



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 7 mei 2013

Portefeuillehouder(s): weth. M.J. Schreurs, weth. J.I.M. Duindam

Portefeuille(s): Ruimte

Contactpersoon: A. Lacroix

Tel.nr.: 8889

E-mailadres: lacroix.a@woerden.nl

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Arsenaal Woerden" met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.Arsenaal-bVA1

De raad besluit:

1. Overeenkomstig de zienswijzen rapportage Ontwerp bestemmingsplan & -omgevingsvergunning "Arsenaal Woerden" de ontvangen zienswijzen:
 - Brief 1 april 2013, ingekomen 2 april 2013, nr. 13.015950
 - Brief 30 maart 2013, ingekomen 3 april 2013, nr. 13.015951
 - Brief 30 maart 2013, ingekomen 2 april 2013, nr. 13.015952
 - E-mail 15 maart 2013, geregistreerd 27 maart 2013, nr. 13.015531allen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. Het bestemmingsplan "Arsenaal Woerden" - met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.Arsenaal-bVA1 - ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding:

Op 26 juni 2012 is de koopovereenkomst gesloten voor het Arsenaal, Groenendaal 26 te Woerden. De koper wil in het Arsenaal een hotel realiseren met voorzieningen. Op de begane grond wordt een café-restaurant en een brouwerij/proeverij gerealiseerd. Het bestaande gebouw wordt geschikt gemaakt voor deze functies. Rond het bestaande gebouw vinden diverse veranderingen plaats zoals de realisatie van een gebouw voor opslag.

Het geldende bestemmingsplan "Binnenstad Woerden" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 juli 2009 laat de gewenste ontwikkeling niet toe. De gemeente moet een nieuw bestemmingsplan in procedure brengen om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Alle zienswijzen zijn binnen de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan (21 februari tot en met 3 april 2013) ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op:

- De realisatie van een nieuw hotel in de binnenstad van Woerden, met name de (economische) uitvoerbaarheid;
- De verplaatsing van de Streekmarkt en Kaasmarkt;
- Aanpassingen aan het gebouw en de nabije omgeving.

De ontvangen zienswijzen hebben geleid tot een verduidelijking van een aantal punten in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

Hiermee rekening houdend wordt de raad voorgesteld om de zienswijzen ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
De ontvangen zienswijzen zijn als bijlage bijgevoegd.

Bevoegdheid:

De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, vast te stellen (art 3.8 Wro)

Beoogd effect:

Scheppen planologisch juridisch kader voor het beoogde gebruik en afgeven vergunning.

Het realiseren van een functie:

- (a) met een toeristisch-economische meerwaarde voor de binnenstad
 - (b) die bijdraagt aan de instandhouding en doelmatig gebruik van het monument.
-

Argumenten:

1.1

Bestemming Centrum en Verkeer ter plekke van Groenendaal 26 (en omgeving) moet over gaan in een nieuwe bestemming Horeca.

1.3

Het Arsenal is een Rijksmonument. Het bestemmingsplan heeft de instemming van de overlegpartners (provincie Utrecht, Commissie Monumenten en Cultuurlandschap)

2

Sprake is van een aangewezen bouwplan (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Kostenverhaal is geregeld via een exploitatieovereenkomst. De zakelijk beschrijving van de overeenkomst is als bijlage bijgevoegd.

3

Op basis van de ontvangen zienswijzen zien wij geen aanleiding om voor te stellen de regels of de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen. Wel stellen wij voor om de toelichting op een aantal punten aan te vullen. Deze aanvullingen staan vermeld in de zienswijzen rapportage en hebben betrekking op de volgende punten uit de toelichting:

- De economische uitvoerbaarheid.
 - De waterparagraaf
 - Parkeerbeleid
-

Kanttelingen:

Niet aan alle wensen van de indieners van een zienswijze kan worden voldaan. Daarnaast worden de nodige voorzieningen verplaatst naar openbaar gebied, wat een grote uitdaging is gelet op de reeds bestaande inrichting, het beslag op het openbaar gebied en de aanwezige archeologische waarden.

Financiën:

De initiatiefnemer draagt de kosten van het opstellen van bestemmingsplan. Daarnaast worden via de exploitatieovereenkomst kosten die de gemeente heeft gemaakt doorberekend.

Uitvoering:

Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van 27 juni 2013

Het ontwerpbestemmingsplan is tezamen met de omgevingsvergunning met toepassing van de coördinatieregeling ter inzage gelegd. Naast het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt door het college van burgemeester en wethouders (of krachtens mandaat) de omgevingsvergunning verleend. Belanghebbenden kunnen nu maar een keer beroep indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan alsmede verleende omgevingsvergunning.

Communicatie:

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit bekendgemaakt in de Woerdense Courant, de Staatscourant en op internet (www.woerden.nl) alsmede www.ruimtelijkeplannen.nl)

De indieners van een zienswijze worden op de gebruikelijke manier geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Zij ontvangen de zienswijzen rapportage en informatie over de raadscommissie / behandeling in de raad.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

- Besluit burgemeester en wethouders Verkoop arsenaal, nr. 12A.00897 d.d. 26 juni 2012
- Besluit burgemeester en wethouders Inspraak bestemmingsplan, nr. 12A.01272 d.d. 30 november 2012
- Besluit burgemeester en wethouders Ontwerpbestemmingsplan "Arsenaal Woerden" en toepassing coördinatieregeling omgevingsvergunning, nr. 13A.00106 d.d. 12 februari 2013
- Besluit burgemeester en wethouders Vaststelling bestemmingsplan, nr. 13A.00450 d.d. 7 maart 2013

Bijlagen:

Ontwerp

Zienswijze rapportage Ontwerp bestemmingsplan & - omgevingsvergunning "Arsenaal Woerden" (13i.01595)

Ontvangen zienswijzen:

- Heideman Boot Advocaten, namens T.A. Stoelinga BV (BestWesternHotelWoerden) (13.015950)
- Streekmarkt Woerden (13.015952)
- Stichting Hugo Kotestein (13.015951)
- Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden (13.015531)

Overige reacties:

- Provincie Utrecht (13.015532)
- Hotel Het Wapen van Harmelen (13.014228)
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (13.015546)

Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding (13i.00601)

Vervolg Bijlagen:

Bijbehorende documenten:

- Bedrijfsplan (12i.04217)
- Bodemonderzoek (12.000819, 12.001285, 12.004707)
- Archeologisch onderzoek (12.015900)
- Onderzoek beschermde fauna Arsenaal (12.021577)
- Zakelijke beschrijving Anterieure overeenkomst (13i.01597)

Voorontwerp

- Nota van beantwoording inspraak (voorontwerp)(13i.00247)
- Reacties vooroverleg:
 - Provincie Utrecht (12.023760)
 - Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden(13.000219)
 - Commissie Monumenten en Cultuurlandschap (13.000669)
- Reacties inspraak (voorontwerp):
 - Mevrouw C. Barnhard (13.000385)
 - De heer J. Entrop (12.023624, 13.011274)
 - De heer T.A. Stoelinga BV (BestWesternHotelWoerden) (13.000382)
 - Mevrouw A.G.M. Smorenburg, voorzitter Streekmarkt Woerden (13.000247, 13.000789)
 - De heer G.A. Valstar (Fietzersbond) (12.023622)
 - Mevrouw A van Vliet (12.023623)

Omgevingsvergunning

- Aanvraag omgevingsvergunning:
 - Aanvraag omgevingsvergunning (13.000720)
 - Commissie Monumenten en Cultuurlandschap (13.011634)

De indiener: college van burgemeester en wethouders

de secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

de burgemeester



V.J.H. Molkenboer



Nota van beantwoording Inspraak Bestemmingsplan

“Arsenaal Woerden”

**Afdeling Ruimte
29 januari 2013**

Nota van beantwoording inspraak bestemmingsplan “Arsenaal Woerden”

Op woensdag 28 november 2012 (Woerdense Courant) heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Woerden de ter inzage legging bekend gemaakt van het voorontwerp van het bestemmingsplan “Arsenaal Woerden”. Het voorontwerp heeft ter inzage gelegen van 29 november 2012 tot en met 9 januari 2013. Gedurende deze periode heeft een ieder schriftelijk of mondeling een reactie voren kunnen brengen.

