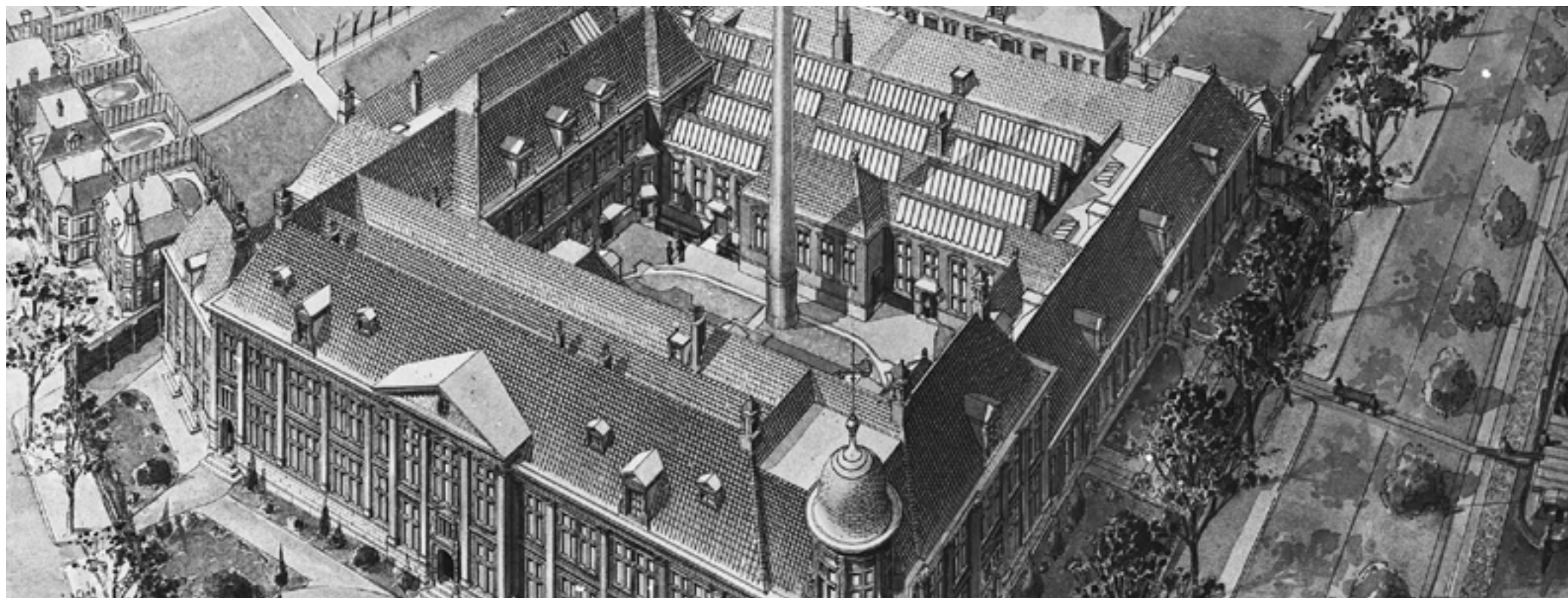




De Munt Bouwenvelop

versie februari 2021



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Wouter van Faassen, Stedenbouw
Nienke Hamster, Grondzaken
Constantijn Veder, Erfgoed
Bettina van Santen, Erfgoed
Jantien van den Heuvel, Bestemmingsplanjurist
Maud van de Wauw, Verkeer
Jan Harms, Verkeer
Cees Verbokkem, Parkeren
Pierre Koolen, Economische zaken
Herman van 't Spijker, Wijkbureau West
Trudy Maas, Wonen
Jeroen Koning, Volksgezondheid
Yvette Lanting, Planningsadviseur
Maarten Valkenet, Planeconomie

Projectmanagement

Twan Toonen

Opdrachtgever

Wim Greijn, Ruimtelijk Regisseur
Ester van Bladel, Gebiedscoördinator

Versiedatum

februari 2021

Bestuurlijke besluitvorming

februari 2021

Inhoudsopgave

Colofon	2	Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid	38
Hoofdstuk 1 Inleiding	4	5.1 Geluidhinder	38
1.1 Aanleiding	4	5.2 Luchtkwaliteit	38
1.2 Initiatief	4	5.3 Externe veiligheid	38
1.3 Doel	4	5.4 Bedrijven en milieuzonering	39
1.4 Ligging en begrenzing	6	5.5 Archeologie en monumenten	39
1.5 Een korte geschiedenis van de Rijksmunt	8	5.6 Bodemkwaliteit	39
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	10	5.7 Water	40
2.1 Eigendomssituatie	10	5.8 Flora en fauna	41
2.2 Bestemmingsplan	10	5.9 Bomen	41
2.3 Functies	13	5.10 Kwaliteit van de leefomgeving	42
2.4 Gewenst programma	13	5.11 Gezondheid	42
2.4 Ruimtelijk	13	5.12 Duurzaamheid	42
2.5 Verkeer en parkeren	14	5.13 Kabels en leidingen	43
2.6 Openbare ruimte	15	5.14 Milieueffectrapportage	43
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten	18	5.16 Afvalinzameling	43
3.0 Inleiding	18	Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	44
3.1 Functies	18	6.1 Economische uitvoerbaarheid	44
3.2 Ruimtelijk	20	Hoofdstuk 7 Verantwoording proces	45
3.3 Verkeer en parkeren	25	7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	45
3.4 Openbare ruimte	26	7.2 Het gevolgde participatieproces	45
3.5 Duurzaamheid	27	Hoofdstuk 8 Vervolgtraject	46
Hoofdstuk 4 Onderbouwing	30	8.1 Planproces	46
4.1 Beleidskader	30	8.2 Participatieproces	46
4.2 Functies	30	8.3 Planologisch juridisch proces	46
4.3 Ruimtelijk	33	8.4 Planning	46
4.4 Monument	33	Bijlage 1: Parkeerbalans	47
4.5 Verkeer en parkeren	34	Bijlage 2: Inrichtingsplan Openbare Ruimte	49
4.6 Openbare ruimte	37	Bijlage 3: Reactienota	50

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds maart 2018 is AG APF De Munt Utrecht B.V. (vanaf hier APF genoemd) de eigenaar van het Muntgebouw (APF International samen met Angelo Gordon). Na ruim 100 jaar verlaat de Koninklijke Nederlandse Munt N.V. het Muntgebouw. In 2016 heeft de Nederlandse staat besloten om Neerlands muntenproductiebedrijf te privatiseren; het vastgoed is separaat verkocht. De aandelen van de KNM N.V. zijn verkocht aan het Belgische Heylen Group en zij hebben besloten de productie op een andere, meer bedrijfsefficiëntere, locatie voort te zetten.

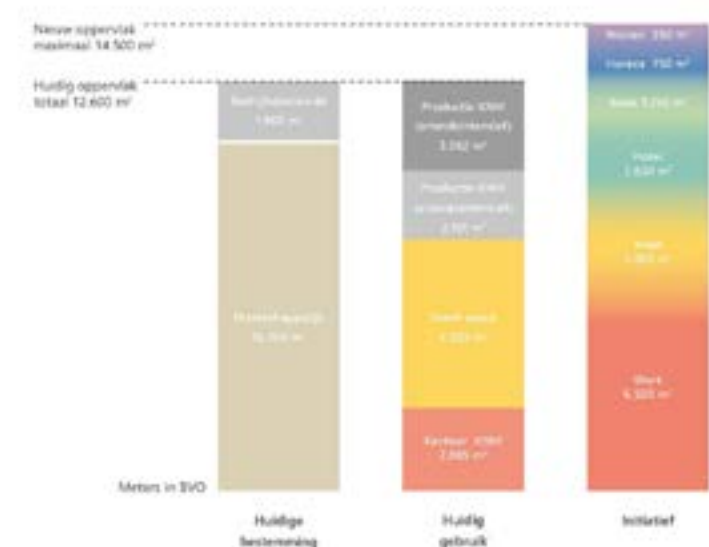
Het hoofdgebouw van De Munt is een Rijksmonument. Het uitgangspunt is om het erfgoed in stand te houden, verschillende functies te huisvesten en het gebouw semi-publiek toegankelijk te maken, waarbij de kwaliteit en monumentale waarde behouden blijft.

In september 2018 heeft de initiatiefnemer APF de gemeente Utrecht verzocht medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het Muntgebouw. Om het initiatief mogelijk is maken is in mei 2019 het Startdocument vastgesteld.

1.2 Initiatief

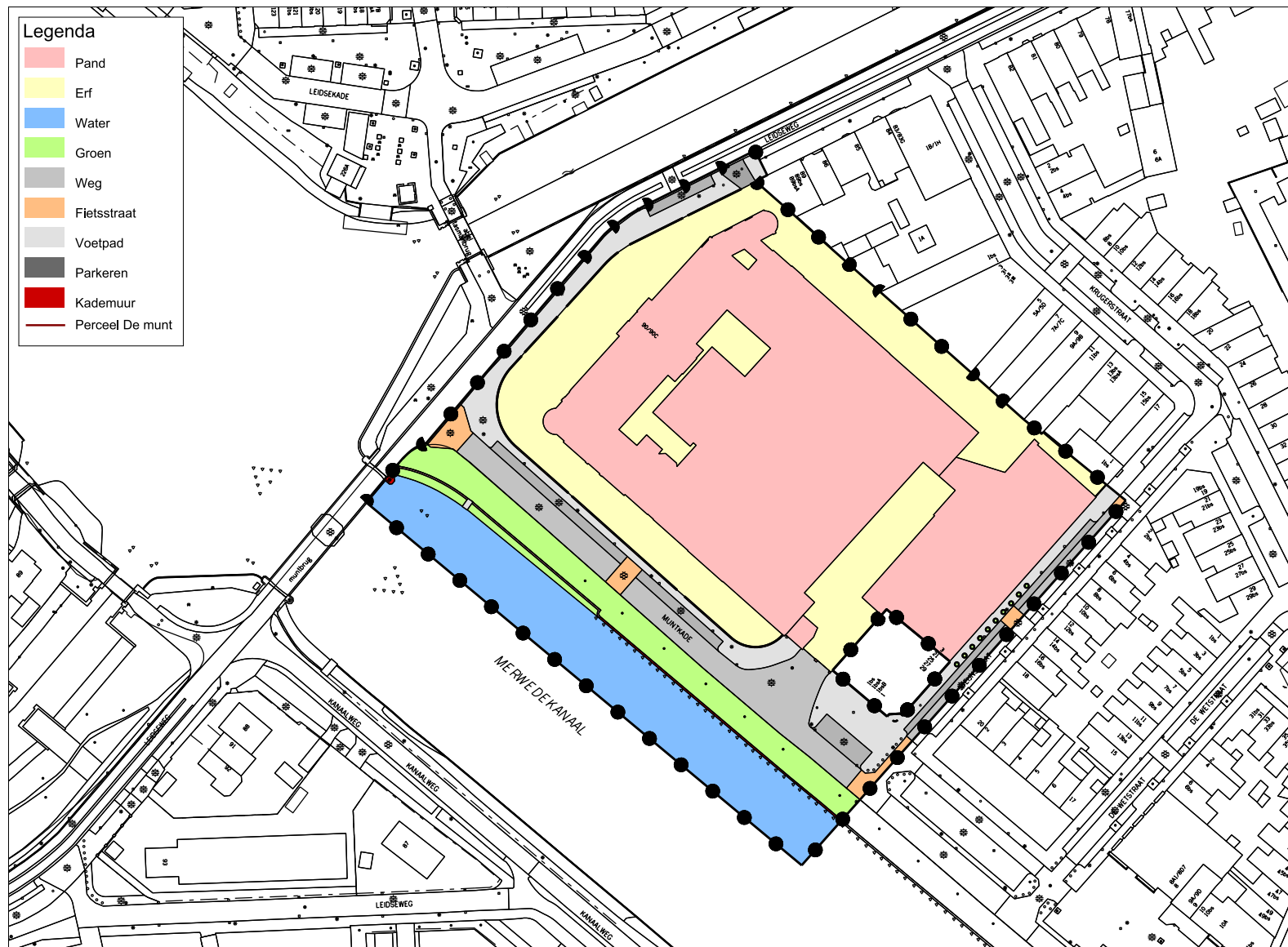
Het plan van APF betreft de transformatie en herbestemming van het Muntgebouw in Utrecht. Het rijksmonumentale gebouw en de bijbehorende niet-monumentale bijgebouwen zullen worden getransformeerd naar een mix van functies bestaande uit de functies kantoren, bijeenkomst-, vergader- en congresruimten, horeca, hotel, werkruimten, sport en maatschappelijk/culturele programmering.

‘Wonen’ ter plaatse van de voormalige dienstwoning is geen onderdeel van het oorspronkelijke initiatief, maar is door de gemeente toegevoegd aan de programmatische mix.



1.3 Doel

Het plan van de initiatiefnemer past niet in het geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Deze bouwenvelop geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing en de omliggende openbare ruimte. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing die past in de wijk en in de stad. Het plan moet binnen deze kaders gerealiseerd worden. De bouwenvelop wordt aan de anterieure overeenkomst gehecht als toetsingskader. De bouwenvelop is de basis voor de latere wijziging van het bestemmingsplan. Na vaststelling van de bouwenvelop door het College van B&W wordt een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.



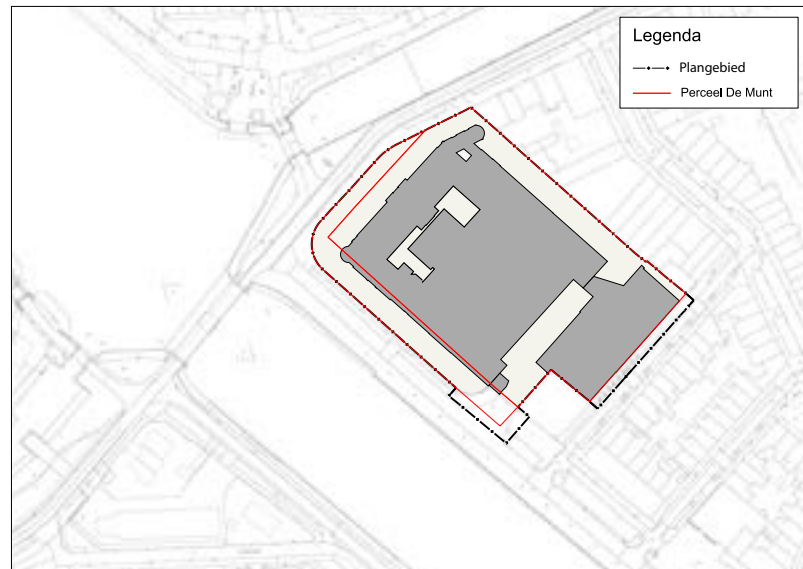
Kaart: Huidige situatie,
schaal 1:1500

1.4 Ligging en begrenzing

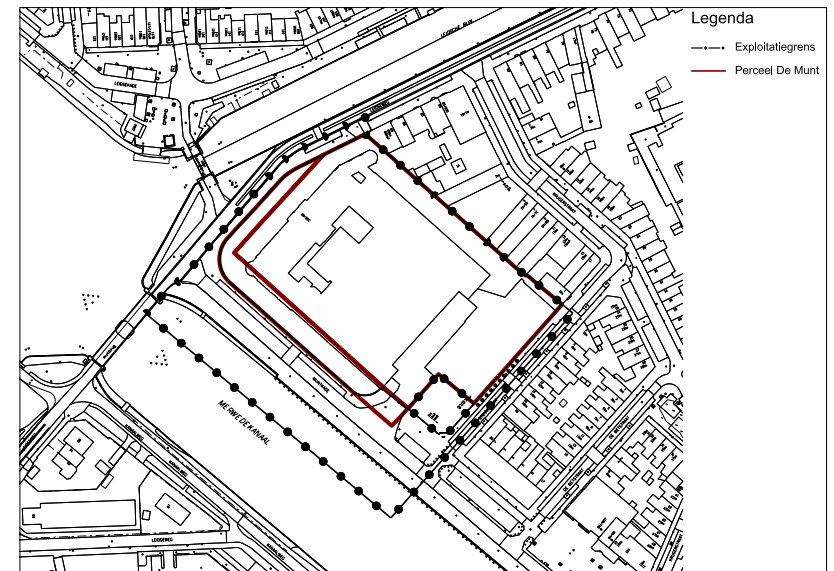
Het plangebied ligt binnen 'Het Nieuwe Centrum', zoals benoemd in de Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein (dec. 2017). Het is een gebied in het westelijk deel van het Utrechtse stationsgebied, tussen Leidsche Rijn Centrum en Utrecht Centrum én op een prominent kruispunt van twee waterwegen: het Merwedekanaal en de Leidsche Vaart. Door de locatie vormt De Munt de schakel tussen de wijken Lombok, Oog en Al en het toekomstige Beurskwartier.

Het exploitatiegebied is het gebied dat in deze bouwenvelop besproken wordt. Over het exploitatiegebied worden nadere afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. Het bevat ook de omliggende openbare ruimte rondom het Muntgebouw. Het plangebied is deels het grondeigendom van AG APF De Munt B.V. plus de direct omliggende openbare ruimte die in ieder geval aangepast gaat worden.

Rechts: Ligging van de Rijksmunt in 'Het nieuwe centrum' (bron: Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein, 2017: p.7)).



Kaart links: Begrenzing van het plangebied. Het rood omlijnde gebied is het grondeigendom van APF De Munt B.V.
Kaart rechts: Begrenzing van het exploitatiegebied.





Kaart: Huidige situatie,
schaal 1:1500

1.5 Een korte geschiedenis van de Rijksmunt

Vanaf 1911 tot op heden is De Munt in gebruik als productielocatie van de Koninklijke Nederlandse Munt. Tussen 2005 en 2007 is De Munt zorgvuldig gerestaureerd. Naast de functie voor de Koninklijke Nederlandse Munt is destijds een deel van het gebouw ingericht als Geldmuseum. Dit is echter in 2014 gesloten voor het publiek, waarna dit deel in gebruik is genomen als event- en conferentiecentrum. In het voorjaar van 2020 zal de Koninklijke Nederlandse Munt verhuizen naar Houten, om daar de productie op een meer bedrijfsefficiëntere locatie voort te zetten.

De Munt is een Rijksmonument en wordt specifiek gewaardeerd vanwege de cultuurhistorische en Architectuurhistorische waarde. Als gebouw is De Munt een goed en gaaf voorbeeld van een muntproductiegebouw,



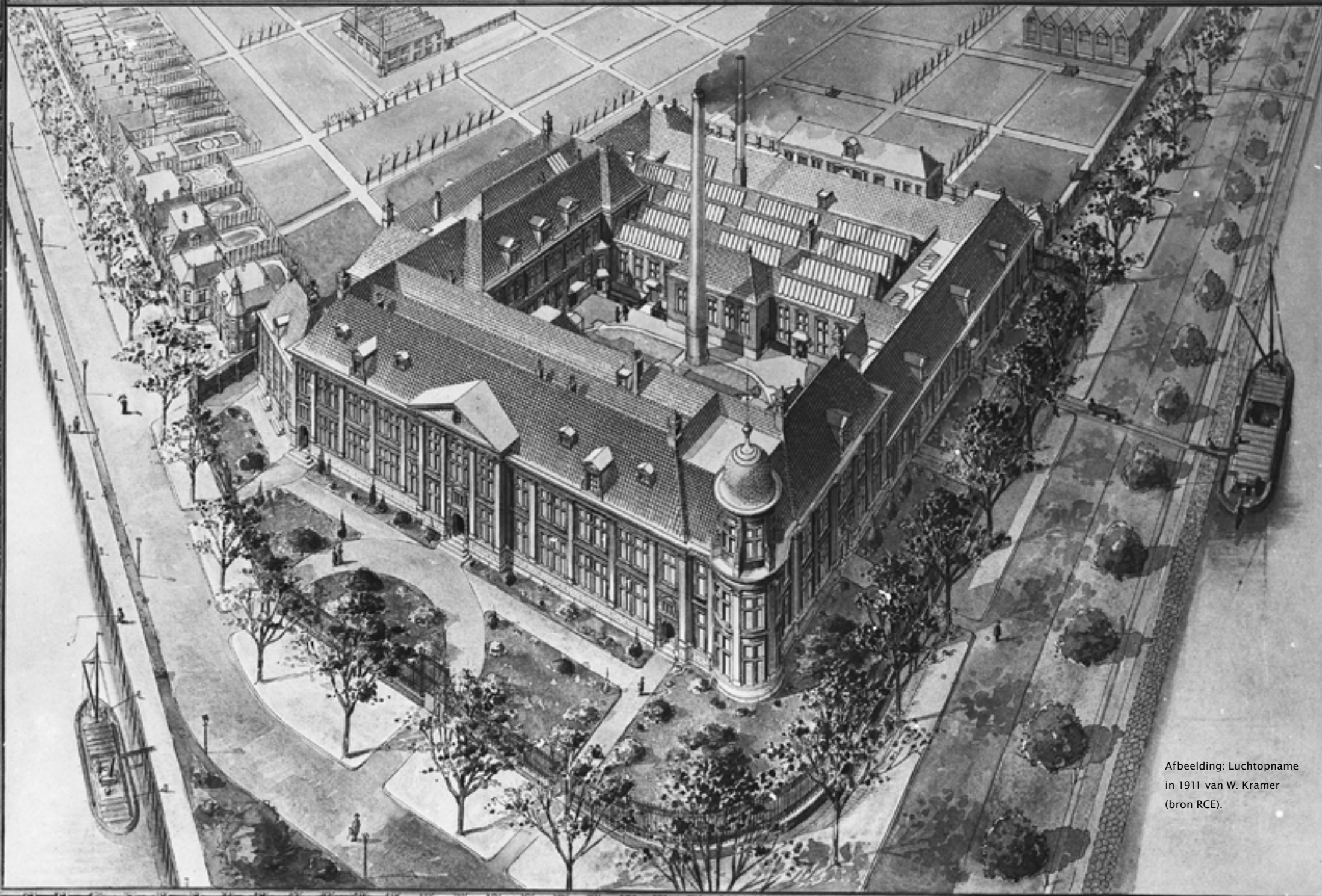
Afbeelding: De Rijksmunt omstreeks 1921 (bron: het Utrechts archief)

ontworpen in een Neoclassicistische stijl. Het is ook het enige Muntgebouw in Nederland. Het ontwerp is van rijksbouwmeester C.H. Peters. Typerend voor het ontwerp is de opbouw van het gebouw in het representatieve gedeelte, de werkruimtes en het fabrieksgedeelte, die allen de “luchtplaats” in het hart van het gebouw delen. Daar komen de drie functies samen. De opdrachtgever speelde bij het ontwerp een belangrijke rol. Geïnspireerd door voorbeelden uit het buitenland, stelde hij het productieproces van De Munt centraal binnen de ruimtelijke afwegingen voor het gebouw: zo efficiënt mogelijk. Ruimtelijk heeft dit geleid tot een gebouw dat het best valt te begrijpen als vier vleugels die in carrévorm om een binnenplaats liggen. Aan de achterzijde van het terrein staan enkele gebouwen die later zijn bijgebouwd, waaronder het smelthuis. De diversiteit van de functies en gebouwvormen heeft tot uiteenlopende sferen in het gebouw geleid. De representatieve voorzijde heeft diverse rijk gedecoreerde ruimtes, die het verhaal van de Munt tot op heden met zich meedragen en van hoge monumentale waarde zijn. De oude fabriekshallen in het middengedeelte ontleen hun charme en monumentale waarden aan de typerende sheddakken. De dwingende gangenstructuur rijgt de functies aaneen en ademt een ingetogen sfeer uit. De later aangebouwde hallen aan de Steijnstraat staan met hun ‘rug’ aan de Steijnstraat en hebben op dit moment een logistieke functie voor de KNM. Het smelthuis (1929) heeft vanwege zijn karakteristieke vorm, inclusief de ijzeren kapconstructie én de van oudsher bijzondere functie eveneens cultuurhistorische waarde.

In de periode 2005-2007 zijn ten behoeve van de uitbreiding van het geldmuseum nog een tweetal volumes toegevoegd aan het complex. Eén volume bevindt zich op het binnenterrein, waardoor het binnenterrein is verkleind en opgesplitst. Dit volume betreft de eerste slagkamer, grenzend aan de industriële hallen in het midden van het complex. De eerste slagkamer wordt verbonden met de hoofdentree door middel van de ‘Gulden Middenweg’, een glazen traverse met een vloer van oude Nederlandse guldenmunten. Het tweede nieuwbouwwolume bevindt zich aan de achterzijde van het complex. Dit volume verbindt het hoofdgebouw met het smelthuis aan de achterzijde.

In dezelfde periode (2005 – 2007) is ook een nieuwe opslagruimte aan de achterzijde van het complex gerealiseerd. Deze opslagruimte grenst aan het smelthuis en de Steijnstraat.

's RIJKSMUNT TE UTRECHT.



Afbeelding: Luchtopname
in 1911 van W. Kramer
(bron RCE).

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

De aanwezige bebouwing gelegen binnen het plangebied (op de percelen kadastraal bekend gemeente Catharijne nummers 5282 en 3644) zijn in eigendom van AG APF De Munt Utrecht B.V.. Op de erfgrans is aan de kant van de Leidseweg en de Muntkade grotendeels een hekwerk gesitueerd.

