



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

**Ruimtelijke onderbouwing**

# Woerden, Van der Valk hotel

Gemeente Woerden

Datum: 26 januari 2022

Projectnummer: 200136



## **INHOUD**

|          |                                   |           |
|----------|-----------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                  | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                        | 3         |
| 1.2      | Besluitgebied                     | 3         |
| 1.3      | Leeswijzer                        | 4         |
| <br>     |                                   |           |
| <b>2</b> | <b>Beschrijving besluitgebied</b> | <b>5</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie                  | 5         |
| 2.2      | Toekomstige situatie              | 6         |
| 2.3      | Vigerend bestemmingsplan          | 11        |
| <br>     |                                   |           |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>               | <b>16</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                       | 16        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                | 19        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid               | 21        |
| <br>     |                                   |           |
| <b>4</b> | <b>Uitvoeringsaspecten</b>        | <b>24</b> |
| 4.1      | Milieueffectrapportage            | 24        |
| 4.2      | Bodem                             | 24        |
| 4.3      | Luchtkwaliteit                    | 26        |
| 4.4      | Bedrijven en milieuzonering       | 30        |
| 4.5      | Geluid                            | 32        |
| 4.6      | Externe veiligheid                | 32        |
| 4.7      | Water                             | 36        |
| 4.8      | Natuur                            | 38        |
| 4.9      | Archeologie                       | 41        |
| 4.10     | Cultuurhistorie                   | 41        |
| 4.11     | Duurzaamheid                      | 42        |
| 4.12     | Verkeer en parkeren               | 43        |
| 4.13     | Kabels en leidingen               | 47        |
| <br>     |                                   |           |
| <b>5</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>            | <b>48</b> |
| 5.1      | Economische uitvoerbaarheid       | 48        |
| 5.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid  | 48        |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Tussen bedrijventerrein Polanen en de A12 ligt de zogenaamde voortuin van Woerden. Aan de westzijde van deze strook is in 2010 een bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden dat een hotel met bijbehorende voorzieningen mogelijk maakt. Het gebied is echter niet tot ontwikkeling gebracht. Inmiddels bestaat het voornemen om ter plaatse te voorzien in een Van der Valk hotel.

De afmetingen van het beoogde hotelgebouw, alsmede de terreinindeling, passen niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wil de gemeente Woerden een omgevingsvergunning verlenen voor de beoogde hotelontwikkeling. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

## 1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied bevindt zich aan de zuidzijde van de kern Woerden, aan de rand van de bebouwde kern. Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Woerden, sectie E, nr. 3016. Aan de noordzijde grenst het besluitgebied aan bedrijventerrein Polanen, aan de oostzijde aan het overige braakliggende terrein van 'de voortuin' waar juridisch-planologisch ruimte is voor een uitbreiding van het bedrijventerrein, aan de zuidzijde aan de rijksweg A12 en aan de westzijde aan de op-/afrit van de A12. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven. De exacte begrenzing van het besluitgebied is op de kaart, behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing, weergegeven.



Ligging van het besluitgebied (rode cirkel) in relatie tot Woerden (bron: pdok.nl)



Globale begrenzing besluitgebied (rode arcering) bron: pdokviewer.pdok.nl

### 1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het besluitgebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het project moet voldoen. Hoofdstuk 4 bespreekt de haalbaarheid voor wat betreft de milieu- en omgevingsaspecten. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komt aan bod in hoofdstuk 5.

## 2 Beschrijving besluitgebied

### 2.1 Huidige situatie

Het besluitgebied ligt in 'de voortuin van Woerden'. Deze zone is bepalend voor het imago van Woerden als poort van het groene hart. De hoofdfuncties van de voortuin zijn groen en water. Deze zone gaat de komende jaren overeenkomstig de Structuurvisie van de gemeente Woerden transformeren naar een representatieve bedrijventoone. Een hotel maakt hier onderdeel van uit.

In de huidige situatie betreft het besluitgebied een open stuk grasland met enkele kleine sloten. Het stuk grond ligt ingesloten tussen bedrijventerrein Polanen en de Rijksweg A12. Ten slotte bevat het besluitgebied enkele bomen. Navolgend wordt een impressie van de huidige situatie van het besluitgebied weergegeven.



*Impressie huidige situatie 'besluitgebied'*



## 2.2 Toekomstige situatie

Om een bijdrage te leveren aan het creëren van een representatieve voortuin van Woerden, bestaat het voornemen om ter plaatse van het besluitgebied te voorzien in een hotelgebouw. Dit hotel zal, bestaan uit maximaal 125 hotelkamers, een restaurant met terras en zaalaccommodatie (vergaderruimtes en congreszalen). Deze ontwikkeling is in lijn met de gemeentelijke ambitie voor de invulling van de 'voortuin', zoals gesteld in de structuurvisie.

De indeling van het terrein wordt gekenmerkt door groen en water. Het hotel is beoogd aan de oostzijde van het perceel en vormt samen met het parkeerterrein, welke bestaat uit minimaal 240 parkeerplaatsen, een eiland dat wordt ontsloten via de Middellandse Zee. Om dit eiland heen is ruimte voor water, waarin rietpartijen, dijkjes, struwelen en een landtong een plaats krijgen. Ook op het eiland zelf is nadrukkelijk aandacht voor groen, in de vorm van boomgroepen, hagen, knotwilgen, grasparkeerplaatsen en waterpasserende verharding. Navolgende afbeelding toont een impressie van de beoogde indeling van het besluitgebied.



*Impressie beoogde indeling besluitgebied (bron: P.A.M. Teunissen Architectenburo)*

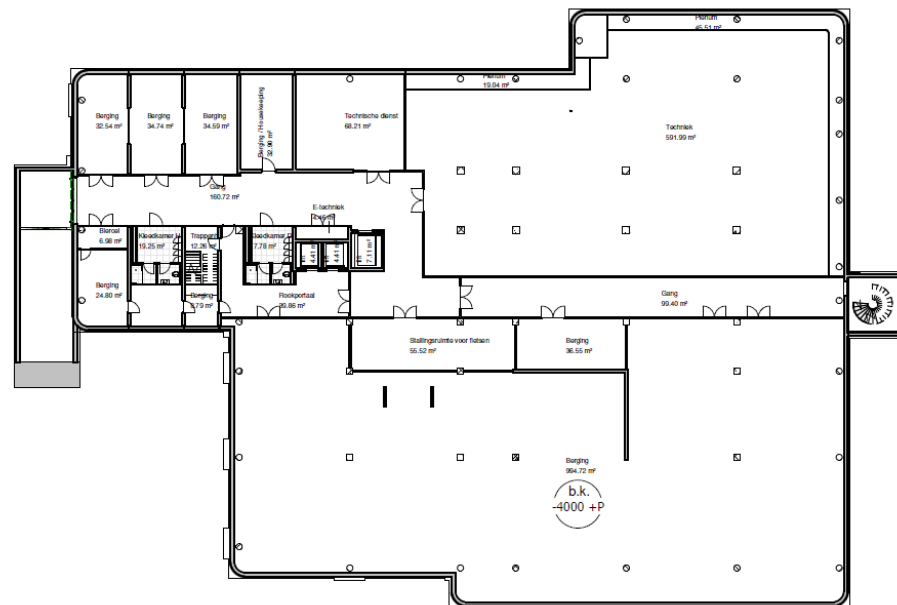
Het beoogde hotelgebouw bestaat uit twee compartimenten, een laag deel bestaande uit twee bouwlagen en een hoog deel bestaande uit zeven bouwlagen. Daarmee kent het gebouw een maximale bouwhoogte van respectievelijk 6,8 meter en 11,7 meter voor het lage compartiment en 28 meter voor het hoge compartiment. Het gehele gebouw kent daarnaast een souterraingedeelte. Navolgend wordt per verdieping verder ingegaan op het hotelgebouw.

Het souterrain is gereserveerd voor uiteenlopende ondersteunende functies: magazijnen, opslagruimtes, personeelsruimtes, ruimtes voor de technische dienst, ruimtes ten behoeve fietsenverhuur, installatietechniek en een fietsenstalling.

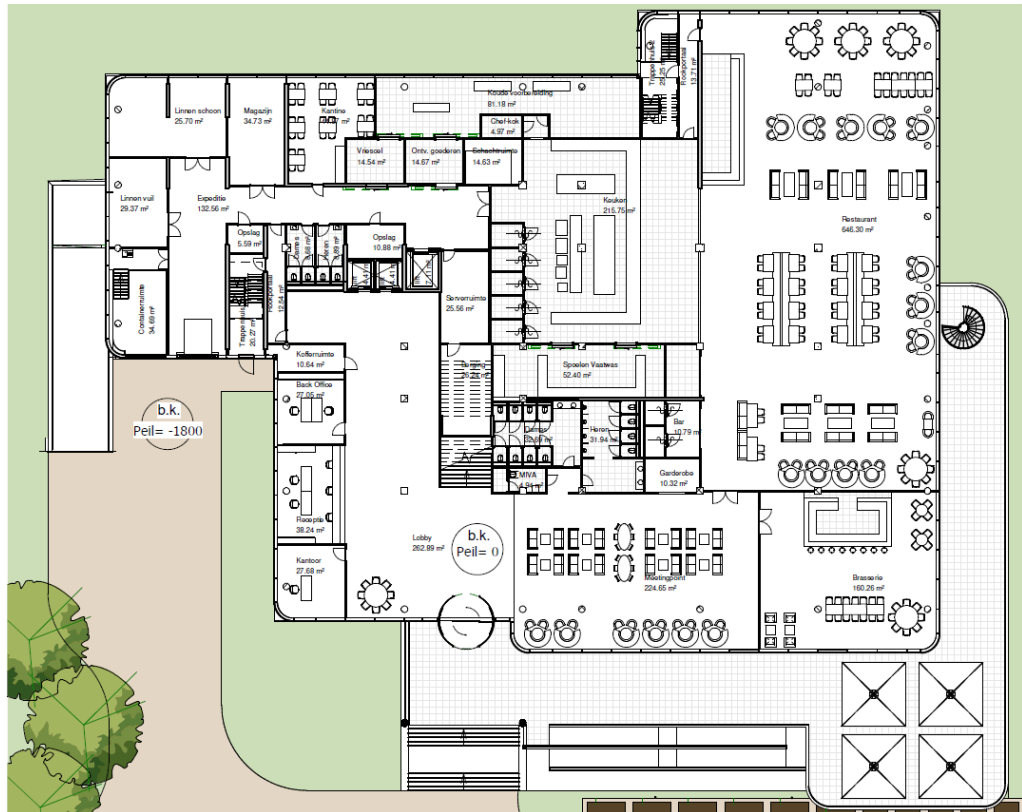
De begane grond wordt gekenmerkt door gemeenschappelijke ruimtes. De ingang van het hotel is beoogd aan de westzijde, waarna de lobby, een meetingpoint,



De tweede tot en met de zevende verdieping betreft het hoge compartiment van het gebouw en herbergt de hotelkamers met bijbehorende voorzieningen als linnenkamers en rookportalen. De hotelkamers bestaan uit 6 types met een oppervlakte tussen de circa 30 en 70 m<sup>2</sup>. Het dak van het lage compartiment betreft een daktuin en het dak van het hoge compartiment biedt ruimte aan zonnepanelen. Ten slotte geldt voor het gehele gebouw dat voorzien is in trappenhuisen en lifschachten.



