

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Jantien van den Heuvel
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 officielebekendmakingen.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)