
MUSEUMHOTEL, BINNENSTAD

GEMEENTE UTRECHT

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

18 november 2021

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	18 november 2021
KENMERK	20191092.001
PROJECT PROJECTLEIDER	Museumhotel, Binnenstad ir. L.C. Snel
OPDRACHTGEVER	VORM Ontwikkeling B.V.
AUTEUR STATUS	S. Lie Definitief



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Plaats en omvang van het project	7
2.1 Plaats van het project	7
2.2 Kenmerken van het project	10
3. Kenmerken van de milieueffecten	14
3.1 Geluid	14
3.2 Bodem en water	15
3.3 Natuur	17
3.4 Luchtkwaliteit	19
3.5 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	20
3.6 Archeologie	22
3.7 Gezondheid	23
3.8 Duurzaamheid	24
3.9 Aanlegwerkzaamheden	24
3.10 Mitigerende maatregelen	24
4. Conclusie	25

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Lange Nieuwstraat 237 is men voornemens om het monumentale pand uit te breiden en te transformeren. Het plan richt zich op de transformatie naar een zogenaamd Museumhotel met maximaal 84 kamers. Het Museumhotel krijgt een bijzonder karakter doordat het hotelconcept in nauwe samenwerking met het Centraal Museum tot stand is gekomen en ook voor de toekomst geborgd wordt. Het planvoornemen past niet in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad'. Om de realisatie van woningen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 'een oppervlakte van 100 hectare of meer' of 'een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat' (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling betreft een museumuitbreiding van 675 m² bvo en een museumhotel met maximaal 84 hotelkamers. De beoogde ontwikkeling bestaat uit een hotelfunctie van 3.800 m² en ondersteunende horeca van circa 300 m². Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is waarin dit document in voorziet.

1.2 Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

In een m.e.r.- beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.



Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken welke te vinden zijn in de bijlagen van het bestemmingsplan.



2. PLAATS EN OMVANG VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

Het plan richt zich op de transformatie naar een zogenaamd Museumhotel met maximaal 84 kamers. Het Museumhotel krijgt een bijzonder karakter doordat het hotelconcept in nauwe samenwerking met het Centraal Museum tot stand is gekomen en ook voor de toekomst geborgd wordt. De locatie bevindt zich in het centrum van Utrecht aan de Lange Nieuwstraat. In figuur 2.1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



