**Ontwikkelorganisatie Ruimte**
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

# Vaststellingsrapport

## Bestemmingsplan Museumhotel, Binnenstad

Maart 2024

# Inhoud vaststellingsrapport

**1 INLEIDING ..... 3**

1.1 BESTEMMINGSPLAN MUSEUMHOTEL, BINNENSTAD ..... 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT ..... 3
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE ..... 3
*1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen ..... 3*
*1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan ..... 3*
*1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen ..... 3*
*1.3.4 Procedure voor de vaststelling ..... 4*
*1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen ..... 4*

**2 SAMENVATTING ..... 5**

2.1 PROCEDUREEL ..... 5
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN ..... 5
2.3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP ..... 5
*2.3.1 Wijziging van de juridische regeling en verbeelding naar aanleiding van zienswijzen ..... 5*
*2.3.2 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen ..... 5*
*2.3.3 Ambsthalve wijziging van de regels en verbeelding ..... 6*
*2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing ..... 6*

**3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN ..... 8**

# 1 Inleiding

## 1.1 Bestemmingsplan Museumhotel, Binnenstad

Het plangebied ligt in het Museumkwartier aan de zuidelijke kant van de Binnenstad van Utrecht. Het plangebied is begrensd door de Lange Nieuwstraat in het oosten, Vrouwjuttenhof in het noorden en het Nijntje museum en de Agnietenstraat in het zuiden.

Het doel van dit bestemmingsplan is het Museumhotel aan de Lange Nieuwstraat 237 en de uitbreiding daarvan op het binnenterrein planologisch-juridisch mogelijk te maken.

## 1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve zijn gemaakt, zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.
Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.
In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie, waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

## 1.3 De vaststellingsprocedure

### 1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 28 januari 2022 tot en met donderdag 10 maart 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

### 1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

### 1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.
In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.
Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd

indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze wordt wel doorgestuurd naar de gemeenteraad, zodat de raad kennis kan nemen van de zienswijze.

### 1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.
De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.
Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.
De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

### 1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.
Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

# 2 Samenvatting

## 2.1 Procedureel

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Museumhotel, Binnenstad opgenomen. Op grond van de Wet openbaarheid van bestuur kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 10 lid 2 sub e Wob) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport maart 2024, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Museumhotel, Binnenstad.

## 2.2 Inhoud van de zienswijzen

De zienswijzen richten zich met name tegen de toename van verkeer en de parkeerbehoefte als gevolg van het hotel. Daarnaast gaan de zienswijzen over de noodzaak van een hotel en de overlast voor de omgeving.

## 2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Er zijn wijzigingen aangebracht in de juridische regeling, verbeelding en toelichting. Deze wijzigingen zijn hieronder weergegeven.

### 2.3.1 Wijziging van de juridische regeling en verbeelding naar aanleiding van zienswijzen

Er zijn naar aanleiding van de zienswijzen geen wijzigingen aangebracht in de juridische regeling en de verbeelding.

### 2.3.2 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

De tekst in paragraaf 4.2.1, onder ‘Parkeren’ wordt aangepast. Tabel 4.2 wordt vervangen door onderstaande tabel en de toelichting wordt aangevuld.

*Tabel 4.2 Berekening parkeerbehoefte*

| | Functie | Aantal | Parkeernorm | Parkeerbehoefte | aandeel bezoek | parkeren bezoek | parkeren overig |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oude functie | Ziekenhuis | 2.300 m2 bvo | 0,83 per 100m2 bvo | 19 parkeerplaatsen | 0,3 | 5,7 | 13,3 |
| Nieuwe functie | Museum(uitbreiding) | 675 m2 bvo | 0,23 per 100 m2 bvo | 1,6 parkeerplaats | 0,95 | 1,52 | 0,08 |
| Nieuwe functie | Hotel | 84 kamers | 0,83 per 10 kamers | 7 parkeerplaatsen | 0,75 | 5,25 | 1,75 |
| Totaal voor de nieuwe functie | | | | 8,6 parkeerplaatsen | | | |
| Saldo oude - nieuwe functie | | | | 5,7-8,6= -2,9 parkeerplaatsen | | | |

*Bij het beoordelen van de parkeervraag van de oude functie is gekeken naar het laatst legale gebruik, in dit geval de functie Ziekenhuis van Altrecht. Op basis van het geldende*

*bestemmingsplan zou er nog een ziekenhuis kunnen komen, daarom is in het parkeerbeleid opgenomen dat gesaldeerd kan worden met de parkeerplaatsen van de functies die planologisch mogelijk zijn.*

*Een deel van het rechtens verkregen niveau werd in een eigen parkeergarage aangeboden. Deze parkeerplaatsen zijn niet beschikbaar voor de nieuwe ontwikkeling. Daarom is het rechtens verkregen niveau daarop gecorrigeerd. Het rechtens verkregen niveau bedraagt 19 parkeerplaatsen, het aandeel bezoek daarvan bedraagt 5,7 parkeerplaatsen en het aandeel personeel 13,3.*

*Ervan uitgaande dat (al) het personeel in de kelder parkeerde en deze parkeerkelder niet voor de nieuwe ontwikkeling beschikbaar is, is het rechtens verkregen niveau gecorrigeerd met het aandeel personeel: dus van 19 – 13,3 = 5,7.*

*Het rechtens verkregen niveau is dan 5,7 parkeerplaatsen en de nieuwe parkeereis bedraagt 8,6 parkeerplaatsen. Dit leidt tot een tekort van 2,9 parkeerplaatsen, afgerond 3. Deze kunnen prima in de parkeergarages in de stad staan.*