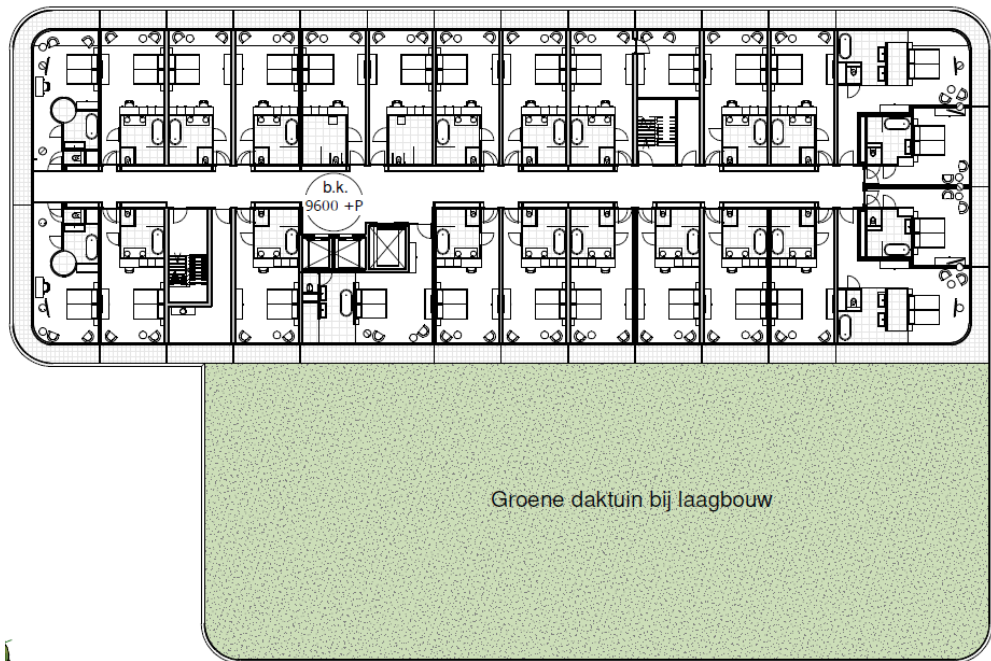
7



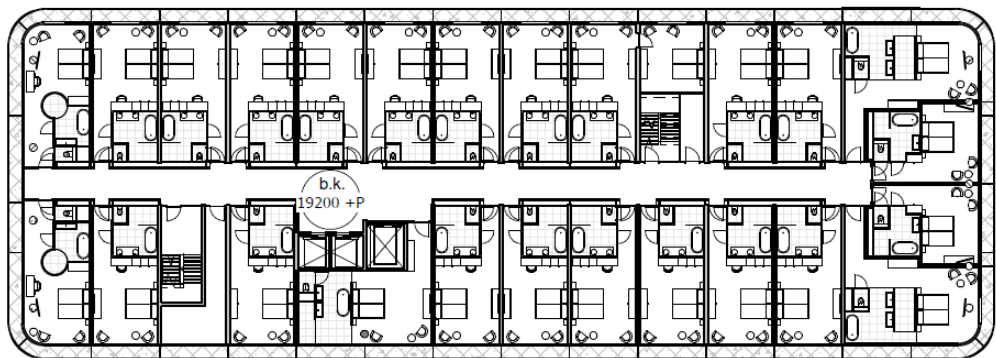
Impressie begane grond (bron: P.A.M. Teunissen Architectenburo)



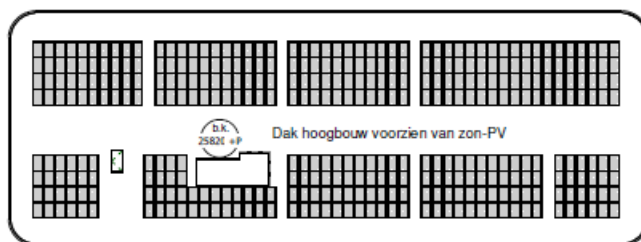
Impressie verdieping 1 (bron: P.A.M. Teunissen Architectenburo)



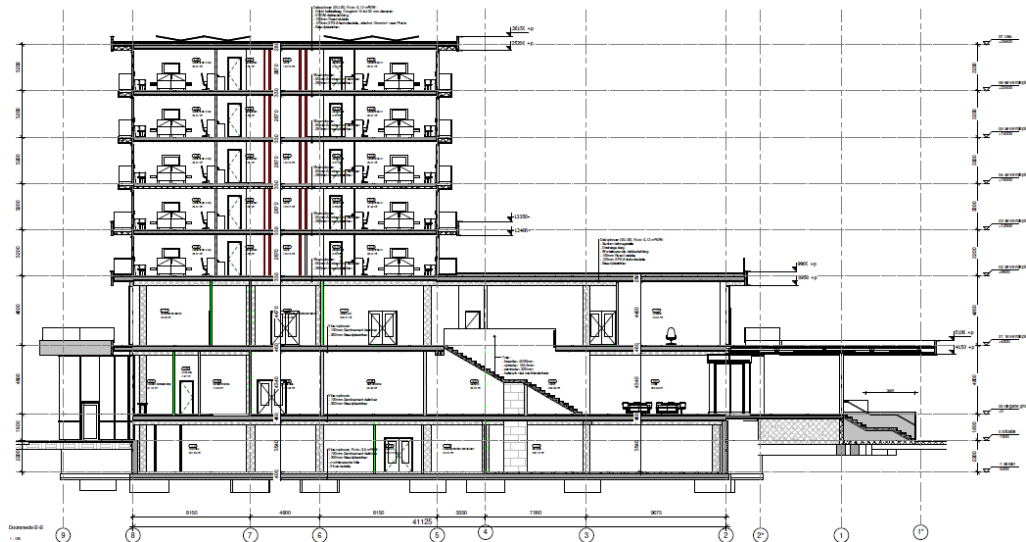
Impressie verdieping 2 (bron: P.A.M. Teunissen Architectenburo)



Impressie verdieping 3 tot en met 7 (bron: P.A.M. Teunissen Architectenburo)



Impressie dak (bron: P.A.M. Teunissen Architectenburo)



Doorsnede (bron: P.A.M. Teunissen Architectenburo)

Het gebouw kent grote raampartijen op alle verdiepingen en kent een rechtlijnig ontwerp met lichte kleurschakeringen. De verschillende delen van het gebouw worden benadrukt met brede banden. In de navolgende afbeelding wordt een impressie gegeven van het beoogde gebouw.



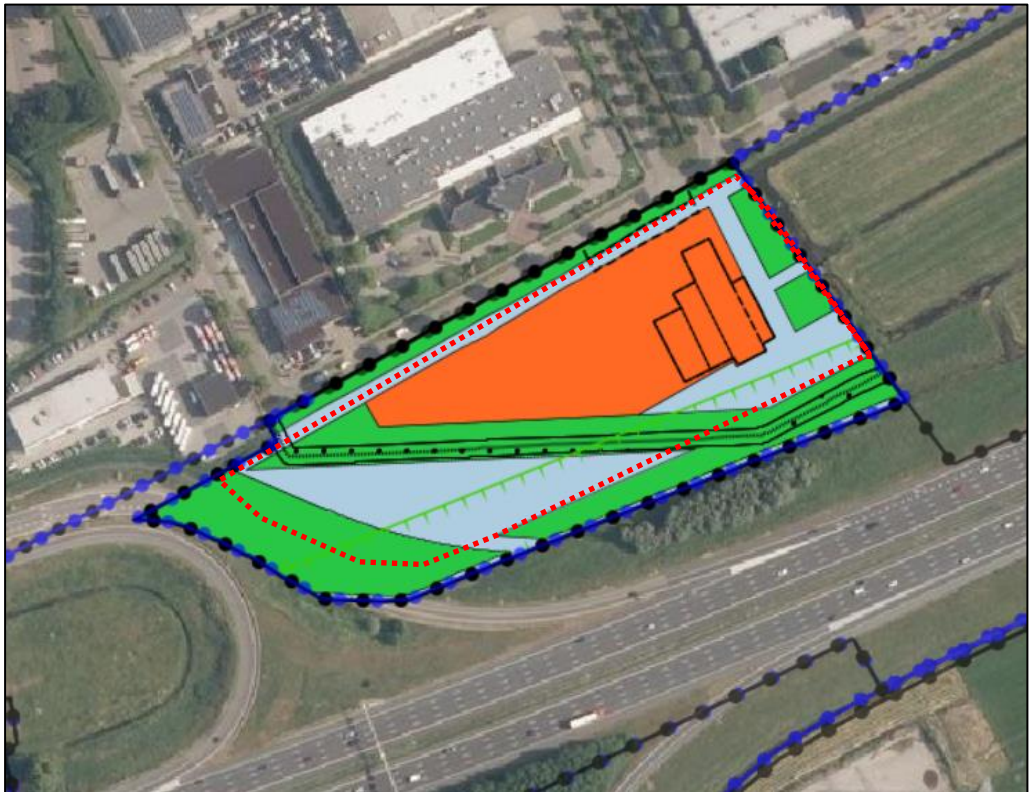
Impressie bouwplan besluitgebied (bron: P.A.M Teunissen Architectenburo)



## 2.3 Vigerend bestemmingsplan

### 2.3.1 Regeling vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het besluitgebied geldt het 'Bestemmingsplan Hotel Woerden', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden op 15 december 2010. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse in de enkelbestemmingen 'Groen', 'Horeca - Hotel' en 'Water', alsmede de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.



Weergave geldend bestemmingsplan met daarop het besluitgebied globaal rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### *Groen*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water, voet- en fietspaden, ontsluitingen ter plaatse van de desbetreffende aanduiding, speelvoorzieningen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en gemalen en een aarden wal. Op deze gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan:

- 6 meter voor palen en masten;
- 5 meter voor speelvoorzieningen;
- 2,5 meter voor een aarden wal;
- 3 meter voor de overige.