Grondeigendommen in het plangebied. Op deze kaart staat het grondeigendom van AG APF De Munt B.V. (de kavel van de ontwikkelaar), Gemeente Utrecht (Steijnstraat en een deel van de Leidseweg) en Rijkswaterstaat (de Muntkade) weergegeven.



Buiten dit hekwerk is openbare ruimte, in eigendom bij de gemeente Utrecht en van Rijkswaterstaat. De Muntkade is volledig in eigendom van Rijkswaterstaat evenals een gedeelte van de Leidseweg. Het overige deel van de Leidseweg is in eigendom van de gemeente Utrecht evenals de openbare ruimte in de Steijnstraat. Onderstaande afbeelding geeft de eigendomssituatie weer.

2.2 Bestemmingsplan

De locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Lombok e.o.' (vastgesteld door de gemeenteraad op 4 december 2008). Ook geldt het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2017).

Op grond van bestemmingsplan 'Lombok e.o.' heeft een groot deel van de locatie de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden (M)' (circa 10.700 m² BVO), met de aanduidingen 'munt' (mu) en 'rijksmonument'. Een klein deel binnen de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' heeft de aanduiding 'nuts' (n). Een kleiner deel van de locatie heeft de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B)' (circa 1.900 m² BVO).

Artikel 12 van de bestemmingsplanvoorschriften geeft aan dat de op de plankaart voor 'Maatschappelijke Doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor: maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt: detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen, ter plaatse van de nadere aanwijzing 'rijksmunt': tevens voor museum en bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de productie van munten en zaalverhuur, ter plaatse van de nadere aanwijzing 'nutsvoorzieningen': uitsluitend voor nutsvoorzieningen en bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water, onder andere ten behoeve van de waterhuishouding, wateraanvoer en -afvoer en waterberging. 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. Onder zaalverhuur wordt het volgende verstaan: 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.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' geldt grotendeels een maximale bouwhoogte van 20 meter. Voor het deel met de nadere aanduiding 'nuts' geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter. Op basis van artikel 14 van de bestemmingsplanvoorschriften zijn de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden' bestemd

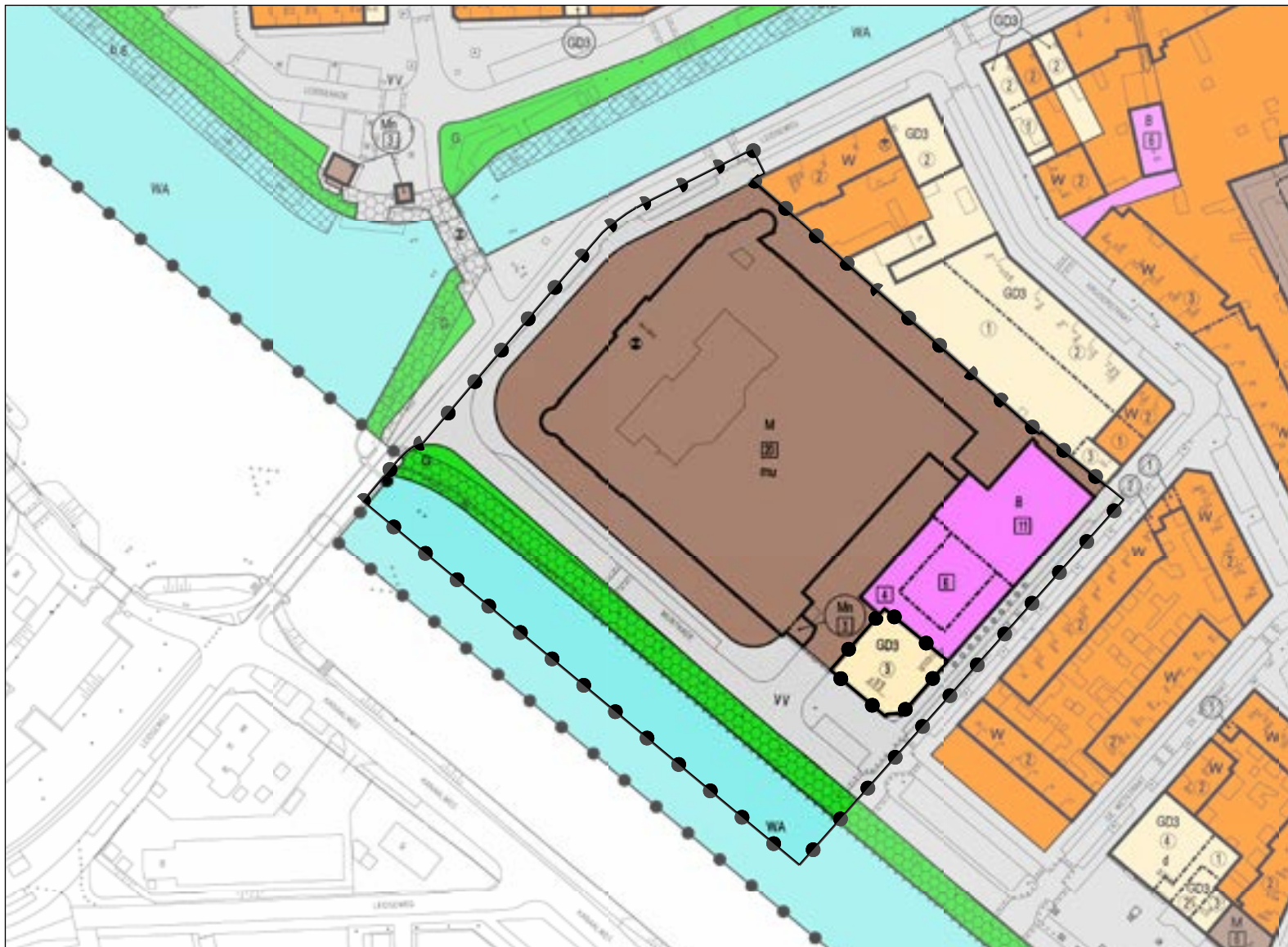
voor: bedrijfsdoeleinden als genoemd in categorie 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten, nutsvoorzieningen en de bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water, onder andere ten behoeve van de waterhuishouding, wateraanvoer en -afvoer en waterberging. Binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' gelden verschillende maximale bouwhoogtes van 4, 6 of 11 meter.

Hoofdgebouwen mogen binnen beide bestemmingen alleen binnen de bouwvlakken worden gebouwd, die volledig bebouwd mogen worden. Artikel 23 van de bestemmingsplanvoorschriften is ook van toepassing omdat de locatie de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' heeft (deels hoge archeologische waarde). Artikel 4 lid 4.3 van de 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' schrijft voor dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen vaststaat dat voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de normen in de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 gerealiseerd worden.

Aan het plangebied grenzen percelen met de bestemmingen 'Woondoeleinden (W)', 'Gemengde Doeleinden 3 (GD3)' en 'Verkeers- en Verblijfsdoeleinden (VV)'.

Afbeelding: Uitsnede plankaart blad 6 uit het bestemmingsplan met Archeologisch waardevol gebied aangewezen gronden





Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Lombok e.o.'
schaal 1:1500

2.3 Functies

Vanaf 1911 tot op heden is De Munt in gebruik als productielocatie van de Koninklijke Nederlandse Munt. Tussen 2005 en 2007 is De Munt zorgvuldig gerestaureerd. Naast de functie voor de Koninklijke Nederlandse Munt is destijds een deel van het gebouw ingericht als Geldmuseum. Dit is echter in 2014 gesloten voor het publiek, waarna dit deel in gebruik is genomen als event- en conferentiecentrum. In het voorjaar van 2020 is de Koninklijke Nederlandse Munt verhuisd naar Houten, om daar de productie op een meer bedrijfsefficiëntere locatie voort te zetten.

De gronden met de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' zijn voor maatschappelijke functies met daaraan ondergeschikt detailhandel en horeca. De huidige bestemming maatschappelijke doeleinden wordt op dit moment feitelijk verschillend gebruikt.

2.4 Gewenst programma

Tabel met de verschillende programmaonderdelen

Programma onderdeel	Metrage laatste gebruik met KNM NV	Metrage in programma	Bandbreedte
Productie KNM NV	5.213	n.v.t.	n.v.t.
Kantoren / co-working / bedrijfsverzamel	2.885	6.500	6.000 - 7.000
Bijeenkomsten, vergaderen en congresruimte	4.509	3.000	2.000 - 4.000
Boetiek hotel (max. 50 kamers)	n.v.t.	2.650	1.500 - 3.000
Sporten en ontspanning	n.v.t.	1.250	900 - 1.500
Horeca	n.v.t.	750	500 - 1.000
Wonen (woon/werk units)	n.v.t.	350	250 - 375
Cultureel / Maatschappelijk	n.v.t.	dmv dubbelgebruik	dmv dubbelgebruik
Totaal	12.607	14.500	

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Het nieuwe programma bestaat uit diverse functies. Hieronder wordt aangegeven of deze in overeenstemming zijn met de geldende bestemmingen.

- zelfstandig kantoor: in strijd met bestemmingen 'Maatschappelijke Doeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden';
- bijeenkomst/evenementen/vergader- en congresruimte met additionele horeca: binnen de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden', ter plaatse van aanduiding 'mu' toegestaan, mits het onder de definitie van zaalverhuur past (zie hierboven). In strijd met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden';
- boetiekhotel met maximaal 50 kamers: in strijd met de bestemmingen 'Maatschappelijke Doeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden';
- zelfstandige horeca: in strijd met de bestemmingen 'Maatschappelijke Doeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden';
- sportschool: in overeenstemming met de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden', in strijd met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden';
- cultureel: in overeenstemming met de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden', in strijd met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden';
- De functie wonen is op basis van het gemeentelijke beleid toegevoegd aan de programmamix (ter plaatse van de voormalige dienstwoning): de voormalige dienstwoning heeft de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' en wonen is hiermee in strijd.

2.4 Ruimtelijk

Ligging in de wijk

Het Muntgebouw ligt op de hoek van de Leidseweg en Muntkade en aan het sluizencomplex. Het ligt daarom aan twee zijden aan het water. Het Muntgebouw met tuin en hekwerk is integraal beschermd als rijksmonument en tevens onderdeel van het industriële erfgoed langs het Merwedekanaal. Het is een beeldbepalend gebouw aan het (rijks)monumentale sluizencomplex. In de afgelopen 10 á 15 jaar zijn diverse van deze monumenten herontwikkeld tot bijzondere locaties in de stad.

Het Muntkwartier is een diverse wijk die hoofdzakelijk bestemd is voor woondoeleinden. Daarnaast kent de buurt verschillende kleinschalige (dienstverlenende) bedrijven in de plint van de woonstraten. Deze bevinden zich voornamelijk langs de Krugerstraat, Muntkade, Leidseweg en Steijnstraat. Ook kent de buurt maatschappelijke en educatieve functies zoals de Utrechtse Hogeschool en het Christelijk Gymnasium Utrecht.

Het Muntgebouw

Het vrijstaande Muntgebouw is vanuit de functie ontworpen als gesloten volume en wordt omzoomd door een tuin en hekwerk. Mede door de formalistische architectuur van de gevels heeft het een visuele en functionele afstand tot de openbare weg. Het productieproces van munten heeft geleid tot een gebouw met vier vleugels die in carrévorm om een binnenplaats liggen. De representatieve, rijk gedecoreerde vleugel is gericht op de Leidseweg met een nadrukkelijk hoekaccent tegenover de

Muntbrug, de werkruimtes en fabriekshallen liggen daarachter en grenzen aan de Muntkade en de Steijnstraat. Het gebouw wisselt in hoogte, de representatieve zijde is twee bouwlagen met kap en een torentje op de hoek, de werkruimtes zijn één bouwlaag met kap en de fabriekshallen zijn één laag met sheddaken. Het oorspronkelijke ensemble, inclusief de opslag op het achterterrein, is Rijksmonumentaal.

In 1928 werd er aan de achterzijde, grenzend aan de Steijnstraat, een nieuw smelthuis gebouwd. Het bestaat uit één bouwlaag met kap. De bouwhoogte is circa 13,5 meter. Naast het Smelthuis staat een Logistieke Hal bestaande uit twee bouwlagen waarvan de bovenste terugliggend is uitgevoerd. De bouwhoogte is circa 7,8 meter. De gevels van beide gebouwen aan de Steijnstraat hebben een gesloten uitstraling. Aan de overzijde van de Steijnstraat staan woningen van 2 bouwlagen met kap met een goothoogte van circa 8 meter en een bouwhoogte van circa 10 meter.

Schematische weergave van de
boudelen van het Muntgebouw:

A. Hoofdgebouw met formele gevel

A1. Dienstwoning

B Werkplaatsen

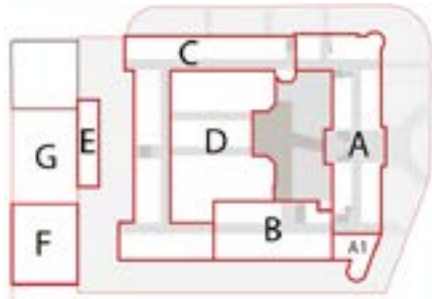
C Laboratorium/magazijn

D Productiehallen

E Bergplaats

F Smelthuis

G Logistieke hal



2.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De locatie is per auto bereikbaar via de Muntkade, via de Abel Tasmanbrug en de Leidseweg. De Leidseweg is een fietsstraat met éénrichtingsverkeer voor auto's (richting centrum) en fietsverkeer in twee richtingen, auto's zijn in deze straat te gast. De Muntkade heeft tweerichtingsverkeer. Het snelheidsregime op de Muntkade en de Leidseweg is maximaal 30 km/u. Aan de Leidseweg is een laad- en losplek.

Openbaar vervoer

De centrale ligging van De Munt in nabijheid van Utrecht Centraal Station maakt het voor de gebruikers en de bezoekers van De Munt aantrekkelijk om gebruik te maken van het openbaar vervoer. Vanaf het OV-knooppunt is de loopafstand naar De Munt ca. 15 minuten. Op circa 5 minuten lopen is de bus- en tramhalte Graadt van Roggenweg gelegen.

Deze sneltram biedt een verbinding richting enerzijds het centraal station/De Uithof, waar een P&R voorziening is gelegen nabij de A27/A28. In de andere richting rijdt deze sneltram richting de wijk Kanaleneiland en de steden Nieuwegein en IJsselstein. Deze tramlijn doet onderweg ook P&R terrein Westraven aan. Deze P&R ligt vlakbij de A12 en A2.

De buslijnen die hier stoppen bieden een verbinding met diverse wijken van de stad en enkele steden daarbuiten (IJsselstein, Vianen, Gorinchem, Oosterhout, Breda, Dordrecht, etc.). Er kan hier daarom worden gesproken van hoogwaardig openbaar vervoer op loopafstand.

Fiets

Daarnaast is De Munt ook uitstekend bereikbaar per fiets. De Munt ligt direct aan de belangrijke 'doorfietsroute' tussen het centrum van Utrecht en Leidsche Rijn Centrum. Aan de overzijde van het Merwedekanaal wordt het project 'Rondje Stadseiland' ontwikkeld waardoor ook hier aantrekkelijke verbindingen voor fietsers en voetgangers ontstaan richting de te ontwikkelen wijk 'Merwedekanaalzone'.

Logistiek

De bevoorrading van de locatie verliep ten tijde van de KNM N.V. grotendeels via de Muntkade. Hier is de inrit richting het eigen terrein gelegen. Op eigen terrein is een laad-en losmogelijkheid. In de toekomstige situatie blijft deze inrit aanwezig. Het deel van Muntgebouw Utrecht wordt bij evenementen grotendeels via de voorzijde bevoorraadt. Er bevindt zich ook nog een entree aan de noordzijde aan de Leidseweg, ter plaatse van het eigen parkeerterrein, maar deze kan slechts beperkt worden gebruikt. Er is aan de Leidseweg een laad- en losplaats aanwezig in de openbare ruimte.

Parkeren

Er is een beperkt aantal parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig en er geldt in de omliggende straten betaald parkeren. Daarom worden bezoekers momenteel (bij evenementen) op voorhand (o.a. via de website) doorverwezen naar de in de omgeving aanwezige openbare parkeergarages van o.a. Holland Casino en de Jaarbeurs en wordt het gebruik van openbaar vervoer aangemoedigd. Aan de Muntkade zijn 16 langspaarvakken aan één kant van de weg en er zijn 21 parkeerhavens. In de Steijnstraat zijn 25 parkeervakken. Begin 2020 is onderzoek gedaan naar de bestaande parkeerdruk van de Muntkade e.o. Hierbij lijkt de parkeerdruk (in de onderzoeksperiode) rond de 65-75% te liggen. Dit betekent dat de parkeerdruk in de wijk feitelijk beperkt is. Op het terrein van De Munt zijn reeds 34 parkeerplaatsen aanwezig op maaiveld. De entree is gelegen aan de Leidseweg. In het gehele openbare gebied geldt betaald parkeren.

In het geval van evenementen (wanneer de parkeerdruk het grootst is) verwijst Muntgebouw Utrecht B.V. haar bezoekers in eerste instantie naar parkeerplaats P1 op het Jaarbeursterrein, met een looproute naar het Muntgebouw. De route van openbaar vervoer staat ook uitgebreid omschreven op de website van Muntgebouw Utrecht B.V.

Er is een fietsparkeervoorziening aanwezig op het eigen terrein aan de zijde van de Muntkade. Bezoekers van Muntgebouw Utrecht parkeren hun fiets in het openbaar gebied. Bij grote evenementen plaatst Muntgebouw Utrecht tijdelijk extra fietsenrekken op eigen terrein.

2.6 Openbare ruimte

Verkeer en verblijfsgebied

De Munt staat aan de prominente zichtlijnen en groen, dat toegankelijk is voor buurtbewoner, gebruiker en voorbijganger. De groen- en waterstructuren van de Leidsche Rijn en het Merwedekanaal zijn prominente 'groen-blauwe assen' (onderdeel van de stedelijke groenstructuur), die samenkomen ter hoogte van het Muntgebouw. De kades en oevers van het Merwedekanaal ter hoogte van de Muntkade worden vernieuwd en zullen weer openbaar toegankelijk zijn. In de directe omgeving liggen park Oog in Al en het Molenpark bij Molen de Ster.

Verharding

De rijloper in aan de Muntkade is 5,7 meter breed en bestaat uit gebakken klinkers. In de berm liggen grastegels. Het trottoir is 1,7 meter breed en bestaat uit 30x30 betontegels.

De rijloper in de Steijnstraat is 5,6 meter breed en bestaat uit betonstraatstenen. Het trottoir aan de kant van De Munt is circa 2,0 meter breed en bestaat uit 30x30 betontegels. Voor het Smelthuis en de Logistieke hal staan 9 ronde betonnen bakken met krentenboompjes. Dit betonnen element zit diep in de grond verankerd. Er zijn aan de overzijde verhoogde boomspiegels gemaakt met betonnen elementen. Er is een laadpaal voor elektrische auto's aanwezig ter hoogte van het Smelthuis.

De smalle parkeerstrip van circa 1,6 meter breed, is aangegeven in de bestrating met een strook van grijze betonklinkers.

Aan de Leidseweg bevindt zich een laad-losplaats en een gehandicaptenparkeerplaats. De bestrating van de Leidseweg, de Muntkade en de Steijnstraat zal door het plan niet veranderen.

Bestaande Krentenboom-
pjes in de Steijnstraat.



Links: Bestaande Magnolia
(nr 27) en rechts de Kersen-
boom (nr. 28) in
de voortuin van het Munt-
gebouw.



Bomen en groenvoorziening

Volgens de Bomenstructuurkaart is de Leidseweg één van de oude toegangs-
wegen van Utrecht en daardoor een historisch belangrijke lijnstructuur.
De Muntkade is aangegeven als een bomen lijnstructuur. Zowel de Muntkade
als de Leidseweg maken deel uit van de ecologische structuur.
In het gebied zijn verschillende bomen aanwezig. De magnolia (nr.27 zie
bijlage bomeninmeting) en kers (nr. 28) op de kavel van het Muntgebouw
staan aan de Leidseweg en vallen dus binnen de bomenstructuur en de
ecologische structuur. De overige bomen staan in de tuin aan de Muntkade
(nr. 22,23,24, 25 en 26). De hele voortuin van het Muntgebouw is deel van
het Rijksmonument.

Op het achterterrein en de binnenplaats van het Muntgebouw staan ook
enkele bomen (nr. 29 en 30) maar deze zijn beleidsmatig niet verder
beschermd.

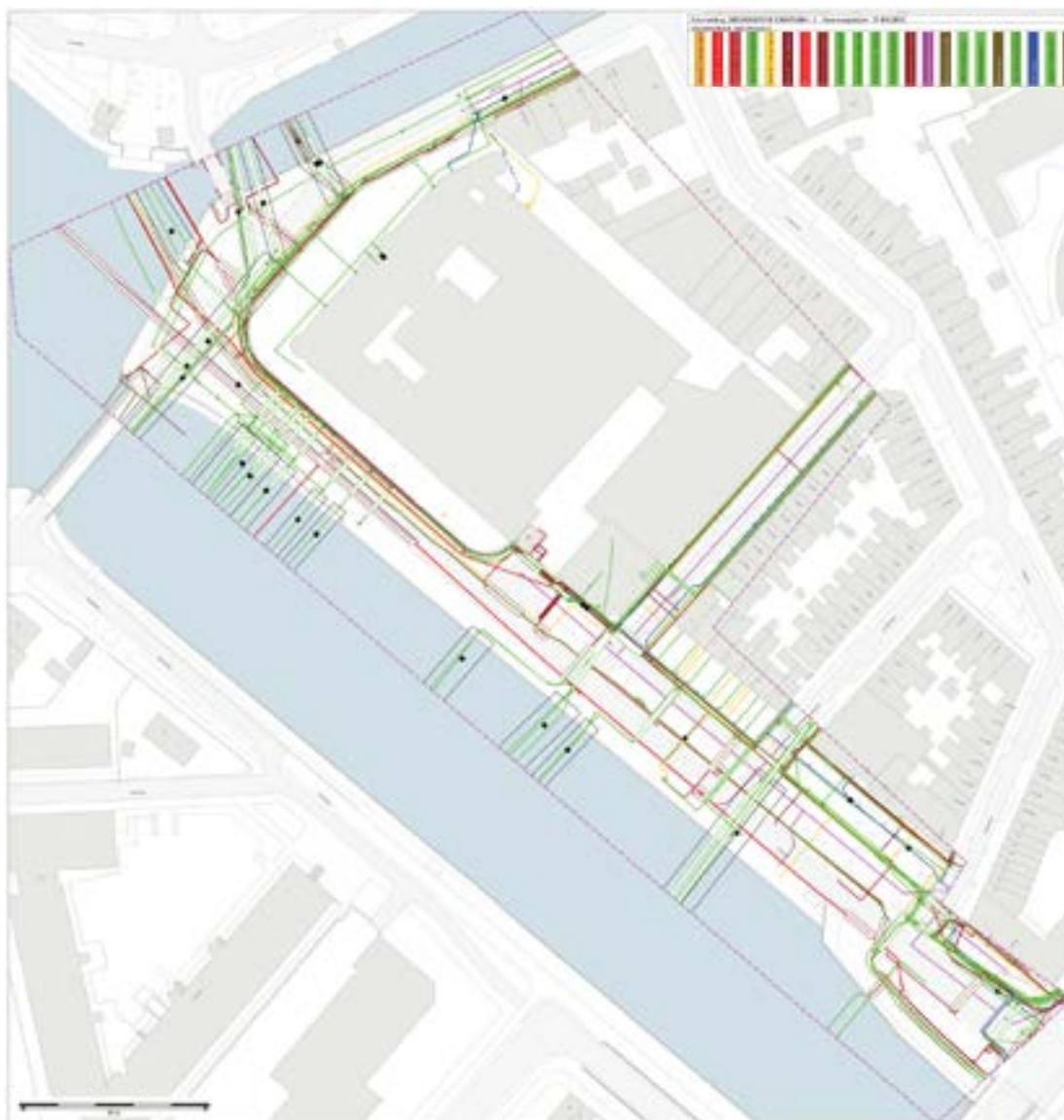
In de Steijnstraat staan 9 bakken met krentenboompjes. Tevens staan hier in
de straat 7 grote Acacia's (*Robinia pseudoacacia*).

Ecologie

Op grond van de Wet natuurbescherming is er onderzoek uitgevoerd naar
de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en
beschermde gebieden. Bij het vaststellen van (wijzigingen in) een bestem-
mingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming
niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden
gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provin-
cie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie
Utrecht 2017.

Kabels & Leidingen

Er zijn kabels en leidingen en hoofdriolering aanwezig; deze liggen voorna-
melijk onder de rijloper en het trottoir van de Leidseweg en de Muntkade.
Onder de Muntkade liggen een drietal hoogspanningskabels. In de straten
zijn kolken aanwezig die zijn aangesloten op het riool.



Afbeelding: KIIC-melding september 2019. Op deze kaart staan alle bekende kabels en leidingen in het plangebied weergegeven.

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.0 Inleiding

Monumentale waarde

Het doel is om herontwikkeling mogelijk te maken met integraal behoud van het rijksmonument, de lokale identiteit en het (industriële) monumentale karakter.