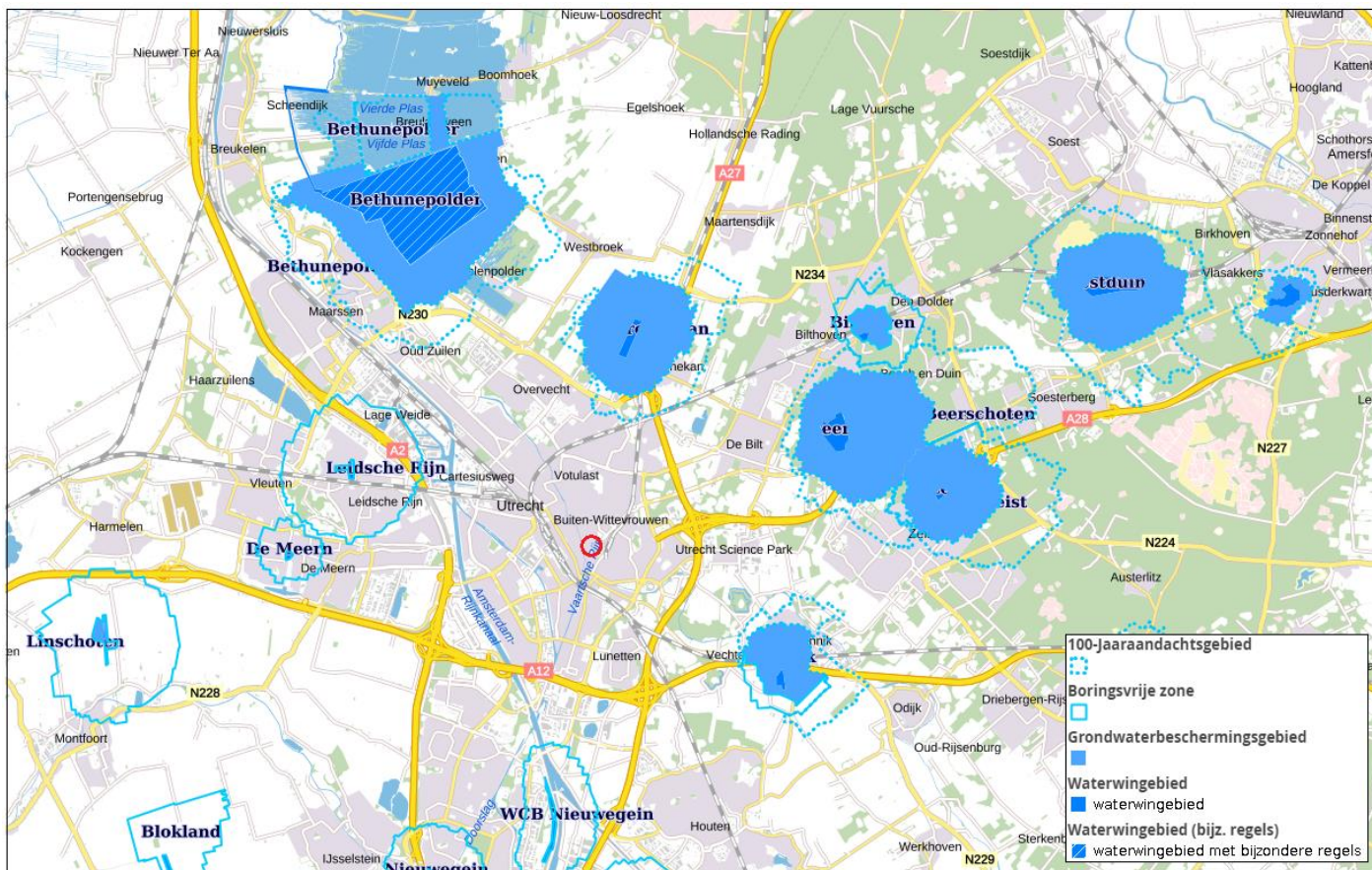
Figuur 2.1 Ligging plangebied in bestemmingsplan Binnenstad 2010



