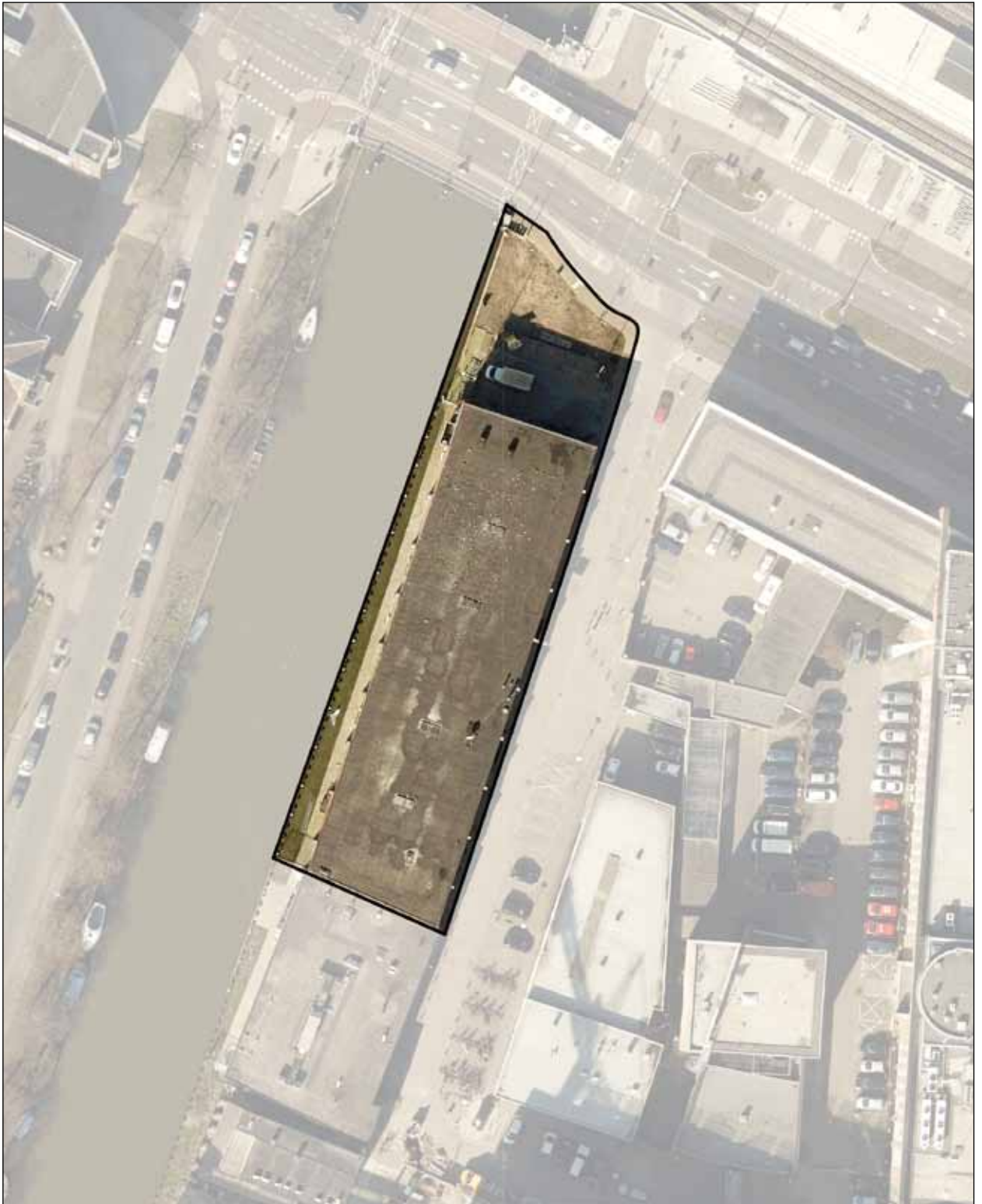
Reproductiedatum

maart 2017

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7	5	Uitgangspunten onderzoek en haalbaarheid	
1.1	Aanleiding	7	5.1	Geluid	18
1.2	Doel	8	5.2	Luchtkwaliteit	18
1.3	Plangebied	8	5.3	Bodem	18
1.4	Eigendomssituatie	8	5.4	Flora en fauna	18
			5.5	Externe veiligheid	18
2	Huidige situatie	9	5.6	Kabels en leidingen	18
2.1	Ruimtelijke en functionele situatie	9	5.7	Archeologie	18
2.2	Bereikbaarheid en parkeren	9	5.8	Afvalinzameling	19
2.3	Openbare ruimte	10			
2.4	Cultuurhistorie	10	6	Uitvoerbaarheid	20
2.5	Bestemmingsplan	11	6.1	Economische uitvoerbaarheid	20
3	Ruimtelijk functionele uitgangspunten	12	7	Participatie en communicatie	21
3.1	Functies	12	7.1	Procedure	21
3.2	Ruimtelijk	12			
3.3	Verkeer en parkeren	12	8	Plan van aanpak vervolg	22
3.4	Openbare ruimte	12	8.1	Te volgen planproces	22
3.5	Cultuurhistorie	14	8.2	Communicatie	22
3.6	Gezondheid	15	8.3	planning	22
3.7	Duurzaamheid	15			
4	Onderbouwing	16			
4.1	Functies	16			
4.2	Ruimtelijk	16			
4.3	Verkeer en parkeren	16			
4.4	Openbare ruimte	16			
4.5	Hotelbeleid	17			