### 2.3.3 Ambtshalve wijziging van de regels en verbeelding

De algemene regels uit het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht', dat op 2 februari 2023 is vastgesteld, zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen:

1. In artikel 1 zijn begripsbepalingen aangepast, zodat deze overeenkomen met de begripsbepalingen uit het Algemene regels.
2. In artikel 2 zijn de regels over de 'wijze van meten' overeenkomstig de regels in het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'.
3. Artikel 3.1, lid 3 is aangepast, zodat deze niet in strijd zijn met het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'.
4. Artikel 4.2.2 is aangevuld zodat de nadere eisen gesteld worden met het oog op de ruimtelijke kwaliteit.
5. Hoofdstuk 3 Algemene regels is gewijzigd. In artikel 5.1 is bepaald dat de hoofdstukken 3 tot en met 6 van het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' van toepassing zijn.
6. In artikel 5.2 van Hoofdstuk 3 is bepaald dat de regels van het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' die alleen op een locatie gelden ook van toepassing zijn. Het gaat om de volgende zones:
    - Overige zone - bebouwingscontour houtkap
    - Overige zone - regels transformatie naar wonen
    - Overige zone - archeologische verwachting 3
7. De bijlagen bij de regels zijn vervangen door een nieuwe Bijlage 1 en 2. In deze bijlagen zijn de regels en bijlage bij de regels van het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' opgenomen.
8. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie is vervallen in de regels en op de verbeelding. De bescherming van archeologische waarden is geregeld in de algemene regels uit het CHW bestemmingsplan algemene regels Utrecht, die voor dit bestemmingsplan van toepassing zijn verklaard.

### 2.3.4 Ambtshalve wijzigingen van de onderbouwing

1. Enkele tekstuele wijzigingen vanwege de uniformiteit van de Utrechtse bestemmingsplannen en actualisering van beleid.
2. Paragraaf 1.3 is aangevuld. In de tabel is het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht toegevoegd'.
3. Paragraaf 5.6, 5.7, 5.9, 5.11 en 5.12 zijn geactualiseerd.
4. In hoofdstuk 6 is de paragraaf over Handhaving opgenomen, deze is verplaatst uit hoofdstuk 7.

5. Hoofdstuk 7 Juridische Plantoelichting is aangepast met een toelichting op de begripsbepalingen, wijze van meten en de algemene regels.
6. De stikstofonderzoeken in bijlage 7 en 8 bij de toelichting zijn geactualiseerd op basis van Aeriusmodel 2023.0.1.
7. Bijlage 9 met de Archeologische waardenkaart is toegevoegd.
8. Bijlagen 10 en 11 zijn toegevoegd. Deze bijlagen bevatten de toelichting en bijlagen bij de toelichting van het ‘Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht’.

# 3 Beoordeling van de zienswijzen

## Zienswijze 1

1. Parkeren Museumhotel en bewoners

Indiener geeft aan gelukkig te zijn met de buren Centraal Museum en het Nijntje museum. De musea zijn een belangrijk onderdeel van de stad en van grote culturele meerwaarde. De musea hebben vanaf 2015 een groei doorgemaakt. Dit heeft een positieve invloed op de horeca en winkels in de directe omgeving. Volgens indiener is er maar één nadeel voor de buurt. Dat zijn de bezoekers die per auto komen met als gevolg gestegen parkeerdruk en rondrijdende bezoekers. De laatste jaren hebben de bewoners geconstateerd dat het drukker is geworden, waarbij de indruk ontstaat dat dit sterk samenhangt met het gestegen bezoekersaantal.
Er worden veel rondjes gereden door parkeerplekzoekers tussen Nicolaaskerkhof, Twijnstraat, Bijlhouwerstraat, en terug. Ook zijn er vaak auto's die her en der buiten de vakken parkeren. Het gaat hierbij vaak om museumbezoekers.
Voor bewoners was het, pre-corona, vrijwel onmogelijk geworden om nog een parkeerplaats te vinden. Zodra de musea weer opengingen, werd direct ook parkeren moeilijker. Ook geeft indiener aan dat rond 17:00 vrijwel gelijk ruimte ontstaat, en het rustiger is op maandagen als het museum gesloten is.

Over dit onderwerp is gesproken met zowel het museum als de gemeente Utrecht. Het Centraal Museum herkent zich er niet in dat de grote stijging van bezoekers samenhangt met de stijging van het parkeerprobleem, o.a. op basis van eigen onderzoek. Als buurtcomité zijn wij echter van mening dat je de meer dan verdubbelde, bijna verdrievoudigde, bezoekersaantallen niet los kan zien van de toegenomen parkeerdruk.
Indiener vreest dat bij de heropening van het Nijntje museum, met ook nog een extra theater (ook in gebruik in de avond?), de parkeerdruk nog verder zal stijgen. In dat kader is ook nog eens een extra hotel in deze buurt niet acceptabel qua parkeerdruk, tenzij er een oplossing komt voor het parkeerprobleem. Indiener geeft aan na het bijwonen van de digitale informatiebijeenkomst op 22 februari ervan overtuigd te zijn dat dit probleem niet in kaart is gebracht. De verantwoordelijke ambtenaar heeft bevestigd dat er geen analyse naar parkeerdruk is gedaan, maar is gewerkt met algemene parkeernormen. Ook is aangegeven dat er ruimte is voor parkeren in Station Vaartsche Rijn. Indiener geeft aan dat een bewoner met een straatvergunning daar niet mag parkeren met deze vergunning. Ook verwacht indiener dat de bezoekers van het hotel niet altijd zullen kiezen voor parkeren bij Station Vaartsche Rijn.

