

Voorstel aan de gemeenteraad

Bestemmingsplan Museumhotel, Binnenstad

Beleidsveld	Ruimtelijke ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Kristel Hoogenboezem
Kenmerk	9498870
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Referendumverordening)
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om de wijzigingen in Bestemmingsplan Museumhotel, Binnenstad te verwerken, met als belangrijkste wijzigingen:
 - a. Aanpassing van de tekst over parkeren in paragraaf 4.2.1.
 - b. Het van toepassing verklaren van de algemene regels van het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan "Museumhotel, Binnenstad" dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPMUSEUMHOTELBINNE-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPMUSEUMHOTELBINNE -VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied een museumhotel mogelijk is met maximaal 84 kamers, ruimte voor expositie en een terras.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Het voorstel houdt in dat aan de Lange Nieuwstraat 237 een Museumhotel komt met maximaal 84 kamers. Het Museumhotel krijgt een bijzonder karakter door het inrichten van themakamers en het houden van exposities in het hotel met de collecties van de nabijgelegen musea.

Voor het Museumhotel zal het bestaande monumentale pand van functie wijzigen en aan de achterzijde beperkt uitgebreid worden. Ook zal er een terras komen aan de achterzijde van het hotel. Deze ontwikkeling is overeenkomstig de eerder vastgestelde bouwvelop. De ontwikkeling op deze locatie past niet in het bestemmingsplan Binnenstad. Wanneer uw raad besluit tot het vaststellen van bestemmingsplan "Museumhotel, Binnenstad", dan wordt er binnen het plangebied een Museumhotel mogelijk gemaakt.

Context

Aanleiding

Nadat de geestelijke gezondheidszorginstelling Altrecht op het terrein van het Willem Arntszhuis in Utrecht een deel van haar zorgfuncties heeft afgestoten, bestond al jaren de wens om het terrein te herontwikkelen. In een bestuurlijk vastgestelde notitie uit 2002 werd hier al over gesproken.

Vervolgens hebben Altrecht en VORM Ontwikkeling B.V. overeenstemming bereikt over de ver- en aankoop van verschillende gebouwen. Het plan van de initiatiefnemer VORM Ontwikkeling B.V. is tot stand gekomen in nauw overleg met de toekomstige gebruikers en stichting Altrecht.

Deze ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan Binnenstad. Het bestemmingsplan 'Museumhotel Binnenstad' is nodig om het Museumhotel en terras juridisch-planologisch mogelijk te maken. Deze ontwikkeling is overeenkomstig de eerder vastgestelde bouwvelop. De bouwvelop met reactienota is in december 2020 vastgesteld door het college. De gemeenteraad is hier via een raadsbrief over geïnformeerd (8 december 2020).

Het binnenterrein wordt ook opnieuw ingericht. Hiervoor is geen bestemmingswijziging nodig. Daarom valt de binnentuin, met uitzondering van het terras, buiten het plangebied van het bestemmingsplan. Naast de nieuwe bebouwing op het binnenterrein voor het Museumhotel wordt ook het Nijntje museum verbouwd. De uitbreiding van het Nijntje museum maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

In het plangebied staan geen bomen. Er hoeven ook geen bomen weg voor de nieuwbouw van het Museumhotel. Het binnenterrein, dat buiten het plangebied valt, wordt flink vergroend. Het oppervlak groen op het binnenterrein neemt toe met ruim 400 m². Daarnaast neemt het verharde oppervlak af met ruim 600 m². De huidige 2270 m² verharding wordt teruggebracht naar circa 1634 m², waarvan circa 905 m² in half verharding voor het terras en wandelpaden. Er komen straks 17 bomen op het binnenterrein, dat zijn 7 bomen meer dan de bestaande 10 bomen. Van de bestaande 10 bomen kunnen er 6 blijven staan en worden er 4 verplaatst.

Beslistermijn

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. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Het is nu zover dat een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden genomen. Er is geen sprake van een fatale beslistermijn.

Juridische context

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

Coördinatie

Aanvrager, VORM, heeft verzocht om de Coördinatieverordening toe te passen voor de omgevingsvergunning voor het bouwplan. Hiermee volgt de omgevingsvergunning de procedure van het bestemmingsplan. De ontwerp omgevingsvergunning is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Na vaststelling van het bestemmingsplan en nadat er een besluit op de omgevingsvergunning is genomen staat er voor beide één beroepsgang open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beoogd effect

Met dit bestemmingsplan wordt het Museumhotel aan de Lange Nieuwstraat 237 en de uitbreiding op het binnenterrein planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Voor de ontwikkeling is een bouwenvelop vastgesteld. Deze [bouwenvelop](#) met reactienota is in december 2020 vastgesteld door het college.

In januari 2021 zijn schriftelijke raadsragen over dit plan beantwoord ([Beantwoording schriftelijke raadsragen 2020, nummer 282](#)).

