

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan Binnenstad Woerden

Stadium planprocedure

In ontwerp ter inzage gelegd

d.d. 27 februari 2009

Gewijzigd/~~ongewijzigd~~ vastgesteld door de gemeenteraad

d.d. 6 juli 2009

Planinhoud

Toelichting

Bijlage A: Voorstel tot aanwijzing als beschermd archeologisch monument

Bijlage B: Overzicht archeologisch onderzoek Woerden

Bijlage C: Maatschappelijke uitvoerbaarheid (aparte bijlage, 26 okt. 2005)

Bijlage D: Bestemmingsplannen I en II, Binnenstad en Defensie-eiland, onderzoek naar geluidbelasting (aparte bijlage)

Bijlage E: Bestemmingsplan Binnenstad, onderzoek naar luchtkwaliteit (aparte bijlage)

Bijlage F: Nota Horecabeleid 2007 (aparte bijlage)

Regels

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Plankaart

Opsteller

drs. T. Dronkert, planoloog

Projectnummer

101947-0002

Datum

6 juli 2009

Inhoud Toelichting

1	Algemeen	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Begrenzings van het plangebied	3
1.3	Eerder geldende bestemmingen	3
1.4	Relatie Structuur- en beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan	5
2	Bovengemeentelijke beleidskaders	6
2.1	Rijk	6
2.2	Provincie	6
3	Bestaande situatie en waardering	8
3.1	Kenschets	8
3.2	Ruimtelijke structuur en kwaliteit	10
3.3	Cultuurhistorische hoofdstructuur	11
3.4	Archeologie buiten vijfhoek	15
3.5	Milieukwaliteit	16
3.5.1	Weg- en railverkeerslawaaï	17
3.5.2	Evenementen- en festiviteiten beleid gemeente Woerden	18
3.5.3	Luchtkwaliteit	18
3.5.4	Bodemkwaliteit	19
3.5.5	Externe veiligheid	20
3.6	Natuurwaarden	21
3.7	Waterparagraaf	23
3.7.1	Beleid	23
3.7.2	Waterhuishouding	24
4	Gewenste ontwikkeling	27
4.1	Algemeen	27
4.2	Hoofdlijnen	27
4.3	Duurzaamheid	32
4.4	Deelgebieden	32
5	Beeldkwaliteit	38
5.1	Het Structuur- en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Woerden	38
5.2	Welstandsnota	40
5.3	Een nadere beschouwing	41
5.3.1	Oplossingsrichtingen	41
5.3.2	De praktijk	42
5.3.3	Drie niveaus	42
5.4	Ruimtelijke opbouw binnenstad	45
5.5	Relatie met de bouwregels	47
6	Het bestemmingsplan	48
6.1	Algemeen	48
6.2	Bestemmingen	48
6.3	Flexibiliteit	53
6.4	Handhaving	54
7	Economische uitvoerbaarheid	56
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
8.1	Inspraak en overleg	57

1

Algemeen

1.1 Aanleiding

Voor binnenstad van Woerden geldt een bestemmingsplan uit 1978. Dit plan voldoet niet meer als beoordelingskader voor bouwaanvragen en andere ruimtelijke ingrepen, zeker niet sinds een ingrijpende herstructurering delen van de binnenstad ruimtelijk en ook in functionele zin sterk heeft veranderd.

Het “Structuur en Beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad van Woerden” (SBP), vastgesteld op 19 oktober 2000, stond aan de basis van deze herstructurering.¹ In vervolg op het SBP heeft het gemeentebestuur besloten een nieuw bestemmingsplan voor het gebied op te stellen. Hierin moest het nieuwe binnenstadsbeleid voor ontwikkeling en consolidatie, voor herstructurering en behoud van historische waarden en structuren geïntegreerd worden vastgelegd.

Procesverloop

De voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft geruime tijd in beslag genomen, niet in het minst door de parallelle ontwikkeling en uitvoering van de verschillende herstructureringsprojecten, die mede richtinggevend werden voor het bestemmingsplan. Als gevolg hiervan is het karakter van het plan gedurende het voorbereidingsproces sterk gewijzigd.

Aanvankelijk is het voorontwerpbestemmingsplan opgesteld als ontwikkelingsplan, dat met uiterst globale regelingen vooral ruimte bood voor de nieuwe invullingen overeenkomstig het SBP. Gaandeweg kon, met het concreter worden van de bouwplannen en ook met de realisering hiervan, het bestemmingsplan meer concreet worden ingevuld. Tussen (voor)ontwerpbestemmingsplan en bouwplannen was sprake van een wederzijdse beïnvloeding. Het globale, op ontwikkeling gerichte karakter van het bestemmingsplan nam met het voortschrijden van het proces af, en het plan nam meer de vorm aan van een gedetailleerde planologische regeling, gericht op consolidatie en beheer.

Het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in 2008 versterkte nog eens de noodzaak om in het bestemmingsplan, naast de bestaande situatie van bebouwing en gebruik, uitsluitend nieuwe projecten op te nemen waarvan het maatschappelijk/bestuurlijk draagvlak en de economische uitvoerbaarheid gedurende bestemmingsplanperiode gebleken zijn. Niet langer kunnen toekomstvisies of wenselijkheden in een bestemmingsplan worden vastgelegd, zonder dat daarvoor adequate onderbouwing ten aanzien van de realisering beschikbaar is. Nieuwe projecten moeten in hun ontwikkelstadium eerst maatschappelijk, bestuurlijk en financieel zijn uitgewerkt, voordat zij in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Voor zover in dit bestemmingsplan “Binnenstad Woerden” nieuwe projecten zijn opgenomen, wordt aan deze eis voldaan. Een aantal ontwikkelingsprojecten uit het SBP, die in de (voor)ontwerpfasen deel uitmaakten van dit bestemmingsplan, zijn daarom nu niet meer als zodanig opgenomen. Hetzelfde geldt voor nieuwe projecten waarover in het in ontwikkeling zijnde “Visie 2022” wordt gerept. Ook zij zijn nog niet rijp om nu in een bestemmingsplan te worden vastgelegd.

Daarnaast is met de nieuwe Wro/Bro de planopzet in ander opzicht sterk gewijzigd. Hierbij ging het vooral om het doorvoeren van de verplichte gestandaardiseerde opbouw en vormgeving van kaart en regels overeenkomstig het SVBP en IMRO 2008, ter wille van de digitale raadpleegbaarheid en uitwisselbaarheid van het bestem-

¹ Binnenstad Woerden Structuur en Beeldkwaliteitsplan, Inleiding pagina 7

mingsplan. Inhoudelijk is het ontwerpbestemmingsplan hierdoor niet noemenswaard gewijzigd, op onderdelen kon juist een vereenvoudiging worden doorgevoerd.

1.2 Begrenzungen van het plangebied

De begrenzingen van het plangebied waren oorspronkelijk gelegd op de buitenoevers van de Singel: de zogenaamde tweede omgrachting van het retranchement zoals die in de jaren 1701-1702 naar de plannen van Menno van Coehoorn werd uitgevoerd (zie afbeelding 1 “18e eeuwse vestingwerken” op de volgende bladzijde). Daarmee lag ook het zogeheten “Defensieterrein”, het zuidoostelijke retranchement, binnen de plangrens.

Toen in de loop van het proces bleek dat voor dit Defensieterrein, een apart ontwikkelingskader moest worden ingesteld, is dit gedeelte buiten het bestemmingsplangebied van de binnenstad gebracht.

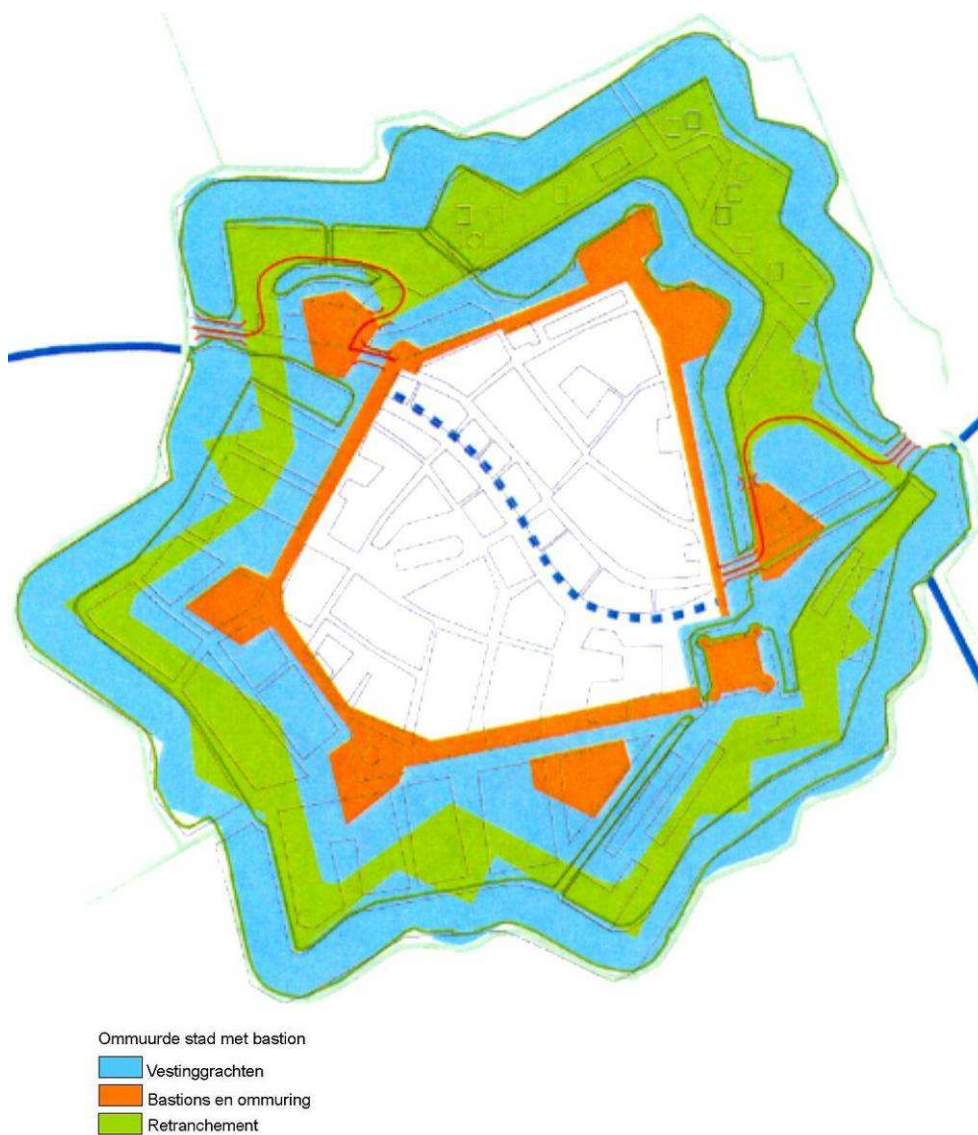
1.3 Eerder geldende bestemmingen

Het bestemmingsplan “Binnenstad 1978” is vastgesteld op 29 juni 1978 en goedgekeurd op 18 december 1979 door gedeputeerde staten.

Op 27 januari 1983 is een wijzigingsplan vastgesteld en dit is op 13 april 1984 door gedeputeerde staten goedgekeurd.

Dit bestemmingsplan “Binnenstad 1978” kent een opzet met gedetailleerde bestemmingen waarmee grondgebruik en bebouwing perceelsgewijs overeenkomstig de situatie uit de jaren ‘70 zijn vastgelegd. Bijzonder daarbij is het gebruik van de zogenaamde “kappenkaart”, waarmee kapvormen zijn vastgelegd op een manier alsof hier sprake was van een beschermd stadsgezicht.

In het plan uit 1978 was niet tot nauwelijks rekening gehouden met de herstructureringsprojecten, die in het afgelopen decennium zijn doorgevoerd en waarvan enkele ook nu nog lopen.



Afbeelding 1: 18e eeuwse vestingwerken (bron: Structuur- en beeldkwaliteitsplan)

1.4 Relatie Structuur- en beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan

In het Structuur- en Beeldkwaliteitsplan voor de Binnenstad (SBP) is als doel vastgelegd om de historische kwaliteiten van de vestingstad te behouden en te versterken en om de binnenstad te ontwikkelen tot een onbetwiste en vitale kern van het sociaal-maatschappelijke, culturele en commerciële leven in de regio. In dit bestemmingsplan Binnenstad is dit nader uitgewerkt en planologisch vastgelegd.

In het SBP is gekozen voor de tripolaire structuur, waarmee de typerende hoofdstructuur van het kernwinkelgebied en ook van de gehele binnenstad wordt versterkt. De voorgestane ontwikkelingen hebben betrekking op de drie polen, t.w., Hoochwoert, het Kasteel en rond de Haven

Met het project Hoochwoert is inmiddels een omvangrijk nieuw centrumgebied gerealiseerd, in samenwerking met een externe, private ontwikkelaar. Hiervoor is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO gevolgd.

Het Kasteel is verbouwd tot wooneenheden voor personen met een verstandelijke beperking, en tot commerciële ruimten, zoals een restaurant. Ook dit is mogelijk gemaakt op basis van een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO.

Het SBP geeft aan dat de ruimtelijke kwaliteit van deze oostelijke pool sterk wordt verbeterd door realisering van het “Bonaventurakwadrant” rond de Bonaventurakerk-Wagenstraat e.o. Andere projecten hebben de eerstkomende jaren voorrang gekregen boven de verdere invulling van dit kwadrant. De Wagenstraat e.o. wordt nu conserverend bestemd.

De planvorming voor de Haven c.a. is nog niet zover dat deze in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd. Wel is hier de nieuwe aansluiting van de Westdam op de Ring inmiddels gerealiseerd. De bestaande situatie is nu bestemd.

Het Defensierrein, ook onderdeel van het SBP, is als geheel buiten het bestemmingsplangebied gehouden. Voor de planontwikkeling van dit deel van de vesting, dat in omvang het niveau van de binnenstad overstijgt, waarbij ook meerdere partijen zijn betrokken en die zich over een langere tijd zal uitstrekken, vindt in aparte projectorganisaties plaats.

De visie vanuit het SBP beperkt zich niet tot de bovengenoemde driepolenstructuur, maar werkt door in tal grotere en kleinere ontwikkelingen en plannen op verschillende schaalniveaus in de gehele binnenstad. Hiermee krijgen de permanente vernieuwing en de versterking van het historisch erfgoed gestalte. Het bestemmingsplan is hiervoor faciliterend en tegelijk kaderstellend.

2

Bovengemeentelijke beleidskaders

2.1 Rijk

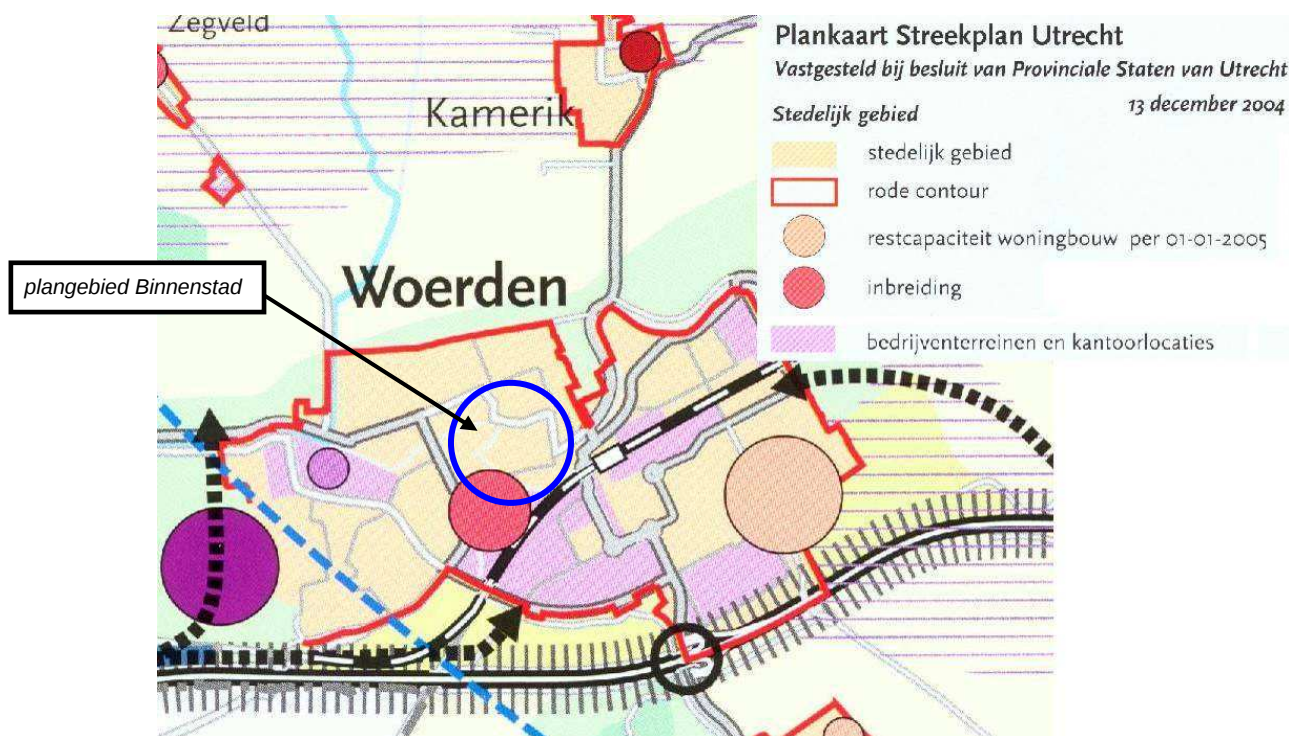
Het relevante nationaal ruimtelijk beleid is met name verwoord in de "Nota Ruimte", de "Nadere uitwerking Groene Hart" en de "Nota Belvedere".

Deze nota's hebben geen directe effecten op de inrichting van de binnenstad als zodanig, maar zij bieden wel het beleidskader waarbinnen de positie van Woerden in zijn omgeving evenals de verzorgende en recreatieve functie van de binnenstad gestalte krijgt. De nota Belvedere is een ondersteuning voor het lokale beleid ter versterking van de cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan wordt dit beleid op gemeentelijke schaal uitgewerkt.

2.2 Provincie

Streekplan Utrecht 2005-2015

Op provinciaal niveau is het "Streekplan Utrecht 2005-2015" (vastgesteld op 13 december 2004) van belang. In dit streekplan is Woerden aangewezen als de verzorgings- en opvangkern voor de regio Utrecht West. Omdat Woerden is gelegen in het Groene Hart en deels ook Belvedèregebied is, zijn er beperkingen voor de stedelijke ontwikkelingen in de gemeente. Het woningbouwprogramma voor de gemeente van 1.945 woningen zal, en kan, bijna geheel worden ingevuld door het benutten van rest- en inbreidingscapaciteit en transformatie, vooral in de kern Woerden zelf.



Afbeelding 2: Woerden in Streekplan Utrecht 2005-2015

De uitgangspunten vanuit het Streekplan, voor zover van belang voor de binnenstad, kunnen als volgt worden samengevat:

- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, dat is de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het gebied;
- intensivering van het ruimtegebruik in bestaand stedelijk gebied;

- beperking van de automobilititeit door stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets;
- vermindering van de milieubelasting, veroorzaakt door bedrijven en verkeer;
- realisering van een levendige menging van wonen, werken (ondernemen) en recreëren;
- behoud en restauratie van het cultuurhistorisch erfgoed en benutting van de recreatieve potenties hiervan;
- aandacht voor een hoogwaardige architectuur en inrichting van de openbare ruimte;
- stimulering van publiekprivate samenwerking bij de realisering van grote projecten.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008

Het Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008, vastgesteld in december 2004, benoemt voor het grondgebied in de provincie een aantal milieukwaliteitsprofielen met daaraan verbonden milieukwaliteitseisen.

De binnenstad van Woerden valt onder het profiel 'klein stedelijk centrum' met een iets lagere intensiteit dan het profiel 'centrum stedelijk'. Voor gebieden met dit profiel worden kansen gezien in het versterken van het openbaar vervoer en het langzaam verkeer, natuur tot in het centrum brengen, het vasthouden van gebiedseigen water en de vermindering van energiegebruik door compacte bebouwingsvormen.

Aan de hand van de huidige en toekomstige plannen voor de binnenstad is duidelijk dat de gemeente deze kansen ook ziet. De voorgestane ontwikkelingen op het gebied van verkeer en infrastructuur en het beleid gericht op een compacte binnenstad passen binnen het milieukwaliteitsprofiel.

3

Bestaande situatie en waardering

3.1 Kenschets

De binnenstadsbewoner woont in een kleinschalig en gedifferentieerd woongebied met primaire voorzieningen op loopafstand. In totaal zijn er ruim 800 woningen, variërend van appartementen in koop- en huursector in en rond het kernwinkelgebied tot - voornamelijk - eengezinswoningen in de Singelwijk en de Vijfhoek Zuid. Ook in prijsklasse is er veel variatie: van eenvoudig tot luxe (Singelpark). Door de recente realisering van appartementencomplexen is een eerdere ondervertegenwoordiging van alleenstaanden, senioren en tweeverdieners in het plangebied ingelopen. Nieuwe plannen voor appartementen staan nog op stapel.

De bezoeker aan de binnenstad komt uit de omringende nieuwbouwwijken van Woerden, maar ook uit de regio, om te winkelen en te ontspannen. Hij treft er een geoutilleerd winkelapparaat aan, in een traditioneel én nieuw binnenstadsmilieu, maar mist in dit verband enkele flinke trekkers. Wel zijn er een museum, een theater, recreatieve voorzieningen en horecavestigingen, dit alles in een prettige en gezellige oud-binnenstedelijke omgeving.