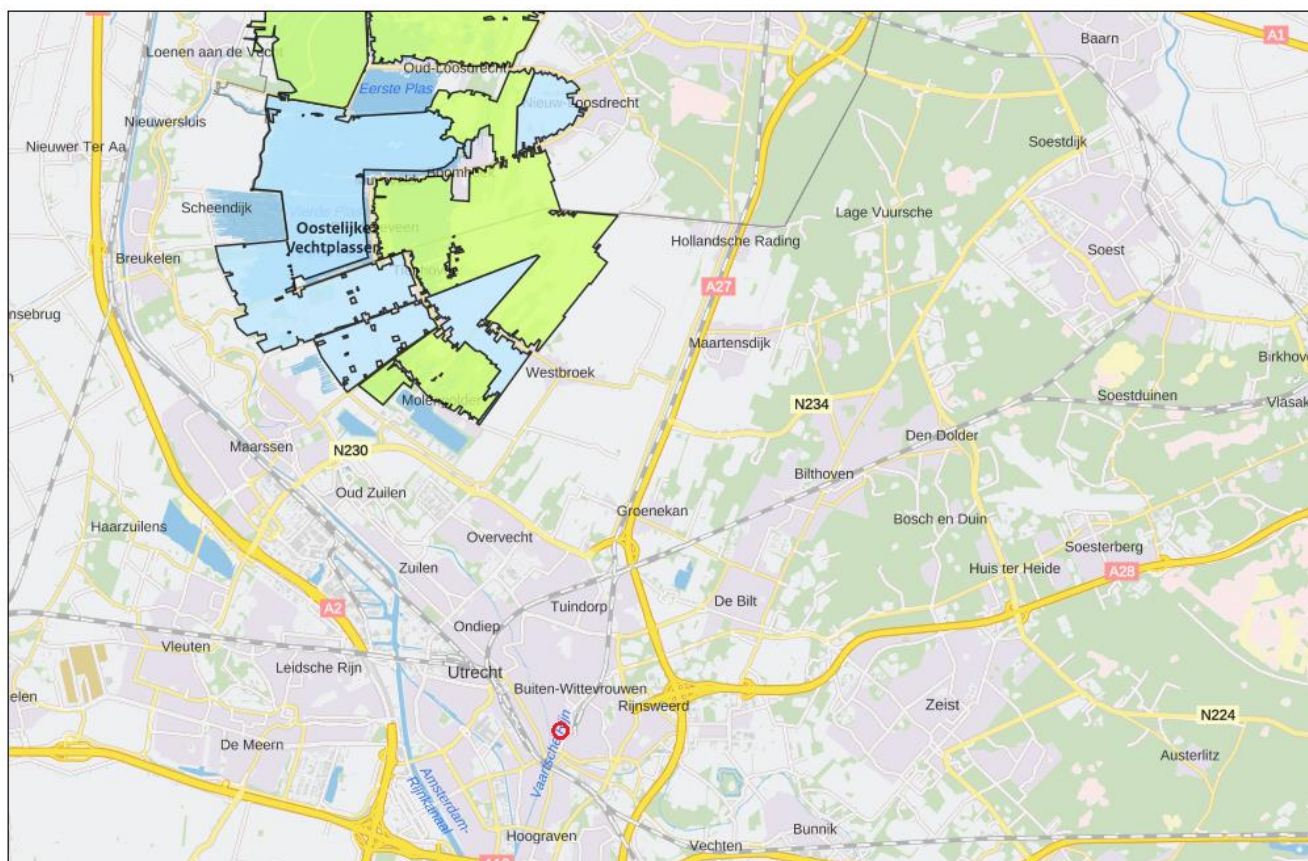
Figuur 2.2 Ligging plangebied op luchtfoto

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

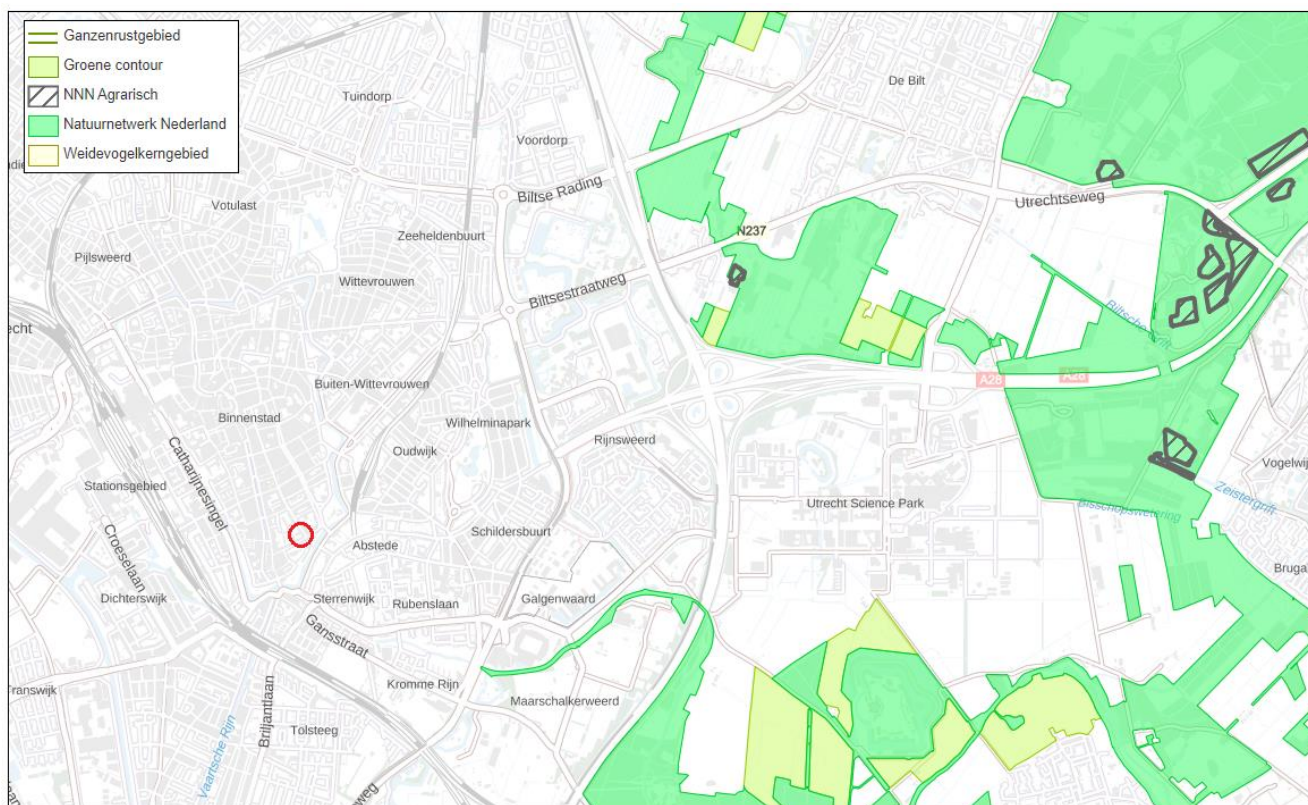
Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermings- of waterwingebied (zie figuur 2.3). Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen ligt op circa 6,5 kilometer van het plangebied (figuur 2.4). Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN bevindt zich op circa 1,3 kilometer van het plangebied (zie figuur 2.5).