*Reactie*
In de buurt rondom het Museumhotel kan op straat worden geparkeerd in de Lange Nieuwstraat en zijstraten. Ook op het Nicolaaskerkhof is een parkeerterrein.
Het beleid van de gemeente Utrecht is erop gericht om het autogebruik te verminderen door verbetering van het openbaar vervoer, deelautomobiliteit en parkeren op afstand in parkeergarages. Voor bezoekers van het Museumhotel is het niet aantrekkelijk om in de omgeving te parkeren. Er is weinig ruimte en het is relatief duur. Het is de verwachting dat deze gebruik zullen maken van de parkeergarages.

Parkeertarieven voor bezoekers ter informatie:

**Parkeren op straat**
Lange Nieuwstraat en Nicolaaskerkhof 7,50 euro per uur en maximaal dagtarief 52,55 euro.

| Parkeergarage Vaartsche Rijn | |
|---|---|
| | 2024 |
| | |
| Uurtarief | € 3,35 |
| Maximum dagtarief (8 uur) | € 26,78 |
| Avondkaart van 19.00 - 0.00 uur | € 8,35 |

Het Museumhotel zal er goed aan doen om de parkeergarage Vaartsche Rijn actief bij hun klanten te promoten. De gemeente zal dit bespreken met de initiatiefnemer, maar kan hier helaas niets in afdwingen. De parkeergarage Vaartsche Rijn ligt op loopafstand (10 – 15 minuten), is veilig en overdekt en voordelig vergeleken met parkeren op straat. Op dit moment is er altijd plaats voor bezoekers in deze garage.
In de toekomst wordt het voor ondernemingen als het Museumhotel mogelijk om plaatsen voor hun klanten te reserveren. Dat is nu nog niet mogelijk.
Bewoners met parkeervergunningen mogen in principe hun vergunningen altijd omzetten naar een abonnement in de garages of P+R. Dit kan bijvoorbeeld in Vaartsche Rijn, maar ook bijvoorbeeld in de Springweggarage of Croeselaan. Bij aanvraag zullen we dan toetsen of er nog plek is in de garages (meestal wel). De bewonerstarieven in de garages (behalve P+R's) zijn hoger dan straatvergunningen maar ze hebben ook een aantal voordelen: altijd plek, altijd droog, en veiliger. Of de tarieven gaan veranderen is niet bekend, wellicht op lange termijn.

2. Parkeernormen
Volgens indiener wordt er een gemakkelijke vergelijking gemaakt van algemene ziekenhuisnormen versus de norm voor een hotel. Altrecht was al jaren aan het inkrimpen, en het personeel parkeerde in een eigen garage, waar het Museumhotel straks niet over kan beschikken. Ook zal de gemiddelde GGZ client op deze locatie niet per auto gekomen zijn, en dat zal een hotelgast wel doen. Dit is dus appels met peren vergelijken. De parkeerdruk van een hotel zal volgens indiener veel groter zijn dan van voorheen Altrecht. Het niet uitvoeren van een voldoende analyse op parkeerdruk voorheen van Altrecht versus de verwachte parkeerdruk van een Museumhotel is daarom niet acceptabel. De buurt vraagt al enige jaren om een oplossing voor de parkeerdruk, dus het probleem is bekend. Indiener geeft aan dat de gemeente zich niet kan verschuilen achter wat algemene parkeernormen bij een ontwikkeling waarvan iedereen kan zien dat dit zal zorgen voor nog meer parkeerdruk. Naast het parkeren, zal er ook meer verkeer komen, van al die gasten en het personeel. Indiener verzoekt de gemeente om voorafgaand aan de eventuele vergunningafgifte, over te gaan tot een parkeerdrukonderzoek in de Twijnstraatbuurt, en een serieuze analyse van de effecten op die parkeerdruk in de vorige situatie, en de komende situatie. Verder verzoeken wij de gemeente om dit niet los te zien van de uitbreiding van het nijntjemuseum met bijbehorend theater.

*Reactie*
Op basis van deze zienswijze hebben wij het rechtens verkregen niveau en de parkeerbalans in het bestemmingsplan aangepast.

Het vigerende parkeerbeleid (door de gemeenteraad vastgesteld) maakt het mogelijk om de parkeervraag van de oude functie mee te nemen (te salderen) met de parkeervraag die behoort bij de nieuwe functie. De parkeervraag van de oude functie noemen we het rechtens verkregen niveau. Bij het beoordelen van de parkeervraag van de oude functie kijken we naar het laatst legale gebruik, in dit geval de functie Ziekenhuis van Altrecht. Hierbij kijken we in lijn met het parkeerbeleid naar de parkeervraag op basis van de parkeernormen en niet naar het daadwerkelijke gebruik. Het is in de praktijk ook niet meer mogelijk om nog te onderzoeken hoe hoog de parkeerdruk vanuit

Altrecht in de praktijk was of waar de automobilisten in de praktijk parkeerden, omdat de functie in de huidige situatie niet meer in gebruik is. De veronderstelling dat cliënten van Altrecht niet met de auto kwamen, kan niet cijfermatig worden onderbouwd. Daarnaast bestaat de parkeerbehoefte niet alleen uit verkeer van cliënten maar ook van bezoekers en werknemers. Bij dergelijke functies zorgen juist de bezoekers en werknemers voor het meeste verkeer en benodigde parkeerplaatsen.