Blijkens het recent uitgevoerde “Bezoekers- en ondernemersonderzoek Woerden Centrum” (Locatus, 2008), waarderen bezoekers vooral het relatief grote aantal zelfstandige ondernemers in het centrum (68%), maar ook worden warenhuizen als een gemis gezien. De bereikbaarheid van het centrum per auto, fiets en trein wordt door de bezoekers positief ervaren, en ook de mogelijkheden voor parkeren.

De oordelen van ondernemers over het centrum liggen wat meer uit elkaar. Zij zijn over het algemeen redelijk tevreden over de parkeersituatie, bevoorrading en bereikbaarheid, maar toch wordt door ruim een kwart van de ondernemers de parkeersituatie als het slechtst beoordeeld. Ook de diversiteit van het aanbod in het centrum wordt zowel uitgesproken sterk alsook ook zwak genoemd.

Voor de wandelaar die op onderzoek uit is, is er veel te zien aan historische bebouwing - waaronder vele monumenten - smalle stenige straten, kolossale boombeplanting en brede groene singels. Dezelfde bezoeker komt ook in delen van de binnenstad die een bouwvallige en verwaarloosde indruk geven en in delen waar actieve herstructurering plaats heeft gevonden, zoals de omgeving Nieuwe Markt, Hoochwoert en Kerkplein. Soms treft hij grondgebruik aan dat qua functie en/of schaal niet (meer) in de fijnmazige binnenstadsstructuur past of qua architectuur en situering niet bij de omgeving aansluit (bijvoorbeeld de pastorie bij de Bonaventurakerk). In uitstraling en belevingswaarde komt hij verrassend mooie plekken en individuele panden tegen, maar ook rommelige plaatsen met achterstallig bouwkundig onderhoud.

De binnenstad met al haar voorzieningen is eveneens een belangrijk centrum voor werkgelegenheid. Zij die er werken hebben, evenals de eerdergenoemde bezoeker, te maken met een beperkt parkeerareaal en zullen in veel voorkomende gevallen besluiten om voor het woon-werkverkeer de fiets te nemen.

Al deze indrukken vinden plaats in een niet te verwaarlozen en nog altijd zichtbare historische context: de middeleeuwse versterkte stad (Vijfhoek met Kasteel), de 18e-eeuwse vestingwerken, de historische structuur van bebouwing en open ruimten. Niet zichtbaar, maar bijna voelbaar aanwezig, is het archeologisch bodemarchief.

De afbeeldingen 3 “functiekaart” (blz. 7), 4 “cultuurhistorische waardenkaart” (blz. 10), 5 “cultuurhistorische hoofdstructuur” (blz. 11) en 6 “structuurplan Binnenstad” (blz. 27) geven een compleet overzicht van de bestaande fysieke en functionele structuur van de binnenstad van Woerden en de bouwtechnische en cultuurhistorische waardering hiervan.



- Wonen
- Winkel
- Horeca
- Openbaar gebouw (incl scholen)
- Dienstverlening
- (Ambachtelijk) bedrijf, garage
- Berging / opslag
- Overig
- * Waardevolle bebouwing

Afbeelding 3: functiekaart (bron: Structuur- en beeldkwaliteitsplan)

3.2 Ruimtelijke structuur en kwaliteit

Door het behoud van de singels, de smalle entrees en het karakteristieke silhouet, onderscheidt de Woerdense binnenstad zich sterk van de omliggende wijken. De interne samenhang wordt in hoge mate bepaald door de Middeleeuwse Ring en de groen-blauwe Singel. De Ring functioneert thans als 'Ring' voor de ontsluiting van de binnenstad en de afwikkeling van het verkeer. Deze bestaat uit Plantsoen, Hogewal, Torenwal, Ravelijnsingel, Oostsingel, Meulmansweg, Kruittorenweg, Wilhelminaweg, gedeelte Prins Hendrikkade en Oude Rijnstraat.

De ruimtelijke kwaliteit van de Middeleeuwse Ring heeft sterk te lijden gehad onder de dominantie van het autoverkeer en het rooien van de oorspronkelijke laanbeplanting. Behouden is echter het asymmetrische profiel, met aan de binnenzijde de kenmerkende structuur en bouwtypologie van de Vijfhoek en aan de buitenzijde de drie sterk verschillende delen van de vestingschil: Singelwijk, Singelpark en Defensierein.

Inmiddels is de Ring heringericht voor zijn huidige verkeersfunctie met eenrichtingverkeer (tegen de klok in).

De Vijfhoek is opgebouwd uit bouwblokken waarbinnen monumentale objecten, zoals het Kasteel, diverse kerken, het Arsenaal en de Kazerne zijn geplaatst. De objecten, die de afgelopen jaren op een fraaie wijze zijn gerestaureerd, hebben niet alleen een belangrijke cultuurhistorische waarde, maar bepalen tevens in hoge mate het silhouet en de uitstraling van Woerden. Voorts bestaan de bouwblokken uit smalle panden die strak in de rooilijn staan en een eigen, "individuele" expressie bezitten. De kwaliteit van die panden manifesteert zich met name langs de "ruggengraat" van Voor- en Rijnstraat.

De Voor-, Rijn- en Havenstraat staan aan de basis van een sterke oost-west oriëntatie, die bovendien wordt benadrukt door het feit dat de verbinding tussen de straten bestaat uit een uiterst karakteristieke, maar ruimtelijk weinig dominante, stegenstructuur.

De Rijnstraat volgt het beloop van de (hier gedempte) Oude Rijn, welke rivier aan de basis staat voor de oost-west oriëntatie van de binnenstad.

Mede door deze oriëntatie lijken de gebieden ten noorden en ten zuiden van de ruggengraat een perifere positie in te nemen. Echter ook hier bepaalt de mix van bouwvlakken en bijzondere objecten de structuur. In de Vijfhoek-Noord, die eeuwenlang heeft gefungeerd als stedelijk overloopgebied, is een enigszins rommelig beeld ontstaan waar panden met een zeer hoge kwaliteit, zoals de Lutherse kerk, worden afgewisseld met 19e-eeuwse arbeiderswoningen, bedrijfsbebouwing uit de jaren '60 en '70 en recente stadsvernieuwing.

De Vijfhoek-Zuid wordt gekenmerkt door een aantal fraaie gebouwen en structurelementen, zoals de Petruskerk met plein en tuin, het Arsenaal en de Kazerne. Maar ook ligt hier een tapijt van woon- en bedrijfsbebouwing met een overwegend zwakke architectonische en/of bouwtechnische kwaliteit, dat de bijzondere aspecten enigszins aan het oog onttrekt. De ontwikkeling van Hoochwoert heeft een vernieuwende impuls in dit deel van de binnenstad gebracht.

In tegenstelling tot de middeleeuwse structuur van de Vijfhoek, wordt de Singelwijk gekenmerkt door een 19e-eeuws, orthogonaal patroon van woonstraatjes. In oudere delen, zoals Haven en Eendrachtstraat, bestaan deze straatjes uit een aaneenschakeling van individuele panden.

In het Singelpark staat de combinatie 'villa, groen en water' centraal. Het gebied is van grote waarde. Er zijn maar weinig Nederlandse steden waar van de oorspronkelijke verdedigingswerken zowel binnen- als buitengracht nog zoveel aanwezig is. Daarnaast omvat het park een groot aantal bijzondere elementen, zoals het Exercitieveld, resten van de oude stadsmuur en historische, op de oude bastions gelegen, begraafplaatsen. Tot het Singelpark behoren ook de Oost- en Westdam die in karakter nog steeds overeenkomen met de vroegere stadstoegangen langs de bastions.

Op enkele waardevolle panden na, ontbreken op het Defensieterrein karakteristieke structuren en elementen. Dit terrein maakt ruimtelijk wel deel uit van de 18e eeuwse vesting, maar ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

3.3 Cultuurhistorische hoofdstructuur

Op de cultuurhistorische waardenkaart (afb. 4) zijn archeologische waardes, historische structuren en historische bebouwing bijeengebracht.

Van uitzonderlijk archeologisch belang is de omgeving van de Petruskerk, waar het voormalige Romeinse castellum stond. Maar op grond van opgravingen (zie ook bijlage B) kan gesteld worden dat de gehele binnenstad van groot archeologisch belang is. In het hele gebied kunnen resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd worden aangetroffen. In het zuidelijk deel van de binnenstad zijn ook resten uit de Romeinse tijd aanwezig.

Belangrijke historische structuren zijn:

- het restant van de Oude Rijn
- het historisch straten en stegenpatroon
- de contouren van vestingwerken uit de periode 1400-1700
- het tracé en het profiel van de eerste omwalling 14e eeuw
- de restanten van de 14e eeuwse Binnengracht
- de historische open (groene) ruimten

De waardering van historische bebouwing is op basis van het Monumenten Inventarisatie Project uitgedrukt in een driedeling:

- Categorie 1: zeer hoge waarde alsmede rijks- en gemeentelijke monumenten
- Categorie 2: hoge waarde
- Categorie 3: redelijk waardevol

De rijks- en gemeentelijke monumenten in de Binnenstad zijn opgenomen in de tabellen 1 en 2 op de volgende bladzijden.

Tabel 1: Rijksmonumenten

Adres	Huisnr.	Naam	Type
Bakkerstraat, Jan de	11-15	Lutherse kerk	Kerk, pseudobasiliek
Eendrachtstraat	1a-b-c	Kaaspakhuis	
Groenendaal	26	Het Arsenaal	Arsenaal
Groenendaal	24a-g	Dwarsrpand 2-beukig v.m. pastorie 6 woningen	

Havenstraat	6	De Meerpaal	Dwarshuis (1-beukig), gereformeed weeshuis
Hogewal	1	Alg. begraafplaats	Begraafplaats en poortgebouw
Kazerne, De	2-10 e.a.		Kazerne, ook adressen aan Kazernestraat en Groenendaal
Kazernestraat	ong		Gildepoortje
Kerkplein	5	N.H. Petruskerk	Pseudobasiliek/kruiskerk, met inventaris o.a. Bätzorgel
Kerkplein	5	Toren Petruskerk	Toren met luidklok
Kerkplein	6	Stadsmuseum	Raadhuis
Kerkstraat	5		Gevelpand/diephuis
Kerkstraat	7		Gevelpand/diephuis
Oostdam	12	Rijnoord	Landhuis, park en tuinhuis
Oostdam	bij 12		Hekwerk Bredius
Oostdam	13	Eldorado	Herenhuis
Oostsingel	1a		Watertoren en machinistenwoning
Rijnstraat	11		Gevelpand; woon-winkelpand
Rijnstraat	18		Gevelpand; woon-winkelpand
Rijnstraat	24		Gevelpand; woon-winkelpand
Rijnstraat	32-34		Gevelpand; woon-winkelpand
Rijnstraat	44		Pakhuis
Rijnstraat	60	R.K. Bonaventurakerk	Kerk; kruisbasiliek met toren, uurwerk en orgel
Rijnstraat	66	Kasteel van Woerden	Kasteel
Singel	ong		Vestingwerken
Wilhelminaweg	1	De Windhond	Molen; stellingmolen
Wilhelminaweg	77	Het Klooster	Klooster; kunstencentrum

Tabel 2: Gemeentelijke monumenten

Adres	Huisnr.	Naam	Type
Achterstraat	5		Dwarshuis (1-beukig)/gevelpand
Achterstraat	6		Diephuis (2-beukig)/fabriek
Achterstraat	7		Dwarshuis (1-beukig)/school
Bakkerstraat, Jan de	14a		Dwarshuis (1-beukig)/gevelpand
Beatrixstraat, Pr	2	Walzicht	Zie Wilhelminaweg 22
Costerusstraat	2-14	Rode Dorp	Arbeiderswoningen
Groenendaal	ong	Kaasbel	Kaasbel(hoek Meulmansweg/Hogewoerd)
Groenendaal	17	De Pompier	Brandspuithuisje
Havenstraat	12		Dwarshuis(1-beukig) smederij
Havenstraat	15		Pakhuis
Havenstraat	19		Pakhuis/werkplaats
Havenstraat	30		Kantoor,

			gemeenlands- huis/waterschapshuis
Havenstraat	39		Diephuis(1-beukig)
Havenstraat	53		Diephuis(1-beukig), schil- derswerkplaats
Havenstraat	50, 50a, 50b, 501		Winkel-woonhuis
Hendrikkade, Prins	13		Vrijstaande villa
Kerkplein	7	Concordia	Hotel
Kerkstraat	4		Gevelpand
Kruisstraat	1, 1A		Zie Voorstraat 44, 44a
Kruisstraat	8		Diephuis(1-beukig) gelijk aan Rijnstraat 47
Meulmansweg	4		Kaaspakhuis
Nieuwstraat	4		Diephuis; woonhuis- werkplaats
Oostdam	3 t/m 10	Alpha-Omega	Herenhuis(blok)
Oostdam	1	Welgelegen	Herenhuis
Oostdam	2		Vrijstaande villa
Oostsingel	ong	Exercitieveld	Terrein omzoomd door bo- men
Oudheusdenstraat, Van	4 t/m 7	Rode Dorp	Arbeiderswoningen(complex)
Rijnstraat	35, 35A- H		Gevelpand; Winkel- woonhuis(2-beukig)
Rijnstraat	42, 42A, 42I		Gevelpand; winkel-woonhuis
Rijnstraat	47		Zie Kruisstraat 8
Torenwel/Plantsoen			Begraafplaats 'De Hoge Wal'
Voorstraat	1, 1A		Gevelpand; winkel-woonhuis
Voorstraat	14-14I		Gevelpand, warenhuis
Voorstraat	26		Gevelpand; diephuis
Voorstraat	34-34a		Gevelpand; winkel-woonhuis
Voorstraat	36		Gevelpand; winkel-woonhuis
Voorstraat	44-44a		Gevelpand; winkel-woonhuis, omvat ook Kruisstraat 1, 1a
Westdam	3		Raadhuis
Wilhelminaweg	8	Ger. opstan- dingskerk	Kerk, kruiskerk
Wilhelminaweg	8	Ger. opstandi- ngskerk	Orgel
Wilhelminaweg	22	Walzicht	Villa/café, samen met Prinses Beatrixstraat 2
Wilhelminaweg	46	Defensie-eiland gebouw I	Militaire wasserij met schoor- steen

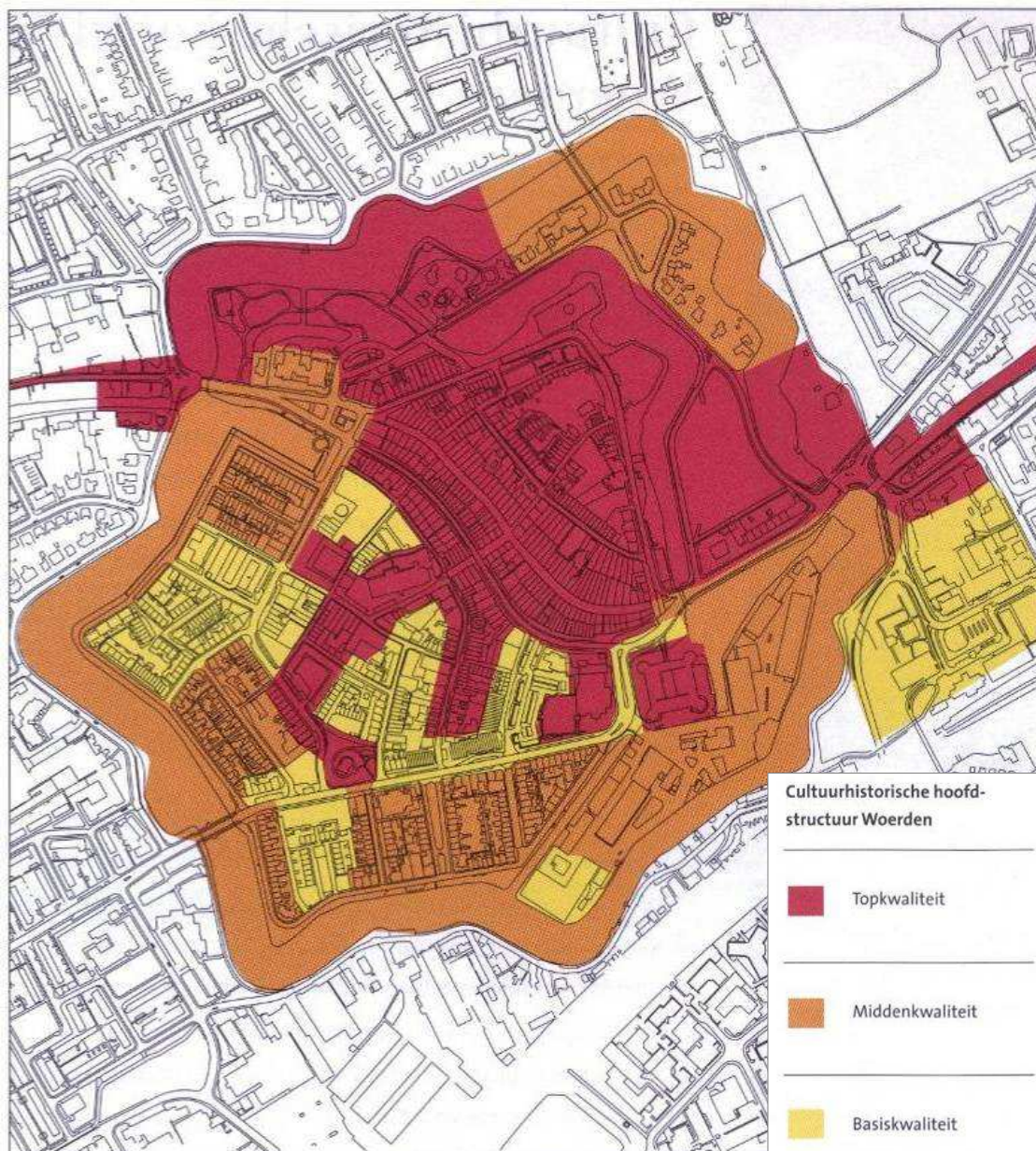
Vanuit de waardebeoordeling van de verschillende elementen en objecten is de cultuur-historische hoofdstructuur voor Woerden bepaald. Ook hierin is een driedeling aangebracht: topkwaliteit, middenkwaliteit en basiskwaliteit (zie afb. 5). De topkwaliteit is te vinden in de "ruggengraat" met uitlopers naar het noorden en zuiden, de middenkwaliteit in de Singelwijk en het Singelpark, terwijl delen van de oude vijfhoek en de Singelwijk onder de basiskwaliteit zijn gebracht.



- Historisch water
- Historisch groen
- Zeer hoge archeologische potentie
- Bebouwing, zeer hoge kwaliteit
- Bebouwing, hoge kwaliteit
- Bebouwing, redelijk
- Tracé historische omwalling

- Gedempte Oude Rijn
- Historische straten
- Historische stegen
- Historische tracés vesting
- Zichtlijnen

afbeelding 4: cultuurhistorische waardenkaart (bron: Structuur- en beeldkwaliteitsplan)



afbeelding 5: cultuurhistorische hoofdstructuur (bron: 'Waardevol Woerden in ontwikkeling', een cultuurhistorische effectrapportage van de binnenstad van Woerden)

3.4 Archeologie buiten vijfhoek

Rond 1600 worden de stadsmuren verruimd en worden bastions aangelegd. De belijning van de bastions is nog voor en deel herkenbaar in de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad. Zo is het Catte Bolwerck aan de Nieuwe Markt in het stratenpatroon nog herkenbaar. Van het Holle Bolwerck is naast de structuur ook de hoogteligging behouden.

In 1672 vereist het beleg door de Fransen een extra versteviging van de vesting, Met hout worden palissaden aangelegd. Tussen de vijfhoek en de buitensingels zijn hier mogelijk nog sporen van te vinden.

Vanaf het midden van de 19e eeuw worden de vestingwerken ontmanteld. In 1874 is de officiële opheffing van Woerden als vestingstad. Vanaf 1890 wordt de voormalige buitensingel gedempt. De bolwerken worden geëgaliseerd en er ontstaat nieuwe bebouwing in deze uitleggebieden.

Verwachte archeologische waarden

De verwachte archeologische waarden voor het plangebied zijn af te lezen van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), die met name gebaseerd is op geologische gegevens. Bekende en gewaardeerde vindplaatsen zijn weergegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). De gemeente Woerden heeft voor haar gemeente een Gemeentelijke Archeologische Monumentenkaart opgesteld, waarin de AMK en de IKAW zijn verwerkt.

De IKAW geeft voor het plangebied een hoge trefkans aan. Mogelijk zijn in het plangebied prehistorische sporen te verwachten, op de oeverwallen van de Rijn of Linschoten. In de Romeinse tijd lag onder de huidige Petruskerk een legerplaats, castellum Laurium. Deze legerplaats lag in een bocht van de Oude Rijn, die een ander verloop had dan de middeleeuwse Rijn. Ten zuiden van de Romeinse Rijn zijn rondom het castellum veel sporen te verwachten. Het betreft resten van de vicus, de handelsnederzetting, en mogelijk ook begravingen. Daarnaast zijn resten van zeven schepen gevonden in de binnenstad. De kans bestaat dat meer schepen in de bodem bewaard gebleven zijn. Ten zuiden van de legerplaats liep de doorgaande weg (de limesweg). Deze kruiste de Wagenstraat en de Havenstraat en liep door naar de Oranjestraat waar resten van vermoedelijk een brug zijn aangetroffen.