#### *Horeca - Hotel*

De voor 'Horeca - Hotel' aangewezen gronden zijn bestemd voor een horecafunctie in de categorie 1 en 2 (dit zijn een hotel respectievelijk een restaurant), zaalaccommodatie en bijbehorende voorzieningen. Gebouwen mogen enkel binnen de aangegeven

bouwwlakken worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangeduid. In de volgende afbeelding zijn de in het geldende bestemmingsplan aangeduide bouwhoogten weergegeven.



*Uitsnede vigerende bestemmingsplan, met aangeduide bouwhoogtes ter plaatse van het bouwvlak (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking P.A.M. Teunissen Architectenbureau B.V.)*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 meter en op het zij- en achtererf 2 meter;
- 6 meter voor palen en vlaggenmasten;
- voor het overige 1 meter op het voorerf en 3 meter op het zij- en achtererf;
- 2,5 meter voor een aarden wal.

Verder gelden specifieke gebruiksregels:

- in het hotel zijn maximaal 125 hotelkamers toegestaan;
- het restaurant is toegestaan tot een maximum bvo van 966 m<sup>2</sup>;
- het restaurant en de vergaderruimte mogen in totaal niet meer bvo beslaan dan 1831 m<sup>2</sup>;
- op de begane grond is de hotelfunctie toegestaan alsmede een restaurant en vergaderruimte;
- op de eerste verdieping is de hotelfunctie en vergaderruimte toegestaan;
- op de hogere verdiepingen is uitsluitend de hotelfunctie toegestaan;
- het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dient minimaal 203 te bedragen.



### Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen, waterberging, waterhuishouding, steigers, ontsluitingen ter plaatse van de desbetreffende aanduiding, bijbehorende voorzieningen (zoals erven, groen en nutsvoorzieningen) en kruisingen/kunstwerken ten behoeve van wegverkeer. Er mogen enkel in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

### 2.3.2 Toets vigerend bestemmingsplan

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het besluitgebied een hotel te realiseren. Dit plan is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan. Hieruit volgt dat het plan op de volgende punten afwijkt van de regels in het bestemmingsplan (de nummering komt overeen met de nummering in de volgende afbeelding):

1. In het geldende bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Groen' en 'Water' ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' twee ontsluitingen toegestaan met ieder een breedte van maximaal 3,5 meter. Met het voorliggende plan wordt één ontsluiting mogelijk gemaakt met een breedte van 10 meter. Deze ligt gedeeltelijk buiten de aanduiding 'ontsluiting' uit het geldende bestemmingsplan.
2. Een deel van de parkeerplaatsen wordt ter plaatse van de huidige bestemming 'Groen' gerealiseerd. Hier is op basis van het geldende bestemmingsplan de realisatie van parkeerplaatsen niet mogelijk.
3. Het gebouw (hotel) ligt deels buiten het bouwvlak. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn gebouwen alleen ter plaatse van het bouwvlak toegestaan.
4. In het geldende bestemmingsplan is bouwvlak opgedeeld in vier delen, met bouwhoogtes van 5, 10 en 26 meter. Het toekomstige gebouw zal bestaan uit twee compartimenten met een bouwhoogte van respectievelijk 6,8 meter en 11,7 meter voor het lage deel en 28 meter voor het hoge deel. Deze bouwhoogtes zijn hoger dan direct toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is echter een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor afwijkingen van 10% van de voorgeschreven maten. Op basis van deze afwijkingsbevoegdheid is een bouwhoogte van 28 meter wel toegestaan.
5. Aan de west- en zuidzijde van het gebouw worden een terras en hellingbaan gerealiseerd. Deze liggen buiten het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan.
6. Aan de westzijde van het gebouw wordt een luifel gerealiseerd. Deze ligt buiten het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan.

Daarnaast is sprake van de volgende afwijkingen welke niet zijn genummerd op onderstaande afbeelding:

7. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Horeca - Hotel' een hotel, restaurant en vergaderruimte toegestaan. In de toekomstige situatie worden ten behoeve van de hotelfunctie ook een zwembad, wellness en fitness mogelijk gemaakt.
8. Op basis van het geldende bestemmingsplan is een restaurant toegestaan tot een maximum bvo van 966 m<sup>2</sup> en het restaurant en de vergaderruimte mogen in totaal niet meer bvo beslaan dan 1831 m<sup>2</sup>. In de toekomstige situatie wordt een restaurant mogelijk gemaakt met een bvo van 1109 m<sup>2</sup> en het restaurant en de vergaderruimte hebben gezamenlijk een bvo van 2649 m<sup>2</sup>. Dit is een toename ten opzichten van het geldende bestemmingsplan.

De hiervoor genoemde afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn om de volgende redenen noodzakelijk:

1. De positie van de entree is aangepast t.o.v. het bouwplan zoals opgenomen in het vigerend BP. De entree is centraler in het plan opgenomen. De positie van de in-uitrit is om deze logistieke redenen aangepast.
2. Het minimaal aantal parkeerplaatsen is verhoogd van de in het huidige BP 203 naar 240 parkeerplaatsen. Om deze pp te realiseren is een gedeelte van de bestemming groen gebruikt. De parkeerplaatsen worden evenwel uitgevoerd als groene halfverharding d.m.v. grasklinkers
3. Het van der Valk Hotel Woerden ligt in een hoger segment dan het beoogde hotel in het vigerend BP. De publieke ruimten zoals entree, lobby, verkeersruimten zijn ruim van opzet. Naast de publieke ruimten zijn ook de secundaire ruimten zoals dienstruimten en techniekruimten ruimer van opzet. Met name de techniekruimten zijn groter als gevolg van duurzame technische installaties. Een waterpomp, recirculatie en hergebruik ventilatie lucht en hergebruik van de warmte die nog komt bij koelingsproces vragen een groter ruimtebeslag. Naast de Hotel/restaurant en vergaderaccommodatie zal er in het hotel een Wellness centre opgenomen worden. Deze bestaat uit wellness, fitness en zwembad. Ook een fietsenverhuur voor hotelgasten is in het plan opgenomen. Het aantal hotelkamers blijft gelijk. De afmetingen van de kamers zijn groter dan de afmetingen van de beoogde hotelkamers als gevolg van de uitvoering in een hoger hotelsegment.
4. De geleding van het bouwvolume is conform het vigerend BP. De afwijking van de verschillende hoogtes is het gevolg van hogere verdiepingshoogtes. Deze verhoging is nodig om de verduurzaamde technieken een plek te geven. Deze technieken vragen meer ruimte onder de verschillende verdiepingvloeren. Het realiseren van een souterrain (half verdiepte etage) maakt ook dat de bouwhoogtes verhoogd worden. Dit souterrain wordt gerealiseerd om o.a. de installatietechniek, dienstruimten en fietsverhuur van hotelgasten een plek te geven. Het realiseren van een souterrain is een belangrijke verduurzaming van het grondgebruik.
5. Een hellingbaan wordt gerealiseerd om het gebouw ook toegankelijk te maken voor minder-valide gasten.
6. De luifel draagt zorg voor een comfortabel in-en uitstappen van gasten welke bij de hoofdentrees afgezet worden. Deze functies verhogen de toegankelijkheid van o.a. de minder-valide bezoeker en geeft het hotel een luxere uitstraling.
7. Een wellness, fitness, zwembadfunctie wordt t.b.v.. de hotelgasten opgenomen. Deze functie is passend van een hotel in een hoger segment.
8. De vergroting van het restaurant-en zaalaccommodatie oppervlak wordt mede bepaald door de verhoging van het hotelsegment. Ruimere lobby, keuken en installatieruimten dragen bij aan een hoger BVO van restaurant en zaalaccommodatie.



Overlay vigerende bestemmingsplan met inrichtingsplan en nummering afwijkingen (1 t/m6)  
(bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: P.A.M. Teunissen Architectenbureau B.V.)

Om de ontwikkeling mogelijk te maken bestaat het voornemen om door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verkrijgen voor het juridisch-planologisch toestaan van het hotel.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. De NOVI geeft richting aan grote en complexe opgaven waar Nederland voor staat. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Uitgangspunt van de NOVI is dat Nederland staat voor grote en complexe opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal als internationaal spelen. Deze opgaven als klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Daarbij is Omgevingskwaliteit het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. NOVI stelt daartoe als aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Op die manier zullen de volgende vier prioriteiten worden aangepakt:

- 1 Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- 2 Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- 3 Sterke en gezonde steden en regio's;
- 4 Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier prioriteiten geldt dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen.

De afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond: een 'omgevingsinclusieve benadering'. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- 3 Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

#### ***Toetsing***

Voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de NOVI en het Barro.

#### 3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste

opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

### ***Toetsing***

Het voorliggende project betreft de realisatie van een hotel op een locatie waar in de huidige planologische situatie reeds een hotel is toegestaan, bestaande uit maximaal 125 hotelkamers en maximaal 1.831 m<sup>2</sup> bvo voor het restaurant en de vergaderruimte. Deze programmatische uitgangspunten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Hotel Woerden' dat in 2010 is vastgesteld. Inmiddels is voor de locatie een concreet bouwplan voor ogen voor de hotelontwikkeling. Het aantal hotelkamers blijft binnen dit bouwplan gelijk. Wel is gebleken dat het op basis van de huidige wensen en eisen rondom een hotel noodzakelijk is om ten behoeve van het restaurant en de vergaderruimte extra programma van in totaal 818 m<sup>2</sup> bvo te realiseren. Er wordt voornamelijk extra oppervlakte toegevoegd aan de publieke en secundaire ruimten, zoals ruimten voor opslag, dienstruimten, techniekruimten, de keuken en de lobby. Het effectieve ruimtebeslag voor het restaurant en vergaderruimtes neemt met slechts 44 m<sup>2</sup> toe ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden.

### **Stedelijke ontwikkeling**

Zoals hiervoor beschreven is in het plangebied in de huidige situatie planologisch reeds de bouw van een hotel toegestaan. Met voorliggend project vindt echter een geringe uitbreiding van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden plaats. Uit de overzichtsuitspraak<sup>1</sup> van de Afdeling blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> dat deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt. Aangezien de uitbreiding van het hotel per saldo een grotere omvang heeft dan 500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte is ook hier sprake van een stedelijke ontwikkeling. Om aan te tonen dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' (art 3.1 Wro) is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking vereist en dient de behoefte van de ontwikkeling aangetoond te worden.