Luchtfoto van het plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

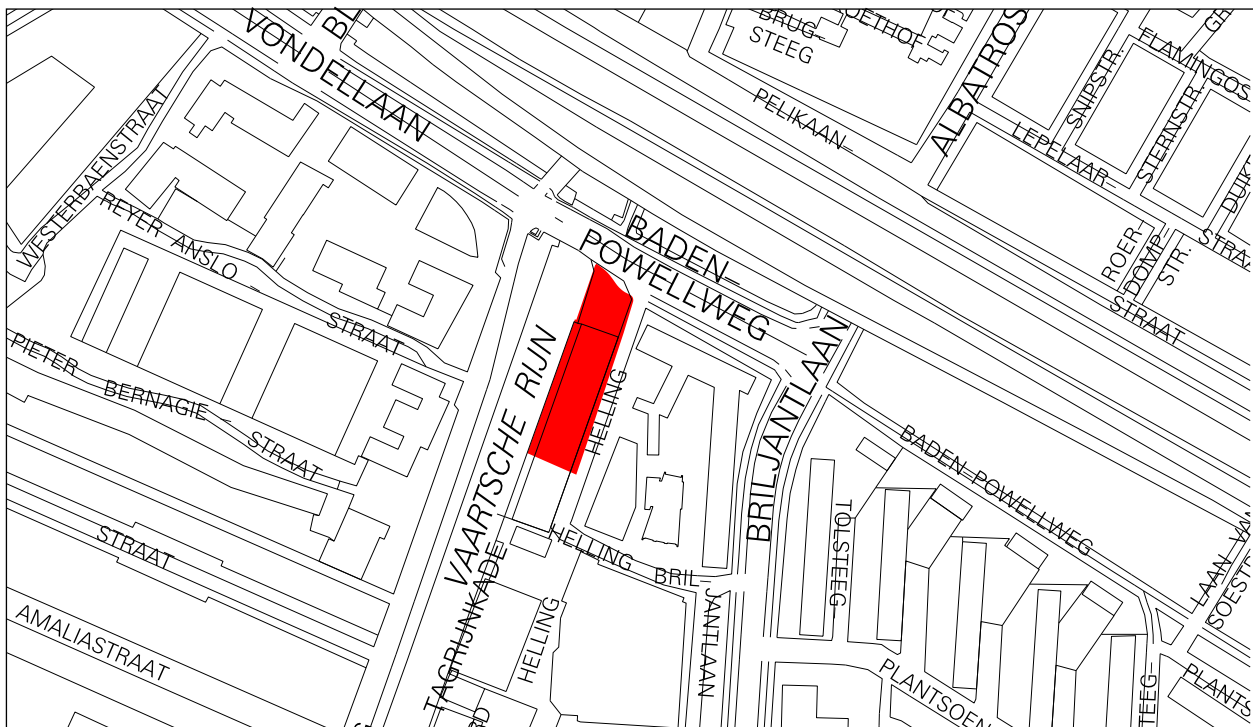
Op Helling 3 en 5 was tot november 2013 Citroëngarage Boll gevestigd. De eigenaren van het pand zijn in gesprek met vastgoedorganisatie Vastint, die de locatie wil herontwikkelen middels sloop-nieuwbouw tot een low budget designhotel met tenminste 160 kamers volgens de 'Moxyformule'.

Korte toelichting formule Moxy hotel

Vastint is een internationale vastgoedorganisatie. Vastint realiseert Moxy Hotels door heel Europa in samenwerking met Marriott. Er zijn al Moxy hotels geopend in o.a. Milaan en München, en er zijn vergevorderde plannen voor vestigingen in o.a. Berlijn, Londen, Oslo, Frankfurt en Wenen.

Moxy biedt lowbudget lifestyle hotels, gericht op jongeren. Door te bezuinigen op de omvang van de kamers (circa 17 m²) en op het personeel kunnen de kamerprijzen laag gehouden worden. Zo is er bijvoorbeeld geen restaurant met het nodige personeel, maar wel een winkeltje met warme en koude gerechten. De Moxy gebouwen zijn opgebouwd uit een modulair systeem van hout en kunnen daardoor relatief snel worden gebouwd.

Deze herontwikkeling sluit aan op de visie van de gemeente voor Rotsoord. De gemeente ziet graag dat Rotsoord zich ontwikkelt tot een culturele en creatieve hotspot, met meer aandacht voor verblijf en meer ruimte voor wonen. Deze ontwikkeling is volop gaande. Er zijn al diverse percelen herontwikkeld of in ontwikkeling. Zo zijn er horecagelegenheden (Klein Berlijn, Le:en, de Watertoren). In de Pastoefabriek is een etage ingericht als bedrijfsverzamelplek voor zelfstandig ondernemers (creatieve sector), en sinds januari 2016 is in het pand ook de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht (HKU) gevestigd. Op Briljantlaan 5 is De Trip gebouwd, dat bestaat uit circa 255 startersappartementen en ruim 1.500m² commerciële ruimte. Op Briljantlaan 9 is de planontwikkeling gestart van de herontwikkeling van het terrein van glashandel Cura tot een complex van circa 230 studentenwoningen waarbij in de plinten ruimte is voor creatieve bedrijvigheid. Het Viconaterrein, gelegen op de hoek van de Diamantweg en de Rotsoord, wordt ontwikkeld voor de huisvesting van circa 200 woonunits voor starters en studenten. Ook wordt het voormalige fabrieksgebouw deels teruggebouwd. In dit zogeheten nieuwe 'Klopgebouw' zijn functies als kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlening voorzien.



Ligging plangebied

1.2 Doel

In de voorliggende bouwenvelop Moxyhotel worden de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor bebouwing en openbare ruimte gegeven voor de te ontwikkelen locatie. Deze zijn de basis voor de verdere uitwerking van het plan en voor het nieuwe bestemmingsplan, dat moet worden opgesteld om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

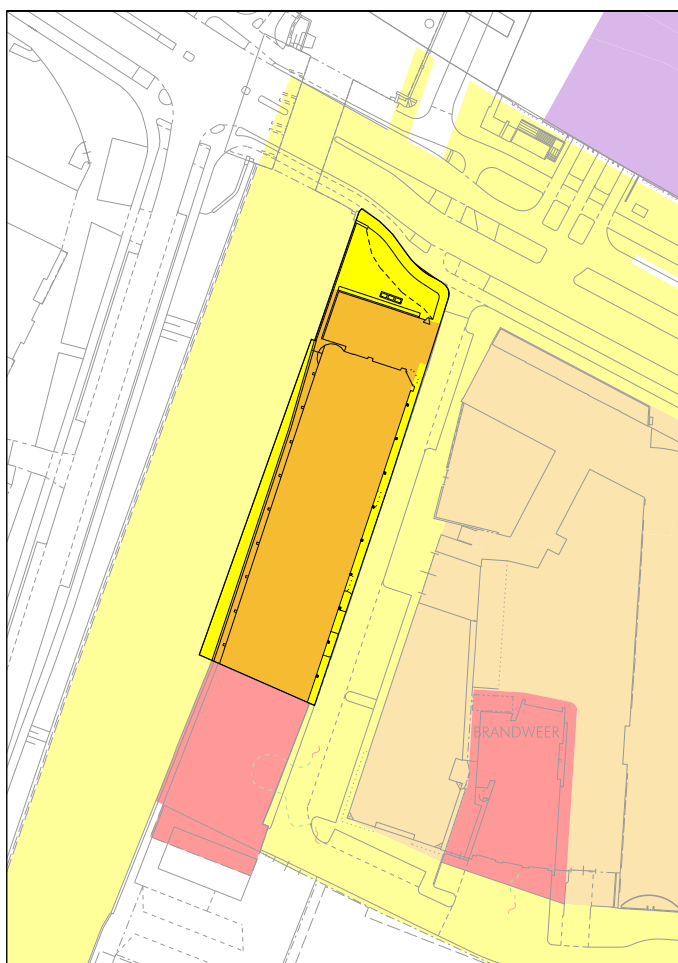
1.3 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordelijke entree van Rotsoord en grenst aan het centrum van Utrecht en het spoor met station Vaartsche Rijn. Vanaf 2017 zijn Arnhem en 's Hertogenbosch vanaf dit station per trein bereikbaar en vanaf medio 2018 zal er ook een directe tramverbinding zijn met de Uithof. Deze plek wordt binnen enkele jaren een nieuw OV knooppunt op nog geen twee kilometer