De volgende zes personen of organisaties hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een reactie te geven.

1. Bewoner Groenendaal 7
2. Bewoner Groenendaal 24c
3. BestWesternHotelWoerden
4. Streekmarkt Woerden
5. Bewoner Cattenbroekerlaan 63
6. Bewoner Eendrachtstraat 2

Een adressenlijst van de organisaties en personen is opgenomen in de bijlage behorende bij deze nota van beantwoording. De bijlage is niet bestemd voor publicatie op internet. De reacties zijn hieronder puntsgewijs samengevat en beantwoord. De aanpassingen naar aanleiding van de inspraak zijn onderstreept weergegeven.

1 Bewoner Groenendaal 7

- Met de komst van een hotel en brasserie in het Arsenal wordt er een nieuwe locatie gezocht voor de fietsenstalling bij het Arsenal, de fietsnietjes en de vuilopslag, zo hebben de bewoners van de Groenendaal en de Maria school begrepen. Er wordt nu overwogen bovenstaande naar het parkeerterrein aan de Groenendaal te verplaatsen. Dit zou ten koste gaan van de toch al schaarse parkeerplekken voor bewoners van de binnenstad aldaar.

Op het parkeerterrein aan de Groenendaal zal geen fietsenstalling worden gerealiseerd. Het parkeerterrein Groenendaal blijft dus beschikbaar voor het parkeren van auto's.

Er moet een andere plaats gevonden worden voor het stallen van (brom-)fietsen. De nietjes rond het Arsenal worden binnen twee maanden verplaatst. De eerste 8 nietjes zijn inmiddels verplaatst naar de Kazernestraat bij de toerit naar de parkeergarage. De overige stallingsvoorzieningen worden verspreid door de binnenstad verplaatst naar plaatsen waar extra stallingen nodig en mogelijk zijn.

- Een fietser zal voor een bezoek aan het plein niet snel kiezen voor een fietsenstalling welke toch ver van het plein ligt. Nu al wordt de fietsenstalling bij het Arsenal (behalve tijdens de weekmarkt) zeer matig gebruikt.

Gekozen is om fietsenklemmen en nietjes te verplaatsen en door de binnenstad te verspreiden, daar waar nodig en mogelijk. Knelpunten in de binnenstad worden blootgelegd, daarna volgt actie. In de toelichting van het bestemmingsplan zal een passage worden opgenomen over het verspreid verplaatsen van fietsklemmen en nietjes. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

- Ook bij de Haven verdwijnen het komend jaar 16 parkeerplekken door de herinrichting van de haven.

Het klopt dat bij de haven parkeerplaatsen komen te vervallen. Deze worden niet elders gecompenseerd. Langs de Emmakade zijn voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar, ook voor de bewoners. Bezoekers kunnen in ieder geval altijd terecht in de parkeergarage.

De plannen voor de Haven staan los van de plannen voor het Arsenaal en liggen buiten het plangebied van het bestemmingsplan. Indien noodzakelijk zal voor de Haven een aparte planologische procedure worden doorlopen.

2 Bewoner Groenendaal 24c

- Hoogte bijgebouw maximaal 3,5 meter vanwege uitzicht vanuit de ramen. Het betreft twee huizen nabij de hoek Groenendaal.

In het voorontwerp bestemmingsplan is een bouwhoogte opgenomen van 4,5 meter. De beoogde erfbebouwing heeft een hoogte van 3,35 meter. De maximale hoogte voor bijgebouwen wordt verlaagd naar 3,5 meter. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

- In het bestemmingsplan is ontheffing mogelijk om de hele steeg dicht te bouwen (de open ruimte aan de noordzijde grenzend aan de naastgelegen bebouwing). De steeg naast het Arsenaal wordt gebruikt als brandgang (de ontheffing is niet wenselijk).

Bij een aanvraag om binnen 2 meter tot de perceelsgrens te bouwen, zal een afweging worden gemaakt of dit wenselijk is. De vermelde locatie betreft privéterrein (geen openbare ruimte) en heeft geen functie als brandgang. Vanuit brandveiligheid is er geen belemmering om het terrein af te sluiten of te bebouwen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

- De goothoogte van het bijgebouw is niet goed opgenomen in de toelichting.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. De (goot)hoogte voor bijgebouwen uit de toelichting wordt in overeenstemming gebracht met die van de verbeelding en is maximaal 3,5 meter.

- Openbaar toilet. De huidige plasgoot geeft al erg veel overlast. Plaats het openbaar toilet in het midden van het horecaconcentratiegebied midden op het plein!

Met de realisatie van het toilet in het bijgebouw is de overlast door de plasgoot verleden tijd. Het toilet wordt geëxploiteerd door de uitbater van het Arsenaal waarmee het beheer en toezicht geregeld is.

- Door de realisatie van het bijgebouw komt de laad- en losplek meters dichterbij de bewoning te liggen (onder slaapkamerraam) en de intensiteit van het verkeer zal alleen maar toenemen.

De ingangen van de koelcellen e.d. is aan de zijde van het Arsenaal (in de sluis tussen het bijgebouw en het Arsenaal). Het laden en lossen zal in overleg met uitbater en gemeente plaatsvinden waarbij naar een oplossing wordt gezocht die rekening houdt met de omwonenden.

3 BestWesternHotelWoerden

- Het hotel in het Arsenaal is strijdig met het in 2010 vastgestelde horecabeleid. Het beleid geeft aan dat Woerden met 1 groot, full-service zakenhotel het beste de economische en toeristische positie en ambities kan communiceren. Realisatie van een tweede, kleinschalig hotel is strijdig met deze ambitie en zal tot economische schade leiden voor de hotelontwikkeling lang de A12 aangezien kwaliteitsniveau (4 sterren) en klantgroep (niet alleen zakelijke markt maar ook toerisme) vergelijkbaar is.

De informatie uit de structuurvisie is gebaseerd op het rapport “Economisch potenties voor Hotels” d.d. 29 januari 2008. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 februari 2008 besloten in te stemmen met het onderzoek en dit te gebruiken als toetsingskader voor nieuwe initiatieven en de uitkomsten van het onderzoek als input mee te geven voor de Structuurvisie.

Behalve de conclusie die vermeld staat in de horecastructuurvisie geeft dit rapport aan dat naast een modern, veelzijdig zakenhotel met een sterke dagfunctie aan de A12, perspectieven mogelijk zijn voor een beperkt aantal kleinschalige hotelaccommodaties met een meer toeristische functie. Deze moeten bij voorkeur een authentieke uitstraling, sfeer en ligging krijgen.

Het hotel in het Arsenaal voldoet aan deze omschrijving:

- het Arsenaal is wat betreft omvang niet vergelijkbaar met het hotel aan de A12 (circa 25 kamers versus 100+ kamers);
- de horeca op de begane grond vormt een belangrijke economische drager in de exploitatie;
- het hotel past in een landelijke trend van thematisering (themahotel) en
- het Arsenaal is gelegen binnen het horecaconcentratiegebied in de binnenstad van Woerden. De binnenstad biedt bijzondere kansen wat betreft het beter inspelen op bezoekers.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal een passage worden opgenomen over de perspectieven van een meer kleinschalige hotelaccommodatie (circa 25 kamers) in de binnenstad van Woerden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

- Een gedegen onderzoek naar het aantal mogelijke en type kamers alsmede de parkeervoorziening en verkeerstromen is noodzakelijk.