Een deel van het rechtens verkregen niveau werd in een eigen parkeergarage aangeboden. Deze parkeerplaatsen zijn niet beschikbaar voor de nieuwe ontwikkeling. Daarom is het terecht om het rechtens verkregen niveau daarop te corrigeren. De parkeerbalans is daarom aangepast, waarbij ook het aandeel parkeren voor bezoekers is meegenomen.

Het rechtens verkregen niveau bedraagt 19 parkeerplaatsen, het aandeel bezoek daarvan bedraagt 5,7 parkeerplaatsen, dus het aandeel personeel 13,3.
In de veronderstelling dat deze dus allen in de kelder parkeerden, die voor de nieuwe ontwikkeling niet meer beschikbaar is, is het goed om het rechtens verkregen niveau te corrigeren met het aandeel personeel: dus van 19 – 13,3 = 5,7.

Het rechtens verkregen niveau is dan 5,7 parkeerplaatsen en de nieuwe parkeereis bedraagt 8,6 parkeerplaatsen. Er is dan een tekort van 2,9 parkeerplaatsen, afgerond 3. Deze parkeerplaatsen kunnen prima in de parkeergarages in de stad worden gevonden. Zoals hierboven al is aangegeven is ook de verwachting dat de hotelgasten gebruik zullen maken van de omliggende parkeergarages. De nieuwe parkeerbalans wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Op de huidige parkeerdruk zijn wij bij vraag 1 ingegaan.

3. Oplossing voor bewonersparkeren
De verwachte groei van beide ontwikkelingen, maakt het voor bewoners straks onmogelijk om nog te parkeren, met name overdag. Als de gemeente hier toch voor kiest, moet daar iets concreets tegenover staan, bijvoorbeeld het Nicolaaskerkhof aanwijzen als parkeren voor vergunninghouders. Dat zorgt ervoor dat de bewoners in hun buurt kunnen parkeren. De bezoekers en het personeel van hotel en musea kunnen dan in de Vaartsche Rijngarage parkeren.

*Reactie*
Bewoners met een parkeervergunning kunnen binnen het hun toegewezen rayon parkeren op de beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Voor bezoekers van het Museumhotel en de musea is het niet aantrekkelijk om in de directe omgeving te parkeren. Er is weinig ruimte en het is relatief duur. Het is de verwachting dat zij gebruik zullen maken van de parkeergarages. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn bestemd voor zowel bewoners met een parkeervergunning als voor betalende bezoekers. Dit verandert niet met de realisatie van het Museumhotel.

4. Behoefte hotel
Volgens indiener zal deze ontwikkeling een negatief effect hebben op het leefklimaat van de Utrechtse burger in dit deel van de binnenstad. Het is een commercieel initiatief, met een belang dat tegengesteld is aan de belangen van de bewoners in de Binnenstad. Er zijn met name in het stationsgebied al veel hotels bijgekomen, en de gemeente geeft in haar eigen publicaties aan dat in 2021 de “inhaalslag een feit zal zijn”. Is er dan nog behoefte aan een hotel in de binnenstad?

*Reactie*
In paragraaf 2.1.3 van de toelichting is de behoefte aan het Museumhotel onderbouwd:
‘De gemeente staat voor de opgave om de Utrechtse hotelmarkt in balans te houden, omdat een recente hotelstudie van Bureau Stedelijke Planning heeft aangetoond dat er de komende jaren (inclusief de geplande ontwikkelingen) meer aanbod dan vraag is op de Utrechtse hotelmarkt. Met de (geplande) uitbreiding van het aanbod hotelkamers met 1.500-1.800 kamers in de komende drie jaar zal de gemiddelde bezettingsgraad tot 2022 naar verwachting niet boven de 60 procent uitkomen.’ De gemeente maakt daarom een pas op de plaats voor nieuwe ontwikkelingen, met

uitzondering van de bestaande planvoorraad, mits wordt voldaan aan de criteria.
Het Museumhotel is met 84 kamers opgenomen in de bestaande planvoorraad en dient te voldoen aan twee van de drie criteria van een experiencehotel:

- Het hotel moet in een monumentaal of bijzonder pand gehuisvest zijn;
- Het hotel biedt een voor Nederland uniek concept waarin het overnachten nevengeschikt is aan een andere leisurefunctie als sport of wellness;
- Het hotel moet een unieke (one of a kind) inrichting hebben of het hotel moet zulke bijzondere kwaliteiten hebben dat het op zichzelf een grote aantrekkende werking heeft op nieuwe doelgroepen en verblijfstoeristen die de stad aandoen.

Het Museumhotel voldoet aan het eerste criterium omdat het wordt gehuisvest in een rijks monumentaal pand. Daarnaast voldoet het aan het derde criterium omdat het zich voornamelijk richt op de doelgroep van museumbezoekers. Het museumconcept werkt twee kanten op: van hotelbezoekers naar museumbezoekers en andersom. Het overkoepelende idee is dat ook buiten een museum de museale beleving kan worden voortgezet. Zo kunnen hotelbezoekers in het Museumhotel kennis maken met de collectie van bijvoorbeeld het Centraal Museum.'
Hiermee heeft het Museumhotel voldoende toegevoegde waarde ten opzichte van de bestaande hotels in de stad en past het in het beleidskader voor hotels.

Bovendien is in de regels van het bestemmingsplan geborgd dat hier een museumhotel kan komen. Dit staat in artikel 3.1 onder punt 2. In de begripsbepalingen in artikel 1.39 is een definitie van een museumhotel opgenomen. Daarmee wordt voorkomen dat er een regulier hotel gevestigd kan worden.

Overigens is in het coalitieakkoord aangegeven dat de hotelstop na 2022 wordt losgelaten.