afstand van het Centraal Station van Utrecht. Aan de westzijde van de locatie ligt de Vaartsche Rijn, aan de oostzijde het politiekantoor en een brandweerkazerne en de zuidgrens wordt gevormd door De Trip.

1.4 Eigendomssituatie

De Helling 3 en 5 is in erfpacht uitgegeven aan de heren P.H.M.N. Verkerk en A.A.J. van Wandelen.



- Erfpacht
- Stadsbedrijven

Overzicht gemeentelijke eigdommen

2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele situatie

De locatie maakt deel uit van het gebied Rotsoord, dat in ontwikkeling is. Het gebied verandert van een bedrijventerrein in een gemengd gebied met woningen, onderwijs en creatieve bedrijvigheid. De locatie van de voormalige garage bevindt zich aan de noordelijke entree van Rotsoord.

Het garagegebouw beslaat een groot deel van het perceel en staat tegen Poppodium De Helling aan. Het heeft een functionele uitstraling en is in bouwhoogte vergelijkbaar aan Poppodium De Helling.

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.700 m². Op de locatie bevindt zich een bedrijfsgebouw van de voormalige garage met showroom. Aan de noordzijde van het pand ligt een kleine parkeerplaats. Op Helling 3 en 5 was tot november 2013 Citroëngarage Boll geves-

tigd. Sinds januari 2016 is kringloopwinkel De Waarde tijdelijk gevestigd op de locatie.

2.2. Bereikbaarheid en parkeren

De locatie is bereikbaar via de Helling. Hier geldt een snelheidsregime van 30 km/u. De hoofdontsluiting van Rotsoord/de Helling is via de Briljantlaan en de Baden-Powellweg die onderdeel zijn van de stedelijke autostructuur.

Parkeren rondom de locatie vindt plaats op straat. Parkeervoorzieningen bevinden zich aan de westkant van de straat, zowel haaks- als langsparkeren. Op Rotsoord geldt betaald parkeren.

De Helling heeft weinig ruimte voor voetgangers. Aan de zijde van de voormalige garage, ligt geen trottoir. Fietzers rijden op de rijbaan.



Huidige situatie

2.3 Openbare ruimte

Aan de zijde van de Vaartsche Rijn is de kade onlangs verbreed en met gras ingezaaid. Deze strook grond is niet openbaar toegankelijk. Dat is wel gewenst, aangezien deze kade grenst aan de kade van de Trip, waarover een voetgangersverbinding loopt, die nu eindigt bij het poppodium.

Aan de oostzijde van het perceel loopt de straat de Helling. De straat wordt ter hoogte van de locatie gedomineerd door auto- en fietsparkeren. Er is weinig ruimte voor voetgangers. Deze straat is onderdeel van de 'cultuurroute' een langzaam-verkeersverbinding zoals beschreven in de herijkte visie Rotsoord (2011). Een deel van de cultuurroute is gerealiseerd bij de Trip.

Meer ruimte voor de voetganger en een verbeterde inrichting zijn hier gewenst in de Helling, om de cultuurroute door te trekken richting het centrum van Utrecht.

Op de locatie bevinden zich geen bomen.

2.4 Cultuurhistorie

Rotsoord kent een lange geschiedenis van bedrijvigheid die teruggaat tot de twaalfde eeuw en het graven van de Vaartsche Rijn. Het industriële erfgoed is dan ook een essentieel onderdeel van het gebied Rotsoord. Een aantal gebouwen is aangewezen als gemeentelijk monument vanwege die industriële geschiedenis, onder andere de Pastoe fabriek, de watertoren en de voormalige Klopfabriek.

Voor het garagepand geldt dat er in de loop van de jaren vele veranderingen, verbouwingen en ook complete vernieuwingen hebben plaatsgevonden, zodat het huidige pand geen cultuurhistorische waarde heeft.



Boven: Machinehal De Klop

Onder: Meubelfabriek Pastoe

2.5 Bestemmingsplan

De huidige bestemming van het perceel is 'bedrijventerrein'. Daarnaast heeft het de functie van waterkering. De maximale bouwhoogte is 10 meter. Voor de functiewijziging naar een hotel is een bestemmingsplanwijziging nodig. Hiervoor zal een bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen.



Vigerend bestemmingsplan

3 Ruimtelijk functionele uitgangspunten

3.1 Functies

De herijkte visie Rotsoord (2011) vraagt om functiemenging bij herontwikkeling in Rotsoord. De locatie biedt hiertoe kansen door de ligging nabij de binnenstad en station Vaartsche Rijn. De nieuwe hoofdfunctie wordt hotel.

3.2 Ruimtelijk

Inzet voor de locatie is de realisering van de ruimtelijke uitgangspunten waarin wordt uitgegaan van zelfstandige gebouwen met een helder volume en een aantrekkelijke plint.

3.2.1 Ligging

De locatie ligt aan de noordelijke entree van Rotsoord. Nieuwbouw op deze locatie dient dan ook bij te dragen aan deze entreefunctie:

- De kop van het gebouw dient functioneel en ruimtelijk een bijdrage te leveren aan de entreefunctie
- Eventuele hogere bouwdelen zijn aan de noordzijde gesitueerd

3.2.2 Bouwhoogte

De locatie grenst aan de Vaartsche Rijn. In de herijkte visie Rotsoord staat, dat de bouwhoogte aan deze zijde gemiddeld vier lagen hoog mag zijn. Omdat deze locatie naast onderdeel van de reeks gebouwen aan de Vaartsche Rijn ook een entreefunctie voor Rotsoord heeft, kan de bouwhoogte van het totale gebied hoger zijn (5-7 lagen hoog) plus een geïntegreerde ombouw voor de installaties.