Eventuele bewoningsresten uit de prehistorische en resten uit de Romeinse tijd zijn deels verstoord door de aanleg van de omwalling en vestinggracht uit 1371. Resten van de vestinggrachten en resten van de verdedigingswerken uit 1371, en ook de rond 1600 aangelegde bastions en stadspoorten, kunnen zeker nog verwacht worden. De bastions hebben mogelijk een stenen bekleding gehad aan de buitenzijde. Mogelijk kan ook hout worden gevonden van de omwalling uit de 14e eeuw of van latere palissaden. Daarnaast herbergt de binnenstad van Woerden resten van bewoning uit de 14^e eeuw en later.

Bescherming

Om deze verwachte archeologische waarden te beschermen, is het gehele plangebied met een daarop gerichte regeling bestemd. Activiteiten, bouwen en slopen beneden het maaiveld worden gekoppeld aan een vergunningstelsel en een rapporteringplicht voor projecten die dieper reiken dan 0,50 meter en die een oppervlakte hebben van meer dan 30 m² binnen de Vijfhoek. Dit geldt eveneens voor projecten in de rest van het plangebied, dus buiten de Vijfhoek, die dieper reiken dan 1,00 meter en waarvan het oppervlakte meer bedraagt dan 30 m².

3.5 Milieukwaliteit

Als gevolg van de vroegere en huidige activiteiten in en rond de binnenstad, ondervinden delen van het plangebied uiteenlopende vormen van milieubelasting. Maar daarnaast zijn er, met name door het historische gegeven, ook positieve milieuwaarden. Al in de "Visie op een duurzame ontwikkeling van de binnenstad" (1999) is gewezen op de groen- en waterstructuren (singels, kades, park) rondom de vesting die belang-

rijk zijn voor de stedelijke ecologie. Daarnaast heeft de aanwezige beplanting in het stenige centrum (laanbeplanting, solitaire bomen, "tuinen" rondom Petruskerk, Bonaventurakerk en korenmolen "De Windhond") zowel een bijzondere historisch-landschappelijke als een emotionele betekenis voor de beleving van het stadscentrum.

3.5.1 Weg- en railverkeerslawaai

Verkeerslawaai 2020 (weg- en railverkeer)

In opdracht van de gemeente Woerden is in het kader van het onderhavige bestemmingsplan, door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht een akoestisch onderzoek uitgebracht. Het betreft een onderzoek naar de optredende geluidsniveaus ten gevolge van wegverkeer en railverkeer. Het onderzoek is uitgevoerd voor de peiljaar 2020. Het rapport, nr. 872985/2NC90002, januari 2008, is als losse bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het geeft een weergave van het (cumulatieve) akoestisch ruimtebeslag van de geluidsbronnen in de binnenstad, en de gevolgen daarvan voor nieuwe woningbouwprojecten.

Als zodanig zijn onderstaande nieuwbouwprojecten (met indicatieve capaciteiten) in het kader van dit bestemmingsplan relevant:

- Prins Hendrikkade: ca. 6 woningen;
- Oranjestraat-Julianastraat: ca 28 woningen;
- Plantsoen: 43 woningen;
- Torenwal: 5 woningen.

Voor de gehele binnenstad variëren berekende waarden vanwege wegverkeer van 50dB tot 60dB. Deze waarden zijn inclusief de toegestane aftrek van 5 dB ingevolge artikel 110g Wgh. Omdat praktisch de gehele binnenstad een 30km/u gebied is en de betreffende wegen niet gezoneerd zijn, behoeft voor de meeste nieuwbouwplannen, waar de voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt overschreden, geen ontheffing voor een hogere waarde te worden afgegeven. Met bouwkundige maatregelen kunnen de vereiste isolatiewaarden voor een aanvaardbaar binnen-niveau worden bereikt.

Het project Oranjestraat-Julianastraat ondervindt echter geluidbelasting van 51 dB en 60 dB vanwege de 50 km/u wegen Westdam-Julianastraat. Op 6 mei 2009 hebben burgemeester en wethouders een Besluit Hogere waarde overeenkomstig artikel 110a Wgh genomen. Daarbij is ontheffing verleend voor genoemde waarden van 51 respectievelijk 60 dB op de gevel van de nieuw te bouwen woningen aan de Oranjestraat.

De geluidsbelastingen voor bovengenoemde projecten vanwege het railverkeer variëren van <55dB tot 56dB. Voor het project Prins Hendrikkade is een hogere waarde tot 56 dB afgegeven.

Naast bovengenoemde projecten voorziet het bestemmingsplan in de mogelijke ontwikkeling van een nieuwe geluidgevoelige functies: een woongebouw aan de Hoge Woerd. Voor deze locatie bedraagt de gesommeerde geluidsbelasting < 40dB, dus ruim onder de voorkeursgrenswaarde Wgh.

Sanering

In het kader van de landelijke saneringsoperatie vanwege weg- en railverkeerslawaai, waarbij het treffen van geluidwerende maatregelen de enige oplossing is die in aanmerking komt, zijn de woningen die daarvoor in aanmerking kwamen aangemeld en vastgesteld via de zogenaamde "megabeschikking van VROM. Onder deze beschikking vallen alle bestaande woningen waarvan in het jaar 1986 vaststond dat de geluidbelasting 65 dB(A) of hoger bedroeg. Het betreft hier de woningen Westdam 7, Rijnstraat 120 en Wilhelminaweg 14, 24, 34 en 42.

3.5.2 Evenementen- en festiviteiten beleid gemeente Woerden

In het kader van het evenementen- en festiviteitenbeleid gemeente Woerden is een beleidsnota opgesteld die voorziet in nadere regels voor evenementen. Hiermee is duidelijkheid gegeven aan organisatoren van evenementen en aan andere belanghebbenden binnen welke kaders (aard van het evenement, plaats, tijd, duur, geluid en andere overlast, veiligheid e.d.) evenementen georganiseerd kunnen worden. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om evenementen in het openbaar gebied van de Binnenstad te laten plaatsvinden (art. 18 van de regels).

Horeca

In verband met de revitalisering van de binnenstad is gekozen voor een bruisend centrum. Bepalend daarin is de plek voor winkeliers- en horecaondernemers. Ten aanzien van de milieuregelgeving vallen deze ondernemingen onder de bepalingen zoals gesteld in een zgn. Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) als onderdeel van de Wet milieubeheer. In deze AMvB's zijn ten behoeve van geluid algemene normen gesteld ter voorkoming van gevaar, schade of hinder in de omgeving.

Het bestemmingsplan heeft daarnaast een regulerende functie door het bestemmen van specifieke vormen van horeca op bepaalde plekken in relatie tot de kenmerken van de omgeving. Zo kan daghoreca vrijelijk in het winkelgebied worden toegestaan, en wordt bestaande (andere) horeca op de huidige vestiging vastgelegd. Verplaatsing van bestaande horeca vanuit de woongebieden naar het centrum kan bijdragen aan de kwaliteit van het woonmilieu. Nieuwe horecavestigingen kunnen tot een beperkte capaciteit rond Hoochwoert worden ingepast.

3.5.3 Luchtkwaliteit

In het onderzoek van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht (rapportnr. 873544/2NC90001, maart 2008, bijlage D bij het bestemmingsplan) is gerapporteerd over de luchtkwaliteit in de gehele binnenstad. De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt samengevat.

Uit de berekeningen is gebleken dat er geen overschrijdingen zijn van de jaargemiddelde grenswaarde ($40\mu\text{g}/\text{m}^3$) voor stikstofdioxide (NO_2) in 2008, 2010, 2015 en 2020.

De jaargemiddelde grenswaarde ($40\mu\text{g}/\text{m}^3$) voor fijnstof (PM_{10}) wordt in de gehele binnenstad in 2008, 2010, 2015 en 2020 niet overschreden. De daggemiddelde grenswaarde wordt in genoemde jaren niet vaker dan 35 keer overschreden.

Dit betekent dat de wettelijke grenswaarden in de binnenstad niet worden overschreden.

Bijdrage van projecten aan de luchtkwaliteit

In het Besluit en de "Regeling Niet In Betekenende Mate" (NIBM) is geregeld welke projecten geen toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit behoeven. De Regeling NIBM geeft aan, dat een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is in het geval van maximaal 500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en maximaal 1000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Geen van de nieuwbouwprojecten, noch alle projecten tezamen behalen deze capaciteit. Zij blijven daarmee ruim binnen de regeling van het Besluit NIBM. De realisatie van het bestemmingsplan draagt dus Niet In Betekenende Mate bij aan de luchtkwaliteit van de binnenstad.

Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve voor het plan geen enkele belemmering op.

3.5.4 Bodemkwaliteit

De binnenstad van Woerden heeft een lange historie en is door ophogingen en binnenstedelijke activiteiten verontreinigd geraakt. De achtergrondwaarden van stoffen als lood, koper en PAK's (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) zijn hierdoor in hogere mate aanwezig dan in een onbelast gebied. Soms gaat het om verontreinigingspots, maar in een aantal gevallen is sprake van een grotere verontreinigingsvlek of zelfs van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

Bodemkwaliteitskaart

Door middel van een Bodemkwaliteitskaart (vastgesteld op 30 maart 2004) is de bodemkwaliteit binnen de Singelgracht voor een groot aantal stoffen in kaart gebracht. Aanleiding voor het maken van deze kaart waren o.a. het grote aantal gevallen van ernstige bodemverontreiniging (13 gevallen), de geplande bouw- en graafwerkzaamheden (met name rond het Kerkplein), het ontbreken van inzicht in de bodemkwaliteit en eventueel daarmee gepaard gaande blootstelling en de wens van de gemeente om beter grip te krijgen op de grondstromen.

De bodemkwaliteit binnen het plangebied is sterk gerelateerd aan o.a. bodemopbouw, bebouwingshistorie en het feitelijke bodemgebruik. Er worden dan ook meerdere bodemkwaliteitzones onderscheiden in het plangebied met elk een eigen achtergrondconcentratie aan verontreinigende stoffen. In geen van de bodemkwaliteitzones overschrijdt deze achtergrondwaarde echter de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Dit houdt in dat niet de gehele binnenstad van Woerden als één geval van ernstige bodemverontreiniging aan te merken is, zoals vooraf wel vermoed werd.

Bodembeheersplan

In het Bodembeheersplan is beschreven in welke gevallen en op welke wijze verontreinigde grond binnen de gemeente kan worden verplaatst en hergebruikt. Het doel van dit plan is om de mogelijkheid te bieden om op een duurzame en milieuhygiënisch verantwoorde wijze licht verontreinigde grond als bodem toe te kunnen passen en hergebruik van grond in de binnenstad te stimuleren. Het plan biedt de mogelijkheid om bij bodemsaneringen terug te saneren tot de heersende achtergrondwaarden in de binnenstad.

Op basis van alle beschikbare meetgegevens is voor de planperiode van 5 jaar een strategische bodemkwaliteitdoelstelling voor de binnenstad geformuleerd, gebaseerd op het gemiddelde van alle gemeten stofconcentraties buiten de ernstig verontreinigde locaties. Door deze bodemkwaliteitdoelstelling voor meerdere doeleinden te hanteren is sprake van afstemming tussen de verschillende bodembeleidskaders voor hergebruik van grond en uitvoeren van bodemsaneringen..

Basiskwaliteitsniveau

In het document “*Water en milieu in ruimtelijke ontwikkelingen*”, dat eind 2001 in opdracht van de provincie Utrecht is opgesteld, zijn diverse gebiedstypen onderscheiden, waaronder “Stadscentrum”. In de notitie “*Regionale milieuverkenning Noord-West Utrecht*” uit 2002, zijn de gebiedstypen aangepast op de situatie in Noord-West Utrecht. De binnenstad van Woerden is hierin aangeduid als “Centrumgebied”. De belangrijkste functies die voor een centrumgebied aan de orde zijn, zijn volgens deze notitie: ‘wonen’, ‘werken’ en ‘voorzieningen’. Hierbij is geen functie ondergeschikt aan de andere. Vanuit risico-oogpunt is de functie ‘wonen’ echter maatgevend voor het te bereiken basiskwaliteitsniveau.

VROM heeft voor een aantal bodemgebruiksvormen bodemgebruikswaarden (BGW²) geformuleerd. Hieraan dient de grond in de contactzone idealiter te voldoen. Voor de binnenstad zijn de volgende gebruiksvormen en bijbehorende BGW relevant:

- Bodemgebruiksvorm I (BGW I): wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen. Hieronder wordt voor dit plangebied verstaan: tuinen, moestuinen, speelterreinen, parken en groenstroken tussen woongebouwen;
- Bodemgebruiksvorm II (BGW II): extensief gebruikt (openbaar) groen. Hieronder wordt voor dit plangebied verstaan: wegbermen, groenstroken bij kantoren en bedrijven;
- Bodemgebruiksvorm III³: bebouwing en verharding. Onder verharding wordt voor dit plangebied verstaan: betonplaten, betonvloeren, geasfalteerde of bestrate wegen, fiets- of voetpaden. Smalle stroken en/of kleine verharde oppervlakken, zoals tegel- en klinkerbestrating in tuinen worden hiermee niet onder deze definitie van verharding begrepen.

Voor onverharde terreindelen is voor het plangebied een basiskwaliteitsniveau geformuleerd dat voldoet aan de BGW I.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodemkwaliteit in de bovengrond van de binnenstad van Woerden grotendeels voldoet aan dit basiskwaliteitsniveau. Voor de stoffen lood, pak en minerale olie wordt de BGW I in lichte mate overschreden, maar deze blijft nog onder de risicowaarden die voor deze bodemgebruiksvorm geldt. De bodemkwaliteit in de ondergrond van de binnenstad van Woerden voldoet voor een nog groter deel aan dit basiskwaliteitsniveau.

3.5.5 Externe veiligheid

Eén van de kerntaken van de Nederlandse overheid is het garanderen van de veiligheid van burgers op Nederlands grondgebied. Deze veiligheid kan op meerdere manieren worden bedreigd. Bijvoorbeeld door criminaliteit, maar ook de opslag, productie en vervoer van milieugevaarlijke stoffen kunnen zorgen voor bedreigende situaties. Men spreekt in dit verband van het handhaven van de 'externe veiligheid'.

Over het spoor door de gemeente Woerden worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit brengt een extern veiligheidsrisico met zich mee. Om na te gaan of dit een knelpunt is bij toekomstige ontwikkeling van het defensie-eiland, het Mona-terrein, Snellerpoort en Breeveld is in 2004 een risicoanalyse uitgevoerd door TNO. De resultaten van het onderzoek zijn gepubliceerd in het rapport "Externe Veiligheid van het transport van gevaarlijke stoffen door Woerden" (TNO-MEP R 2004). De conclusies gaven aanleiding om het onderzoek uit te breiden voor het gehele grondgebied van de gemeente (B&O-A R 2005/127). In deze rapportage is het plaatsgebonden risico berekend. De conclusies uit het onderzoek luiden:

- het plaatsgebonden risico levert geen begrenzing op voor de voorgenomen stedelijke ontwikkelingen langs de spoorzone in Woerden;
- het groepsrisico ligt nabij de oriëntatie waarde. Een en ander betekent dat er door het bevoegd gezag een verantwoording met betrekking tot de acceptatie van het groepsrisico moet worden opgesteld.

² BGW staat voor bodemgebruikswaarden. Deze zijn gebaseerd op wetenschappelijke kennis van risico's voor mens, dier en plant (zie lit. 'Van Trechter naar zeef'). De BGW's geven de kwaliteitseis aan van de grond in de contactzone (doorgaans is dit de bovenste halve meter of meter). De BGW's verschillen per bodemgebruiksvorm.

³ Voor gebruiksvorm III zijn geen BGW nodig, omdat geen sprake is van een contactzone.

Deze verantwoording is neergelegd in de rapportage "Verantwoording groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor in Woerden", 12 april 2007.

Het groepsrisico is beoordeeld op de aspecten zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten bij een spoorwegongeval met gevaarlijke stoffen in een strook van 200 meter ter weerszijden van de spoorbaan. Het rapport geeft richtlijnen en suggesties om door middel van maatregelen ten aanzien van bebouwing en verkaveling binnen de zone en organisatie voor rampenbestrijding het groepsrisico tot een aanvaardbaar niveau in te dammen.

Door de gemeente is daarvoor het "Rampbestrijdingsplan Spoor" vastgesteld (13 december 2006). In een convenant hebben betrokken partijen (gemeentelijke diensten, Veiligheidsregio, Brandweer en Politie) zich aan de uitvoering van dit plan gebonden.

Slechts een gering deel van het bestemmingsplangebied valt binnen deze 200 meter zone: een deel van het Kasteel en een gedeelte Prins Hendrikkade met aanliggende woonbebouwing. Hier zijn geen ruimtelijke plannen voor nieuwe ontwikkelingen.

Met de genoemde rapportage is de externe veiligheid vanwege het spoor voor het plangebied derhalve voldoende verantwoord.

Er bevinden zich in de binnenstad geen Bevi-inrichtingen.

3.6 Natuurwaarden

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen ingevolge de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet beschermde natuurwaarden niet aantasten of verontrusten. Daarom wordt bij bouw- en inrichtingsplannen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten en de mogelijke effecten van het plan op deze soorten.

Voor een aantal recent gerealiseerde en nog lopende projecten is zo'n onderzoek verricht.

Voor het project Hoochwoert e.o. is in het kader van de vrijstellingsprocedure ex art 19 WRO die voor het bouwplan is doorlopen, geconcludeerd dat op deze locatie geen beschermde soorten aanwezig zijn.

Ook voor de projecten aan het Plantsoen en de Torenwal zijn dergelijke natuurtoetsen uitgevoerd. Hier bleken evenmin overwegende belemmeringen voor een nieuwe ontwikkeling te zijn. Bij het Plantsoen was de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen (beschermde soort) aanleiding om tijdens de sloop van de gebouwen de nodige zorg uit te oefenen. Inmiddels zijn alle gebouwen gesloopt en zijn op deze locatie, mede door de bodemsanering die hier heeft plaats gevonden, geen natuurwaarden aanwezig. Voor het project aan de Torenwal is geadviseerd om enkele bijzondere korstmossen die zich op oude muren bevinden, te verplaatsen. Dit is echter geen belemmering voor de voortgang van het project.

De onderzoeken worden in het kader van concrete projecten uitgevoerd, omdat dit de mogelijkheid biedt om de effecten van het (bouw)plan op de eventuele natuurwaarden te kunnen meten en op grond daarvan zonodig compenserende of mitigerende maatregelen te kunnen voorstellen.

Bij het ontbreken van actuele inventarisaties voor het overige deel van het plangebied, waar projecten nog niet zo concreet zijn uitgewerkt, kunnen de gegevens van het Natuurloket een indicatie geven van de mogelijke aanwezigheid van bijzondere waarden in het plangebied. Deze globale gegevens zijn afkomstig van diverse publieke organisaties en bezitten verschillende nauwkeurigheden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelin-

gen binnen het plangebied zal alsnog een gebiedsgericht onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten worden uitgevoerd.

Voor zover in het plangebied geen nieuwe bouwactiviteiten of herstructurering plaatsvinden, kan worden volstaan met een algemeen beeld van (mogelijk) aanwezige waarden en/of soorten. Het Natuurloket benoemt de mogelijke aanwezigheid van de volgende beschermde soortengroepen:

Flora en faunawet soorten

- Vaatplanten, 2 soorten, volledigheid: goed. Gebaseerd op gemiddeld aantal soorten in ecodistrict, goed onderzocht betekent meer dan gemiddeld
- Zoogdieren, 6 soorten, volledigheid: slecht. Geen landsdekkende informatie beschikbaar, voor een betrouwbaar beeld dient ter plaatse een inventarisatie te worden uitgevoerd
- Broedvogels, 55 soorten, volledigheid: matig. In besloten tot halfopen landschap is 70-80% van het genoemd aantal soorten aanwezig, landsdekkende informatie is nog onvolledig
- Watervogels, 39 soorten, volledigheid: redelijk. Dit houdt in dat er meer dan 10 maanden maar minder dan 25 maanden tellingen zijn uitgevoerd in de laatste 5 jaar

Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn soorten

- Zoogdieren, 5 soorten, volledigheid: slecht. Geen landsdekkende informatie beschikbaar, voor een betrouwbaar beeld dient ter plaatse een inventarisatie te worden uitgevoerd

Rode Lijst soorten

- Vaatplanten, 2 soorten, volledigheid: goed. Gebaseerd op gemiddeld aantal soorten in ecodistrict, goed onderzocht betekent meer dan gemiddeld
- Broedvogels, 2 soorten, volledigheid: matig. In besloten tot halfopen landschap is 70-80% van genoemd aantal soorten aanwezig
- Libellen, 1 soort, volledigheid: goed. Dit houdt in dat er waarnemingen zijn uit meer dan 3 maanden in het jaar

Analyse niet aangetroffen soorten:

Voor een aantal beschermde soorten zijn bij het Natuurloket geen gegevens van onderzoeken aanwezig. Van deze beschermde soorten kunnen op basis van de aanwezige biotopen in de binnenstad van Woerden de volgende soorten mogelijk toch voorkomen:

- Korstmossen: zijn verspreid over heel Nederland te vinden en kunnen voorkomen op muren van oude gebouwen. Deze zijn goed beschikbaar in de binnenstad.
- Reptielen en amfibieën: de habitat voor deze soorten is redelijk geschikt, met name in en langs de Singel.
- Vissen: vooral onder deze soorten vallen vissen die watergangen met een grotere diepte dan een normale sloot opzoeken, de gracht zou een mogelijke habitat zijn voor sommige soorten.

