

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Zaaknummer	9848773
Jaargang en nummer	2022, 90
Vergaderdatum Raad	16 juni 2022
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om de ambtshalve wijzigingen en wijzigingen n.a.v. de zienswijzen in het bestemmingsplan 'Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok' te verwerken.
2. Het bestemmingsplan 'Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDEMUNTLEIDSEWEG-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDEMUNTLEIDSEWEG-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan er een transformatie en herbestemming mogelijk gemaakt wordt van het Muntgebouw en de bijbehorende bijgebouwen naar een mix van functies: kantoren, (creatieve) bedrijven, vergaderen, congressen, horeca (A2, D1, D2 en D3), sport, maatschappelijke- en culturele voorzieningen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 juni 2022.

De griffier,

De voorzitter,

Merel van Hall

Sharon A.M. Dijkma

Signed By: Dijkma, Sharon A.M. <s.dijkma@utrecht.nl>
23/06/2022 09:14:44 CEST
ID: 280ac5ae-7659-4f76-8486-a6c6ba7c7eb8
Auth: Scribble



Signed By: van Hall, Merel <m.van.hall@utrecht.nl>
17/06/2022 12:46:20 CEST
ID: 280ac5ae-7659-4f76-8486-a6c6ba7c7eb8
Auth: Scribble



Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Kenmerk	9848773
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om de ambtshalve wijzigingen en wijzigingen n.a.v. de zienswijzen in het bestemmingsplan 'Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok' te verwerken.
2. Het bestemmingsplan 'Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDEMUNTLEIDSEWEG-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDEMUNTLEIDSEWEG-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan er een transformatie en herbestemming mogelijk gemaakt wordt van het Muntgebouw en de bijbehorende bijgebouwen naar een mix van functies: kantoren, (creatieve) bedrijven, vergaderen, congressen, horeca (A2, D1, D2 en D3), sport, maatschappelijke- en culturele voorzieningen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met de voorgestelde vaststelling van bestemmingsplan 'Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok' vindt er een herontwikkeling en transformatie plaats van het Muntgebouw met bijbehorende bijgebouwen. Er wordt een mix van de volgende functies mogelijk gemaakt: kantoren, (creatieve) bedrijven, vergaderen, congressen, horeca (A2, D1, D2 en D3), sport, maatschappelijke- en culturele voorzieningen. Ook worden delen van de gebouwen semi-publiek toegankelijk, waardoor het unieke rijksmonumentale Muntgebouw meer wordt opengesteld voor een breed publiek.

Context

Aanleiding

Na ruim 100 jaar heeft de Koninklijke Nederlandse Munt N.V. het Muntgebouw, gelegen aan de Leidseweg 90 in Utrecht, verlaten. In 2016 heeft de Nederlandse staat besloten om het muntenproductiebedrijf te privatiseren en het vastgoed los te verkopen. De aandelen van de Koninklijke Nederlandse Munt N.V. zijn verkocht aan de Belgische Heylen Group en zij hebben besloten de productie op een andere, meer bedrijfsefficiëntere, locatie voort te zetten. In het voorjaar van 2020 is de Koninklijke Nederlandse Munt verhuisd naar Houten. In september 2018 heeft initiatiefnemer AG APF De Munt Utrecht B.V. de gemeente Utrecht verzocht om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het Muntgebouw.

Op 21 mei 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders het startdocument vastgesteld (tegenwoordige aanduiding: intentiedocument), en op 9 februari 2021 de bouwvelop De Munt. De bouwvelop beschrijft onder andere de uitgangspunten van de ontwikkeling, het beleidskader en de haalbaarheid van het plan en vormt de basis voor het bestemmingsplan. Daarna is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 december 2021 tot en met 13 januari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen over het ontwerp ingediend worden.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Beoogd effect

Een mix van verschillende functies mogelijk maken en het semi-publiek toegankelijk maken van delen van de gebouwen, waardoor het Muntgebouw voor een brede doelgroep aantrekkelijk wordt om te bezoeken.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- [Raadsbrief van 24 mei 2019 over het Startdocument van de herontwikkeling Muntgebouw](#)
- [Raadsbrief van 11 februari 2021 over de Vaststelling van de bouwvelop De Munt](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om de ambtshalve wijzigingen en wijzigingen n.a.v. de zienswijzen in het bestemmingsplan 'Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok' te verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>In het vaststellingsrapport worden de binnengekomen zienswijzen duidelijk beantwoord en wordt aangegeven tot welke aanpassingen ze hebben geleid.</u> Er zijn 45 zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen is door meerdere bewoners/adressen ingediend. Veel indieners vrezen dat het toestaan van horeca in de categorie A2 (zaalverhuur) leidt tot grootschalige feesten en daarmee

	samenhangende overlast. Hoewel zaalverhuur ook op basis van het nu geldende bestemmingsplan 'Lombok e.o.' is toegestaan, is ervoor gekozen om het horecagebruik in de categorie A2 nader te begrenzen. In het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan 'Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok' is het horecagebruik A2 al beperkt door dit gebruik alleen aan een aantal specifieke ruimten toe te kennen en zijn hier geluidsregels aan gekoppeld (die voor de dag- en avondperiode strenger zijn dan die op basis van de milieuwetgeving gelden). Naar aanleiding van de zienswijzen zijn in het bestemmingsplan nog onderstaande aanvullende regels opgenomen: – Op zondag t/m donderdag sluit het horecagebruik in de categorie A2 om uiterlijk 23.00 uur. – In de nacht van vrijdag op zaterdag en in de nacht van zaterdag op zondag sluit het horecagebruik in de categorie A2 om uiterlijk 01.00 uur. – Zaalverhuur voor horecagebruik in de categorie A2 is toegestaan voor maximaal 500 personen. Voorgaande sluitingstijden gelden ook voor de culturele activiteiten die in het Muntgebouw en bijbehorende bijgebouwen kunnen plaatsvinden. Daarnaast zal de afwikkeling van bezoekers van de horeca A2 en de culturele voorzieningen op zondag t/m donderdag vanaf 21.00 uur en op vrijdag en zaterdag vanaf 22.00 uur verlopen via de uitgang van het hoofdgebouw aan de Muntkade, aangezien op deze locatie de woningen en woonboten zich op een grotere afstand bevinden. Bezoekers die hun fiets in de fietsenkelder van het Muntgebouw hebben gestald, verlaten het hoofdgebouw via de achterzijde op het binnenterrein en vervolgens via de Muntkade het terrein. Het vaststellingsrapport bevat een samenvatting van de zienswijzen en de reactie hierop en een volledig overzicht van de aanpassingen die n.a.v. de zienswijzen en ambtshalve zijn doorgevoerd.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijke verbeteringen en leiden tot beter leesbare regels.</u> Een aantal aanduidingen op de verbeelding (plankaart) is verduidelijkt en een aanduiding die per abuis op de binnenplaats stond is verwijderd. Een aantal regels in het bestemmingsplan is anders opgeschreven, waardoor deze beter leesbaar zijn. Voor een overzicht van de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.
Beslispunt	
2	Het bestemmingsplan 'Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDEMUNTLEIDSEWEG-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDEMUNTLEIDSEWEG-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan er een transformatie en herbestemming mogelijk gemaakt wordt van het Muntgebouw en de bijbehorende bijgebouwen naar een mix van functies: kantoren, (creatieve) bedrijven, vergaderen, congressen, horeca (A2, D1, D2 en D3), sport, maatschappelijke- en culturele voorzieningen.
Argumenten	
2.1	<u>Dit bijzondere monumentale erfgoed blijft behouden voor de huidige en toekomstige generaties, karakteristieke onderdelen en elementen worden hergebruikt en er worden duurzaamheidsaanpassingen doorgevoerd.</u> Voor de herontwikkeling en transformatie vindt een renovatie en verbouwing plaats, die ten goede komt aan de kwaliteit van het complex. Bij de verbouwing wordt een balans gezocht tussen enerzijds de erfgoedwaarden en anderzijds duurzaamheidsverbeteringen, door het toepassen van de DuMo-methodiek. Dit is een landelijk erkende methodiek die wordt ingezet bij verduurzaming van monumentaal vastgoed. Uitgangspunt voor de herontwikkeling van het Muntgebouw is dat een DuMo-label A wordt behaald (dat is het minst milieubelastende label). De zolderkappen en de nieuwe dakkapellen worden

	volledig geïsoleerd naar een voor de ruimte haalbare isolatiewaarde. Ook de kappen van het smelthuis en de zogenaamde sheddaken van de industriële hallen worden geïsoleerd. Het is de bedoeling om alle beglazing in de monumentale ramen (met uitzondering van het glas in lood) te vervangen door monumentale isolatiebeglazing. De lichtstraten in de kappen van de sheddaken worden vervangen door nieuwe geïsoleerde kozijnen met triple beglazing. Overige nieuwe beglazing in daklichten, dakramen, dakkapelkozijnen wordt uitgevoerd in een HR++ uitvoering. Verder komen op de sheddaken van de industriële hallen circa 150-200 zonnepanelen. In het Muntgebouw wordt daarnaast een energiezuinig ventilatiesysteem en een LED-verlichtingssysteem toegepast.
2.2	<u>Het gebouw is van iconische waarde en door de nieuwe invulling -deels semi-publiek- wordt het gebruik hiervan aantrekkelijk op drie schaalniveaus: (inter)nationaal, stedelijk en buurt.</u> Delen van het gebouw worden semi-publiek toegankelijk gemaakt, waardoor het enige Muntgebouw in Nederland toegankelijk wordt voor diverse doelgroepen en niet slechts met name van de buitenkant bewonderd kan worden. Daarbij zorgt de mix aan functies ervoor dat het Muntgebouw ook voor een brede doelgroep aantrekkelijk is om te bezoeken, gedurende de hele dag. De functies complementeren en versterken elkaar.
2.3	<u>Er wordt actief ingezet op een culturele- en maatschappelijke programmering.</u> In diverse ruimten in het gebouw wordt voorzien in een maatschappelijke- en culturele programmering. Deze invulling zal verder bijdragen aan een doorlopende bezetting van het gebouw. Er wordt voor de opstartfase een programmeur aangesteld door de eigenaar/operator van het gebouw, die zorgdraagt voor een actieve programmering. Voor de invulling hiervan wordt de samenwerking aangegaan met o.a. Utrechtse partijen en initiatieven. Bij het aanbieden van de maatschappelijke en culturele programmering wordt ingezet op het zoveel mogelijk complementair zijn aan de bestaande voorzieningen in de wijk, waaronder 'Het Wilde Westen' en 'Landhuis in de stad'. Hierbij kan gedacht worden aan een lezing, huiskamerconcert, tentoonstelling, film of theatervoorstelling. Het Muntgebouw leent zich daarnaast goed voor deelname aan grotere (Utrechtse) initiatieven zoals het Lombokfestival of Utrechtse Filmfestival.
Beslispunt	
3	Geen exploitatieplan vast te stellen
Argument	
3.1	<u>Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.</u> De gemeentelijke planontwikkelingskosten verhaalt de gemeente via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente van planschadeclaims. Deze vrijwaring is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer betaalt daarnaast leges voor het maken van het bestemmingsplan.
Kanttekening/Risico	
1.1	<u>Er kan niet uitgesloten worden dat de druk op het gebied toeneemt.</u> Een aantal zienswijze-indieners geeft aan dat er al grote drukte is in het gebied, vooral in de zomer met recreërende mensen die voor veel (geluids)overlast zorgen. In de bestaande situatie is zaalverhuur in het Muntgebouw al toegestaan op basis van bestemmingsplan 'Lombok e.o.'. Met bestemmingsplan 'Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok' begrenzen wij het horecagebruik A2. Desondanks kan het horecagebruik A2 enige hinder met zich meebrengen, wat ook tot druk op het gebied kan leiden.

Financiën

De gemeentelijke planontwikkelingskosten, inclusief het opstellen van het bestemmingsplan en

eventuele kosten van planschade, worden gedekt door de ontwikkelaar.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officiële bekendmakingen.nl en op het internet op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Men kan tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe zij tegen het vaststellingsbesluit beroep in kunnen stellen bij de Raad van State.

Participatie

De initiatiefnemer heeft Communicatiebureau De Wijde Blik betrokken bij het participatieproces. Er zijn gesprekken gevoerd met belangrijke stakeholders uit de buurt en stedelijke stakeholders. Eind juni en begin juli 2019 hebben de eerste bijeenkomsten plaatsgevonden (inloopavond voor alle geïnteresseerden en een aparte informatiebijeenkomst voor bewoners uit de Steijnstraat). Op beide avonden kregen geïnteresseerden en omwonenden de mogelijkheid om wensen, zorgen en aandachtspunten mee te geven aan de hand van belangrijke thema's. De meest genoemde aandachtspunten van de omwonenden waren verkeer en parkeren, groenvoorziening, duurzaamheid en openbare ruimte. Voor de bewoners van de Steijnstraat is het belangrijk dat de straat rustig blijft. In december 2019 heeft er met bewoners van de Steijnstraat een tweede bijeenkomst plaatsgevonden over (de inmiddels vervallen) woningbouw aan de Steijnstraat. Hier bleek bij de bewoners geen draagvlak voor te zijn. In het najaar van 2019 hebben twee bijeenkomsten met een klankbordgroep plaatsgevonden. Hierin is vooral aandacht besteed aan verkeer en parkeren, toekomstig programma, woningen aan de Steijnstraat, culturele invulling, duurzaamheid, groene buitenruimte en planning en proces.

De wens om de tuin kleurrijker (meer bloemen) te maken is overgenomen. Ook gaat de gemeente gesprekken voeren over het eventueel vervangen van de krentenboompjes aan de Steijnstraat.

Communicatie

Zie hierboven onder het kopje 'Vervolg' op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het besluit.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing:

Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- vaststellingsrapport
- digitaal bestemmingsplan via link naar RO publiceer

Bijlagen informatief

- bestemmingsplan in pdf (bestaande uit regels, toelichting en verbeelding)

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok

Maart 2022

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN HET MUNTGEBOUW, LEIDSEWEG 90, LOMBOK.....	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen.....</i>	<i>4</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling.....</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen.....</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING.....	5
2.1	PROCEDUREEL.....	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN.....	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
2.3.1	<i>Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van de zienswijzen.....</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Wijziging van de toelichting naar aanleiding van de zienswijzen</i>	<i>6</i>
2.3.3	<i>Ambtshalve wijzigingen van de juridische regeling</i>	<i>6</i>
2.3.4	<i>Ambtshalve wijzigingen van de toelichting</i>	<i>10</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	11

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de transformatie en herbestemming van het Muntgebouw en de bijbehorende bijgebouwen mogelijk te maken naar een mix van functies: kantoren, (creatieve) bedrijven, vergaderen, congressen, horeca, sport, maatschappelijke- en culturele voorzieningen.