3.2.3 Bouwmassa

- Het gebouw krijgt een zoveel mogelijk alzijdige plint met een hogere bouwhoogte dan de standaard verdiepingshoogte
- Het gebouw heeft een heldere hoofdvorm

3.2.4 Beeldkwaliteit

- Gezien de ligging dient nieuwbouw bij te dragen aan de entreefunctie van de locatie
- Het gebouw krijgt een alzijdig gevelbeeld
- De gevelopbouw is gelaagd (door bijvoorbeeld reliëf, geleding, plasticiteit)
- Eventuele installaties zijn opgenomen in het hoofdvolume
- Het gebouw heeft een industriële uitstraling

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Station Vaartsche Rijn

Het hotel ligt tegenover station Vaartsche Rijn waar trein, tram en bus stoppen, en ligt ook aan de langzaam-verkeerroute naar de binnenstad en is daarom perfect gelegen om een laag autogebruik te genereren. De combinatie van deze voorzieningen en betaald parkeren zorgt ervoor dat er veel alternatieven zijn voor bezoek met de auto. Ook vanuit de P+R's is Vaartsche Rijn straks goed bereikbaar met de tram.

Het hotel zelf kan deze duurzame vervoerwijzen propaganderen aan hun bezoekers en er willicht ook bezoekers mee werven.

3.3.2 Autoparkeren

Bezoekersparkeren vindt plaats in de parkeergarage Vaartsche Rijn. Voor het parkeren van personeel kan gebruik gemaakt worden van de parkeervraag van de voormalige garage, gerealiseerd in de openbare ruimte. Bestaande behoefte garage: circa 1.000m², norm 1,2 pp/100m²= 12 pp.

De parkeervraag voor een hotel is 0,94pp / 10 kamers. De totale parkeerbehoefte is dus 15 parkeerplaatsen (waarvan 75% voor bezoekers).

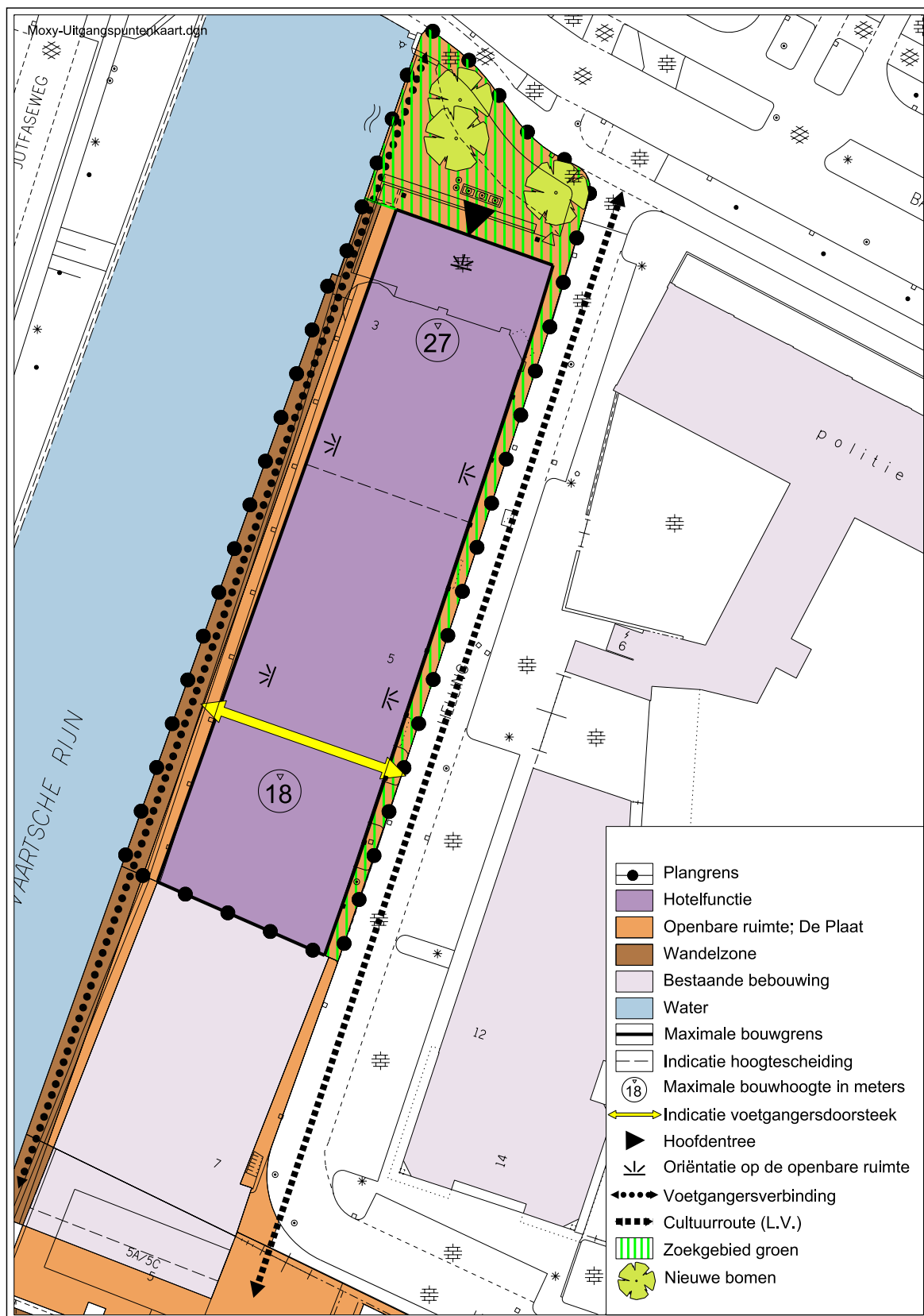
Er is dus een normatief tekort van 3 parkeerplaatsen. Dit kan in parkeergarage Vaartsche Rijn worden opgevangen.

3.3.2 Fietsparkeren

Voor een hotel moet maatwerk worden geleverd als het gaat om fietsparkeren. Te denken valt aan enkele inpan-dige plaatsen voor personeel. Voor bezoek kan gedacht worden aan leenfietsen om de stad te verkennen.