3.7 Waterparagraaf

3.7.1 Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De richtlijn vindt zijn doorwerking in landelijk beleid en wet- en regelgeving.

“Anders omgaan met water”, Waterbeleid 21e eeuw

In de nota ‘Anders omgaan met water’ (2000) is benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het geven van ruimte aan water. Daarnaast moeten meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden om water vast te houden, al dan niet door middel van voorzieningen voor tijdelijke berging. Pas wanneer de mogelijkheden voor vasthouden en bergen zijn gebruikt, of niet mogelijk zijn, mag het overtollige water worden afgevoerd naar elders.

Ter uitvoering van het nieuwe beleid hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen de ‘Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw’ (WB21) ondertekend, waarin voor ruimtelijke plannen een ‘Watertoets’ verplicht is gesteld.

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De Watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast ook waterkwaliteit en verdroging).

Vierde Nota Waterhuishouding

Het nationale waterbeleid is onder meer beschreven in de “Vierde Nota Waterhuishouding”. De Vierde Nota Waterhuishouding heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Klimatologische veranderingen en een toename aan bebouwing maken het noodzakelijk dat er aanpassingen dienen te komen in het waterbeheer. In laag Nederland noodzaken veiligheid en opvang van water tot het reserveren van extra ruimte.

Waterhuishoudingsplan 3

Het waterbeleid van de provincie Utrecht is verwoord in het Waterhuishoudingsplan 2005 - 2010 (WHP3). Het WHP3 is een vertaling van het landelijke waterbeleid naar regionaal niveau. De doelstelling van het plan is: een veilig en bewoonbaar land, te bereiken door gezonde en veerkrachtige watersystemen en door een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur.

Het WHP3 bevat de hoofdlijnen van het waterhuishoudingsbeleid van de provincie, zowel voor oppervlaktewater als grondwater.

De binnenstad van Woerden behoort tot het stedelijk gebied. Ook in het stedelijk gebied zijn maatregelen nodig om de doelstellingen voor de bestrijding van wateroverlast en verdroging en het verbeteren van waterkwaliteit en ecologie te bereiken. Bij de aanleg van nieuw stedelijk gebied en stadsvernieuwing zijn belangrijke kansen aanwezig voor de verbetering van het watersysteem. In het WHP3 is voor het stedelijk gebied beleid beschreven onder de naam ‘stedelijk waterbeheer’. De provincie Utrecht streeft met ‘stedelijk waterbeheer’ naar het creëren van voldoende ruimte voor water

in de stedelijke omgeving en het waar mogelijk bevorderen van het afkoppelen van regenwater van het riool. Intensieve samenwerking tussen de gemeenten als rioolbeheerder en het waterschap als zuiveringsbeheerder is hiervoor essentieel.

In de periode tot 2005 was het beleid gericht op de basisinspanning om de lozing uit de noodoverlaten van het rioolstelsel in 2005 met de helft te verminderen opzichte van 1985. In de periode daarna hebben gemeenten en waterschappen plannen voorbereid die er toe moeten leiden dat de lozing van afvalwater, conform de kaderrichtlijn in 2015, niet meer leidt tot overschrijding van de normen.

Waterbeheersplan 2003-2007 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, dat de waterbeheerder is voor het bestemmingsplangebied, heeft het Waterbeheersplan 2003-2007 opgesteld. De werkingsduur van dit plan is verlengd tot eind 2009. Een nieuw waterbeheersplan 2010-2015 "Water voorop" is in voorbereiding.

Het Hoogheemraadschap streeft met het waterbeheer de volgende doelen na:

- Het garanderen van het gewenste veiligheidsniveau tegen overstromingen en wateroverlast;
- Het realiseren van een goede waterkwaliteit;
- Het herstellen van de ecohydrologische variatie binnen het plangebied;
- Het realiseren van goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies;
- Het verminderen en zo mogelijk stoppen van de bodemdaling;
- Het behouden of versterken van de landschappelijke betekenis van water

Met deze doelstellingen wordt gestreefd naar robuuste, meer zelfvoorzienend en veerkrachtige watersystemen. Randvoorwaarde hierbij is dat de doelstellingen tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten gerealiseerd kunnen worden/

Gemeentelijk Waterplan Woerden 2006-2009

De gemeente Woerden heeft een gemeentelijk waterplan opgesteld. Hierin is een pakket van maatregelen vastgelegd om alle aspecten van het water binnen de gemeente Woerden te verbeteren. Het Gemeentelijk Waterplan Woerden 2006-2009 zal leiden tot een kwaliteitsimpuls aan de beleving en het beheer van het water in de gemeente Woerden. Het plan is vanuit een samenhangende visie opgesteld en wordt uitgevoerd door alle verantwoordelijke partijen, w.o. provincie en Hoogheemraadschap.

3.7.2 Waterhuishouding

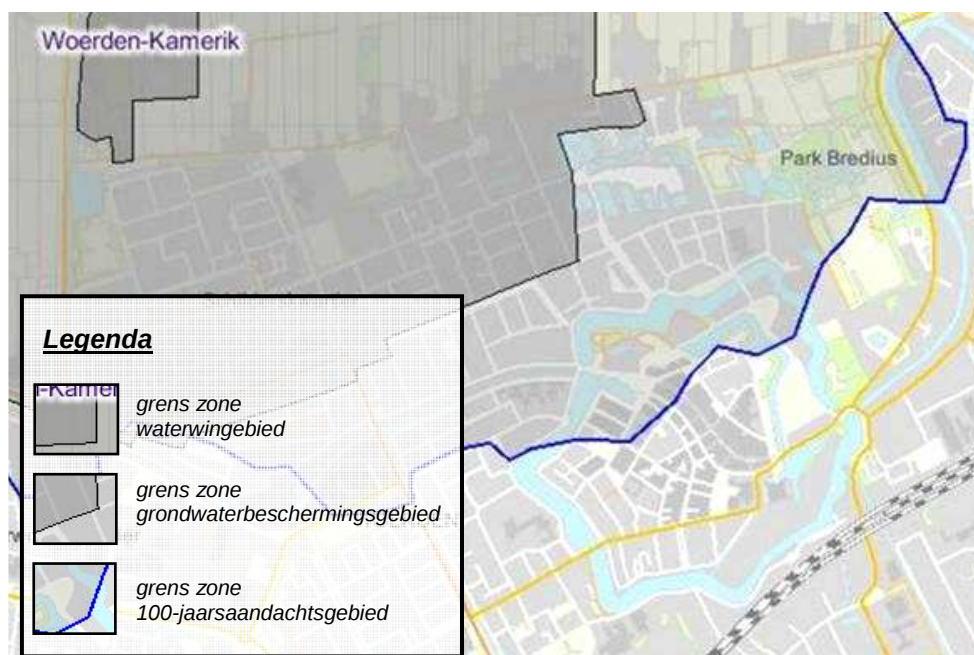
De rond de binnenstad gelegen Singel (binnen- en buitengracht) vormt het belangrijkste oppervlaktewater in de binnenstad van Woerden en is het restant van de oude verdedigingswerken rond de stad. Al het oppervlaktewater in en om de Binnenstad zijn primaire (hoofd)watergangen en vormen onderdeel van de boezem, in beheer bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Hier gelden bijzondere voorwaarden ten aanzien van gebruik, onderhoud en overige activiteiten, van zowel water als oevers, zoals vastgelegd in de Keur van het hoogheemraadschap.

In het Singelpark is een combinatie van villa, groen en water aanwezig. Er zijn maar weinig Nederlandse steden waar van de oorspronkelijke verdedigingswerken zowel binnen- als buitengracht nog zoveel aanwezig is. Het maaiveld van de binnenstad ligt volledig boven de norm van de waterkering van de Oude Rijn, waar de singels onderdeel van uitmaken.

In de binnenstad is sprake van een gemengd rioolstelsel. Dit is voor zowel de gemeente als het hoogheemraadschap een ongewenste situatie. Schoon hemelwater vermengt zich in het gemengde stelsel met vuil water; bij hevige buien stort dit gecombineerde (vuile) water via zogenaamde overstorten over in de singels. Voor nieuwbouwprojecten wordt door zowel de gemeente als de provincie Utrecht en HDSR gestreefd naar het afkoppelen van de afvoer van hemelwater van het vuilwater-rioolstelsel. Dit beleidsdoel is verwoord in het Waterhuishoudingsplan 2005 - 2010 (WHP3) van de provincie en het Waterbeheersplan van HDSR.

Ten noorden van Woerden is een waterwingebied aanwezig. Noordelijke delen van de binnenstad liggen in het 100-jaarsaandachtsgebied, dat behoort bij het waterwingebied Woerden-Kamerik" (zie afbeelding 6 "Beschermingszones rond waterwingebied Woerden-Kamerik"). Grondwaterbescherming is onderdeel van het provinciale takenpakket. De provincie Utrecht heeft voor het 100-jaarsaandachtsgebied bij Woerden geen aanvullende milieuregels opgesteld bescherming van het grondwater.

Het loskoppelen van dakoppervlakken en andere niet vervuilde of lichtvervuilde oppervlakken is hiermee ook mogelijk voor de gebieden van de binnenstad die zijn gelegen in het 100-jaarsaandachts-gebied. De meeste oppervlakken in de binnenstad zijn daarentegen niet geschikt vanwege het intensieve gebruik en de daarvan afkomstige vervuiling.



Afbeelding 6: beschermingszones rond waterwingebied Woerden-Kamerik

Voor een aantal nieuwbouwlocaties, onder andere het Plantsoen, geldt als uitgangspunt dat regenwater en afvalwater gescheiden worden ingezameld. Daarbij dient vervuiling van regenwater zoveel mogelijk 'aan de bron' te worden voorkomen. Hiervoor gelden ook de uitgangspunten van duurzaam bouwen (paragraaf 4.3).

Ten aanzien van water is voor de nieuwe ontwikkelingen o.a. van belang dat niet-uitloogbare materialen worden toegepast voor bebouwing en straatmeubilair en dat de inrichting van de openbare ruimte gericht is op milieuvriendelijk beheer en onderhoud. Daarnaast geldt dat de piekbelasting van de boezem niet mag toenemen en de pieklozingen van nieuwe plannen op het oppervlaktewater daarom beperkt dient te blijven.

Bij voorkeur dient ruimte te worden gereserveerd voor vertraging of tijdelijke opvang van het water. Mocht dit niet haalbaar zijn, dienen compenserende maatregelen te worden getroffen.

Watertoets

In de Watertoets zijn nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied getoetst op de gevolgen voor de waterhuishouding.

De binnenstad valt onder het beheersgebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Bouwplannen dienen volgens het beleid van het hoogheemraadschap waterneutraal te zijn. Dit houdt in dat de ontwikkelingen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit. Tevens dient bij ondergronds bouwen (o.a. parkeergarages) het gebouwde onder het maaiveld waterdicht zijn en mag in de binnenstad geen grondwaterbemaling worden toegepast of anderszins de grondwaterstand worden verlaagd voor het ondergronds bouwen.

HDSR is betrokken geweest bij de verschillende ontwikkelingen (Plantsoen, Torenwal, rond het Kasteel en Hoochwoert/Kerkplein) en heeft de plannen getoetst op de waterhuishoudelijke gevolgen. Door onder andere het regenwater af te koppelen en nieuw oppervlaktewater ter compensatie te ontwikkelen wanneer sprake is van een toename van verhard oppervlak, zijn de plannen waterneutraal bevonden. Zo is voor het project Hoochwoert het grondwater en de bodemkwaliteit onderzocht en heeft tijdens de realisatie van het project een sanering plaatsvonden. Ook voor het Plantsoen is het grondwater gesaneerd.

Ook voor toekomstige ontwikkelingen, zoals die rond het defensie-eiland zal de waterbeheerder worden betrokken bij de planvorming.

4

Gewenste ontwikkeling

4.1 Algemeen

Over de jaren is er een arsenaal van studiemateriaal geproduceerd op gemeentelijke schaal en niveau, met daarin specifieke binnenstadscomponenten, alsmede een flink aantal publicaties met het binnenstadsgebied sec als onderlegger. Al dit materiaal, veelal thematisch van aard, beschrijft belangrijke aspecten van hoe de binnenstad zich in de loop der jaren ontwikkeld heeft en in welke richting de toekomstige ontwikkeling gestuurd moet worden. Het gemeentebestuur heeft van deze studies rijkelijk gebruik gemaakt om het meest wenselijke ontwikkelingsbeleid voor de binnenstad op te stellen. Dit proces heeft geleid tot de totstandkoming en besluitvorming van het “Structuur- en Beeldkwaliteitsplan” voor de binnenstad van Woerden. Het genoemde plan is op 19 oktober 2000 door de gemeenteraad van Woerden vastgesteld. Dit plan moet dan ook worden gezien als de basis voor het onderhavige bestemmingsplan.

In het vastgestelde Structuur- en Beeldkwaliteitsplan voor de Binnenstad (SBP) is het beleid voor de komende jaren vastgelegd. Daarin is als doel vastgelegd om de historische kwaliteiten van de vestingstad te behouden en te versterken en om de binnenstad te ontwikkelen tot een onbetwiste en vitale kern van het sociaal-maatschappelijke, culturele en commerciële leven in de regio.

Als uitwerking van die doelstelling is gekozen voor de zogenaamde tripolaire structuur, waar door middel van nieuwe centrumfuncties de typerende hoofdstructuur van het kernwinkelgebied wordt versterkt. De voorgestane ontwikkelingen hebben betrekking op de drie polen, t.w. rond de Haven, de Hoochwoert en het Kasteel (met Wagenstraat e.o.).

In het SBP zijn deze ontwikkelingen uitvoerig beschreven. Uitwerking in detail en op perceelsniveau vindt daarin echter niet plaats. Daarvoor is het bestemmingsplan het geëigende instrument. In tegenstelling tot een structuur/beeldkwaliteitsplan, waarin vooral een visie wordt vastgelegd, geeft een bestemmingsplan voor de burger bindende regels. Alleen regels zijn niet voldoende om een bestemmingsplan uit te voeren. Om een bepaalde bestemming, die nog niet aanwezig is, gerealiseerd te krijgen, zullen er initiatieven genomen moeten worden. Die initiatieven kunnen door de gemeente worden genomen maar ook door particulieren. Lang niet altijd kan een gemeente het alleen en zijn er andere (markt)partijen voor nodig.

In de navolgende beschrijvingen wordt steeds een onderscheid gemaakt tussen twee voor de binnenstad zo karakteristieke elementen: het statische en het dynamische, welke om beurten van toepassing zijn op de gebouwde en niet gebouwde omgeving en de functionele opbouw van de binnenstad.

4.2 Hoofdlijnen

In de Hoofdlijnen van het SBP van de Binnenstad zijn de te conserveren binnenstadselementen nadrukkelijk omschreven. Dit beleid vindt haar oorsprong voornamelijk in de Cultuurhistorische Effectrapportage (CHER) en richt zich op het behoud van de historische binnenstadsstructuur, waarin vestingwerken, stratenpatroon, karakteristieke en architectonisch waardevolle bebouwing alsmede het stadssilhouet, toonaangevende rollen spelen.

Het streven van de gemeente is om de huidige karakteristiek van de binnenstad te handhaven. Omdat de stad Woerden niet als beschermd stadsgezicht getypeerd is, dienen naast uiteraard dit bestemmingsplan, andere instrumenten als leidraad om dit

streven kracht bij te zetten. Met name het SBP en de Welstandsnota, met haar welstandscriteria, fungeren daarbij mede als uitgangspunt.

Naast deze statische beleidscomponent is ook de dynamiek van de binnenstad nadrukkelijk onderkend, met name met het aangeven van de "Tripolaire structuur" waar door middel van nieuwe centrumfuncties de typerende hoofdstructuur van het kernwinkelgebied wordt versterkt. De "binnenstad ruggengraat" – gevormd door Voor- en Rijnstraat – is inmiddels aangevuld met Hoochwoert en kan met de ontwikkeling van de polen 'Haven' en Kasteel/Wagenstraat in de toekomst verder versterkt worden. Met dit beleid geeft het gemeentebestuur treffend aan dat de binnenstad niet alleen de historische kern van de gemeente is, maar dat deze ook het centrale voorzieningenapparaat van de stad herbergt en zich hierop kan aanpassen.

Samenvattend wordt gesteld dat het ontwikkelingsbeleid van de binnenstad zich richt op het handhaven van de ruimtelijke structuur van de binnenstad, met de daarin opgenomen cultuurhistorische elementen en daarnaast op de functionele diversiteit van haar componenten. Dit beleid roept ruimtelijke spanningen op die voor de verschillende functies variëren van sterk tot zwak. Per functie kan dit als volgt worden geïllustreerd:

a. wonen:

de woonfunctie speelt zich af in bestaande eengezinswoningen en relatief recente woningbouw, meestal etagebouw. Het woonhuis, als bouwkundige en functionele eenheid, wordt gekenmerkt door een grote mate van stabiliteit.

Zelfs de meest historische woonpanden hebben door de eeuwen heen hun woonfunctie weten te behouden, zij het met voornamelijk inwendige - lees - eigentijdse aanpassingen. De woonfunctie in de binnenstad is derhalve het meest statisch van aard, maar ook kwetsbaar. Het beleid streeft naar een behoud en versterking van de woonfunctie. In de binnenstad moet dit door middel van invulprojecten en herstructurering tot stand worden gebracht. In het Structuur- en Beeldkwaliteitsplan is gesproken van een Woerdense stadswoning met 3 lagen en kap. Een woningtype dat karakteristiek is voor de Woerdense binnenstad en dat richtinggevend zou moeten zijn bij nieuwe invullingen. In werkelijkheid bestaat de karakteristieke Woerdense stadswoning uit 2 lagen met kap en zijn ook meerdere woning-/gebouwentypes te onderscheiden. In dit bestemmingsplan is de grove typologie uit het SBP nader verfijnd en gedifferentieerd tot meerdere karakteristieke gebouwentypes. Zie ook hoofdstuk 5 "Beeldkwaliteit";

Ook het wonen in het centrum boven winkels e.d. staat onder druk. Het beleid is gericht op het tegengaan van verdringing van deze woonfuncties door andere (centrum)functies;

b. winkel/horeca:

deze functies worden juist gekenmerkt door haar dynamische karakter, naar aard en omvang. De omvang ervan heeft een relatie met de omvang en koopkracht van het afzetgebied terwijl de aard in sterke mate wordt bepaald door branchering en vestigingsbeleid. Weliswaar wordt, zoveel mogelijk, gebruik gemaakt van bestaande panden: veelal is een eigentijdse aanpassing noodzakelijk, hetgeen zich uit in schaalvergroting (bijvoorbeeld door samenvoeging van panden) en winkelfrontvernieuwing met haar kenmerkende reclameaanduidingen. Ook is er sprake van functieverdringing waarbij plaats wordt gemaakt voor, met name, nieuwe detailhandel. Het beleid richt zich op een versterking van de centrumfunctie van de binnenstad, in al haar facetten, waarbij bestaande horecavestigingen op hun huidige locatie

worden vastgelegd en nieuwe horeca meer is geconcentreerd in Hoochwoert. Om winkelondersteunende daghoreca in het centrum mogelijk te houden, is dit binnen de bestemming "Centrum" als recht opgenomen, waarbij geen locatiebeperking geldt.

c. recreatie en toerisme

het stadshart van Woerden heeft een belangrijke functie voor de recreatie en het toerisme. Samen met het buitengebied en de andere kernen binnen de gemeente biedt het centrum uitgelezen mogelijkheden voor de eigen bevolking om dicht bij huis te recreëren. De ambitie ligt echter hoger: ook voor toeristen uit de rondom gelegen Randstad kan Woerden zich sterker profileren. De nieuwe beleidsnota voor recreatie en toerisme "Poort naar de toekomst"(2008) schetst de mogelijkheden hiervoor.

Woerden als 'poort naar het Groene Hart' is met zijn historische binnenstad een bijzondere attractie, die met rustpunten en horecavoorzieningen verder uitgebouwd kan worden. Concreet is het project voor binnenstadshaven, als entree van de stad vanaf het water. Gezocht wordt naar originele toeristische invullingen voor de oorspronkelijke kaaspakhuisen, en de realisering van slecht-weer voorzieningen die passen in het recreatief profiel. Bereikbaarheid en toegankelijkheid van stad en platteland door verbindende routes in de stad en tussen stad en omgeving zullen de poortfunctie optimaliseren.

d. dienstverlening:

ook deze functie is zeer dynamisch van aard. Is de ambachtelijke dienstverlening praktisch verdwenen (deze heeft veelal plaats moeten maken voor detailhandel), de zakelijke dienstverlening, bijv. makelaarskantoren, is in toenemende mate aanwezig. Vooral rond de Haven en aan de Oostdam heeft een verschuiving naar kantoorfuncties plaats gevonden. Het beleid is daarnaast gericht op het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande woonfuncties, met name ook op verdiepingen. Deze zijn dan ook als zodanig bestemd;

d. religie:

van belang is het om deze categorie apart te noemen. Immers hieraan heeft de binnenstad haar specifieke silhouet te danken. De bouwwerken zijn zeer statisch (beschermd), maar ook als functie minder dynamisch, hoewel kerkgenootschappen er naar streven hun bouwwerken zoveel mogelijk voor maatschappelijke en culturele doeleinden beschikbaar te stellen;

e. overige functies:

voor een deel zijn deze functies van cultureel/recreatieve aard. Het minst dynamisch zijn bijvoorbeeld de musea (Oude Stadhuis) en de Molen. Daarnaast herbergt de binnenstad een rijk scala aan dynamische functies die kenmerkend zijn voor deze tijd: in de toekomst zal blijken dat vele zijn verdwenen en andere zijn aangetreden. De "overige functies" brengen vooral kleur en een element van verrassing aan het verblijfsklimaat van de binnenstad;

f. de openbare ruimte:

de openbare ruimten en haar inrichting zorgen ervoor dat de binnenstad en al haar gebouwen bereikbaar en herkenbaar zijn. Het kenmerk van de oude binnenstad is juist dat deze ruimte qua omvang zeer statisch is, maar dat tegelijkertijd ook aan de inrichting ervan grote beperkingen worden opgelegd. Er worden veel aanspraken gemaakt op de openbare ruimtes: de voetganger, de auto, de vuilcontainer en

ander straatmeubilair etc. Geen wonder dat de druk om bepaalde gebruiksvormen (bijvoorbeeld parkeren) ondergronds te kunnen laten plaatsvinden groot is.