Het plangebied ligt in de wijk Lombok en is gelegen aan de Leidseweg 90. Het plangebied wordt verder begrensd door de Muntkade in het zuiden, de Steijnstraat in het oosten en de percelen gelegen aan de Krugerstraat in het noorden.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. In paragraaf 0 zijn de wijzigingen opgesomd, die naar aanleiding van de zienswijzen of ambtshalve zijn gemaakt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld. In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 3 december 2021 tot en met donderdag 13 januari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 45 zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen is door meerdere bewoners/adressen ingediend.

Zienswijze 45 is tijdig per e-mail ingediend. Dit is wettelijk niet toegestaan en daarom is indiener in overeenstemming met de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om alsnog de zienswijze op een wettelijk toegestane manier in te dienen. De reden dat de zienswijze per e-mail is ingediend, was dat er op donderdagavond 13 januari 2022 onderhoud aan het systeem is gestart om 20.36 uur, waardoor de rest van de dag het digitale zienswijze formulier niet meer beschikbaar was. Zienswijze 45 is nadien nog op de juiste wijze ingediend (per post) en in behandeling genomen. Zienswijze 44 is buiten de termijn (zie ook de paragrafen 1.3.1 en 1.3.5) ontvangen vanwege de storing. De storing, die op de laatste dag van de zienswijzetermijn plaatsvond en indiener niet valt aan te rekenen, beschouwen wij als een verschoonbare termijnoverschrijding. Hierdoor is zienswijze 44 in behandeling genomen.

Daarnaast waren twee zienswijzen (nummer 28 en 29) mede namens één of meerdere bewoners ingediend, maar ontbraken van deze mede-indieners de benodigde handtekeningen. Nadat zienswijze-indieners in de gelegenheid zijn gesteld om alsnog de handtekeningen in te dienen, zijn deze ontvangen, waardoor deze zienswijzen ook mede namens deze bewoners ingediend zijn.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen (zie ook paragraaf 1.3.2).

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok' opgenomen. Op grond van de Wet openbaarheid van bestuur kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 10 lid 2 sub e Wob) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport van maart 2022, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok'.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

In grote lijnen hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

- Er is in de bestaande situatie alleen ondergeschikte horeca toegestaan;
- Over de vervallen hotelfunctie;
- Strijdigheid met het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018;
- Horeca in de categorie A2 is niet in lijn met de gevoerde participatie en de vastgestelde bouwvelop;
- een aantal zaken zou nader begrensd moeten worden;
- Er wordt te weinig rekening gehouden met de belangen van de directe buurtbewoners;
- De druk op dit gebied is, vooral in de zomer, al groot vanwege de recreërende mensen;
- Er wordt een grote mate van overlast verwacht, met name in de avond- en nacht;
- In de bestaande situatie wordt ook al overlast van het Muntgebouw ervaren;
- Er worden problemen voorzien worden m.b.t. auto- en fietsparkeren, de verkeersaantrekkende werking en de verkeersveiligheid.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels en wijzigingen van de verbeelding, opgesomd.

Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van de zienswijzen

2.3.1.1 Aanpassing artikel 5 'Gemengd'

De volgende regels worden naar aanleiding van de ingediende zienswijzen toegevoegd aan artikel 5 en de juridische toelichting is hier ook mee aangevuld:

5.3.3 Maximum aantal personen horeca A2

Zaalverhuur voor horecagebruik in de categorie A2 is toegestaan voor maximaal 500 personen.

5.3.5 Sluitingstijden horeca A2, culturele voorzieningen en horecaterrassen

1. Op zondag t/m donderdag sluit het horecagebruik in de categorie A2 om uiterlijk 23.00 uur.
2. In de nacht van vrijdag op zaterdag en in de nacht van zaterdag op zondag sluit het horecagebruik in de categorie A2 om uiterlijk 01.00 uur.
3. Op zondag t/m donderdag mogen de culturele voorzieningen tot uiterlijk 23.00 uur plaatsvinden.
4. In de nacht van vrijdag op zaterdag en in de nacht van zaterdag op zondag mogen de culturele voorzieningen tot uiterlijk 01.00 uur plaatsvinden.

2.3.2 Wijziging van de toelichting naar aanleiding van de zienswijzen

- Paragraaf 2.3.2.2.9 Sport, recreatie en toerisme van de toelichting van het bestemmingsplan dat over het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht gaat is aangevuld met onderstaande tekst:
“Daarnaast wordt net als in de bestaande situatie, maar nu wel onder voorwaarden, horeca A2 (zaalverhuur) mogelijk gemaakt. Profiel 12 is bedoeld voor concepten of initiatieven die vernieuwend zijn en op bijzondere locaties vestigingsruimte zoeken. Dergelijke concepten versterken het aanbod van aantrekkelijke horeca en de voorzieningenstructuur van de stad. Hierbij is van belang dat het om een bijzondere locatie gaat en om bijzondere horeca, niet gelieerd aan ketens, maar bijvoorbeeld wel aan innovatieve combinaties met andere functies. Het Muntgebouw is een prachtig monumentaal gebouw dat daarnaast op een bijzondere locatie staat met de beleving van het water. Aan de Muntkade is momenteel, op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning, 'De Zware Jongens' (horeca D1) gevestigd. De invulling van dit restaurant voldoet aan de hiervoor genoemde omschrijving, mede door de wisselwerking met de andere functies in het pand en de culturele activiteiten (zoals kunst, jamsessies en creatieve markten) die hier plaatsvinden. Dit past goed binnen het concept van het Muntgebouw dat gericht is op het combineren van verschillende functies, die elkaar complementeren en versterken en op het meer openstellen van het complex.”
- Paragraaf 5.3 Bedrijven en milieuzonering van de toelichting van het bestemmingsplan is met de volgende zinnen aangevuld:
“Daarnaast zal de afwikkeling van bezoekers van de horeca A2 en de culturele voorzieningen op zondag t/m donderdag vanaf 21.00 uur en op vrijdag en zaterdag vanaf 22.00 uur verlopen via de uitgang van het hoofdgebouw aan de Muntkade, aangezien op deze locatie de woningen en woonboten zich op een grotere afstand bevinden. Bezoekers die hun fiets in de fietsenkelder van het Muntgebouw hebben gestald, verlaten het hoofdgebouw via de achterzijde op het binnenterrein en vervolgens via de Muntkade het terrein.”

2.3.3 Ambtshalve wijzigingen van de juridische regeling

2.3.3.1 Aanpassingen op de verbeelding

- Per abuis zat de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' ook op de binnenplaats. Deze aanduiding is hiervan afgehaald.
- Een 'uitstulping' op de binnenplaats had ook de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' gekregen. Deze aanduiding op deze 'uitstulping' is komen te vervallen, omdat de bebouwing te ver was doorgetrokken.
- De aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' is van het auditorium afgehaald. Hier is de toelichting van het bestemmingsplan ook op aangepast.
- De aanduiding 'horeca (h)' is gewijzigd in de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met horeca categorie d1' (verder wijzigt er niets: bij zowel het ontwerpbestemmingsplan als met dit bestemmingsplan wordt op deze locatie maximaal horeca in de categorie D1 mogelijk gemaakt).
- De locatie van de Stijlkamer (op de eerste verdieping) is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-2' (in het ontwerpbestemmingsplan is deze locatie omschrijvend in de regels opgenomen), zodat duidelijk van de verbeelding af te lezen is waar horeca A2 mag plaatsvinden.

2.3.3.2 Aanpassingen van de juridische regeling

- Aan de definitie van creatieve bedrijven (artikel 1.24) is aan creatieve zakelijke dienstverlening 'computerservice- en informatietechnologiebureaus' toegevoegd.
- De regels van artikel 5 'Gemengd' zijn duidelijker opgeschreven door gebruik te maken van meer kopjes en door de maximale toegestane oppervlaktes in een aparte regel op te nemen. Daarnaast zijn bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A of B1 geschrapt uit de bestemming 'Gemengd'.

Artikel 5 van het ontwerpbestemmingsplan

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van regel 5.3 onder 1 en regel 10.2 onder 1, bestemd voor:

1. creatieve bedrijven en bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging, tot een gezamenlijk maximaal brutovloeroppervlak van 3.000 m² en aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte met inachtneming van regel 5.3 onder 2;
2. culturele voorzieningen inclusief met de activiteiten samenhangende additionele horeca met inachtneming van regel 5.3 onder 3;
3. kantoren tot een gezamenlijk maximaal brutovloeroppervlak van 7.000 m²;
4. maatschappelijke voorzieningen inclusief met de activiteiten samenhangende additionele horeca met inachtneming van regel 5.3 onder 3, met uitzondering van voorzieningen inzake onderwijs, kinderopvang en buitenschoolse opvang;
5. vergader- en congresfaciliteiten inclusief met de activiteiten samenhangende additionele horeca met inachtneming van regel 5.3 onder 3 en uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' en op de eerste verdieping uitsluitend in de 'Stijlkamer' (zaal in het midden aan de Leidseweg) (ook) voor horeca in de categorie A2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten tot een gezamenlijk maximaal brutovloeroppervlak van 3.750 m²;
6. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', uitsluitend op de begane grond, ook voor een horecavestiging in de categorieën D1, D2 of D3 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca- horeca tot en met horeca categorie d2', ook voor een horecavestiging in de categorie D2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten en tot een maximaal brutovloeroppervlak van 750 m²;
7. ter plaatse van de aanduiding 'terras', ook voor een horecaterras met inachtneming van regel 5.3 onder 4;
8. ter plaatse van de aanduiding 'sport' het uitoefenen van sportactiviteiten, waaronder in ieder geval ook wordt begrepen fitness en yoga, inclusief met de sportactiviteiten samenhangende additionele horeca met inachtneming van regel 5.3 onder 3, tot een maximaal brutovloeroppervlak van 1.250 m²;
9. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
3. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidings die niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor of op de voorgevelrooilijn.
2. In afwijking van de regel onder 1 mag direct voor de bestaande muren die grenzen aan de percelen gelegen aan de Krugerstraat en Steijnstraat 21, 25, 27 en 29 een geluidwerende voorziening gerealiseerd worden. De geluidwerende voorziening mag maximaal 3,30 meter hoog zijn.
3. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
4. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

1. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) mag op de gevel van een geluidsgevoelige ruimte, op de gevel van een ander geluidsgevoelig gebouw of op de gevel van een geluidsgevoelig terrein maximaal 45 dB(A) (dagperiode: 07.00-19.00 uur), 40 dB(A) (avondperiode: 19.00-23.00 uur), 40 dB(A) (nachtperiode: 23.00-07.00 uur) bedragen. Het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) mag op de gevel van een geluidsgevoelige ruimte, op de gevel van een ander geluidsgevoelig gebouw of op de gevel van een geluidsgevoelig terrein maximaal 70 dB(A) (dagperiode: 07.00-19.00 uur), 65 dB(A) (avondperiode: 19.00-23.00 uur) en 60 dB(A) (nachtperiode: 23.00-07.00 uur) bedragen.
2. De maximale kantoorvloeroppervlakte van de in regel 5.1 onder 1 genoemde ondergeschikte functie bedraagt niet meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte per bedrijf. Deze maximale kantoorvloeroppervlakte geldt niet voor creatieve bedrijven.
3. Additionele horeca is bij de in artikel 5.1 onder 2, 4 en 5 vermelde functie uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. de maximale vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van de bebouwde brutovloeroppervlakte van de hoofdfunctie;
 - b. het deel van het gebouw voor additionele horeca is alleen open tijdens de openingstijden van de genoemde hoofdactiviteit;
 - c. het deel van het gebouw voor additionele horeca is alleen bereikbaar via de ingang van het gebouw met de hoofdactiviteit;
 - d. het is niet toegestaan het deel van het gebouw voor additionele horeca te verhuren of anderszins in gebruik te geven aan derden voor feesten en andere partijen.
4. Het horecaterras aan de Muntkade mag tot uiterlijk 23.00 uur geopend zijn en het horecaterras op de binnenplaats mag tot uiterlijk 22.00 uur geopend zijn.

Gewijzigd artikel 5

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van regel 5.3.1, regel 5.3.2 en regel 10.2 onder 1, bestemd voor:

1. creatieve bedrijven;
2. culturele voorzieningen inclusief met de activiteiten samenhangende additionele horeca met inachtneming van regel 5.3.5 onder 3 en 4 en regel 5.3.4;
3. kantoren;
4. maatschappelijke voorzieningen inclusief met de activiteiten samenhangende additionele horeca met inachtneming van regel 5.3.4, met uitzondering van voorzieningen inzake onderwijs, kinderopvang en buitenschoolse opvang;
5. vergader- en congresfaciliteiten inclusief met de activiteiten samenhangende additionele horeca met inachtneming van regel 5.3.4;
6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' uitsluitend op de begane grond en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' uitsluitend op de eerste verdieping ook voor horeca in de categorie A2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten met inachtneming van regel 5.3.3 en regel 5.3.5 onder 1 en 2;
7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met horeca categorie d1', uitsluitend op de begane grond, ook voor horeca in de categorieën D1, D2 of D3 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met horeca categorie d2', ook voor horeca in de categorie D2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
9. ter plaatse van de aanduiding 'terras', ook voor een horecaterras met inachtneming van regel 5.3.5 onder 5;
10. ter plaatse van de aanduiding 'sport' voor het uitoefenen van sportactiviteiten, waaronder in ieder geval ook wordt begrepen fitness en yoga, inclusief met de sportactiviteiten samenhangende additionele horeca met inachtneming van regel 5.3.4;
11. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

5.2 **Bouwregels**

5.2.1 **Gebouwen**

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
3. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden.

5.2.2 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor of op de voorgevelrooilijn.
2. In afwijking van de regel onder 1 mag direct voor de bestaande muren die grenzen aan de percelen gelegen aan de Krugerstraat en Steijnstraat 21, 25, 27 en 29 een geluidwerende voorziening gerealiseerd worden. De geluidwerende voorziening mag maximaal 3,30 meter hoog zijn.
3. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
4. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

5.3 **Specifieke gebruiksregels**

5.3.1 **Toegestane oppervlakten**

1. Voor de functie genoemd in regel 5.1 onder 1 geldt dat deze functie is toegestaan tot een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 3.000 m².
2. Voor de functie genoemd in regel 5.1 onder 3 geldt dat deze functie is toegestaan tot een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 7.000 m².
3. Voor de functies genoemd in regel 5.1 onder 5 en 6 geldt dat deze functies zijn toegestaan tot een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 3.750 m².
4. Voor de functie genoemd in regel 5.1 onder 7 en 8 geldt dat deze functie is toegestaan tot een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 750 m².
5. Voor de functie genoemd in regel 5.1 onder 10 geldt dat deze functie is toegestaan tot een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 1.250 m².

5.3.2 **Geluidregels**

1. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) mag op de gevel van een geluidsgevoelige ruimte, op de gevel van een ander geluidsgevoelig gebouw of op de gevel van een geluidsgevoelig terrein maximaal 45 dB(A) (dagperiode: 07.00-19.00 uur), 40 dB(A) (avondperiode: 19.00-23.00 uur), 40 dB(A) (nachtperiode: 23.00-07.00 uur) bedragen.
2. Het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) mag op de gevel van een geluidsgevoelige ruimte, op de gevel van een ander geluidsgevoelig gebouw of op de gevel van een geluidsgevoelig terrein maximaal 70 dB(A) (dagperiode: 07.00-19.00 uur), 65 dB(A) (avondperiode: 19.00-23.00 uur) en 60 dB(A) (nachtperiode: 23.00-07.00 uur) bedragen.