3.4 Openbare ruimte

Speerpunt bij herontwikkeling van Rotsoord is het mengen van functies. De locatie biedt hiertoe kansen door de ligging aan het water. De cultuurroute wordt via de Helling doorgezet. Deze cultuurroute loopt van noord naar zuid door Rotsoord, vanaf De Helling, over de percelen van de Trip en Briljantlaan 9, via Heuveloord naar de straat Rotsoord. Het is vooral een wandelroute, toegankelijk voor fietsers. Aan de route ligt industrieel erfgoed, culturele functies en horeca.



Stedenbouwkundige uitgangspunten

Daarnaast biedt de herontwikkeling een kans om het contact met het water te verbeteren door ook aan die zijde een langzaam verkeersverbinding voor voetgangers te maken. Deze route langs het water vraagt om een zelfde inrichting als bij de Trip, zodat die route ook in beeld/verschijningsvorm doorloopt.

- Het kadeprofiel sluit zoveel mogelijk aan op het kadeprofiel van de Trip en wordt openbaar toegankelijk;
- Het profiel van de Helling wordt aangepast aan het gewenste profiel voor de cultuurroute;
- Een terras kan worden ingepast, mits de voetgangersroute aan het water hier geen hinder van ondervindt. De omvang wordt mede bepaald op basis van onderzoek naar stemgeluid.
- Het profiel krijgt aan de westkant ruimte voor een trottoir;
- Door het gebouw komt een uitnodigende, (overdag) openbaar toegankelijke, verbinding tussen kade en Helling;
- Het profiel van de Helling wordt voorzien van groen;

- Het noordelijke deel van de locatie krijgt een entreefunctie;
- De openbare ruimten worden ingericht conform de 'spelregels openbare ruimte Rotsoord' (2013). Hierbij is aandacht voor klimaatadaptatie (waterpasserende materialen en groen);
- Eventuele elektriciteitsvoorzieningen worden in het bouwvolume opgenomen;
- Voor de technische eisen voor bomen, groen, verlichting en afvalinzameling geldt het Handboek openbare ruimte.

3.5 Cultuurhistorie

De bedrijvigheid die van oudsher in Rotsoord is te vinden, was gericht op het water en had de expeditiestraat aan de achterzijde (Helling en Heuveloord, die met elkaar verbonden waren). De relatie met het water van de Vaartsche Rijn is dan ook van belang, evenals de herkenbaarheid van de route Helling/ Heuveloord.

Bij herontwikkeling van het perceel moet rekening worden gehouden met de archeologische waarden. Bij het bouwrijp maken van de gronden voor nieuwbouwplan



Luchtfoto Vaartse Rijnstroom 1910

van de Trip is een eeuwenoud kraanfundament gevonden. In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat wanneer men archeologische waarde verwacht in het gebied deze beschermd dient te worden.

3.6 Gezondheid

Een hotel kan op verschillende manieren bijdragen aan de gezondheid in de stad: autogebruik door gasten ontmoedigen, looproutes rond het pand verbeteren, levendige plint maken voor sociale veiligheid (ogen op straat), begane grond openstellen als ontmoetingsruimte voor omwonenden, toevoegen van groen, creëren van werkgelegenheid en stageplaatsen en het eventueel aanbieden van gezond voedsel en het beschikbaar stellen van eventuele sportfaciliteiten voor de buurt. Op deze locatie is vrijwel alles goed te realiseren. Deze aspecten dienen zeker aan bod komen in het uiteindelijke plan, om aan te sluiten bij de gemeentelijke ambitie van gezonde verstedelijking.

3.7 Duurzaamheid

Volgens de initiatiefnemer zal het gebouw een LEED Gold label krijgen en wordt het gebouw getoetst aan GPR Gebouw.

Een duurzame leefomgeving is een leefomgeving waarin bewust wordt omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte en groen. Duurzaamheid kan en moet in dit project veel meer gezocht worden in de voorzieningen en maatregelen die niet direct zichtbaar zijn maar wel een plek gekregen hebben in het ontwerp, de realisatie, het gebruik en de sloop.

De gemeente zet in op circulair bouwen, het sluiten van de keten van materialen, en waar mogelijk het sluiten van de keten van producten, leverancier, gebruiker en sloper.

Energie

Voor utiliteitsgebouwen geldt net als voor woningen een EPC-eis. Per 1 januari 2015 is de EPC-eis aan de energieprestatie van gebouwen aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit. Voor logiesfunctie en logiesgebouw is de EPC 1,0.

Het Utrechts hotelwezen heeft zich georganiseerd in HOST. HOST krijgt van klanten steeds vaker vragen over duurzame bedrijfsvoering. Er is een traject van verduurzaming gestart met ondersteuning van Green Key.

Utrecht is een ambitieuze gemeente die CO₂-neutraal wil zijn in 2030 en het belangrijk vindt dat ieder project een

bijdrage levert aan die ambitie. In de gebruiksfase van het project zal op grond van Wet milieubeheer getoetst worden aan de regels met betrekking tot duurzaamheid. De initiatiefnemer wordt uitgenodigd zijn visie op duurzaam ontwikkelen en beheren toe te lichten. Als onderdeel hiervan is de initiatiefnemer gevraagd om in de uitwerking het realiseren van een groen dak te onderzoeken. Voor het initiatief van het Moxyhotel is dat echter niet haalbaar gebleken, aangezien de installaties op het dak komen. Daarnaast wordt gevraagd te ontwerpen zonder aansluiting op (fossiel) gas.

Materialen

Gemeentelijke eisen:

- Duurzaam hout gebruik, hetgeen FSC of in ieder geval PEFC Int. betekent (zie de goedgekeurde certificaten van TPAC).
- Het vermijden van uitlopende verontreinigende bouwmaterialen, in de praktijk het vermijden van koper, zink en lood dat in contact met regenwater uitspoelt naar bodem en richting riolering afgevoerd wordt.
- Tenslotte mogen bodemenergiesystemen (bodem-warmtewisselaars/gesloten bronnen en WKO/open bronnen) in dit deel van de stad niet dieper dan 50m opdat de waterscheidende laag tussen 1e en 2e watervoerende pakket niet doorboord wordt en verontreiniging naar het drinkwater in de 2e watervoerende laag sijpelt.

Betonconvenant

De gemeente heeft (begin januari 2017) op uitnodiging van bedrijven in de betonketen het 'convenant Beton' ondertekend. Dit betekent een andere manier van produceren en vaker hergebruiken van oud beton, zodat de CO₂-uitstoot ervan vermindert.