Het bestemmingsplan begrenst de maximale oppervlakte van het hotel via het bouwvlak en de hoogtebepalingen. Het type hotelkamer is alleen relevant voor het bedrijfsplan en hangt mede af van de wensen die de exploitant heeft mbt de bedrijfsvoering. Een gedegen onderzoek is voor het bestemmingsplan niet nodig.

In hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan wordt specifiek ingegaan op de verkeersbewegingen en het parkeren. In hoofdstuk 5.2 is het aantal te verwachten verkeersbewegingen met onderverdeling uiteengezet. Het hotel zal voorzien in ca. 25 - 30 kamers. De Nota parkeernormen van de gemeente Woerden van 31 januari 2012 gaat uit van 1 parkeerplaats per kamer. Dat betekent dat, uitgaande van circa 25 kamers, 25 parkeerplaatsen nodig zullen zijn. Nabij het Arsenaal is een parkeergarage aanwezig (Castellum) met voldoende capaciteit om de parkeerbehoefte van het hotel op te vangen. Het parkeren is voldoende onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan.

- De status als Rijksmonument van het pand wordt aangetast door het realiseren van een nieuw bijgebouw. Een verkaveling in hotelkamers tast de zichtbaarheid van de originele structuur aan.

Op dit moment wordt het Arsenaal niet doelmatig gebruikt waardoor de instandhouding van het monument op de langere termijn niet verzekerd is. Met de realisatie van een hotel wordt een voor de binnenstad passend functie in het Arsenaal gerealiseerd.

De uitwerking van de plannen geschied in overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Commissie voor Monumenten en Cultuurlandschap. Dit geldt ook voor het bijgebouw. De status als Rijksmonument staat daarbij voorop en voor de bouwactiviteiten is een vergunning voor monumenten noodzakelijk. Hiermee is de status als Rijksmonument verzekerd. De raampartijen aan de gevel van het Arsenaal blijven ongewijzigd met uitzondering van de begane grond waar enkele aanpassingen noodzakelijk zijn vanwege de horecafunctie. De verkaveling in hotelkamers is aan de buitenzijde niet te zien. Alle installaties worden in de kap van het pand ondergebracht in plaats van op het dak. Verder zijn de wijzigingen aan het monument te herstellen (reversibel), vrijkomende originele bouwmaterialen worden op de locatie hergebruikt dan wel bewaard. De originele structuur van het pand wordt niet aangetast door de verkaveling in hotelkamers en blijft zichtbaar in het pand aanwezig.

- De economische noodzaak dan wel haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat de uitgevoerde marktverkenning zeer summier en niet volledig is. In de concurrentie analyse wordt bijvoorbeeld niet gekeken naar het reeds aanwezige en geplande kameraanbod in Woerden en omgeving.

Het bedrijfsplan geeft inzicht in de beoogde exploitatie van het Arsenaal, de haalbaarheid daarvan en de concurrentiepositie. De meeste hotels in en nabij Woerden blijken zich in een ander marktsegment te bevinden (3 sterren hotels). Ten opzichte van het hotel langs de A12 wordt aangegeven dat het Arsenaal zich voldoende onderscheidt wat betreft de situering in de binnenstad van Woerden.

Inmiddels is een omgevingsvergunning bouwen aangevraagd. In totaal worden in het Arsenaal circa 25 hotelkamers gerealiseerd. Geconstateerd wordt dat de exploitatie van een hotel in de binnenstad van Woerden zich voldoende onderscheidt van de concurrentie en een aanvulling vormt op het bestaande aanbod. Hiermee is de economische noodzaak voldoende onderbouwd.

De economische haalbaarheid is aangetoond via een exploitatietoets. Daaruit blijkt dat de functies die in het Arsenaal worden gerealiseerd kostendekkend zijn. De exploitatietoets is niet openbaar aangezien het bedrijfsgegevens betreft. De uitgangspunten zijn te vinden in het bedrijfsplan.

- Het in het bedrijfsplan omschreven argument dat er nog geen omgevingsvergunning is afgegeven voor het hotel langs de A12 is irrelevant, aangezien er wel een vigerend bestemmingsplan ligt waarin de uitgangspunten voor realisatie van 125 kamers zijn vastgelegd.

Het bedrijfsplan is gebaseerd op de beoogde exploitatie van het Arsenaal, de haalbaarheid daarvan en de concurrentiepositie. Deze worden niet alleen bepaald door wat een bestemmingsplan toelaat maar vooral door de marktpositie van de beoogde ontwikkeling. In dit kader is het weldegelijk relevant dat er op dit moment geen initiatieven bestaan om een hotel aan de A12 te realiseren terwijl deze mogelijkheid wel in een bestemmingsplan is opgenomen.

- Verzoeken de gemeente om aan te geven of er onderzocht is of er een ontheffing noodzakelijk is inzake de flora- en faunawet vanwege de aanwezigheid van beschermde diersoorten zoals vleermuizen.

Hoofdstuk 9 van de toelichting van het bestemmingsplan behandelt de ecologie rond het Arsenaal. Een ecologische quickscan is uitgevoerd. De toelichting van het bestemmingsplan bevat een bijlage met de resultaten van een vleermuizenonderzoek. Daarbij is ook onderzocht of er een ontheffing noodzakelijk is van de flora- en faunawet. Dit is niet het geval aangezien op basis van de flora- en faunawet er geen beperkingen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4. Streekmarkt Woerden

- Het gebruik van de ruimte zowel binnen als buiten het hek, respectievelijk het voeren van een terras door het Arsenaal als ook de uitvoering van de Streekmarkt, kunnen conflicterend zijn.

Het biedt echter ook kansen doordat zij elkaar kunnen aanvullen. In het geval dat er marktkramen verplaatst moeten worden, zal een alternatieve locatie worden aangeboden.

- De locatie van de in- en uitgangen van het Arsenaal als ook de verwachte verkeersbewegingen hebben effect op de (opstelling en uitstraling van) de Streekmarkt.

Dat klopt. Wijzigingen zullen in overleg en harmonie met Streekmarkt Woerden plaatsvinden. Enkele marktkramen worden verplaatst. Het aantal kramen – 16 stuks – blijft ongewijzigd.

- Niet in staat om een volledige reactie op het voorontwerp in te dienen.

De participatie van de streekmarkt Woerden zou plaatsvinden via een workshop die tijdens de inspraak was voorzien. De workshop is echter (vanwege ziekte) door de gemeente uitgesteld tot na de inspraaktermijn. Naar aanleiding van de reactie van de Streekmarkt Woerden is de Streekmarkt in de gelegenheid gesteld om hun reactie aan te vullen na de inspraakperiode. Dit is gebeurd op 17 januari 2013. De reactie is op de volgende punten aangevuld.

- De Streekmarkt verliest effectief een aantal standhouderplaatsen. Wij betwijfelen of dit verlies aan plaatsen goed gemaakt wordt aan de Hoge Woerd gezien de aanwezige ruimte. De Doorgroeimogelijkheden van de markt worden ernstig beperkt. Het geheel van de Streekmarkt Woerden wordt doorsneden door zowel de in/uitrit van het Arsenaal alsook de positionering van de touringcarplaats.
- De Streekmarkt Woerden maakt onderdeel uit van het vitaal platteland en vormt een verbinding van stad en ommeland. De streekmarkt trekt wekelijks veel bezoekers.

Zoals eerder aangegeven worden geen marktkramen opgeheven. Aan de noordkant van de markt moeten een aantal kramen verplaatst worden. Aangezien deze aan de zijkant gesitueerd zijn, vindt er geen doorsnijding van de Streekmarkt Woerden plaats. Wanneer de Hoge Woerd onvoldoende ruimte biedt voor de Streekmarkt Woerden zal de uitbreiding aansluitend aan de streekmarkt elders plaatsvinden.