5.3.3 **Maximum aantal personen horeca A2**

Zaalverhuur voor horecagebruik in de categorie A2 is toegestaan voor maximaal 500 personen.

5.3.4 **Additionele horeca**

Additionele horeca is bij de in artikel 5.1 onder 2, 4, 5 en 10 vermelde functie uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de maximale vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van de bebouwde bruto vloeroppervlakte van de hoofdfunctie;
2. het deel van het gebouw voor additionele horeca is alleen open tijdens de openingstijden van de genoemde hoofdfunctie;
3. het deel van het gebouw voor additionele horeca is alleen bereikbaar via de ingang van het gebouw met de hoofdfunctie;
4. het is niet toegestaan het deel van het gebouw voor additionele horeca te verhuren of anderszins in gebruik te geven aan derden voor feesten en andere partijen.

5.3.5 **Sluitingstijden horeca A2, culturele voorzieningen en horecaterrassen**

1. Op zondag t/m donderdag sluit het horecagebruik in de categorie A2 om uiterlijk 23.00 uur.

2. In de nacht van vrijdag op zaterdag en in de nacht van zaterdag op zondag sluit het horecagebruik in de categorie A2 om uiterlijk 01.00 uur.
3. Op zondag t/m donderdag mogen de culturele voorzieningen tot uiterlijk 23.00 uur plaatsvinden.
4. In de nacht van vrijdag op zaterdag en in de nacht van zaterdag op zondag mogen de culturele voorzieningen tot uiterlijk 01.00 uur plaatsvinden.
5. Het horecaterras aan de Muntkade mag tot uiterlijk 23.00 uur geopend zijn en het horecaterras op de binnenplaats mag tot uiterlijk 22.00 uur geopend zijn.

2.3.4 Ambtshalve wijzigingen van de toelichting

- In paragraaf 2.3.2.2.5 Verkeer en mobiliteit is aangegeven dat de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren is vastgesteld, inclusief bijbehorende beleidsregels en dat voor deze ontwikkeling de Nota Stallen en Parkeren en het Addendum Nota parkeernormen fiets en auto van toepassing blijft (op basis van het overgangsrecht). Daarnaast is het mobiliteitsplan Slimme routes, slim regelen, slim bestemming (2016) vervangen voor het nieuwe Mobiliteitsplan 2040 (2021).
- In paragraaf 2.3.2.2.8 Visie op de Warmtevoorziening 2017 en in paragraaf 5.16 Duurzaamheid van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat wordt onderzocht of het Muntgebouw aangesloten kan worden op stadsverwarming. Inmiddels is gebleken dat dit kan en dit is aangegeven in dit bestemmingsplan.
- Aan paragraaf 4.1.1 Programma van de toelichting is de volgende zin toegevoegd: *“De mix aan functies zorgt ervoor dat het Muntgebouw voor een brede doelgroep aantrekkelijk is om te bezoeken, gedurende de hele dag. De functies complementeren en versterken elkaar.”*
- In paragraaf 4.2.1 Verkeer en parkeren is de volgende zin: *“De fietsenkelder is toegankelijk vanaf zowel de Leidseweg als de Muntkade.”* geschrapt en vervangen voor de zin: *“De in- en uitgang van de fietsenkelder komt aan de achterkant van het hoofdgebouw (Muntgebouw).”*
- De parkeerdrukmeting uit januari 2020 is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok' heeft van 3 december 2021 tot en met 13 januari 2022 ter visie gelegen. Met het (ontwerp)bestemmingsplan wordt de transformatie en herbestemming van het Muntgebouw mogelijk gemaakt naar een mix van functies: kantoren, (creatieve) bedrijven, vergaderen, congressen, horeca, sport en maatschappelijke- en culturele voorzieningen. De mix aan functies zorgt ervoor dat het Muntgebouw voor een brede doelgroep aantrekkelijk is om te bezoeken, gedurende de hele dag. De functies complementeren en versterken elkaar. Delen van het gebouw worden semi-publiek toegankelijk gemaakt, waardoor het enige Muntgebouw in Nederland toegankelijk wordt voor diverse doelgroepen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 45 zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen is door meerdere bewoners/adressen ingediend. Hieronder wordt eerst een algemene toelichting gegeven op een aantal kenmerken van de ontwikkeling, die voor een groot deel van de zienswijzen van belang zijn. Daaronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat per onderwerp weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Reactie zienswijzen algemeen

Uitrol centrumgebied / 10 minuten stad

Het plangebied ligt in de wijk Lombok en is gelegen aan de Leidseweg 90. De wijk Lombok ligt niet in het binnenstedelijke centrum van de stad Utrecht, maar daar wel dicht tegenaan. Omdat het hoogstedelijke centrumgebied steeds intensiever gebruikt wordt, breidt dit zich steeds verder uit. Het stedelijke centrummilieu beperkt zich al lang niet meer tot de historische binnenstad, maar breidt zich gestaag verder uit tot aan de daaromheen gelegen wijken.

Hierdoor transformeert de wijk Lombok naar een gemengd woon-werkgebied, waar naast woningen ook dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en horeca zijn gevestigd. En bij alle nieuwe woningen die in Utrecht moeten worden gebouwd, horen ook de bijpassende voorzieningen. Daar komt bij dat een van de belangrijkste speerpunten van de Omgevingsvisie de "tien-minuten stad" is: "Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiezen we ervoor een stad te zijn waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht, de tien-minutenstad." Dit heeft vanzelfsprekend tot gevolg dat stedelijke functies in de buurt van woonfuncties worden gerealiseerd. Dit past ook binnen de "Omgevingsvisie deelgebied Beurskwartier Lombokplein" waarin richting wordt gegeven aan de transformatie van een nu nog groot Jaarbeursgebied en verkeersgebied naar een gemengd gebied met ruimte voor de Jaarbeurs en wonen en werken in een heldere en duurzame structuur.

Bestemmingsplan 'Lombok e.o.'

Hierbij is ook van belang dat op grond van het huidige bestemmingsplan 'Lombok e.o.' (vastgesteld door de gemeenteraad op 4 december 2008) op deze plek reeds stedelijke functies aanwezig waren en waren toegestaan, met de daarbij behorende ruimtelijke gevolgen. Het overgrote deel van de bebouwing, namelijk het Muntgebouw zelf, is bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden' inclusief de nadere aanduiding 'rijksmunt'. De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk doeleinden' kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt: detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Binnen maatschappelijke voorzieningen zijn de volgende voorzieningen toegestaan: welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, met uitzondering van bioscopen en theaters. Ter plaatse van de nadere aanwijzing 'rijksmunt' mogen de gronden tevens worden gebruikt voor een museum en bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de productie van munten en zaalverhuur. Dit betekent dat zaalverhuur ongelimiteerd is toegestaan in het Muntgebouw. Zaalverhuur wordt in bestemmingsplan 'Lombok e.o.' omschreven als: "de verhuur van zaalruimte voor horeca-activiteiten ten dienste van uitsluitend zakelijke bijeenkomsten, vergaderingen,

productpresentatie (waaronder modeshows), diners, recepties en andere particuliere bijeenkomsten in besloten kring.” Zaalverhuur is op deze plek dus al toegestaan sinds eind 2008. Toen bestemmingsplan ‘Lombok e.o.’ werd vastgesteld viel zaalverhuur ook onder horeca categorie A. Een kleiner deel van de locatie, de bijgebouwen op het achterterrein (het smelthuis, de logistieke hal en de bergplaats), heeft de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’.

Zaalverhuur/horeca A2

Dit gebruik van zaalverhuur blijft onder het nieuwe bestemmingsplan behouden en wordt gemaximeerd tot circa 1.400 m² bruto vloeroppervlak. Zoals gezegd zou op grond van bestemmingsplan ‘Lombok e.o.’ het gehele Muntgebouw (exclusief de bijgebouwen op het achterterrein) voor zaalverhuur in gebruik genomen mogen worden (dit betreft zo’n 10.700 m² bruto vloeroppervlak).

Horeca in de categorie A2 wordt in de Lijst van Horeca-activiteiten, die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd, omschreven als “een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten, zoals bruiloften. Al dan niet met muziek, verstrekking van dranken en etenswaren.” Dit gebruik moet worden onderscheiden van het gebruik horeca in de categorie A1 dat in principe meer overlast geeft, zijnde: “een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.”

Bij de horeca A2 ligt het accent op zaalverhuur, al dan niet met muziek, verstrekking van dranken en etenswaren. Bij horeca A1, disco, ligt het accent op het gelegenheid geven tot dansen op muziek, als wezenlijk onderdeel van de inrichting. Dergelijk horecagebruik wordt in de Munt *niet* toegestaan. Zaalverhuur en ook horeca A2 staan alleen besloten feesten en besloten bijeenkomsten toe, waaronder recepties, diners, borrels, bedrijfsfeestjes en bruiloften. Dit in tegenstelling tot horeca A1 waar ook feesten gehouden mogen worden die niet besloten zijn (bijvoorbeeld via kaartverkoop).

Wij vinden het van belang dat verschillende functies: werken, ontmoeten en verblijven worden gecombineerd en een monofunctioneel gebruik van het Muntgebouw wordt voorkomen. Er komt een integraal concept, waarbinnen verschillende functies elkaar versterken en complementeren. Het wederom mogelijk maken van horeca A2 (zaalverhuur) levert ook een bijdrage aan het openstellen van het pand en aan een haalbare exploitatie van het Muntgebouw. Renovatie en onderhoud van een monumentaal pand brengen immers hoge kosten met zich mee.

Naast dat ‘zaalverhuur’ in het hoofdgebouw al mogelijk is op grond van bestemmingsplan ‘Lombok e.o.’, biedt Profiel 12: ‘Bijzondere horeca op bijzondere locaties’ van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 de mogelijkheid tot horeca A2 op een bijzondere locatie. Het Muntgebouw is een rijksmonumentaal pand met een bijzondere historie, aangezien hier tot voor kort de Koninklijke Nederlandse Munt werd geproduceerd. Dit is het enige Muntgebouw in Nederland. De diversiteit van de functies en gebouwwormen heeft tot uiteenlopende sferen in het gebouw geleid, die uitermate geschikt zijn voor het houden van bijvoorbeeld een (besloten) borrel, bruiloft of receptie. Hiermee ontstaat een bijzonder horecaconcept dat verweven is met het unieke Muntgebouw.

Begrenzings horeca A2 in ontwerpbestemmingsplan ‘Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok’

In het ontwerpbestemmingsplan ‘Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok’ zoals dat ter inzage heeft gelegen, is het horeca A2 gebruik als volgt nader begrensd:

- Op de verbeelding (plankaart) van het ontwerpbestemmingsplan en in de regels van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het horeca A2 gebruik alleen mag plaatsvinden in de volgende ruimten: in de hallen inclusief de mezzanines, het paviljoen en het auditorium op de begane grond en de Stijlkamer (zaal in het midden aan de zijde van de Leidseweg, op de eerste verdieping). Overigens zal in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan in het vast te stellen bestemmingsplan het auditorium (met een bruto vloeroppervlak van circa 110 m²) niet langer de aanduiding horeca A2 krijgen, waardoor hier geen horeca A2 gebruik meer mag plaatsvinden. De ruimten waar horeca A2

mag plaatsvinden (exclusief het auditorium) hebben een bruto vloeroppervlak van circa 1.400 m².

- Daarnaast is in artikel 5 lid 5.3 sub 1 van de ontwerpbestemmingsplanregels vastgelegd hoe hoog het geluidsniveau (langtijdgemiddelde en piekniveau) op de gevel van een woning, woonboot of ander geluidgevoelig gebouw maximaal mag zijn om voor de omliggende woningen een goed woon- en leefklimaat te behouden. Omdat het gebied kan worden gekenschetst als een zogenaamde “rustige woonwijk” zijn deze geluidsniveaus voor de dag- en avondperiode 5 dB strenger dan de grenswaarden die zijn vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor de nachtperiode (vanaf 23.00 uur) wordt aangesloten bij de grenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hierbij wordt aangesloten bij de oude milieuvergunning van De Munt. In de nachtperiode is namelijk een hoger achtergrondgeluidsniveau aanwezig dat wordt veroorzaakt door (ver) wegverkeer, passend bij een zogenaamde “drukke woonwijk in de stad”. Aan het Muntgebouw worden tevens isolerende maatregelen getroffen (een deel van gebouwschil wordt thermisch geïsoleerd, er komt thermisch isolatieglas (monumentenglas) en dakisolatie) en de technische installaties worden vernieuwd, wat een positief effect zal hebben op de geluidsuitstraling. Uit het geluidsonderzoek, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van het (ontwerp)bestemmingsplan, komt naar voren dat met de nog te treffen aanpassingen aan het gebouw het gebruik past binnen de streefwaarden voor geluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De geluidregels gelden overigens ook voor het overige gebruik dat binnen de bestemming ‘Gemengd’ is toegestaan, zoals voor de culturele voorzieningen, de vergader- en congresfaciliteiten, de horeca in de categorieën D1, D2 of D3 en sport.

Aanvullende begrenzungen horeca A2 n.a.v. zienswijzen

Wij zijn het met indieners eens dat het Muntgebouw geen grootschalige en luidruchtige feestlocatie moet worden. Dat vinden wij niet passend in deze (woon)omgeving. Dit is overigens ook nooit de bedoeling geweest en om dit uit te sluiten, beperken wij horeca A2 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nog nader op de volgende punten (en dit is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd):

- op zondag t/m donderdag sluit het horecagebruik A2 om uiterlijk 23.00 uur;
- in de nacht van vrijdag op zaterdag en in de nacht van zaterdag op zondag sluit het horecagebruik in de categorie A2 om uiterlijk 01.00 uur.
- zaalverhuur voor horecagebruik in de categorie A2 is toegestaan voor maximaal 500 personen.

Daarnaast zal de afwikkeling van bezoekers van de horeca A2 en de culturele voorzieningen op zondag t/m donderdag vanaf 21.00 uur en op vrijdag en zaterdag vanaf 22.00 uur verlopen via de uitgang van het hoofdgebouw aan de Muntkade, aangezien op deze locatie de woningen en woonboten zich op een grotere afstand bevinden. Bezoekers die hun fiets in de fietsenkelder van het Muntgebouw hebben gestald, verlaten het hoofdgebouw via de achterzijde op het binnenterrein en vervolgens via de Muntkade het terrein.