Figuur 2.3 Plangebied (rode cirkel) ten opzichte van waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied (bron: provincie Utrecht)



Figuur 2.4 Plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS Calculator)



Figuur 2.5 Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland (bron: provincie Utrecht)

2.2 Kenmerken van het project

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

Uitgangspunten nieuwe hotelfunctie:

- Een hotelfunctie van 3.800 m²;
- Maximaal 84 kamers in het hogere segment;
- Ondersteunende horeca van circa 300 m² (categorie D1/D2) met terras op het binnenterrein;
- Gevestigd in zowel het rijksmonument als in een nieuw bouwvolume;
- Een uniek concept en inrichting als museumhotel.

Stedenbouwkundig plan

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

De uitgangspunten van de stedenbouwkundige inpassing zijn:

- 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;
- De twee nieuwbouwvolumes staan los in de ruimte, zodanig dat er vanuit verschillende invalshoeken afstand wordt gecreëerd tussen de bestaande en nieuwe bouwvolumes;
- 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;

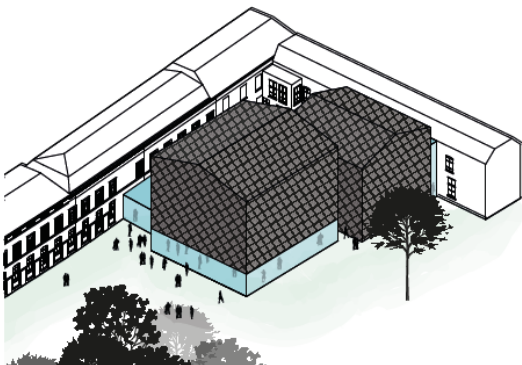
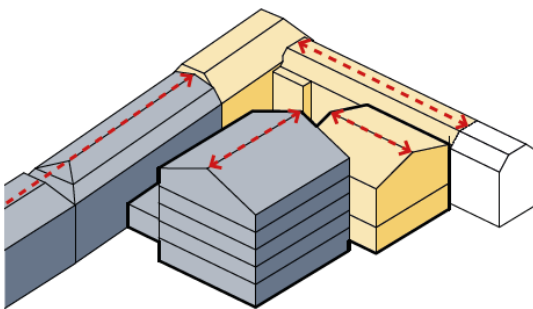
- Het nieuwe volume dient op gepaste afstand te staan van de monumentale bebouwing, zodanig dat de historische gevels leesbaar en herkenbaar blijven, en zodanig dat het binnenterrein als een geheel leesbaar blijft;
- De aansluiting op de monumentale bebouwing is maximaal transparant en de openingen in de historische gevels dienen minimaal te zijn;
- Het nieuwe bouwvolume heeft in vormtaal, materiaal en detaillering een sterke relatie met elkaar.