Het belang van de Streekmarkt Woerden zal vermeld worden in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

- Verzoekt antwoorden en verslag van de inspraakreacties toe te zenden. Tevens wordt gevraagd om gedetailleerde informatie en updates over de gang van zaken, procedures en uitvoering (trajecten) omtrent de ingebruikname van het Arsenaal. Wat is de uitwerking daarvan op het omliggende terrein?

De Streekmarkt Woerden wordt actief betrokken voorafgaand aan mogelijke wijzigingen van de streekmarkt. Los daarvan ontvangen indieners van een reactie op het voorontwerp een nota van beantwoording van de inspraak. Tevens worden zij geïnformeerd over het vervolgetraject (ter inzage legging van het ontwerpplan).

5 Bewoner Cattenbroekerlaan 63

- De fietsparkeerplaatsen binnen de muren verdwijnen. De fietsparkeerplaatsen langs Hogewoerd (nietjes) verdwijnen vanwege terras. Verplaatst deze voorziening naar op de fiets bereikbare logische plaatsen nabij het Kerkplein. Dus niet naar parkeerterrein Groenendaal. Het parkeerterrein Groenendaal is onvindbaar en nauwelijks logisch per fiets bereikbaar. Dit is niet pro-fiets.

De stalling op het terrein van het Arsenaal wordt overwegend in beperkte mate gebruikt voor het stallen van fietsen. Er moet een andere plaats gevonden worden voor het stallen van (brom-)fietsen.

Daarbij is gekozen om fietsenklemmen en nietjes te verplaatsen en door de Binnenstad te verspreiden, daar waar nodig en mogelijk. Knelpunten in de binnenstad worden blootgelegd, daarna volgt actie. De nietjes rond het Arsenaal worden binnen twee maanden verplaatst. De eerste 8 nietjes zijn inmiddels verplaatst naar de Kazernestraat bij de toerit naar de parkeergarage. Het parkeerterrein Groenendaal wordt niet ingericht als fietsenstalling en blijft dus beschikbaar voor het parkeren van auto's.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal een passage worden opgenomen over het verspreid verplaatsen van fietsklemmen en nietjes. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

6. Bewoner Eendrachtstraat 2

- Kan iets gedaan worden aan de kraaien in de bomen voor het Arsenaal? De kraaien geven zomers veel overlast, met name stank. Is het een oplossing om de bomen terug te snoeien?

De bomen worden dit jaar gesnoeid. Hierdoor worden de bomen minder aantrekkelijk voor kraaien. De straat wordt schoongemaakt, waardoor stank minder blijft hangen. Overigens behoort dit tot het beheer van de openbare ruimte. Dit staat los van de plannen om een hotel/restaurant te realiseren in het Arsenaal.

- Waar kan (gedurende de bouw) de horeca haar vuil kwijt, met name Viviamo? Het vuil staat nu gewoon in de straat!

Voor het bedrijfsafval wordt een structurele oplossing gezocht. Bijvoorbeeld uitbreiden van de ondergrondse containers in de Binnenstad. Overigens behoort dit tot het beheer van de openbare ruimte.



Zienswijzen rapportage Ontwerp bestemmingsplan & - omgevingsvergunning

“Arsenaal Woerden”

**Afdeling Ruimte
1 mei 2013**

Zienswijzenrapportage ontwerp bestemmingsplan “Arsenaal Woerden” en ontwerp omgevingsvergunning

Op woensdag 20 februari 2013 (Woerdense Courant) heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Woerden de ter inzage legging bekend gemaakt van het ontwerp van het bestemmingsplan “Arsenaal Woerden” en het ontwerp omgevingsvergunning. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen van 21 februari tot en met 3 april 2013. Gedurende deze periode heeft een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kunnen indienen. De bekendmaking is als bijlage 2 bijgevoegd.

De volgende drie personen of organisaties hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een reactie te geven.

1. BestWesternHotelWoerden
2. Streekmarkt Woerden
3. Stichting Hugo Kotestein
4. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Alle zienswijzen zijn binnen de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan (21 februari tot en met 3 april 2013) ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op:

- De realisatie van een nieuw hotel in de binnenstad van Woerden, met name de (economische) uitvoerbaarheid;
- De verplaatsing van de Streekmarkt en Kaasmarkt;
- Aanpassingen aan het gebouw en de nabije omgeving.

De ontvangen zienswijzen hebben op een aantal punten geleid tot een verduidelijking van een aantal punten in de toelichting van het bestemmingsplan. De beantwoording van de zienswijze heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning. Op basis daarvan zijn de ontvangen zienswijzen ontvankelijk en ongegrond verklaard.

Een adressenlijst van de organisaties en personen is opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze zienswijzenrapportage. Deze bijlage is niet bestemd voor publicatie op internet. De reacties zijn hieronder puntsgewijs samengevat en beantwoord. De aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn onderstreept weergegeven.

Tevens zijn de reacties van de provincie Utrecht en het hoogheemraadschap opgenomen in de zienswijzenrapportage.

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen.

1 Heideman Boot Advocaten, namens BestWesternHotelWoerden (13.015950)

Brief 1 april, geregistreerd 2 april 2013

1. Economische uitvoerbaarheid is niet onderbouwd. De enkele vaststelling dat met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst is gesloten, maakt nog niet dat daarmee de economische uitvoerbaarheid van het project gegeven is. Het 'bedrijfsplan' zoals ter inzage gelegd geeft het benodigde inzicht evenmin. Van de financiële onderbouwing zijn, voor zover deze gemaakt is, de hoofdlijnen en conclusies ten onrechte niet vermeld.

De beoogde exploitant heeft een bedrijfsplan opgesteld met daaraan toegevoegd een exploitatieopzet. De exploitatieopzet bevat bedrijfsgegevens en is daardoor niet openbaar (artikel 10, lid 1, sub c Wet openbaarheid van bestuur). Uit het bedrijfsplan en de exploitatieopzet blijkt dat het aannemelijk is dat het plan economisch uitvoerbaar is. Dit staat los van het kostenverhaal.

De toelichting zal op dit punt aangevuld worden. Vermeld zal worden dat op basis van het bedrijfsplan en de exploitatieopzet aannemelijk is gemaakt dat een positieve exploitatie haalbaar is. Daarmee is aangetoond dat het plan economische uitvoerbaar is.

2. Economische uitvoerbaarheid niet aannemelijk. Uit het Eindrapport Economische potenties voor Hotels (BRO), hierna het rapport, volgt dat een hotel van meer dan tien kamers in het centrum niet rendabel te exploiteren is (pagina 24).

Het rapport benoemt een aantal voorkeuren. De tien hotelkamers die staan vermeld op pagina 24 is een indicatie van een concept van een bescheiden hotelaccommodatie aanvullend aan bijvoorbeeld een restaurant. Het rapport geeft aan dat met name markante monumentale panden zich goed lenen voor dit soort concepten. Het Arsenaal is een variant op dit concept met meer hotelkamers. Dit heeft mede te maken met het doelmatig gebruik van het monumentale pand dat beter te exploiteren valt bij een hotelconcept met circa 25 kamers

3. In de beantwoording van de zienswijzen op het voorontwerp wordt de eindconclusie van het rapport oneigenlijk toegepast en onjuist geciteerd. In het rapport wordt met dergelijke kleinschalige hotels bedoeld een bed and breakfast of enkele kamers ondergeschikt aan een andere functie. Voor een hotel als nu wordt beoogd worden in het rapport juist geen enkele mogelijkheden gezien.