Betekenis voor de stad en de buurt

Het doel is ook om het Muntgebouw meer open te stellen voor de stad en een betekenis te geven voor de buurt, de Utrechter, maar ook voor een breder (inter-)nationale doelgroep. Ontmoeten binnen het gebouw is belangrijk voor de stad en voor het functioneren van het gebouw in de wijk; het Muntgebouw moet straks functioneren als een semi-publieke plek. Omdat het Muntgebouw op een bijzondere plek in de stad ligt, vraagt deze locatie om een uniek concept. De volgende punten zijn daarom voor de gemeente randvoorwaarden om mee te werken aan de herontwikkeling.

Uitnodigende programmatische mix

De programma-invulling is een mix van activiteiten die nieuwe betekenis geeft aan De Munt. De mix van functies zorgt ervoor dat het Muntgebouw voor een brede doelgroep aantrekkelijk is om te bezoeken. De functies versterken elkaar en bieden gedurende de hele dag een aantrekkelijk aanbod. De functies en activiteiten binnen De Munt zijn van een dusdanige omvang dat deze geen pieken van extreme drukte in de wijk veroorzaken.

De activiteiten waar de gemeente aan mee wil werken zijn:

- werken (kantoor/ co-working)
- ontmoeten (bijeenkomsten en vergaderen),
- slapen (boetiekhotel),
- eten en drinken (horeca)
- wonen (in de voormalige dienstwoning)
- sporten/ ontspanning

Wonen is een kleinschalig programmaonderdeel dat door de gemeente is toegevoegd aan de programmamix. Het idee is dat alle ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de woningbouwopgave van de stad.

Flexibiliteit

Om enige mate van flexibiliteit in het programma op te nemen, wordt in het bestemmingsplan straks een bandbreedte vastgelegd van mogelijke programma's, een bandbreedte voor het aantal vierkante meters voor de divers programma-onderdelen en een bandbreedte in de positionering van de programmaonderdelen binnen het gebouwencomplex. In hoofdstuk 3.1 staan de uitgangspunten voor deze bandbreedte beschreven.

Het doel is om de invulling van het gebouw een mate van flexibiliteit te geven om zo toekomstige veranderingen in werken, ontmoeten en horeca een plaats te kunnen bieden. Het behoud van een goede mix van functies moet ook voor de toekomst wel behouden blijven.

Wat mogelijk is qua programmatische mix, is onder meer afhankelijk van de parkeerbalans en de mogelijkheden die de Nota parkeren en Stallen daarin biedt.

3.1 Functies

Werken

- Werken bestaat uit hoogwaardige kantoor- en bedrijfsfuncties, co-working, (creatieve) bedrijfsfuncties in de lichtste milieucategorie (max. categorie 2) gericht op R&D, ontwerp, innovaties/prototyping
- Het totale 'werk'-deel beslaat minimaal 6000 m² bvo en maximaal 7000 m². Om diversiteit van gebruikers in het gebouw te waarborgen, wordt gestreefd naar een mix van verschillende eindgebruikers. Er kan wel sprake zijn van 1 operator/beheerder.
- In verband met de beperkte beschikbaarheid van parkeerruimtes dient gezocht te worden naar bedrijven die zo min mogelijk afhankelijk zijn van de auto en die OV-gebruik stimuleren.

Bijeenkomsten en vergaderen

- Bijeenkomsten en vergaderen beslaat minimaal 2.000 m² en maximaal 4.000 m² bvo.
- Bij bijeenkomsten mogen maximaal 1.000 mensen aanwezig zijn (maximaal 750 personen in de huidige situatie).

Hotel

In het hoofdgebouw van De Munt is een boetiekhotel mogelijk;

- Een hotel beslaat minimaal 2.000 m³ en maximaal 3.000 m² bvo.

Een hotel is enkel mogelijk als wordt voldaan aan het hotelbeleid. Hierbij gelden onder meer de volgende voorwaarden:

- Bijzonder boetiekhotel concept; maximaal 50 hotelkamers.
- Kwaliteit initiatiefnemers: harde toezegging ontwikkelaar én exploitant voor realisatie van initiatief inclusief aantoonbare referenties.
- Duurzaamheid: het concept draagt bij aan duurzaamheidsdoelstellingen en is alternatief aanwendbaar (bijvoorbeeld makkelijk om te vormen naar woningen),
- Segmentatie: het hotel bedient aantoonbaar een eigen doelgroep met voor Utrecht aanvullende hotelconcepten.

Verder geldt dat:

- De entree van het hotel zit aan de representatieve zijde van het gebouw aan de Leidseweg.
- Leenfietsen en extra fietsparkeerplekken voor hotelbezoekers worden voorzien op een voor hotelbezoekers logische locatie.
- Het inpasbaar is in het rijksmonument rekening houdend met de hoge monumentwaarden van indeling en opzet van het complex.
- Hotelfunctie specifiek gekoppeld aan voorzijde hoofdgebouw.
- Vóór ter inzagelegging bestemmingsplan dient aan deze voorwaarden voldaan te zijn.

Alternatief programma voor hotel

Gezien de huidige ontwikkelingen in de hotelmarkt, als gevolg van het COVID-19 virus, is de toekomstige ontwikkeling van een hotelconcept in De Munt onzeker. Indien niet aan bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan, zal het beoogde hotelprogramma alternatief worden ingevuld binnen de programmatische kaders van de bouwvelop. Derhalve is flexibiliteit in de programmaonderdelen opgenomen.

- Als alternatief wordt gezocht naar een unieke en onderscheidende functie en/of gebruik om de interessante mix aan functies en doelgroepen binnen De Munt te borgen.
- Op dit moment wordt gedacht aan het gebruik van ruimtes door creatieve bedrijven (bijv. start-ups, scale-ups en broedplaatsen/ateliers). Delen van bijvoorbeeld de zolderverdieping lenen zich hier goed voor.

Programma onderdeel	Metrage laatste gebruik met KNM NV	Metrage in programma	Bandbreedte
Productie KNM NV	5.213	n.v.t.	n.v.t.
Kantoren / co-working / bedrijfsverzamel	2.885	6.500	6.000 - 7.000
Bijeenkomsten, vergaderen en congresruimte	4.509	3.000	2.000 - 4.000
Creatieve bedrijfsruimte	n.v.t.	2.650	1.500 - 3.000
Sporten en ontspanning	n.v.t.	1.250	900 - 1.500
Horeca	n.v.t.	750	500 - 1.000
Wonen (woon/werk units)	n.v.t.	350	250 - 375
Cultureel / Maatschappelijk	n.v.t.	dmv dubbelgebruik	dmv dubbelgebruik
Totaal	12.607	14.500	

Horeca

Langs het Merwedekanaal is op bijzondere plekken horeca mogelijk. Het Muntgebouw is aangewezen als een van deze plekken. Voor horeca is daarom een brede programmering gewenst maar wel rekening houdend met mogelijk effecten voor directe omwonenden.

- Horeca beslaat minimaal 500 m² en maximaal 1.000m² zelfstandige horeca. Dit is, inclusief algemene ruimten en opslag
- Hiernaast is een terras, mits in te passen binnen de monumentale tuin, een mogelijkheid in de tuin aan de Muntkade.
- Een aantal profielen uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 biedt ruimte voor deze brede horecaprogrammering, ook in relatie of combinatie met andere functies: profiel 10 'Horeca in wijk' en profiel 12 'Bijzondere horeca op bijzondere locaties'.

- Het horecaconcept dient qua openingstijden passend te zijn bij de woonbuurt. Bij de vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden dat geluidsoverlast voor omwonenden zo veel mogelijk wordt beperkt.
- De horeca zoals hier beschreven gaat niet over een eventuele bedrijfskantine. Eventuele additionele horeca kan gekoppeld worden aan de evenementenfunctie of aan de hotelfunctie.
- Horeca mag het rijksmonument noch qua beeld noch fysiek schaden (geen reclames, zonweringen, aard en nagelvaste parasols etc.). Er zal een terrasontwerp moeten worden geleverd dat passend is bij het monumentale gebouw en past binnen de monumentale omgeving.

Wonen

In verband met de hoge monumentale waarden van het exterieur en interieur van de meeste gebouwdelen is de locatie van de voormalige dienstwoning de meeste geschikte plek voor Wonen.

- In plangebied komen twee tot drie woningen ter plaatse van de voormalige dienstwoning.
- Deze woningen kunnen ook worden ingevuld als woon-werkunits.

Sporten / ontspanning

- Sporten en ontspanningsfuncties (bijv. fitness/yoga) die passend zijn binnen een woonomgeving zijn mogelijk.
- De bandbreedte hierbij beslaat minimaal 900 m² bvo en maximaal 1500 m² bvo
- Momenteel wordt uitgegaan van een inpassing van de sportfunctie in de voormalige 'Logistieke Hal' aan de achterzijde van het complex.

Cultureel/maatschappelijk

- Het culturele en maatschappelijke component wordt georganiseerd middels actieve programmering door een curator aangesteld door de eigenaar/operator van het gebouw.
- De culturele en maatschappelijke activiteiten kunnen in verschillende ruimtes plaatsvinden (lezing, huiskamerconcert, tentoonstelling, danslessen en theater).

- In De Munt kunnen activiteiten worden georganiseerd die aansluiten bij zowel lokale als (groot)stedelijke initiatieven zoals het Lombok-festival, Utrechts Filmfestival en Monumentendag.
- De organisatie/persoon in de rol van curator zorgt voor een interessante en gevarieerde invulling van de programmering.

3.2 Ruimtelijk

Het Muntgebouw

Het vertrekpunt voor de transformatie is het benutten van de potentie en het respecteren van de dragers van het bestaande gebouw. Dit betekent dat de originele bebouwingssituatie op sommige plekken zal worden terug gebracht.

- De verbinding tussen het Smelthuis en het Laboratorium zal worden verwijderd. Hierdoor wordt de hoofdstructuur van het gebouw weer terug gebracht naar de originele vorm.
- Ter plaatse van het platte dak op de noordgevel (Gebouwdeel B, werkplaatsen) is het mogelijk om binnen de mogelijkheden van het rijksmonument, het dak te herstellen naar de originele dakvorm.
- Het plan is om de toegangspoorten aan de Muntkade naast de trafo te slopen; deze worden dan vervangen door een entree die passend is bij de monumentale hekken rondom het gebouw.

Structuur en ontsluiting

Het monumentale hoofdgebouw van De Munt heeft een representatieve entree en een heldere gangenstructuur. De gangen verbinden ruimtelijk gezien het productiegedeelte en de representatieve voorkant van het gebouw.

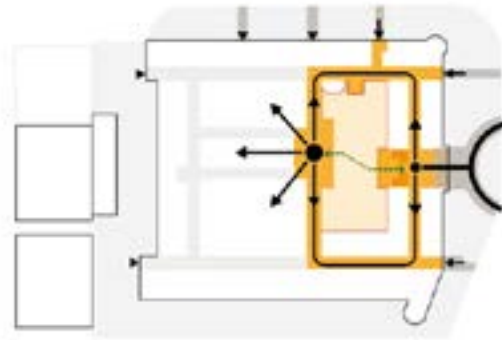
De vier vleugels liggen in een carrévorm om een binnenplaats.

- Het carré van gangen in het gebouw wordt gerespecteerd en blijft dus ook na de herontwikkeling herkenbaar en bruikbaar aanwezig.
- Er blijft altijd een interne rondgang op de begane grond aanwezig die publiek toegankelijk is (gedurende openingstijden). Vanuit deze rondgang zijn alle andere programma onderdelen bereikbaar.
- Er zijn verschillende secundaire ingangen in het gebouw. De secundaire ingangen zijn ondersteunend aan de hoofdentree. De secundaire entrees vervangen de hoofdentree echter nooit;
- Het restaurant en het hotel mogen hierop de uitzondering zijn in de avonduren in verband met de ruimere openingstijden

Publiek toegankelijke ontsluiting in het gebouw

In het gebouw is er een rondgang die publiek toegankelijk is tijdens openingsuren.

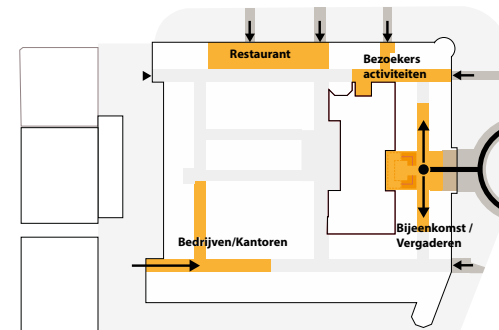
- De rondgang aangegeven in geel is de minimale rondgang op de begane grond die open moet zijn.
- Vanuit de rondgang zijn alle andere functies op de begane grond van het Muntgebouw bereikbaar.



Ontsluiting van buitenaf

Er zijn verschillende secundaire ingangen in het gebouw.

- De secundaire ingangen zijn ondersteunend aan de hoofdentree. De secundaire entrees vervangen de hoofdentree echter nooit.
- Het restaurant en het hotel zijn de uitzondering op de regel, in verband met de ruimere openingstijden in de avonden.



Referentiebeelden:

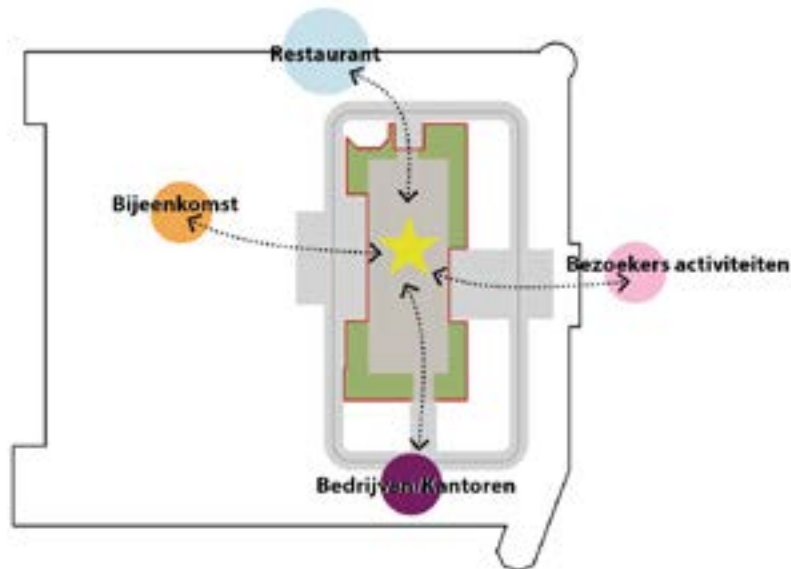
1. Een terras bedient de verschillende functies en activiteiten in het gebouw maar is ook publiek toegankelijk.

2. Horeca heeft een visuele en functionele relatie met de centrale ruimte.



Centrale ruimte

Met het veranderende gebruik ligt de focus op het openen en toegankelijk maken van het gebouw, zodat deze kan functioneren als onderdeel van buurt en stad. Binnen het gebouw is er daarom een inspirerende en overtuigende centrale ontmoetingsplek. Deze ruimte is essentieel voor ontmoeting en voor het ontsluiten van de verschillende programmaonderdelen. Tevens speelt deze ruimte een belangrijke rol voor oriëntatie binnen het gebouw. De centrale ruimte is uitnodigend en toegankelijk, zodat deze betekenis kan gaan geven aan bezoekers uit de stad en de wijk.



- De centrale ruimte functioneert als het hart van het complex, van hieruit zijn de verschillende programmaonderdelen te bereiken.
- De ruimte is, zowel binnen als buiten, flexibel te programmeren.
- Een eventuele overkapping op de binnenplaats is een reversibele toevoeging aan het gebouw. Dit houdt in dat alle aanpassingen weer ongedaan gemaakt kunnen worden zonder aantasting van het monument. Een overkapping is qua ontwerp en aansluiting passend bij het rijksmonument
- Een eventuele overkapping op de binnenplaats is niet zichtbaar vanaf de openbare weg en houdt bestaande kappen herkenbaar. De maximale hoogte van de overkapping is daarom 14 meter.
- In de zomermaanden kan een 'binnenplaats' dienen als een plek van samenkomst van de bezoekers en gebruikers van de verschillende functies.
- In de wintermaanden is er een andere 'centrale ruimte' die deze functie volledig kan vervullen.
- De centrale ruimte heeft een heldere en logische relatie met de horeca (of additionele horeca).

Invulling Binnenplaats

De binnenplaats wordt momenteel doorsneden door de 'Gulden Middenweg'. Onder de binnenplaats ligt de voormalige kluis.

- De binnenplaats mag (volledig) overkapt worden
- In het geval dat de binnenplaats niet overkapt wordt is de ambitie om aanzienlijk te vergroenen.
- Als de binnenplaats gebruikt wordt als centrale ruimte, dient er een heldere en duidelijke functionele relatie te zijn met de horeca (of additionele horeca).
- De inrichting van de binnenplaats wordt zodanig vormgegeven dat het van betekenis kan zijn voor (grotere) culturele evenementen.

Achtererf

- Het doel is om een parkeerroute over het eigen terrein te maken. Hiervoor moet de verbinding tussen de productiehallen en het Smelthuis worden afgebroken.
- De bestaande toegangen aan de Muntkade en Leidseweg blijven behouden. De bestaande in- en uitrit aan de Muntkade zal gebruikt worden als inrit voor autoverkeer.
- De bestaande in- en uitrit aan de Leidseweg zal gebruikt worden als uitrit voor autoverkeer.

Het Smelthuis en de Logistieke hal

- Het Smelthuis is formeel niet beschermd, maar heeft wel monumentale waarden (bouwfase 1928).
- Aanpassingen aan de binnen- en buitenzijde worden daarom gedaan in overleg met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.
- Het uitgangspunt is dat de kapconstructie van het Smelthuis in stand wordt gehouden en in het straatbeeld zichtbaar blijft.
- In de gevel van het Smelthuis en de aangrenzende logistieke hal worden ramen toegevoegd en hierbij wordt rekening gehouden met de privacy van de bewoners in de Steijnstraat.
- Het uitgangspunt is wel om 'ogen op de straat' te hebben om zo de sociale veiligheid te verbeteren.
- De monumentale bergplaats en het Smelthuis worden gerenoveerd en geschikt gemaakt voor het programma kantoren en sport.

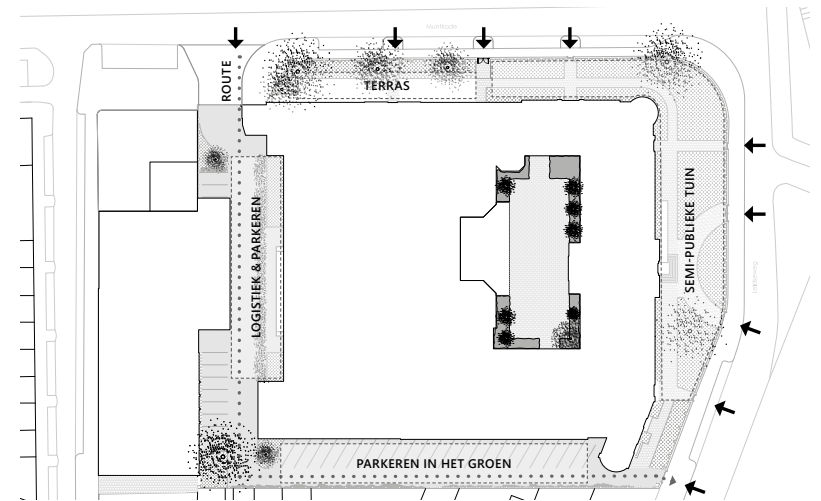


Afbeelding: Tuin-/terrein-
indeling

De Tuin

Doel is om de tuin van De Munt actief en divers te programmeren met behoud van de monumentale waarde. Tevens is het doel om het groen te versterken door bijvoorbeeld bomen terug te planten en verharding te verminderen. Aan de volgende uitgangspunten zal daarom worden getoetst;

- De programmering van de tuin helpt om de geslotenheid van het monumentale gebouw en van het monumentale hekwerk te verzachten, en om zo de (semi-)publiek toegankelijke functie van de Nieuwe Munt voor de buurt en voor de stad vorm te geven.
- De huidige openingen in het monumentale hekwerk bieden voldoende toegankelijkheid; het hekwerk wordt dus niet verder aangetast.
- Een horecaterras en een eventueel speelelement liggen i.v.m. zonorientatie aan de Muntkade.
- Aan de achterzijde zal het groene karakter van de voorzijde zo veel mogelijk worden doorgetrokken.
- Het gemeentelijke beleid is dat hemelwater zoveel mogelijk afgekoppeld wordt van het riool en waar mogelijk geïnfiltreerd wordt in de bodem. Ook voor de Nieuwe Munt is dit daarom het uitgangspunt. Bij de parkeerplaatsen wordt hier met de keuze voor het type verharding zo veel mogelijk rekening mee gehouden. Mocht volledige afkoppeling wegens de monumentstatus niet mogelijk zijn, dan dient de ontwikkelaar dit expliciet aan te tonen.
- Het ontwerp van de tuin draagt bij aan de uitnodigende uitstraling en aan een verbetering van de sociale veiligheid (met name aan de Muntkade).
- Programmatische invulling van de tuin biedt meerwaarde voor de buurt. Het terras dient binnen de monumentale waarde van de tuin ingepast te worden. Dit wordt getoetst door de afdeling erfgoed en het RCE.
- De wens vanuit de buurt is om de tuin kleurrijker (meer bloemen) te maken. Het gemeentelijk standpunt van vergroenen sluit hier bij aan.
- Inrichting volgens uitgangspunt "groen tenzij"



3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

- Met het oog op de stedelijke mobiliteit is het niet wenselijk om de automobiliteit verder te laten groeien. Het uitgangspunt is daarom dat het aantal verkeersbewegingen en/of het aantal benodigde parkeerplaatsen niet of in beperkte mate mag toenemen.
- In de toekomstige situatie rijden gebruikers van de parkeergelegenheid op eigen terrein via de Muntkade het terrein op. Dit verkeer verlaat het terrein aan de kant van de Leidseweg en gaat hier rechtsaf in verband met het hier geldende eenrichtingsverkeer.
- Leveranciers laden en lossen in principe op de daarvoor aangewezen plaats op het eigen terrein aan de achterzijde. Bij grote drukte, bijvoorbeeld rondom evenementen kan er beperkt gebruik worden gemaakt van het voorterrein om te laden/lossen.

In de toekomst gaat een deel van het verkeerssysteem in de buurt en in de nabije omgeving aangepast worden. Het is niet de verwachting dat dit grote gevolgen gaat hebben voor de Steijnstraat, Krugerstraat, Muntkade en Leidseweg.

Parkeren

Het nieuwe programma moet voldoen aan de auto- en fietsparkeernormen uit de nota Stallen en Parkeren zone A2: centraal stedelijk. De minimale parkeernormen voor de beoogde functies in dit gebied zijn:

Kantoor	0,4 per 100 m ² bvo
Evenementen / congres	2,25 per 100 m ² bvo
Sportschool / Fitness	0,45 per 100 m ² bvo
Café / Bar	3,00 per 100 m ² bvo
Restaurant	6,00 per 100 m ² bvo
Hotel	0,83 per 10 kamers
Wonen (80-130m ²)	0,9 per woning
Werken / bedrijfsverzamelgebouw	0,4 per 100 m ² bvo

- Het huidige aantal parkeerplaatsen op eigen terrein à 34 stuks zal in het plan worden aangehouden.
- Als onderdeel van het parkeervraagstuk zullen ook de mogelijkheden van het gebruik van (leen)fietsen en/of deelauto's worden ingezet.
- Er komt een laad- en losplek op eigen terrein, ter plaatse van het huidige expeditiehof. De tijden van de leveranciers zijn in deze fase nog niet bekend, maar naar verwachting zal dit op de gebruikelijke tijden zijn, met name overdag.

Fietsenstalling

Er wordt een gebruiksvriendelijke overdekte fietsenstalling gerealiseerd die voldoende capaciteit heeft.

- Om te voorkomen dat fietsen tegen het monumentale hek gestald worden zal voorzien worden in een goed alternatief, al dan niet op straat of in een parkeergelegenheid op eigen terrein (bij voorkeur in de kelder).
- Voor grotere bijeenkomsten kan incidenteel naar een flexibele fietsparkeervoorziening gezocht worden.
- Voor horeca bezoekers wordt een fietsparkeervoorziening op deels eigen terrein gerealiseerd.
- De initiatiefnemer heeft onderzocht dat er in de bestaand kelder een ondergrondse fietsenstalling kan worden gerealiseerd. Deze fietsenkelder is toegankelijk vanaf zowel de Leidseweg als de Muntkade.

Tabel:
Bomeninventarisatie
uitgevoerd door BTL
bomendienst

3.4 Openbare ruimte

Het doel is dat door de herontwikkeling van het Muntgebouw geen extra verharding noodzakelijk is in de openbare ruimte -“groen tenzij”. Als er door de herontwikkeling bestrating of beplanting moet worden aangepast, dan wordt de openbare ruimte door de ontwikkelaar volgens een door de gemeente goedgekeurd plan weer aangeheeld.

- De ontwikkelaar maakt een inrichtingsplan voor de delen van de openbare ruimte die aangepast gaan worden. Dit plan voldoet aan de gemeentelijke eisen (zie www.utrecht.nl/beheerinrichtinggebruik) voor de aanleg van buitenruimte.
- Aan de Muntkade worden geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Inrichting ten behoeve van elektrische deelconcepten is wel een mogelijkheid.