Op grond van het Verkeercirculatieplan uit 1995 (VCP '95) is, mede uit oogpunt van duurzaam veilig, de hele binnenstad aangemerkt als verblijfsgebied. Er is een gedurig beleid gevoerd om het kernwinkelgebied autovrij⁴ te maken en om het gebied, omsloten door de Meulmansweg, Kruittorenweg, Wilhelminaweg, Wagenstraat en Voorstraat autoarm⁵ te maken. Doorgaand verkeer wordt geweerd, de ontsluiting van de binnenstad vindt plaats vanaf de inmiddels gerealiseerde Ring. Daarnaast wordt gestreefd naar een optimale inrichting van het openbaar gebied ten behoeve van het langzaam verkeer, alsmede het realiseren van ondergrondse parkeergelegenheid, waar projecten dit toelaten.

Het binnenstadsbeleid is, in integrale vorm, neergelegd in “Binnenstad Woerden, Structuur- en beeldkwaliteitsplan” (zie afbeelding 7 op de volgende bladzijde).

⁴ Autovrij: gebied waar geen auto's worden toegelaten, of onder hoge uitzondering en stringente voorwaarden auto's worden toegestaan. Dit moet leiden tot het terugdringen van de automobilititeit.

⁵ Autoarm: gebied waar inrichting en maatregelen het autogebruik ontmoedigen. Naast het weren van doorgaand autoverkeer (autoluw) wordt ook gestreefd naar vermindering van bestemmingsverkeer.



- | | |
|--|---|
| kerngebied | hoofdontsluiting auto (+ langzaamverkeer) |
| sub-kerngebied | verblifsgebied (langzaamverkeer + auto) |
| woongebied | verblifsgebied (langzaamverkeer) |
| groen- en waterstructuur | verblifsgebied/water |
| studiegebied | P zoekruimte parkeergarage |
| primair winkelfront | auto-circulatie |
| secundair winkelfront | langzaamverkeers-verbinding globale ligging |
| publiekstekkende functies | topografische gegevens |
| grootwinkelbedrijf | topografische gegevens |
| potentiele lokatie grootwinkelbedrijf | plangrens |
| overig | |

Afbeelding 7: structuurplan Binnenstad (bron: Structuur- en beeldkwaliteitsplan)

Nota parkeerbeleid Woerden

In de historische binnenstad van Woerden is de ruimte schaars. Dat geldt ook voor het parkeren. Om in te spelen op de komende ontwikkelingen in de binnenstad is parkeerbeleid opgesteld en door de raad vastgesteld (Beleidsnota Parkeren Centrum Woerden, vastgesteld op 25 september 2003).

De doelstelling uit de parkeerbeleidsnota luidt: "Het bieden van voldoende, goed bereikbare en betaalbare parkeervoorzieningen ten behoeve van de binnenstad, waarbij het parkeergebruik in de openbare ruimte en het zoekverkeer tot een minimum beperkt wordt".

Via een stelsel van parkeerbeheer (vergunningenstelsel) zal de fysieke parkeercapaciteit optimaal worden benut.

Met het vastgestelde parkeerbeleid is in hoofdlijnen gekozen voor:

- Het invoeren van nieuw beleid op het gebied van vergunningverstrekking, voor zowel de bewoners als de werkers;
- Het aanpassen van de tariefgebieden en het verhogen van de parkeertarieven;
- Het concretiseren van het fietsparkeerbeleid;
- Het concretiseren van het invoeren van een parkeerverwijssysteem.

Daarnaast biedt het beleid aanleiding tot het kiezen voor:

- Het creëren van voldoende parkeerruimte voor alle groepen parkeerders;
- Het monitoren van het beleid en de ontwikkelingen in het centrum;
- Sturing van de parkeerbehoefte bij planontwikkelingen in en om het centrum;
- Het, indien nodig, uitwerken van een parkeerreguleringssysteem in de woonwijken buiten het centrum.

4.3 Duurzaamheid

- De binnenstad wordt niet alleen "hoogwaardig en historisch" maar ook "duurzaam":
- het streven is om milieuhinderende bedrijven, waaronder garagebedrijven – voor zover zij nog niet zijn gesaneerd – te vervangen door centrumfuncties en woningen;
- indien noodzakelijk zal de bodem worden gesaneerd conform de wettelijke normen;
- ondanks het ambitieuze programma mag de verkeershinder niet toenemen en dient deze (op termijn) zelfs af te nemen;
- aanwezige ecologische kwaliteiten zullen zoveel mogelijk worden behouden en versterkt;
- ook in de binnenstad gelden de uitgangspunten van duurzaam bouwen (water, energie, afval, etc.).

Bij de uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen en het opstellen van samenwerkings- en realiseringcontracten wordt gestreefd naar realisatie van de aanbevelingen uit de "Visie op een duurzame binnenstad van Woerden 1999".

4.4 Deelgebieden

De Woerdense binnenstad is in het SBP opgedeeld in een tiental deelgebieden, te weten:

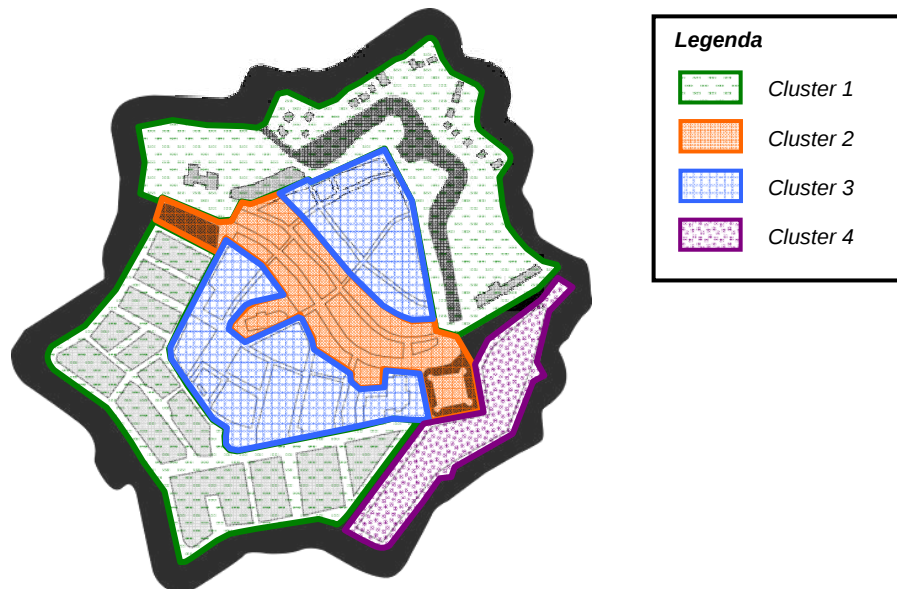
- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| ▪ de Singelwijk | ▪ de Haven en omgeving |
| ▪ het Kasteel en omgeving | ▪ de Voor- en Rijnstraat |
| ▪ het Singelpark | ▪ Vijfhoek-Noord |

- het Kerkplein en omgeving
- de Ring
- Vijfhoek-Zuid
- het Defensieterrein

Om te komen tot een overzichtelijke aanpak van het bestemmingsplan zijn deze deelgebieden geclusterd tot vier gebieden met overeenkomstige functies en structuren:

- Cluster 1 : de Singelwijk, het Singelpark en de Ring;
- Cluster 2 : de Voor- en Rijnstraat, de Haven en omgeving, het Kasteel en omgeving en het Kerkplein en omgeving;
- Cluster 3 : de Vijfhoek-Noord en de Vijfhoek-Zuid;
- Cluster 4 : het Defensieterrein (valt buiten het bestemmingsplan).

De clusters zijn geen strikt gescheiden eenheden, maar vormen in elkaar overlopende ruimtelijke en functionele structuren, die tezamen de karakteristiek van de binnenstad bepalen. De clusters zijn op afbeelding 8 "Clusters" hieronder weergegeven.



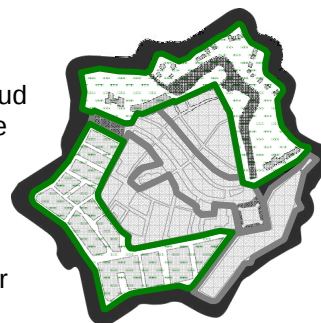
afbeelding 8: Clusters

De ruimtelijke structuur en functies per cluster kunnen als volgt worden samengevat:

Cluster 1: Singelwijk, Singelpark en Ring

Ruimtelijke structuur

Zowel in de Singelwijk als in het Singelpark staat het behoud van de bestaande kwaliteiten als woongebied voorop. In de Singelwijk betekent dit het behoud van kleine woonensembles, groen en een autoluw karakter. Het tuinstedelijke karakter van de Singelwijk zal zeker worden gehandhaafd. In het Singelpark dienen het groene karakter en de waardevolle bebouwing in haar specifieke structuur behouden te blijven.



Centrumfunctie en woonkwaliteit

De woonfunctie staat centraal in zowel de Singelwijk als langs de Ring. Een uitzondering op de woonfunctie langs de Ring vormen de polen Haven, Kasteel en Hoochwoert, waar het kernwinkelgebied als het ware de Ring raakt.

In de Singelwijk kan de woonfunctie worden gecombineerd met praktijkruimten en ateliers en langs de Ring kan de woonfunctie worden gecombineerd met dienstverlening.

Het aantal woningen in de Singelwijk is inmiddels uitgebreid met het project Nieuwe Markt – Meulmansweg. Aan de Prins Hendrikkade-Oranjestraat is een project voor aanvullende nieuwbouw in voorbereiding.

Ook in het Singelpark treffen we de functie wonen aan, maar de hoofdfunctie blijft recreatief parkgebied. Er wordt in principe geen nieuwe bebouwing toegestaan. In de toekomst zullen hier kleinschalige publiekstrekkende voorzieningen worden gerealiseerd. Dit project "Utrechtse Poort" bestaat uit onder andere horeca en ateliers die het gebruik van Singelpark ondersteunen, bijvoorbeeld kiosken met daarin ijsverkoop, natuur en kunst. Omdat de plannen voor de Utrechtse Poort nog onvoldoende concreet zijn, is met de plannen nog geen rekening gehouden in het bestemmingsplan.

Bereikbaarheid en openbare ruimte

De Ring wordt ook gekenmerkt door de verzorging van gehele hoofdcirculatie van auto-, vracht- en busverkeer van de binnenstad. Tevens blijft de Ring een belangrijke route in het netwerk van voetgangers en fietsers. De auto-infrastructuur op de Ring is echter wel geminimaliseerd en er is eenrichtingverkeer ingevoerd.

De Singelwijk en het Singelpark zijn autoluw/autoarm gemaakt. In deze cluster wordt de oorspronkelijke beplanting zoveel mogelijk behouden en hersteld.

Cluster 2:

Voor- en Rijnstraat, Haven en omgeving, Kasteel en omgeving en Kerkplein en omgeving

Ruimtelijke structuur

In deze cluster zijn de winkelvoorzieningen geconcentreerd. Het kerngebied krijgt een tripolaire structuur. De Haven e.o., het Kasteel e.o. en Hoochwoert vormen de polen. De tripolaire structuur omvat de belangrijkste historische routes en monumentale objecten. Rondom de tripolaire structuur zijn de meeste publiektrekkende centrumfuncties geconcentreerd, zodat de ruimtelijke hoofdstructuur tevens de 'drager' van het kerngebied vormt. De Voor- en Rijnstraat met hun karakteristieke gebogen lengteprofiel, inclusief de verbindende stegen, zijn de ruggengraat van de tripolaire structuur.



Centrumfunctie en woonkwaliteit

Zowel rond het Kasteel, de Haven en Hoochwoert, als in de Voor- en Rijnstraat is de woonfunctie geïntensiveerd, vooral door de komst van appartementen boven de winkels. In de Voor- en Rijnstraat wordt het wonen uitsluitend boven winkels toegestaan. De Voor- en Rijnstraat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van vele kleine en middelgrote winkels.

Het "nieuwe" Kerkplein (Hoochwoert) is het functioneel en ruimtelijk kloppende hart van Woerden gaan vormen. Het is vergroot om meer ruimte te bieden aan terrasjes,

markt en evenementen. Het winkelapparaat is uitgebreid en de ambiance is verbeterd. Het gebied is autoluw en deels autovrij. Nieuwe commerciële trekkers worden in de polen gesitueerd. Dit bevordert 'loop' en zo ontstaat een stedelijk zwerfmilieu. Bestaande horeca is op de huidige vestiging (o.a. kazerne, Kerkplein) bestemd. Ook kan de horeca binnen het zoekgebied worden uitgebreid tot circa 500 m².

Het Beeldkwaliteitplan voorziet in de komst van de Bonaventurakwadrant, waar de woon-, winkel en parkeersfunctie bij elkaar komen. Hiervoor bestaan echter nog geen concrete plannen.

In het Kasteel zijn nieuwe centrumfuncties ingepast: appartementen ten behoeve van een beschermde woonvorm, horeca en aanvullende commerciële ruimte. Het Kasteel is in dit bestemmingsplan ondergebracht in de bestemming "Wonen" met de aanduiding dat horeca en dienstverlening zijn toegestaan.

De haven is de recreatieve pool in de binnenstad, waar de nadruk in de ontwikkeling ligt op jachthavengerichte functies en het creëren van een aangename plek aan het water. De haven moet veel meer dan nu een beleefbare kwaliteit worden in de binnenstad. Hierbij speelt recreatie- en pleziervaart een belangrijke rol. Rond de haven wordt geen uitbreiding van het winkeloppervlak worden nagestreefd.

Bereikbaarheid en openbare ruimte

Het gebied binnen de vijfhoek, ten zuiden van de Achterstraat, wordt op termijn grotendeels parkeerarm gemaakt. Voor aanvullende parkeercapaciteit welke deels ondergronds zal worden uitgevoerd zijn het Bonaventurakwadrant, de Nieuwe Markt en eventueel de Haven potentiële locaties. Voor dit cluster geldt dat het historische karakter gehandhaafd blijft en waar nodig wordt versterkt. Dit betekent onder andere het behoud van het historische straten- en stegenpatroon.

Archeologische waarden

Onder Hoochwoert liggen diverse resten uit de Romeinse tijd, te weten het Castellum en de bijbehorende burgerlijke nederzetting. Dit gebied is dan ook aangewezen als gebied met zeer hoge archeologische waarde, en het zal in de looptijd van dit bestemmingsplan de monumentenstatus verkrijgen. Tot die tijd zal het bestemmingsplan het archeologisch beschermingsregime aan het Castellum bieden..

In 2002, 2003 en in 2004 is archeologisch onderzoek op het gebied verricht. Een beknopte samenvatting van de aangetroffen waarden is te vinden in bijlage B van de toelichting.

Het bouwplan omvatte van een nieuw plein, woningen, winkels, horeca en een parkeerkelder in twee bouwlagen. Bij de ontwikkeling van deze plannen zijn de maten en situering van de nieuwbouw afgestemd op de Romeinse grondlagen c.q. het Romeins Castellum. Hierdoor kon de parkeergarage buiten de grenzen van het Romeins Castellum worden.

Hoochwoert

De behoefte aan een structurele en duurzame vernieuwingsimpuls van de binnenstad heeft gestalte gekregen met het gebied Hoochwoert. Hiermee zijn in twee opzichten belangrijke effecten bereikt.

a. Ruimtelijk

Door de ontwikkeling rond het plan Hoochwoert wordt het centrum van Woerden omgezet naar een 3-polen structuur. Hierdoor wordt een duurzame impuls gegeven op het ontstaan van een meerdimensionale winkelstructuur. Niet alleen ontstaat er een

nieuwe winkelas, maar tevens wordt een nieuwe typologie openbare ruimte (te weten een plein) ingesloten in het Woerdense winkelgebied. Zodoende ontstaat een 'rijkere' winkelstructuur met meer verrassing en aanzienlijk hogere verblijfswaarde. Daarnaast is deze winkelpool gaan functioneren als vliegwiel voor verbetering van de gebieden tussen de drie polen. In deze gebieden kunnen attractieve, gespecialiseerde vestigingsmilieus ontstaan voor vernieuwende activiteiten die gebaat zijn bij relatief lage huisvestigingskosten (zogenaamde "zwerf"milieus).

b. Functioneel

Hoochwoert is in z'n geheel een nieuwe trekker voor het winkelhart van Woerden geworden. Door middelgrote tot grote winkelunits aan te bieden zijn hier ruimtes voor moderne winkelexploitaties ontstaan die tot voorheen niet in het centrum waren te vinden. Maar ook voor reeds gevestigde winkels liggen hier mogelijkheden om hun groei-ambitie te verwerkelijken. In functioneel opzicht is het plein van wezenlijke betekenis, niet alleen als oriëntatiepunt maar ook als verblijfsplek (ondermeer horeca en mogelijkheden voor terrasopstelling). Verder is de toevoeging van een substantiële, geconcentreerde parkeerfaciliteit een element van wezenlijke waarde voor het centrum van Woerden. Zonder parkeergarage had Hoochwoert in deze vorm en omvang niet gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast is hierdoor tevens de bereikbaarheid van het centrum als geheel verbeterd. Deze ondergrondse parkeergarage heeft zijn in- en uitgang aan de Meulmansweg (aan de zijde van de Nieuwe Markt) en een aparte ingang aan de Kazernestraat.

c. Horeca

In de voorwaarden zoals de Gemeente Woerden die heeft opgelegd voor de ontwikkeling van het plan Hoochwoert is 500 m2 horeca opgenomen rondom het nieuwe plein. Samen met de al aanwezige horeca rondom het nieuwe plein ontstaan hierdoor goede omstandigheden voor een 'verblijfsplein' waar mensen, winkelend publiek en bezoekers van de binnenstad, langer verblijven dan het feitelijke bezoek aan een of meerdere winkels. Bovendien draagt de horeca bij aan de uitstraling en sfeer van het plein. Winkels in het algemeen en trekkers in het bijzonder zijn erg gevoelig voor deze ruimtelijke en sociale omstandigheden. Tevens bestaat de mogelijkheid dat een (toekomstige) 'trekker' eigen horeca voorzieningen heeft die ook kunnen bijdragen aan de sfeer en de beleving van het plein.

De kazerne neemt bij de verdere ontwikkeling en invulling een belangrijke plaats in. De kazerne is een Rijksmonument met een verstilde binnenplaats. De horeca in de kazerne is sterk intern gericht op het rijksmonument. Naast het realiseren van winkels in de Kazerne is er ook ruimte voor vijf woningen.

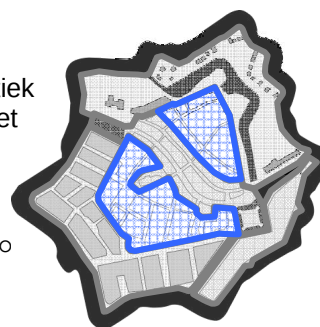
Het programma voor de verschillende centrumfuncties in het plan Hoochwoert is nauwgezet afgewogen en wordt ook in de toekomst beheerd. Hiervoor is een brancheringscommissie samengesteld waarin ondernemers, ontwikkelaar en de Gemeente Woerden zitting hebben. Binnen deze commissie wordt de indeling van Hoochwoert in verschillende branches in commerciële zin beheerd. Horeca is een onderdeel van het functionele programma voor het plan Hoochwoert. De horeca heeft dus logischerwijs een plek of vertegenwoordiging in de brancheringscommissie.

Cluster 3:

Vijfhoek-Noord en Vijfhoek-Zuid

Ruimtelijke structuur

De Vijfhoek-Zuid wordt gekenmerkt door een karakteristiek straten -en stegenpatroon. De gebogen structuur en het kleinschalige karakter van de Havenstraat blijven behou-



den, evenals enkele doorgaande tracés. In de Vijfhoek-Noord treffen we een grofmazige karakteristieke structuur aan.

Om het binnengebied toegankelijk te maken, bestaat er de mogelijkheid om nieuwe stegen te realiseren die goed aansluiten bij het historische stratenpatroon. Tevens worden bedrijfspanen herontwikkeld, wat het mogelijk maakt om de "buitengevels" van deze bouwblokken ingrijpend te vernieuwen en de binnengebieden conform een eigen thema uit te werken.