Het rapport geeft aan dat een hotel met een omvang van 20 tot 40 kamers in het centrum een lage haalbaarheid heeft. Het Arsenaal betreft een bijzonder en vernieuwend hotelconcept bestaande uit een combinatie van kwaliteitshotel en horeca. Dit is een sterke hotelformule die zijn eigen vraag schept met een eigen klantenbestand. Uit de opgestelde exploitatieopzet blijkt dat deze formule economisch haalbaar is. Deze specifieke formule is – in tegenstelling tot de locatie langs de A12 - niet verder uitgewerkt in het rapport maar sluit wel aan bij de in het rapport vermelde trends waarbij de aandacht uitgaat naar bepaalde thema's, ontwerpstyl of specifieke doelgroep. Dergelijke bijzondere of vernieuwende hotelconcepten ontbreken in de regio rond Woerden. De verwachting is dat hierdoor het verblijfsklimaat in de binnenstad van Woerden verbetert en dat het een aanvulling vormt op de overige voorzieningen in de binnenstad.

4. De gemiddelde bezettingsgraad in Nederland (dus inclusief de regio Amsterdam/Schiphol met een traditioneel hogere bezettingsgraad en over de verschillende hotelsegmenten) is gedaald van 67,2 procent in 2011 tot 66,3 procent in 2012 wat een negatieve ontwikkeling is ten opzichte van de uitgangspunten in het rapport. Hetzelfde geldt voor de gemiddelde kamerprijs. Voor 2013 verwachten hoteliers dat de gemiddelde kamerprijs weliswaar iets zal stijgen, tot 98 euro, maar het prijsniveau ligt dan nog steeds ruim 8 procent onder het niveau van 2007.

Het bestemmingsplan bepaalt niet de prijs van een kamer. De hotelmarkt is conjunctuurgevoelig. Dit houdt in dat de markt snel kan wijzigen. De prijsstelling van de kamers vormt onderdeel van het bedrijfsrisico van de ondernemer.

5. De hapering in de hotelmarkt is vooral zichtbaar in de vier- en vijfsterrensegmenten. Zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs nam in beide segmenten af. Sprake is van een stijgend aanbod op de hotelmarkt. Onder deze omstandigheden kan niet zonder nadere motivering, die ontbreekt, voorbij worden gegaan aan de conclusies van het rapport, die ontegenzeggelijk met zich mee brengen dat er geen ruimte is voor deze hotelexploitant in Woerden.

In het rapport worden trends en ontwikkelingen onderscheiden. Daarbij wordt ook aangegeven dat er een markt is voor hotels die zich richten op een bepaald thema, een bepaalde ontwerpstyl of specifieke doelgroep. Het rapport ziet wel degelijk kansen voor nieuwe hotelconcepten (pagina 13). In de regio Woerden is juist nog ruimte voor een nieuw vier of vijfsterrenhotel aangezien het duurdere segment ondervertegenwoordigd is.

6. Flora en fauna: het vleermuizenprotocol is niet gevolgd. Zo is - onder meer – het gebouw niet geïnspecteerd op fysieke omstandigheden die kunnen wijzen op het aanwezig zijn van verblijf – en/of broedplaatsen van vleermuizen. Het rapport geeft daarmee geen voldoende inzicht in de vraag of het bepaalde in de Flora- en Faunawet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Bij de inspectie van het gebouw is er gekeken naar tekenen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van vleermuizen. Hiervoor is het gebouw van buiten geïnspecteerd. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van vleermuizen, er zijn bijvoorbeeld geen invliegopeningen geconstateerd en ook zijn er geen poep- of vraatsporen aangetroffen. Aangezien in de omgeving van het Arsenaal slechts enkele vleermuizen aanwezig zijn, bestaat er geen verdere aanleiding om het gebouw nader te inspecteren.

7. Ten onrechte is het verrichten van een vormvrije m.e.r. – beoordeling nagelaten. Het bevoegd gezag moet zich ervan vergewissen of de activiteiten, wanneer deze onder de drempelwaarde zit, daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling.

In gevallen dat een besluit of plan betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de zogenaamde D- lijst van het Besluit m.e.r. moet worden vastgesteld of een vormvrije m.e.r. beoordeling is vereist (plicht) of dat een vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is om de mogelijk schadelijke gevolgen voor het milieu te onderzoeken. Aangezien geen de voorgenomen bedrijfsactiviteiten op de D- lijst binnen het Arsenaal worden uitgevoerd of mogelijk worden gemaakt, is het uitvoeren van een vormvrije m.e.r. niet noodzakelijk.

8. Ten onrechte is geen geluidsonderzoek gedaan of geluidsproductie in de horecagelegenheid mogelijk tot een onaanvaardbaar geluidsniveau op de gevel van nabijgelegen woningen zal leiden.

Tegelijkertijd met het bestemmingsplan is een melding gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer. Aan deze melding is als bijlage een akoestisch onderzoek toegezonden die door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) als onvoldoende en onvolledig is beoordeeld. In onvoldoende mate is aangetoond dat de voorgenomen bedrijfsactiviteiten geluidstechnisch voldoen aan de toetswaarden zoals gesteld in het Activiteitenbesluit. De inrichting kan echter niet eerder in werking treden voordat voldaan is aan de eis om een voldragen akoestisch onderzoek te overleggen op basis waarvan de milieumelding kan worden geaccepteerd. Indien de inrichting zonder dit document inwerking treedt betreft dit een economisch delict waartegen de ODRU sanctionerend zal optreden. De ondernemer heeft er dus belang bij om dit onderdeel naar behoren te regelen.

9. Ten onrechte is de overeenkomst waarin het kostenverhaal is geregeld, althans een zakelijke samenvatting daarvan, niet gepubliceerd. Niet valt na te gaan of het kostenverhaal daadwerkelijk anderszins verzekerd is.

In het ontwerp staat vermeld dat een overeenkomst is gesloten. Naar aanleiding van uw zienswijze is de zakelijke beschrijving alsnog ter inzage gelegd. Dit is bekendgemaakt in de Woerdense courant van 1 mei 2013. Overigens is het niet mogelijk om over de overeenkomst een zienswijze in te dienen. De toelichting zal op dit punt aangevuld worden. Vermeld zal worden dat de bekendmaking van de zakelijke beschrijving anterieure exploitatieovereenkomst Groenendaal 26 te Woerden gepubliceerd is in de Woerdense Courant van 2 mei 2013.

10. Hoewel verwezen wordt naar de mogelijkheid dat de ontwikkelaar overeenkomsten sluit ter zake van het gebruik van de parkeergarage, is een dergelijke verplichting niet verankerd in het bestemmingsplan en is een aanvaardbaar parkeerklimaat niet verzekerd. De parkeergarage is overigens niet 24 uur per dag toegankelijk en op zondag gedeeltelijk gesloten.

De Raad van de gemeente Woerden heeft op 28 februari 2013 het nieuwe parkeerbeleid vastgesteld. Op basis van dit parkeerbeleid is met ingang van 1 april 2013 het Castellum wel degelijk 24 uur per dag geopend. In dit parkeerbeleid is ook voorzien in de beschikbaarheid van zakelijke abonnementen die tegen betaling te verkrijgen zijn door het Arsenaal. Daarmee is een aanvaardbaar parkeerklimaat te garanderen. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

De zienswijze leidt tot een aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan op het punt van de economische uitvoerbaarheid, de bekendmaking van de zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst en het nieuwe parkeerbeleid. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning. Wij verklaren de zienswijze ongegrond

2. Streekmarkt Woerden (13.015952)

Brief 30 maart 2013, geregistreerd 2 april 2013

11. Allereerst gaat de zienswijze in op het belang en de positie van de Streekmarkt. Woerden is de eerste en enige plaats in Nederland waar jaarrond een wekelijkse streekmarkt wordt gehouden. Beide, streekmarkt en kaasmarkt zijn belangrijke iconen in de profilering en promotie van Woerden en ommeland. Beide projecten, kaasmarkt en streekmarkt, kunnen wel onderscheiden, maar niet gescheiden worden: alleen in samenhang en in wisselwerking met elkaar kan een succesvolle aanpak worden ontwikkeld. In het meerjarig project Woerden Buitenste Binnen wordt invulling gegeven aan “De Woerdense kaasmarkt en streekmarkt verbinden stad en ommeland”.