### **Behoefte**

Met voorliggend project vindt geen verruiming plaats van het aantal hotelkamers dat reeds juridisch-planologisch mogelijk is. Uitsluitend de oppervlakte ten behoeve van het restaurant en vergaderruimtes neemt slechts zeer beperkt toe. De uiteindelijke extra benodigde ruimte komt voornamelijk tot uiting in de meer secundaire ruimten behorende bij het restaurant en de vergaderruimtes. Dit om deze functies binnen het be-

---

1 Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724).



oogde hotel te kunnen realiseren op basis van de huidige kwaliteitseisen en wensen en om deze functies naar behoren te laten functioneren. In feite heeft het plan dan ook slechts in zeer beperkte mate gevolgen voor de kwantitatieve vraag-aanbodbalans. Het effectieve oppervlakte zal immers niet significant toenemen, hetgeen ook niet van invloed zal zijn op de hoeveelheid gasten die in het hotel zal verblijven. Wel ontstaat er een mogelijke verschuiving in de kwalitatieve vraag-aanbodbalans. Er wordt immers een hotel voorzien in een hoger segment mogelijk gemaakt, met aandacht voor duurzaamheid, aansluitend op de huidige wensen en ideeën binnen de hotelsector.

ABN AMRO heeft in mei 2019 haar meest recentelijke prognose specifiek ten aanzien van leisure en de hotelmarkt gepubliceerd. Hierin constateert de bank dat gasten verwachten dat hoteliers aandacht besteden aan duurzaamheid. Dat is in voorliggende situatie ook het geval. Om met het beoogde hotel aan te sluiten bij deze behoefte aan duurzamere energieopwekking, is het nodig om duurzame technische installaties in het pand aan te brengen. Deze technische installaties kennen een groter ruimtebeslag dan de traditionele installaties, waar in het kader van het geldende bestemmingsplan rekening mee is gehouden.

In de prognose ten aanzien van de hotelmarkt constateert ABN AMRO bovendien een trend dat toeristen en hotelgasten steeds meer behoefte hebben aan ontzorging en luxe. Dit betekent dat steeds meer hotelontwikkelingen zich richten op het luxesegment, waarbinnen ruimte en aandacht is voor zaken als comfort en wellness. Ook uit door Van der Valk uitgevoerd bezoekersonderzoek blijkt dat de faciliteiten en voorzieningen van een hotel zeer belangrijk zijn bij de keuze van de klant om in een bepaald hotel te overnachten. In het voorliggende plan wordt ingespeeld op deze kwalitatieve vraag. Het hotel wordt in een hoger segment mogelijk gemaakt, met onder andere ruimte voor wellness, fietsenverhuur en een luxer restaurant, dan in het geldende bestemmingsplan reeds was voorzien.

Op basis van het voorgaande wordt geconstateerd dat voorliggend initiatief kwantitatief gezien geen noemenswaardige veranderingen teweegbrengt. Het extra benodigde planologische beslag op de ruimte is ingezet om in te kunnen spelen op de kwalitatieve behoefte met bijbehorend ruimtebeslag. Al met al wordt zo voorzien in een behoefte.

#### Bestaand stedelijk gebied

De Ladder streeft vanuit het perspectief van duurzaamheid na om zo veel mogelijk te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Het begrip 'bestaand stedelijk gebied' is in de Bro gedefinieerd als "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

Momenteel geldt binnen het plangebied grotendeels de bestemming 'Horeca - Hotel', waarbinnen een hotel is toegestaan. Feitelijk gezien zijn de gronden nog niet als zodanig ingericht. Het plangebied maakt onderdeel uit van de voortuin van Woerden en ligt ingeklemd tussen de rand van de bebouwde kom van Woerden en de snelweg A12. Voor deze zone is een bestemmingsplan in procedure voor de realisatie van een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein.

Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemming, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt. Bovendien kan gezien de heersende functies in (de omgeving van) het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkelingen gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie passen.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking en is er aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en interim omgevingsverordening**

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht (OPV) vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Het nieuwe ruimtelijke beleid heeft als hoofdvraag: 'Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 er uitziet?'. In de omgevingsvisie komen de volgende aspecten aan de orde:

- Woningbouw in principe binnen steden en dorpen en rondom knooppunten;
- De beschikbare ruimte meervoudig gebruiken;
- Het vergroten van de duurzaamheid;
- Specifiek in spelen op wat gebieden nodig hebben.

In de Omgevingsvisie ligt de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en wordt zorg gedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

In het omgevingsbeleid staan twee centrale uitgangspunten centraal:

- kiezen gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.

- concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

De interim omgevingsverordening (IOVPU) is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen. Op deze manier kan het provinciale ruimtelijke beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

### ***Toetsing***

Raadpleging van de digitale versie van de omgevingsvisie en interim omgevingsverordening wijst uit dat in het besluitgebied een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hier op ingegaan.

#### Landschap Groene Hart

Het besluitgebied behoort tot het landschapstype Groene Hart en kent de volgende kernkwaliteiten:

- 1 openheid;
- 2 (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- 3 landschappelijke diversiteit;
- 4 rust en stilte.

De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers om bij ontwikkelingen gebruik te maken van deze kernkwaliteiten.

De locatie is zowel in het huidige juridisch-planologisch regime alsook in het gemeentelijk beleid aangewezen als geschikte locatie voor een hotel. Naast de bebouwing maakt open water en bijpassende beplanting deel uit van het project. Daarmee is aandacht voor de kernkwaliteiten van het landschap.

#### Overstroombaar gebied

Het besluitgebied bevindt zich in overstroombaar gebied. In de verordening is geregeld dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bestemmingen en regels bevat die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. De toelichting op een ruimtelijke besluit moet daarnaast een beschrijving bevatten van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan. Voorliggend project betreft geen kwetsbaar/vitaal object. Wel grenst het gebied aan bedrijventerreinen.

P.m. gemeente/waterschap: beleid overstromingsrisico voor planlocatie

#### Stedelijk gebied

Het project is gesitueerd op gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied'. Op de grens van het aangewezen stedelijk gebied en het aangewezen landelijk gebied ligt de rode contour. Verstedelijking in het stedelijk gebied is toegestaan, verstedelijking in het landelijk gebied is enkel onder specifieke voorwaarden toegestaan. Het besluitgebied ligt geheel binnen de rode contour zoals opgenomen in de provinciale verordening. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de provinciale verordening.

## **Conclusie**

Voorliggend project is in lijn met provinciaal beleid.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030**

De structuurvisie heeft betrekking op de gehele gemeente Woerden en bevat de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. In dit document is de koers voor de brede toekomstige ontwikkeling van Woerden bepaald. Beschreven staat welke functies en programma's een plek moeten krijgen in Woerden. In de Ruimtelijke Structuurvisie wordt een ruimtelijke vertaling van de toekomstvisie gegeven en wordt de vraag beantwoord om hoeveel programma's het gaat en waar en op welke manier hier in de gemeente ruimte voor is. De Ruimtelijke Structuurvisie biedt daarmee een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Woerden voor de periode tot 2030.

De gemeente heeft in de structuurvisie vijf kernambities geformuleerd als leidraad voor de ontwikkelingsrichting:

##### *1 Kwaliteiten Woerden verder ontwikkelen*

Het is voor de toekomst van Woerden van belang om de kwaliteiten die Woerden heeft verder te ontwikkelen, zodat iedereen, inwoner en bezoeker, trots kan zijn op Woerden. Die kwaliteiten zijn een stedelijke kern met goede voorzieningen en een diversiteit aan woonmilieus, centraal gelegen in het Groene Hart.

##### *2 Ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit als uitgangspunt*

De twee bestaande landschappen, het veenweidegebied en de oeverwal, vormen al eeuwenlang de sturende kracht achter ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied. Door ook voor de toekomst de (cultuur)historie als vertrekpunt te nemen, ontstaat een vanzelfsprekende koers die een logisch vervolg is op het verleden.

##### *3 Alle kernen ook in de toekomst leefbaar en aantrekkelijk*

Woerden is een aantrekkelijke woon- en werkgemeente en dat willen de gemeente ook blijven. Dit geldt voor alle kernen binnen de gemeente. Dat betekent investeren in de bestaande woon- en werkgebieden.

##### *4 Woerden goed bereikbaar*

Een goede bereikbaarheid is essentieel voor het goed kunnen functioneren van een gemeente. Dit geldt niet alleen voor auto's, maar ook voor het openbaar vervoer en het langzaam verkeer. De ambitie is om goed bereikbaar te zijn binnen de regio.

##### *5 Regionale functie verder uitbouwen*

Woerden heeft een belangrijke positie in de regio. Veel van de kleinere kernen zullen in toenemende mate afhankelijk zijn van Woerden voor de dagelijkse boodschappen, maar ook voor andere voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs, werkgelegenheid, leisure, cultuur en recreatie.

Geïnvesteed zal moeten worden in een hoge kwaliteit van voorzieningenaanbod, de openbare ruimte en de verblijfskwaliteit in de stad. Wat betreft woningbouw is aangegeven dat er kwantitatief voldoende bouwcapaciteit is binnen de gemeente Woerden, kwalitatief sluit dit echter onvoldoende aan op de vraag en de behoefte van de Woerdense bevolking.

In de eerste plaats vinden de ontwikkelingen plaats binnen de bestaande kernen, maar ook daarbuiten, mits dit tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leidt. Daarbij zijn de ruimtelijke vraagstukken steeds integraal benaderd en is gezocht naar situaties waarin ontwikkelingen elkaar kunnen versterken.

### ***Toetsing***

In de structuurvisie zijn specifieke spelregels opgenomen voor de ontwikkeling van de 'Parkzone Polanen', zoals het gehele voortuin-gedeelte heet:

- De strook dient een overwegend openbare groenblauwe inrichting te krijgen met een natuurlijke uitstraling die past bij het landschap van het veenweidegebied. De strook kan gebruikt worden om extra water te bergen tijdens piekmomenten van de wijk Snel en Polanen.
- In de strook kunnen kleine alzijdig georiënteerde gebouwen van maximaal drie lagen hoog ingepast worden in de groenblauwe structuur.
- Bij de entree van Woerden kan in de strook een hotel gebouwd worden (maximale bouwhoogte 30 meter) als nieuw stadsicoon. Het hotel en de paviljoens dienen een sterke vormverwantschap te vertonen.
- Er zal een stevige groenblauwe verbindingzone langs de A12 moeten komen, waarin de waterberging evt. een plek kan krijgen.

Hieruit blijkt dat in de structuurvisie reeds is geanticipeerd op de voorgenomen ontwikkeling. De uitwerking van het hotel, zoals beschreven in de voorliggende onderbouwing, voldoet aan de spelregels die hierbij gesteld wordt. Dit maakt dat voorliggend project beantwoordt aan de wensen, zoals gesteld in de structuurvisie.

