



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 zaterdag 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.