Bij slooprojecten moet het materiaal beter worden gescheiden, waardoor het hergebruikt kan worden. Dit is onder meer het vrijkomende beton uit stoepen, wegen en gebouwen dat kan worden hergebruikt in nieuw beton. Hiermee wordt bespaard op cement en op de winning van zand en grind en dat vermindert de CO₂-uitstoot.

4 Onderbouwning

4.1 Functies

Herontwikkeling van de locatie tot hotel, draagt bij aan de uitgangspunten van de herijkte visie Rotsoord. Functioneel wordt Rotsoord hierin omschreven als 'culturele hotspot', met ruimte voor creatieve bedrijvigheid. Tot nu toe zijn er vooral nieuwe woningbouwprojecten ontwikkeld voor Rotsoord. De realisering van een hotel zorgt mede voor de gewenste functiemening.

4.2 Ruimtelijk

Herijking visie Rotsoord (2011)

In de herijkte visie Rotsoord staan naast functionele, ook ruimtelijke uitgangspunten vastgelegd.

Deze uitgangspunten zijn in *hoofdstuk 3* verder uitgewerkt en gespecificeerd voor de specifieke locatie. Zo vraagt de ligging bij de entree van Rotsoord om een afwijkende bouwhoogte. Ook van het uitgangspunt om losse gebouwen te maken, kan op deze locatie worden afgeweken, om geen geluidlek tussen het poppodium en het hotel te creëren. Voor alle andere ruimtelijke aspecten is de herijkte visie ongewijzigd van toepassing. Zo dient het bouwvolume een industriële uitstraling te

krijgen, en te worden voorzien van een op de openbare ruimte gerichte, aantrekkelijke plint.

4.3 Verkeer en parkeren

Een hotel genereert ongeveer 4 ritten per 10 kamers per dag. In dit geval zijn dat dus ongeveer 64 ritten. Een garage (voormalige functie) genereert ongeveer 5-7 ritten per 100m² per dag. De ritproductie van de oude en nieuwe functie zijn nagenoeg gelijk.

4.4 Openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte in Rotsoord zijn richtlijnen gemaakt, de Spelregels openbare ruimte uit 2013. Hierin wordt voorgesteld, de openbare ruimte als één doorlopende plaat te ontwerpen en zijn typen straatmeubilair voorgeschreven. Verder krijgt Rotsoord een doorlopende langzaam-verkeersverbinding in noord-zuidrichting; de zogenoemde cultuurroute.

De Helling dient te worden heringericht, als onderdeel van deze cultuurroute. De aanleg van de openbare ruimte binnen het perceel dient aan te sluiten op de gemeentelijke inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte van Rotsoord.



Luchtfoto Vaartse Rijnstrook 2016

4.5 Hotelbeleid

In de actualisatie van de hotelnota "Room With A View" (februari 2015) is aangegeven dat er in Utrecht ruimte is voor extra hotelkamers. In het positieve groeiscenario is er tot en met 2024 marktruimte voor 840 kamers. In de planning houden we al vanaf het voorjaar 2016 rekening met de ontwikkeling van Moxy op deze locatie. Voor de beoordeling van de wenselijkheid van een hotelinitiatief hanteren wij in aanvulling op de planologische eis van een goede ruimtelijke ordening als criteria:

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

- Het hotelinitiatief past qua beoogd volume binnen het scenario van 840 nieuwe kamers tot 2024. Herbestemming van gebouwen is een pre.
- Voorkeur voor product- marktcombinaties die een geheel eigen markt kunnen bedienen (doelgroep-hotels), die aanvullend functioneert t.o.v. het overige reguliere Utrechtse hotelaanbod, zoals budgethotels, zorg-, student -, sport-, wellness-, en andere concepten.
- Kleinschalige hotelinitiatieven; boetiek- of sfeerhotels én bed-and-breakfasts bieden een meerwaarde voor de stad.
- Bij voorkeur geen grote toevoeging van 3- of 4-sterrensegment zakenhotel, omdat dit segment op zichzelf verzadigd lijkt. We zien het hierbij als rol om van de overheid om het marktonderzoek van Horwath HTL als onderbouwing te geven, maar als rol van de markt om hier wel of niet gebruik van te maken bij de uitwerking van de hotelconcepten.

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

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

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

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

Vanuit het gemeentelijk beleid is het Moxyhotel een welkome aanvulling als een bijzonder product-markt-combinatie in het low-budget segment, zeer goed passend in de (her-)ontwikkeling van het gebied Rotsoord (bestaande gebiedsontwikkeling).

5 Uitgangspunten onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluid

Een hotelfunctie is niet geluidgevoelig. De Wet geluidhinder is dus niet van toepassing. Het plangebied ligt wel op een geluidbelaste locatie vanwege spoor en kruispunt Jutfaseweg, Vondellaan/ Baden Powellweg. Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient bij de herbestemming rekening te worden gehouden met geluid. Aan de voorzijde ligt het trein- en toekomstige tramstation Vaartsche Rijn en een drukke weg. Ondanks dat er geluidsschermen over de gehele breedte van het station zijn, zal er spoor en weglawaai zijn op de locatie.

Wat betreft het industrielawaai kan het volgende worden opgemerkt: aanpandig aan het toekomstige hotel is poppodium De Helling gevestigd. Door de woningbouw van De Trip op circa 20 meter van het poppodium is het laden en lossen ten behoeve van het poppodium inpandig gemaakt. Zo ontstaat er een aanvaardbaar woon-en leefklimaat voor de woningen. Daarmee ontstaat er voor het hotel ook een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Bij de mogelijke aanleg van een terras, is onderzoek naar stemgeluid noodzakelijk. Op basis hiervan worden voorwaarden gesteld aan grenswaarden, openingstijden, locatie en afmetingen.

5.2 Luchtkwaliteit

Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) geeft een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij ruimtelijke plannen. Een ruimtelijk plan kan worden vastgesteld indien:

- Geen sprake is van feitelijk of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- De concentratie per saldo gelijk (of verbeterd);
- Op voorhand te verwachten is dat de concentratie per saldo gelijk blijft (of verbeterd);
- Niet in betekenende mate (NIBM) is, maar niet rechtstreeks vallend onder de in de Regeling NIBM genoemde lijst met categorieën van gevallen.