De Streekmarkt benadrukt het belang van de Streekmarkt voor Woerden. De gemeente onderschrijft dit. De gemeente Woerden hecht veel belang aan het bestaan van de Streekmarkt. Twee belangrijke kernwaarden van Woerden zijn immers de centrale ligging in het Groene Hart en de sterke verbinding tussen stad en ommeland.

12. In 2011 is de Streekmarkt verhuist naar de definitief aangewezen plaats: de Meulmansweg. Vanaf dat moment heeft de Streekmarkt zich volop ingezet om ‘haar’ deelprojecten in het project Woerden Buitenste Binnen te gaan realiseren. Het rapport ‘Onderzoek doorgroei Streekmarkt’ vormt daarvoor de basis.

De binnenstad ontwikkelt zich continu. Dat is goed voor het economisch klimaat in Woerden. Het maakt Woerden aantrekkelijk voor haar inwoners maar ook voor ondernemers en toeristen. In de binnenstad is een relatief kleine openbare ruimte beschikbaar voor een diversiteit aan functies. Dit heeft als consequentie dat in geval van nieuwe ontwikkelingen in nauw overleg met partijen naar een oplossing gezocht moet worden. Dit is ook in geval van ontwikkeling van het Arsenaal tot hotel aan de orde.

13. Vervolgens de zienswijze van de Streekmarkt op het ontwerpbestemmingsplan. Gesteld wordt dat de positionering van in- en uitgangen van het Arsenaal alsook de bedrijfsvoering (aan- en afvoeren van gasten, terrassen) niet te verenigen zijn met de plaats van de Streekmarkt.

Een hotel in de binnenstad is een wenselijke aanvulling op de functies die de binnenstad biedt. Het hotel in het Arsenaal krijgt de centrale ingang aan de kant van de Meulmansweg. Een in- en uitstapplaats voor de hotelgasten is gewenst op het pleintje aan de Meulmansweg, de locatie waar nu de Streekmarkt staat op zaterdag en een deel van de warenmarkt op woensdag.

Om de bereikbaarheid en zichtbaarheid van het Arsenaal te verbeteren zijn aanpassingen rond de locatie en de indeling van de markten noodzakelijk. Er heeft intensief overleg plaats gevonden tussen de marktcommissie met vertegenwoordigers van de warenmarkt, de Streekmarkt en de kaasmarkt en Stadshart Woerden, de kopers van het Arsenaal en gemeente Woerden over aanpassingen in de marktopstellingen. In goed overleg is voor de markten een oplossing gevonden waar alle partijen mee in kunnen stemmen.

14. Door slechts te stellen dat enkele kramen aan de noordkant van de markt verplaatst moeten worden, worden de gevolgen voor het karakter, de positie en het bestaansrecht van de Streekmarkt als geheel onderbelicht. De Streekmarkt dient als geheel neergezet te worden. Met her en der kramen plaatsen vervalt het karakter en uitstraling van de Streekmarkt en daarmee haar bestaansrecht. Ook dat het aantal marktkramen ongewijzigd blijft, is onvoldoende onderbouwd en is niet onderzocht op inpassing in de (ruimtelijke) mogelijkheden. Goede alternatieven worden niet geboden.

De gemeente heeft de Streekmarkt diverse mogelijke locaties in de binnenstad aangeboden. De Streekmarkt heeft gekozen voor de locatie Kerkplein, vanwege de centrale ligging en het te verwachten aantal bezoekers voor de Streekmarkt. De Streekmarkt zal per 1 juli 2013 naar deze locatie verhuizen. Wanneer er evenementen plaats vinden in de binnenstad waarbij het Kerkplein gebruikt wordt, zal de Streekmarkt te vinden zijn op de locatie Meulmansweg/Hoge Woerd. Voor de zomerkaasmarkt is ruimte gevonden aan de voorzijde van het Arsenaal. De verwachting is dat de functies elkaar op deze wijze kunnen aanvullen en versterken.

Met de gevonden oplossing wordt tegemoet gekomen aan de wens van de Streekmarkt als geheel neergezet te worden. Met de Streekmarkt is afgesproken dat de locatie geëvalueerd zal worden met het doel om vanaf april 2014 een definitieve locatie in gebruik te kunnen nemen.

15. De belangen van de Streekmarkt zijn onvoldoende geborgd door dit ontwerpbestemmingsplan en op onderdelen in tegenspraak met de provinciale ruimtelijke structuurvisie en –verordening, de ruimtelijke structuurvisie Woerden en economische visie van de gemeente Woerden.

De Streekmarkt staat niet vermeld in de provinciale ruimtelijke structuurvisie en –verordening. Dit geldt ook voor de Ruimtelijke structuurvisie Woerden en de economische visie. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die strijdig zijn met het ruimtelijk beleid.

16. Een goede locatie voor de Streekmarkt dient te voldoen aan een aantal criteria, onder andere;
- de locatie biedt plaats aan 26 kramen, ruimtelijk voldoende ruim en aantrekkelijk opgesteld;
 - de markt staat in de loop en in het zicht van het winkelend publiek;
 - de markt is goed bereikbaar voor klanten en goederen;
 - de markt behoudt haar karakter als Streekmarkt;
 - de markt kent een sociale en culturele functie;

De Streekmarkt is bereid haar bezwaren bij te stellen indien ter vervanging van de huidige definitieve locatie, een nieuwe definitieve locatie wordt geboden die aan de hierboven gestelde voorwaarden voldoet, zoals uitgesproken in diverse overleggen en commissievergaderingen. Dit dient voor de langere termijn geborgd te worden.

De gemeente heeft de Streekmarkt diverse mogelijke locaties in de binnenstad aangeboden. De Streekmarkt heeft gekozen voor de locatie Kerkplein, vanwege de centrale ligging en het te verwachten aantal bezoekers voor de Streekmarkt.

Met de gevonden oplossing voor de Streekmarkt wordt tegemoet gekomen aan de hierboven gestelde eisen. Voorafgaande duidelijkheid omtrent het aantal malen dat verplaatst moet worden is niet op voorhand te geven, dit wisselt per jaar. Op basis van de huidige evenementenkalender betreft het circa 20 maal per jaar.

De zienswijze heeft betrekking op de inrichting van de openbare ruimte. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. Wij verklaren de zienswijze ongegrond.

3. Stichting Hugo Kotestein (13.015951)

Brief 30 maart 2013, geregistreerd 3 april 2013

17. Als stichting die waakt over het cultureel erfgoed van Woerden en omgeving vragen wij om aanpassing aan gebouwen en omgeving zo minimaal mogelijk te houden. De blik op het Arsenaal vanaf het Kerkplein, de Hogewoerd en de Meulmansweg mag ons inziens nauwelijks veranderen. Dat geldt voor de gevels, de kap, het hekwerk en de bomen. Dit bijzondere en waardevolle ensemble moet blijven bestaan.

De wijzigingen van het pand zijn tot stand gekomen in overleg en goedkeuring van de Commissie voor Monumenten en Cultuurlandschap en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Voorwaarde voor herbestemming is het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarde met toevoegingen die deze waarden versterken.

18. Ook het houden van markten op woensdagen en zaterdagen in de directe nabijheid van het Arsenaal moet mogelijk blijven. Markten horen bij binnensteden. Een stadshotel kan gewoon naast een markt functioneren. Hotelgasten kunnen heel goed 10 of 15 meter lopen.