**Conclusie**
Op grond van deze zienswijze worden de wijzigingen aangebracht die in paragraaf 2.3.2 en paragraaf 2.3.4, punt 1zijn aangegeven.

## Zienswijze 2

1. Parkeren Museumhotel en bewoners

Indiener geeft aan gelukkig te zijn met de buren Centraal Museum en het Nijntje museum. De musea zijn een belangrijk onderdeel van de stad en van grote culturele meerwaarde. De musea hebben vanaf 2015 een groei doorgemaakt. Dit heeft een positieve invloed op de horeca en winkels in de directe omgeving. Volgens indiener is er maar een nadeel voor de buurt. Dat zijn de bezoekers die per auto komen met als gevolg gestegen parkeerdruk en rondrijdende bezoekers. De laatste jaren hebben de bewoners geconstateerd dat het drukker is geworden, waarbij de indruk ontstaat dat dit sterk samenhangt met het gestegen bezoekersaantal.
Er worden veel rondjes gereden door parkeerplekzoekers tussen Nicolaaskerkhof, Twijnstraat, Bijlhouwerstraat, en terug. Ook zijn er vaak auto's die her en der buiten de vakken parkeren. Het gaat hierbij vaak om museumbezoekers.
Voor bewoners was het, pre-corona, vrijwel onmogelijk geworden om nog een parkeerplaats te vinden. Zodra de musea weer opengingen, werd direct ook parkeren moeilijker. Ook geeft indiener aan dat rond 17:00 vrijwel gelijk ruimte ontstaat, en het rustiger is op maandagen als het museum gesloten is.
Indiener geeft aan afhankelijk te zijn van de auto. Het wordt echter wordt steeds moeilijker om na gebruik van de auto weer een parkeerplek te vinden. Dit kan zomaar minimaal 45 minuten rondrijden betekenen.

*Reactie*
Zie reactie onder zienswijze 1, punt 1.

**Conclusie**
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 3

1. Noodzaak hotel
Indiener vraagt zich af of er onderzoek is gedaan naar de noodzaak van het hotel. Zit bijvoorbeeld het net nieuwe Moxy hotel (vlakbij en bovendien bij P Vaartsche Rijn) al vol?

*Reactie*
Zie reactie onder zienswijze 1, punt 4.

2. Parkeerdruk
De veronderstelling dat de parkeerdruk niet zal toenemen lijkt volgens indiener enkel op theoretische/verkeerde normen gebaseerd te zijn. Er zou een echte analyse naar de parkeerdruk moeten plaatsvinden en op basis daarvan besluitvorming. Daarbij moet ook aandacht zijn voor de volgende punten:

- Ook het Nijntje museum wordt uitgebreid, waardoor ook daarvoor extra bezoekers te verwachten zijn (waarbij opa en oma met de kleinkinderen vaak met de auto komen). Wat is de verwachte stijging van de bezoekersaantallen (die cijfers zijn er vast al)?
- Het Universiteitsmuseum gaat binnenkort weer open, ook daar worden ongetwijfeld meer bezoekers verwacht dan voorheen?
- De gemeente wil de grachten autovrij hebben, waar blijven deze auto's?
- Bewoners met een vergunning voor parkeren op straat kunnen niet uitwijken naar Parkeergarage Vaartsche Rijn.

Indiener geeft aan dat er wellicht nog oplossingen zijn voor het beperken van de parkeerdruk, zoals:

- Kunnen de 3 musea (en het toekomstige hotel) tickets verkopen in combinatie met een ticket voor P Vaartsche Rijn? Dit maakt het aantrekkelijk om daar te parkeren).
- Bewoners met een vergunning voor parkeren op straat kunnen niet uitwijken naar Parkeergarage Vaartsche Rijn. Zij kunnen overstappen naar een abonnement in bijvoorbeeld Parkeergarage Vaartsche Rijn en zijn dan voorgoed hun vergunning kwijt en moeten verder lopen naar en van huis. Dit zou dus goedkoper moeten zijn voor de bewoners, maar is nu 3 keer zo duur.

*Reactie*
Ieder bouw- of ontwikkelingsplan dient zijn eigen parkeerbalans te overleggen. Als zij parkeren moeten toevoegen, dan gebeurt dat op eigen terrein of op afstand. In het geval van het Museumhotel is Vaartsche Rijn geschikt om te parkeren op afstand. Hier is ook ruimte. Bij toekomstige andere plannen die daar gebruik van willen maken, zal getoetst worden of die ruimte er dan nog steeds is.
Het staat ondernemers vrij om hun klanten op welke wijze dan ook te stimuleren van parkeergarages gebruik te maken. Daar spelen wij als gemeente Utrecht geen rol in. Dat is iets tussen ondernemer en klant.
Zie verder reactie onder zienswijze 1, punt 1.

**Conclusie**
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 4

1. Parkeren Museumhotel en bewoners

Indiener geeft aan gelukkig te zijn met de buren Centraal Museum en het Nijntje museum. De musea zijn een belangrijk onderdeel van de stad en van grote culturele meerwaarde. Volgens indiener is er maar een nadeel voor de buurt. Dat zijn de bezoekers die per auto komen met als gevolg gestegen parkeerdruk en rondrijdende bezoekers.
Wij vrezen dat bij de heropening van het Nijntje museum de parkeerdruk nog verder zal stijgen. In dat kader is ook nog eens een extra hotel in deze buurt niet acceptabel qua parkeerdruk, tenzij er een oplossing komt voor het parkeerprobleem. Indiener is ervan overtuigd dat dit probleem niet in kaart is gebracht. Het lijkt dat hier alleen gewerkt is met algemene parkeernormen. De ruimte in parkeergarage Station Vaartsche Rijn is te ver weg voor de bezoekers van het toekomstige hotel.