Doordat er in bestemmingsplan ‘Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok’ beperkende voorwaarden aan de horeca A2 (zaalverhuur) worden verbonden neemt het hinderprofiel zoals aangegeven in de Lijst van Horeca-activiteiten af. Het ‘standaard’ hinderprofiel van de Lijst van Horeca-activiteiten is namelijk gebaseerd op grote aantallen bezoekers, ook in de nachtelijke uren. Daarnaast worden hierdoor de mogelijkheden van zaalverhuur ten opzichte van bestemmingsplan ‘Lombok e.o.’ verder ingeperkt, zodat door het bestemmingsplan voor de buurt een betere ruimtelijk-planologische situatie ontstaat dan was toegestaan op grond van bestemmingsplan ‘Lombok e.o.’.

Toegankelijk blijven en instandhouding rijksmonument, binnenstedelijke herontwikkeling

De Munt, tussen 1903 en 1911 gebouwd, is een rijksmonument. Het iconische Muntgebouw is voor de stad Utrecht van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde, de architectuurhistorische waarde is een goed voorbeeld van een gebouw in Neoclassicistische stijl en is tevens een belangrijk onderdeel van het oeuvre van rijksbouwmeester C.H. Peters. Belangrijk is

dat dit bijzondere monumentale erfgoed door het initiatief behouden blijft voor de huidige en toekomstige generaties en dat karakteristieke onderdelen en elementen worden hergebruikt én er duurzaamheidsaanpassingen worden doorgevoerd.

Met de transformatie van het Muntgebouw blijft dit rijksmonument behouden, wordt het opgeknapt en blijft het toegankelijk voor de stad. Het gebouw wordt opengesteld voor de buurt, de stad en de (inter)nationale doelgroep. Naast het feit dat de horecafunctie in het gebouw ervoor zorgt dat het Muntgebouw wordt opengesteld, gebeurt dit onder andere ook via de culturele- en maatschappelijke programmering in het gebouw.

Vanwege de centrale locatie heeft het gebouw daarnaast de potentie om een functionele schakel te vormen tussen Lombok, Oog in Al en het toekomstige Beurskwartier.

Reactie zienswijzen per onderwerp

Nu alleen ondergeschikte horeca toegestaan

1. Het huidige bestemmingsplan staat alleen maatschappelijke voorzieningen en beperkte ondergeschikte zaalverhuur toe en geen zelfstandige horeca A2. In de bouwenvelop wordt aangegeven dat ontmoeten (bijeenkomsten en vergaderen) past binnen het bestaande bestemmingsplan, namelijk bijeenkomst/evenementen/vergader- en congresruimte met additionele horeca, met uitzondering van de aanpassing van het maximum aantal gasten van 750 naar 1.000. Uit de documentatie bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt nog uitdrukkelijker dat de exploitant voornemens is om binnen de bestemming horeca A2 veel meer te organiseren dan zaalverhuur voor congressen (het behoefteonderzoek spreekt van het organiseren van evenementen met een open karakter, het geluidsonderzoek spreekt van ruimte voor grootschalige evenementen met feesten met DJ of live muziek, met een dance spectrum en een buitenbioscoop). Een indiener geeft aan dat het onduidelijk is of horeca A2 enkel zaalverhuur betreft of categorie A2 'grootschalige zware horeca' met bijbehorende activiteiten en hinderprofiel zoals omschreven in de bijlagen.

Reactie

Bestemmingsplan 'Lombok e.o.' staat zelfstandige zaalverhuur toe en dit wordt nader toegelicht onder de 'reactie zienswijzen algemeen', meer specifiek onder het kopje 'bestemmingsplan Lombok e.o.'. Omdat op grond van bestemmingsplan 'Lombok e.o.' zaalverhuur wordt toegestaan, is de met het bestemmingsplan 'Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok' mogelijk gemaakte horeca A2 (zaalverhuur) geen nieuw mogelijk gemaakt gebruik. Uitsluitend de zelfstandige horeca in de categorieën D1, D2 en D3 is in strijd met de bestemmingsplanregels van bestemmingsplan 'Lombok e.o.'. Dit wordt ook in de bouwenvelop 'De Munt' aangegeven.

Naast dat er in het Muntgebouw alleen onder voorwaarden (voor de voorwaarden verwijzen we naar de 'reactie zienswijzen algemeen, meer specifiek onder het kopje 'zaalverhuur/horeca A2') horeca A2 geëxploiteerd mag worden, mag het Muntgebouw net als in de bestaande situatie gebruikt worden voor onder andere vergader- en congresfaciliteiten. Ook mogen er culturele activiteiten plaatsvinden, zoals een lezing, huiskamerconcert, tentoonstelling, filmvertoning (ook op de binnenplaats) of theatervoorstelling. Het is daarnaast mogelijk dat er grotere culturele activiteiten plaatsvinden zoals het Filmfestival, Lombokfestival en Monumentendag. Bij dergelijke activiteiten is van belang dat zij vallen onder de definitie van culturele voorzieningen (artikel 1.25 van de bestemmingsplanregels): "voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals theaters, bioscopen, musea, ateliers en muziekcentra". Voor dit gebruik gelden ook de geluidsnormen, zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan (zie voor een nadere toelichting op dit punt de 'reactie zienswijzen algemeen', meer specifiek onder het kopje 'zaalverhuur/horeca A2). Voor de culturele voorzieningen gelden dezelfde sluitingstijden als voor het horeca A2 gebruik, waarmee wordt voorkomen dat de (grotere) culturele activiteiten tot laat in de nacht kunnen plaatsvinden. Het gaat hierbij om de volgende sluitingstijden:

- *op zondag t/m donderdag mogen de culturele activiteiten tot uiterlijk 23.00 uur plaatsvinden;*

- *in de nacht van vrijdag op zaterdag en in de nacht van zaterdag op zondag mogen de culturele voorzieningen tot uiterlijk 01.00 uur plaatsvinden.*

Doordat er in bestemmingsplan 'Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok' beperkende voorwaarden aan de horeca A2 (zaalverhuur) worden verbonden neemt het hinderprofiel zoals aangegeven in de Lijst van Horeca-activiteiten ook af. Het 'standaard' hinderprofiel uit deze lijst is namelijk gebaseerd op grote aantallen bezoekers, ook in de nachtelijke uren.

Horeca A2 niet in lijn met participatie en bouwenvelop

2. Indieners geven aan dat tijdens het overleg met omwonenden en in de bouwenvelop niet is en wordt gesproken over horeca A2 (met een oppervlakte van 3.750 m²). Een aantal indieners voelt zich hierdoor op het verkeerde been gezet. Hierdoor bestaat er volgens een aantal indieners een significant verschil tussen de vastgestelde bouwenvelop en het ontwerpbestemmingsplan en mag horeca A2 niet zomaar worden toegevoegd aan het Muntgebouw. Hiermee wordt geen enkel recht gedaan aan inspraakprocedures en wordt geen enkel recht gedaan aan de wensen van bezorgde omwonenden. Daarnaast verdraagt dit zich niet met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indieners geven aan dat horeca A2 (waaronder bruiloften met DJ's) niet passend is middenin een woonwijk. Horeca A2 wordt in het Ontwikkelingshoreca Utrecht 2018 getypeerd als grootschalige zware horeca waarbij veel hinder wordt verwacht van grote aantallen en bezoekers, inclusief verkeersbewegingen en (fiets) parkeren met veel dynamiek, ook in de nachtelijke uren. In de bouwenvelop staat dat 750 m² gebruikt mag worden voor horeca D1, D2 en D3. Met openingstijden tot 22.00–23.00 uur is dit passend in een woonbuurt.

Reactie

Wij vinden het vervelend om te vernemen dat een aantal indieners zich op het verkeerde been gezet voelt doordat horeca A2 in hun ogen een nieuw toegevoegde activiteit is.

Hoewel er in de bouwenvelop niet expliciet wordt gesproken van 'horeca in de categorie A2' wordt in de bouwenvelop wel aangegeven dat er bijeenkomsten mogen plaatsvinden. Deze bijeenkomsten zijn bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan 'vertaald' in horeca-activiteiten in de categorie A2, zodat deze activiteiten overeenkomen met een horecacategorie uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018, waarnaar in bestemmingsplannen verwezen wordt (zie de Lijst van Horeca-activiteiten, die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd). Bij horeca A2 gaat het om een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor besloten feesten, zoals bruiloften. Ook (besloten) recepties en borrels en (besloten) bedrijfsfeestjes vallen bijvoorbeeld onder horeca categorie A2.

Zaalverhuur is al toegestaan op basis van huidige bestemmingsplan 'Lombok e.o.' en dit gebruik mag onder voorwaarden voortgezet worden. Ten opzichte van het bestemmingsplan 'Lombok e.o.' worden de mogelijkheden van zaalverhuur juist meer ingeperkt (voor een uitgebreide toelichting op deze punten verwijzen wij naar de 'reactie zienswijzen algemeen').

Wij zijn het met indieners eens dat het wederom toestaan van zaalverhuur (horeca in de categorie A2) duidelijker in de bouwenvelop terecht had moeten komen.

Vervallen hotelfunctie

3. De oppervlakte van 3.750 m² zou gereserveerd zijn voor een boetiekhôtel en krijgt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming horeca A2, geeft een aantal indieners aan. In de bouwenvelop wordt al een alternatief voor het boetiekhôtel genoemd, namelijk creatieve bedrijven. Indieners willen weten waarom dit alternatief niet verder is onderzocht, net als het gebruik voor een hotel. Een indiener stelt dat door het wisselen van de hotelfunctie voor creatieve bedrijvigheid de noodzaak vervalt om de locatie te bestemmen als horeca D1. Een indiener geeft aan dat in verschillende stukken wordt aangegeven dat er invulling wordt gegeven aan de bestaande situatie. Echter, de huidige horeca D1 vergunning is tijdelijke van aard.

Reactie

In de bouwenvelop wordt aangegeven dat in het hoofdgebouw van het Muntgebouw een hotel mogelijk is van minimaal 1.500 m² en maximaal 3.000 m². Daarbij wordt aangegeven dat als een hotel niet haalbaar lijkt vanwege de ontwikkelingen in de hotelmarkt het hotelprogramma anders wordt ingevuld, namelijk met creatieve bedrijfsruimte. In de bouwenvelop staan twee tabellen waarin programma's worden aangegeven (één tabel inclusief een hotel en één tabel zonder hotel). Behalve dat wonen niet terugkomt in het (ontwerp)bestemmingsplan (de voormalige dienstwoning kan in plaats van wonen ingevuld worden met creatieve bedrijven/bedrijven in de categorieën A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging) komen de bandbreedtes overeen met de bouwenvelop (bij een aantal functies: bijeenkomsten (horeca A2 (zaalverhuur)), vergaderen en congresruimte en horeca D1, D2 en D3 en sport is het maximaal aantal m² naar beneden gebracht). De oppervlakte van het hotel wordt dus niet opgevuld door horeca A2 (zaalverhuur), maar door creatieve bedrijven. Een hotel in het Muntgebouw bleek niet haalbaar, gezien de eisen uit het Hotelbeleid (bijzonder boetiekhotel, maximaal 50 hotelkamers, kwaliteit initiatiefnemers, duurzaamheid en segmentatie) die de gemeente aan een hotelconcept stelde en vanwege de ontwikkelingen in de hotelmarkt als gevolg van het COVID-19 virus.

In de bestaande situatie is een restaurant gevestigd aan de Muntkade. Het klopt dat hiervoor op 2 juni 2020 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend is voor een periode van 5 jaar (voor horeca in de categorieën D1 tot en met D3) inclusief een horecaterras. Met dit bestemmingsplan wordt de horeca aan de Muntkade permanent mogelijk gemaakt.

De wens om horeca D1 in het pand mogelijk te maken, staat los van het wel of niet mogelijk maken van een hotelfunctie. Bij een hotelfunctie is als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en drank voor consumptie ter plaatse mogelijk. Hierdoor hoeft horeca D1 niet persé aan een hotelfunctie gekoppeld te worden. Voor een nadere onderbouwing van de horeca in maximaal categorie D1 verwijzen wij naar de reactie onder punt 4).

In strijd met Ontwikkelingskader Horeca

4. Horeca D1 past volgens indiener niet in de profielen 10 (door het wegvallen van de hotelfunctie kan betwist worden of de transformatie van het Muntgebouw wel grootschalig is en of horeca D1 noodzakelijk is en daarnaast moet horeca passend zijn in de woonomgeving) en 12 van het Ontwikkelingskader horeca (er is geen sprake van een locatie/gebouw waarvan de gemeente niet zou kunnen bedenken wat de ondernemer op deze locatie zou willen ontwikkelen, de locatie ligt in een bijzonder aantrekkelijk bestaand woongebied en hiermee is het geen drager voor een gebieds- of buurtontwikkeling) het gaat door het wegvallen van het hotel niet meer om bijzondere horeca). Indiener wenst dat alleen horeca D2 wordt toegestaan, wat passend is bij de buurt en om horeca A2 terug te brengen naar additionele horeca. Een andere indiener wil weten wat profiel 12 betekent.

Reactie

In het Muntgebouw wordt (naast horeca A2 zaalverhuur, zie hiervoor onze reactie 'reactie zienswijzen algemeen') horeca in categorie D toegestaan op basis van 'Profiel 12: Bijzondere horeca op bijzondere locaties' van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Dit betekent dat bijvoorbeeld een restaurant zich hier kan vestigen. Vanuit het paviljoen kan –naast horeca A2 (zaalverhuur)– horeca D2 (daghoreca) geëxploiteerd worden, zodat het ook mogelijk is om een kop koffie of lunch op het terras op de binnenplaats te (laten) serveren.

Profiel 12 is bedoeld voor concepten of initiatieven die vernieuwend zijn en op bijzondere locaties vestigingsruimte zoeken. Dergelijke concepten versterken het aanbod van aantrekkelijke horeca en de voorzieningenstructuur van de stad. Hierbij is van belang dat het om een bijzondere locatie gaat en om bijzondere horeca, niet gelieerd aan ketens, maar bijvoorbeeld wel aan innovatieve combinaties met andere functies. Het Muntgebouw is een prachtig monumentaal gebouw dat daarnaast op een bijzondere locatie staat met de beleving van het water. Aan de Muntkade is momenteel, op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning, 'De Zware Jongens' (horeca D1) gevestigd. De invulling van dit restaurant voldoet aan de hiervoor genoemde omschrijving, mede

door de wisselwerking met de andere functies in het pand en de culturele activiteiten (zoals kunst, jamsessies en creatieve markten) die hier plaatsvinden. Dit past goed binnen het concept van het Muntgebouw dat gericht is op het combineren van verschillende functies, die elkaar complementeren en versterken en op het meer openstellen van het complex.

Aan de zijde van de Muntkade is een horecaterras toegestaan. Zelfstandige horeca in categorie D (inclusief algemene ruimten en opslag) mag maximaal 750 m² aan bruto vloeroppervlak bedragen. Eventuele additionele horeca, die op grond van de planregels bij een aantal functies is toegestaan, staat hier dus los van. Het horecaterras aan de Muntkade mag tot 23.00 uur geopend zijn, vanwege de ligging in een woongebied. Het horecaterras op de binnenplaats mag tot 22.00 uur gebruikt worden, omdat deze openingstijden verbonden zijn aan de openingstijden van de daghoreca (horeca D2). De in- en uitgang van de horeca t/m categorie D1 bevindt zich aan de Muntkade zijde, vanaf waar de meeste woningen en woonboten op een grotere afstand gelegen zijn. Paragraaf 2.3.2.2.9 van de toelichting van het bestemmingsplan is n.a.v. de zienswijzen aangevuld met een nadere motivering van Profiel 12 van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018.