### **3.3.2 Horecabeleid gemeente Woerden**

De horeca binnen de gemeente Woerden, heeft een economische betekenis en speelt een belangrijke rol in sociaal culturele, recreatieve en toeristische activiteiten. De gemeente streeft naar een juiste balans tussen het stimuleren van positieve horeca-activiteiten enerzijds en handhaving van overlastgevende aspecten anderzijds. Met het vaststellen van horecabeleid waaruit blijkt hoe de gemeente met haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden omgaat, wordt door de gemeente onderstaande doelstelling nagestreefd: Woerden is een stad waar je veilig en gezellig uit kunt gaan. In samenwerking met alle partijen streeft de gemeente naar weinig tot geen horecagereleerde overlast. Wet- en regelgeving worden gehandhaafd.

In het horecabeleid is beleid opgenomen met betrekking tot:

- overlast en hinder van horeca;
- horecavergunningen;
- discotheek, coffeeshop en prostitutiebedrijf in Woerden;
- paracommercie;
- toezicht op horecabedrijven;

- handhaving.

### ***Toetsing***

Met het voorliggende plan wordt een hotel mogelijk gemaakt. Dit hotel zal voldoen aan alle relevante landelijke en gemeentelijke wet- en regelgeving waarnaar in het horecabeleid wordt verwezen. Daarnaast ligt het plangebied op een bedrijventerrein, waardoor horeca gerelateerde overlast niet aan de orde zal zijn. Het plan is hierdoor niet in strijd met het Horecabeleid.



## 4 Uitvoeringsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### *Inleiding*

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan. Pas na het uitvoeren van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een m.e.r. moet worden doorlopen.

#### *Toetsing*

Onderhavig plan, kan worden gekwalificeerd als de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd. De activiteit blijft wel ruim onder de gestelde drempelwaarden. Om die reden is een vormvrije m.e.r.-beoordeling<sup>2</sup> opgesteld. De aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de bijlagen. Uit deze beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-procedure is daarom niet nodig. Op basis van het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer dient in een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen door het bevoegd gezag (college).

#### *Conclusie*

Het volgen van een m.e.r.- procedure is niet nodig.

### 4.2 Bodem

#### *Algemeen*

---

<sup>2</sup> Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Woerden, Van der Valk Hotel, SAB, 13 september 2021, kenmerk 200136.

In het kader van de planologische procedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

### **Toetsing**

#### *Verkennend bodemonderzoek*

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>. Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem ter plaatse van de voorziene bouwlocatie hooguit licht verontreinigd is met zware metalen en/of PAK. De onderlaag is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het verhoogde gehalte aan metalen en PAK staat mogelijk in relatie met de nabijgelegen snelweg (depositie).

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium. Een dergelijk licht verhoogd gehalte wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met dichlooretheen.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw van een hotel met parkeerplaatsen, de beslissing of op deze locatie gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij de gemeente (bouwverordening).

In het kader van de toekomstige herontwikkeling dient de milieuhygiënische kwaliteit van de te dempen watergangen in kaart te worden gebracht middels een verkennend waterbodemonderzoek (conform de NEN 5720). Indien de puindam tussen de twee sloten op het zuidwestelijke deel van het perceel verwijderd wordt dan wel ter plaatse graafwerkzaamheden zijn voorzien, wordt aanbevolen tevens de milieuhygiënische kwaliteit van de puindam te onderzoeken.

#### *Waterbodemonderzoek*

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend waterbodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. Aanleiding voor het verkennend waterbodemonderzoek vormt de voorgenomen demping van een watergang. Het doel van het waterbodemonderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem.

Het waterbodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5720. Hierbij is uitgegaan van de onderzoeksstrategie overig water, lintvorming, normale onderzoeksinspanning (LN).

Uit de analyse en toetsing volgt dat het slib gezien de gehalten aan PFAS enkel toepasbaar is in een diepe plas in open verbinding met rijkswater. De onderliggende kleilaag is toepasbaar in oppervlakte water. Verder geldt voor wat betreft toets PFAS, toepassing als landbodem, dat beide monsters worden ingedeeld in de klasse 'land-

---

3 Van Dijk Geo- en Milieutechniek (2020). *Verkennend bodemonderzoek nieuwbouw hotel, Middellandse Zee te Woerden*. Opdrachtnummer: 153016. 8 juli 2020.

4 Inpijn Blokpoel (2021). *Verkennend waterbodemonderzoek, Middellandse Zee te Woerden*. Opdrachtnummer: 14P003537. 17 augustus 2021.

bouw/natuur', waarbij voor de sliblaag als kanttekening geldt geen toepassing in grondwaterbeschermingsgebieden.

In de sliblaag is een lichte verhoging aan molybdeen gemeten, echter minder dan 2 x AW. In de onderliggende kleilaag zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten.

Beide monsters worden ingedeeld als 'altijd toepasbaar', verspreidbaar en toepasbaar in grootschalige bodemtoepassing.

#### *Puindam*

De puindam tussen de twee sloten op het zuidwestelijk perceel zal niet worden verwijderd en er zijn ter plaatse geen graafwerkzaamheden voorzien. Nader onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de puindam is daarom niet noodzakelijk. Desondanks is ter plaatse van de dam een asbestonderzoek uitgevoerd. Van dit onderzoek is geen rapport beschikbaar, Inpijn Blokpoel Ingenieurs heeft echter per e-mail (9 september 2021)<sup>5</sup> laten weten dat uit het asbest onderzoek dat op 6 september 2021 ter plaatse van de dam is uitgevoerd is blijkt dat de dam bestaat uit een ca. 15 cm dikke puinverhardingslaag, met daaronder geotextiel. In de puinverharding is visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op basis van Google Earth is vastgesteld dat de puindam na 2005 is gerealiseerd. De kans op het aantreffen van asbest in puin dat is aangebracht na 2005 is volgens de NEN 5725 nihil en de aanwezigheid van een dergelijke verhardingslaag maakt de locatie niet asbestverdacht.

#### **Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

#### **Algemeen**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het

---

<sup>5</sup> Inpijn Blokpoel (2021). E-mail over asbestonderzoek Woerden. 9 september 2021

Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### **Toetsing**

De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor hotels. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit wordt gedaan door de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk te maken.

Er is daarom een quick scan luchtkwaliteit uitgevoerd door SAB. Hierbij is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Hierbij is uitgegaan van het toekomstig aantal verkeersbewegingen zoals berekend in paragraaf 4.12. Met de NIBM-tool wordt de jaargemiddelde bijdrage van het plan op de luchtkwaliteit berekend. In onderstaande berekening is daarom uitgegaan van de toename van het aantal verkeersbewegingen in de feitelijke situatie.

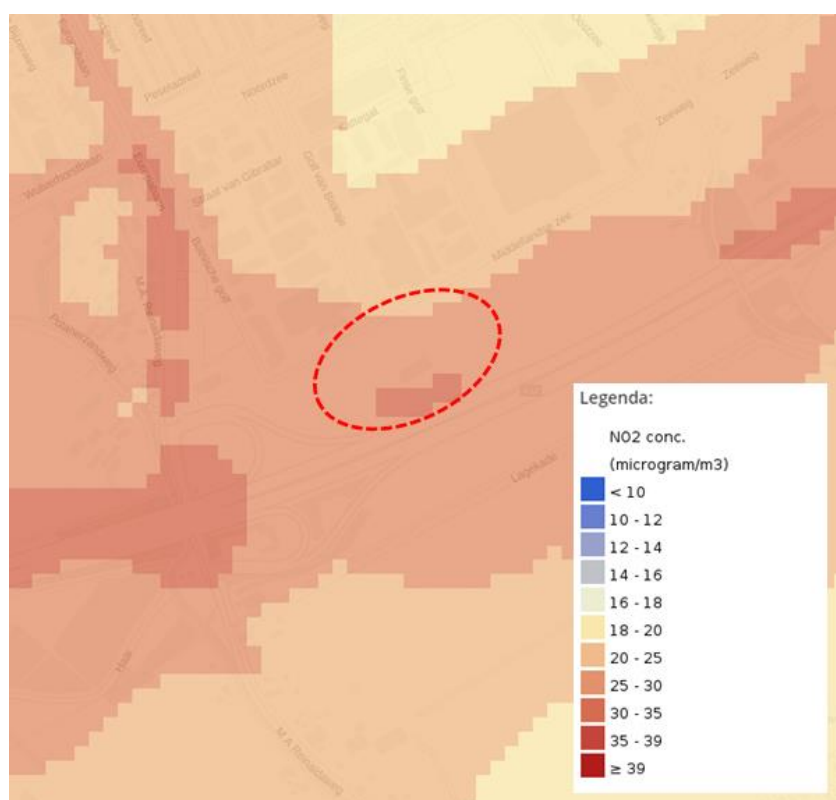
## Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

|                                                                                                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                              | 2021 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         | 848  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                | 2,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                 | 0,73 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                | 0,14 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |      |

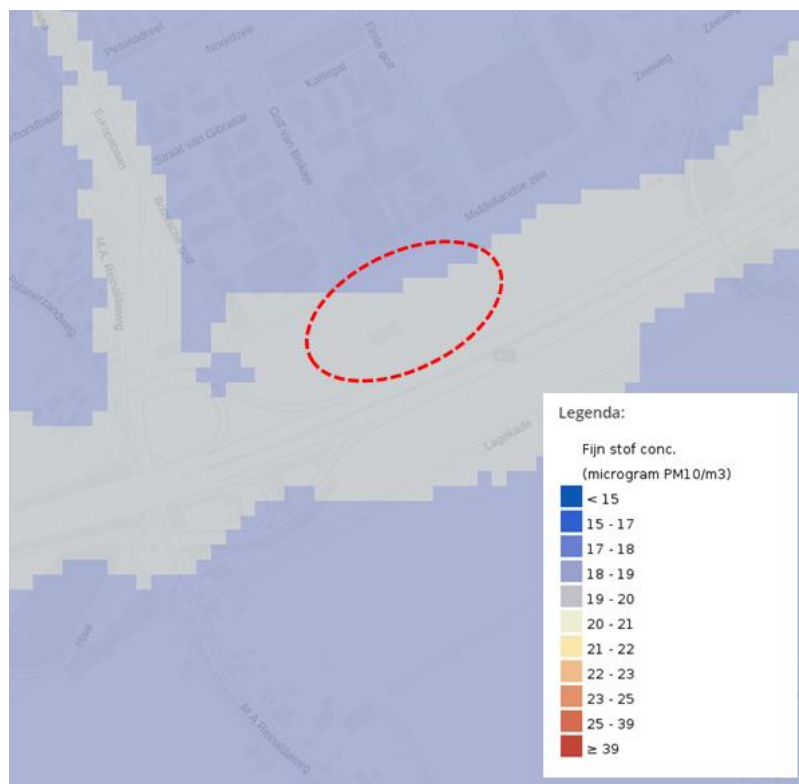
Resultaat berekening NIBM-tool

Uit voorgaande blijkt dat bij het aantal genoemde extra voertuigbewegingen en uitgaande van een ruim percentage vrachtwagens van 2% de bijdrage van het extra verkeer ruim onder de NIBM-grens blijft. Dit betekent dat geen nader onderzoek nodig is.