*Reactie*
Zie reactie onder zienswijze 1, punt 1 en zienswijze 3, punt 2.

2. Parkeernormen
Volgens indiener wordt er een gemakkelijke vergelijking gemaakt van algemene ziekenhuisnormen versus die van een hotel. Altrecht was al jaren aan het inkrimpen, en het personeel parkeerde in een eigen garage, waar het Museumhotel straks niet over kan beschikken. Ook zal de gemiddelde GGZ client op deze locatie niet per auto gekomen zijn, en dat zal een hotelgast wel doen. Dit is dus appels met peren vergelijken. De parkeerdruk van een hotel zal volgens indiener veel groter zijn dan van voorheen Altrecht. Het niet uitvoeren van een voldoende analyse op parkeerdruk voorheen van Altrecht versus de verwachte parkeerdruk van een Museumhotel is daarom niet acceptabel. De buurt vraagt al enige jaren om een oplossing voor de parkeerdruk, dus het probleem is bekend. Indiener geeft aan dat de gemeente zich niet kan verschuilen achter wat algemene parkeernormen bij een ontwikkeling waarvan iedereen kan zien dat dit zal zorgen voor nog meer parkeerdruk. Indiener verzoekt de gemeente geen vergunning af te geven voordat het parkeerprobleem is opgelost.

*Reactie*
Zie reactie onder zienswijze 1, punt 2.

**Conclusie**
Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.2 is aangegeven.

## Zienswijze 5

1. Waarom een hotel
Indiener vraagt waarom er een hotel in het Museumkwartier komt met haar eigen dynamiek en charme, terwijl er elders in de stad voldoende hotelcapaciteit aanwezig is.

*Reactie*
Zie reactie onder zienswijze 1, punt 4.

2. Ingang Nikolaaskerkhof
Indiener vreest dat de ingang van het hotel tegenover hun woningen geluidsoverlast zal geven. Als het hotel er onverhoopt toch zal komen, zou het volgens indiener logischer zijn om de ingang te verleggen naar het Nikolaaskerkhof, met een veel meer open structuur, geen directe privé bewoning en een bushalte.
Volgens indiener is er onvoldoende gekeken naar extra aankoop in het verlengde van de Agnietenstraat. Hierdoor is gebleken dat een ingang realiseren aan het Nikolaaskerkhof, mede in overleg met de directeur van het Centraal Museum, niet wenselijk is in verband met vermenging van hotelgasten en bezoekers van het Nijntje museum. Ook vraagt indiener zich af of er voldoende is stilgestaan bij de keuze van deze plek in verband met de kwetsbare patiënten die bij Altrecht hun onderkomen hebben.

Het beoogde hotel grenst aan de achterzijde aan een 'binnenplein' wat eigendom is van Altrecht. Altrecht is niet bereid om de ingang van het hotel aan die zijde toe te staan. Hiermee komt onze suggestie de ingang daarnaar te verplaatsen te vervallen. Hierna hebben onze gesprekken zich noodgedwongen toegespitst op het terugdringen van geluidsoverlast door rolkoffers over de aanwezige klinkers aan de voorzijde van het pand.

*Reactie*
De ontwikkeling is ooit gestart als één geheel, waarbij het museum en het hotel aan elkaar gekoppeld waren. Uiteindelijk is ervoor gekozen de ontwikkelingen uit elkaar te halen. Dit heeft te maken met de verschillende doelgroepen. Het Nijntje museum is gericht op kinderen en het concept hierbij is dat de kinderen vrij kunnen rondrennen en spelen in een beschermde veilige omgeving. Het is daarom niet wenselijk om de entree van het hotel bij het museum te maken en de bezoekersstromen van het Nijntje museum en het hotel te combineren. Om die reden is de fysieke verbinding tussen het hotel en het museum dus uit de plannen gehaald en is de nieuwbouw van het museum bijvoorbeeld ook heel dicht van uitstraling. Er zitten bijna geen ramen in, en de ramen die erin zitten op de begane grond zullen worden afgeschermd. Dit heeft mede te maken met de aanwezigheid van de patiënten bij Altrecht die gebruik maken van het binnenterrein.

Er komt wel een 2de entree van het hotel aan de zijde van de binnentuin (over het terrein van Altrecht). Maar deze entree zal niet als hoofdentree / enige entree gebruikt worden. Het pand heeft een duidelijke monumentale indeling aan de Lange Nieuwstraat. Dit is van een hoge bouwhistorische waarde en is van cruciaal belang voor de structuur en betekenis van het pand. Het is daarom de meest logische entree voor het hotel.
Het binnenterrein is eigendom van Altrecht, maar is wel toegankelijk voor de omgeving met een doorsteek naar de Vrouwjutterhof. Het karakter van het binnenterrein is rustig en ingericht als groene oase. Het is hoofdzakelijk toegankelijk gemaakt voor langzaam verkeer. Alleen bestemmingsvervoer van auto’s voor Altrecht en toeleveringen van het hotel verlopen via het binnenterrein, dit loopt dus niet via de Lange Nieuwstraat.
De functionaliteit van het hotel is qua structuur en in aanpassing op het bestaande monument ingericht op een gastenontvangst bij de entree van de Lange Nieuwstraat. Er is wel een secundaire entree aan de zijde van het binnenterrein die met bebording wordt aangegeven. Hotelgasten zullen zich daardoor verdelen (deel naar hoofdentree, deel achterlangs).
Het binnenterrein wordt zo groen mogelijk ingericht om te fungeren als rustige binnentuin. De restaurantfunctie met een buitenterras is gelegen aan het binnenterrein op de begane grond.