Centrumfunctie en woonkwaliteit

De woonfunctie zal uitgebreid worden, mogelijk door na sloop nieuwe woningen te realiseren. De ligging van de Vijfhoek-Noord tussen het commerciële winkelgebied en het recreatieve Singelpark, zal worden benut voor aantrekkelijk stadswonen. Er bestaan mogelijkheden voor enkele kleinere invulprojecten binnen de bestaande structuur. Aan de Torenwal/Jan de Bakkerstraat zullen in een vervangend nieuwbouwproject vijf stadswoningen met parkeren op de begane grond worden gerealiseerd.

Door de verplaatsing van het garagebedrijf aan het Plantsoen is de mogelijkheid ontstaan om ook hier de woonfunctie te versterken. Het plan is in een vergaande staat van voorbereiding. Het voorziet in ruim 40 woningen c.q. appartementen met enkele commerciële ruimten en een parkeerkelder. Hier zal qua hoogte, formaat en vormgeving worden afgeweken van de zgn. Woerdense modelwoning. Het gaat bij dit project immers niet om een individuele invulling van een gat in een bestaande gevelwand, hier is veeleer sprake van "gebiedsontwikkeling" waarin ook de binnenruimten van het bouwblok zijn betrokken.

In de Vijfhoek-Zuid wordt door middel van "invulprojecten" de woonfunctie uitgebreid. Er zal hier een mix ontstaan van winkels, woningen, kleinschalige dienstverlening en ateliers. Verspreiding van de horeca is in deze cluster niet gewenst. Aan het Plantsoen bestaat het initiatief "Utrechtse Poort", voor de ontwikkeling van een grand café met een atelier en andere voorzieningen voor kunst en cultuur en een parkeergarage. De naam is afgeleid van de voormalige oostelijke stadspoort van Woerden die hier in het verleden heeft gestaan). Deze planontwikkeling is echter nog niet zover dat dit in het bestemmingsplan kon worden opgenomen.

Bereikbaarheid en openbare ruimte

De inrichting van het cluster heeft een stenig karakter; beplanting wordt alleen toegestaan op plekken waar daar echt ruimte voor is. Het gehele cluster wordt autoluw gemaakt door middel van 30 km/u-zones.

In de Vijfhoek-Zuid krijgt de Havenstraat een belangrijke functie voor het langzaam verkeer. Het aantal parkeerplaatsen in de Vijfhoek-Noord blijft grotendeels gehandhaafd. Het parkeren ten behoeve van woningbouw zal op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

5

Beeldkwaliteit

In de fysieke binnenstad van Woerden vinden voortdurend grote veranderingen plaats. Verwacht mag worden dat deze een impuls geven aan verdere vernieuwingen en functiewijziging met name in het gebied Voor-, Achter-, Haven- en Rijnstraat, het kernwinkelgebied dat zich kenmerkt door de opbouw van individuele panden. Bij vernieuwing in dit gebied doet zich het volgende dilemma voor:

- beschermen, behouden en terugbrengen van bebouwing door het geven van slechts beperkte mogelijkheden tot verandering en vergroting;
- bieden van flexibiliteit en mogelijkheden tot uitbreiding.

Gebleken is dat een al te stricte bescherming van bestaande bebouwing en structuren belemmerend werkt voor nieuwe plannen van particulieren en ontwikkelaars, waardoor de beoogde vernieuwing wel eens achterwege zou kunnen blijven.

Om aan de gewenste dynamiek tegemoet te komen zou uitgegaan kunnen worden van de maatvoering van de Woerdense stadswoning zoals die in het Structuur- en beeldkwaliteitsplan “Binnenstad Woerden” (SBP) is opgenomen. In dit SBP is uitgegaan van een Woerdense stadswoning van 3 lagen met een kap, de karakteristieke Woerdense stadswoning bestaat echter uit 2 lagen met kap. Door overeenkomstig het SBP te kiezen voor 3 bouwlagen met kap zou meer ruimte kunnen ontstaan voor vernieuwing en vergroting van de bestaande bouwvolumes. In de praktijk zou dit echter leiden tot het opzoeken van de geboden maxima waardoor een uniformiteit zou ontstaan die uiteindelijk afbreuk doet aan de bestaande karakteristieke differentiatie. De te hanteren uitgangspunten zoals geformuleerd in de Welstandsnota bieden ook weinig soelaas om de gevreesde schaalvergroting en uniformiteit het hoofd te bieden.

Om te voorkomen dat de binnenstad voor nieuwe ontwikkelingen door te strakke regelgeving ‘op slot gaat’, of juist als gevolg van veel flexibiliteit ‘te ruim in de jas zit’, is behoefte aan een op de betreffende situatie toegesneden aanpak.

Hiervoor is de bebouwingsstructuur van de binnenstad nader geschouwd. Startpunt hierbij is datgene wat reeds in het SBP en de Welstandsnota is vastgelegd. In de hierna volgende tekst is aan de hand van drie stappen een aantal stedenbouwkundige criteria ontwikkeld die van belang zijn bij het toetsen van bouwplannen in de binnenstad. Deze benadering is in de bouwregels van de bestemming “Centrum (C)” met bijbehorende ontheffingsmogelijkheden (artikel 4 van de regels) verwerkt.

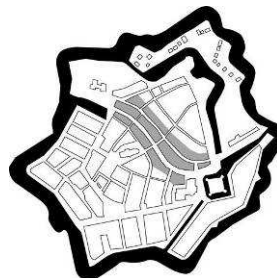
5.1 Het Structuur- en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Woerden

Het Structuur- en beeldkwaliteitsplan (SBP) schetst vooral de uitgangspunten op het schaalniveau van de stad als geheel maar ook op dat van het niveau van het afzonderlijke gebouw.

In het SBP worden in de binnenstad vijf gebiedsdelen onderscheiden, weergegeven op de volgende bladzijde.

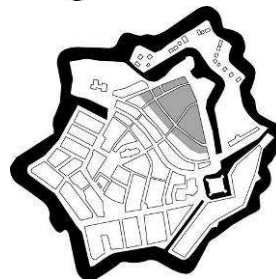
1. *Voor- Rijn- en Havenstraat*

Met een sterke oost-west gerichtheid. Verbinding tussen de straten door karakteristieke, maar weinig dominante stegenstructuur.



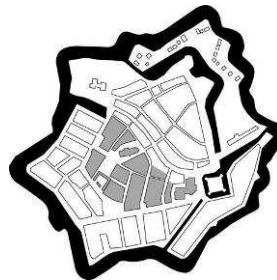
2. *Vijfhoek noord*

Met een nog kenmerkende middeleeuwse structuur, een mix van bouwblokken die de structuur bepaalt
Vijfhoek noord heeft rommelige structuur (afwisseling van gebouwen met hoge kwaliteit door arbeiderswoningen.



3. *Vijfhoek zuid*

Eveneens met een nog kenmerkende middeleeuwse structuur. In dit deel is een sterk contrast tussen architectonisch fraaie en overwegend architectonisch zwakke gebouwen.



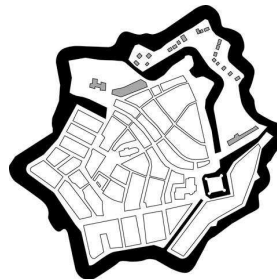
4. *Singelwijk*

Bestaande uit een rechthoekig blokkenpatroon van woonstraatjes tussen ring en singel.



5. *Singelpark*

Opgebouwd uit een combinatie van villa, groen en water.



Nieuwe bebouwing

Het SBP stelt dat nieuwe bebouwing niet boven de historische basishoogte (wordt niet verklaard in de woordenlijst van het SBP) mag uitsteken. Het gebouw moet het historische bouwblokkentapijt volgen en mag niet hoger zijn dan drie bouwlagen met een kap. Bovendien dient:

- het bouwblokkentapijt hersteld te worden;
- het stratenpatroon gehandhaafd te blijven;
- de gevelrooilijnen gerespecteerd te worden alsmede
- de haakse parcellering hersteld te worden.

In het plan wordt stilgestaan bij de historische context, de ontwikkeling alsmede de kenmerken van de verschillende gebiedsdelen.

Woerdense stadswoning

Op gebouwniveau wordt in het SBP uitgegaan van de Woerdense stadswoning, een woning die, strak in de rooilijn staat, een verticale gevelindeling heeft, een smalle beukmaat (5m), een goothoogte van maximaal 9 meter en een nokhoogte van maximaal 12 meter. De kapvorm versterkt de individualiteit. Een nokrichting loodrecht op de straat heeft de voorkeur. In de architectuur past een moderne verdiepingshoogte. De woning heeft een façade met een zware daklijst. De gevel staat als het ware los voor het gebouw.

In een meer gedetailleerde inventarisatie van de binnenstad is gebleken dat meerdere gebouwentypen karakteristiek genoemd kunnen worden, en dat deze tezamen het gevarieerde stadsbeeld bepalen. Ook is naar voren gekomen dat de Woerdense stadswoning niet drie, maar twee bouwlagen telt. Daarnaast is in het ontwerpproces voor nieuwe invullingen gebleken dat de Woerdense stadswoning als enig richtinggevend model onvoldoende mogelijkheden biedt.

5.2 Welstandsnota

In de Welstandsnota wordt ingegaan op het stadssilhouet dat in belangrijke mate wordt bepaald door de verschillende objecten zoals kerken, kasteel en arsenaal. In deze nota wordt ingegaan op de ontstane driepolenstructuur als gevolg van het plan Hoochwoert:

- gebied rond de haven (watergebonden activiteiten)
- het kasteel (museale en sociaal culturele functies)
- Kerkplein (horeca winkelen en wonen)

Uitgangspunten op gebiedsniveau hebben betrekking op:

- zoeken van aansluiting bij de bestaande bebouwing
- handhaven en versterken van bestaande gevelrooilijnen
- in acht nemen van de bestaande parcellering

In de Welstandsnota staat aangegeven dat nieuwbouw in de binnenstad dient plaats te vinden op basis van de gedefinieerde Woerdense stadswoning en dient aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Verder wordt nieuwbouw getoetst op:

A. Situering

Rooilijn, zijdelingse afstand, oriëntatie

B. Hoofdvormen

Bouwmassa, Bouwhoogte, Kapvorm, Kaprichting

C. Gevelaanzichten

Gevelopbouw, Gevelindeling, Plasticiteit, Materialisatie en detaillering, Materiaalgebruik en verwerking, Specifieke materiaalkleur, Detaillering

De aspecten genoemd onder A en B lenen zich voor regeling in het bestemmingsplan. Onderdeel C is vooral welstandelijk van karakter

5.3 Een nadere beschouwing

Zowel het SBP als de Architectuurnota bieden te weinig houvast voor de te hanteren uitgangspunten voor vernieuwing omdat de gestelde uitgangspunten vooral op gebouwniveau zijn geformuleerd. Het enkele gebouw maakt juist deel uit van het grotere geheel, van de compositie die binnenstad heet, en waarvoor in het bestemmingsplan de juridisch afdwingbare regelgeving vorm heeft gekregen.

Uitgangspunt van de gemeente is een vitale binnenstad. Een binnenstad die zich dus moet kunnen blijven vernieuwen. Het moeilijke bij deze vernieuwing is dat tegelijkertijd aan twee (vaak tegenstrijdige) randvoorwaarden tegelijkertijd moet worden voldaan:

1. tegemoetkomen aan efficiënte planontwikkeling

Deze randvoorwaarde wordt vanuit de ontwikkelaar gesteld. In veel gevallen zal vernieuwing er namelijk toe leiden dat panden worden vergroot om extra woonoppervlak te realiseren of om een betere ontsluiting te kunnen bewerkstelligen. Kostbare vernieuwing kan worden bekostigd door de mogelijkheid om extra bouwvolume te realiseren. Dit gebeurt dan ook door vergroting van de bouwhoogte (verhoging van de kap) of door vergroting in de breedte (samenvoegen van panden).

2. handhaven van het gedifferentieerd beeld

De gemeente zelf heeft als randvoorwaarde gesteld dat het beeld van de binnenstad, dat gedifferentieerd van opbouw is, gehandhaafd dient te worden. Dit kan worden uitgelegd als het proberen te voorkomen van uniforme oplossingen waardoor de differentiatie vervlakt.

5.3.1 Oplossingsrichtingen

Om deze randvoorwaarden met betrekking tot vernieuwing en differentiatie (straat en kappen) in het bestemmingsplan te kunnen regelen staan de volgende wegen open:

- een conserverende benadering:

Alles bestemmen zoals het is. Hiermee wordt de differentiatie gehandhaafd. Nadeel is dat vernieuwing nauwelijks zal plaatsvinden omdat de mogelijkheden te beperkt zijn om uit de kosten te komen.

- vastleggen van maximale maatvoering per gebied:

Hiermee wordt meer vrijheid geboden en deze regeling zal positief werken op de vernieuwingsvraag. Nadeel is dat de maxima worden opgezocht waardoor weer uniformiteit zou kunnen ontstaan. Gezien de versnipperde eigendomssituatie hoeft hiervoor niet gevreesd te worden.

- regelgeving op blokniveau opstellen

Hierdoor is de differentiatie per blok gewaarborgd. Nadeel is dat ook op dit niveau de huidige situatie zodanig gedifferentieerd is dat de verschillen met andere blokken, met

name in de Rijn- en Havenstraat, zo miniem zijn dat dit zou kunnen leiden tot een situatie zoals onder het vorige punt aangegeven. Maar ook hier geldt dat de eigendomssituatie zodanig is dat voor uniformiteit niet gevreesd hoeft te worden.

Iedere benadering heeft zo zijn voor- en nadelen. Gezocht is daarom naar een mogelijk genuanceerdere regelgeving.

5.3.2 De praktijk

Bestudering van een aantal recente bouwplannen voor vernieuwing in de verschillende gebiedsdelen van de Woerdense binnenstad laten het volgende beeld zien:

- individuele panden worden verhoogd vanwege realisatie van een extra woonlaag: de bouwhoogte neemt toe en nieuwe kappen worden afgetopt;
- afzonderlijke panden worden samengevoegd tot een nieuwe bouwmassa waardoor meerdere woningen op efficiëntere wijze kunnen worden gerealiseerd en ontsloten: de ritmiek of parcellering in het straatbeeld verandert, in plaats van verticale geleiding ontstaat horizontale geleiding, kappen verdwijnen meestal;
- aanpak van meer dan drie panden leidt tot uniformiteit op het niveau van het gehele bouwblok waarmee het gedifferentieerde beeld in hoogte en breedte verdwijnt: er ontstaat repetitie van hetzelfde stadswoningtype of een nieuw eenvormig bouwblok waarbij de architecturale oplossing het beeld bepaalt in plaats van de opbouw door verschillende bouwmassa's.

In bovengenoemde gevallen spelen economische motieven in de discussie een belangrijke rol. Het gevolg is dat het bouwprogramma het beeld dreigt te gaan bepalen, hetgeen strijdig is met de keuze om van een bouwtypologie uit te gaan.

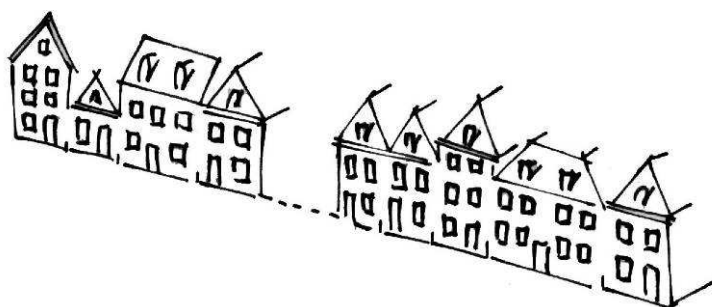
In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat praktisch alle geanalyseerde recente bouwplannen laten zien dat er sprake is van schaalvergroting. De discussie, die in ieder onderhavig geval gevoerd moet worden, is in welke mate schaalvergroting kan worden toegestaan. Met andere woorden aan welke stedenbouwkundige criteria (massa, hoogte, breedte) op het niveau van gebouw, straatwand en bouwblok moet voldaan worden.

5.3.3 Drie niveaus

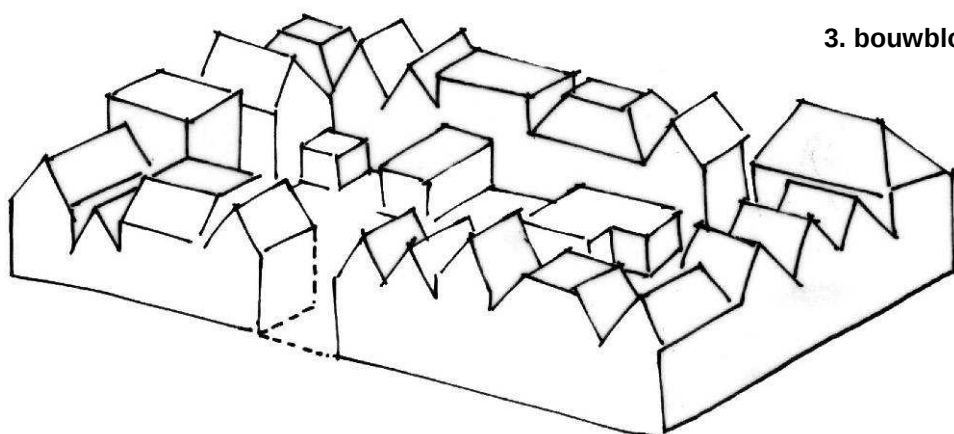
Uit analyse van de bestaande vernieuwingsoperaties blijkt dat de beslissingen op een drietal niveaus hun effect hebben, namelijk op dat van het gebouw (1), die van de straatwand (2) en op die van het bouwblok (3). Op de volgende bladzijde wordt daar kort op ingegaan.



1. gebouw



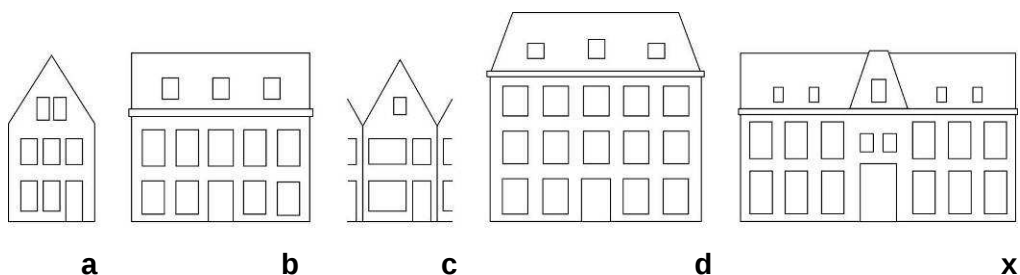
2. straatwand



3. bouwblok

1. Het gebouw

In de verschillende nota's voor de binnenstad wordt de 'De Woerdense Stadswoning' aangegeven als hét basiselement dat het straatbeeld vormt. Een nadere analyse laat zien dat er meerdere bouwstenen zijn waaruit het straatbeeld is opgebouwd en die dus ook kunnen worden benut in gevallen waarbij sprake is van de wenselijkheid om het bouwvolume te vergroten en daardoor een haalbare vernieuwing/verandering te bewerkstelligen. Hieronder worden de typen in het kort toegelicht.



a. De stadswoning

Met een sterke verticale geleding en dwarskap. Komt in meerdere gedaanten voor. Er zijn smalle en bredere typen te onderkennen, met twee woonlagen en (bewoonde) kapverdieping, dit in afwijking van de in het SBP genoemde definitie van een stadswoning van 3 lagen met kap. Verhouding breedte - hoogte is 1:2.

b. Stadshuizen

Daarnaast is er een familie van grotere stadshuizen. Breed met verticale gevelindeling. Verhouding breedte – hoogte is 1:1 met langskap.

c. Rijenhuus

Al dan niet opgebouwd uit een individueel pand, maar onderdeel uitmakend van de architectonisch vormgegeven straatwand. Verhouding breedte - hoogte 1: 2 met langs of dwarskap.

d. Villa

Een aparte categorie is het vrijstaande huis, in de meeste gevallen een villa met kubische massa. Verhouding breedte – hoogte 1:1 met kap.

x. Complexen

Militaire en verzorgende instellingen, grotere gebouwen voor bijvoorbeeld opslag en bedrijven komen verspreid voor. De bouwmassa onderscheidt zich van omgeving door schaal en architectuur.

2. De straatwand

De straatwanden vormen de omhulsels van de bouwblokken en zijn opgebouwd uit de gevels. De straatwanden hebben een verschillend karakter:

- Sterk wisselend (bij individuele panden) en verticaal met daklijst en gesloten wanden;
- Compositie, (bij complexgewijze aanpak) vaak met horizontale en verticale geleding en aandacht voor hoekoplossingen met dwars- of langskappen of combinaties en over het algemeen een gesloten beeld, maar met open/half open hoeken;
- Brokkelig of juist heel open, opgebouwd uit kleinere complexen of individuele panden en groen.