Er heeft intensief overleg plaats gevonden tussen de marktcommissie met vertegenwoordigers van de warenmarkt, de Streekmarkt en de kaasmarkt en Stadshart Woerden, de kopers van het Arsenaal en gemeente Woerden over aanpassingen in de marktopstellingen. Resultaat hiervan is dat de markten in het centrum blijven. De weekmarkt op woensdag in gewijzigde opstelling en de streekmarkt op het Kerkplein voor in eerste instantie een proefperiode. Hiermee is in goed overleg voor de markten een oplossing gevonden waar alle partijen mee in kunnen stemmen.

19. Het archeologisch rapport adviseert op het terrein geen heiwerkzaamheden uit te voeren. Wij nemen aan dat dit advies in de vergunning wordt verwerkt.

In het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt op pagina 8 van 13 het voorschrift gegeven dat het bijgebouw niet onderheid mag worden. Verder zullen er geen heiwerkzaamheden plaatsvinden. Het bijgebouw is de enige volumineuze uitbreiding die onderheid zou kunnen worden.

20. In hoofdstuk 4 (pagina 13) van het archeologisch rapport staat het advies om tijdens ontgravingsactiviteiten in een archeologische begeleiding te voorzien. Onze stichting vraagt u om dit advies als voorwaarde in de vergunning op te nemen.

In het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt op pagina 8 van 13 het voorschrift gegeven dat archeologische begeleiding dient plaats te vinden indien bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm. Vereiste is wel dat de bodemingrepen kleinschalig van aard zijn. Deze begeleiding dient plaats te vinden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Dit PvE is inmiddels ingediend en op 23 april 2013 akkoord bevonden door de gemeente Woerden.

21. Het bijgebouw komt op een plek te staan die eigenlijk vrij van bebouwing zou moeten blijven. Wij vragen aan het college, respectievelijk de Raad om te kijken of voor het bijgebouw een tijdelijke vergunning gegeven kan worden.

Het bijgebouw is niet gekoppeld aan een tijdelijke functie. Dit betekent dat er geen tijdelijke vergunning wordt afgegeven voor het bijgebouw. Het is immers een permanente behoefte. De voorzieningen die in het bijgebouw gerealiseerd worden zijn nodig om het restaurant en het hotel te kunnen laten functioneren.

22. Over het bouw- en restauratieplan willen wij de volgende opmerkingen maken:

- Op het dak komt een lichtkoepel. Graag zien wij dat deze iets meer in het dak zakt zodat er vanaf de straat zo weinig mogelijk van de lichtkoepel is te zien.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Commissie voor Monumenten en Cultuurlandschap hebben geen op of aanmerkingen gemaakt over de lichtkoepel. Op tekening met bladnr. 14 zijn diverse impressies weergegeven. Hier is goed te zien dat de lichtkoepel nauwelijks te zien is vanaf de straatzijde. Alleen bij de impressie van de entree van het hotel is de lichtkoepel minimaal te zien.

- Het deel van de lichtkoepel dat vanaf de straat en vanaf binnen- en buitenruimten rondom het Arsenaal is te zien zou zichtbare geledingen moeten hebben. Uit de tekeningen kunnen wij niet halen hoe de lichtkoepel zo meteen ervaren zal worden. Er moet enige harmonie zijn tussen koepel en dak in lijnen en vlakken. Gebogen vormen of naadloze aansluitingen zijn op die plek uit den boze.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Commissie voor Monumenten en Cultuurlandschap hebben geen op of aanmerkingen gemaakt over de lichtkoepel. Op tekening met bladnr. 14 zijn diverse impressies weergegeven. Hier is goed te zien dat de lichtkoepel nauwelijks te zien is vanaf de straatzijde. Alleen bij de impressie van de entree van het hotel is de lichtkoepel minimaal te zien. Verder heeft de koepel een driehoekige vorm en is niet naadloos afgewerkt. Hiermee onderscheid het zich van de rest van het gebouw (het is duidelijk herkenbaar als een latere toevoeging).

- Een deel van het hek en ook een aantal hekpeilers rondom het gebouw worden verwijderd. Wij vragen om dit zo beperkt mogelijk te doen. Met name aan de kant van de Hogewoerd zou iets meer van het hek gehandhaafd kunnen worden. Het hek is een essentieel onderdeel van het Arsenaal en draagt bij aan de beleving van het monument.

In het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt op pagina 8 van 13 het voorschrift gegeven dat er nader onderzoek gedaan dient te worden naar een acceptabele doorbreking van het hek langs de Hogewoerd ten behoeve van het terras, waarbij:

1. het beleefbaar blijft dat er een hek heeft gestaan;
2. het hoekpunt van het hek Hogewoerd/Groenendaal enkel en alleen refereert aan het resterende deel van het hek;
3. er niet onnodig traveeën worden verwijderd.

Verder wordt aangegeven dat de commissie en de Rijksdienst het voorstel voor de doorbreking van het hek ten behoeve van het terras en de entree graag voor beoordeling en advies terugzien.

- Het kleine toegangshek aan de kant van de Meulmansweg ter hoogte van de huidige doorgang naar de Groenendaal mag niet verdwijnen.

Het toegangshek verdwijnt en wordt vervangen door een hek. Hiermee wordt het naar een eerder tijdgeest teruggebracht.

- De nieuwe toegang, die rechts in de gevel aan de kant van de Hogewoerd wordt gemaakt, oogt op de tekeningen erg hedendaags. Wij vragen hier nog eens naar te kijken. Dat het een latere ingreep is mag gezien worden, maar het moet mogelijk zijn om de doorbraak in de gevel meer in overeenstemming te brengen met de oorspronkelijke architectuur van het Arsenaal.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Commissie voor Monumenten en Cultuurlandschap zijn beide akkoord gegaan met deze oplossing.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. Wij verklaren de zienswijze ongegrond.

4 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (13.015531)

E-mail 15 maart 2013, geregistreerd 27 maart 2013

23. Het hoogheemraadschap verzoekt de volgende tekstuele wijzigingen door te voeren: Onder het kopje *Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling* staat onder het eerste punt: *"Het verhard oppervlak neemt toe met nee."* Graag deze zin veranderen in: *"Het verhard oppervlak neemt toe met minder dan 500 m2."* De tekst onder het kopje *Afvoer hemelwater* is nu niet duidelijk. Graag de tekst vervangen door: *"Omdat er vanwege de monumentale status van het gebouw lood, koper of zink wordt toegepast in het plan, wordt het hemelwater via een gemengd stelsel afgevoerd."*

De toelichting zal overeenkomstig de zienswijze aangepast worden. Deze aanpassing is een aanvulling van de toelichting en leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan Wij verklaren de zienswijze ongegrond

5 Provincie Utrecht (13.05532)

E-mail 6 maart 2013, geregistreerd maart 2013

24. Het bestemmingsplan is niet strijdig met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Wij hebben kennisgenomen van de reactie van de provincie Utrecht.

COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN CULTUURLANDSCHAP

Secretariaat:
Afdeling Ruimte
Mw. A.E. Wolters
telefoon (0348)-42 85 27
e-mail: wolters.a@woerden.nl

onderwerp: Bouwplan voor het Arsenaal in Woerden.

Gemeente Woerden 13.011634



Registratiedatum: 28/01/2013
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:

Advies

Aan het college van burgemeester en wethouders,

In de vergadering van 23 januari heeft de Commissie de stukken besproken die te maken hebben met de aanvraag omgevingsvergunning voor het Arsenaal in Woerden. Bij dit overleg was de regioconsulent van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed eveneens aanwezig. Verder waren aanwezig Marcel Okkerman (eigenaar), Ed Breuren (exploitant), Michel Moesbergen (makelaar), Danny Veen (vergunningverlener), Pia van de Bosch (projectcoördinator gemeente).