Bouwvolumes

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

De uitgangspunten bouwvolume zijn:

- De nieuwbouw ten behoeve van het hotel kent een maximale goothoogte van 16 m en maximale nokhoogte van 19,3 m;
- 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.



Figuur 2.6 Beoogde ontwikkeling

Parkeren

Het aspect parkeren is in de Bouwenvelop Museumhotel opgenomen. De parkeernormen uit de Nota stallen en Parkeren (2013) voor de functies zijn van toepassing.

Tabel 2.1 Berekening parkeerbehoefte

	Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Oude functie	Ziekenhuis	2.300 m2 bvo	0,83 per 100m2 bvo	19 parkeerplaatsen
Nieuwe functie	Museum(uitbreiding)	675 m2 bvo	0,23 per 100 m2 bvo	1,6 parkeerplaats
Nieuwe functie	Hotel	84 kamers	0,83 per 10 kamers	7 parkeerplaatsen
Totaal voor de nieuwe functie				9 parkeerplaatsen
Saldo oude – nieuwe functie				19-9= 10 parkeerplaatsen

Uit tabel 2.1 blijkt dat met de voorgenomen ontwikkeling de normatief berekende parkeerbehoefte af neemt met 10 parkeerplaatsen. Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid is het niet noodzakelijk om nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen. 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 nota Stallen en parkeren 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.

Aan de hand van de thema's innovatie, infrastructuur, efficiënte bevoorrading, Lage Weide/Port of Utrecht, bouwlogistiek en consumentenlogistiek worden de projecten voor het nieuwe actieplan gepresenteerd. 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.

Verkeer

Het plangebied 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.

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

Tabel 2.2 Verkeersgeneratie oud en nieuw

	Functie	Aantal	Kental CROW	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 in tabel 2.2 blijkt dat de verkeersgeneratie van de projectlocatie 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.

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut. Afvalstoffen zullen slechts ontstaan tijdens de aanlegfase. Afvalstromen zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik.

Verontreiniging, hinder, risico van zware ongevallen en rampen, risico's voor de menselijke gezondheid

Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.

Cumulatie met andere projecten

Voor zover bekend zijn er geen redelijkerwijs te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de direct omgeving waarmee cumulatie verwacht kan worden.

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het bestemmingsplan dat voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

3.1 Geluid

De huidige bestemming van het perceel is maatschappelijk. Het binnenterrein is semi-publiek toegankelijk en staat in open verbinding met de straat. Er zal op het binnenterrein van Altrecht een uitbreiding van de huidige bestemming nodig zijn om ook het restaurant en terras van het museumhotel mogelijk te maken. Het museumhotel, restaurant en terras worden onder de hoofdbestemming Cultuur & Ontspanning gebracht met verdere functieaanduiding (museum)hotel met ondergeschikte horeca en terras. Op het moment dat het museumhotel ophoudt te bestaan kan de ondergeschikte horeca waaronder het terras ook niet meer worden gebruikt/geëxploiteerd. Het terras hoort bij de ondersteunende horeca en is primair ten behoeve van de hotelgasten.

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. De ontwikkeling leidt niet 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 (zie de bijlagen van het bestemmingsplan) 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)). Hiermee wordt er vanuit het aspect geluid geen negatieve effecten verwacht.