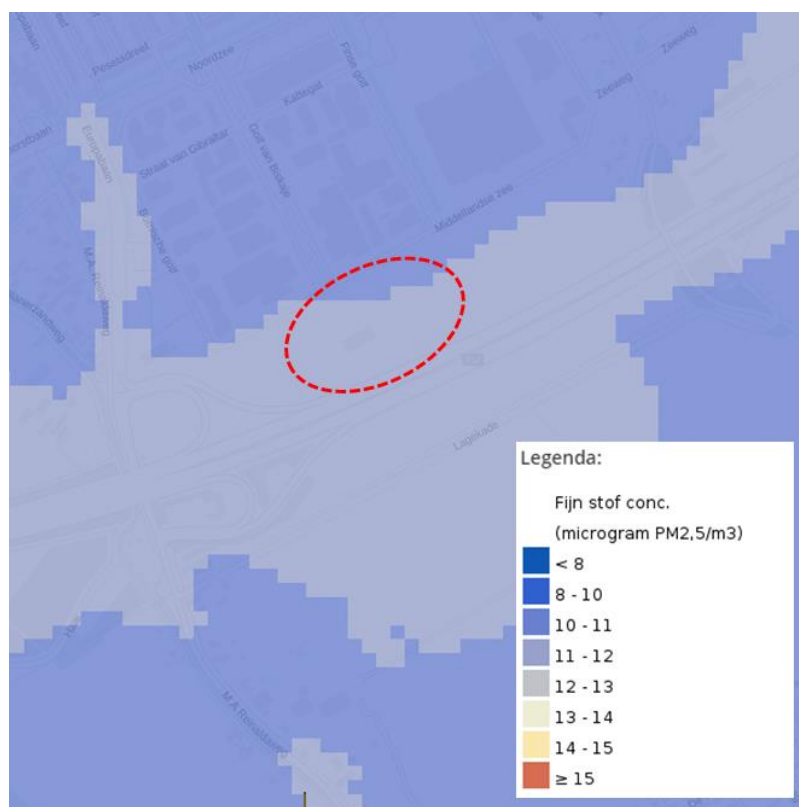
De achtergrondconcentraties van de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijnstof (PM<sub>10</sub>) en zeer fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) zijn afgebeeld in navolgende afbeelding:



Achtergrondconcentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) met globale aanduiding plangebied (rode lijn)



Achtergrondconcentraties fijnstof (PM<sub>10</sub>) met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)



Achtergrondconcentraties zeer fijnstof (PM<sub>2.5</sub>) met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

De achtergrondwaarden van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) , fijnstof (PM<sub>10</sub>) en zeer fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) bedragen ter plaatse van het plangebied respectievelijk maximaal 30 µg/m<sup>3</sup>, 19 µg/m<sup>3</sup> en 11 µg/m<sup>3</sup>. Dit zijn enigszins verhoogde achtergrondconcentraties. De planbijdrage is voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> is minder dan 1 µg/m<sup>3</sup>. Hiermee leidt de planbijdrage niet tot overschrijding van de grenswaarden (bij beide stoffen is die 40 µg/m<sup>3</sup>). Bovendien leidt de planbijdrage ook niet tot een overschrijding van de WHO-advieswaarden (voor NO<sub>2</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>10</sub> 20 µg/m<sup>3</sup>) Ook wat betreft de achtergrondwaarden zijn er daarom geen belemmeringen.

### **Conclusie**

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

## **4.4 Bedrijven en milieuzonering**

### **Algemeen**

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)<sup>6</sup> als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

### **Toetsing hindergevoelig object**

De directe omgeving van het besluitgebied bestaat uit bedrijventerrein en hoofdinfrastructuur in de vorm van de Rijksweg A12, waardoor het besluitgebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'gemengd gebied'. Dat betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap mogen worden verminderd (met uitzondering van het aspect gevaar).

---

6 VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.



Een hotel betreft in de basis geen hindergevoelig object in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering. Binnen de afzonderlijke wet- en regelgevingen wordt een hotel in sommige gevallen echter wel gezien als gevoelig.

Zo wordt een hotel aangemerkt als verblijfsruimte en daarmee als geurgevoelig object wat mogelijk omliggende geur veroorzakende bedrijven beperkt in ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast moet een hotel worden aangemerkt als (beperkt)kwetsbaar object in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wat mogelijk omliggende risicovolle bedrijven beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

In artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder is een hotel niet als ander geluidsgevoelig gebouw aangewezen. Dit betekent dan ook dat het nieuw te realiseren hotel voor de toekomstige omliggende bedrijven niet als geluidsgevoelig wordt gezien en daarom ook geen belemmering zal zijn bij vergunningverlening voor die bedrijven. Voor stofhinder wordt een hotel eveneens niet gezien als gevoelig.

Daarmee worden de aspecten stof en geluid niet nader beschouwd. Externe veiligheid (gevaar) komt aan bod in paragraaf 4.6 van deze rapportage. Hieruit blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

Voor wat betreft geur zijn er een tweetal aspecten te onderscheiden, namelijk agrarisch geur en industrieel geur. Voor het aspect geur is de memo agrarisch en industrieel geur opgesteld<sup>7</sup>. Hieruit volgen de volgende conclusies:

- voor het aspect agrarisch geur blijkt dat de realisatie van het beoogde hotel de nabijgelegen veehouderijen niet in hun milieu- en planologische rechten schaadt en dat een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van het hotel ook geborgd is. Het aspect agrarisch geur vormt daarom geen belemmering voor onderhavig project.
- Voor het aspect industrieel geur is de nabijgelegen Koninklijke ERU relevant. Uit de memo blijkt dat de realisatie van het hotel zowel in de huidige situatie, als gezien de planologische mogelijkheden geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf. Daarnaast blijkt uit de milieuvergunning dat de emissie van de Koninklijke ERU als zeer laag kan worden beschouwd en dat er naar verwachting geen geurhinder merkbaar zal zijn. Het aspect industrieel geur vormt daarom geen belemmering voor onderhavig project.

### ***Toetsing hinderveroorzakend object***

De hotelfunctie betreft wel een hinderveroorzakende functie. Daarmee moet rekening gehouden worden met hindergevoelige functies in de omgeving.

Voor het hotel wordt op basis van de VNG-brochure een indicatieve richtafstand van 10 meter geadviseerd ten opzichte van woningen. Binnen de milieuzone van 10 meter zijn geen 'gevoelige' bestemmingen gesitueerd. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

### ***Conclusie***

---

<sup>7</sup> SAB (2020). Memo agrarisch en industrieel geur, Van de Valk hotel – Woerden. 5 november 2020.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

## 4.5 Geluid

### ***Algemeen***

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

### ***Toetsing***

Het project betreft de realisatie van een hotel. Een dergelijke functie betreft geen geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Er is immers geen sprake van het mogelijk maken van functies aangaande langdurig verblijf. De eventuele invloed van geluid vanuit het besluitgebied op de omgeving is behandeld in paragraaf 4.4. Een nadere beschouwing van het aspect geluid is daarmee niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel noodzakelijk om een aanvaardbaar binnenklimaat te kunnen realiseren in het hotel. Er is een rapport opgesteld met de uitgangspunten voor de geluidswering van het hotel<sup>8</sup>. Dit rapport gaat in op de karakteristieke geluidswering van de uitwendige scheidingconstructie, de interne geluidswering en de bescherming tegen geluid van installatie en is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Bij de realisatie van het hotel wordt van deze uitgangspunten uitgegaan, waardoor in het hotel sprake zal zijn van een aanvaardbaar binnenklimaat.

### ***Conclusie***

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

## 4.6 Externe veiligheid

### ***Algemeen***

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

---

<sup>8</sup> P.A.M. Teunissen Architectenbureau B.V. (2021). *Geluidswering van het project: Uitbreiding van de Valk hotel Woerden*. 13 september 2021

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

### **Toetsing**

Raadpleging van de digitale risicokaart wijst uit dat er (in en) rondom het besluitgebied sprake is van diverse risicobronnen. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven, met daarop het besluitgebied globaal blauw aangeduid.



*Uitsnede digitale risicokaart met daarop het besluitgebied globaal blauw omkaderd (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))*

Gezien de risicobronnen in de directe omgeving van het besluitgebied en de voorgenomen ontwikkeling is door AVIV is een notitie<sup>9</sup> opgesteld inzake externe veiligheid. Hierin wordt het volgende geconstateerd:

De plannen voor het bouwen van een hotel langs de A12 te Woerden zijn gewijzigd ten opzichte van eerder indiende plannen. Voor de externe veiligheid komt het erop neer dat er meer personen in het hotel aanwezig kunnen zijn. Het groepsrisico neemt toe door de toename van het aantal personen. De zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid blijven hetzelfde. Ook aan de kant van de risicobron verandert er niets. Er kan dus worden aangesloten op de verantwoording van het groepsrisico die is opgesteld door HaskoningDHV in het kader van bestemmingsplan 'De Voortuin'. Het plangebied ligt binnen 200 meter van de A12 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding W-501.

In de notitie externe veiligheid wordt een bijdrage geleverd aan de verantwoording van het groepsrisico van de aardgasleiding en de A12.

Het nieuwe groepsrisico van de A12 is berekend en gerapporteerd in 'Externe veiligheid / Hotel te Woerden'.

---

<sup>9</sup> AVIV (2021). VGr/ Hotel te Woerden, bijdrage aan de verantwoording van het groepsrisico. 10 maart 2021.