Het hotel omvat 84 kamers met een verwachte gemiddelde bezettingsgraad van 76% (64 kamers) met een verwachte verblijfsduur van 2 dagen met circa 1,5 personen. Daardoor zullen er dagelijks circa 50 mensen zijn die verdeeld over de dag zullen in- en uitchecken.
Check out tijd van circa 25 mensen zal gedurende de week meestal tussen 8.00 en 9.00uur zijn en in het weekend tussen 10.00 en 11.00. De check in tijd van circa 25 mensen ligt tussen 16.00 tot 18.00 uur. Het merendeel zal via de hoofdentree naar binnen en naar buiten gaan, maar ook deels via het binnenterrein.
Bij de planontwikkeling is uitgebreid aandacht besteed aan de kwetsbare doelgroep van Altrecht in relatie tot het hotel. Bij het ontwerp voor het binnenterrein is rekening gehouden met beide doelgroepen.

3. Aanpassen bestrating
Als allerlaatste 'redmiddel', heeft indiener met de gemeente en ontwikkelaar gesproken over de aanpassing van de bestrating aan de voorzijde van het pand aan de Lange Nieuwstraat. Dit in verband met het terugdringen van geluidsoverlast welke wordt veroorzaakt door rolkoffers over de aanwezige klinkers.
Indiener geeft aan de volgende voorstellen te hebben gedaan:
Er loopt een pad van vlakke natuurstenen langs de gevel tot de stenen trap welke toegang geeft tot de beoogde ingang van het hotel. In het begin is dit pad te smal door de aanwezigheid van een aantal palen. Hierdoor is de toegang voor gasten met rolkoffers onvoldoende breed. Om dit wel mogelijk te maken, hebben wij gevraagd een aantal palen iets verder uit de gevel te plaatsen,

waardoor er een logische en geluidsarme 'weg' ontstaat om bij de ingang te komen. Tussen deze palen kunnen dan bloembakken geplaatst worden om de gasten een 'bloemrijk' welkom te heten al of niet ondersteund door bewegwijzering aan het begin met een symbool van een rolkoffer en een pijltje. Uit gesprekken met de Gemeente is gebleken dat de bloembakken en bewegwijzering tot de mogelijkheden behoren. Helaas is gebleken dat de afdeling Cultureel Erfgoed binnen de Gemeente pertinent tegen het verzetten van genoemde palen is.

*Reactie*
Tijdens diverse gesprekken met indieners van de zienswijze zijn deze voorstellen besproken. De ontwikkelaar heeft aangegeven om het verzoek tot bewegwijzering tot geleiding van gasten met rolkoffers over de natuurstenen stoep nader uit te werken. Bijvoorbeeld via een bescheiden tegel of een bordje met rolkoffer, zonder afbreuk te doen aan de historische uitstraling van het gebouw. Men zal via bebording ook worden gestimuleerd om met rolkoffers de route via het binnenterrein te nemen. Deze bewegwijzering zal vooraf moeten worden getoetst door de afdeling Erfgoed.

Plantenbakken tussen de bestaande natuurstenen palen zijn inderdaad mogelijk (mits ze los staan en de historische natuurstenen stoep onaangetast blijft). De ruimte tussen de gevel en de palen is inderdaad te smal voor bezoekers met rolkoffers. Het verplaatsen van deze natuurstenen palen is echter vanuit historisch perspectief ongewenst. Daarnaast is dit ook vanuit ruimtelijk perspectief ongewenst, omdat de doorgaande looproute over het trottoir dan wordt versmald. Bovendien maakt het toevoegen van plantenbakken de route gevoelsmatig nog smaller, omdat je als voetganger altijd een bepaalde afstand houdt tot objecten. Het introduceren van een bredere natuurstenen stoep die tevens als trottoir moet dienen levert een verwarrende situatie op, die afwijkt van de rest van de Lange Nieuwstraat, en waarmee de continuïteit van het trottoir verbroken wordt.

De natuurstenen stoep, ook wel Delftse stoep genoemd, is historische gezien een intermediaire zone tussen gebouwen en de straat. Wanneer binnen de bebouwde kom een trottoir breed genoeg is en er genoeg ruimte overblijft, dan gebruiken bewoners van de daar aanliggende woningen de ruimte vlak langs de woning vaak voor een bankje of bloembakken. Een Delftse stoep is te herkennen aan:

- een kleine verhoging in de straat;
- een strook die anders bestraat is;
- door het toepassen van ander materiaal bijvoorbeeld natuursteen;
- afbakening door paaltjes en of kettingen.

In de gehele Lange Nieuwstraat hebben de aanwezige Delftse stoepen deze verblijfsfunctie, en wordt het naastgelegen trottoir gebruikt door voetgangers.

**Conclusie**
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 6

1. Toename verkeer door bevoorrading en personeel

Indiener verwacht een toename van de verkeershinder in de historische binnenstad van Utrecht door de voor een hotel noodzakelijke bevoorrading en verkeersstromen van het personeel. Dit leidt (bij de bestaande beperkingen voor zwaar verkeer) tot een toename van het vrachtverkeer in de Lange Nieuwstraat en Agnietenstraat. Ook als bevoorrading mogelijk gemaakt wordt via het Altrecht terrein is er een toename van verkeer te verwachten in Twijnstraat en omgeving.