Begrenzings opnemen

5. Indienen vinden dat de aanvraag te grootschalig is ingestoken, waardoor veel overlast in een toch al druk gebied wordt verwacht. Indienen stellen daarnaast dat zaken onbegrensd in het ontwerpbestemmingsplan terecht zijn gekomen. Een aantal indienen verzoekt om over de volgende aspecten andere regels op te nemen:
- Maximum aantal bezoekers aangeven;
 - Aangeven hoeveel bezoekers er op de binnenplaats mogen komen, die ook ingericht mag worden voor (grotere) culturele activiteiten;
 - Eindtijden horeca-activiteiten D1, D2, D3 en A2, evenementen en festivals (culturele activiteiten). Overigens hebben indienen hier verschillende gedachten bij variërend van tot maximaal 22.00 uur, tot 00.00 uur en (op vrijdag en zaterdag) tot 02.00 uur;
 - Aangeven hoe vaak horeca A2, evenementen en festivals mogen plaatsvinden;
 - Voorschrijven van het gebruik van uitgangen aan de Muntkade, ten tijde van de sluitingstijd omdat aan deze zijde van het gebouw minder mensen wonen;
 - Aangeven wat wordt verstaan onder grotere evenementen.
- Een indiener wil weten waarom het maximum aantal mensen nu op 750 is gesteld en waarom in de nieuwe situatie maximaal 1.000 worden toegestaan, terwijl er in het verleden al veel klachten waren na elk feest dat er laat in de nacht werd gegeven.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van maximale oppervlaktes (m²) en niet van een maximum aantal personen. Enkele uitzonderingen daargelaten, is dit in bestemmingsplannen ook niet gebruikelijk binnen de gemeente Utrecht. In bestemmingsplan 'Lombok e.o.' is er ook niets opgenomen over het maximaal aantal bezoekers in de gebouwen behorende bij het Muntgebouw. Wel is op 30 juli 2013 een gebruiksvergunning (in het kader van brandveiligheid) afgegeven voor een deel van het pand. Op basis van deze gebruiksvergunning mochten de ruimtes van een deel (exclusief de hallen, het auditorium en de vleugel gelegen evenwijdig aan het Merwedekanaal) van het hoofdgebouw (dus zonder de op het achterterrein gelegen bijgebouwen) op de begane grond in gebruik genomen worden voor maximaal 735 personen.

Op grond van de 'Verordening horeca gemeente Utrecht' kent een horecabedrijf geen sluitingstijden. Een uitzondering hierop vormt horeca D2, die om uiterlijk 22.00 uur moet sluiten en horeca D3, die om uiterlijk 23.00 uur moet sluiten. De praktijk wijst uit dat horeca D1, zoals een restaurant, niet tot in de vroege ochtend open is. Een horecaterras kent wel sluitingstijden. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat het horecaterras op de binnenplaats uiterlijk om 22.00 uur moet sluiten en het horecaterras aan de Muntkade om uiterlijk 23.00 uur moet sluiten. Mede vanwege de ingediende zienswijzen en de ruimtelijke gevolgen die (grootschalige) horeca A2 en (grotere) culturele activiteiten met zich mee kunnen brengen in met name de avond- en nachtperiode, zijn voor het horeca A2 gebruik een aantal (aanvullende) voorwaarden in het bestemmingsplan vastgelegd (hiervoor verwijzen we naar de 'reactie zienswijzen algemeen', meer

specifiek onder het kopje 'zaalverhuur/horeca A2'). Voor de culturele activiteiten worden dezelfde sluitingstijden gehanteerd als voor horeca A2 en ook deze zijn in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

Daarnaast zal de afwikkeling van bezoekers van de horeca A2 en de culturele voorzieningen op zondag t/m donderdag vanaf 21.00 uur en op vrijdag en zaterdag vanaf 22.00 uur verlopen via de uitgang van het hoofdgebouw aan de Muntkade, aangezien op deze locatie de woningen en woonboten zich op een grotere afstand bevinden. Bezoekers die hun fiets in de fietsenkelder van het Muntgebouw hebben gestald, verlaten het hoofdgebouw via de achterzijde op het binnenterrein en vervolgens via de Muntkade het terrein.

Met betrekking tot een maximum van 500 personen dat aan het horeca A2 is gekoppeld, merken wij op dat het in het kader van de gebruiksmelding, waarbij aan brandveiligheidseisen wordt getoetst, andere (lagere niet hogere) bezoekersaantallen tot stand kunnen komen. Mochten deze lager komen te liggen dan in het bestemmingsplan aangegeven, dan worden die leidend voor de exploitatie.

Grotere 'events' kunnen afhankelijk van het specifieke gebruik vallen onder horeca A2, culturele activiteiten of vergader- en congresfaciliteiten. Hierbij zijn de definities die in artikel 1 van de bestemmingsplanregels staan leidend. Een besloten bruiloftsfeest valt bijvoorbeeld onder horeca A2 gebruik, een symposium valt bijvoorbeeld onder vergader- en congresfaciliteiten en een huiskamerconcert of het Filmfestival vallen bijvoorbeeld onder culturele voorzieningen.

Met de vastgelegde geluidregels, sluitingstijden voor het horeca A2 gebruik en de culturele activiteiten, het maximaal aantal bezoekers dat wij aan het horeca A2 gebruik koppelen, dat daarnaast slechts in een aantal vastgelegde ruimten mag plaatsvinden, zijn wij van mening dat de exploitatie voldoende wordt begrensd. Daarom kiezen wij er niet voor om aanvullend ook nog andere begrenzingen (over bijvoorbeeld de frequentie) op te nemen.

Belangen en overlast voor buurt

6. Indieners geven aan dat er met het ontwerpbestemmingsplan weinig tot geen rekening lijkt te worden gehouden met de belangen van de direct buurtbewoners en de overlast voor de buurt. Indieners vrezen voor hinder en overlast (met name in de avond en nacht) en daarmee een aantasting van hun woongenot vanwege het grote aantal bezoekers, hogere aantal verkeersbewegingen, fiets- en autoparkeren, geluid (dit draagt ook ver over het water waardoor bewoners bijv. aan de andere kant van de Leidsche Rijn bezoekers van het Muntgebouw letterlijk horen praten, deuren gaan open en dicht of blijven openstaan bij mooi weer, van komende en vertrekkende bezoekers, geluid van diepe bassen is het ergst, dronken bezoekers, in- en uitladen van vrachtwagens met o.a. apparatuur en eten en drinken, zwemmende bezoekers). De aanname dat mensen niet buiten blijven hangen en geen overlast veroorzaken is niet gefundeerd en vreemd. Er komen honderden –aangeschoten– mensen gezamenlijk naar buiten na een evenement, die zoals de ervaring leert nog nafeesten/praten/baldadig zijn. Dit is volgens indieners in een woonwijk niet gepast, waardoor geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn voor het horeca A2 gebruik een aantal aanvullende begrenzingen opgenomen. Hiervoor verwijzen wij naar de 'reactie zienswijzen algemeen', meer specifiek onder het kopje zaalverhuur/horeca A2'. De sluitingstijden gelden ook voor de culturele activiteiten. Daarnaast zal de afwikkeling van bezoekers van de horeca A2 en de culturele voorzieningen op zondag t/m donderdag vanaf 21.00 uur en op vrijdag en zaterdag vanaf 22.00 uur verlopen via de uitgang van het hoofdgebouw aan de Muntkade, aangezien op deze locatie de woningen en woonboten zich op een grotere afstand bevinden. Bezoekers die hun fiets in de fietsenkelder van het Muntgebouw hebben gestald, verlaten het hoofdgebouw via de achterzijde op het binnenterrein en vervolgens via de Muntkade het terrein.

Hiermee zijn wij van mening dat er rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden en dat er ten opzichte van de mogelijkheden die bestemmingsplan 'Lombok e.o.' biedt meer ruimtelijke waarborgen voor de buurt gelden. Ondanks de extra begrenzings kunnen wij helaas niet uitsluiten dat er geen enkele mate van overlast zal optreden. Hierbij zijn wij immers ook afhankelijk van het gedrag van mensen. Bovendien is enige mate van hinder inherent aan stedelijk gebruik. Het is in het belang van de exploitant dat de exploitatie van het Muntgebouw passend is in de woonomgeving en die heeft hierin dan ook een belangrijke verantwoordelijkheid. Daarom zal de exploitant bijvoorbeeld vertrekkende bezoekers wijzen op het op gepaste wijze verlaten van de locatie en hen er op aanspreken mochten zij zich te lang en luidruchtig in de omgeving van het Muntgebouw blijven ophouden. Ook zal de exploitant in overleg treden met de buurt indien er overlast wordt ervaren. Mochten regels van het bestemmingsplan niet nagekomen worden, dan is de gemeente bevoegd om hiertegen handhavend op te treden. Met betrekking tot de zorgen over geluid (inclusief het laden en lossen), fiets- en autoparkeren en verkeersbewegingen verwijzen wij naar de reactie onder punt 8, 13/14 en 15.

Al druk op woongebied rond het Muntgebouw

7. Indieners geven aan dat er in dit gebied al grote drukte is, vooral in de zomer met recreërende mensen die voor veel (geluids)overlast zorgen. Er is al veelvuldig contact met wijkagenten en met de afdeling Veiligheid van de gemeente Utrecht, omdat de druk op dit woongebied te groot is geworden. Door de exploitatie van het Muntgebouw op deze manier uit te breiden zal de drukte alleen maar toenemen. Dit past niet binnen gezond stedelijk leven. Indieners geven ook aan dat het tegenovergelegen Muntplein bij de kruising van de Leidsekade en de Abel Tasmanstraat niet wordt meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De bewoners rondom het Muntplein (beheergroep Muntplein) zorgen met z'n allen voor de leefbaarheid van het plein. De evenementen in de nacht zouden er toe kunnen leiden dat feestgangers verzamelen of het feest in de nacht voortzetten op het plein waar woonhuizen staan met jonge gezinnen. Omwonenden maken zich hier zorgen over. Indieners zien dan ook op geen enkele manier de 'meerwaarde voor sociale veiligheid' die de ontwikkeling van het Muntgebouw met zich mee zou brengen. Indiener verwacht van de gemeente dat ze de burgers die hier wonen en waarvan vele zich al heel veel jaren actief inzetten om de wijk schoon, veilig en sociaal te houden in bescherming neemt tegen een verdere aantasting van de leefbaarheid. Het park Oog in Al geeft ook regelmatig veel overlast.

Reactie

Het weidse en waterrijke Muntsluisgebied trekt met name met mooi weer recreërende bezoekers aan. Wij vinden het belangrijk dat de openbare ruimte uitnodigt om elkaar te ontmoeten en contact met elkaar te hebben. Tegelijkertijd is van belang dat de druk en mogelijke overlast op dit gebied niet te groot wordt. Wij waarderen in dit gebied dan ook de inzet en samenwerking met beheergroep Muntplein. Het Muntplein wordt niet expliciet in het ontwerpbestemmingsplan genoemd en valt buiten het plangebied, maar maakt zoals indieners al aangeven wel degelijk onderdeel uit van de omgeving van het Muntgebouw.

Hoewel wij de zorgen van omwonenden begrijpen, is van belang dat op grond van bestemmingsplan 'Lombok e.o.' ook al verschillende functies in het Muntgebouw zijn toegestaan, die bezoekers aantrekken. Op basis van bestemmingsplan 'Lombok e.o.' heeft het hoofdgebouw de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' (waaronder ook cultuur valt), is het gebruik als museum toegestaan inclusief bedrijfsdoeleinden voor de productie van munten en is zaalverhuur mogelijk. Dit gebruik staat ook bezoekers in de avond- en nachturen toe. Wij zijn het echter met indieners eens dat het ruimtelijk gezien wenselijk is om het horeca A2 gebruik te begrenzen, waardoor onwenselijk en overlastgevend gebruik (in de toekomst) wordt voorkomen. De sluitingstijden van horeca A2 gelden ook voor de culturele activiteiten in het complex. Voor de nadere begrenzings verwijzen wij naar de 'reactie zienswijzen algemeen', meer specifiek onder het kopje 'zaalverhuur/horeca A2'.

(Geluids)overlast

8. Indieners voorzien een grote mate van geluidsoverlast met name in de avond en nacht gezien het voorgestelde gebruik en de bijbehorende bezoekers, terwijl dit een woonbuurt is. Het gaat om geluidsoverlast zoals door het publiek (met een glaasje op), openstaande deuren, verkeer, opbouw- en afbreken, in- en uitladen van catering en apparatuur. Indieners geven aan dat er met betrekking tot geluidshinder alleen wordt gekeken naar het inpandige geluid en niet naar de verwachte geluidshinder bij bijvoorbeeld het verlaten van het pand van een groot aantal bezoekers na bijvoorbeeld een evenement. Hierbij wordt opgemerkt dat de locatie rond het Muntgebouw met water (dat geluid ontzettend ver draagt), woningen en woonboten een klankkast is, waardoor geluid ook nog eens terugkaatst en daardoor extra wordt versterkt. Volgens indieners wordt er te weinig aandacht besteed aan het geluid in de openbare ruimte, dat het gebruik van het Muntgebouw met zich meebrengt en willen dat hier onderzoek naar wordt uitgevoerd. Ook in het kader van de horecavergunning beperken de maatregelen om geluidsoverlast voor omwonenden te beperken zich tot het eigen terrein. Wanneer bezoekers zich in de openbare ruimte begeven is de ondernemer niet meer aansprakelijk. Een indiener wil weten waar de luchtbehandelingskasten en koelinstallaties geplaatst worden en of deze wel aan de geluidsnormen voldoen. Indieners zijn bang dat de geluidwerende luifels rokende mensen aantrekt en daarmee zorgt voor extra geluidsoverlast. Een indiener is benieuwd welk beleid ervoor zorgt dat er geen ernstige geluidsoverlast ontstaat en of hier op gehandhaafd kan worden. Met betrekking tot paragraaf 5.3 'Bedrijven en milieuzonering' merkt indiener op dat de invulling van de plannen m.b.t. geluid niet passend zijn voor deze rustige woonwijk en daar buiten.