HaskoningDHV heeft het groepsrisico berekend voor de aardgasleiding inclusief de realisatie van het hotel. Echter zonder de extra toevoeging van personen in het hotel. De resultaten van de berekeningen van HaskoningDHV waren dat het groepsrisico toeneemt door de ontwikkeling van 'De Voortuin', maar dat het ruim onder de oriëntatiewaarde blijft. Wel moest het groepsrisico worden verantwoord omdat het meer dan 10% toenam. Of het groepsrisico nu weer meer dan 10% toeneemt is niet met zekerheid te zeggen zonder een berekening uit te voeren. Ten behoeve risico's van de hogedruk aardgastransportleiding is een aparte notitie opgesteld<sup>10</sup>

Uit de onderzoeken zijn de volgende onderstaande conclusies:

- Voor wat betreft de A12 kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico van de hoogst scorende kilometer groter is dan 10% van de oriëntatiewaarde en toeneemt door de ontwikkeling. Dit betekent dat de verantwoording van het groepsrisico nodig is.
- Hoogte groepsrisico aardgasleiding (W510): Het groepsrisico neemt weliswaar toe maar is in zowel de huidige als toekomstige situatie lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is voldoende.
  - Hoogte groepsrisico A12: De ontwikkeling (toename aantal personen in het hotel) heeft invloed op de hoogte van het groepsrisico van de A12. Het groepsrisico blijft echter ruim onder de oriëntatiewaarde.
  - Maatregelen: Maatregelen aan het gebouw zelf zijn niet nodig om personen extra te beschermen. Een eventuele risicoreducerende bronmaatregel aan de buisleiding zou niet alleen personen in het hotel, maar alle personen in het invloedsgebied van de buisleiding kunnen beschermen. Deze maatregel valt echter buiten de scope van deze ontwikkeling.
  - Hulpverlening en zelfredzaamheid: De ontwikkeling heeft geen invloed op de hulpverlening en zelfredzaamheid.

In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van een aardgasleiding die binnen het besluitgebied ligt een dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen. Hierbinnen is uitsluitend de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Daarnaast is in dit bestemmingsplan opgenomen dat een minimale bebouwingsafstand van 14 meter moet worden aangehouden tot deze aardgasleiding. Met het voorliggende plan worden geen gebouwen mogelijk gemaakt binnen deze dubbelbestemming en liggen de gebouwen op een afstand van meer dan 14 meter van de aardgasleiding.

In het geldende bestemmingsplan is ten noorden van de A12 de aanduiding 'vrijwaringszone – weg' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen bouwwerken toegestaan. Met het voorliggende plan worden geen bouwwerken ter plaatse van deze aanduiding mogelijk gemaakt.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

---

10 AVIV (2021), *Externe veiligheid / Risico's hogedruk aardgastransportleiding i.r.t. hotel te Woerden*, 3 juni 2021.

## 4.7 Water

### ***Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021***

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

### ***Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden - Waterkoers 2016-2021***

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft zijn digitale waterbeheerplan, getiteld 'Waterkoers 2016 - 2021', vastgesteld. Hierin legt het waterschap zijn koers voor de periode 2016 - 2021 op hoofdlijnen vast. De Waterkoers 2016 - 2021 is een omslag in denken. Het is niet meer vanzelfsprekend dat het waterschap alles wat met water te maken heeft, zelf oppakt, bepaalt of betaalt. Het motto is van 'zorgen voor' naar 'samen doen'.

De Waterkoers is een middel om het gesprek aan te gaan met partners in het gebied. Het waterschap werkt samen met medeoverheden, belangen- en maatschappelijke organisaties, bedrijven en bewoners aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Maatschappelijke ontwikkelingen bepalen de prioriteiten in het werk. De Waterkoers is opgesteld aan de hand van een zogenaamde piramide. Daarin wordt de relatie gelegd tussen de maatschappelijke behoeften en het waterschapswerk. De Piramide geeft symbolisch de prioriteiten van het waterschapswerk weer.

De behoeften van de samenleving veranderen. Ook verandert het klimaat. Daardoor is het waterbeheer continu in beweging. Thema's als ruimtelijke ordening, beheer openbare ruimte, landbouw, natuur en milieu spelen daarbij een belangrijke rol. De vraag verschuift daarmee van 'wat moet?' naar 'wat heeft de samenleving nodig' om het werk goed te doen.

### **Toetsing**

Voor onderhavig project is de digitale watertoets<sup>11</sup> doorlopen. Uit de digitale watertoets volgt dat het project onder de normale procedure valt. Voor het verdere proces is het daarmee van belang het hoogheemraadschap te betrekken bij het project.

### *watercompensatie*

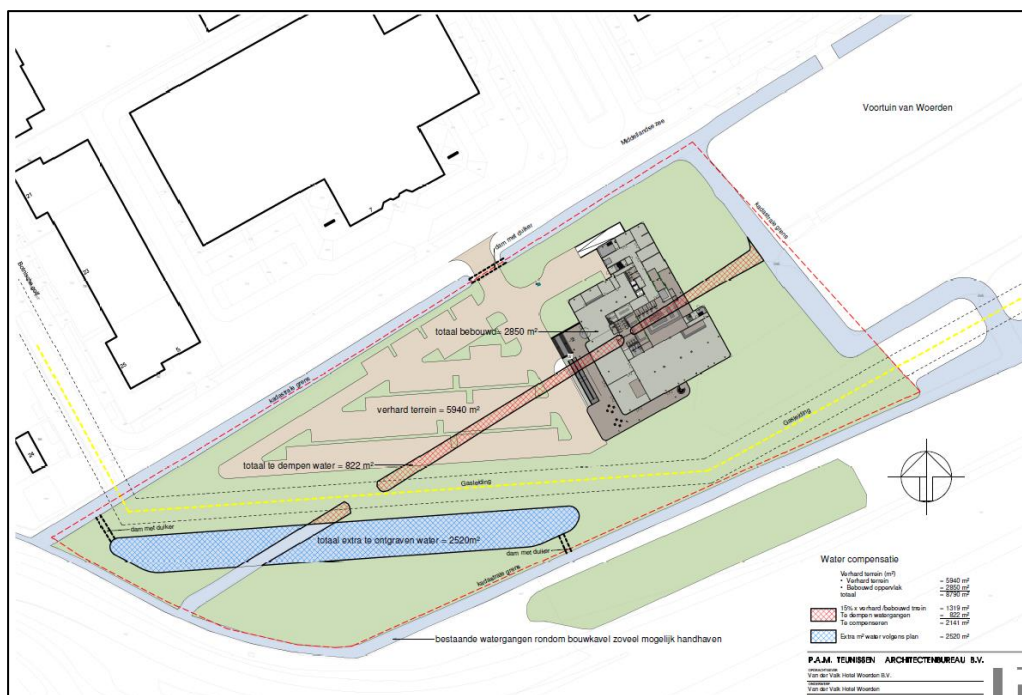
De ontwikkeling vindt plaats op een onbebouwd perceel. Hierop wordt een gebouw gerealiseerd en verharding aangebracht voor wegen en parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden deels uitgevoerd in waterpasserende klinkerverharding en deels grasparkeerplaatsen. Daarnaast is het noodzakelijk om een watergang te dempen.

Het aandeel verharding neemt in de toekomstige situatie toe en dient op basis van de keur van Het hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden gecompenseerd te worden. Het hoogheemraadschap heeft in de beleidsregels bij de keur opgenomen dat te dempen watergangen volledig gecompenseerd moeten worden. Voor het aanleggen van extra verharding geldt een vuistregel van 15% voor compensatie.

Aan de randen van het besluit gebied wordt ter compensatie voorzien in nieuw oppervlakte water met een totale oppervlakte van 2520 m<sup>2</sup>. In onderstaande tabel is uitgewerkt hoe de te dempen watergangen en toe te voegen verharding hiermee gecompenseerd wordt. De te dempen watergangen worden voor 100% gecompenseerd en de verharding met 15%. Hiermee wordt voldaan aan de criteria van het hoogheemraadschap.

|                          | Oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Compensatie (%) | Compensatie (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| te dempen watergangen    | 822                           | 100             | 822                           |
| volledig verhard terrein | 5940                          | 15              | 891                           |
| bebouwd oppervlak        | 2850                          | 15              | 427,5                         |
| <b>Totaal</b>            | <b>9612</b>                   |                 | <b>2141</b>                   |

11 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (2020). Digitale Watertoets. Dossiercode: 20200514-14-23292. 14 mei 2020.



Schetstekening toekomstige situatie met nieuw te realiseren oppervlakte water (blauwe vlak) en te dempen watergang (rode vlak)

In de toelichting van het geldende bestemmingsplan is daarnaast een mogelijke extra compensatie van 5721,39 m<sup>2</sup> benoemd, welke gebruikt zou kunnen worden om de wateropgave in het de polder Polanen (gedeeltelijk) op te lossen. Het voorliggende plan voorziet niet in een dergelijke extra waterberging. Het hoogheemraadschap heeft telefonisch aangegeven dat deze extra compensatie ook niet nodig is voor de wateropgave in de polder Polanen en heeft via mail (30-04-2021) laten weten akkoord te zijn met de watertoets.

## 4.8 Natuur

### Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

### Toetsing

Ter plaatse van het besluitgebied is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het besluitgebied. Naast beschermde natuurwaarden in het besluitgebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het besluitgebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.



### *gebiedsbescherming*

In de buurt van het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Nieuwkoopse Plassen & De Haeck en Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn verstoringen zoals geluid en licht op voorhand uitgesloten. Het is echter niet op voorhand uitgesloten dat er een toename van stikstofdepositie teweeg wordt gebracht door de voorgenomen plannen. Dit is onderzocht met behulp van een AERIUS-stikstofberekening<sup>12</sup>. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

### *soortenbescherming*

Met een ecologisch onderzoek<sup>13</sup> is onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling effecten heeft op beschermde soorten. In en rondom het besluitgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Daarnaast kunnen in en in de directe omgeving van het besluitgebied vogels broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Uit het onderzoek is gebleken dat een buizerdnest en platte schijfhoren aanwezig zijn. Door de bouwwerkzaamheden verliest de platte schijfhoren zijn leefgebied en verliest de buizerd zijn nest. Hierdoor wordt de functionaliteit van het nest en het leefgebied van de platte schijfhoren aangetast. Door deze verstoring dienen er maatregelen te komen om de functionaliteit te behouden. Er is een ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming. Op 31 juli 2020 is de ontheffingsaanvraag Wet Natuurbescherming voor de platte schijfhoren en de buizerd ingediend bij de provincie. Een ontheffing wordt enkel verleend als voldoende mitigerende maatregelen worden getroffen om zoveel mogelijk schade aan de buizerd en de platte schijfhoren te voorkomen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met alle broedende vogels en de zorgplicht.

### *Buizerdsnest en platte schijfhoren*

In verband met het aantreffen van het buizerdsnest en de platte schijfhoren is het inrichtingsplan aangepast. Een van de wijzigingen is het verschuiven van het bouwperceel, waardoor het bosje met het buizerdnest behouden blijft en er nog een beperkt deel van de sloten wordt gedempt. In verband met deze aanpassingen in het plan is een nieuwe ecologische afweging gemaakt<sup>14</sup>.

