



# **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 mondelijk 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 Arsenaal wordt er een nieuwe locatie gezocht voor de fietsenstalling bij het Arsenaal, 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 Arsenaal worden binnen twee maanden verplaatst. De eerste 8 nietjes zijn inmiddels verplaatst naar de Kazernestraat bij de toerit naar de parkeergarage. De overige stallingsoorzieningen 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 Arsenaal (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 dichter bij 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 onderscheid 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 onderscheid 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(stracten) 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 vervolgtraject (ter inzage legging van het ontwerpplan).

#### **5 Bewoner Cattenbroekerlaan 63**

- De fietsparkeerplaatsen binnen de muren verdwijnen. De fietsparkeerplaatsen langs Hogewoerd (nietjes) verdwijnen vanwege terras. Verplaats 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.