Er moet worden aangetoond of een van de genoemde aspecten aan de orde is en luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het initiatief. Gelet op de omvang van de ontwikkeling, het concept en doelgroep, alsmede de netto verkeersaantrekkende werking, kan worden aangenomen dat de ontwikkeling aanvaardbaar is uit het oogpunt van luchtkwaliteit. Dit zal in de ruimtelijke procedure inzichtelijk worden gemaakt.

5.3 Bodem

Gezien de historische activiteiten op de locatie is het aannemelijk dat men rekening dient te houden met vervuiling in de bodem. In de voormalige garage is een benzinetank aanwezig. Bij werkzaamheden aan auto's is de kans groot dat er olie en benzine in de onderlaag gelekt is. Uit de bodemgegevens van de gemeente blijkt dat er vroeger een textielreiniger (werkt met chloor) en een margarinefabriek hebben gezeten. Hierdoor bestaat het vermoeden dat de grond vervuild is.

5.4 Flora en fauna

In de Flora- en Faunawet zijn verschillende verbodsbepalingen opgenomen om in het wild levende flora en fauna te beschermen. De uitvoering van het project mag niet in strijd zijn met de internationale richtlijnen of de Flora- en Faunawet. Omdat er sprake is van sloop/nieuwbouw moet er getoetst worden of beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn. De looptijd van een quickscan en/of nader onderzoek kent een eigen doorlooptijd gebaseerd op de natuurkalender.

5.5 Externe veiligheid

Het spoor rond station Vaartsche Rijn is in gebruik als transportroute voor gevaarlijke stoffen. De locatie ligt niet binnen de invloedssfeer van andere risicovolle inrichtingen. Nader onderzoek naar het Groepsrisico vervoer gevaarlijke stoffen is nodig.

5.6 Kabels en leidingen

Met name in het noordelijk deel van de locatie liggen kabels en leidingen, waaronder een rioleringsbuis. Dit bepaalt mede de positionering van het gebouw.

5.7 Archeologie

Het gebied van Helling 3 en 5 heeft volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht een hoge archeologische verwachting (geel op de waardenkaart). De hoge archeologische verwachting heeft te maken door de ligging langs de Vaartsche Rijn, een belangrijke laat-middeleeuwse handelsroute, waarlangs archeologische resten van industrie en bewoning vanaf de late Middeleeuwen kunnen worden aangetroffen.

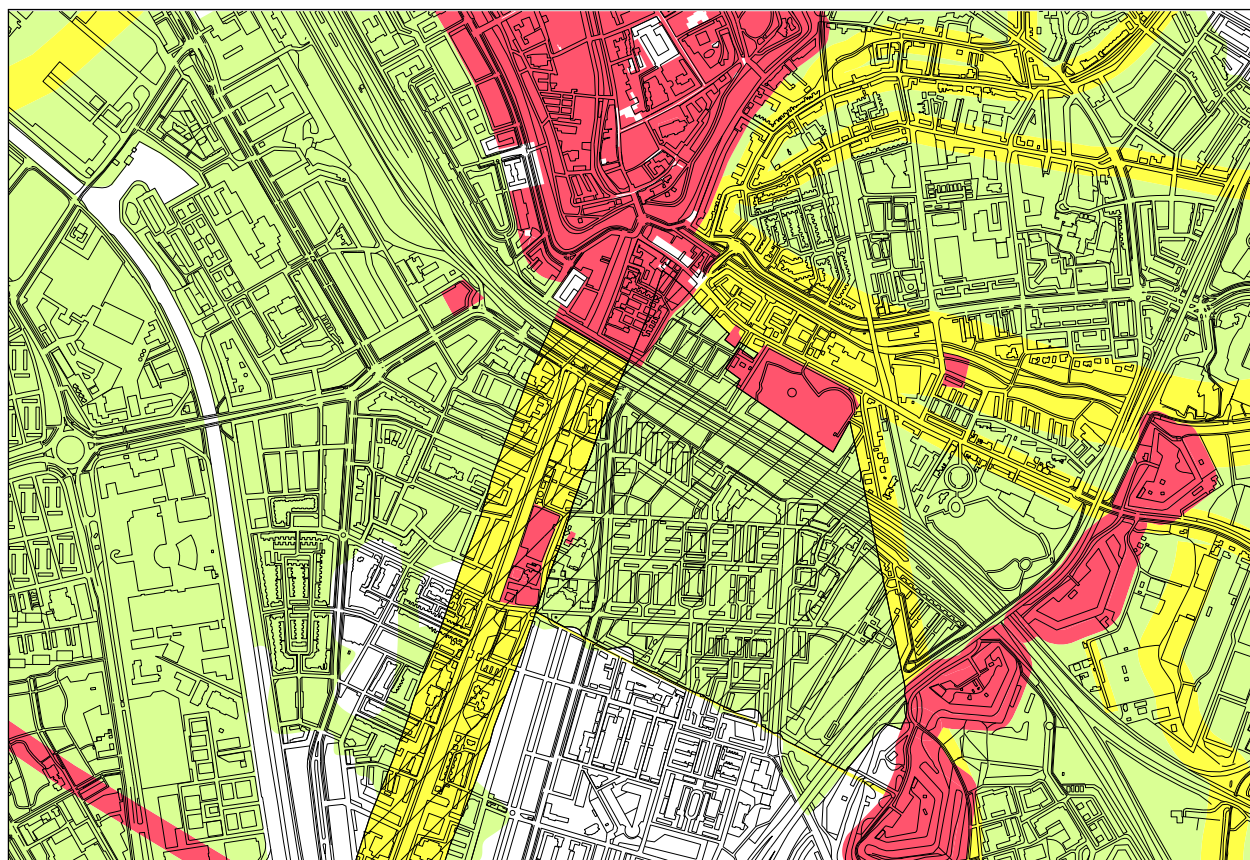
Bij herontwikkeling van het perceel moet rekening worden gehouden met deze archeologische waarden. Bij het bouwrijp maken van de gronden voor nieuwbouwplan De Trip is een eeuwenoud kraanfundament gevonden. In het bestemmingsplan is opgenomen dat wanneer men archeologische waarde verwacht in het gebied deze beschermd dient te worden.

Bij een hoge verwachting geldt dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm een archeologievergunning verplicht is.

Voor het slopen geldt dat tot maaiveld gesloopt mag worden. Voor de omgevingsvergunning wordt geadviseerd een booronderzoek uit te laten voeren en/of archeologische begeleiding van het verwijderen van de ondergrondse fundering en de geplande nieuwbouw.