Reactie

Het grootste deel van het gebruik van het complex zal overdag plaatsvinden: kantoor, (creatieve) bedrijven, congressen, vergaderen en culturele en maatschappelijke activiteiten. Met name de horeca-activiteiten (horeca D1, D2, D3 en A2) zullen ook in de avond- en (een deel van de) nachtperiode plaatsvinden. Ten opzichte van de huidige mogelijkheden die bestemmingsplan 'Lombok e.o.' biedt, wordt het horeca A2 gebruik nader begrensd en wordt voorkomen dat horeca A2 activiteiten tot diep in de nacht met onbegrensde aantallen bezoekers kunnen plaatsvinden op de locatie. Daarnaast zijn in de bestemmingsplanregels geluidregels opgenomen, die nagekomen moeten worden (hiervoor verwijzen wij ook naar de 'reactie zienswijzen algemeen', meer specifiek onder het kopje 'zaalverhuur/horeca A2'). De geluidsnormen waaraan moet worden voldaan, worden gemeten op de gevel van een geluidsgevoelige gevel (zoals woningen en woonboten). De met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies passen binnen de VNG-systeematiek van Bedrijven en Milieuzonering - Functiemenging. Het zijn functies die als passend in een woonomgeving mogen worden beschouwd. De omgeving van het Muntgebouw met bebouwing en water is geen bijzonder afwijkende (akoestische) omgeving in een land als Nederland en levert geen specifieke beperking op voor de te bestemmen functies.

Het uitladen van catering en apparatuur is op het achterterrein van het Muntgebouw en bij de laad- en losplek aan de Leidseweg alleen tijdens de dagperiode toegestaan (van 07.00-19.00 uur). Op het dak komen diverse installaties te staan, waarvan het definitieve ontwerp als volgt is. Voor het hoofdgebouw komen aan de zijde van de Muntkade op het dak van de nieuwe dakkapellen droge koelers. Deze installaties zijn aan de binnenzijde gelegen en zijn lager dan de nok van de rondom gelegen daken. Deze droge koelers zijn dus niet zichtbaar. Op het nieuw te realiseren dak aan de zijde van het parkeerterrein worden twee nieuwe luchtbehandelingskasten geplaatst. Ook voor deze luchtbehandelingskasten geldt dat deze lager zijn dan de omliggende nokken van de daken. Tussen de logistieke hal en het smelthuis wordt de huidige luchtbehandelingskast vervangen voor een nieuwe. De installaties zijn meegenomen in het geluidsonderzoek t.b.v. het bestemmingsplan. Er zullen noodzakelijke technische maatregelen worden getroffen om de geluidsuitstraling te beperken en te voldoen aan de vereiste geluidsnormen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan omkastingen en/of geluidsdempers die een geluid reducerend effect hebben.

Op eigen terrein komen net als in de bestaande situatie 34 autoparkeerplaatsen, die deels van een geluidwerende voorziening worden voorzien. Gezien dit relatief kleine aantal autoparkeerplaatsen zullen deze vaak bezet zijn, waardoor rokers hier niet onder kunnen gaan staan. Mocht dit wel gebeuren, dan zal de geluidwerende voorziening een positief effect hebben op eventueel pratende rokers. De binnenplaats en het horecaterras aan de Muntkade zullen naar verwachting door rokers worden gebruikt.

Als de geluidregels die aan het bestemmingsplan gekoppeld zijn, worden overschreden, dan kan de gemeente hiertegen handhavend optreden. Voor de exploitatie van de horeca is op grond van de Horecaverordening een exploitatievergunning nodig. De exploitatievergunning kan door de burgemeester o.a. worden ingetrokken wanneer de exploitatie van het horecabedrijf een gevaar oplevert voor de openbare orde, de veiligheid van personen of goederen, de zedelijkheid, de gezondheid, de bescherming van het milieu of de woon- en leefsituatie van omwonenden.

Geluidsonderzoek

9. Een indiener stelt dat er geluidsonderzoek is gedaan voor een ruimte met maximaal 1.000 bezoekers, terwijl dit verder nergens staat aangegeven en ook niet is gekoppeld aan horeca A2. De oppervlakte voor horeca A2 biedt volgens indiener plaats voor 4.000–5.000 bezoekers, terwijl het geluidsonderzoek hier niet op ziet. In hoofdstuk 5.3 wordt terecht aangegeven dat het plangebied gekenschetst wordt als 'rustige woonwijk'. Dit brengt eveneens terecht een richtwaarde van 45 dB(A) met zich mee in lijn met de geluidsnota Utrecht. Zware horeca en alle geluidshinder die daarmee gepaard gaat (ook gelet op de grote bezoekersaantallen en het latere tijdstip waarop deze (beschonken) bezoekers vertrekken) rijmt op geen enkele wijze met het naleven van de Omgevingsvisie Utrecht. Een indiener wil dat exact wordt aangegeven in welk onderzoek wordt aangetoond dat de geluidsdruk ter plekke overdag minder is dan in de avonduren.
- Een aantal indieners merkt op dat bij het plangebied de Leidsekade niet eens wordt genoemd. Alsof het geluid stopt bij de woonarken in de Leidsche Rijn.

Reactie

Het klopt dat in het ontwerpbestemmingsplan niet is opgenomen hoeveel bezoekers in het pand mogen komen (zie ook onze reactie onder punt 5). In het ontwerpbestemmingsplan is een aantal gebruiksfuncties in oppervlaktes en ruimten begrensd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het aantal bezoekers voor de horeca A2 functie wel nader begrensd op maximaal 500 bezoekers.

Er is nergens aangegeven dat de geluidsdruk ter plaatse overdag minder is dan in de avonduren. Wel blijkt uit geluidsmetingen dat er in de nachtperiode een hoger achtergrondniveau aanwezig is. Dit wordt veroorzaakt door (ver) wegverkeer, passend bij een zogenaamde "drukke woonwijk in de stad". Hier is destijds ook mee gerekend bij de oude milieuvergunning van de Munt. De aan het Muntgebouw gekoppelde geluidswaarden zijn in lijn met de Geluidnota Utrecht, die onderdeel uitmaakt van de Omgevingsvisie Utrecht.

De Leidsekade wordt niet specifiek genoemd, omdat de woningen gelegen aan de Leidseweg, Krugerstraat en Steijnstraat op kortere afstanden van het Muntgebouw gelegen zijn. De Leidsekade maakt echter wel degelijk onderdeel uit van de omgeving van het Muntgebouw.

Invulling binnenplaats en tuin

10. De binnenplaats aanwenden voor grotere culturele bijeenkomsten/festivals kan volgens indieners alleen als er een geluidsdicht dak op komt. Of dit er komt is nog niet zeker en dan is deze invulling niet mogelijk vanwege geluidsoverlast (zeker gezien de klankkast die het Muntgebouw is). Een andere indiener geeft aan dat een buitenbioscoop niet passend is in een woonbuurt. Indieners willen daarnaast weten wat het inhoudt dat de tuin actief en divers geprogrammeerd gaat worden en wat dit voor geluidsoverlast betekent.

Reactie

Hoewel het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om de binnenplaats te overdekken, voorziet het huidige plan hier niet in. De binnenplaats gebruiken voor culturele activiteiten (zoals het Filmfestival, Lombokfestival of een buitenbioscoop) is alleen toegestaan zo lang de geluidsnormen, op basis van de regels uit het bestemmingsplan gelden op de gevels van onder andere de dichtsbijgelegen woningen en woonboten, niet overschreden worden. Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is door een geluidsbureau een aantal geluidsonderzoeken uitgevoerd. Daarbij is onder andere voor de binnenplaats onderzocht welke geluidsniveaus bepaalde activiteiten op de binnenplaats met zich meebrengen (zie voor het geluidsonderzoek bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan).

Uit dit onderzoek blijkt dat de binnenplaats op dit moment voor beperkte muziekactiviteiten gebruikt kan worden (gemiddeld circa 75–78 dB(A) in de avond- en nachtperiode). Voor het onderzoek naar de mogelijkheden voor activiteiten op de binnenplaats (zoals een buitenbioscoop) is, anders dan normaal, geen rekenmodel gebruikt, maar zijn daadwerkelijke metingen uitgevoerd. Aanwezige reflecties ('klankkast') zijn dus meegenomen in het onderzoek. Het gebruik als buitenbioscoop is mogelijk door middel van nadere optimalisatie van de opstelling van de geluidbron en een demping (absorptie) door aanwezig publiek, zodat de in de planregels voorgeschreven geluidsniveaus niet worden overschreden.

Het ontwerp van de tuin zal nog nader worden uitgewerkt en zal zoveel mogelijk terug grijpen op het oorspronkelijke ontwerp van de tuin. De tuin wordt alleen publiek toegankelijk tijdens de openingstijden van het gebouw. Daarnaast vormt het terras van de horeca aan de Muntkade een onderdeel van de tuin. De omliggende tuin kan bijvoorbeeld ook worden ingezet als onderdeel van een kunstroute of een andere tijdelijke invulling. Permanente voorzieningen zoals een speeltuin, worden niet gerealiseerd in de tuin.

Reeds ervaren overlast Muntgebouw

11. Indieners geven aan dat er al een aantal bruiloften en feesten is georganiseerd, waarvan direct omwonenden van het Muntgebouw overlast hebben ervaren (volgens een aantal indieners is er een tijdelijke vergunning verleend voor het houden van een aantal feesten). Het gaat dan met name om komende en vertrekkende bezoekers, lawaai van fietsen die tegen de reling van de Leidsche Rijn worden gestald, deuren en startende auto's, maar bovenal lawaai van luid pratende, lachende en schreeuwende mensen. Of gasten die een huwelijkspaar met veel gejuich uitzwaaien. De ervaring is daarnaast dat groepen jongeren zich na afloop van grootschalige feesten (met name bij mooi weer) in de omgeving bleven ophouden, bijvoorbeeld op de vlonder of het pleintje tegenover het Muntgebouw. Soms leidde dit tot een nachtelijke zwempartij. Ook het afbreken van de feestlocatie (apparatuur/catering) zorgt voor geluid. Door de komst van de tijdelijke horeca (de Zware Jongens) is er nu al sprake van overlast van geparkeerde fietsen op trottoirs en bermen, in de avonduren weinig parkeerruimte voor de bewoners en regelmatig geluidhinder en vuil op straat. In de bouwvelop staat dat het horecaconcept qua openingstijden passend moet zijn bij de woonbuurt en dat bij de vergunningaanvraag aangetoond moet worden dat geluidsoverlast voor omwonenden zo veel mogelijk wordt beperkt. De beperkingen zijn volgens indieners blijkaar niet voldoende.

Reactie

Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Lombok e.o.' is op de locatie ook reeds zaalverhuur (zie ook onze 'reactie zienswijzen algemeen', meer specifiek onder het kopje 'bestemmingsplan 'Lombok e.o.') zonder beperkingen mogelijk in het hoofdgebouw. Hiervoor was dan ook geen tijdelijke vergunning nodig. Wel moesten bij de activiteiten de algemene geluidsnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer in acht genomen worden. Indien er hogere geluidsniveaus geproduceerd werden, dan toegestaan op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer, dan was hiervoor wel een geluidsontheffing nodig.

Met dit bestemmingsplan proberen wij de overlast voor omwonenden te beperken, door het horeca A2 gebruik op een aantal punten verder aan te scherpen (zie hiervoor 'reactie zienswijzen algemeen', meer specifiek onder het kopje 'zaalverhuur/horeca A2').

Wij kunnen niet uitsluiten dat het gebruik geen enkele overlast met zich meebrengt. Door de aangegeven sluitingstijden, geluidsnormen en het maximaal aantal bezoekers voor het horeca A2 gebruik zijn wij van mening dat dit bestemmingsplan de besloten feestjes op een betere manier regelt dan het huidige bestemmingsplan met meer oog voor de woonomgeving. Daarnaast wordt het fietsparkeren op de locatie beter vormgegeven dan in de bestaande situatie (voor een nadere toelichting op dit punt verwijzen wij naar de reactie onder punt 13). Er komt een fietsenstalling met een capaciteit met circa 220 fietsen in de fietsenkelder van het Muntgebouw.

Fietsparkeren voor 'De Zware Jongens' vindt in de huidige situatie in principe plaats op eigen terrein aan de Muntkade zijde. Ten behoeve van het gebruik door 'De Zware Jongens' is voorzien in een tijdelijke fietsenparkeergelegenheid in de berm tussen het Merwedekanaal en de Muntkade. Uitgangspunt is dat de nu tijdelijke fietsenstalling in de bermstrook van het Merwedekanaal gedeeltelijk definitief wordt ingepast in het ontwerp van de bermstrook. In de reactie onder punt 13 wordt toegelicht hoe het fietsparkeren op eigen terrein wordt opgelost.

Bij de horecagelegenheid, evenwijdig aan de Muntkade, mag een horecaterras komen dat om uiterlijk 23.00 uur moet sluiten. Hiermee wordt er beter rekening gehouden met de woonomgeving, dan bij het tijdelijke horecaterras aan de Muntkade, dat is vergund met een sluitingstijd van 01.00 uur. Daarnaast moeten de geluidregels die aan het bestemmingsplan zijn gekoppeld worden nageleefd. De exploitant is op grond van artikel 2.13 van het Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht om zo vaak als nodig etenswaren en verpakkingen die uit de horeca-inrichting afkomstig zijn binnen een straal van 25 meter van de inrichting te verwijderen. Indien nodig kan de gemeente hiertegen handhavend optreden.

Parkeernormen

12. Indieners geven aan dat de parkeernormgetallen uit 2021 toegepast moeten worden en niet gerekend moet worden met de normgetallen uit 2012. Met het 'oprekken' van de horecamogelijkheden (A2) zijn de becijferde auto- en fietsbewegingen niet meer in overeenstemming met de eerder gepresenteerde cijfers, die ook al niet aansloten bij de realiteit. De conclusie dat de parkeerbehoefte voor auto's en fietsen binnen het plangebied dan wel in de nabijheid van het Muntgebouw kan worden opgelost wordt niet onderbouwd door een onderzoeksrapport waaruit dit blijkt noch een tekening waar men de rekken voor 200 fietsen wil plaatsen of extra parkeerplaatsen wil realiseren.

Reactie

Op 25 november 2021 heeft de gemeenteraad de Parkeervisie 2021 vastgesteld, waarin de beleidskaders voor toepassing van de parkeernormen zijn vastgesteld. De door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde bijbehorende beleidsregel parkeernormen fiets 2021 en beleidsregel parkeernormen auto 2021 zijn vanaf 1 februari 2022 in werking getreden. In deze beleidsregels staat hoe de parkeernormen moeten worden toegepast en welke andere oplossingen er mogelijk zijn voor mobiliteit.

Aan nieuwe ontwikkelingen wordt vaak lange tijd gewerkt. Dit is ook het geval bij de hertontwikkeling van het Muntgebouw. In 2018 heeft de initiatiefnemer AG APF Muntgebouw B.V. de gemeente Utrecht gevraagd om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het Muntgebouw. Om te voorkomen dat parkeerberekeningen (en andere onderzoeken die hieraan gerelateerd zijn) vanwege nieuwe parkeernormen opnieuw uitgevoerd moeten worden, voorziet artikel 23 van de beleidsregel parkeernormen auto 2021 in overgangsbepalingen. Artikel 23 lid 1 sub c van de beleidsregel parkeernormen auto 2021 geeft aan dat de Beleidsregel Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I Nota Stallen en Parkeren) van toepassing blijft bij bouwontwikkelingen op basis van voor de vaststelling van deze beleidsregel vastgestelde Bouwenvelop met daarin opgenomen aantallen fietsparkeerplaatsen of te hanteren parkeernormen. Omdat de bouwenvelop

voor het Muntgebouw op 9 februari 2021 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld, blijft de beleidsregel Parkeernormen Fiets en Auto 2019 van toepassing. Hoewel de Nota Stallen en Parkeren inclusief de parkeernormen fiets en auto op 22 maart 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, is in 2019 nog een addendum Nota Parkeernormen fiets en auto vastgesteld.