3. Het bouwblok

De bouwblokken, opgebouwd uit massa's met aan- en uitbouwen komen in verschillende verschijningsvormen voor:

Gesloten blok:

- gesloten gevelwand, gesloten hoeken, individueel pand in blok, sterke verticale geleding, kapvormen dominant aanwezig, stenig, harde scheiding van openbaar naar privé

Gesloten blokken komen voor in de Singelwijk, en ook in het centrumgebied: Voorstraat, Rijnstraat

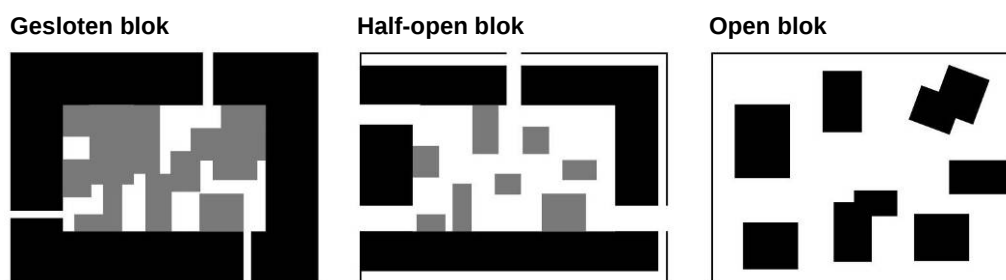
Half-open blok:

- bouwstroken, open&gesloten hoeken, horizontale geleding, individuele kap of kap in rij, stenig, doorzicht naar binnenterrein

Half-open blokken zijn gelegen in de Vijfhoek Zuid en ook enkele in de Singelwijk

Open blok:

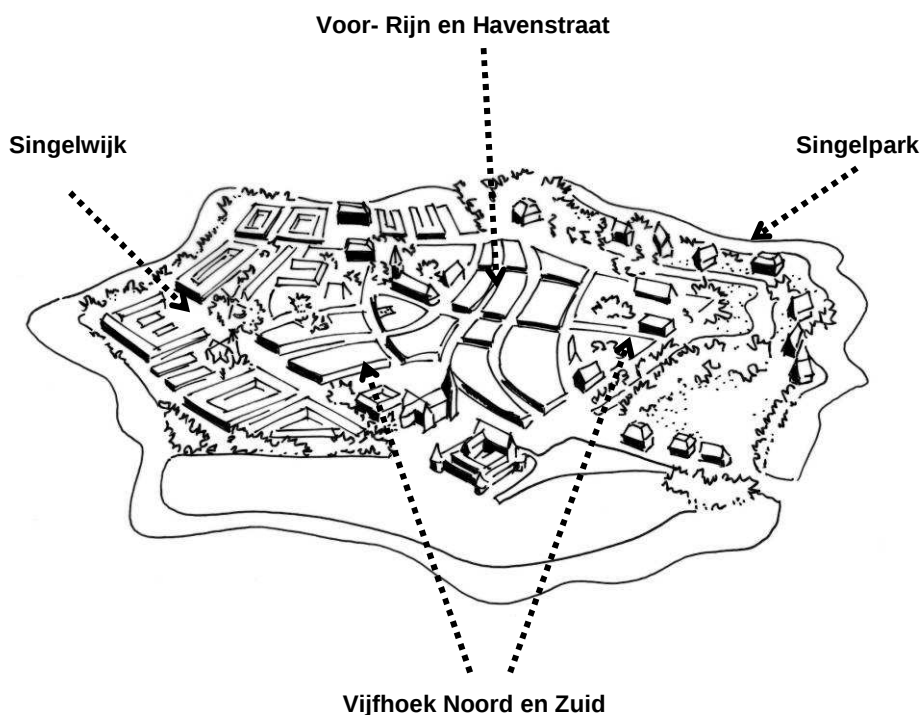
- individuele panden, ruime kavels, tuinen aan straat, groen, gedifferentieerd in kapvorm, panden op zichtlijnen, privé en openbaar gebied vloeien in elkaar over. De bebouwing in het Singelpark is hiervan een kenmerkend voorbeeld.



5.4 Ruimtelijke opbouw binnenstad

In deze paragraaf wordt de ruimtelijke opbouw van de binnenstad ontleed aan de hand van hiervoor aangegeven opbouw (van groot naar klein) in bouwblok, straatwand en gebouw.

De gebiedsindeling zoals die gemaakt is in het beeldkwaliteitsplan is deels gekoppeld aan op handen zijnde ontwikkelingen in het betreffende gebied. Puur kijkend naar de ruimtelijke kenmerken valt de binnenstad op te delen in vier gebieden. Aan de hand van deze (op ruimtelijke kenmerken gebaseerde) gebiedsindeling kan, in samenhang met de hiervoor beschreven drie niveaus, toetsing van bouwplannen plaatsvinden.



1. *Voor- Rijn- en Havenstraat e.o.*

- Het historisch gegroeid gebied op basis individueel pand met stedelijk karakter
- Maatvoering afgestemd op de voetganger
- Smalle straten evenwijdig aan verloop van de Rijn,
- Loodrecht daarop verbonden door stegen
- Gesloten bouwblokken
- Gevarieerde bouwhoogte bestaande uit 2 lagen met wel of niet bewoonde kapverdieping (overwegend dwarskap)
- Aaneengesloten gevelwanden
- Opgebouwd uit individuele panden
- Begane grondlaag winkel met daarboven meestal wonen, soms van oudsher opslag (pakhuis)
- Parcellering 7-10m.
- Ritmiek: baaabaab/aabaaaaaabab/ababaa etc. (Voorstraat)

2. *Vijfhoek noord en zuid*

- Mix van individuele panden met grotere bouwmassa's (bijzondere functies)
- Maatvoering afgestemd op voetganger en autoverkeer
- Bredere straten, pleinen en pleinachtige ruimten, met name in centrum zuid
- Overwegend gesloten bouwblokken
- Gevarieerde bouwhoogte bestaande uit 2-3 bouwlagen met kap
- Opbouw uit individuele panden
- Begane grondlaag wonen, werken, ateliers e.d. met daarboven wonen
- Parcellering wisselend
- Onderbroken gevelwanden met doorkijk naar binnenterreinen
- Ritmiek: baaaaxbbxbabb/bbaacc/x

3. *Singelwijk*

- Planmatig opgezette buurten
- Maatvoering afgestemd op auto en voetganger
- Straten, pleintjes en hoven, tuindorpachtig groen karakter
- Aaneenrijging van individuele panden tot een ontworpen straatwand
- Gesloten hoeken aan binnenring, daarbuiten open hoeken
- Begeleidt de centrumring door stapeling op bijzondere punten
- Bijzondere aandacht voor details op blokniveau
- Bouwhoogte overwegend 1-2 lagen met kap
- Ritmiek: CccccccccccccC/Ccccc

4. *Singelpark*

- Individuele panden afgewisseld door privé en openbaar groen
- Forse maatvoering van individuele pand
- Open bouwstructuur
- Lanen, straten en singels bepalen parkachtig karakter
- Bouwhoogte 2-3 lagen met kap
- Ritmiek: d d d d / d

5.5 Relatie met de bouwregels

Genuanceerd bestemmen met inachtneming van de uitgangspunten van opbouw van de binnenstad moet voorkomen dat ontoelaatbare schaalvergroting en uniformiteit gaan ontstaan.

Uitgaande van het hiervoor omschreven stedenbouwkundige opbouw zijn hieronder per deelgebied de uitgangspunten voor vernieuwing op een rij gezet. De uitgangspunten beperken zich tot de stedenbouwkundige elementen die in de bouwregels van dit bestemmingsplan zijn vertaald, in relatie tot wat de kaart hierover aangeeft. Zie met name hiervoor artikel 4 (centrum), lid 2 (bouwregels), lid 5 (ontheffingen) en de kaart.

1. Voor- Rijn- en Havenstraat e.o.

Bij vernieuwing van één- en tweelaagse bebouwing kan een extra woonlaag worden toegestaan. Ten behoeve van zo'n tweede of derde woonlaag is het na verkregen ontheffing toegestaan de goot- en bouwhoogte in de respectievelijke blokken maximaal 1,5 m te verhogen. Dit geeft ruimte voor een volwaardige woonlaag in de kapverdieping. Voorwaarde blijft dat de verhoging past in het straatbeeld.

Omdat het in de hoogste panden (nokhoogte 12m) nu al mogelijk is de kapverdieping tot volwaardige woonlaag om te vormen, worden deze panden niet verhoogd.

Indien een kap aanwezig is, blijft deze, voor zover zichtbaar vanaf de straat, behouden. Bij nieuwbouw sluiten kapvormen aan op de belendende gebouwen.

De gevelbreedte mag niet meer zijn dan op de kaart staat aangegeven.

Ontheffing kan worden verleend het samenvoegen van panden als daarmee de ritmiek van het straatbeeld niet wordt aangetast.

Dit kan door bij samenvoeging de bestaande gevel- en dakopbouw te behouden of door bij vernieuwing de bouwtypologie toe te passen. De Woerdense stadswoning (bouwsteen type a) resulteert dan in bouwsteentype aa. Ook kan gebruik gemaakt worden van het type stadshuis, dit resulteert dan in type b.

Afwijken van de parcellering mag dus als voldaan wordt aan deze richtlijn.

In dit gebiedsdeel wordt weinig vrijstelling gegeven, gezien de dominantie van het type a en daarmee van de kwetsbaarheid van de karakteristiek in dit gebied.

2. Vijfhoek noord en zuid

Hier worden dezelfde richtlijnen gehanteerd als voor de Voor-, Rijn- en havenstraat. Daarenboven kan een nieuw complex worden toegestaan wanneer dit qua functie past en zich voegt in de opener bouwblokstructuur van deze gebieden. Het is opgebouwd uit de typen a en b, dan wel het vervangt een type x.

In vergelijking met de Voor-, Rijn- en Havenstraat kunnen in dit gebied meer vrijstellingen worden verleend vanwege de gevarieerdere opbouw (meerdere typen) van het gebied.

3. Singelwijk

Verhoging van de bouwmassa's is niet toegestaan behalve op enkele punten aan de ring, waar een stedenbouwkundig accent gewenst is.

4. Singelpark

Ook hier wordt conserverend bestemd. De bebouwing is conform de huidige situatie bestemd.

6

Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Methodiek

Het bestemmingsplan, inclusief plankaart en de bijbehorende regels, omvat regels voor gronden gelegen in de gehele binnenstad, zoals dit gebied in paragraaf 1.2 is gedefinieerd.

Op de bestemmingsplankaart en regels is het formele binnenstadsbeleid “vertaald”. Het bestemmingsplan heeft enerzijds een conserverend, statisch, karakter, en anderzijds biedt het juist mogelijkheden voor toekomstige, dynamische ontwikkelingen. Binnen het vrij statische ruimtelijke gegeven is voor een groot deel van het centrumgebied een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van de functie-invulling opgenomen. Binnen de meer uniforme woongebieden, waarin geen grote veranderingen te verwachten zijn, is een dergelijke flexibiliteit niet nodig.

De flexibiliteit komt vooral tot uiting in de bestemming “Centrum”, zoals beschreven in artikel 4 van de regels. Hier is gekozen voor een brede doeleindenomschrijving waarbij meerdere deelbestemmingen kunnen voorkomen. Hierdoor ontstaat ook een overzichtelijk kaartbeeld. De bestemming “Centrum” voorziet in een groot aantal deelbestemmingen, waarvan ‘wonen’, ‘detailhandel’ en ‘dienstverlening’ de belangrijkste zijn en waarbij voor ‘horeca’ specifieke locaties zijn opgenomen.

Daarnaast bieden ook de gebruikelijke ontheffingen en, in mindere mate de wijzigingsbevoegdheden, een handvat om ook in de meer statische onderdelen van de binnenstad in te spelen op maatschappelijke veranderingen die gedurende de looptijd van het bestemmingsplan verwacht kunnen worden.

In het totaalbeeld neemt het kernwinkelgebied een speciale plaats in. Deze voor de binnenstad zo karakteristieke “ruggengraat” heeft een aparte aanduiding gekregen en in de regels zijn specifieke regels opgenomen om de karakteristiek zoveel mogelijk te behouden. Ruimtelijk betreft het hier de conservering van bestaande pandbreedtes, goothoogtes, kapvormen en gevelbeëindigingen (zie ook hoofdstuk 5 “Beeldkwaliteit”). Met een specifiek vestigingsbeleid voor winkels en andere functies wordt functioneel invulling gegeven aan het kernwinkelgebied.

Op de plankaart zijn de voor de binnenstad zo belangrijke monumenten en karakteristieke bebouwing aangeduid en in het bestemmingsplan is het gehele plangebied mede bestemd voor het behoud van de daar aanwezige archeologische waarden. Deze kenmerken dienen te worden opgevat als aanvullende aanduidingen en bestemmingen die vooral waar het gaat om de te beschermen waarden, een belangrijke rol vervullen.

6.2 Bestemmingen

Artikel 3: Bedrijf

Verschillende opslagplaatsen, waaronder voormalige kaaspakhuizen, zijn als “Bedrijf” bestemd. Bijlage 1 ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’ (behorende bij de regels) geeft een opsomming van de toegelaten bedrijfstypen overeenkomstig de “Staat van bedrijfsactiviteiten”. Gelet op de ligging van de bedrijven in een intensief bebouwde binnenstad waar de functie ‘wonen’ de basiskwaliteit bepaalt, zijn uitsluitend bedrijfsfuncties in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

Bevi-inrichtingen, vuurwerkbedrijven en Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 4: Centrum

Deze bestemming is voornamelijk geconcentreerd in het winkelgebied van Voor- en Rijnstraat, alsmede in de Vijfhoek Zuid, rond de Havenstraat en in de Vijfhoek Noord aan de zuidzijde van de Achterstraat. Voorts heeft Hoochwoert voorzien in een aanmerkelijke vernieuwing en uitbreiding van de centrumvoorzieningen. Onder de functies die binnen "Centrum" vallen ontbreken de kantoren. Het beleid is er bewust op gericht zelfstandige kantoren te weren, ten gunste van detailhandel en consumentverzoeken de dienstverlening. Ook nieuwvestiging van horeca, voor zover niet vallende onder het begrip 'daghoreca' is in het centrum ongewenst.

De bouwhoogten zijn op de plankaart aangegeven. In de bouwregels is het gestelde in paragraaf 5.5 met betrekking tot een extra bouwlaag verwerkt. Bebouwing achter het hoofdgebouw mag in principe niet hoger zijn dan 1 bouwlaag (4 m.), teneinde bouw- en gebruiksmogelijkheden van aanliggende percelen niet onevenredig te belemmeren.

Het kernwinkelgebied is op de plankaart als zodanig aangeduid. Het deelgebied Hoochwoert is in het kernwinkelgebied getrokken. Hierdoor heeft de gewenste tripolaire structuur vorm gekregen.

De regeling is toegeschreven naar het behoud van de eigen karakteristiek van dit bestaande winkelgebied. Het handhaven van de bestaande parcellering is voorgeschreven. Na ontheffing kan hiervan worden afgeweken, mits dit een versterking betekent van de bestaande parcellering en tevens het historische straatbeeld hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Voorts spelen elementen als gevelbeëindigingen, goot- en nokhoogtes, alsmede nokrichtingen een rol in de karakteristiek van het centrumgebied (zie hoofdstuk 5 "Beeldkwaliteit").

Binnen het kernwinkelgebied is een specifiek vestigingsbeleid voor de verschillende centrumfuncties vorm gegeven. In het gehele gebied zijn op de begane grond winkelvestiging en consumentverzorgende dienstverlening toegestaan. Hieronder wordt ook de daghoreca verstaan. De verdiepingen zijn ten behoeve van het wonen bestemd, alsmede voor die afwijkende functies, die daar ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpplan reeds gevestigd waren. In het kernwinkelgebied is bestaande horeca, niet zijnde daghoreca, overeenkomstig de huidige categorie en op de huidige vestiging vastgelegd (h=).

Buiten het kernwinkelgebied zijn de bestaande detailhandel en bestaande woningen op de huidige vestiging bestemd. Deze plaatsen zijn op de plankaart aangeduid met (dh) en (w). Aan de Hoge Woerd is het nieuw te ontwikkelen corporatiehotel ingepast, eveneens met de aanduiding (w). Dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen kunnen ook in het centrumgebied buiten het kernwinkelgebied worden gevestigd. Ook bestaande horeca is aangeduid (h=). Op de verdiepingen bevinden zich bovenwoningen, afwijkende functies die hier reeds aanwezig zijn, blijven ook toegestaan. Omdat de Achterstraat een perifere positie ten opzichte van de tripolaire winkelstructuur inneemt, is de winkelfunctie hier 'bevroren' en afgebouwd. Uitsluitend waar bestaande winkels met hun front naar de Achterstraat zijn gericht, is zelfstandige winkelvestiging toegestaan. Daarbuiten mag zich geen nieuw winkelfront ontwikkelen. Een menging van wonen en kleine, schone ambachtelijke bedrijven en dienstverlening is hier wel mogelijk en onderstreept het oorspronkelijke karakter van de Achterstraat. Ook hier zijn afwijkende gebruiksvormen (horeca, dienstverlening, internetcafé) apart aangeduid.

Ook voor het gebied Hoochwoert zijn de bouwblokbegrenzings- en de toegestane maximale hoogten overeenkomstig de bestaande situatie bepaald. Historische rooilijnen zijn met dit project gerespecteerd. Het bouwen dient in de rooilijn te geschieden.

In het ontwerp van Hoochwoert is de typische parcellering van het oude Woerden teruggebracht. Daarom geldt ook voor dit nieuwe gedeelte de regeling om de verticale geleiding van gebouwen te behouden.

In het deelgebied is een volledig ondergrondse parkeergarage voor 520 stallingplaatsen gerealiseerd.

Door de situering van de bouwblokken is het nieuwe Kerkplein ontstaan, dat door de aanliggende historische bebouwing met bijzondere functies (Kerk, Arsenaal, Kazerne, Pastorie) een karakteristiek recreatief aantrekkelijke verblijfsruimte in de binnenstad vormt, waarbij winkelen en verblijven voorop staat.

Artikel 5: Groen

De grotere groengebieden zijn als zodanig bestemd. Dit zijn het Exercitieveld, delen van het Singelpark, het gebied rond de molen, het Plantsoen en de overige singeloevers, voor zover zij nu een “zachte” groene inrichting hebben. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van twee bestaande volières aan de Oostsingel, die in de bestemming zijn opgenomen. Voor het overige mogen uitsluitend bij de bestemming passende andere bouwwerken, waaronder straatmeubilair, worden gebouwd.

Artikel 6: Kantoor

Aan de Westdam bevindt zich een enkel zelfstandig kantoor, dat als zodanig is bestemd. Onder dit kantoor bevindt zich een parkeergarage.

Veel kantoorvestigingen in de binnenstad bevinden zich in oorspronkelijke woonhuizen, die in de loop der tijd gedeeltelijk dan wel volledig als kantoor in gebruik zijn genomen.

Omdat het behoud en het terugbrengen van de woonfunctie past in het binnenstadsbeleid zijn dergelijke kantoren met de aanduiding “dienstverlening (dv)” in de bestemming “Wonen” ondergebracht (zie onder “Wonen”).

Artikel 7: Maatschappelijk

Verschillende voorzieningen van over het algemeen sociale en culturele, niet-commerciële aard zijn in deze bestemming ondergebracht: kerken, begraafplaatsen school, en ook de molen en de watertoren. Detailhandel is uitsluitend toegestaan op de plankaart aangegeven locatie Molenstraat 40 (dh).

Voor de watertoren, die zijn oorspronkelijke functie ten behoeve van het waterleidingbedrijf heeft verloren, zijn plannen in voorbereiding voor een nieuwe gebruiksvorm als bijzondere vergader- en bijeenkomstenfaciliteit. Deze is in de bestemming “Maatschappelijk” ondergebracht. De specifieke ruimtelijke situatie van de toren in zijn omgeving, met woningen aan de voet en de Oostsingel als aangewezen 30 km gebied, stelt grenzen aan het verkeers- en publieksaantrekkelijk karakter van deze nieuwe voorziening. Daarom worden slechts kleinschalige, niet publieksaantrekkelijke activiteiten toegelaten. Dit is verwoord in het begrip “beperkte dienstverlening” (artikel 1 onder I) dat, binnen de bestemming “Maatschappelijk”, voor deze locatie van toepassing is. Aanvullend zullen de belangen van omwonenden via privaatrechtelijke regelingen ten aanzien van het gebruik van de watertoren worden veilig gesteld.

Artikel 8: Recreatie - Jachthaven

De Haven is conform de bestaande situatie als Recreatie - Jachthaven bestemd, inclusief het restaurant (categorie 2). Uitsluitend bebouwing ten behoeve van ligplaatsen en ten behoeve van het restaurant is hier toegestaan.

Artikel 9: Tuin

De niet te bebouwen delen van tuinen bij woningen en ook bij andere gebouwen zijn als “Tuin” bestemd. Dit zijn over het algemeen de gronden waarop het Besluit bouwvergunningstvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) niet van toepassing is. Dit zijn meestal de voortuinen van woningen en zijtuinen die aan het openbare gebied grenzen. Ook de binnenplaats van Het Kasteel komt niet voor bebouwing in aanmerking en is bijgevolg als “Tuin” bestemd. De bestemming zegt niets over het groene dan wel verharde karakter van de gronden.

Artikel 10: Verkeer

Het net van wegen, straten, stegen en pleinen in de binnenstad is voor “Verkeer” bestemd. In deze bestemming is zowel de verkeersfunctie als de verblijfsfunctie van deze gronden, met de daarbij passende inrichtingsmogelijkheden, ondergebracht. Vanwege de uiteenlopende doeleinden laat de bestemming een grote mate van vrijheid voor de verschillende vormen van inrichting. Het gangbare straatmeubilair, speelplaatsen, nutsvoorzieningen zijn bij recht toegestaan. In de bestemmingsomschrijving is rekening gehouden met de plaatsing van een stadskiosk in de binnenstad.

Bestaande garageboxen aan de Willem Alexanderhof, alsmede een openbaar toilet in de Wagenstraat en het nutsgebouwtje aan de Kruittorenweg zijn op de kaart aangegeven. Ook de parkeergarage onder de Meulmansweg/Kerkplein is in deze bestemming opgenomen. Het gebruik van het Kerkplein als “markt” is eveneens geregeld.