Bomen en heesters

- Bomen die ten gevolge van de ontwikkeling moeten wijken worden binnen het plan gebied of in tweede instantie in de directe nabijheid van het plangebied gecompenseerd.
- De bomen, die blijkens de conclusies van de bomeninventarisatie technisch gezien goed verplantbaar zijn, dienen binnen het plangebied verplant te worden.
- Bestaande bomen in de voortuin en op het achtererf van het Muntgebouw dienen als de conditie dat toestaat behouden te blijven.

Hiernaast is een tabel opgenomen met de bomeninventarisatie door BTL bomendienst.

Nummer	Soortnaam	Nederlandse naam	Straat	Hoogte	Kroon diameter	Conditie	Inschating leeftijd	Toekomstverwachting
1	Amelanchier lamarckii	krentenboompje	Steijnstraat	4	3	goed	15	>15
2	Amelanchier lamarckii	krentenboompje	Steijnstraat	5	3	goed	15	>15
3	Amelanchier lamarckii	krentenboompje	Steijnstraat	5	3	goed	15	>15
4	Amelanchier lamarckii	krentenboompje	Steijnstraat	5	3	goed	15	>15
5	Amelanchier lamarckii	krentenboompje	Steijnstraat	5	3	goed	15	>15
6	Amelanchier lamarckii	krentenboompje	Steijnstraat	5	3	goed	15	>15
7	Amelanchier lamarckii	krentenboompje	Steijnstraat	5	3	goed	15	>15
8	Amelanchier lamarckii	krentenboompje	Steijnstraat	5	3	goed	15	>15
9	Amelanchier lamarckii	krentenboompje	Steijnstraat	4	3	goed	15	>15
10	Robinia pseudoacacia	schijnacacia	Steijnstraat	15	12	goed	40	>15
11	Robinia pseudoacacia	schijnacacia	Steijnstraat	15	12	goed	40	>15
12	Robinia pseudoacacia	schijnacacia	Steijnstraat	15	11	goed	40	>15
13	Robinia pseudoacacia	schijnacacia	Steijnstraat	15	13	goed	40	>15
14	Robinia pseudoacacia	schijnacacia	Steijnstraat	15	12	goed	40	>15
15	Robinia pseudoacacia	schijnacacia	Steijnstraat	15	12	goed	40	>15
16	Robinia pseudoacacia	schijnacacia	Steijnstraat	15	13	goed	40	>15
17	Platanus x hispanica	plataan	Leidseweg	12	14	iets verminderd	40	>15
18	Castanea sativa	tamme kastanje	Muntkade	6	6	iets verminderd	30	>15
19	Castanea sativa	tamme kastanje	Muntkade	6	5	iets verminderd	30	>15
20	Castanea sativa	tamme kastanje	Muntkade	6	6	goed	30	>15
21	Castanea sativa	tamme kastanje	Muntkade	6	5	iets verminderd	30	>15
22	Corylus columna	boomhazelaar	Muntkade	6	3	goed	15	>15
23	Quercus robur	zomereik	Muntgebouw	18	10	goed	70	>15
24	Quercus robur	zomereik	Muntgebouw	18	15	goed	70	>15
25	Acer pseudoplatanus	esdoorn	Muntgebouw	15	11	goed	60	>15
26	Prunus avium	zoete kers	Muntgebouw	6	6	sterk verminderd	40	6-15
27	Prunus avium	zoete kers	Muntgebouw	7	9	iets verminderd	40	6-15
28	Magnolia soulangeana	valse tulpenboom	Muntgebouw	9	12	goed	35	>15
29	Magnolia soulangeana	valse tulpenboom	Muntgebouw	9	10	goed	35	>15
30	Fraxinus excelsior	gewone es	Muntgebouw	15	12	goed	60	>15

3.5 Duurzaamheid

Een duurzame en gezonde verstedelijking wordt onder andere bereikt door hogere eisen te stellen aan energievoorziening en gebruik van grondstoffen dan wettelijk noodzakelijk. Deze zijn in de uitgangspunten hieronder meegenomen.

DuMo

Gezien de rijksmonumentale status van het Muntgebouw is het behalen van een standaard duurzaamheidslabel niet toepasbaar en tevens niet verplicht. Daarbij komt dat de gebruikelijke duurzaamheidsaanpassingen niet altijd mogelijk zijn. Daarom wordt sinds enkele jaren de DuMo-methode toegepast. De duurzame instandhouding, restauratie of herbestemming van monumentale gebouwen vereist altijd maatwerk. Deze landelijk erkende methode wordt inmiddels tal van jaren ingezet bij de verduurzaming van monumentaal vastgoed.

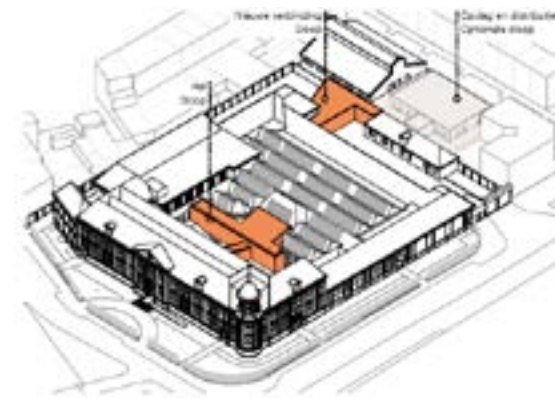
Met behulp van het 'DuMo-rekenmodel' wordt voor de huidige situatie van het Muntgebouw het zogenaamde 'DuMo-profiel' berekend. In het DuMo-profiel wordt de balans tussen enerzijds de erfgoedwaarden en anderzijds de duurzaamheid in beeld gebracht. Het doel van het DuMo-profiel is dan ook om monumenten te kunnen beoordelen op duurzaamheid en om in te schatten welke effecten geplande duurzaamheidsmaatregelen zullen hebben voor zowel de duurzaamheidsprestatie als de aanwezige erfgoedwaarden. Het DuMo-profiel is de samenstelling van de Du-index en de Mo-coëfficiënt. De Du-index geeft aan welke prestatie het betreffende gebouw bereikt m.b.t. duurzaamheid. Met de Mo-coëfficiënt wordt aangegeven hoe groot de ingrijpmogelijkheden in het gebouw zijn. Wordt de Du-index door nieuwe ingrepen hoger, dan wordt ook de duurzaamheidsprestatie beter. Wordt de Mo-coëfficiënt hoger, dan worden cultuurhistorische waarden hersteld. Een afname van de Mo-coëfficiënt betekent, dat er cultuurhistorische waarden verloren zijn gegaan. De ervaring leert dat in de meeste gevallen de Du-index stijgt, terwijl de Mo-coëfficiënt niet verandert door de ingrepen. Dit betekent dus dat de duurzaamheidsprestatie verbetert, zonder dat de ingrepen tot een verlies van cultuurhistorische waarden leiden. Uitgangspunt is dat er voor de herbestemming van het Muntgebouw voor de verschillende scenario's een DuMo-label A kan worden behaald.

Afbeelding: sloop bestaande bouwwerken (oranje)

1. Circulair bouwen

De gemeenten in de regio Utrecht, waaronder de gemeente Utrecht, hebben aangegeven om een voorbeeldfunctie te willen bekleden als het gaat om de circulaire economie in de gebouwde omgeving. Binnen de gemeente Utrecht is daartoe in 2016 de motie Circulair Bouwen aangenomen die uitsprekt dat "circulair bouwen in Utrecht de norm moet zijn". Dat betekent dat de gemeente deze voorkeur voor circulair bouwen actief uitdraagt bij alle gebiedsontwikkelingen en bouwprojecten. Bij projecten waarbij de gemeente geen grondeigenaar is wordt projectontwikkelaars gevraagd op welke manier men kan voldoen aan deze voorkeur.

De herontwikkeling van het Muntgebouw is in essentie een goed voorbeeld van circulaire economie door een bestaand gebouw te herbestemmen naar een nieuwe functie in plaats van het te slopen en opnieuw op te bouwen. Na circa 100 jaar dienst te hebben gedaan als munten productie faciliteit, krijgt het gebouw nu een nieuw leven als o.a. een werken ontmoetingsplek. Het overgrote deel van het gebouw zal volledig worden hergebruikt en gerenoveerd. De materialen die vrijkomen van de beperkte onderdelen die wel worden gesloopt kunnen worden aangeboden voor hergebruik op andere bouwprojecten dan wel als grondstof worden hergebruikt.



2. Klimaatadaptatie en waterberging.

De klimaatwetenschappen tonen aan dat de aarde opwarmt, dat klimaatpatronen verschuiven en extremen in weer toenemen. Voor Nederland betekent dit dat in de toekomst langere periodes met hoge temperaturen worden verwacht, onderbroken door intensievere regenbuien in vergelijking met hedendaags. Binnen stedelijk gebied leidt dit met name tot uitdagingen op het gebied van voldoende waterberging en beperken hittestress in gebouwen en openbare ruimte.

In het plan wordt een onderbouwing gevraagd op hoe het plan bijdraagt aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress. Richtlijn bij bouwblokken is het realiseren van een buffercapaciteit van 45 mm ten opzichte van het verharde oppervlak, tenzij met een maatwerkberekening wordt aangetoond dat met een afwijkende buffercapaciteit kan worden volstaan. Een extreme bui van 80 mm in één uur moet verwerkt kunnen worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater. Adviesbureau Geofoxx heeft onderzocht op welke manier er een goede waterhuishouding kan worden gerealiseerd en hoe hittestress verder voorkomen kan worden. Belangrijke uitgangspunt om de waterhuishouding te verbeteren is dat de toename van verhard dakoppervlak wordt gecompenseerd door het verwijderen van verharding. Hittestress kan verder worden voorkomen door (niet monumentale) daken deels in te richten met groene daken.

Diervriendelijk bouwen

De gemeente heeft ook ambitie om diervriendelijk te bouwen. De gemeente wil voor de lange termijn voorkomen dat natuur uit de stad verdwijnt. Door diervriendelijk te bouwen komt er een overcapaciteit aan verblijf- en nestplaatsen voor flora en fauna in de stad. Daarmee verwachten we een bijdrage te leveren aan het tegengaan van het verdwijnen van beschermde flora en fauna uit de stad en een verhoging van de biodiversiteit voor gebouw-bewonende soorten. Wij vragen ontwikkelaars om dit ook te doen en bovenwettelijke maatregelen te nemen om de flora en fauna in de stad beter te beschermen. In de voorziene werkzaamheden kunnen op relatief eenvoudige wijze nieuwe nest- en verblijfplaatsen worden meegenomen.

Het type maatregel is afhankelijk van waar de beschermde soorten voorkomen en de geschiktheid van het gebouw. Op die manier blijft capaciteit aan verblijfplaatsen voor beschermde dieren in de stad in stand.

Het gebouw van De Munt leent zich door haar locatie en hoogte goed voor integratie van verblijfplaatsen voor gierzwaluw en vleermuizen.

Het dak van de Logistieke hal is (eventueel in combinatie met zonnepanelen) geschikt voor toepassing van groene daken met inheemse bloemrijke beplanting. Dit zorgt voor een aantrekkelijke omgeving voor insecten.

Dit heeft positieve effecten op andere soorten die insecten eten, zoals de gierzwaluw en gewone dwergvleermuis – het groene dak gaat daarmee mooi samen met de verblijfplaatsen.

In een advies diervriendelijk bouwen kan specifiek op de maatregelen en de locaties worden ingegaan.

ALGEMEEN

-  Topografische gegevens
-  Kadastrale gegevens
-  Plangrens

RUIMTELIJK

-  Maximale hoogte in meters
-  Versterken relatie met buitenruimte
-  Entree/poort passend in de beeldkwaliteit
-  Restauratie kap
-  Zoekgebied horeca terras

FUNCTIONEEL

-  Gemengde functies (zie bouwenvelop)
-  Maatschappelijk/kantoor/sport
-  Wonen
-  Verkeer en verblijf
-  Verblijfsgebied (max. 34 parkeerplaatsen)

BEREIKBAARHEID

-  Autoverbinding
-  Publieke route
-  Indicatie toegang

OPENBARE RUIMTE

-  Centrale ruimte/atrium
-  Verrijken tuinontwerp
-  Openbaar groen
-  Water
-  Te handhaven bomen
-  Te verwijderen bomen



Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1 Beleidskader

Welstandsnota Utrecht

Utrecht is in de welstandsnota opgedeeld in wijken; De Munt ligt in wijk West. Voor de wijk West geldt dat het beleidsniveau 'behoud' slechts incidenteel wordt toegepast. Het gaat naast monumenten voornamelijk om beeldbepalende bebouwing, zoals De Munt. Tevens gaat het om oriëntatiepunten en belangrijke openbare ruimtes die het beleidsniveau respect toegekend hebben gekregen.

- De stedenbouwkundige structuur en architectonische verschijningsvorm van de Leidseweg dient vanwege de sterke samenhang gerespecteerd te worden.

Erfgoedagenda

De gemeenteraad heeft in 2013 de Erfgoedagenda vastgesteld waarin ook de herbestemming van monumentale gebouwen wordt benoemd.

De gemeente stimuleert passend hergebruik van vrijkomend monumentaal vastgoed en adviseert de (nieuwe) eigenaar daarbij.

- Een nieuwe functie in een groot rijksmonument (vaak in combinatie met restauratie en verduurzaming) geeft een impuls aan de herontwikkeling van een gebied. Het initiatief van het Muntgebouw levert hieraan een positieve bijdrage.
- Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst de gemeente wat betreft erfgoed op restauratie-technische, op bouwhistorische en duurzaamheidsaspecten.
- De kwaliteit en wijze van uitvoering is bij monumenten namelijk van groot belang, in het bijzonder voor het rijksmonumentale Muntcomplex dat unieke cultuur- en bouwhistorische waarden heeft.
- Er is een DuMo-advies opgesteld. Dit geeft inzicht in de duurzaamheidsmogelijkheden in relatie tot de monumentale waarden.

Omgevingsvisie het nieuwe centrum/beurskwartier

In de omgevingsvisie worden de kaders geschetst voor de ontwikkeling van het Beurskwartier. Het gebied ten oosten van het station tussen de Veilinghaven, Merwedekanaal en de Leidse Rijn wordt de komende jaren getransformeerd naar een gebied met een gemengd programma. Dit gaat samen met een aanzienlijke stedelijke verdichting. Het Beurskwartier gaat functioneren als centrum aanvullend op de Binnenstad. De programmering van het Muntgebouw moet dus beschouwd worden binnen de ontwikkeling van het 'nieuwe centrum'.

Volksgezondheid

Op 17 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de Nota Gezondheid voor iedereen-Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2022 vastgesteld. De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. De speerpunten voor de beleidsperiode die extra gezondheidswinst helpen te realiseren zijn: gezonde leefomgeving, gezond en veilig opgroeien, gezond gedrag, gezond rondkomen en gezond werkgeverschap.

4.2 Functies

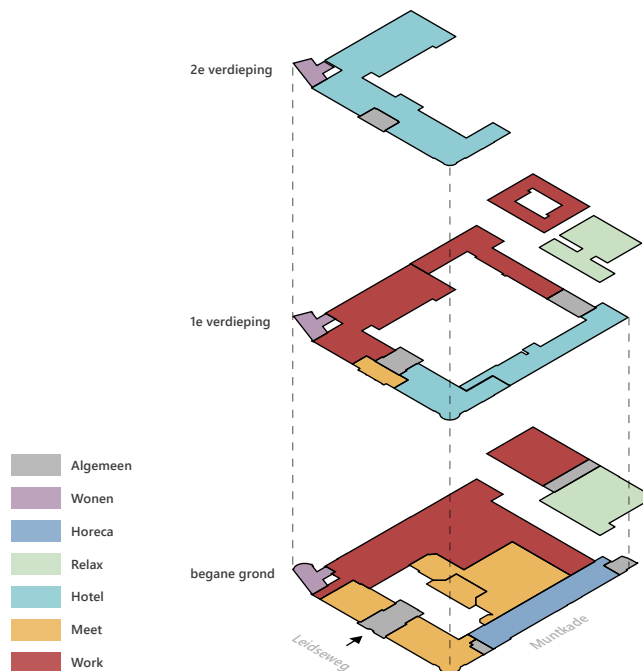
De ontwikkelaar heeft een breed programmatisch concept. De wens is om nog enige flexibiliteit te hebben in de precieze functionele invulling van het gebouw. Daarom is middels een vlekkenplan weergegeven waar programmaonderdelen ongeveer gaan landen. Het horeca deel komt aan de Muntkade te liggen. Voor de horeca is een omgevingsvergunning verleend voor een periode van vijf jaar om een tijdelijke invulling mogelijk te maken. Het Hotel heeft zijn toegang aan de zijde van de Leidseweg. Het hotelprogramma kan verder over de verdiepingen van het representatieve deel van het Muntgebouw verspreid worden. Het werk- en vergaderdeel is in de overige delen van het complex te vinden.

Hotelbeleid

Het hotelbeleid stelt onder meer dat een hotel van maximaal 3.000 m² bvo mogelijk is als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Bijzonder boetiekhotel concept; maximaal 50 hotelkamers.
- Kwaliteit initiatiefnemers: harde toezegging ontwikkelaar én exploitant voor realisatie van initiatief inclusief aantoonbare referenties.
- Duurzaamheid: het concept draagt bij aan duurzaamheidsdoelstellingen en is alternatief aanwendbaar (bijvoorbeeld makkelijk om te vormen naar woningen),
- Segmentatie: het hotel bedient aantoonbaar een eigen doelgroep met voor Utrecht aanvullende hotelconcepten.

Schema: Voorstel van de ontwikkelaar voor een mogelijke functionele indeling van het gebouw.



Kantorenbeleid

In de ontwikkeling van de Nieuwe Munt wordt uitgegaan van 6.500 m² zelfstandig kantoor. Op basis van de nieuwe kantorenbrief, d.d. 29 januari 2019, is het beoogde kantorenprogramma op deze locatie een wenselijke toevoeging.

- De beoogde 6.500 m² kantorenprogramma in De Munt past goed in de geest van onze nieuwe kantorenbrief: kantoorvolume dat verdwijnt en verdwenen is (bijv. door transformatie en sloop) op dit soort plekken weer terug laten komen.
- Het beoogde kantorenprogramma past tevens binnen de provinciale kaders. De locatie valt in de provinciale 'SD9 definitie' nog net binnen de grens van het knooppunt Centraal Station Utrecht.
- In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn er voor deze locatie geen restricties aangegeven ten aanzien van nieuwe kantoor-metrages.

Horeca en bijeenkomsten

Een aantal profielen uit het 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018' biedt ruimte voor brede horecaprogrammering, ook in relatie of combinatie met andere functies: profiel 10 'Horeca in de wijk' en profiel 12 'Bijzondere horeca op bijzondere locaties'. De impact op de leefbaarheid en de verbondenheid met de wijk zijn aandachtspunten bij de verdere uitwerking van het concept en programmering.

Horeca conform de wensen van De Munt vallen in de categorieën D en die kunnen worden toegestaan:

- horeca D1 (restaurants) onbeperkte sluitingstijden
- horeca D2 (Lichte Horeca) sluitingstijden conform de winkeltijdenwet: 22.00 uur
- horeca D3 (Lichte Horeca Plus) sluitingstijden conform de winkeltijdenwet, echter 1 uur langer 23.00 uur

Een terras bedient de verschillende functies en activiteiten in het gebouw maar is ook publiek toegankelijk.

Horecaterras

Een terras is een los te vergunnen activiteit die, mits in te passen binnen de monumentale waarde, wenselijk is in de tuin aan de Muntkade. Zeker voor het terras geldt dat door de ontwikkelaar, door middel van een geluids-onderzoek aangetoond moet worden dat een terras passend is binnen de woonomgeving. Gezien de ligging in een woonomgeving, is een openingstijd tot uiterlijk 23.00 uur mogelijk.

Bedrijf

Mocht er een invulling komen met werkateliers of een bedrijfsverzamelgebouw, dan dienen er functies in te komen die passen in een woonomgeving. Bedrijfs- of atelierfuncties zijn mogelijk binnen de ruimtes die momenteel bestemd zijn als Bedrijf. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het Smelthuis een 'Gemengd' bestemming, waarbinnen deze functies, op voorwaarde van inpasbaarheid in de woonomgeving, mogelijk gemaakt kunnen worden. De bedrijven worden beperkt tot de lichtste milieucategorieën 1 en 2. Tevens zal er aansluiting gezocht worden bij de omschrijving van creatieve bedrijvigheid die in andere bestemmingsplannen al wordt toegepast.

Wonen in de voormalige dienstwoning

In de voormalige dienstwoning aan de Leidseweg-zijde kunnen maximaal 3 woon-werkunits gemaakt worden mits deze goed binnen het monument ingepast kunnen worden.

Cultureel en maatschappelijk

Met de groei van steden maken bewoners steeds meer gebruik van voorzieningen op wijkniveau in plaats van in de centrale binnenstad. Utrecht kent dezelfde trend. Bewoners gaan graag naar originele plekken in de buurt waarmee ze zich kunnen identificeren en geïnspireerd raken. Een maatschappelijke en culturele programmering is hierin vaak belangrijk component. In de nabijheid van De Munt bevindt zich reeds een ruim aanbod van culturele- en maatschappelijke voorzieningen, zoals 'Het Wilde Westen' in de Cereol fabriek, 'Landhuis in de stad' in Park Oog en Al en 'Molen de Ster' in het Molenpark. Deze locaties bieden een gevarieerd programma, zoals cultuur, sport, horeca en werkplekken. Het concept van De Munt is erop gericht

om door middel van een interessante mix aan functies het gebouw toegankelijk te maken voor de buurt en de stad.

Het concept biedt, in aanvulling op de mix aan functies, ruimte voor een maatschappelijke en culturele programmering, waarbij ingezet wordt om zoveel mogelijk complementair te zijn aan de bestaande voorzieningen in de wijk.

Er wordt voor gekozen om het culturele en maatschappelijke component te organiseren via een curator/programmamaker. De maatschappelijke en culturele programmering kan in de diverse ruimtes in het Muntgebouw plaatsvinden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een lezing of huiskamerconcert in één van de stijlkamers, tentoonstellingen van kunst in de publieke ruimtes of monumentale gangzones en 's avonds en in het weekend kunnen de ontmoetingsruimten bijvoorbeeld worden gebruikt voor danslessen, yoga of een theatervoorstelling. De Munt is ook een locatie die zich uitstekend leent voor grotere, Utrechtse initiatieven, zoals het Lombok-festival, filmavonden tijdens het Utrechts Filmfestival en culturele evenementen in de horecaruimte zoals een kleinschalig jazz-concert, openstelling tijdens Monumentendag, etc.



Om de culturele en maatschappelijke programmering daadwerkelijk te borgen, kan worden gedacht aan het aanstellen van een 'curator', die gedurende zijn/haar aanstelling zorgdraagt voor een interessante en gevarieerde maatschappelijke / culturele programmering. Interessant partijen hiervoor zijn Utrechtse partijen als Het Wilde Westen en De Plaatsmaker. Hiervoor zijn reeds enkele oriënterende gesprekken gevoerd. De Plaatsmaker heeft hier ervaring mee en verzorgt bijvoorbeeld, samen met een aantal partners, de maatschappelijke invulling op de NPD Locatie in Utrecht (een ontwikkeling van AM). Deze of een vergelijkbare partij zou ook voor De Munt de rol van curator kunnen vervullen, om de culturele en maatschappelijke programmering te waarborgen en te continueren.

4.3 Ruimtelijk

De ontwikkeling van De Munt ligt binnen de grenzen van het 'het Nieuwe Centrum', zoals uitgelegd in de omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein. Het doel is om binnen dit gebied een gemengd stedelijk gebied te maken als aanvulling op het programma van de Binnenstad. De diversiteit van functies die binnen de Nieuwe Munt worden voorgesteld passen daar goed binnen. In het Kader van de ontwikkeling van het Rondje Stadseiland wordt gezocht naar een aantal ankerpunten met bijzonder programma langs het Merwedekanaal. De Rijksmunt staat met een ster aangegeven als een van de wenselijke ontwikkellocaties die recreatief programma en verblijfskwaliteit langs het Merwedekanaal vergroten. De ontwikkeling van horeca programma aan de zijde van het Merwedekanaal sluit daarom goed aan op de ambities binnen het 'Rondje Stadseiland'.

Door de tuin van De Munt actief en divers te programmeren ontstaat er levendigheid zonder het monumentale hekwerk aan te tasten. De huidige openingen in het hekwerk bieden voldoende toegangspunten om het diverse programma te ontsluiten.

Het terras en een mogelijk speelelement, de meest belastende programmaonderdelen betreft geluid en verkeershinder, zijn gesitueerd aan de Muntkade. Door deze ligging op het zuidwesten zijn de programmaonderdelen ook optimaal georiënteerd op de zon.

Aan de achterzijde van het gebouw zal het groene karakter van de voorzijde doorgetrokken worden. Dit groene karakter zal gecombineerd worden met de logistiek van de fietsparkeerplaatsen en het parkeren in het groen.

4.4 Monument

Het Muntgebouw is een beschermd rijksmonument. De gemeente Utrecht is het bevoegd gezag voor het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Commissie Welstand en Monumenten adviseren op de herbestemming van het complex. Het Muntgebouw bevindt zich niet binnen een beschermd stadsgezicht. Het gebouw kent een historische gelaagdheid, waarbij er in de loop der tijd aanpassingen zijn gedaan die deels niet passend voor het monument zijn. De niet passende wijzigingen worden nu weer grotendeels ongedaan gemaakt, waardoor het monument in de oorspronkelijke vorm beter herkenbaar is.