*Reactie*
Een hotel trekt logistiek verkeer aan. Wij zien geen reden om aan te nemen dat dit significant anders zal zijn in vergelijking met de oude functie (toen Altrecht daar nog functioneerde).

2. Toename verkeer door hotelgasten

De aankomst en het vertrek van de hotelgasten leidt volgens indiener tot een forse toename van verkeer van personenauto's en van taxi's. De parkeermogelijkheden voor de gasten in de directe omgeving zijn zeer beperkt zodat parkeren elders moet plaatsvinden wat weer tot meer verkeersbewegingen aanleiding geeft.

*Reactie*
Zie reactie onder zienswijze 1, punt 2.
Bezoekers die met eigen auto komen (dat is in stadshotels altijd een deel van de gasten) kunnen niet bij de hoofdingang parkeren. Dat zal op afstand moeten. Kort stoppen voor het onmiddellijk in- en uit laten stappen is mogelijk in de Lange Nieuwstraat tot aan de inrit naar het binnenterrein. Daarna is een stopverbod van kracht tot aan de Agnietenstraat.

3. Schade aan gebouwen
Indiener geeft aan dat de historische binnenstad van Utrecht nooit is gebouwd voor gemotoriseerd verkeer. Recent zijn de grachten dan ook afgesloten voor auto's met een te zware aslast. De trillingen van zwaar en veel verkeer brengen ook elders schade aan de gebouwen en hinder voor de omwonenden.

*Reactie*
In het overgrote deel van de Binnenstad zijn voertuigbeperkingen van kracht. Dit betreft beperkingen vanwege massa, aslast, lengte en breedte. Op www.utrecht/goederenvervoer staat de Binnenstadskaart met al deze beperkingen.
Mocht er ondanks deze beperkingen toch hinder of schade ontstaan, dan adviseren wij u dit te melden bij Risicobeheer van de gemeente Utrecht.

4. Toename stikstof en fijnstof
Volgens indiener zal de toename van verkeer leiden tot een toename van stikstofuitstoot en fijnstof. Het is daarom onjuist dat dit project geen belangrijke nadelige gevolgen zou hebben voor het milieu en de gezondheid van de bewoners. Wij dringen aan op het opstellen van een milieueffectrapport (MER) op basis van de te verwachten verkeerstoename.

*Reactie*
Uit paragraaf 4.2.1 Verkeer en parkeren van de toelichting blijkt dat de verkeersgeneratie van de projectlocatie met de voorgenomen ontwikkeling afneemt ten opzichte van de oude functie. Per saldo leiden de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dus niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook is er geen sprake van een toename van stikstofdepositie. Dit omdat de ontwikkeling niet op het gasnetwerk wordt aangesloten en er geen extra verkeer komt. Dit blijkt ook uit de Aeriusberekening voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase, die is opgenomen in bijlage 8 bij de toelichting.

De in het plan opgenomen activiteiten vallen onder categorie D11.2 (aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) zoals deze is opgenomen in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit is in het Besluit m.e.r. een drempelwaarde opgenomen van 2.000 woningen, een projectgebied van 100 hectare en 200.000 m² bvo aan bedrijfsoppervlakte of meer. Het plan blijft onder deze drempelwaarden en overschrijdt deze niet. Op grond van artikel 2, lid 5, sub b, van het Besluit m.e.r. dient echter ook in 'overige gevallen' bekeken te worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (de vormvrije m.e.r.-beoordeling).

Om te beoordelen of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie) opgesteld. In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en er dus geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De gemeente heeft dan ook op 7 december 2021 besloten om voor dit plan geen m.e.r.-procedure toe te passen.

5. Hotel en horeca

De nog verdere uitbreiding van het aantal hotels en horeca leidt tot een toename van het toerisme, wat de leefbaarheid voor de bewoners van de binnenstad in gevaar brengt. Indiener is bang voor Amsterdamse toestanden. Er is momenteel voldoende overnachtingsmogelijkheid en horeca in de stad. Bovendien zijn er nog grote hotels in aanbouw of recent gebouwd rond het Centraal station.

*Reactie*
Zie reactie onder zienswijze 1, punt 4.

6. Woningen in plaats van hotel
Er is een grote woningnood. In plaats van een hotel kunnen volgens indiener beter appartementen op deze locatie gebouwd worden. Toeristen komen en gaan, en leveren geen bijdrage aan de gemeenschap en dus ook geen democratische bijdrage aan de samenleving. Bewoners houden de diversiteit van de voorzieningen en de samenhang tussen bewoners onderling in de binnenstad op peil.

*Reactie*
Nog voor 2020 is woningbouw op deze locatie onderzocht. Vanwege planologische en ruimtelijke redenen is dit afgevallen. In het Museumkwartier is er een mix van functies. Het geldend bestemmingsplan ‘Binnenstad’ uit 2010 geeft dat goed weer. Vooral de bestemming ‘Gemengd’ en de bestemming ‘Wonen’ komen veel voor. Echter in de directe omgeving van de locatie geldt enkel de bestemming ‘Maatschappelijk’. Deze bestemming ligt over een redelijk groot gebied en hoort bij Altrecht; een specialist in geestelijke gezondheidszorg. Een aantal woningen in een klein deel van het geheel is geen logische ontwikkeling. Bewoners van gewone woningen en mensen met een geestelijke gezondheidszorg wonen en verblijven dan door elkaar heen. Het ligt dan meer voor de hand om een groter deel met woningen in te vullen, maar dat is op deze locatie niet goed mogelijk.

**Conclusie**
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.