Uitstralingseffect

Voor toetsing van het uitstralingseffect bestaat geen wettelijk kader. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat bij een toename van de verkeersomvang met meer dan 40% sprake is van een geluidstoename van meer dan 1,5 dB (wat voor het menselijk oor hoorbaar is). Gezien de ontsluitende functie van de omliggende wegen en de afname van de verkeersgeneratie vergeleken met de huidige functie zal er geen sprake zijn van een geluidstoename. Relevante negatieve uitstralingseffecten naar de omgeving zijn dan ook uitgesloten.

3.2 Bodem en water

Bodem

De locatie ligt in de oude binnenstad van Utrecht. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie de bijlagen van het bestemmingsplan). 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 matigverhoogde 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 aanwijzingen 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). Bij een eventuele sanering is er sprake van een positief milieueffect.

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 bouwbelemmeringen, 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 dieptebeperking voor het doorboren van de scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerend pakket op een diepte van circa 50 meter. Bodemen energiesystemen mogen alleen aangelegd worden in het eerste watervoerend pakket.

Met de beoogde ontwikkeling worden geen bodemvervuilende functies mogelijk gemaakt. Negatieve effecten worden met de eventuele sanering niet verwacht.

Water

Binnen het plangebied is er geen sprake van oppervlaktewater of waterkeringen. 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.

Tabel 3.1 Af- en toename verhard oppervlak

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 tabel 3.1 blijkt, is er een ruime afname van verhard oppervlak binnen het plangebied. Inzake de KEUR hoeven er geen compensatiemaatregelen uitgevoerd te worden.

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.
- Ledigingsdijf 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.

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.

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. Hiermee heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten voor de waterhuishoudkundige situatie.

3.3 Natuur

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen bedraagt circa 6,5 kilometer. De afstand tot het meest dichtstbijzijnde NNN bedraagt circa 1,3 kilometer. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de grote afstand tot natuurgebieden kunnen ook effecten zoals verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn er stikstofberekeningen uitgevoerd. 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 en de uitbreiding van het museum wordt gasloos gerealiseerd, 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 t.o.v. de bestaande situatie. Er is een gecombineerde stikstofdepositieberekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase met Aeries Calculator (2020) uitgevoerd. Er is in de aanlegfase en de gebruiksfase geen stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Geconcludeerd wordt dat er zowel in de gebruiksfase als in de aanleg-/bouwphase geen significante verslechtering plaatsvindt in enig Natura 2000-gebied. Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming daarom geen belemmeringen voor de realisatie van het Museumhotel in combinatie met de uitbreiding van een museum.

Soortenbescherming

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

Beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN)

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

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

In het plangebied zijn de volgende vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd waargenomen of te verwachten: huismus en gierzwaluw. Door de voorgenomen werkzaamheden worden de verblijfplaatsen van deze soorten aangetast. Dit is een overtreding van de Wet natuurbescherming. Het is daarom noodzakelijk aanvullend onderzoek te verrichten naar deze vogelsoorten.

Voor de andere mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot het verlaten van nesten met eieren of jongen en brengen de functionaliteit van de nesten in gevaar en zijn een overtreding van de Wet natuurbescherming, artikel 3.1, lid 1 en 2. 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.

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

Enkele gebouw bewonende vleermuissoorten hebben mogelijk hun vaste rust- en/of verblijfplaats in de gebouwen in het plangebied. Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van deze vleermuissoorten in het plangebied te verrichten. Het verdient aanbeveling dit aanvullende onderzoek uit te voeren volgens het Vleermuisprotocol 2017 van de Gegevensautoriteit Natuur.

Bij gebruikmaking van dit protocol wordt een eventuele ontheffingsaanvraag zonder aanvullende informatie vrijwel zeker in behandeling genomen. Tevens geeft het Vleermuisprotocol invulling aan de onderzoeksinspanning voortkomend uit de Wet natuurbescherming. Aanvullend vleermuisonderzoek houdt in dat er drie bezoeken in de periode 15 mei t/m 15 juli (twee direct na zonsondergang en een direct voor zonsopkomst) en twee bezoeken in periode 15 augustus t/m 1 oktober (ruim na zonsondergang en ruim voor zonsopkomst) aan het plangebied gebracht dienen te worden. Deze bezoeken moeten met behulp van een heterodyne batdetector met time expansion uitgevoerd worden.