Tot de voorgestelde wijzigingen behoort onder andere het terugbrengen van de kap op het deel waar sinds 1914 een deel van de kap door brand niet meer aanwezig is. Het terugbrengen van de kap is vanuit monumentaal oogpunt geen verplichting, maar kan zorgen voor een versterking van het monumentale beeld. Terugplaatsing is op hoofdlijnen niet onmogelijk maar hangt af van het ontwerp.

Het deels overkappen van de binnenplaats is vanuit monumentaal oogpunt op hoofdlijnen niet ten principale onmogelijk. Een overkapping moet passend zijn. Een goede inpassing van de overkapping is afhankelijk van ontwerp, uitvoering, aansluitingen op bouwdelen, detaillering etc. Een deel van deze ruimte is bij de laatste verbouwing al overkapt. Deze bouwdelen zijn niet monumentaal.

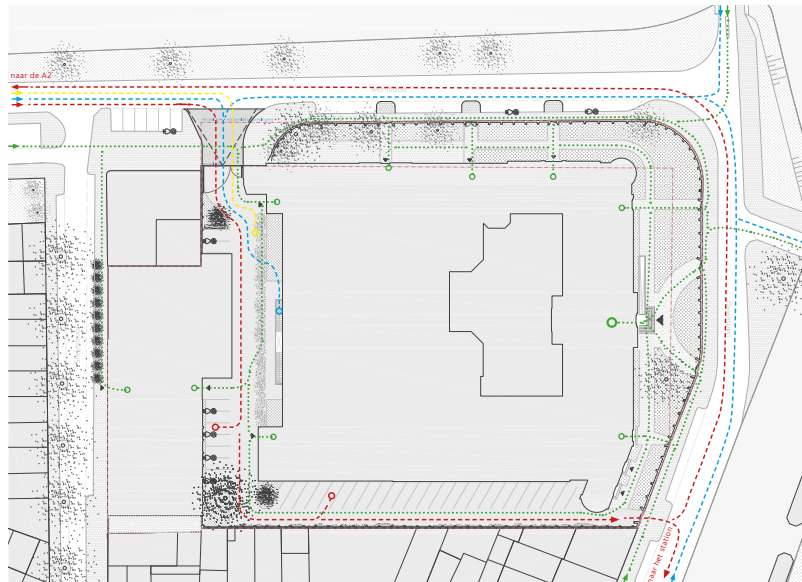
4.5 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Een goede ontsluiting is belangrijk voor de economische haalbaarheid van deze herontwikkeling. De gemeente Utrecht hecht ook een veel belang aan een groene en vitale stad, waarbij mobiliteit bij voorkeur plaatsvindt door gebruik van alternatieve vervoersmiddelen dan de personenauto. Zo zet de stad vooral in op goed openbaar vervoer en aantrekkelijke en veilige fietsroutes.

Openbaar vervoer

De centrale ligging van De Munt in nabijheid van Utrecht Centraal Station maakt het voor de gebruikers en de bezoekers van De Munt aantrekkelijk om gebruik te maken van het openbaar vervoer. Vanaf het OV-knooppunt is de loopafstand naar De Munt ca. 15 minuten. Op circa 5 minuten lopen is de bus- en tramhalte Graadt van Roggenweg gelegen.



Kaart: In de kaart staan de toekomstige ontsluitingsroutes van het Muntgebouw weergegeven.

Geel: Logistiek

Rood: autoverkeer

Groen: voetgangers

Blauw: fietsers

Deze sneltram biedt een verbinding richting enerzijds het centraal station/De Uithof, waar een P&R voorziening is gelegen nabij de A27/A28. In de andere richting rijdt deze sneltram richting de wijk Kanaleneiland en de steden Nieuwegein en IJsselstein. Deze tramlijn doet onderweg ook P&R terrein Westraven aan. Deze P&R ligt vlakbij de A12 en A2.

De buslijnen die hier stoppen bieden een verbinding met diverse wijken van de stad en enkele steden daarbuiten (IJsselstein, Vianen, Gorinchem, Oosterhout, Breda, Dordrecht, etc.)

Er kan hier worden gesproken van hoogwaardig openbaar vervoer op loopafstand.

Fietsroutes

Langs De Munt loopt de Leidseweg. Deze weg is ingericht als fietsstraat waarbij de auto te gast is. Deze straat is één van de hoofd fietsroutes door de stad. Hiermee is de locatie gelegen langs één van de voornaamste fietsroutes tussen het centrum van de stad en de wijk Leidsche Rijn. Aan de overzijde van het Merwedekanaal is ook de Kanaalweg een aantrekkelijke fietsroute. Deze route wordt in de toekomst in het kader van het project 'Rondje stadseiland' nog meer ingericht op het wandel- en fietsverkeer. De Munt is daarmee gelegen nabij een belangrijk (toekomstig) kruispunt van (hoofd)fietsroutes waarmee deze locatie aantrekkelijk is voor bezoek per fiets.

Autoverkeer

Bezoek van deze locatie met een personenauto wordt zoveel mogelijk ontmoedigt. Parkeren moet zoveel mogelijk op afstand plaatsvinden; op Park & Ride voorzieningen of in algemene openbare parkeergarages. Dit beleid past in het gemeentelijke mobiliteitsplan 'Slimme routes, Slim regelen, Slim bestemmen' (Mei 2016).

De locatie is per auto bereikbaar via de Muntkade, via de Abel Tasmanbrug en de Leidseweg. De Leidseweg is een fietsstraat met éénrichtingsverkeer voor auto's (richting centrum) en fietsverkeer in twee richtingen, auto's zijn in deze straat te gast. De Muntkade heeft tweerichtingsverkeer. Het snelheidsregime op de Muntkade en de Leidseweg is maximaal 30 km/u.

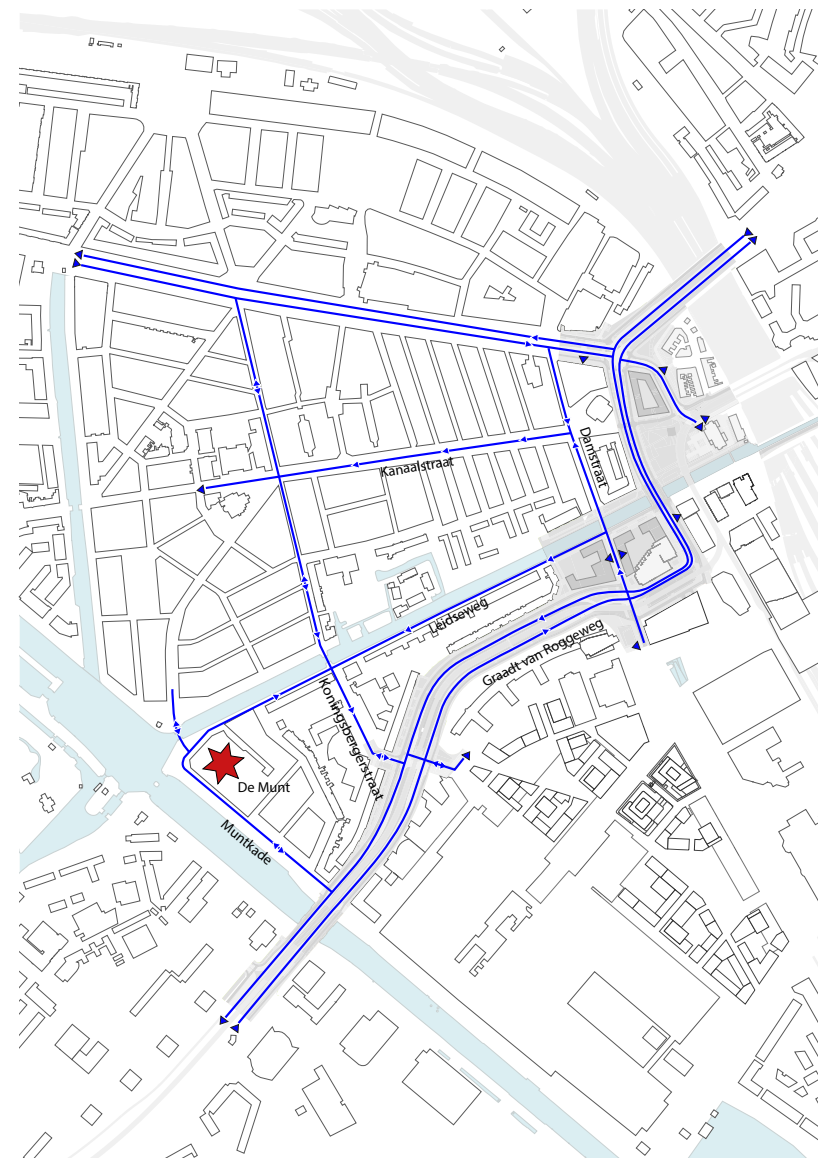
In de huidige situatie is een verbinding tussen de Leidseweg en de Graadt van Roggenweg ter hoogte van de Damstraat. Deze komt in het plan voor het Lombokplein (huidig Westplein) te vervallen (moet nog besluitvorming over plaatsvinden). Daarnaast krijgt de nieuwe aan te leggen Verlengde Damstraat dezelfde rijrichting als de huidige rijrichting, dus vanaf de Graadt van Roggenweg richting de Kanaalstraat. Het gevolg hiervan is dat het huidige eenrichtingscircuit van de Leidseweg wordt omgedraaid. Dit betekent dat autoverkeer met de bestemming Leidseweg tussen de Damstraat en Koningsbergerstraat vanaf de Damstraat de Leidseweg moet rijden om bij de bestemming aan de Leidseweg te komen. Wegrijden kan dan via de Koningsbergerstraat waar alle richtingen op de Graadt van Roggenweg kunnen worden gekozen.

Op de Leidseweg tussen Muntkade en Koningsbergerstraat en de Muntkade blijven de huidige rijrichtingen in stand. Dat betekent dat het noordelijke deel van de Koningsbergerstraat één richting kan worden van noord naar zuid. Het zuidelijke deel van de Koningsbergerstraat blijft twee richtingen om het deel van de Koningsbergerstraat met parkeergarages bereikbaar te houden.

Kruispunt Koningsbergerstraat

In de toekomst zal de Graadt van Roggenweg vanaf de Koningsbergerstraat (richting het Westplein) worden afgewaardeerd van 2x2 rijstroken (plus bus strook) naar één rijbaan (met 1 rijstrook) per rijrichting. Hierbij zal een verbinding worden gemaakt vanaf de Graadt van Roggenweg richting de Koningsbergerstraat.

In de huidige situatie zijn op deze kruising niet alle verkeersbewegingen voor autoverkeer mogelijk. Dit verandert zodat het voor autoverkeer een volledige kruising wordt, waarbij ook linksaf slaan vanaf de Graadt Van Roggenweg en de Koningsbergerstraat mogelijk is. Tussen de Koningsbergerstraat en de Sowetobrug kan een parallelweg komen, voor bestemmingsverkeer, parkeren en fietsverkeer (fietsstraat).



Ontsluiting terrein

De locatie ontvangt naar verwachting dagelijks leveringen. Deze leveringen houden verband met de verschillende functies binnen het gebouw. Aan de achterzijde wordt een laad- en losvoorziening ingericht. Dit verkeer kan het gebied via de Muntkade en de Weg der verenigde naties op eenvoudige wijze verlaten. Dit verkeer kruist daarbij niet de drukke fietsroute op de Leidseweg.

Alleen bij grote drukte bestaat de mogelijkheid om ook aan de voorzijde van het pand (langs de Leidseweg) leveringen te ontvangen. Hierbij kan geladen of gelost worden op eigen terrein, buiten de rijbaan.

Autoverkeer kan het terrein alleen via de Muntkade bereiken. Hierbij kan men het terrein aan de achterzijde van het pand oprijden om hier te parkeren. Dit parkeerterrein heeft wegens de beperkte ruimte één rijrichting, waardoor het autoverkeer het terrein altijd dient te verlaten via de Leidseweg. Hier moet men rechtsaf slaan in verband met het geldende eenrichtingsverkeer ter plaatse.

Parkeren

De ontwikkeling dient te voldoen aan de 'Nota parkeren en stallen' (2012) en het daarbij horende Addendum (2019). In deze nota zijn normen opgenomen voor auto- en fietsparkeren.

Rechtens verkregen niveau

Omdat er sprake is van een herbestemming van een nieuwe functie binnen een bestaand pand is er sprake van een toetsmoment voor de parkeerbalans. De nieuwe functie wordt vergeleken met de oude. De parkeerbehoefte van de nieuwe functie moet passen binnen de 'parkeerruimte' die de oude functie achter laat.

Uitgangspunt is dat de parkeerdruk in de omgeving niet mag toenemen. Bij voorkeur heeft de nieuwe functie een kleinere parkeervraag dan de oude functie. Als er sprake is van een toename van de parkeerdruk zal hiervoor een goede onderbouwing moeten worden aangeleverd.

Om bovenstaande vergelijking te kunnen maken wordt eerst het 'rechtens verkregen niveau' bepaald. Dit is een berekening van de huidige

(theoretische) parkeerbehoefte van de oude functie. Omdat panden zoals de Munt vaak zonder parkeernorm zijn ontwikkeld is het niet mogelijk om te bepalen wat de huidige parkeerbehoefte precies is. Daarom wordt conform het beleid uitgegaan van de maximale parkeernorm die binnen de huidige functie mogelijk is. Dit is als het ware een worst-case scenario.

Vervolgens wordt de parkeerbehoefte van de nieuwe functie berekend op basis van het programma dat in de nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt. Hierbij wordt echter uitgegaan van de laagste parkeernormen. Dit omdat het gemeentelijke parkeerbeleid erop is gericht om het parkeren in het gebied rond het centrum te minimaliseren, om zo ook het autogebruik te ontmoedigen.

In het geval van De Munt is het rechtens verkregen niveau, wegens de relatief zware congres-/evenementenfunctie relatief hoog. Hierdoor is de verwachting dat de nieuwe parkeerbalans relatief makkelijk ingepast kan worden.

Dubbelgebruik

Bij het berekenen van de parkeerbalans wordt tevens rekening gehouden met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen door de verschillende functies die binnen het gebouw aanwezig zijn. Deze berekening vindt plaats op basis van de mogelijkheden die de Nota Stallen en parkeren hiertoe biedt.

Parkeren woningen

In het plan zijn 3 woonunits opgenomen in de voormalige dienstwoning aan de Leidseweg.

Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat deze woningen in de openbare ruimte gaan parkeren. Uit een recent uitgevoerde parkeerdruk meting (jan 2020) blijkt er voldoende parkeerruimte beschikbaar te zijn.

Parkeerbalans

Voor de transformatie van De Munt is een parkeerbalans opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd aan de bouwenvelop.

Er is zowel een balans opgesteld voor een invulling met hotel als een vervangend programma met creatieve bedrijfsruimten.

Samenvatting van de parkeerbalans voor invulling met hotel

Uitgangspunt	Parkeernorm	AUTO Parkeren	FIETS Parkeren
De Munt Concept Voorlopig Ontwerp	parkeernorm (op basis van de minimum norm)	139 parkeerplaatsen	590 parkeerplaatsen
De Munt Concept Voorlopig Ontwerp	parkeernorm na correctie dubbelgebruik	114 parkeerplaatsen	442 parkeerplaatsen
Rechtens verkregen niveau:	parkeernorm	252 parkeerplaatsen	411 parkeerplaatsen
Te Realiseren parkeerplaatsen:	parkeernorm	-139 parkeerplaatsen	31 parkeerplaatsen

Het rechtens verkregen nivo is bepaald op basis van de nota Parkeernormen Fiets en Auto van 22 maart 2013

Samenvatting van de parkeerbalans voor invulling met creatieve bedrijfsruimten

Uitgangspunt	Parkeernorm	AUTO Parkeren	FIETS Parkeren
De Munt Concept Voorlopig Ontwerp	parkeernorm (op basis van de minimum norm)	146 parkeerplaatsen	631 parkeerplaatsen
De Munt Concept Voorlopig Ontwerp	parkeernorm na correctie dubbelgebruik	120 parkeerplaatsen	483 parkeerplaatsen
Rechtens verkregen niveau:	parkeernorm	252 parkeerplaatsen	411 parkeerplaatsen
Te Realiseren parkeerplaatsen:	parkeernorm	-132 parkeerplaatsen	71 parkeerplaatsen

Het rechtens verkregen nivo is bepaald op basis van de nota Parkeernormen Fiets en Auto van 22 maart 2013

Conclusie is dat in de maatgevende situatie het aantal autoparkeerplaatsen en het aantal fietsstallingsplaatsen ruim voldoet aan de nota stallen en parkeren.

Daarbij wordt uitgegaan dat op het binnenterrein 34 autoparkeerplaatsen wordt gerealiseerd en dat in de bestaande kelder een fietsstalling wordt gerealiseerd met minimaal 220 fietsstallingsplaatsen

4.6 Openbare ruimte

De Munt ligt op een kruispunt van twee belangrijke, bijzondere lijnen in de stad: de Leidsche Rijn en het Merwedekanaal. De locatie wordt gekenmerkt door de enorme maat aan water, het groen, de bruggen en aan de overzijde het Park Oog in Al.

De Munt is een prominent gebouw, op een prominente plek. De buitenruimte, zowel privé als openbaar, dient daarbij aan te sluiten. De overgangen tussen die twee dienen soepel te verlopen. Voorbijgangers dienen te worden uitgenodigd het complex te betreden. De inrichting op deze locatie moet passen bij de inrichting van de lange lijnen van het Merwedekanaal en de Leidsche Rijn.

Deze bijzondere plekken vergroenen we zo goed mogelijk. Ze bepalen in grote mate de identiteit van de wijk West. De verblijfsfunctie prevaleert boven de verkeersfunctie. Dit wordt verder versterkt door de nieuwe hoogwaardige kwaliteit van de inrichting, conform kwaliteitsniveau 'Domstad Bijzonder' (uit Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte). De overgang van openbaar naar privé dient zorgvuldig te worden vormgegeven.

Trottoirs zijn altijd doorgaande lijnen. Inritten die met het trottoir kruizen zijn dus in principe ondergeschikt aan het trottoir.

De kades van de Muntkade worden momenteel vervangen. De opgave voor de toekomst is om ook het gebruik van het water in relatie tot de Munt terug te kunnen brengen. Te denken valt aan een stijger voor watertaxi's richting de binnenstad, station of richting Merwedekanaalzone en verder.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Mede vanwege de hoge afschermende bebouwing naast de Graadt van Roggweg kan gesteld worden dat de geluidbelasting niet hoger zal zijn dan de voorkeurwaarde, er worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor het aspect geluid verwacht.

Verkeerslawaaï

In het Muntgebouw worden max. 3 woningen in de voormalige dienstwoning aan de Leidseweg ingepast. Deze geluidsgevoelige bestemmingen liggen in de wettelijke zone van de Graat van Roggweg. Echter gezien de afstand tot de weg en de oriëntatie in het plangebied kan aangenomen worden dat voor deze woningen de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal dit nader aangetoond worden.

Verder liggen de wegen Leidsekade en de Muntkade in de omgeving van de woningen. Deze wegen hebben een maximale snelheid van 30 km/h en vallen niet onder de wet geluidhinder. De intensiteiten van deze twee wegen zijn zo laag dat ook in het kader van goede ruimtelijke ordening er geen knelpunt is.

Geluid van het terras

Aan de zijde van de Muntkade wordt een terras gesitueerd. Voor het stemgeluid van het terras is op basis van een quick scan de geluidsbelasting bepaald op de dichtbij gelegen woningen. Op basis van deze berekening kan geconcludeerd worden dat met betrekking tot het stemgeluid van het terras de richtlijnen niet worden overschreden.

5.2 Luchtkwaliteit

Voor verkeer is het uitgangspunt dat het aantal verkeersbewegingen en/of het aantal benodigde parkeerplaatsen niet of in beperkte mate mag toenemen. Dat houdt in dat de luchtkwaliteit langs de aan- en afvoerroutes Niet In Betekende Mate zal veranderen. Langs de aan- en afvoerroutes wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer, zodat er vanuit de Wet milieubeheer geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van de bouwenvolop De Munt, Utrecht.

Vanuit het oogpunt van voortdurende verbetering van de luchtkwaliteit verdient het aanbeveling het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie terug te dringen t.o.v. de huidige situatie, zodat de luchtkwaliteit langs de aan- en afvoerroutes licht verbeterd.

Stikstofdepositie

Voor de bouwenvolop is aangetoond dat er geen significante verslechtering van de stikstofdepositie plaatsvindt in enig Natura 2000-gebied. Indien de warmtevoorziening van gas wordt omgezet naar stadsverwarming zal de stikstofdepositie in de gebruiksfase niet toenemen en zelfs afnemen. Tijdens de (ver)bouwfase is aangetoond dat er geen significante verslechtering van de stikstofdepositie plaatsvindt. Dit betekent dat uit de berekening de stikstofbijdrage van 0,0 mol/hectare is.

5.3 Externe veiligheid

Het werken met, de opslag van en het transport van gevaarlijke stoffen leiden tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden, voor zover relevant, in bestemmingsplannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risicoveroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd:

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en waterwegen.

De relevante transportassen liggen allen op grote afstand van het plangebied. Voor de spoorlijn Utrecht - Amsterdam is dat ca. 800 meter; deze afstand is te groot om van invloed te zijn op het plangebied. Andere relevante Basisnet-transportassen liggen allen op zeer grote afstand (meer dan een kilometer) van het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig. Lokaal transport ten behoeve van bevoorrading van bedrijven vindt niet plaats. Dit transport wordt eventueel mogelijk gemaakt door middel van ontheffingen. Voor 2019 zijn geen (voor het plangebied relevante) ontheffingen aangevraagd of verleend. Nadere beschouwing is niet nodig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Nadere beschouwing is niet nodig.

Bedrijven die vallen onder het Bevi

In het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven. Ook buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven die van invloed zijn op het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig.

De conclusie is daarom dat op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat er vanwege externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor het herontwikkelen van deze locatie.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven in de omgeving kunnen hinder (in de vorm van geluidshinder, geurhinder, stofhinder of veiligheidsrisico's) opleveren voor bijvoorbeeld de te ontwikkelen woningen.

Voor een deel van het nu geldende bestemmingsplan 'Lombok e.o.' is een geluidzone industrielawaai afkomstig van industrieterrein Lage Weide van toepassing, maar deze geldt niet voor de locatie van het Muntgebouw. Rondom het Muntgebouw bevinden zich percelen met de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Gemengde Doeleinden-3'. Dit betekent dat er met name wordt gewoond en dat bij de panden met de bestemming 'Gemengde Doeleinden-3' op de begane grond ook andere functies zijn toegestaan, zoals maatschappelijke voorzieningen en bedrijven in categorie 1 en 2. Aan de overkant van het Merwedekanaal geldt bestemmingsplan 'Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten'. Het pand Leidseweg 93 heeft een bedrijfsbestemming, waar alleen bedrijfsactiviteiten in de categorie A en B1 zijn toegestaan. Deze bedrijfsactiviteiten zijn direct naast of beneden woningen toegestaan. Verderop bevinden zich gebouwen en percelen aan de Leidseweg met de nummers 93 B en 93 C, waar bedrijfsactiviteiten in categorie B2 zijn toegestaan. Aan de gronden met deze bedrijfsbestemming grenzen al direct woningen.

Vanuit bedrijven en milieuzonering bezien bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de nieuw toe te voegen functies.

5.5 Archeologie en monumenten

Archeologie

De locatie van De Munt en het deel ten zuiden hiervan is in de zone van de Romeinse limes. Daarom zijn in het huidige bestemmingsplan Lombok e.o. uit 2009, de kades van de waterlopen ten noorden van de locatie aangegeven als 'archeologisch waardevol gebied'. De kade ten westen van het Muntgebouw zelf is aangemerkt als 'waterkering'. Verder laat het bestemmingsplan zien dat de noordoostzijde van de locatie een dubbelwaarde voor archeologie heeft. Voor het noordoostelijke deel van het gebied geldt een hoge archeologische verwachting. Er is een archeologische vergunning noodzakelijk bij bodemversturende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 150 cm.

Monumenten

De Rijksmunt is sinds 22 mei 2001 integraal beschermd als rijksmonument onder nummer: 514180. Er is ten behoeve van de restauratie 2005-2007 door buro BBA bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is 05-2019 aangevuld met een waardestelling door buro Hylkema. In de bouwhistorische opname met waardestelling staat beschreven welke monumentwaarden het complex bezit. De waardestelling is voorzien van waardestellingsrepresentatietekeningen.

5.6 Bodemkwaliteit

De locatie van de Rijksmunt had tot circa 1870 een agrarisch gebruik. In de periode 1871 – 1907 was op de locatie een Beetwortel-suikerfabriek gevestigd. In 1909 verhuisde de Rijksmunt naar deze locatie. In 1991 en in 1993 is een bodemonderzoek verricht (AA034400589). Uit deze onderzoeken blijkt dat in de bodem zeer veel puin, kalk, kolen, sintels, e.d. aanwezig zijn. Beide onderzoeken zijn beperkt van opzet, hebben niet in pandig plaatsgevonden en zijn gedateerd. Bij deze onderzoeken zijn maximaal matig verhoogde gehalten aan verontreinigingen aangetroffen in grond en grondwater. Ter plaatse van het voormalige smelthuis en de loods op de zuidoostzijde van het terrein (AA034403665) is ten behoeve van de nieuwbouw in 2005 een bodemsanering uitgevoerd waarbij de 1 meter dikke toplaag en een daarin liggende ondergrondse tank zijn verwijderd. In de putbodem is plaatselijk

nog een sterk verhoogd kopergehalte achtergebleven. Risico's voor gebruikers zijn op basis van deze gegevens niet te verwachten.