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om de volgende wijzigingen in Bestemmingsplan Museumhotel, Binnenstad te verwerken, met als belangrijkste wijzigingen: a. Aanpassing van de tekst over parkeren in paragraaf 4.2.1. b. Het van toepassing verklaren van de algemene regels van het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'.
Argumenten	
1.1	<u>De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen</u> Er zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan voornamelijk over de parkeerdruk in de omgeving van het Museumhotel, de behoefte aan het hotel, en de mogelijke geluidsoverlast van het hotel op de woningen in de omgeving. De zienswijzen geven aanleiding om de tekst over parkeren in paragraaf 4.2.1 van het bestemmingsplan te wijzigen. Het aantal bestaande parkeerplaatsen (rechtens verkregen niveau) is naar beneden bijgesteld. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in het vaststellingsrapport.
1.2	<u>Met de ambtshalve wijzigingen wordt het bestemmingsplan geactualiseerd</u> De toelichting is geactualiseerd op basis van actueel beleid en in verband met de uniformiteit van bestemmingsplannen. De stikstofberekening is geactualiseerd met het Aeriusmodel 2023 en als bijlage toegevoegd. Op 2 februari 2023 is vooruitlopend op de Omgevingswet het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' vastgesteld. Om te voorkomen dat deze regels vervallen door de vaststelling van het bestemmingsplan Museumhotel zijn deze regels van toepassing verklaard op dit bestemmingsplan. Dit is opgenomen in Hoofdstuk 3 van de regels en Hoofdstuk 7 van de toelichting. Ook zijn de begripsbepalingen en de wijze van meten aangepast aan de Algemene regels Utrecht. De hoofdstukindeling van het Chw-bestemmingsplan Algemene regels Utrecht past niet in de digitale standaarden voor bestemmingsplannen die niet als Chw-plan zijn voorbereid, zoals dit bestemmingsplan. Daarom zijn de Algemene regels Utrecht niet integraal verwerkt in het bestemmingsplan, maar in de bijlagen opgenomen.
Besispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	Er is een anterieure overeenkomst gesloten

	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan moet worden vastgesteld (op grond van de Wet ruimtelijke ordening). Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en de exploitatieplanplicht voor het kostenverhaal vervalt. Daarom is een exploitatieplan niet nodig.
Beslispunt	
3	Het bestemmingsplan "Museumhotel, Binnenstad" dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPMUSEUMHOTELBINNE-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344. BPMUSEUMHOTELBINNE -VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied een museumhotel mogelijk is met maximaal 84 kamers, ruimte voor expositie en een terras.
Argumenten	
3.1	Het bestemmingsplan draagt bij aan realisatie van de ambities van de gemeente voor dit gebied. <u>Hotelbeleid</u> Het hotel past in het Utrechtse hotelbeleid. Daarin is bepaald dat, om de Utrechtse hotelmarkt in balans te houden, er in principe geen nieuwe hotelontwikkelingen mogelijk zijn. Voor de bestaande planvoorraad wordt hierop een uitzondering gemaakt, mits wordt voldaan aan een aantal criteria. Het Museumhotel is met 84 kamers opgenomen in de bestaande planvoorraad en dient te voldoen aan twee van de drie criteria van een zogenaamd 'experience hotel': • Het hotel moet in een monumentaal of bijzonder pand gehuisvest zijn; • Het hotel biedt een voor Nederland uniek concept, waarin het overnachten nevens geschikt is aan een andere leisure functie 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 en derde criterium. Het hotel wordt gevestigd in een rijksmonument. En het hotel is vooral gericht op de museumbezoeker. In het bestemmingsplan is een museumhotel toegestaan, met de volgende definitie: <i>Een hotel gericht op voornamelijk museumbezoekers en met als thema museumbezoek, door het inrichten van themakamers en het houden van exposities in het hotel met de collecties van de nabijgelegen museums.</i> Overigens is in het coalitieakkoord aangegeven dat de hotelstop na 2022 wordt geëvalueerd en eventueel aangepast. <u>RSU 2040</u> Het Museumhotel past in het beleid van de RSU 2040. Er wordt een economische functie toegevoegd en in samenhang daarmee wordt het groene karakter van het binnenterrein versterkt. <u>Cultuur</u> Door het specifieke karakter van het hotel, gericht op een samenwerking tussen musea en het hotel, zorgt deze functie ook voor een versterking van het culturele aanbod.

Financiën

Voor het maken van het bestemmingsplan betaalt de initiatiefnemer leges. Eventuele planschade wordt via een planschadeovereenkomst afgewenteld op de initiatiefnemer.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl en op het internet op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt samen met de omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit en de omgevingsvergunning beroep instellen bij de Raad van State.

Participatie

Na de vaststelling van het startdocument in oktober 2019 is een informatiebijeenkomst georganiseerd waar alle bewoners uit de buurt voor uitgenodigd waren. Tijdens deze avond zijn de bewoners geïnformeerd over de voorgenomen plannen en was er de mogelijkheid om hier een reactie op te geven. In het najaar van 2020 is de buurt opnieuw geconsulteerd over de bouwvelop. Er zijn 21 reacties op de bouwvelop binnen gekomen. De reacties zijn samen met de beantwoording in een reactienota samengevat. Reacties betroffen de volgende onderwerpen: voorkeur hoofdentree via binnenterrein, omvang hotel, bezwaar tegen volume (hoogte) en moderne architectuur van de nieuwbouw op binnenterrein, vrees parkeerbehoefte, verzoek toevoegen groen, inrichting Agnietenstraat, waarom hotel en geen woningen, aandacht duurzaamheid, aandacht logistiek en vrees geluidsoverlast warmtepomp. Na beantwoording van alle vragen is de bouwvelop uiteindelijk ongewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan legt het bouwplan juridisch vast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 28 januari 2022 tot en met donderdag 10 maart 2022 ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ingebracht. De zienswijzen gaan voornamelijk over de parkeerdruk in de omgeving van het Museumhotel, de behoefte aan het hotel en de mogelijke geluidsoverlast van het hotel op de woningen in de omgeving. Naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting over parkeren aangepast.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in het vaststellingsrapport.

Communicatie

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

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing: Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Vaststellingsrapport
- Bestemmingsplan in pdf (bestaande uit toelichting, regels en verbeelding)
- Digitaal bestemmingsplan via link naar RO publiceer

Bijlagen informatief

- Originele zienswijzen (BEVAT PERSOONSgegevens)