Voor zowel het berekenen van de verkeersbewegingen als het berekenen van het aantal parkeerplaatsen is voor het horeca A2 gebruik aangesloten bij de verkeersgeneratie/de parkeernormen bij de normen die gelden voor een evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw. Deze normen worden gehanteerd omdat zowel de CROW (de normen van de CROW worden gehanteerd voor de berekening van de verkeersgeneratie) als de Tabel Utrechtse Auto Parkeernormen 2012, behorende bij de Nota Stallen en Parkeren, geen specifieke horeca A2 functie inclusief bijbehorende normen kent. De normen voor een evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw sluiten het beste aan bij een horeca A2 functie. Ook voor het horeca A2 gebruik is het verkeersonderzoek en de parkeerbalans dan ook op een goede manier tot stand gekomen.

Elke ontwikkeling kent een bepaalde parkeerbehoefte die op basis van de Nota Stallen en Parkeren, inclusief het addendum Nota parkeernota fiets en auto, wordt berekend. Bij een functiewijziging wordt bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande (legale) situatie, het zogenaamde 'rechtens verkregen niveau'. Dat betekent dat eerst de parkeervraag van de meest recente legale functie wordt bepaald volgens de maximale parkeernorm. Deze parkeervraag mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe situatie volgens de minimumnorm, zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog hoeft te worden gerealiseerd. Doordat het rechtens verkregen niveau voor deze locatie relatief hoog is, hoeven er voor de ontwikkeling op basis van ons parkeerbeleid geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden (en hoeft hier behalve een parkeerbalans geen onderzoeksrapport voor opgesteld te worden). De 34 parkeerplaatsen op het terrein van het Muntgebouw blijven gehandhaafd. Gezien de ligging van het Muntgebouw verwachten wij dat er veel bezoekers met het openbaar vervoer, de fiets of per voet de locatie zullen bezoeken. Daarnaast zal een deel van de bezoekers de locatie met de auto willen bereiken.

In de bestaande situatie vindt het parkeren grotendeels op afstand plaats (zoals bij de Jaarbeurs P1 en P6) en komen veel bezoekers met het openbaar vervoer. Bezoekers van het restaurant en de sportvoorzieningen die met de auto komen, bezoeken het Muntgebouw over het algemeen relatief kort en kunnen hierdoor in de openbare ruimte parkeren. Hierbij zijn de parkeerplaatsen aan de Muntkade voor de hand liggend, gezien de aansluiting op de Graadt van Roggenweg. De parkeerdrukmetingen (van september/oktober 2016 en januari 2020) laten zien dat hier geen bovenmatige parkeerdruk is. Op basis van de Nota Parkeernormen Fiets en Auto wordt bij zone A2 'centraal stedelijk' (waar de Leidseweg 90 onder valt) een maximale loopafstand van 1.000 meter gehanteerd.

In de kelder van het Muntgebouw wordt een fietsenstalling met circa 220 plekken gerealiseerd (aanvullend verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie onder punt 13).

Parkeergelegenheid fietsen

13. Het is voor indieners onduidelijk waar straks alle extra fietsen geparkeerd kunnen worden (met name in het geval van grotere bijeenkomsten). Indieners denken dat de inpandige stalling voor 220 fietsen onvoldoende zal zijn. Waar kunnen bezoekers in het geval van bijvoorbeeld een evenement hun fiets kwijt? Daarnaast is een indiener benieuwd hoe ver de nabijheid van het parkeren van fietsen bij het Muntgebouw reikt (tot het Muntplein?). Volgens indieners zijn de effecten van fietsparkeren in de openbare ruimte niet meegewogen in de bijdrage die het plan levert aan de kwaliteit van de leefomgeving. Nu maken bezoekers van het Muntgebouw hun fietsen vast aan de reling van de Leidsche Rijn, tegen de gevels van woonhuizen en aan het hek van het Muntgebouw. Dit is zeer ontsierend en dit levert gevaarlijke situaties op straat op omdat fietsen vaak omvallen of (kapot) blijven staan.

Een aantal indieners vraagt om het aanbrengen van meer fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte en om de tijdelijke fietsenrekken in de grasstrook langs de Muntkade in te richten met vaste fietsparkeerplekken.

Het is volgens indieners onduidelijk of de ingang/uitgang van de fietsenkelder gesitueerd wordt direct aan de Leidseweg/Muntkade of dat de ingang/uitgang in de tuin gelegen is. Dit laatste zou betekenen dat er meer dan 220 fietsers door de 'klankkast' moeten fietsen om naar de Leidseweg/Muntkade te komen. In het geluidsonderzoek wordt geen rekening gehouden met de verwachte geluidshinder van deze fietsparkeerkelder. Indieners vragen zich af of de luifel die bij de parkeerplaatsen gerealiseerd moet worden ook het geluid van 220 afscheid nemende fietsers dempt.

Reactie

Op grond van de Nota Stallen en Parkeren wordt bij functiewijziging van gebouwen de fietsparkeerbehoefte van de meest recente legale functie (het zogenoemde 'rechtens verkregen niveau') afgetrokken van de fietsparkeerbehoefte van de nieuwe functie. Alleen het verschil aan fietsparkeerplaatsen hoeft te worden gerealiseerd. Voor de herontwikkeling van het Muntgebouw betekent dit dat er 57 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In de kelder van het Muntgebouw komt een ruimte waar circa 220 fietsen gestald kunnen worden. Hiermee wordt aan de fietsparkeernorm voldaan. Dit betekent dat er in de nieuwe situatie een stuk meer fietsen op eigen terrein kunnen worden gestald, dan dat in de bestaande situatie het geval is. Nu staan er alleen een paar fietsenrekken op maaiveldniveau van het Muntterrein. In het geval van grotere culturele activiteiten (zoals een Filmfestival of Lombokfestival) worden er aanvullende tijdelijke fietsenstallingen geplaatst.

Gezien het aantal omwonenden dat zich zorgen maakt over fietsen die veelvuldig in de openbare ruimte gestald worden, zal de ontwikkelaar op maaiveldniveau extra fietsenrekken plaatsen. Er wordt nog gezocht naar de meest optimale plekken hiervoor, gezien de monumentale status van het gebouw en de tuin moet dit zorgvuldig gebeuren. Daarnaast is het uitgangspunt dat de nu tijdelijke fietsenstalling in de bermstrook van het Merwedekanaal gedeeltelijk definitief wordt ingepast in het ontwerp van de bermstrook. De in- en uitgang van de fietsenstalling in de kelder van het Muntgebouw bevindt zich aan de achterzijde van het hoofdgebouw op het binnenterrein van het Muntgebouw. Hier komen vanaf het maaiveld twee trappen naar de fietsenkelder. De ontsluiting van de fietsenstalling voor de fietsers zal plaatsvinden via de Muntkade, waardoor de fietsers niet langs de achterzijden van de woningen aan de Krugerstraat fietsen.

Parkeergelegenheid auto's

14. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat bezoekers worden ontmoedigd om met de auto naar een evenement te komen of op P1 bij de Jaarbeurs te parkeren. Indieners denken dat mensen dat advies in de wind zullen slaan en alsnog in de wijk gaan parkeren. Indiener vreest dus voor veel meer drukte op de ophaalbrug en verlies van parkeerplekken en is het niet eens met de conclusie daarover in het ontwerpbestemmingsplan. Indieners geven aan dat het uitgangspunt dat de gemeente hanteert dat de meeste bezoekers met het openbaar vervoer zullen komen en wandelen vanaf het Centraal Station niet getuigt van inzicht in gedrag van de bezoekers van het Muntgebouw. Veel congresgangers, zeker bij relatief korte 'meet and greet meetings' zullen juist gebruik maken van eigen vervoer, omdat het Muntgebouw voor het openbaar vervoer niet centraal of praktisch genoeg is gelegen. Er is nu al (tijdens de COVID-19 crisis) te weinig parkeerruimte voor alle bewoners. In hoofdstuk 3.4 van het ontwerpbestemmingsplan worden parkeerhavens benoemd welke beschikbaar zouden zijn voor (bezoekers van) het Muntgebouw. Dit is volgens indieners niet het geval. De meeste parkeerhavens worden al door bewoners ingenomen die hiervoor ook een parkeervergunning hebben en die deze parkeerhavens ook nodig hebben om in de directe nabijheid van hun woningen te kunnen parkeren. De verwachting is dat na de coronacrisis thuiswerken deels blijft bestaan. Reeds hierdoor is de maximale parkeerdruk al bereikt.

Reactie

De verwachting is dat bezoekers zo veel mogelijk met de fiets, te voet en het openbaar vervoer naar de locatie komen. Het Centraal Station, maar ook andere OV-haltes liggen op maximaal 15 minuten loopafstand. Mochten bezoekers toch met de auto komen, dan worden zij op verschillende wijzen gewezen op de parkeergelegenheid bij de Jaarbeurs. De verwachting blijft dus dat bezoekers veelal niet met de auto naar het Muntgebouw komen.

Het kan natuurlijk voorkomen dat gebruikers elders in de wijk parkeren. De herontwikkeling brengt echter maar een minimale toename van het aantal verkeersbeweging per dag met zich mee.

Mochten er dus toch meer mensen met de auto komen, dan zal dit nog steeds niet leiden tot een significante toename van de parkeerdruk in de omgeving. De parkeerplaatsen op eigen terrein zullen blijven bestaan. Bovendien laten de parkeerdrukmetingen (van september/oktober 2016 en januari 2020) zien dat in de directe omgeving geen bovenmatige parkeerdruk is. Wij kunnen echter nooit garanderen dat iedere bewoner en bezoeker de auto voor de deur kwijt kan. Wij verwachten echter wel dat iedere bewoner in zijn/haar rayon kan parkeren en wij verwachten niet dat door deze ontwikkeling daarbij problemen ontstaan.

Verkeersveiligheid

15. Indieners geven aan dat er bij evenementen en besloten feesten een piek van vertrekkende bezoekers ontstaat. Dit komt in het onderzoek niet naar voren en dit leidt tot een vertekend en te rooskleurig beeld van de verkeersveiligheid en de te verwachten overlast op de fietsstraat Leidseweg. Volgens een indiener kunnen 230 voertuigbewegingen in de avond behoorlijk onveilige situaties met zich meebrengen. En welk onderzoek concludeert dat de nacht geen bezwaarlijke situaties met zich meebrengt? Indieners wijzen er op dat er nu al veel gevaarlijke situaties zijn tijdens drukke momenten op de dag ter hoogte van de ophaalbrug tegenover het Muntgebouw. Met name fietsers zijn kwetsbaar en het komt vaak tot ongeregelde heden op de ophaalbrug omdat men elkaar geen voorrang verleend. Indieners merken dat er nu soms al op de Kanaalweg wordt geparkeerd voor het Muntgebouw. Dit terwijl het aantal auto's juist is teruggebracht in deze straat, omdat zij moeten draaien in de doodlopende fietsstraat. Indieners zijn bang dat er met meer verkeer meer gevaarlijke situaties ontstaan. Auto's die bij het Muntgebouw moeten zijn willen parkeren in Lombok. Dat zorgt voor extra drukte op de ophaalbrug (die niet bestemd is voor meer verkeer).

Reactie

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het plan een verkeerstoename van 230 motorvoertuigen per etmaal met zich meebrengt. Deze 230 motorvoertuigen brengen geen extra verkeersonveilige situaties met zich mee, de Leidseweg en Muntkade kunnen deze verkeerstoename goed aan. Het kan natuurlijk voorkomen dat er bepaalde piekmomenten zijn van vertrekkend verkeer. Wij verwachten echter van een groot deel van deze bezoekers dat zij elders parkeren of alternatieve vervoersmiddelen kiezen om de locatie te bereiken.

Wij gaan er vanuit dat bezoekers op het eigen terrein of bij de Jaarbeurs parkeren zoals staat aangegeven op de website van het Muntgebouw. Zoals ook eerder benoemd verwachten wij echter dat het grootste deel van de mensen gebruikt maakt van alternatieve vervoersmiddelen. Hierdoor verwachten wij een verwaarloosbare toename van verkeer over de Abel Tasmanbrug. Wij kunnen echter niet voorkomen dat mensen aan de overzijde van het Merwedekanaal en aan de overzijde van de Leidse Rijn parkeren.

Terrein Muntgebouw

16. Indieners willen weten of auto's 24 uur per dag gebruik kunnen maken van de (sluip)route over het terrein van het Muntgebouw. Dit zorgt voor indieners voor extra gevaarlijke situaties vanwege de fietsstraat Leidseweg, overlast in de vorm van geluid, drugs en lichtoverlast van de koplampen. Indieners willen weten of er slagbomen komen en hoe de gemeente gaat waarborgen dat derden geen gebruik gaan maken van de parkeerplekken op het Muntterrein. Ook zijn indieners benieuwd naar het verlichtingsplan, waarbij teveel verlichting tot lichtoverlast leidt en te weinig verlichting voor hangjongeren met overlast. Een indiener vreest voor lichtoverlast door het uitrijden van de parkeerplaatsen.

Reactie

Bij zowel de inrit (Muntkade) als de uitrit (Leidseweg) van het Muntterrein (dat niet in eigendom is bij de gemeente) komt een slagboom. Na sluitingstijd zal het terrein 's avonds en 's nachts worden afgesloten met een hek. Hiermee wordt het terrein van het Muntgebouw alleen toegankelijk voor gebruikers en bezoekers van het Muntgebouw. De route kan dan ook niet als sluiproute gebruikt worden.

Er is voor het terrein nog geen verlichtingsplan beschikbaar. Dit wordt nog samen met het tuinontwerp verder uitgewerkt. Op dit moment is het uitgangspunt dat de bestaande verlichtingssituatie zoveel mogelijk gehandhaafd blijft. Deze niet felle verlichting vinden wij passend in het straatbeeld. Omdat het (eigen)terrein met slagbomen wordt afgesloten en omdat het terrein na sluitingstijd met hekken geheel afgesloten kan worden, ligt het niet voor de hand dat er overlast door hangjongeren zal plaatsvinden.

In zowel de bestaande als nieuwe situatie zijn er 34 autoparkeerplaatsen op eigen terrein. De ontsluiting van het autoparkeren wordt wel anders: in de bestaande situatie zit de in- en uitgang aan de Leidseweg. In de nieuwe situatie bevindt de inrit voor auto's zich aan de Muntkade en de uitrit zich aan de Leidseweg. Omdat het aantal parkeerplaatsen ongewijzigd blijft, zal de situatie van uitrijdend autoverkeer aan de Leidseweg en daarmee eventuele lichthinder, niet wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie.