Pascal Reijntjes en Martijn Foppen lichten namens de opdrachtgever het traject en de eerdere besprekingspunten en opmerkingen toe en geven aan hoe deze in het nieuwe ontwerp zijn meegenomen.

Het volgende is besproken:

Bijgebouw en dakvlakken:

Het nieuw te plaatsen bijgebouw was akkoord omdat het zich voegt en niet de strijd met het monument aangaat. De installaties worden van het dak gehaald. Er worden installatieruimten (twee luchtbehandelingkasten) onder de kap van het Arsenaal gebracht ten behoeve van de horecafunctie en de hotelkamers (ventilatie badkamers). Dit resulteert in een tweetal geconcentreerde dakdoorvoeren ten behoeve van de aan- en afvoer van lucht. In het bijgebouw komt een koeling de compressoren daarvan worden verlaagd in het dak van het bijgebouw weggewerkt. Deze zijn van bovenaf wel zichtbaar, maar niet vanaf de straat.

Verwarming:

Er wordt op de begane grond een oversized vloekpakket aangebracht voor het luchtsysteem. Dit gaat de grond niet in. (Verwarmde) lucht wordt via roosters langs de gevel geblazen. Bijkomend voordeel is dat verwarmingsplaten en buizen niet meer langs de muur hoeven te zitten.

Op de hotelkamers gaat dit anders. Hier wordt het luchtsysteem in de wanden weggewerkt (en niet in de gevels). De bestaande geveluitstraling wordt gehandhaafd. Gekeken wordt of de luiken gebruikt kunnen worden als gordijn.

Vloeren:

De verdiepingsvloeren worden gesloopt in verband met asbestsanering. Dit geeft ruimte om in het nieuwe vloerpakket de leidingen te verslepen. Hierdoor is het mogelijk te maken dat slechts op drie plekken met standleidingen naar de begane grond gegaan wordt. Het nieuwe vloerhout bestaat uit bredere delen en het vloerpakket wordt ten hoogste een paar centimeter dikker dan nu het geval is.

Sociale veiligheid in de restruimte bij de muur ter plaatse van het openbaar toilet:

Het openbare toilet zal enkel ten tijde van evenementen open zijn. Op andere momenten is het hek afgesloten.

Hoogteverschil erf en openbaar gebied:

Het peil van de begane grond en de Groenendaal ligt op gelijke hoogte. In de aanvraag is egalisering aangevraagd om de 20 cm hoogteverschil te overbruggen.

Nieuwe gevelopeningen:

De nieuwe openingen worden als een herkenbare nieuwe laag aangebracht. Gekozen is voor gelakte stalen kozijnen met koudebrugonderbrekingen. Deze zijn nergens in het gebouw terug te vinden, zijn duidelijk herkenbaar, maar niet super modern en evenmin historiserend.

De hoofdentree ligt 1,5 meter terug in de gevel. Ten behoeve van deze opening wordt een stalen latei aangebracht. De zaagkanten die ontstaan worden met stenen aangeheeld (geen zaagkanten zichtbaar)

Kanonslopen:

De kanonslopen blijven staan waar ze staan. Dit beperkt echter de mogelijkheid om de deuren terug te plaatsen.

Hergebruik vrijkomend historisch materiaal:

De stenen die uit de gevel vrijkomen worden in een steensmuur op de begane grond verwerkt. De hekken die vrijkomen worden als wanddecoratie verwerkt in het interieur trapopgang.

Toe te passen kleuren:

Kleurenonderzoek heeft niets opgeleverd. Daardoor is geen goede onderbouwing vanuit de historie van het pand aan te houden bij het bepalen van een kleur. Er zijn wel twee kleuren uitgekozen, namelijk wit en grijsblauw. Een goede objectieve onderbouwing is er niet te geven. Het zou kunnen dat ten tijde van de verbouwing toch nog oude kleuren zichtbaar worden, dan kan daar op bijgestuurd worden. Het is wel de wens om een sprekendere kleur dan standblauw of standgroen toe te passen.

Het doorbreken van het hek aan de Hogewoerd:

Dit is een lastig punt en een goede oplossing is nog niet gevonden. Het betreft de commerciële kant van het gebouw waar het pand en de nieuwe functie zich presenteren naar het Kerkplein. Vanuit de historie van het pand wil je daar het gesloten karakter van het Arsenaal behouden, vanuit de commerciële kant van de nieuwe functie wil je dit zo open mogelijk maken.

De suggestie die is gedaan om van een gedeelte van de muurdammen bankjes te maken is vanuit een goede werkbare invulling van een terras niet wenselijk. Na de bespreking van het plan met welstand is opnieuw gekeken naar de mogelijke combinatie van het behoud van enkele traveeën en penanten. Het penant op de hoek van de Hogewoerd en de Groenendaal is gehalveerd omdat deze het zicht op de nieuwe entree belemmerd.

Conclusie CMC:

De commissie kan een positief advies uitbrengen op het plan onder de volgende voorwaarden dat;

- De kanonslopen niet recht gezet worden.
- Een kader rond de nieuw te plaatsen muur op de begane grond wordt aangebracht zodat goed zichtbaar is dat het hier gaat om een nieuwe toevoeging met weliswaar oud authentiek materiaal.
- Er nader onderzoek gedaan wordt naar een passende kleurstelling. Van belang is dat gekeken wordt of er een historische referentie te vinden is. De commissie adviseert daartoe navraag te doen bij een kleurendeskundige. Is er geen sprake van een historische referentie, dan is het acceptabel dat er naar een andere passende kleur wordt gezocht die aansluit op de omgeving. Wij zien het voorstel graag voor beoordeling en advies terug.
- Er nader onderzoek wordt gedaan naar een acceptabele doorbreking van het hek langs de Hogewoerd ten behoeve van het terras, waarbij;
 - a.) het beleefbaar blijft dat er een hek heeft gestaan.
 - b.) het hoekpunt van het hek Hogewoerd/Groenendaal enkel en alleen refereert aan het resterende deel van het hek.
 - c.) er niet onnodig traveeën worden verwijderd.Wij zien het voorstel voor doorbreking van het hek ten behoeve van het terras en de entree graag voor beoordeling en advies terug.

NB De commissie zou graag met name ten aanzien van de laatste twee voorwaarden lopende de procedure verder werken aan een goede oplossing. Wanneer blijkt dat bovenstaande voorwaarden juridisch gezien niet in de vergunning opgenomen kunnen worden, vragen wij voor het betreffende onderdeel geen vergunning te verlenen en dat deel uit de aanvraag omgevingsvergunning te halen of de vergunning als nog te weigeren.

Tot slot is naar aanleiding van een melding sloopwerkzaamheden nog kort gesproken over de wens van de aanvrager om lopende de procedure al vast te starten met de asbestsanering. Hiertoe zullen sloopwerkzaamheden in het pand nodig zijn aan niet monumentale onderdelen. Dit is wat de commissie betreft geen probleem.

Het mag duidelijk zijn gezien onze voorwaarden hiervoor dat dit niet geldt voor de sloop van het hekwerk met muurdammen dat in deze zelfde melding is opgenomen.

De commissie blijft graag op de hoogte van het vervolgtraject en ziet de aangepaste voorstellen voor de doorbreking van het hek en het wijzigen van de kleurstelling graag voor verdere beoordeling en advisering tegemoet.

Woerden, maandag 11 februari 2013
Commissie voor Monumenten en Cultuurlandschap,

Internet link naar ontwerpbestemmingsplan Arsenaal

<http://www.woerden.nl/content/co%C3%B6rdinatie-regeling-ontwerp-bestemmingsplan-%E2%80%9Carsenaal-woerden%E2%80%9D-en-ontwerp-%E2%80%93>

of

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/?>