Ramboll heeft bureauonderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit ter plaatse van de Loods en het Smelthuis.

Op de locatie waren verschillende opslagtanks voor minerale olie aanwezig. Of deze tanks nog aanwezig zijn is momenteel onbekend. In een deel van het gebouw is een kelder aanwezig. In de kelder is een verwarmingsinstallatie en een dieselgestookt noodstroomaggregaat aanwezig, met een diesel-opslagtank die zich boven de secundaire opvang bevindt. In een ander deel van de kelder bevindt zich een gebied met een afvalwaterzuiveringsinstallatie (voor de behandeling van procesafvalwater voorafgaand aan lozing op het gemeentelijke rioolstelsel) en opslag van (chemische) producten. Er is ook een buitenruimte met bestrating die wordt gebruikt voor de opslag van afvalstoffen zoals papier, hout en chemicaliën. Deze deellocaties, die verdacht zijn met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging, moeten in het kader van het vastleggen van de "eindsituatie" onderzocht worden en mogelijk gesaneerd worden.

Figuur: locatie zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis (rode cirkel). In blauw de locatie van de steenbreekvaren en de tongvaren.



Indien graafwerkzaamheden worden verricht of het pand wordt uitgebreid moet ter plaatse een bodemonderzoek worden verricht. Op de plaatsen waar vloeren en fundering in stand blijven is de uitvoering van een onderzoek vooralsnog niet noodzakelijk.

De locatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied of in een boringvrije zone. Grondwateronttrekkingen moeten gemeld worden bij het bevoegd gezag wet bodembescherming (gemeente Utrecht) in verband met verplaatsing, verspreiding van grondwaterverontreinigingen. Indien een WKO gerealiseerd wordt mag niet geboord worden tot in het tweede watervoerende pakket.

PFAS

Bij de onderzoeken die in het verleden zijn uitgevoerd is geen aandacht besteed aan PFAS. Indien uit aanvullend historisch onderzoek blijkt dat op de locatie een verontreiniging met PFAS kan zijn ontstaan, bijvoorbeeld bij bluswerkzaamheden, dan zal aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van PFAS moeten worden uitgevoerd.

Bij afvoer van grond van de locatie moet op dit moment geanalyseerd zijn op PFAS. Indien ten tijde van deze afvoer inmiddels PFAS is opgenomen in de Nota Bodembeheer is dit mogelijk niet meer noodzakelijk.

5.7 Water

Hemelwater wordt momenteel afgevoerd op het riool of vloeit af richting het Merwedekanaal. Het uitgangspunt is om hemelwater waar mogelijk in de bodem te infiltreren. In de vervolgfase dient de ontwikkelaar aan te tonen op welke plekken dit wel en niet gaat lukken.

Het totale perceel is 10.100 m² groot. In de huidige situatie is ca. 6.365 m² van het totale perceel van de ontwikkelaar bebouwd en is ca. 2.765 m² verhard oppervlak (bijv. bestrating). In de nieuwe situatie neemt zowel het bebouwde oppervlak en verharde oppervlak af en neemt het onverharde oppervlak met 320 m² toe. Extra verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden.

5.8 Flora en fauna

Beschermde dier- en plantensoorten

In 2019 is er een quickscan flora en fauna (SAB, 2019a) en een rapportage nader onderzoek opgesteld (SAB, 2019b). Het nader onderzoek had als doel om de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gierzwaluwen en vleermuizen in het plangebied aan te tonen dan wel uit te sluiten.

Uit de uitgevoerde onderzoeken is het volgende naar voren gekomen:

- Er is een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen (zie figuur pag. 42). Deze bevindt zich in één van de dakkapellen aan de noordoostgevel van het gebouw. Als werkzaamheden plaats gaan vinden aan deze gevel is het waarschijnlijk dat deze verblijfplaats verloren gaat. Als deze verblijfplaats verloren gaat door de voorgenomen plannen, is er een ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd.
- Op een muur direct ten noorden van het plangebied zijn exemplaren van de tongvaren en de steenbreekvaren aangetroffen. Beide soorten zijn opgenomen op de Utrechtse soortenlijst. Tijdens uitvoering van de werkzaamheden dienen maatregelen worden getroffen om negatieve gevolgen voor de groeiplaatsen te voorkomen.
- Het plangebied heeft geen betekenis voor vaatplanten, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming en/of zijn opgenomen op de Utrechtse soortenlijst.
- Er dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van broedende algemene soorten vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals de egel) die vallen onder de zorgplicht. Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de 'Gedragscode Bestendig Beheer' en de 'Leidraad voor het zorgvuldig handelen bij beheer en onderhoud in de gemeente Utrecht' van de gemeente Utrecht van toepassing.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt op ongeveer 6 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde N2000-gebied. Door de grote afstand tot Natura 2000-gebied en de beperkte schaal van de ontwikkeling, zijn verstoringen op voorhand uitgesloten.

De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS)

Het plangebied ligt buiten het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Directe effecten op het NNN zijn uit te sluiten en het toetsingskader van het NNN is niet van toepassing.

Groenstructuurplan

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur, zoals opgenomen in de Actualisatie Groenstructuurplan, vastgesteld op 8 maart 2018.

5.9 Bomen

BTL bomendienst heeft een bomeninventarisatie gemaakt voor het plangebied. Hieruit blijkt dat 1 boom in de voortuin aan de Muntkade in een sterk verminderde conditie verkeert (boom nummer 26) en 1 boom in een iets verminderde conditie verkeert (boom nummer 27). Het is de vraag of deze bomen gehandhaafd kunnen blijven. Voor het ruimtelijk beeld is het belangrijk dat er voldoende opgaand groen in de tuin aanwezig blijft. In de vervolgfase zal de ontwikkelaar een inrichtingsplan maken waarin zo veel mogelijk bestaande bomen worden ingepast.

In het plangebied zullen een 8-tal krentenboompje in de Steijnstraat. De krentenboompjes staan in betonnen (riolerings)buizen in de grond. Omdat de krentenboompjes en de betonnen buizen in de weg staan (toegankelijkheid voetgangers), zijn de boompjes niet op deze locatie te handhaven. De gemeente zal in overleg met de bewoners een voorstel doen voor het herplanten van de bomen.

Op de kavel van het Muntgebouw staat op het achtererf een grote boom. De wens is om de boom op het achtererf te behouden. Tijdens de bouwactiviteiten zal de boom extra bescherming nodig hebben om verdichting van de wortelzone te voorkomen.

De bomenrij nr. 18-21 (direct aan het water van de Muntkade) wordt binnen het kadeherstelproject van Rijkswaterstaat binnenkort aangevuld. Hier is dus geen ruimte om bomen te compenseren vanuit dit initiatief.

5.10 Kwaliteit van de leefomgeving

In het kader van de goede ruimtelijke ordening dient de ontwikkelaar bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan te tonen dat het plan geen licht-hinder veroorzaakt (denk aan evenementen met bewegende spotlights).

Het aspect windhinder speelt vooral bij gebouwen die hoger zijn dan 30 meter en is daardoor voor deze ontwikkeling niet aan de orde.

De sociale veiligheid kan door deze ontwikkeling verbeteren aan zowel de Muntkade als de Leidseweg. Door meer programma toe te voegen is er meer relatie met de straat en zijn er meer mensen in het gebied.

VN-verdrag handicap in Utrecht: Agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'

Utrecht heeft zich verbonden aan het VN-verdrag handicap. Dit houdt in dat Utrecht zich inzet om gebouwen en openbare ruimte toegankelijk te maken voor mensen met een lichamelijke of geestelijke handicap. Dit gaat niet alleen over fysieke toegankelijkheid van de openbare ruimte of gebouw maar ook over sociale toegankelijkheid of inclusiviteit. In een monumentaal pand kan het soms lastig zijn om overal te voldoen aan de (fysieke) toegankelijkheid.

- Toegankelijk monumentaal gebouw. Ingrepen ten behoeve van het toegankelijk maken moeten passend zijn in, aan en bij het gebouw. Om te bepalen of er mogelijkheden zijn, zal tijdens het ontwerp proces onderzoek gedaan moeten worden.
- De openbare ruimte is voor iedereen goed en vrij toegankelijk. Handboek openbare ruimte met voetpaden voor iedereen.

5.11 Gezondheid

Vanuit een gezondheidsperspectief is het belangrijk dat de bewoners in de wijk op een fijne en prettige manier kunnen wonen rond het plangebied. Dit kan als de gezondheid van de bewoners en bezoekers wordt beschermd, door omgevingsfactoren zoals luchtkwaliteit en geluidsbelasting te beperken. Daarnaast kan de gezondheid worden bevorderd, door groen toe te voegen, bewegen te stimuleren en ontmoeting te faciliteren.

Het plan biedt een aantal kansen voor gezondheid. Bewegen wordt gestimuleerd in het plan door een mogelijke yoga en sportruimte en door in te zetten op duurzame en gezonde mobiliteit. Ook ontmoeting wordt gefaciliteerd, door het gebouw toegankelijk en openbaar te maken en door de toe te voegen horeca. Het zou wenselijk zijn om in de horeca aandacht te hebben voor gezonde voeding, met daarbij een meer duurzaam en lokaal geproduceerd aanbod.

Sociaal ondernemers voegen meerwaarde toe voor de stad en een plek. Bij voorkeur zouden ondernemers van het muntgebouw ook aandacht hebben voor maatschappelijke vraagstukken en iets willen toevoegen wat aansluit bij de wensen van de buurt.

5.12 Duurzaamheid

Er is een DuMo rapportage opgesteld door de ontwikkelaar. Op basis hiervan zal de gemeente in overleg met de ontwikkelaar een haalbaar duurzaamheidsniveau gaan bepalen voor de herontwikkeling van het monument. In de huidige situatie behaalt het Muntgebouw een DuMo-profiel van 191, hetgeen overeenkomt met een DuMo-label D. Voor de toekomstige situatie is het uitgangspunt een DuMo-label A, dit betekent een DuMo-profiel van 234 of hoger. Uit het DuMo-rapport blijkt dat er voor de herbestemming van het Muntgebouw voor verschillende scenario's een DuMo-label A kan worden behaald.

De realisatie van een aansluiting op de stadsverwarming is onderdeel van de duurzaamheidsmaatregelen en deze wordt onderzocht (de hoofdleiding om op aan te takken ligt onder de Graadt van Roggweg).

5.13 Kabels en leidingen

Bestaande kabels en leidingen zijn middels een KLIC-melding in beeld gebracht. Als er een stadsverwarmingssysteem aangelegd gaat worden, zal er nader onderzoek ter plaatse moeten plaatsvinden op de Muntkade.

5.14 Milieueffectrapportage

Het initiatief valt onder categorie D11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). De wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject valt onder de drempelwaarde. Hiervoor is inmiddels een aanmeldnotitie opgesteld door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt beoordeeld of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden en een milieueffectrapport opgesteld moet worden. Daarnaast is een stikstofberekening gemaakt. Uit deze berekening moet uitgesloten worden dat er significante effecten kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000 gebieden. Indien significante effecten niet kunnen worden uitgesloten dan moet een passende beoordeling en een daarmee samenhangend milieueffectrapport worden gemaakt.

5.16 Afvalinzameling

Afvalinzameling vindt plaats op eigen terrein.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling wordt gerealiseerd op eigen (particuliere) grond van de initiatiefnemer. Er is geen gronduitgifte en of grondexploitatie aan de orde; de gemeente is faciliterend.

Er is een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer voor een voorschot op de ambtelijke plankosten voor de Bouwenvelop. Voor het ter visie gaan van het bestemmingsplan zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin afspraken over de (definitieve) plankosten worden vastgelegd maar ook zaken met betrekking tot (de inrichting van/aansluiting op en parkeren in) de openbare ruimte en eventuele planschade als gevolg van deze ontwikkeling.

Voor een inschatting van het risico op planschade heeft de initiatiefnemer een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Voor eventuele planschade wordt met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Eventuele planschadeverzoeken van belanghebbenden zullen conform de geldende procedures worden behandeld en komen op grond van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer

De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van het te wijzigen bestemmingsplan worden door middel van de leges gedekt.

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst worden alle door de gemeente bij dit initiatief gemaakte kosten verhaald op de initiatiefnemer. Aangezien het kostenverhaal dus anderszins is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

De bouwenvelop is opgesteld in een samenwerking tussen de gemeente Utrecht en de initiatiefnemer. Door de initiatiefnemer is onderzocht of binnen de kaders van deze bouwenvelop een haalbare ontwikkeling mogelijk is. Omwonenden hebben meegedacht bij de totstandkoming van de bouwenvelop. In juni 2019 heeft de startbijeenkomst plaatsgevonden voor alle direct omwonenden en andere geïnteresseerden uit Utrecht. Naar aanleiding van deze avond is het participatietraject opgestart in samenwerking met Communicatiebureau De Wijde Blik. In november 2019 is er een tussentijdse terugkoppeling geweest richting wethouders over het voorgestelde programma. De uitkomsten van de gesprekken met stedelijke stakeholders zijn hierin teruggekoppeld. Vanuit de verdichtingsopgave van de stad, hebben de verantwoordelijke wethouders aangegeven dat woningen een onderdeel van het programma moeten zijn.

7.2 Het gevolgde participatieproces

DeDe initiatiefnemer heeft Communicatiebureau De Wijde Blik betrokken bij het participatieproces. Allereerst zijn gesprekken gevoerd met belangrijke spelers uit de stakeholdersanalyse, zowel stakeholders uit de buurt als stedelijke stakeholders. Hierin is vooral de 'wat-vraag' geïnventariseerd. Uit de gesprekken met de stakeholders is gebleken dat er over het algemeen waardering is voor de voorgestelde programma-mix. Aanvullend aan het programma is aandacht voor culturele invulling gevraagd.

Eind juni en begin juli 2019 hebben de eerste bijeenkomsten plaatsgevonden. Er is een inloopavond georganiseerd voor alle geïnteresseerden en er heeft een aparte informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor de bewoners van de Steijnstraat. Op beide avonden kregen geïnteresseerden en omwonenden de mogelijkheid om wensen, zorgen en aandachtspunten mee te geven aan de hand van de belangrijkste thema's. De meest genoemde aandachtspunten vanuit de omwonenden waren verkeer en parkeren, groenvoorziening, duurzaamheid en openbare ruimte. Voor de bewoners van de Steijnstraat is het belangrijkste aandachtspunt dat de straat rustig blijft. Tijdens de eerste avond voor de bewoners van de Steijnstraat hebben bewoners unaniem laten weten dat er geen draagvlak is voor nieuwe woningen in de Steijnstraat.

Tijdens een tweede bijeenkomst in december 2019 met bewoners van de Steijnstraat zijn de uitgangspunten voor woningbouw aan de Steijnstraat opnieuw besproken. Bewoners hebben aangegeven het programma van 5 stadswoningen (grondgebonden) boven het alternatief van 8 appartementen 'als de minst kwade variant' te beschouwen. Bewoners van de Steijnstraat hebben verzocht om bij de aanpassing van de straat het groene karakter te behouden. Dit is als uitgangspunt in de bouwenvelop opgenomen.

Naast de aparte bijeenkomst met bewoners van de Steijnstraat hebben in het najaar van 2019 twee bijeenkomsten met een klankbordgroep plaatsgevonden. In de klankbordgroep zijn diverse onderwerpen met een aantal bewoners uit de buurt besproken. De deelnemers van de klankbordgroepen hebben zich vooraf opgegeven als belangstellende om actief aan de participatie, middels deelname aan de klankbordgroep, mee te doen.

In de twee klankbordgroepen is vooral aandacht besteed aan: verkeer en parkeren, toekomstig programma, woningen aan de Steijnstraat, culturele invulling, verduurzaming, groene buitenruimte en planning en proces. De verslagen van de twee bijeenkomsten van de klankbordgroep zijn in te zien via www.denieuwemunt.nl.



Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

8.1 Planproces

Voor de herontwikkeling van de Munt volgen we het Utrechtse Plan Proces (UPP2), waarbij wordt uitgegaan van een bouwvlekontwikkeling. Na de totstandkoming van het startdocument en de plankostenovereenkomst, werd met het opstellen van de bouwvelop de definitiefase gestart. In de bouwvelop zijn de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de Munt vastgelegd. De concept-bouwvelop wordt ter inzage voorgelegd.

De reacties van bewoners en andere betrokkenen op de concept-bouwvelop worden vervolgens opgenomen en beantwoord in een reactienota (tweekolommenstuk). De bouwvelop, en de reactienota worden ter vaststelling voorgelegd aan het college van B&W. De reactienota is als bijlage 3 toegevoegd.

Nadat B&W de bouwvelop heeft vastgesteld kan de initiatiefnemer starten met het uitwerken van het ontwerp van de voorgenomen wijzigingen aan de Munt en een bestemmingsplanwijziging aanvragen. De gemeente zal de bouwvelop gebruiken als toetsingskader voor VO en DO. Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van de bouwvelop.

8.2 Participatieproces

Het niveau van participatie door omwonenden is “raadplegen”. (zie ter toelichting op dit begrip de participatieleidraad van de gemeente Utrecht)

De projectontwikkelaar streeft er naar dat omwonenden tevreden zijn met de nieuwe invulling van het gebouw De Munt. Daarom wordt omwonenden regelmatig hun mening gevraagd over de te realiseren plannen. Daarvoor zijn bijvoorbeeld bewonersavonden belegd.

Er wordt goed geluisterd naar de inbreng van omwonenden. Dat wil niet zeggen dat omwonenden moeten kunnen instemmen met de plannen. Het is aan de projectontwikkelaar om te beoordelen in hoeverre aan de wensen van omwonenden kan worden tegemoet gekomen.

Omwonenden kunnen eventueel wel bij de gemeente zienswijzen indienen en ook bezwaar aantekenen tegen benodigde wijzigingen in het bestemmingsplan. Dergelijke zienswijzen en bezwaren worden ter kennis gebracht aan B&W van de gemeente Utrecht. B&W zullen dan besluiten op de ingediende zienswijzen

8.3 Planologisch juridisch proces

Na vaststelling van de bouwvelop door het College zal de ontwikkelaar een aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging indienen voor het perceel van de Rijksmunt en bijbehorende gebouwen. De ontwikkelaar kan hierbij tevens een verzoek doen om de omgevingsvergunning gecoördineerd te laten behandelen met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning volgt dan de procedure van het bestemmingsplan.

8.4 Planning

De bouwvelop, het tweekolommenstuk en de anterieure overeenkomst zullen begin 2021 ter vaststelling worden voorgelegd aan het college van B&W. Met de vaststelling van deze bouwvelop wordt de definitiefase van het Utrechtse Plan Proces (UPP) afgesloten.

Vervolgens wordt er in 2021 een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Voor deze volgende fase zal een anterieure overeenkomst worden aangegaan, tussen de gemeente en de ontwikkelaar. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt; bijvoorbeeld over de bekostiging van de herinrichting van de openbare ruimte en personele inzet, welke niet door de leges worden gedekt. Tevens wordt een planschade overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer.

Het bestemmingsplan zal naar verwachting het eerste kwartaal 2021 ter inzage worden gelegd. Parallel aan het opstellen van het bestemmingsplan zal de initiatiefnemer binnen de gestelde voorwaarden van de bouwvelop een voorlopig en definitief ontwerp opstellen van de voorgenomen wijzigingen aan de Munt. De tijdige tot stand koming van het ontwerp zal bepalend zijn voor het wel of niet gebruik kunnen maken van de coördinatieregeling. Met de voorgenomen planning zal naar verwachting in het laatste kwartaal van 2021 het bestemmingsplan onherroepelijk zijn en kan gestart worden met de uitvoering. De oplevering zal een jaar later zijn, naar verwachting in het vierde kwartaal van 2022.

Bijlage 1: Parkeerbalans

Parkeerbalans bij invulling met hotel.

Deze tabel geeft de uitgebreide berekening van het aantal parkeerplaatsen en fietsstallingsplaatsen weer. Dit gebaseerd op de gemeentelijke parkeernormen, het van rechtens verkregen niveau en het te realiseren programma. Daarbij is uitgegaan van de inpassing van een hotel. Totaal berekend aantal parkeerplaatsen bedraagt een overschot van 139 parkeerplaatsen en een tekort 31 van fietsstallingsplaatsen.

Voor verder uitleg over de berekening kunt u contact opnemen met het klantcontactcentrum van de gemeente Utrecht telefoonnummer 14030.

Een samenvatting van deze tabel is te vinden op pagina 37.

DE MUNT

Parkeer berekening - zone A2 'centraal stedelijk'
27-10-2020

Gemeente Utrecht
Nota Parkeernormen Fiets en Auto, 22 maart 2013

RELEVANTIE FUNCTIES		EENHEID		AUTO P.		FIETS P.		Op basis van huidige gebruik				De Munt Concept Voorlopig Ontwerp					
		Min		Max		Bezoek		Min				Minimum		Maximum		Minimum	
WONEN																	
Woning	> 130 m² bvo	0,98	-	1,50	0,30	5,0	m²	0 stuks	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0 stuks	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p
Woning	80 - 130 m² bvo	0,90	-	1,40	0,30	5,0	m²	0 stuks	0,0 p	0,0 p	0,0 p	3 units	2,7 p	4,2 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p
Woning	55 - 80 m² bvo	0,83	-	1,20	0,25	5,0	m²	0 stuks	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0 units	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p
Woning	< 55 m² bvo	0,38	-	0,80	0,20	>50m² r	5,0	0 stuks	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0 units	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p
						<50m² r	1,5	0 stuks			0,0 p	0 units	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p
Studentenhuurwoningen	< 45 m² bvo	0,10	-	0,30	0,20	1,5	m²	0 stuks	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0 units	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p
WERKEN																	
Kantoor	100 m² bvo	0,40	-	1,00	5%	2,4		2.885 m² bvo	11,5 p	28,9 p	69,2 p	6.500 m² bvo	26,0 p	65,0 p	156,0 p		
Kantoor bezoekers	per balie met een min van 10					6,0		0 stuks			0,0 p	0 stuks			0,0 p		
Bedrijfsverzamelgebouw	100 m² bvo	0,40	-	1,00	20%	2,4		0 m² bvo	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0 m² bvo	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p
Arbeidsintensieve bedrijven	100 m² bvo	0,53	-	1,20	5%	3,18		3.062 m² bvo	16,2 p	36,7 p	97,4 p	0 m² bvo	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p
Arbeidsintensieve bedrijven	100 m² bvo	0,15	-	0,30	5%	0,9		2.151 m² bvo	3,2 p	6,5 p	19,4 p	0 m² bvo	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p
VRIJE TIJD																	
Café / bar	100 m² bvo	3,00	-	6,00	90%	23,5		0 m²	0,0 p	0,0 p	0,0 p	375 m²	11,3 p	22,5 p	88,1 p		
Restaurant	100 m² bvo	6,00	-	10,00	80%	23,5		0 m²	0,0 p	0,0 p	0,0 p	375 m²	22,5 p	37,5 p	88,1 p		
Museum	100 m² bvo	0,23	-	0,50	95%	1,2		0 m²	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0 m²	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p
Sportschool / fitness	100 m² bvo	0,45	-	1,80	90%	6,8		0 m²	0,0 p	0,0 p	0,0 p	1.250 m²	5,6 p	22,5 p	85,0 p		
Evenementen / congres	100 m² bvo	2,25	-	4,00	99%	5,0	**	4.509 m²	101,5 p	180,4 p	225,5 p	3.000 m²	67,5 p	120,0 p	150,0 p		
Cultureel centrum / wijkgebouw	100 m² bvo	0,75	-	3,00	60%	0,5		0 m²	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0 m²	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p
OVERIG																	
Hotel	10 Kamers	0,83	-	3,70	75%	5,0	**	0 Rooms	0,0 p	0,0 p	0,0 p	46 Rooms	3,8 p	17,0 p	23,0 p		
TOTAAL									132 p	252 p	411 p	TOTAAL	139 p	289 p	590 p		

* geen norm gegeven | ** maatwerk besproken met gemeente

In rood: Maatwerk nog verder af te stemmen met op basis van boutique hotel concept.

Percentage van parkeerplaatsen wanneer dubbelgebruik wordt toegepast:	81,5%	74,9%
TOTALEN:		
- Minimum parkeernorm autoparkeren	114 p	
- Minimum parkeernorm fietsparkeren		442 p

Parkeerbalans bij een vervangend programma met creatieve bedrijfsruimten.

Deze tabel geeft de uitgebreide berekening van het aantal parkeerplaatsen en fietsstallingsplaatsen weer. Dit gebaseerd op de gemeentelijke parkeernormen, het van rechts verkregen niveau en het te realiseren programma. Daarbij is uitgegaan van de inpassing met creatieve bedrijven in plaats van een hotel. Totaal berekend aantal parkeerplaatsen bedraagt een overschot van 132 parkeerplaatsen en een tekort 71 van fietsstallingsplaatsen.