Beschermingsregime andere soorten

Uit de resultaten blijkt dat de aanwezigheid van onder dit beschermingsregime vallende 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 derhalve niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor deze soorten.

Bescherming van houtopstanden

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

Samenvatting

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Wet natuurbescherming wordt verhinderd, mits tijdig aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw, en rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels. Dit aanvullende onderzoek wordt onderstaand gemotiveerd.

Aanvullend onderzoek broedvogel en vleermuisonderzoek

In 2018 is aanvullend onderzoek gedaan naar vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw. Zie de bijlagen van het bestemmingsplan. Deze vogels zijn beschermd binnen de Wet Natuurbescherming. Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

Algemeen

- Omdat het onderzoek heeft plaatsgevonden volgens de Kennisdocument Huismus, Gierzwaluw en het Vleermuisprotocol 2017 kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.
- Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Resultaten

- 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.

Effecten

- 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.

Toetsing

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

Aanbevelingen

- 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. Aangezien in en om het plangebied deze soorten zijn aangetroffen is het een goede kans om bij te dragen aan de bescherming van deze veel in de stad voorkomende soorten. Vanuit de gemeente Utrecht is de wens uitgesproken om extra winterverblijven voor vleermuizen in de stad te realiseren.

Negatieve effecten kunnen vanuit het aspect ecologie uitgesloten worden.

3.4 Luchtkwaliteit

Op de locatie was in het verleden een ziekenhuis gevestigd en wordt in de toekomst een hotel en een uitbreiding van een museum gerealiseerd. Door de afdeling mobiliteit van de gemeente is de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functies in vergelijking met de oude functies inzichtelijk gemaakt. Hieruit 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

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.

Met de beoogde ontwikkeling worden geen risicovolle bronnen mogelijk gemaakt. Hiermee worden geen negatieve effecten verwacht vanuit het aspect externe veiligheid.

Risico's op rampen door klimaatverandering

Er is geen sprake van een toename in verharding. Ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen nemen risico's op rampen door klimaatadaptatie hiermee niet toe.

Risico's voor de menselijke gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Een significant effect op de risico's voor de menselijke gezondheid is daarmee uitgesloten.

3.6 Archeologie

Archeologie

Het plangebied Museumhotel bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied met hoge archeologische waarde. Bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm zijn archeologievergunningplichtig. Omdat deze grenswaarden overschreden worden, is voor de sloop en herbouw van de aanbouw van het Museumhotel een archeologievergunning aangevraagd.



Figuur 3.2 Uitsnede uit de archeologische waardenkaart



Oppervlakte te 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

Figuur 3.3 Legenda van de archeologische waardenkaart

3.7 Gezondheid

Het plan bevat uitgangspunten op het gebied van gezonde verstedelijking:

- Gezonde mobiliteit. Bezoekers worden gestimuleerd om zoveel mogelijk te reizen met het openbaar vervoer en/of naar het hotel en museum te fietsen of te lopen.
- 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 horecagelegenheden van het hotel en museum wordt aandacht besteed aan gezonde voeding. Dit sluit ook aan bij de doelgroep in het hogere segment.
- Duurzaamheid. De nieuwbouw van het hotel wordt zoveel mogelijk circulair gebouwd.

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.

3.8 Duurzaamheid

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-warmtepomp installatie kan in zowel warmte als koeling voorzien. De warmtepomp installaties kunnen op deze wijze tevens onder het dak van de nieuwbouw weggewerkt worden om eventuele geluidsoverlast tegen te gaan. Op deze wijze kan het monument in ere worden hersteld en zonder grootschalige aanpassingen verduurzaamd worden.

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 rechter zijde 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.

3.9 Aanlegwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van de aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.

3.10 Mitigerende maatregelen

Voor dit plan zijn geen mitigerende maatregelen bekend.



4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.