Leveringen Muntgebouw

17. Indieners willen weten hoe vroeg en tot hoe laat leveringen kunnen plaatsvinden?

Reactie

Laden en lossen vanaf de laad- en losstrook aan de Leidseweg en vanaf het eigen terrein aan de achterzijde is alleen tijdens de dagperiode (tussen 07.00–19.00 uur) mogelijk. Dit blijkt uit het uitgevoerde geluidsonderzoek. Daarnaast is dit aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan (in hoofdstuk 5 onder het kopje 'Bedrijven en milieuzonering'). Mogelijk behoort laden en lossen via de entree aan de Muntkade buiten de dagperiode wel tot de mogelijkheden.

Geen trillingenonderzoek

18. Indiener merkt op dat er geen trillingenonderzoek is uitgevoerd. Bij grootschalige feesten in de Jaarbeurs hebben ze vanwege een protesterende buurt de geluidsoverlast kunnen reduceren, maar niet de trillingen veroorzaakt door lage bassen. Indiener voelt in zijn bed op de tweede verdieping de trillingen. Indiener verzoekt om alsnog een trillingenonderzoek uit te voeren. Een andere indiener geeft aan dat wanneer er in de Jaarbeurs grote feesten waren de bassen tot in haar huis door dreunden.

Reactie

In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder door trillingen veroorzaakt door muziek (lage bassen). Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt kan zijn. Er zal voldaan moeten worden aan de geldende geluidsnormen (voor de Jaarbeurs gelden er bij feesten ruimere normen). Van de hieraan gelinkte lage tonen wordt verwacht dat deze geen hinder veroorzaken in de omgeving.

Uitstoot

19. Met de substantiële toename van het aantal auto's neemt ook de uitstoot (zeker bij het optrekken vanuit stilstand) toe. Dit kan niet de bedoeling zijn.

Reactie

Uit onderzoek blijkt dat de verkeersgeneratie door de nieuwe invulling van het Muntgebouw toeneemt van circa 590 verkeersbewegingen naar circa 820 voertuigbewegingen per dag. Het aantal

verkeersbewegingen is getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer, zoals voor PM₁₀ (fijn stof) en NO₂ (stikstofdioxide), en geconcludeerd is dat aan deze grenswaarden wordt voldaan.

Wenselijkheid en versterking openbare karakter locatie

20. Indieners hebben bezwaar tegen de versterking van de horeca en culturele kant om het openbare karakter van het pand te versterken en vanwege de bijzondere locatie. Volgens een indiener trekt de locatie al genoeg publiek. Een indiener verwijst naar de bouwvelop waarin staat dat het gebouw zich voor grotere culturele evenementen leent, zoals het Lombokfestival en filmfestival. Indiener vraagt zich af of dat ook wenselijk is. Er wordt aangegeven dat de kwaliteit van de leefomgeving versterkt moet worden. Dit zien indieners niet terug, aangezien er alleen maar overlast bij lijkt te komen en het niets oplevert voor de buurt.

Reactie

Met de groei van Utrecht maken bewoners steeds meer gebruik van voorzieningen op wijkniveau in plaats van in de centrale binnenstad. Bewoners gaan graag naar originele plekken in de buurt, waarmee ze zich kunnen identificeren en waardoor ze geïnspireerd raken. Een maatschappelijke en culturele programmering vormt hierin een belangrijke component. De invulling van het Muntgebouw is erop gericht om door een interessante mix aan functies het gebouw toegankelijk te maken voor mensen uit onder andere de buurt en de stad. Bij het aanbieden van de maatschappelijke en culturele programmering wordt ingezet op het zoveel mogelijk complementair zijn aan de bestaande voorzieningen in de wijk, waaronder 'Het Wilde Westen' en 'Landhuis in de stad'. Hierbij kan gedacht worden aan een lezing, huiskamerconcert, tentoonstelling of theatervoorstelling.

Het Muntgebouw leent zich daarnaast goed voor grotere (Utrechtse) initiatieven zoals het Lombokfestival of Filmfestival (circa 1 tot 2 keer per jaar). Wij vinden een culturele en maatschappelijke programmering wenselijk en goed passend binnen de mix van functies van het gebouw, waarmee we proberen een divers publiek naar het bijzondere Muntgebouw te trekken. Hierbij merken wij op dat er ook veel buurtbewoners positief zijn over het openstellen van het gebouw. Voor een toelichting op de horeca verwijzen wij naar de 'reactie zienswijzen algemeen' en naar de reactie onder punt 4.

Met de herontwikkeling van het Muntgebouw blijft dit bijzondere monumentale erfgoed behouden voor bestaande en toekomstige generaties. Er vinden werkzaamheden aan het gebouw plaats waarbij de monumentale waarden behouden blijven en versterkt worden en er een bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen wordt geleverd. Hiermee wordt de kwaliteit en uitstraling van het pand verbeterd, wat ook ten goede komt aan de buurt. Daarnaast is het doel om de rijksmonumentale voor- en een deel van de zijtuin, langs de Muntkade te vergroenen. Het ontwerp van de (semi-publieke) tuin draagt bij aan een uitnodigende uitstraling en aan een verbetering van de sociale veiligheid (met name aan de Muntkade).

Lichtproef

21. Indiener geeft aan dat er afgelopen zomer op een avond een lichtproef in het Muntgebouw was. Er waren grote lampen bij de ingang en in de torenkamer aangebracht. Die werden getest, het licht was ontzettend fel en vervelend voor omwonenden (zelfs voor indiener terwijl zij niet direct bij het Muntgebouw woont). Nadat er verschillende keren was gevraagd wat er gebeurde en waarom indiener niet van tevoren was ingelicht, ging het allemaal maar door want de test stond nou eenmaal gepland, excuses voor het ongemak. Dit is een klein voorbeeld dat illustreert dat indiener niet verwacht dat er straks rekening gehouden wordt met het woonplezier en de zorgen van indiener.

Reactie

Wij hebben de ontwikkelaar gevraagd om deze zienswijze te beantwoorden. Zij hebben als volgt gereageerd.

In het kader van het openingsevent heeft onze adviseur vorig jaar, op donderdag 6 mei 2021, een test gedaan met 2 lichtinstallaties. Dit was ter voorbereiding op een openingsevent voor de placemaking van het gebouw. Deze test is einde middag / begin van de avond uitgevoerd. Het idee was om later op de avond bij volledige duisternis nogmaals te testen, maar mede als gevolg van reacties uit de buurt is besloten om het aan te passen en te cancelen. De conclusie was in ieder geval helder: de installaties produceerden te veel licht en waren hinderlijk voor (sommige) omwonenden. Uiteindelijk heeft het event niet plaatsgevonden en zal ook niet meer op die manier gaan plaatsvinden. Het was inderdaad niet goed dat we de buurt (ook al was het overdag) van tevoren niet hebben geïnformeerd.

Omgevingsvisie

22. Indiener geeft aan dat in de omgevingsvisie van de gemeente de Leidseweg niet is aangewezen als locatie waar horeca A2 (zaalverhuur) is toegestaan. Volgens een indiener lijkt het afwegingsprincipe van de Nationale Omgevingsvisie 2020 waarbij afwenteling wordt voorkomen niet te zijn toegepast of wordt de toepassing en uitwerking naar de mening van indiener (nog) onvoldoende onderbouwd. Naar de mening van indiener valt de bouwvelop letterlijk buiten het in het ontwerpplan aangegeven kaartje, waardoor het wat vreemd lijkt dat het gebied onderdeel uitmaakt van de Omgevingsvisie deelgebied Beurskwartier Lombokplein.

Reactie

In het beleidskader van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan staat dat het Muntgebouw ligt binnen 'Het Nieuwe Centrum' (uitbreiding van het centrum), zoals benoemd in de Omgevingsvisie deelgebied Beurskwartier Lombokplein. Dit blijkt uit de afbeelding op pagina 7 van deze omgevingsvisie. Zaalverhuur was in het Muntgebouw al toegestaan op basis van bestemmingsplan 'Lombok e.o.'. en ook het Ontwikkeldkader Horeca Utrecht (2018) maakt horeca A2 mogelijk op deze locatie (voor een uitgebreide toelichting op deze punten verwijzen wij naar de 'reactie zienswijzen algemeen').

Andere gebouwen vergeleken

23. Indiener heeft het Muntgebouw vergeleken met de bestemming van het CAB gebouw, de Cereol fabriek en Villa Jongerius en de locatie van Kop van Beurskwartier. Deze locaties hebben volgens indiener met elkaar gemeen dat de locaties historische en industriële waarde hebben en dat het ontwikkellocaties zijn. Het Muntgebouw onderscheidt zich van de omschreven locaties doordat het gelegen is in een bestaand woongebied. Uit de analyse van indiener blijkt dat alleen bij Villa Jongerius sprake is van A2 horeca. Gezien de omvang van de locatie (250 m²) heeft het een ander karakter dan de functie A2 (3.750 m²) bij het Muntgebouw. Op de andere locaties is er sprake van horeca D1, maar nooit is er een combinatie van horeca A2 en D1. Hiermee wijkt de invulling van het Muntgebouw af van vergelijkbare locaties en heeft het een programmatische invulling die niet passend is in de woonomgeving.

Reactie

Bij Villa Jongerius is horeca in de categorie A2 ongelimiteerd mogelijk op de locatie. Alleen aan horecavestigingen in de categorie B, D1 en D2 is een maximale oppervlakte van 250 m² bruto vloeroppervlakte (exclusief de kelder) gekoppeld bij Villa Jongerius. Bij Villa Jongerius is dus ook zowel horeca A2 en D1 toegestaan. Bovendien is zalenverhuur bij het Muntgebouw ook toegestaan

op basis van bestemmingsplan 'Lombok e.o.' en is horeca A2 gemaximaliseerd tot de ruimten zoals aangegeven op de verbeelding (de hallen, het paviljoen en de Stijkkamer op de eerste verdieping).

Bed & breakfast

24. Indiener exploiteert een Bed & Breakfast in een deel van zijn huis. Indiener vreest dat zijn inkomsten sterk teruglopen, wanneer men hier minder goed zal kunnen slapen omdat de nachtelijke nachtrust wordt verstoord.

Reactie

Wij verwijzen naar de (aanvullende) begrenzingen die t.a.v. het gebruik zijn opgelegd (zie hiervoor de 'reactie zienswijzen algemeen', meer specifiek onder het kopje 'zaalverhuur/horeca A2'). Mocht indiener toch van mening zijn dat hij recht heeft op schade, dan staat het indiener vrij om een planschadeverzoek in te dienen (nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden). Meer informatie over het indienen van een verzoek om planschade is te vinden op www.utrecht.nl/planschade.

WHO-advieswaarden

25. Indiener stelt dat de WHO-advieswaarden die in paragraaf 5.6 van de toelichting staan van het ontwerpbestemmingsplan niet de huidige 2021 advieswaarden, maar die van 2005 zijn. Dit betekent dat ook in 2030 deze waarden zeker niet worden gehaald, waardoor de plannen een negatief effect hebben op de volksgezondheid.

Reactie

De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze zijn voor fijnstof strenger dan de grenswaarden van de Europese Unie, die in de Wet milieubeheer staan. In 2015 heeft de gemeenteraad van Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) naast de wettelijke grenswaarden ook te voldoen aan de WHO-advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. Deze advieswaarden (WHO 2005) zijn strenger dan de wettelijke grenswaarden voor PM₁₀ (20 µg/m³) en voor PM_{2,5} (10 µg/m³) (zie de tabel hieronder). Deze motie is uitgewerkt in het Raadsbesluit 'Utrecht kiest voor gezonde lucht – luchtkwaliteitsbeleid en uitvoeringsprogramma' van december 2020, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2005, die expliciet zijn benoemd in de samenvatting bij het Raadsbesluit. Op 22 september 2021 heeft de WHO nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005. Dit betekent dat het plan voldoet aan de wettelijke grenswaarden en naar verwachting in 2030 wordt voldaan aan de WHO-advieswaarden uit 2005 (in lijn met de motie van de gemeenteraad) voor fijnstof. De gemeente Utrecht neemt deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

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

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

Toevoegen van woningen

26. Indiëners willen graag dat er (deels) woningen in het Muntgebouw gerealiseerd worden (een mix van haterenheden en appartementen met twee slaapkamers) en met een gezamenlijke tuin. Een indiener merkt op dat Utrecht al genoeg horeca- en culturele mogelijkheden heeft.

Reactie

De wens bestond dat deze herontwikkeling een bijdrage zou leveren aan het woningtekort in Utrecht. Vanwege de hoge monumentale waarden van het interieur en exterieur van het rijksmonument bleken enkel de voormalige dienstwoningen de beste plek om twee of drie appartementen te realiseren. Dit is ook in de vastgestelde bouwvelop terecht gekomen. Uit nader onderzoek bleek echter dat het niet mogelijk is om woningen in de voormalige dienstwoning te realiseren. Het (ontwerp)bestemmingsplan maakt in de voormalige dienstwoning bedrijven in de categorieën A of B1 mogelijk en/of creatieve bedrijven. Uit het onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat er voldoende behoefte bestaat aan de functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Geldmuseum

27. Een indiener vraagt zich af waarom het gebouw niet opnieuw als een Geldmuseum wordt ingericht. De buurt was daar blij mee en leverden veel vrijwilligers. Er waren goed bezochte tentoonstellingen voor alle leerlingen van diverse scholen, studenten en volwassenen.

Reactie

Wij zijn het met indiener eens dat het Geldmuseum een mooie invulling voor het Muntgebouw was. Met het Geldmuseum werd het gebouw opengesteld voor de buurt, de stad en voor andere belangstellenden. De exploitatie van het Geldmuseum bleek echter niet rendabel te zijn.

Alternatieve locatie

28. Een aantal indiëners oppert andere locaties voor horeca A2, zoals het Werkspoorkwartier of ergens in een weiland, buiten natuur en woongebied.

Reactie

Er is voor gekozen om op deze locatie –onder voorwaarden– ook horeca A2 mogelijk te maken, net zoals besloten zaalverhuur ook op grond van bestemmingsplan 'Lombok e.o.' mogelijk was. Wij verwijzen naar de 'reactie zienswijzen algemeen', meer specifiek onder het kopje 'zaalverhuur/horeca A2' voor waarom wij deze functie in het Muntgebouw passend vinden.

Conclusie

Met de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd zijn wij van mening dat er een betere balans ontstaat tussen de woonomgeving van het Muntgebouw en het mogelijk maken van een mix aan functies in het Muntgebouw en bijbehorende bijgebouwen en het exploiteerbaar houden hiervan.

Voor een overzicht van de wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen zijn doorgevoerd (en de ambtshave wijzigingen die de gemeente uit eigen beweging heeft doorgevoerd), verwijzen wij naar paragraaf 2.3 van dit vaststellingsrapport.