Voor verdere uitleg over de berekening kunt u contact opnemen met het klantcontactcentrum van de gemeente Utrecht telefoonnummer 14030.

Een samenvatting van deze tabel is te vinden op pagina 37.

DE MUNT

Parkeer berekening - zone A2 'centraal stedelijk'
27-10-2020

Gemeente Utrecht Nota Parkeernormen Fiets en Auto, 22 maart 2013					Rechts verkregen niveau (cf max parkeernorm) Op basis van huidig gebruik				De Munt Concept Voorlopig Ontwerp			
RELEVANTIE FUNCTIES	EENHEID	AUTO P.		FIETS P.	EENHEID	AUTO P.		FIETS P.	EENHEID	AUTO P.		FIETS P.
		Min	Max	Bezoek	Min	Minimum	Maximum	Minimum		Minimum	Maximum	Minimum
WONEN												
Woning	> 130 m² bvo	0,98	-	1,50	0,30	5,0	m²	0 stuks	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p
Woning	80 - 130 m² bvo	0,90	-	1,40	0,30	5,0	m²	0 stuks	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p
Woning	55 - 80 m² bvo	0,83	-	1,20	0,25	5,0	m²	0 stuks	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p
Woning	< 55 m² bvo	0,38	-	0,80	0,20	>50m²	5,0	m²	0 stuks	0,0 p	0,0 p	0,0 p
					<50m² r	1,5	m²	0 stuks		0,0 p	0,0 p	0,0 p
Studentenhuurwoningen	< 45 m² bvo	0,10	-	0,30	0,20	1,5	m²	0 stuks	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0,0 p
WERKEN												
Kantoor	100 m² bvo	0,40	-	1,00	5%	2,4		2.885 m² bvo	11,5 p	28,9 p	69,2 p	6,500 m² bvo
Kantoor bezoekers	per balie met een min van 10					6,0		0 stuks			0,0 p	0,0 p
Bedrijfsverzamelgebouw	100 m² bvo	0,40	-	1,00	20%	2,4		0 m² bvo	0,0 p	0,0 p	0,0 p	2.650 m² bvo
Arbeidsintensieve bedrijven	100 m² bvo	0,53	-	1,20	5%	3,18		3.062 m² bvo	16,2 p	36,7 p	97,4 p	0 m² bvo
Arbeidsextensieve bedrijven	100 m² bvo	0,15	-	0,30	5%	0,9		2.151 m² bvo	3,2 p	6,5 p	19,4 p	0 m² bvo
VRIJE TIJD												
Café / bar	100 m² bvo	3,00	-	6,00	90%	23,5		0 m²	0,0 p	0,0 p	0,0 p	375 m²
Restaurant	100 m² bvo	6,00	-	10,00	80%	23,5		0 m²	0,0 p	0,0 p	0,0 p	375 m²
Museum	100 m² bvo	0,23	-	0,50	95%	1,2		0 m²	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0 m²
Sportschool / fitness	100 m² bvo	0,45	-	1,80	90%	6,8		0 m²	0,0 p	0,0 p	0,0 p	1.250 m²
Evenementen / congres	100 m² bvo	2,25	-	4,00	99%	5,0	**	4.509 m²	101,5 p	180,4 p	225,5 p	3.000 m²
Cultureel centrum / wijkgebouw	100 m² bvo	0,75	-	3,00	60%	0,5		0 m²	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0 m²
OVERIG												
Hotel	10 Kamers	0,83	-	3,70	75%	5,0	**	0 Rooms	0,0 p	0,0 p	0,0 p	0 Rooms
TOTAAL						132 p	252 p	411 p	TOTAAL			

* geen norm gegeven | ** maatwerk besproken met gemeente
In rood : Maatwerk nog verder af te stemmen met op basis van boutique hotel concept.

Percentage van parkeerplaatsen wanneer dubbelgebruik wordt toegepast:	82,4%	76,5%
TOTALEN:		
- Minimum parkeernorm autoparkeren	120 p	
- Minimum parkeernorm fietsparkeren		483 p

Bijlage 2: Inrichtingsplan Openbare Ruimte

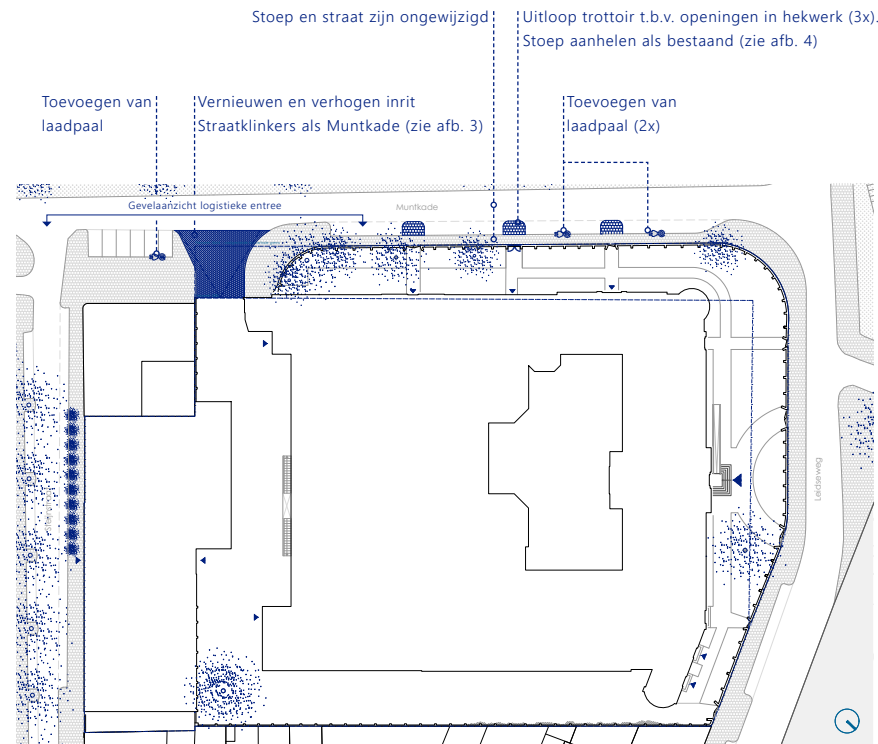
Inrichtingsplan Openbare Ruimte

Dit plan voor de Openbare Ruimte gaat in op de aanpassingen aan de zijde van de Muntkade.

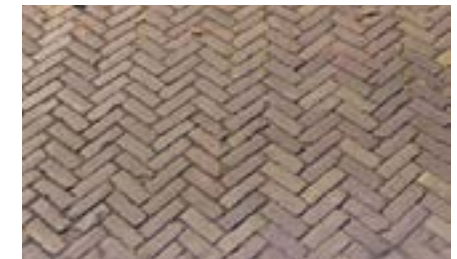
- Er worden 3 laadpalen geplaatst.
- De inrit van de logistieke entree vanaf de Muntkade wordt vernieuwd en verhoogd.
- De bestrating van de stoep langs de Muntkade wordt aangeheeld als bestaand ter plaatse van de uitloop trottoir ten behoeve van openingen in het hekwerk.

INRICHTINGSPLAN

Nieuwe situatie



Gevelaanzicht logistieke entree vanaf Muntkade



Afbelding 3. Bestrating Muntkade



Afbelding 4. Stoep langs Muntkade aanheelen als bestaand

Bijlage 3: Reactienota

	Inspraakreactie	Antwoord
Inspraakreacties op thema		
1. Participatie en communicatie	Welke bewoners zijn betrokken geweest bij de participatie en op welke manier zijn overige buurbewoners geïnformeerd. Op welke manier worden bewoners betrokken bij de plannen na de bouwenvelop. Verspreidingsgebied uitnodigingen informatieavond juni 2019 	Het startdocument voor deze ontwikkeling is vastgesteld in mei 2019. Naar aanleiding hiervan heeft Initiatiefnemer op 26 juni 2019 een informatieavond georganiseerd voor alle geïnteresseerde buurt- en stadbewoners. De uitnodiging voor deze informatieavond is gecommuniceerd aan ca. 400 adressen in de directe omgeving van De Munt en tevens middels een nieuwbericht in DUIC. Tijdens de informatiebijeenkomst hebben bezoekers zich kunnen aanmelden als geïnteresseerde en tevens als deelnemer voor de klankbordgroepen. De groep bezoekers die zich hebben aangemeld voor de klankbordgroep was vrij groot. Daarom is er een selectie gemaakt op basis van de woonadressen. De bezoekers die zich hebben aangemeld als geïnteresseerden ontvangen per mail nieuwsberichten of updates rondom de herontwikkeling. N.a.v. de startbijeenkomst is besloten om nog een aparte klankbordgroep voor bewoners van de Steijnstraat op te richten. Deze groep bestond uit een groot deel van de bewoners van deze straat, waarvan een kleine afvaardiging ook deelnam in de algemene klankbordgroep. Voor de slotbijeenkomst van het participatietraject hebben ca. 60 personen een uitnodiging per mail ontvangen. Het is uiteraard mogelijk om u alsnog aan te melden voor de nieuwsbrief en andere informatie rondom de herontwikkeling. Hiervoor kunt u een mail sturen aan info@denieuwemunt.nl. Verder vindt u alle informatie rondom de herontwikkeling en de verslagen van de klankbordbijeenkomsten op www.denieuwemunt.nl. Na vaststelling van de bouwenvelop zullen nieuwsberichten worden geplaatst op de website van De Nieuwe Munt en de geïnteresseerden ontvangen een nieuwsbrief per mail.

	Inspraakreactie	Antwoord
2.Programma:	Hoe is het Programma tot stand gekomen en hoe wordt het gewenste programma geborgd.	Initiatiefnemer heeft in januari 2019 een ambitedocument gepresenteerd aan de gemeente, voor de herontwikkeling van het Muntgebouw. Het initiatief voor de herontwikkeling van De Munt zet in op het semi-publiek toegankelijk maken van het gebouw en het mengen van verschillende functies. Daarin wordt ook naar de betekenis van het gebouw gekeken op drie verschillende schaalniveaus, (inter)nationaal, stedelijk en de buurt. Belangrijkste uitgangspunt daarin is geweest dat het monumentale erfgoed behouden blijft en dat karakteristieke onderdelen en elementen worden hergebruikt. Het programma is samen met de gemeente verder doorontwikkeld, wat uiteindelijk heeft geleid tot deze mix aan functies. In het nog op te stellen bestemmingsplan worden de functies vastgelegd.
3.Sportschool in bestaande logistieke hal aan de Steijnstraat:	Om overlast aan de Steijnstraat te beperken graag ingang sportfunctie niet situeren aan de Steijnstraat als ook de bijbehorende fietsstalling. Wat is de functie van de getekende deuren in de gevel aan de Steijnstraat? Kunnen de ramen in de gevel van de Steijnstraat open en zo ja hoe wordt eventuele geluidsoverlast (muziek-spraakgeluiden) beperkt. De sporttijden en geluidsoverlast te beperken, in elk geval tot max 22:00 uur; en door keuzen voor type sportschool en lessen.	De sportfunctie is in het plan gesitueerd in de voormalige logistieke hal aan de achterzijde van het complex. Ten behoeve van daglicht is het wenselijk om een aantal ramen aan te brengen, waarvan een deel ooit in de gevel aanwezig was, aan de zijde van de Steijnstraat. De fietsenstalling voor het gebouw wordt gesitueerd in de kelder van het hoofdgebouw. De hoofdentree van de sportfunctie wordt ontsloten via het binnenterrein van De Munt, dus niet via de Steijnstraat. De middelste toegang die is getekend in de Steijnstraat is een mogelijke secundaire uitgang van de sport-/ontspanningsfunctie. Voor de deur die rechts van het Smelthuis is getekend is nog geen plan. Er wordt nog onderzocht of de nieuwe ramen straks geopend kunnen worden. De extra ramen die worden toegevoegd zijn ten behoeve van extra daglicht in de ruimte. Het uitgangspunt is dat de ramen alleen geopend kunnen worden indien dit noodzakelijk is. Geluidsoverlast zie punt 4.

	Inspraakreactie	Antwoord
4. Geluidshinder aspecten:	Omwonenden geven aan geluidshinder te verwachten van komen en gaan van bezoekers (met auto, fiets en te voet) en van de geplande activiteiten. Specifiek wordt genoemd: Horeca, terras aan de Muntkade, eventuele activiteiten op de binnenplaats, de sportschool.	De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen, werken en sporten in de stad op een goede manier samengaan. Deze functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook dient te worden voorkomen dat hinder van een sportfunctie en/of horecafunctie een negatieve invloed heeft op de woon-omgeving, of dat omgekeerd de sportfunctie en horecafunctie wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van met name geluid en geur, op de gevoelige bestemmingen (woningen). De Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG) heeft een veel gebruikte systematiek ontwikkeld om wonen en werken in elkaars nabijheid te kunnen realiseren: Bedrijven en Milieuzonering. Een onderdeel daarvan is het systeem van functiemenging. Daarin accepteren we een sterkere menging van wonen en bedrijfsactiviteiten die ook op korte afstand (zelfs aanpandig) geen onacceptabel hoog geluidniveau veroorzaken. Een sportschool, horeca en een hotel vallen onder deze categorie van bedrijven. In de huidige situatie (vigerend bestemmingsplan) mag aan de zijde van de Steijnstraat een bedrijf met een milieucategorie van maximaal 3 zich vestigen.

	Inspraakreactie	Antwoord
5.Verkeer en Parkeren (fiets en auto)	Er wordt gerekend met het van rechtens verkregen niveau voor parkeren. Dit is een theoretisch berekening. Omwonenden vragen hoe wordt omgegaan met het verschil tussen het theoretische model en de praktijk. Welke parkeernormen worden bij de ontwikkeling gehanteerd en wat is de rol van deze parkeernormen.	De gemeente Utrecht streeft ernaar de stad te verdichten zonder de auto-mobiliteit daarbij te laten stijgen. Dit streven is niet altijd haalbaar. Als een toename van verkeersbewegingen verwacht wordt moet dit beoordeeld worden. Hierbij kijken we naar de toename in verhouding tot de ontwikkeling en de totale verkeersintensiteiten op de betrokken wegen. Het kan zijn dat een (beperkte) toename toch acceptabel wordt gevonden. In het geval van de Munt blijkt uit de berekeningen dat de verkeersintensiteiten afnemen doordat de nieuwe functies een lagere verkeer aantrekkende werking hebben dan de oude functies. Er worden dus geen problemen verwacht op dit gebied. Datzelfde geldt ook voor het parkeren. Doordat de nieuwe invulling een lagere theoretische parkeerbehoefte heeft dan de 'oude invulling', worden hier geen aanvullende eisen aan gesteld.

	Inspraakreactie	Antwoord
vervolg 5.Verkeer en Parkeren (fiets en auto)		De parkeerbalans wordt opgemaakt op basis van het beleid zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierbij is het toegestaan om uit te gaan van de modelmatige berekening van de huidige theoretische parkeerbehoefte en de toekomstige theoretische parkeerbehoefte. Als we deze methode niet zouden toepassen zouden veel ontwikkelingen binnen bestaande wijken vrijwel altijd stranden omdat het, zeker bij oude panden, praktisch onmogelijk is om alsnog parkeerplaatsen toe te voegen. Zolang de parkeerbehoefte niet toeneemt worden er dus geen aanvullende eisen gesteld aan het parkeren. Voor de 'oude' situatie wordt nog gerekend met de hogere parkeernormen omdat dit de huidige praktijk (met relatief veel bezoekers die met de auto komen) het best benaderd. Omdat ons beleid erop gericht is om autogebruik te ontmoedigen wordt voor nieuwe ontwikkelingen met de lagere parkeernorm gerekend. Dit omdat de verwachting is dat het autogebruik in de toekomst zal afnemen. Daarnaast zal een schaarste aan parkeerplaatsen in de buurt van de ontwikkeling stimulerend werken voor het gebruik van andere vormen van mobiliteit. Doordat de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling volgens deze methode past binnen het 'rechtens verkregen niveau' hoeft de ontwikkelaar niet meer parkeerplaatsen aan te leggen dan in de huidige situatie. De parkeerplaatsen op eigen terrein dienen wel terug te komen. Hieraan voldoet het plan. Voor het parkeren van fietsen wordt op eenzelfde wijze gewerkt. Voor deze ontwikkeling kan men voor een deel gebruik maken van het rechtens verkregen niveau en realiseert men voor een deel extra parkeerplaatsen in de kelder. Daarmee wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

	Inspraakreactie	Antwoord
6.Parkeerdrukmeting	Is de rapportage van de parkeerdrukmeting is te zien?	Ja, de rapportage van de parkeerdrukmeting uit 2020 is gepubliceerd op www.denieuwemunt.nl . Deze parkeerdrukmeting is een update van de parkeerdrukmeting uitgevoerd in 2016, welke tevens is gepubliceerd op de website van De Nieuwe Munt.
7.Groen	Verzoek om aandacht voor meer groen. Openbaar maken van de tuin en tuin ecologisch inrichten. Worden bewoners betrokken bij het ontwerp van de tuin.	De tuin zal openbaar toegankelijk zijn gedurende openingstijden van de Munt. Komende periode wordt de tuin ontworpen. Uitgangspunten zoals meer kleurrijke beplanting en zorg voor ecologie worden daarbij zeker meegenomen. De tuin is deel van het rijksmonument. Hieruit volgen ook regels met betrekking tot het ontwerp. Bewoners worden geïnformeerd over het ontwerp van de tuin. Opmerkingen van bewoners en opmerkingen tijdens de klankbordgroep worden meegenomen in de verdere uitwerking.
Individuele inspraakreacties		
Inspraakreactie 1.	Omwonenden hebben in principe geen bezwaar tegen een sportschool echter is de plaatsing van de ingang, het gebruik van muziek en zijn de openingstijden (verzoek tot max 22:00) van belang.	Uitgangspunt vanuit de gemeente is dat de activiteit (bijv. sportschool) passend moet zijn of gemaakt moet worden in een woonomgeving. Dit kan betekenen dat er bouwkundige aanpassingen nodig zijn aan het gebouw om overlast te voorkomen. De hoofdentree van de sportfunctie ligt aan de binnenzijde. Hier is ook de toegang tot de fietsenkelder gelegen.
Inspraakreactie 2.	Vanuit de klankbordgroep is aandacht voor opmerkingen uit de buurt en de aandacht voor het groen. Wat wordt in de bouwvelop verstaan onder “dat het aantal verkeersbewegingen en/of het aantal benodigde parkeerplaatsen niet of slechts in beperkte mate mag toenemen”.	Zie beantwoording thema 7 groen Zie beantwoording thema 5 Verkeer en parkeren

	Inspraakreactie	Antwoord
vervolg Inspraakreactie 2.	In deze bouwvelop lopen theorie en praktijk door elkaar heen namelijk de berekening van het van rechtsens verkregen niveau en het gegeven dat de parkeernorm berekening een theoretische benadering is. - Waarom wordt niet ingegaan op het feit dat de uitkomsten van deze theoretische berekening niet te rijmen zijn met de praktijk? - Wat is de rol van deze parkeernormen in de bouwvelop? - Wat betekent dat 'voldoen aan de nota Stallen en parkeren' in de praktijk voor toekomstige exploitanten en de buurt? - Gaat de gemeente realiseren dat er in de buurt de berekende benodigde 114-120 parkeerplaatsen zullen zijn? Dit is natuurlijk onmogelijk. Verderop geef ik een realistischer alternatief. - In de kelder van het Muntgebouw is een fietsstalling met 220 plaatsen gepland. Gaat de gemeente in de buurt de berekende resterende 200 parkeerplaatsen realiseren? Huidige parkeerdruk in de Krugerstraat strookt niet met de vermelde resultaten van een onderzoek begin 2020 waarbij de parkeerdruk op 65-75% zou liggen. - Waarom is slechts de conclusie opgenomen, en niet de onderliggende cijfers van dit onderzoek? - Op welke tijdstippen van de dag heeft het gehouden onderzoek naar parkeerdruk betrekking? - Waarom is hier slechts gekeken naar een klein deel van de wijk? In de bouwvelop wordt aangegeven dat er vooralsnog van wordt uitgegaan dat de woningen in de openbare ruimte gaan parkeren. - Wanneer had de voormalige dienstwoning daadwerkelijk een woonfunctie? Waar parkeerden vroeger de bewoners hun auto/fiets? - Wat is erop tegen dat men de parkeergelegenheid op het terrein van het Muntgebouw gebruikt?	Zie beantwoording thema 5 Verkeer en parkeren Zie ook beantwoording thema 6 parkeerdrukmeting Voor gegevens m.b.t. de parkeerdrukmeting wordt verwezen naar de rapportage van de parkeerdrukmeting. De volledige rapportage van de parkeerdrukmeting is gepubliceerd op www.denieuwemunt.nl en de projectpagina van de gemeente Utrecht. Daarin staan ook de dagen en tijdstippen waarop de metingen zijn uitgevoerd. In de parkeerdrukmeting is het 'rayon' rondom De Munt bekeken. De rayons zijn vastgesteld door de gemeente. Het rayon dat is bekeken loopt van de Graadt van Roggenweg naar de Muntkade, de Leidseweg en de Koningsbergerstraat. De dienstwoningen worden genoemd in het historisch onderzoek en op bouwtekeningen uit de jaren 1950. Waar de bewoners van de dienstwoningen parkeerden is niet bekend. Dit is verder niet relevant, omdat bij de parkeerbalans naar de laatst vergunde functie kijken. Dit was een Muntmuseum met verschillende bijbehorende functies zoals o.m. vergaderen.

	Inspraakreactie	Antwoord
vervolg Inspraakreactie 2.	Verder wordt voorgesteld om: - Er wordt een inventarisatie gemaakt in de buurt m.b.t. de ervaren parkeerdruk door bezoekers en gebruikers van het Muntgebouw. - De uitkomsten van deze inventarisatie worden meegewogen in het vaststellen wat een maximaal acceptabele parkeerdruk is in de toekomst. Voorgesteld wordt om als uitgangspunt te hanteren dat de parkeerdruk (auto's en fietsen) niet meer mag zijn dan die in het verleden en dat de voorziene parkeerdruk (voor hotelgasten, personeel, bewoners op het terrein e.d.) wordt gerealiseerd door de op het terrein van het Muntgebouw aanwezige parkeerfaciliteiten. Geen noemenswaardige parkeerdruk impliceert m.i., dat er niet meer dan in beperkte mate gebruik gemaakt wordt van de parkeerplekken van de Muntkade ter hoogte van het Muntgebouw en bij uitzondering in de andere straten in de omgeving. Maar impliceert ook, dat de exploitanten zich bij herhaling ervoor zullen beijveren, dat de buurt geen last heeft van hun activiteiten.	Parkeren van de woonfunctie (3 appartementen aan de Leidseweg) zal worden meegenomen op het binnenterrein. Bij een parkeerdrukmetingen wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen en gedurende welke periode deze bezet zijn. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt conform het vastgestelde Nota Stallen en Parkeren toegepast. Zie ook beantwoording parkeren thema 5. Voor fietsparkeren is het uitgangspunt dat dit binnen de hekken wordt gedaan. Hoewel het natuurlijk niet verboden is om ook hier buiten de fiets te parkeren.
Inspraakreactie 3.	Geluidshinder vanwege horeca, feesten en partijen en vanwege komen en gaan van horeca en hotelbezoekers. Welke maatregelen moet de exploitant nemen om ervoor te zorgen dat de geluidshinder wordt beperkt en binnen de normen blijft. Welke norm is hier van toepassing. De Leidseweg heeft geen lage verkeersintensiteit. Verdere ontwikkeling op of aan deze weg raakt dan de ruimtelijke ordening en (verdere) geluidshinder.	Zie beantwoording thema 4 geluidshinder Bij de definitieve uitwerking van de plannen zal de exploitant moeten aantonen dat de activiteiten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving

	Inspraakreactie	Antwoord
Inspraakreactie 4.	Inspreker 4 geeft aan dat buurt te weinig betrokken is geweest en te weinig informatie heeft ontvangen gedurende het proces. Graag willen wij dat wij als bewoners van de Krugerstraat vanaf nu actief mee worden genomen in de informatievoorziening en gesprekken over de ontwikkeling van de plannen en blijven we in gesprek als het pand in gebruik wordt genomen. Op deze manier kunnen de plannen ons minder overvallen en kunnen we samen constructief tot goede oplossingen komen.	De bewoners uit de Krugerstraat hebben in het begin uitnodigingen ontvangen voor de eerste informatieavond. Vanuit de Krugerstraat waren ook bewoners aanwezig tijdens de informatieavond medio 2019. Iedereen heeft zich hier kunnen aanmelden voor updates en uitnodigingen per e-mail. Het is uiteraard nog steeds mogelijk om aan te melden voor de updates rondom deze ontwikkelingen via info@denieuwemunt.nl. Vanaf de startbijeenkomst is de website live wat ook aangegeven is in de eerste (huis aan huis verspreide) brief. Aanmelden voor de klankbordgroep en nieuwsbrief was vanaf dat moment ook online mogelijk. Alle informatie van de afgelopen bijeenkomsten is terug te vinden op www.denieuwemunt.nl. Zie beantwoording thema 1 Participatie en communicatie
	Inspreker maakt zich zorgen over de te verwachte verkeersdrukke, de verkeersveiligheid, logistiek en de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Kan de gemeente berekenen wat de verkeerstoename op de omliggende wegen is? Graag extra maatregelen nemen om de toename in drukke te beperken en te reguleren.	Een verkeerssimulatie is niet nodig omdat de verkeersintensiteiten ten gevolge van de ontwikkeling niet in betekenende mate zullen toenemen. Bovendien zijn deze modellen niet geschikt om het parkeergedrag te voorspellen.
	Qua oppervlakte gebruik en potentie zal de herontwikkeling niet veel afwijken van de bestaande functies echter we verwachten wel een aanzienlijk hogere bezettingsgraad van het gebouw. Wij zijn bang voor een te grote overloop op de buurt en impact voor de verkeersveiligheid, en dus onze straten waar de kinderen spelen en wij wonen.	Bij de berekening van de verkeersgeneratie en parkeerbalans wordt gerekend op basis van vierkante meters BVO. Dit is landelijk gebruikelijk en in lijn met ons parkeerbeleid. Dat in de 'oude' situatie geen volledig gebruik werd gemaakt van het potentieel van het pand is hierbij niet relevant. Het gaat erom wat binnen de oude bestemming was toegestaan. Bij de beoordeling van de plannen wordt gekeken naar de verhouding tussen de oude en de nieuwe functie. Zolang de nieuwe invulling een lagere theoretische parkeerbehoefte en verkeersgeneratie kent dan de huidige invulling voldoet het plan aan ons beleid.