Het bestemmingsplan voorziet nog niet in de mogelijke ontwikkeling van het plan “Utrechtse Poort” aan het Plantsoen. Wanneer voldoende zekerheid over de uitvoering van dat plan bestaat, zal dit alsnog planologisch worden geregeld.

Artikel 11: Water

De singelgrachten zijn als “Water” bestemd. Zij hebben mede een functie voor waterberging en waterhuishouding. Bestaande bruggen zijn op de kaart aangegeven, naast de regeling voor de maximale bouwhoogte is ook de minimale doorvaarhoogte vastgelegd. Twee bestaande woonschepenligplaatsen aan de Emmakade zijn in het plan opgenomen. Hierbuiten zijn geen ligplaatsen voor woonschepen toegestaan.

Bestaande steigers (in het noorden van de Singelgracht en aan de Prins Hendrikkade) zijn op de plankaart opgenomen en in de regel benoemd.

Artikel 12: Wonen

De verschillende woonmilieus/woonvormen in de binnenstad (vrijstaande woningen, rijenwoningen, gestapelde woningen) zijn in één bestemming “Wonen” ondergebracht. Uitsluitend waar op de kaart de aanduiding “gestapeld” [gs] staat, mogen woningen worden gestapeld.

De vrijstaande eengezinshuizen zijn voornamelijk te vinden in het Singelpark. Voor de woningen zijn bouwvlakken aangegeven. Afwijkend gebruik komt hier niet voor en is hier niet toegestaan. Bepaald is dat bijgebouwen alleen in het daarvoor op de kaart aangegeven deel van het bestemmingsvlak mogen worden opgericht. Bij de situering en omvang hiervan is rekening gehouden met het gewenste blijvend groene karakter van het Singelpark. Daarom zijn brede zones van de woonpercelen langs de Singel ondergebracht in de bestemming “Tuin”, alwaar geen bijgebouwen zijn toegestaan (uitgezonderd vergunningstvrij te bouwen bijgebouwen).

Gestapelde woningen komen in bescheiden mate voor in de deelgebieden Vijfhoek Noord en Vijfhoek Zuid. Afwijkend gebruik is hierbij niet aan de orde. Zij zijn op de kaart voorzien van de aanduiding “[gs]” (gestapeld).

Rijenwoningen zijn voornamelijk te vinden in het deelgebied “Singelwijk” van de binnenstad. De daarbij behorende bebouwingsregels zijn opgesteld om vooral het wisselende bebouwingsbeeld te handhaven, met name door middel van sterk genuanceerde goot- en nokhoogte-aanduidingen, bouwgrenzen die de bestaande rooilijnen volgen en relevante bepalingen.

Bijzondere aandacht vraagt het beheer van de nog niet bebouwde achtererven bij deze woningen. In de huidige situatie is reeds een groot deel van deze erven bebouwd met aan- en bijgebouwen. Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit blijft een zekere mate van openheid van deze achtererven gewenst. Daartoe zijn op de plankaart de voor de hoofdgebouwen in acht te nemen bouwblokken vastgelegd en zijn de bebouwingsmogelijkheden van het resterend achtererf in de regels nader begrensd. Aldus is een hanteerbare ervenregeling ontstaan. Een afwijkende regeling voor erfbebouwing is opgenomen voor de woningen aan de Willemsstraat, waar de situatie dwingt tot (kleine) schuurtjes in voortuinen.

Op tal van plaatsen in de binnenstad vinden binnen woningen ook andere activiteiten dan wonen plaats: detailhandel (dh), dienstverlening (dv), horeca(h), klein ambachtelijk bedrijf. Zij zijn specifiek op de plankaart aangeduid. Het afwijkende gebruik is tot de begane grondlaag beperkt. Waar dit gebruik ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpplan ook op verdiepingen aanwezig was, is dit ook toegestaan. Dit speelt met name aan de Haven en de Oostdam, waar veel panden volledig als kantoor in gebruik zijn. Om een eventueel toekomstig gebruik als woning niet uit te sluiten, blijft een woonfunctie in dergelijke situaties wel mogelijk.

De regeling biedt geen mogelijkheid voor uitbreiding van afwijkende functies. Via wijziging kan de legalisering van afwijkende functies ongedaan gemaakt worden, zodra dit afwijkend gebruik is beëindigd. Verplaatsing van de horecavestigingen uit het woongebied naar het centrumgebied wordt voorgestaan.

Om tegemoet te komen aan de mogelijkheid tot het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, wat zo kenmerkend is in deze delen van de binnenstad, is een “aan huis verbonden beroep” toegestaan, zij het dat het gebouw zijn overwegende woonfunctie moet blijven behouden en aan het woonkarakter van de buurt geen afbreuk wordt gedaan. Hiertoe zijn bepalingen opgenomen die het ruimtebeslag van deze activiteiten beperken tot 40% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m². De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken. Bepaald is dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige eenheid van bebouwing. Bij grote percelen (>500m²) kan een ontheffing tot maximaal 100m² voor beroep aan huis worden verleend. Ook via ontheffing kan een bedrijf aan huis worden uitgeoefend tot maximaal 100m² vloeroppervlakte.

Artikelen 13 en 14: Waarde - Archeologie 1 resp. 2

In alle gronden binnen het plangebied zijn veel archeologische waarden aanwezig en deze dienen te worden beschermd. De artikelen 13 en 14 voorzien in een beschermende bepaling. Zo is het verboden behoudens een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders in of op deze gronden werkzaamheden uit te voeren, die de omschreven archeologische waarden kunnen aantasten. Tevens is het bouwen en slopen in de grond aan een archeologische toets en vergunning gekoppeld.

Er is onderscheid gemaakt in twee gebieden met verschillende regeling:

- de gronden binnen de Vijfhoek, waaronder die van het Castellum, een toekomstig archeologisch monument, zijn aangemerkt als terrein van "Waarde - Archeologie 1" (WR-A 1, artikel 13 van de regels). Hier zijn bouw- en andere werkzaamheden die dieper reiken dan 0,50 m onder maaiveld en een grotere oppervlakte beslaan dan 30 m², aan een archeologische toets, respectievelijk een (aanleg)vergunning gebonden. Wanneer het Castellum de monumentenstatus verwerft, vervalt voor dit gebied de bestemmingsplanregeling en is de bescherming ingevolge de Monumentenwet van toepassing.
- alle overige gronden in het plangebied, dus buiten de Vijfhoek, zijn aangemerkt als "Waarde - Archeologie 2" (WR-A 2, artikel 14 van de regels). Hier is voor bouw- en andere werkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 m onder maaiveld en een grotere oppervlakte beslaan dan 30 m², een archeologische toets resp. een aanlegvergunning verplicht.

In dit onderscheid komt het verschil in archeologische waarden tot uiting. Ook is rekening gehouden met de praktische uitvoerbaarheid: door de grens van de vergunningsplicht in de buitenste schil van de binnenstad te stellen op 1,0 m onder maaiveld zal voor de meeste kleinere ingrepen (de zogenaamde "huis-, tuin- en keukengevallen") geen aparte archeologische toets respectievelijk aanlegvergunning verplicht zijn.

Artikel 17: Algemene gebruiksregels

In dit artikel is onder meer het gebruik van gronden voor evenementen in de binnenstad geregeld. Ingevolge het gemeentelijk evenementenbeleid kunnen evenementen, zoals kermissen, braderieën, thema-evenementen e.d. worden gehouden. Hiervoor zijn gronden met de bestemmingen "Groen", "Recreatie - Jachthaven", "Verkeer" en "Water" aangewezen. De evenementen zelf (aard, omvang, duur, milieubelasting e.d.) worden bij vergunning op basis van verordening geregeld.

Artikel 20: Algemene aanduidingsregels

Op de plankaart zijn gemeentelijke en rijksmonumenten, alsmede karakteristieke bebouwing, aangeduid. Op de monumenten is de Monumentenwet van toepassing, voor de karakteristieke bebouwing geldt op basis van dit bestemmingsplan een sloopverbod. Hiervan kan ontheffing worden verleend in geval het verbod in redelijkheid niet van de eigenaar kan worden gevergd.

In dit artikel is ook de bescherming van waardevolle bomen in de binnenstad opgenomen. Het bestemmingsplan is wat dit betreft aanvullend op de 'Bomenverordening Gemeente Woerden 2006'. De bomen zijn op de plankaart opgenomen (wm). Het bouwen en gebruiken krachtens andere bestemmingen die ter plaatse ook gelden is voor de betreffende gronden niet toegestaan, tenzij de in instandhouding van de waardevolle boom wordt gewaarborgd. Deze regeling is aangevuld met de regeling genoemd in artikel 17 lid 3, waarin een gebruik van gronden dat leidt tot aantasting van de groeiplaats van een boom is aangemerkt als strijdig gebruik. Hiermee is de bescherming van de boom uitgebreid tot gronden die ook buiten de aanduiding "waardevolle boom" op de plankaart liggen.

6.3 Flexibiliteit

De binnenstad is een uiterst dynamisch gebied. De opgave om de binnenstad als regionaal centrum tot ontplooiing te brengen en tegelijk daarin de historisch waardevolle structuren zichtbaar te houden c.q. te maken vraagt om een afgewogen mix van sturingsinstrumenten waarin vernieuwing en behoud/bescherming tot hun recht komen.

Daarbij speelt de gekozen werkwijze waarbij, vanuit het omvattende kader van het SBP, de verschillende ontwikkelingsplannen in aparte projectgroepen zijn/worden voorbereid, een belangrijke rol.

Met het omvangrijke project Hoochwoert, dat inmiddels is gerealiseerd, is een grote stap gezet in het vernieuwingsproces dat als uitvloeisel van het SBP in gang is gezet en dat nog altijd doorloopt. Ook de wegen- en verkeersstructuur is afgestemd op de nieuwe positie van de binnenstad als stedelijk en regionaal centrum.

Het vernieuwingsproces verloopt momenteel via kleinere invulprojecten of projecten met vervangende nieuwbouw. Hieronder neemt het project Hofburg aan het Plantsoen een belangrijke plaats in. Het ontwikkelingsproces bevindt zich in een afrondend stadium, daarom kon het project nu ook in het bestemmingsplan worden meegenomen. Dit geldt ook voor de aanvullende woningbouw aan de Willem Alexanderhof, en een kleiner project aan de Torenwal/Jan de Bakkerstraat.

De flexibiliteit in het bestemmingsplan is deels vormgegeven door het opnemen van bestemmingen met brede bestemmingsomschrijvingen. Zo zijn er de 'gemengde' bestemmingen waarin een veelheid van functies, passend in de binnenstad, bij recht zijn ondergebracht: "Centrum" en "Maatschappelijk". Deze bestemmingen maken een gemakkelijke uitwisseling van functies in de verschillende gebieden mogelijk. Maar ook binnen de bestemming "Wonen" zijn tal van bestaande 'afwijkende' functies in de bestemming opgenomen. Alleen zijn deze specifiek op de kaart aangegeven, een vrije uitwisseling is hier dus niet mogelijk.

Binnen de bestemmingen is weinig gebruik gemaakt van de ontheffingsbevoegdheid. Reden hiervan is dat de bestemmingen over het algemeen dermate ruim zijn opgezet dat de noodzaak voor toepassing van het instrument van ontheffing over het algemeen beperkt zal zijn. Wel zijn in de bestemmingen "Centrum" en "Wonen" gebruikelijke ontheffingen van de bouw- en gebruiksregels opgenomen om veranderingen van bebouwing en van gebruik, binnen de karakteristiek en hoofdfunctie van het gebied, per situatie goed te kunnen inpassen.

Ontheffingsmogelijkheden zijn ook toegevoegd aan de beschermende bestemmingen "Waarde - Archeologie 1 en 2 (artikelen 13 en 14) en de bepalingen voor karakteristieke bebouwing (artikel 20). Ontheffingen zijn steeds gebonden aan voorwaarden waarmee aan de doeleinden van de bestemming of regeling recht kan worden gedaan.

De noodzaak om juist bij nieuwe ontwikkelingen bestaande rechten op de locatie of in de omgeving te respecteren heeft geleid tot toepassing van enkele wijzigingsmogelijkheden binnen de bestemming "Wonen". Hier kunnen de afwijkende gebruiksvormen (horeca, detailhandel en dienstverlening), bij vertrek, uit het plan worden verwijderd. Dit geldt ook voor de bestaande horeca, niet zijnde daghoreca, in het kernwinkelgebied, binnen de bestemming "Centrum". Nieuwe horecavestiging in het centrumgebied is slechts mogelijk indien dit de verplaatsing van bestaande horeca uit het woongebied betreft. Een dagzaak is wel mogelijk binnen het kernwinkelgebied (zie Begrippen, artikel 1 onder ii, en Centrum, artikel 4 lid 1 en lid 4).

6.4 Handhaving

Met handhaving wil de gemeente met maatregelen van communicatieve, organisatorische, financiële en juridische aard bereiken dat:

- het bestemmingsplan wordt nageleefd;
- overtredingen snel worden gesignaleerd;

- tegen overtredingen van bestemmingsplanregels met succes kan worden opgetreden.

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat en succesvol handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt en dat de planregels zo leesbaar en begrijpelijk mogelijk zijn. Daarnaast dienen normen en toetsingscriteria duidelijk en concreet te zijn.

Met betrekking tot de signalering van overtredingen, is periodieke controle noodzakelijk op het gebied van bouwen en gebruik.

Het handhavingsbeleid is vastgelegd in de op 31 maart 2005 vastgestelde Handhavingsnota. Het beleid is erop gericht om overeenkomstig deze nota te handhaven.

De binnenstad van Woerden is een dynamisch gebied waar in het afgelopen decennium op basis van het SBP enkele grote nieuwe ontwikkelingen zijn doorgevoerd en afgerond. Sommige zijn nog gaande, andere zullen in de nabije toekomst worden opgestart. De ontwikkelingen hebben betrekking op de drie polen, te weten Hoochwoert/Kerkplein (afgerond), rond de Haven, Kasteel/Wagenstraat. Daarnaast zullen woningbouwprogramma's worden gerealiseerd aan de Pr. Hendrikkade/Oranjestraat, aan het Plantsoen en, in kleinere omvang, de Torenwal, en Hoge Woerd.

Voor de ontwikkelingen rond de Haven en de Wagenstraat bestaan nog geen concrete plannen. In het bestemmingsplan is voor die gebieden dan ook een conserverende bestemming opgenomen. Zodra de plannen concreet worden, zal dit via een eigen bestemmingsplanprocedure mogelijk worden gemaakt. Daarbij zullen dan ook exploitatieberekeningen worden opgesteld.

Voor de nieuwe woningbouwontwikkelingen aan de Pr. Hendrikkade/Oranjestraat is een afzonderlijke grondexploitatieberekening opgesteld. De gemeente Woerden verkoopt de grond aan een ontwikkelaar. De grondexploitatie is sluitend.

De woningontwikkeling aan het Plantsoen is een particulier initiatief. De gemeente draagt hier financieel niet aan bij anders dan het faciliteren van de procedure. De mogelijke planschade (ex artikel 49 WRO) is in de exploitatie van het plan opgenomen. Ook voor de kleinere invulprojecten (zoals bijv. Hoge Woerd) worden of zullen projecten door ontwikkelaars worden voorbereid. Dit gaat niet ten laste van de gemeentelijke begroting.

In de afgelopen jaren is het openbare gebied grondig heringericht. Het totaal van kosten van deze werken bedraagt circa € 9 miljoen. De nodige bedragen zijn betaald uit de algemene middelen. De bedragen daarvoor zijn in de begroting overeenkomstig het meerjareninvesteringsplan opgenomen.

8

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak en overleg

In het kader van de voorbereiding van de binnenstadsplannen, is een adviesgroep Binnenstad ingesteld. In die adviesgroep participeren diverse maatschappelijke en belangenorganisaties. Met deze adviesgroep wordt regelmatig overleg gevoerd en worden plannen en het beleid besproken. Voorts functioneert een beheersgroep waarin ook de maatschappelijke organisaties participeren. Voor alle plannen, zowel bouw- als inrichtingsplannen, worden nog apart inspraakprocedures gevolgd.

Voor dit ontwerpbestemmingsplan is een uitvoerig inspraaktraject doorlopen. Tevens is het plan in het overleg ex artikel 10 Bro gebracht.

De resultaten van de inspraak en van het artikel 10 Bro overleg, alsmede de bestuurlijke beantwoording zijn in de "Inspraak/commentaarnota bestemmingsplan Binnenstad" opgenomen. De nota is in de vergadering van de raadscommissie Ruimte op 8 september 2003 vastgesteld. Op 26 oktober 2005 is de nota geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen vanaf 2003. De nota is als aparte nota toegevoegd en maakt als bijlage C deel uit van deze toelichting.

In de periode na oktober 2005 tot aan de ter inzage legging in 2009, is het ontwerpbestemmingsplan opnieuw op verschillende punten aangepast. Op hoofdlijnen en qua uitgangspunten is het bestemmingsplan niet wezenlijk veranderd. Wel is de uiterlijke verschijningsvorm van het bestemmingsplan sterk gewijzigd naar aanleiding van nieuwe wetgeving en standaardisering voor het digitale bestemmingsplan.

Ten opzichte van het eerder in de inspraak gelegen bestemmingsplan is nu het volgende veranderd:

- A Het Defensie terrein / - eiland uit dit bestemmingsplan is komen te vervallen. Het plangebied is verkleind. Voor de ontwikkelingen op dit terrein wordt straks een afzonderlijk bestemmingsplan voorbereid.
- B De differentiatie van de bestaande uitwendige verschijningsvormen van de te onderscheiden panden is nader vastgelegd. Zogenaamde kappenkaarten kunnen niet meer. Op verzoek van de monumentencommissie en de gemeenteraad is afgestapt van het idee van bouwblokken met uniforme nok- en bouwhoogten en is de "eigenheid" van panden ten opzichte van de omgeving nu perceelsgewijs (karakteristieke panden) en groepsgewijs (samengestelde eenheden met dezelfde goot- en dakhoogten) geregeld.
- C Opname dubbelbestemming archeologie voor het hele plangebied.
- D Voor het Castellum Laurium is een aanlegstelsel (verbod en vergunningplicht) opgenomen, dat komt te vervallen zodra het Romeinse Castellum de formele status van Beschermd Nationaal Archeologisch monument heeft gekregen. Vanaf dat moment wordt het aanlegstelsel door de specifieke wetgeving (Archeologische monumentenwet) overgenomen.
- E Rekening wordt gehouden met de reeds gekende bouwplannen/ functiewijzigingen:
 - Torenwal (voormalige Chr. lagere school, koelkastenfabriek en wooninrichting).
 - het Plantsoen / Hogewalstraat (Plan Hofburg),
 - Oranjestraat/Pr. Hendrikkade (Oude gasfabriekterrein, weerszijden W. Alexanderhof.
 - Hoge Woerd 3 en 3A (plek vroegere paardenstalling Concordia).
 - Voorstraat 2 / Rijnstraat 1 (oude HEMA)
 - Havenstraat 38 en 40
 - Meulmansweg 2
 - Oostsingel 1a (Watertoren)

F Voor wat betreft horeca:

- uitbreiding van het zoekgebied voor 500 m2 horeca. Dit zoekgebied is overeenkomstig de 'Nota Horecabeleid 2007' uitgebreid van het blok tussen Molenstraat en Kerkplein (aan de zijden van Kerkplein en Hogewoerd), naar de Kazerne, het blok tussen Kerkplein en Meulmansweg (aan de zijden van het Kerkplein en Hogewoerd en het gedeelte van de Meulmansweg, de nrs. 2 tot en met 6A. Het gelimiteerde aantal vierkante meters is onveranderd gebleven.
- het grote en enige onderscheid tussen winkelondersteunende horeca en "echte of andere horeca" komt te vervallen. Vragen deden zich voor, zoals: Is winkelondersteunend aan één winkel gebonden of aan alle winkels in de binnenstad. Mag die zogenaamde daghoreca alleen open op werkdagen of ook op koopzondagen? e.d. Dit bleek in de praktijk te zijn ingehaald en slecht werkbaar en handhaafbaar.
- het bestemmingsplan maakt evenals alle andere nieuwe bestemmingsplannen, onderscheid tussen daghoreca en andere vormen van horeca. Dit is uitgewerkt in verschillende categorieën die ook in de algemene standaardregels voor de te actualiseren bestemmingsplannen zijn opgenomen.
- binnen de bestemming "Centrum" is volgens het vast te stellen ontwerpbestemmingsplan nu overal op alle dagen daghoreca – d.w.z. tot uiterlijk 22.00 uur – toegestaan. De politie heeft laten weten hier uit een oogpunt van openbare orde geen probleem mee te hebben. Voor zogenaamde andere horeca dan daghoreca geldt dat de nodige exploitatievergunningen, die daadwerkelijk de openingstijden van de horeca-inrichtingen regelen.

Anders dan in de beantwoording in het overleg artikel 10 Bro aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is gesteld, zijn in dit bestemmingsplan geen waterkeringen bestemd. Uit nader overleg met het hoogheemraadschap blijkt dat de waterkeringen alleen buiten de grachten, dus buiten de plangrens van het bestemmingsplan, liggen. Binnen het plangebied is alleen sprake van "verheeld land" dat op voldoende hoogte boven de waterlijn ligt wat waterkeringen overbodig maakt.