5.8 Afvalinzameling

Afvalinzameling van een commerciële partij als een hotel dient in het gebouw een plek te krijgen.



Verordening op de archeologische monumentenzorg

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling wordt gerealiseerd op particuliere grond. Deze grond is door de gemeente in erfpacht uitgegeven conform Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983).

In verband met de herontwikkeling zal de (jaarlijkse) erfpachtcanon eeuwigdurend worden afgekocht en worden de erfpachtvoorwaarden daarmee omgezet naar de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989).

Tevens zal voor de voorgenomen hotelbestemming een economische meerwaarde worden betaald.

Ten behoeve van het verhaal van door de gemeente gemaakte kosten wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en de ontwikkelaar. Hierin worden alle door de gemeente bij dit initiatief gemaakte kosten verhaald op het Moxy hotel. Tevens zal eventuele planschade bij de initiatiefnemer wordt neergelegd. De gemeentelijk kosten voor de begeleiding en toetsing van aanvragen, bijvoorbeeld een aanvraag om een omgevingsvergunning, worden door leges gedekt. Over de inrichting van de openbare ruimte worden nog afspraken gemaakt met de ontwikkelaar en vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Insteek is dat de ontwikkelaar de kosten draagt voor de inrichting van de openbare ruimte op haar eigen kavel.

Aangezien het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst, is het vaststellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

	Beschermd archeologisch Rijksmonument
	Gebied van hoge archeologische waarde
	Gebied van hoge archeologische verwachting
	Gebied van archeologische verwachting
	Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld

Oppervlakte verstoren	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100m ²	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m ²	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m ²	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning

Legenda behorende bij de Verordening op de archeologische monumentenzorg

7 Participatie en communicatie

7.1 Procedure

Het niveau van participatie is raadplegen. De officiële inspraak rond het hotel is gekoppeld aan de wijziging van het bestemmingsplan in 2017.

De gemeente en de initiatiefnemer hebben samen vroegtijdig in de fase van het opstellen van de bouwvelop de belanghebbenden en betrokkenen geïnformeerd. Er is op 7 november 2016 een bijeenkomst georganiseerd met bewoners van Villa Wentinck aan de Jutphaseweg. Deze bewoners wonen direct tegenover de locatie van het toekomstige hotel. Daarnaast is er een inloop informatieavond georganiseerd op 16 november 2016 voor de omliggende buurt (noordelijk gedeelte van Rotsoord en omgeving Vondelparc complex).

De belangrijkste onderwerpen van gesprek betroffen de eerste contouren van het hotel (het concept en voorbeelden van het hotel op andere locaties) en het model van het gebouw (hoogte en vorm).

De reacties uit de twee consultaties op de komst van het hotel en de eerste contouren van het ontwerp/model waren grotendeels positief. De belangrijkste aandacht – en zorgpunten zijn:

- Zorg voor een goede afstemming met poppodium De Helling over de invulling van de steeg tussen het toekomstige hotel en het poppodium;
- De steeg kan een ‘geluidlek’ worden. Nu horen de bewoners aan de overzijde aan de Jutphaseweg niet veel van de uitloop van het publiek in het poppodium aan het einde van optreden omdat de huidige gebouwen aan elkaar staan.
- De skyline van Rotsoord verandert. De maat van het hotel past niet in de schaal van Rotsoord en voor bewoners van de Jutphaseweg wordt het vrije zicht weggenomen;
- Aandacht voor het beperken van geluidsoverlast van het terras van het hotel aan de zijde van de Vaartsche Rijn.

In het ontwerp van hotel is er sprake van een gesloten gevel in de steeg. Dit geldt eveneens voor de gevel van het poppodium in de steeg. Dit biedt weinig ingrediënten voor een goede ruimtelijke invulling. Bij het verdere ontwerp van het hotel is ambtelijk door de gemeente met de initiatiefnemer afgesproken om het hotel direct tegen het poppodium te plaatsen. Hiermee wordt er tevens gehoor gegeven aan de zorg over een geluidlek bij het poppodium. Bijkomend voordeel is dat het ho-

telgebouw ongeveer 7 meter verschuift vanaf de Baden Powelweg en er meer zicht ontstaat voor de bewoners aan de Jutphaseweg. De extra ruimte voor het hotel aan de zijde van de Baden Powelweg wordt meegenomen bij de inrichting van de openbare ruimte. Wat betreft de maatvoering van het gebouw is de gemeente van mening dat dit past binnen de stedenbouwkundige ontwikkelgave voor Rotsoord.

Volgens de initiatiefnemer zal het terras van het hotel beperkt van omvang en gebruik zijn. In het concept van het hotel is er sprake van zelfbediening. Daarnaast is het ook in het belang van de hotelgasten dat geluidsoverlast van het terras wordt beperkt.

De overige aandacht- en zorgpunten zullen bij het verdere ontwerptraject worden meegenomen. De punten zijn:

- Aansluiten op industrieel verleden / Pastoe-fabriek (toonaangevend gebouw);
- aandacht voor gevel gebouw (materialisatie / uitstraling);
- Aandacht voor geluidsoverlast van koel- en andere systemen.

8 Plan van aanpak vervolg

8.1 Te volgen planproces

Het college van B&W stelt deze bouwenvelop vast.

Na vaststelling van de bouwenvelop wordt een anterieure overeenkomst opgesteld door de gemeente en wordt tot en met het vierde kwartaal van 2017 de benodigde bestemmingsplan- en omgevingsvergunningprocedure doorlopen. Volgens deze planning kan er begin 2018 gestart worden met de bouw.

8.2 Communicatie

De gemeente houdt de omgeving op de hoogte van de planontwikkelingen via de gemeentelijke website (www.utrecht.nl/rotsoord).

Voor de vaststelling van de herziening van het Bestemmingsplan Helling 3 worden omwonenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen, conform de gebruikelijke en wettelijke inspraakmogelijkheden.

8.3 planning

2017, 1e en 2e kwartaal	Opstellen bouwenvelop & vaststellen door B&W
2017, 2e/3e/4e kwartaal 2018, 1e kwartaal	Bestemmingsplanprocedure & omgevingsvergunning
2017, 2e/3e kwartaal	Opstellen anterieure overeenkomst
2018, 2e kwartaal	Start bouw



Bezoekadres Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon 030 - 286 00 00

Fax 030 286 0235

Mail stedenbouw@utrecht.nl