	Inspraakreactie	Antwoord
vervolg Inspraakreactie 4.	Met slechts 220 fiets-parkeerplekken en 35 auto parkeerplaatsen lijkt het ons niet reëel om aan de toekomstige parkeerbehoefte te voldoen. Wij willen extra parkeergelegenheid voor fietsen binnen het Muntgebouw, parkeerplekken voor auto's, beschermende maatregelen voor bewoners om rust te bewaken in de straat, om eigen auto's kwijt te kunnen, maar ook om veilig de straat over te kunnen steken en te spelen. In de gevel van de Steijnstraat zijn 2 deuropeningen getekend. Door initiatiefnemer is aangegeven dat de openingen niet bedoeld zijn als hoofdontsluiting maar eerder als nooduitgang of opbergruimte (leveranciers). We zien dit graag in de definitieve plannen zo terug. Graag maken wij met de gemeente, investeerder en uitbaters afspraken over de geluidsoverlast, zodat wij prettig kunnen blijven wonen (en slapen). Het terras en de binnenplaats (beoogde evenementen in de buitenlucht) zijn nu eenmaal gevoelig om geluidsoverlast te veroorzaken. Graag zien wij dat er technische maatregelen worden genomen en het begrenzen van de openingstijden om dit zoveel mogelijk te voorkomen. Ook worden omwonenden graag geïnformeerd als er grote evenementen plaats gaan vinden	De 220 fietsparkeerplaatsen en 34 autoparkeerplaatsen zijn inderdaad niet voldoende om in de volledige parkeervraag te voldoen. Hiervoor mag echter aanspraak worden gemaakt op een deel van de parkeervoorzieningen in de openbare ruimte, dan wel in andere parkeervoorzieningen en parkeer-garages in de omgeving. Dit op basis van het 'rechtens verkregen niveau'. Als we dit gebruik niet zouden toestaan zouden veel ontwikkelingen binnen bestaande wijken stranden omdat het, zeker bij oude panden, praktisch onmogelijk is om alsnog parkeerplaatsen toe te voegen. Zolang de parkeer-behoefte niet toeneemt worden er dus geen aanvullende eisen gesteld aan het parkeren. Zie ook beantwoording thema 5 parkeren Zie beantwoording thema 3 sportschool aan de Steijnstraat. De uitgangen van het Muntgebouw aan de Steijnstraat: deze toegangen zullen niet intensief gebruikt gaan worden (bijv. als nooduitgang af als toegang naar een berging). De hoofdingangen van deze gebouwen/functies worden aan het binnenterrein van de Munt gesitueerd. Activiteiten zullen aan bepaalde regels zoals het activiteitenbesluit moeten voldoen. Daarin zijn ook regels tav geluidsoverlast opgenomen. Zie ook beantwoording thema 4 geluidshinder

	Inspraakreactie	Antwoord
vervolg Inspraakreactie 4.	Doel is om het Muntgebouw meer open te stellen voor de stad en betekenis te geven voor de buurt, de Utrechter maar ook een breder (inter)-nationale doelgroep. Op dit moment zien wij niet dat de mix aan beoogde activiteiten dit doel daadwerkelijk werkelijk weerspiegeld. Wij missen aandacht voor de multiculturele mix van Lombok, met verschillende sociale lagen, leeftijden en achtergronden. De nadruk ligt nu hoofdzakelijk op werken in de vorm van kantoren, vergaderen en creatieve bedrijfsruimte en fitness. Wij vragen de gemeente en investeerder samenwerkingen aangaan met partijen in de wijk. Zoals 'Het Wilde Westen' in de voormalige Cereolfabriek, of 'Landhuis in de stad' in park Oog in Al. Ook denken wij aan het afnemen van producten van lokale winkels zoals de Turkse bakkers in de Kanaalstraat en aanbieden van leer/werkplekken voor jongeren in de wijk. Bij de programmering van activiteiten een link te leggen met de rijke historie van het pand en hier uiting aan te geven middels een samenwerking met lokale en internationale kunstenaars. Kan het Muntgebouw verduurzaamd worden door bijvoorbeeld zonnepanelen, slimme verlichting, isolatie ed en groene daken aan te brengen. Wij zien deze vergroening graag terug in het definitief ontwerp..	In de bouwvelop wordt juist wel aandacht besteed aan een mix aan functies van ontmoeten, werken, verblijven en sport om zo een volledige dag programmering en bezetting na te streven. Ook wordt er actief in een cultureel- en maatschappelijke programmering voorzien. Deze programmering wordt aangestuurd door een curator/beheerder en stuurgroep. Uitgangspunt is om het muntgebouw duurzamer te maken. Belangrijke onderdelen zijn: energie zuinige installaties, zonnepanelen, , gasloos, waterinfiltratie e.d. Binnen de systematiek van DUMO (Duurzaamheid Monumenten) betekent dit een label A. Groene daken zijn lastig in te passen op monumenten.

	Inspraakreactie	Antwoord
Inspraakreactie 5.	Door het publiekelijke toegankelijk maken van de tuin is er een enorme kans om lokale flora en fauna een boost te geven. Bij een vorige renovatie van De Munt is hoofdzakelijk gazon, ten koste van bijna bomen, planten en struiken aangebracht. Inspreker heeft voorbeelden van een tuin met een meer beleavingsstructuur van paadjes en zitjes met verspreid groepjes van struiken, vaste planten, kruiden en lagere bomen. Mogelijk aspecten uit een klassieke inrichting combineren met een meer ecologische, natuurlijke inrichting waarin je bijvoorbeeld een wadje in het ontwerp kan meenemen waarin het regenwater van het dak kan infiltreren omgeven door mooie inheemse- en cultuurplanten. Een oud stuk kademuur goed geplaatst zou bijvoorbeeld prachtig kunnen opgaan in dit geheel ook! Geur, kleur en groentinten, geruis van blad, gezoem van bijen en blijde vogels, een momentje kunnen genieten in 't zonnetje met een theetje.	Zie ook beantwoording thema 7 groen De tuin zal openbaar toegankelijk zijn gedurende openingstijden van de Munt. Komende periode wordt de tuin ontworpen. Uitgangspunten zoals meer kleurrijke beplanting en zorg voor ecologie wordt daarbij zeker meegenomen. De tuin is deel van het rijksmonument. Hieruit volgen ook regels met betrekking tot het ontwerp

	Inspraakreactie	Antwoord
Inspraakreactie 6.	Inspreker tekent proforma bezwaar aan tegen de beoogde invulling van het gebouw. De voorgestelde en grootschalige invulling van het gebouw met evenementen, horeca en een hotelfunctie passen niet in een rustige woonbuurt. Inspreker woont in de buurt van de hoofdentree Muntgebouw op het water en voorzien ernstige geluidshinder van nachtelijke stoppende auto's/taxi's. Of van bezoekers van een evenement die fietsen parkeren aan de kade tegenover onze ark. Daarnaast heeft de huidige tijdelijke horecafunctie met de mogelijkheid tot een beperkt aantal evenementen na 22u00, bij elk van de evenementen (bruiloft of dance-event) gezorgd voor nachtelijke overlast. Wij zullen ons dan ook verzetten tegen een uitbreiding van een dergelijke functie of bestemming naar hotelfunctie. Binnen twee weken zal ik met een verdere inhoudelijke reactie komen op de plannen.	Gekozen is juist voor een mix van functies om zo betekenis te geven aan het Muntgebouw. Zowel op buurt, stads en landelijk niveau. Uitgangspunt van de ontwikkeling is om geen of nagenoeg geen extra overlast naar de omgeving te creëren. De voorgestelde horeca is ingetekend aan de zijkant van het gebouw (Muntkade). Dit restaurant heeft een eigen entree aan de Muntkade Zie ook beantwoording thema 4 geluidsaspecten

	Inspraakreactie	Antwoord
Inspraakreactie 7.	Allereerst leuk dat er weer iets gaat gebeuren met het schitterende Munt gebouw bij ons om de hoek. In hoeverre zijn de opmerkingen van de klankbordgroep meegenomen in de concept bouwvelop? Voor de gehele buurt is deze inspraak het eerste moment om een reactie te geven. Komen er voor de buurt nog andere momenten om te participeren of te reageren op de plannen of is de volgende stap de formele procedure. Is de bouwvelop en geschetste functie de wens van uw college, komt dit programma uit het eerdere klankbord traject of is dit een wens van een potentiële ontwikkelaar? In de parkeerbalans bij de optie hotel mist ca. 600 m² ten opzichte van het huidige vloeroppervlak. Bij de optie creatieve bedrijven wordt in de nieuwe situatie ruim 2000 m² meer gerekend. Waar komen deze verschillen vandaan? In parkeerbalans wordt voor auto's en fietsers bij het toepassen van de dubbelgebruik correctie uitgegaan van de minimale parkeereis. Is dit terecht? Zo ja, wat is de reden hiervoor? Waarom is het getal voor de dubbelgebruik correctie in beide varianten voor auto's en fietsers verschillend?	Er hebben meerdere klankbordgroepen plaatsgevonden voordat het concept boekje is opgesteld. Daarnaast hebben er extra bijeenkomsten plaatsgevonden met de bewoners van de Steijnstraat. De verslagen hiervan zijn gepubliceerd op de website www.denieuwemunt.nl. De aandachtspunten die zijn voortgekomen uit de klankbordgroepen zijn meegenomen in de verdere uitwerking. Na de vaststelling van de Bouwvelop door B&W zal gestart worden met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent inderdaad voor belanghebbenden formele zienswijze, bezwaar en beroep procedures. Het programma is tot stand gekomen door de eigenaar van het pand en de wens van de gemeente om een mix van verschillende programma-onderdelen. In de programma onderdelen wordt richting het bestemmingsplan enige flexibiliteit opgenomen. De parkeerbalans is gebaseerd op een mogelijke invulling van het gebouw: namelijk het scenario met de meeste parkeerbehoefte. Dit is correct. Als gemeente gaan we uit van de minimale parkeereis voor de nieuwe functies. De huidige parkeerbehoefte wordt berekend aan de hand van de bovengrens van de parkeernormen die bij de huidige functies horen omdat dit het huidige gebruik het beste benaderd. Een deel van deze parkeerbehoefte wordt nu al opgelost in de wijk of op afstand. In de toekomstige situatie blijft dit onveranderd. Het betreft twee varianten nl. hotel vs alternatief Creative bedrijven.

	Inspraakreactie	Antwoord
vervolg Inspraakreactie 7.	Is het parkeren inzichtelijk te maken (aantallen en locaties auto's en fietsen) van eerder vergunde situaties zoals bijvoorbeeld het Muntmuseum? Wat is het realiteitsgehalte van het 'van rechtens verkregen niveau' ten aanzien van parkeren. Op bladzijde 17 worden voor Muntkade en Steynstraat 37 respectievelijk 25 parkeerplaatsen genoemd. In het voorste deel van de Krugerstraat zijn er momenteel nog geen 25 parkeerplekken. In totaal dus nog geen 87 parkeerplaatsen. Dit zal voor de het overige deel van de Krugerstraat en De Wetstraat redelijk vergelijkbaar zijn. Deze zijn voor de bewoners en bedrijfjes net voldoende. Waar zijn de 'van rechtens verkregen' parkeerplaatsen voor de Munt dan gesitueerd? Dezelfde vraag geldt voor de 'van rechtens verkregen' fietsparkeerplaatsen. In de parkeerbalans is bij de dubbelgebruik correctie in de nieuwe situatie gerekend met de minimale norm. Waarom niet met de maximale of gemiddelde norm? Voor het overschot in de linkerkolom is deze minimale norm in de nieuwe situatie verrekend met het maximale 'van rechtens verkregen niveau'. Zie ook tabellen pagina 37. Dat geeft inderdaad veel lucht voor de parkeerbalans. Dit afgezien van de vraag waar deze (fiets)parkeerplaatsen zijn gesitueerd, zie vorig punt. Het gewenste groene beeld aan de Leidseweg en Muntkade is lastig te realiseren met de in de twee parkeerbalansen benodigde fietsparkeerplaatsen (paragraaf 4.3). Zie tevens opmerkingen hierover hiervoor.	Dit is helaas niet mogelijk. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn nooit toegewezen of vergund. Voor bestaande panden gaan we echter wel uit van een bepaald gebruik van de openbare ruimte (het rechtens verkregen niveau). Dit is de parkeerbehoefte van de oude functie, die we op basis van onze parkeernormen berekenen, minus de parkeerplaatsen die in de oude situatie op eigen terrein aanwezig waren. Dit gebruik van de openbare ruimte staan we ook in de nieuwe situatie toe. Op het eigen terrein moet echter wel minimaal hetzelfde aantal parkeerplaatsen terug komen. Om te berekenen of de parkeerbehoefte in de nieuwe functie toeneemt berekenen we ook hier de parkeerbehoefte van. Zolang de parkeerbehoefte per saldo niet toeneemt worden er geen verdere eisen aan het parkeren gesteld. Dat geldt zowel voor de auto's als voor de fietsers. Bij berekening van de toekomstige parkeerbalans wordt echter wel gerekend met een lagere parkeernorm omdat dit beter past bij onze verwachtingen en ambities en in lijn is met ons parkeerbeleid. Door minder parkeerplaatsen te bieden wordt het gebruik van de auto ook ontmoedigt.

	Inspraakreactie	Antwoord
vervolg Inspraakreactie 7.	In paragraaf 3.3 Verkeer en parkeren wordt tussen neus en lippen door aangegeven dat '... in de toekomst gaat een deel van het verkeerssysteem in de buurt en in de nabije omgeving aangepast worden. Het is niet de verwachting dat dit grote gevolgen gaat hebben voor de Steijnstraat, Krugerstraat, Muntkade en Leidseweg'. Wij zijn erg benieuwd wat de ideeën hierover zijn en wanneer de buurt hierover wordt geïnformeerd en bij wordt betrokken? O.i. gaat er straks bij de ontwikkeling van de Munt veel veranderen. Ook is de Kanaalstraat straks eenrichtingsverkeer en in paragraaf 4.5 is aangegeven dat de Koningsbergerstraat in de toekomst een directe aantakking heeft met de Graadt van Roggenweg (na afwaardering van deze weg). Ontwikkelingen die o.i. in relatie met elkaar bekeken moeten worden en in eerste instantie gekeken moet worden wat de al op stapel staande aanpassingen doen met het verkeerssysteem in de praktijk. In het bestemmingsplan bestaat voor de bestemming 'Maatschappelijk' en de aanwijzing "rijksmunt" de mogelijkheid voor museum en bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de productie van munten en zaalverhuur. Op pagina 36 van het boekje 'Bouwenvelop Muntgebouw' wordt bij het 'van rechts verkregen niveau' gesproken over een relatief zware congres-/evenementenfunctie en dus relatief hoge parkeereis. Gezien de bestemming is dit o.i. niet geheel terecht en zou dit beter moeten aansluiten bij de ervaringen van de buurt uit het verleden en de huidige situatie.	Het betreft de toekomstige ontwikkelingen van het Stationsgebied: Herontwikkeling Westplein, Leidse Rijn en Graadt van Roggenweg. Hiervoor verwijzen wij naar de projectenwebsite van de gemeente www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwen/bouwprojecten/beurskwartier-en-lombokplein/lombokplein-herinrichting/ De ontwikkelingen zullen (nagenoeg) geen gevolgen hebben voor omgeving van De Munt. De tuinen aan de Leidseweg en Muntkade zijn deel van het Rijksmonument. Fietsparkeren zal hier net als in de huidige situatie zeer beperkt kunnen plaatsvinden. Incidenteel kan de huidige verharding in de tuin worden ingezet voor fietsparkeren voor grotere evenementen. Het bestemmingsplan maakt binnen het gebied dat bestemd is als 'Rijksmunt' verschillende functies mogelijk, waaronder zaalverhuur. Onder zaalverhuur wordt het volgende verstaan: 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. Hierbij hoort een relatief hoge parkeereis.

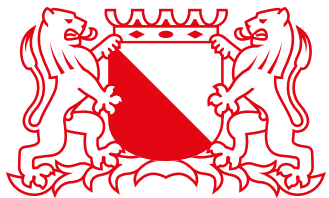
	Inspraakreactie	Antwoord
Inspraakreactie 8.	Bewoners van de Leidseweg in de omgeving van De Munt maken hun zienswijze kenbaar en tekenen 'bezwaar' aan tegen onderdelen van het ontwikkelingsplan aangaande het Muntgebouw. De zorgen zien niet toe op alle voorgestelde ontwikkelen van De Munt. Het betreft hier bezwaren die voortkomen uit een gezonde vrees voor ernstige, onduldbare en stelselmatige overlast: bezwaren die zien op het voorkomen van gevaarzetting, bezwaren die zien op de bescherming van het woonklimaat en bezwaren die betrekking hebben op onaanvaardbare verkeersdrukke. <u>Onaanvaardbare verkeersdruk en doorkruising van de verkeersveiligheid</u> Met de voorgenomen plannen wordt een onaanvaardbaar hoge verkeersdruk tot stand gebracht. De facto wordt het aangrenzende gebied rondom De Munt (ingang auto's aan de Muntkade, uitgang bij ons aan de Leidseweg) een soort van openbare, doorgaande weg voor fietsers en auto's. Opmerking verdient hierbij dat de Leidseweg inmiddels reeds is verworden tot een hoofdfietsader en wij hier recent bovendien al een enorme toename zien van ebikes en speedpedalics. Met de uitbreiding van het Kinderdagverblijf (ter hoogte van de Krugerstraat) is ook het autoverkeer weer fors toegenomen. Wanneer de plannen van De Munt worden doorgezet (functies: horeca, congres, hotel, kantoren, sport en openluchtpark en bioscoop) is een verkeersinfarct het gevolg.	De verkeersdrukke neemt volgens onze berekeningen niet toe ten opzichte van de oude vergunde situatie. Dit is berekend op basis van verkeersgeneratiecijfers van het CROW. Het CROW is een landelijk kennisinstituut op het gebied van verkeer, wegontwerp en verkeersonderzoeken. Wij kunnen alleen de verwachte toe- of afname toetsen. Eventueel bestaande problemen qua ontsluiting van de wijk of de parkeerdruk zijn niet aan de ontwikkelaar om die op te lossen, De weg achter het pand langs is semi openbaar toegankelijk maar is voor niet-bestemmingsverkeer minder interessant omdat deze relatief smal is. Of dit autoverkeer zich met het fietsverkeer mengt ter hoogte van de Muntkade of deze uitrit maakt voor de verkeersveiligheid geen wezenlijk verschil. In beide gevallen houden de fietsers op de Leidseweg voorrang. De bereikbaarheid van de locatie voor bezoekers met het openbaar vervoer is onderbouwd in de bouwvelop. Hierbij is ook rekening gehouden met de nabij gelegen bus- en tramhalte op circa 5 minuten lopen. De locatie is daarmee goed bereikbaar per openbaar vervoer en de verwachting is daarom dat een deel van de bezoekers bijvoorbeeld zal parkeren bij P&R Westraven of P&R Utrecht science park. Zie ook beantwoording Thema 5 parkeren

	Inspraakreactie	Antwoord
vervolg Inspraakreactie 8.	Het standpunt van de gemeente dat het verkeer zich desalniettemin niet anders zal gaan gedragen en de verkeersintensiteit gelijk blijft is volkomen irreëel en gespeend van enige aannemelijke en dragende onderbouwing. Ten overvloede verdient hierbij aanvullend opmerking dat een ander uitgangspunt dat de gemeente hanteert – te weten dat de meeste bezoekers met het openbaar vervoer komen en naar De Munt zullen wandelen vanaf het Centraal Station – niet getuigt van inzicht in gedrag van de bezoekers van De Munt. Veel congresgangers, zeker bij relatief korte ‘meet and greet meetings’ zullen juist gebruik maken van eigen vervoer, omdat De Munt voor het openbaar vervoer niet centraal of praktisch genoeg is gelegen. De gemeente houdt ook hier geen rekening mee. Integendeel, ook hier worden blote aannames gedaan die geen steun vinden in ervaringsregels of terzake relevante onderzoeksbevindingen. <u>(geluids)overlast</u> Voornoemde verkeersdrukte veroorzaakt ook stelselmatige en ondukbare overlast. Deze overlast wordt enkel versterkt door leveringen die plaats gaan vinden op het achterterrein (hoe vroeg start dit op en tot hoe laat gaat dit door?), door de evenementen die – ook in de openlucht – gaan plaatsvinden, zeker door de sportschool en door al die honderden (pratende) bezoekers, met als sluitstuk al die fietsen die continu op slot worden gezet en van het slot worden gehaald. Dat laatste is eens temeer het geval nu de gemeente erkent dat er nooit genoeg plaats is voor de ruim 460 fietsbezoekers die continu worden verwacht (laat staan als onverhoopt de beoogde fietsenkelder geen doorgang vindt). Bijzondere vermelding verdient bij dit deelbezwaar dat De Munt reeds nu al fungeert als enorme klankkast ter hoogte van onze woningen. Met de door de gemeente voorgestelde plannen wordt hier zoveel extra geluidshinder aan toegevoegd dat dit niet aanvaardbaar is.	Zie beantwoording thema 4 geluidsaspecten Leveringen via het achter terrein zijn ook in de bestaande situatie aanwezig en zullen onder andere conform het activiteiten besluit worden getoetst.

	Inspraakreactie	Antwoord
vervolg Inspraakreactie 8.	<u>Parkeerdruk</u> Er is nu al – zo zien wij tijdens de COVID-19 crisis – te weinig parkeerruimte voor alle bewoners. De verwachting na de coronacrisis is dat thuiswerken deels blijft bestaan. Reeds hierdoor is de maximale parkeerdruk bereikt. Als er drie woningen bij komen, als er een hotel komt, een restaurant, een congrescentrum, kantoren, een sportschool en meet & greet plekken dan is de parkeerdruk (en daarmee gepaard gaande gevaarstelling en overlast) niet te overzien. Er is eenvoudigweg alsdan veel te weinig verkeersruimte. De blote stelling van de gemeente dat al die bezoekers komen wandelen of met de fiets getuigt niet van realiteitszin. <u>Drie woningen</u> De omwonenden tekenen tot slot bezwaar aan tegen het voornemen om in de voormalige dienstwoning drie woningen te construeren. De voorgestelde woningen zijn bovendien dusdanig gesitueerd dat zij direct en volledige inkijk hebben in de woningen (en tuinen) van de bewoners aan de Leidseweg (met als gevolg een inbreuk op de privacy van omwonenden). Daar komt bij de vrees voor verloedering, althans aantasting van het aanzicht van De Munt als monumentaal gebouw. <u>Resumerend</u> De voorgenomen plannen zoals deze thans voorliggen ontberen de zorgvuldigheid die daarvan verlangd mogen worden, zijn niet voldoende cq geloofwaardig gemotiveerd en zijn (dan ook) niet redelijk, omdat deze plannen vooralsnog onvoldoende rekenschap geven van de rechtens te respecteren belangen van de direct omwonenden. Wij zijn altijd bereid tot nader overleg en vernemen graag de verdere behandeling van deze zienswijze c.q. bezwaren.	Zie beantwoording thema 5 Parkeren Zicht vanuit de voormalige dienstwoning op naastgelegen woningen Er is vrijwel geen sprake van zicht in de naastgelegen woningen: de kijkhoek is dusdanig dat de weerspiegeling van de ramen zicht naar binnen voorkomt. Er is wel sprake van zicht op balkons. Dit is met het huidige gebruik (als vergaderruimtes) ook al het geval. Ook nu is het mogelijk om het balkon te betreden. De bebouwings situatie is niet nieuw en wordt ook niet veranderd: enkel het gebruik verandert. De privacy situatie verandert met het nieuwe gebruik, maar verslechtert niet in onevenredige mate. Omdat het gebouw rijksmonumentaal is, zal aan het aanzicht van het gebouw naar verwachting niets veranderen. Zie ook de luchtfoto-afbeeldingen op de volgende pagina.

Afbeelding woning





Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00