Belangrijkste verschillen zijn dat het bosje met het buizerdnest behouden blijft en dat er niet op de oever van de waterpartijen wordt geparkeerd. Ook wordt er veel minder vergraven, waardoor er veel minder effecten zullen ontstaan. De groene ruimte wordt

---

<sup>12</sup> SAB (2020). *Onderzoek stikstofdepositie, Woerden, Van der Valkhotel*. Projectnummer: 200136. 3 november 2020.

<sup>13</sup> Els & Linde B.V. (2020). *Ecologisch onderzoek. Langs A12 en Middellandse Zee te Woerden*. Projectnummer: 20.123. 30 maart 2020.

<sup>14</sup> Memo Platte schijfhoren, buizerd, Els & Linde, 4 februari 2021.

ingericht met inheemse soorten (struweel en grassen). Door de plaatsing van struweel aan de noordzijde van de waterpartij ontstaat een gunstige voor libellen en amfibieën. In de waterpartij worden inheemse waterplanten geplant. De waterpartij wordt als eerste gegraven.

In de memo wordt geconcludeerd dat de effecten op beschermde soorten door wijziging van het plan veel geringer zijn en met vrij grote zekerheid afwezig. Uit voorzorg wordt voorafgaand aan de demping nogmaals onderzocht of er daadwerkelijk de platte schijfhoren in de centrale sloot afwezig is. Mocht de soort worden aangetroffen dan worden (in overleg met het bevoegd gezag) passende maatregelen getroffen. De sloot wordt in ieder geval in een richting gedempt. Voorafgaand aan het dempen wordt de sloot gebaggerd (met begeleiding van een ecooloog). Alle aangetroffen soorten worden direct uitgezet in de nieuwe waterpartij.

#### *Effecten van de bouw*

Vanuit de Omgevingsdienst regio Utrecht zijn enkele opmerkingen gemaakt m.b.t. de bouw van het Hotel Woerden. In het Addendum 'Effecten bouw'<sup>15</sup> wordt gereageerd op de opmerkingen. Het document is een aanvulling op de eerdere documenten (Ecologisch onderzoek, maart 2020 en de memo Platte schijfhoren en buizerd, februari 2021). In het addendum is nader ingegaan op vleermuizen, de buizerd, de rugstreepad, ringslang en de platte schijfhoren.

Vleermuizen, rugstreepad, ringslang en platte schijfhoren worden niet of incidenteel aangetroffen binnen het perceel of binnen de invloedssfeer van het werk. De kans op een effect op de instandhouding van die soorten is marginaal.

De buizerd heeft binnen het territorium verschillende nesten die afwisselend worden gebruikt. De buizerd bouwt zelf een nest of breidt een nest van andere vogels uit tot de gewenste omvang. Binnen het territorium van de buizerd te Woerden zijn verschillende geschikte nestplekken. De kwaliteit van het territorium – het aantal prooidieren – zal door natuurontwikkeling rondom het hotel toenemen. De populatie van de buizerd heeft een positieve trend. De kans op een negatief effect op de populatie van de buizerd is daarmee afwezig.

#### *Beschermde houtopstanden*

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

#### **Conclusie**

Aangezien de effecten op het buizerdsnest, op vleermuizen, de rugstreepad, de ringslang en de platte schijfhoren in verband met de aanpassingen in het inrichtingsplan met vrij grote zekerheid afwezig zullen zijn, heeft de provincie aangegeven dat het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk is. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

---

15 Els & Linde 2021. Addendum Effecten bouw. 2 augustus 2021.

## 4.9 Archeologie

### **Algemeen**

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

### **Toetsing**

Ten behoeve van eerdere planvorming binnen het besluitgebied is een archeologisch bureau- en booronderzoek<sup>16</sup> uitgevoerd. De bodemopbouw op de onderzoekslocatie bestaat uit (geulafzettingen bedekt door) komafzettingen, eventueel kom- op oeverafzettingen, op Hollandveen met inschakelingen van komklei en/of het Laagpakket van Wormer. Voor het grootste deel is de bodem niet verstoord. De bodemopbouw is natuurlijk van aard. Tijdens het archeologisch onderzoek in 2010 zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van (behoudenwaardige) archeologische resten. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden in het plangebied laag is. Op basis van dit booronderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek op de onderhavige onderzoekslocatie niet noodzakelijk geacht.

### **Melding toevalvondst**

Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. Om praktische redenen kunt u deze melding doen bij de gemeente. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.10 Cultuurhistorie

### **Algemeen**

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

### **Toetsing**

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Utrecht blijkt dat er ter plaatse van het besluitgebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aangewezen zijn.

---

<sup>16</sup> ArcheoMedia (2010). *Archeologisch onderzoek aan de Middellandse Zee (ongenummerd) te Woerden*. Projectcode: A10-015-I. maart 2010.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt geen ontwikkelingen mogelijk nabij monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten/structuren. Hiermee is een nadere beschouwing van het aspect cultuurhistorie niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

## **4.11 Duurzaamheid**

### **Algemeen**

In 2017 heeft de gemeenteraad van Woerden het 'actieplan CO<sub>2</sub>-neutraal 2030' vastgesteld. In dit actieplan heeft de gemeente de volgende beleidsuitgangspunten opgenomen:

1. Gemeente Woerden breidt bestaande programma's uit en heeft met dit actieplan een langetermijnstrategie opgesteld om in 2030 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn.
2. Gemeente Woerden gaat actief aan het werk om in de samenleving draagvlak voor CO<sub>2</sub>-neutraal 2030 te realiseren. Een uitgebreid participatieproces en een heldere communicatiestrategie zijn hierbij essentieel.
3. Gemeente Woerden ontplooit initiatieven voor grootschalige hernieuwbare energie vanuit zon, wind, biomassa en aardwarmte.
4. Gemeente Woerden voedt het maatschappelijk debat en het proces van de langetermijnstrategie met een actief onderzoekstraject.
5. Vanaf 2018 worden alle nieuwbouwwoningen en gebouwen in de gemeente Woerden CO<sub>2</sub>-neutraal gebouwd.
6. In 2030 zijn alle bestaande gebouwen in de gemeente Woerden CO<sub>2</sub>-neutraal.
7. In 2030 rijden er in de gemeente Woerden geen auto's meer op fossiele brandstoffen.
8. Industrie en bedrijven in de gemeente Woerden ontwikkelen nieuwe technieken om CO<sub>2</sub>-neutraal te worden.
9. De gemeente Woerden doet er alles aan wat in haar vermogen ligt om het boren naar olie en gas onder het grondgebied van de gemeente Woerden tegen te gaan.

### **Toetsing**

Voor het voorliggende plan is met name ambitie nummer 5 van belang. De gemeente wil dat vanaf 2018 alle nieuwbouwwoningen en gebouwen in de gemeente Woerden CO<sub>2</sub>-neutraal gebouwd worden.

Bij de realisatie van het hotel wordt voldaan aan de wettelijke normen met betrekking tot energetische en bouwtechnische prestaties. De opdrachtgever wil een gebouw dat hoog scoort op duurzaamheid. Zo zal tijdens de bouw en het gebruik van het hotel duurzaamheid veel aandacht krijgen. Het streven is om verschillende duurzaamheidsaspecten toe te passen:

- duurzame energie;
- klimaat -en bodemdalingsbestendig bouwen;
- optimaal gebruik van grondstoffen en materialen.

### *Duurzame energie*

Het hotel zal niet worden aangesloten op het gasnet en voor zijn energievoorziening gebruik maken van alternatieve vormen van energieopwekking op de locatie. Voor verwarming en koeling van het gebouw zal gebruik worden gemaakt van een warmte en koude-opslagsysteem in de bodem en warmtepompen. Door gebruik te maken van efficiënte hoog temperatuur warmtepomp systemen zal er warm tapwater worden gemaakt. De warmte en koude installatie zullen elektrisch gevoed worden.

Op de hoogbouw wordt 500 m<sup>2</sup> aan zon-PV panelen worden geplaatst, daarnaast zal extern (of op het terrein) nog eens 200m<sup>2</sup> aan zon-PV worden geplaatst, waardoor een groot deel van elektra verbruik gevoed zal worden.

Om het energieverbruik van het hotel te verminderen worden verschillende energiebesparende maatregelen genomen:

- de warmte uit de ventilatielucht wordt hergebruikt;
- de warmte die vrijkomt bij het koelingsproces wordt hergebruikt;
- het gebouw wordt voorzien van energiezuinige verlichting;
- in het gebouw worden tussenmeters geplaatst.

### *Klimaat- en bodemdalingsbestendig.*

Bij de realisatie van het hotel zal er aandacht zijn voor klimaat adaptief bouwen. Zo wordt het hotel voorzien van groene daken en zal een gescheiden riolering voor vuilwater en hemelwater worden aangelegd.

### *Optimaal gebruik grondstoffen*

Bij zowel de realisatie als het gebruik van het hotel zullen circulaire bouw- en grondstoffen gebruikt worden. Bij de bouw van het hotel zal naar een Milieu Prestatie Gebouw (MPG) waarde van kleiner of gelijk aan 1 gestreefd worden. Het bouwafval zal tijdens de bouw gescheiden afgevoerd worden en ook tijdens het gebruik van het hotel zal het bedrijfsafval gescheiden verzameld en afgevoerd worden.

### **Conclusie**

Binnen het voorliggende project krijgt het aspect duurzaamheid veel aandacht. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

## **4.12 Verkeer en parkeren**

### **4.12.1 Verkeer**

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW<sup>17</sup> kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van een hotel, bestaande uit 125 kamers, 1109 m<sup>2</sup> restaurant en 1540 m<sup>2</sup> vergaderruimte. Gelet op het feit dat het be-

---

<sup>17</sup> CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

sluitgebied aan de rand van het stedelijk gebied van Woerden ligt wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente Woerden wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied.

Verder worden de volgende kencijfers gehanteerd:

- voor de functie hotel worden de kencijfers voor een 4\* hotel gehanteerd;
- Voor de functie vergaderruimte zijn geen CROW-kencijfers voor verkeersgeneratie beschikbaar. Wel zijn voor de functie evenementenhal/ beursgebouw/ congresgebouw parkeerkencijfers beschikbaar. Het maximaal aantal verkeersbewegingen is daarom afgeleid van het parkeerkencijfer. Het parkeerkencijfer is maximaal 11 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Aangenomen wordt dat iedere vergaderruimte gemiddeld eenmaal per dag verhuurd wordt. Voor 1 parkeerplaats komt dit neer op 2 ritten, omdat iemand aankomt en weer vertrekt. We gaan daarom uit van maximaal 22 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m<sup>2</sup> bvo.
- Voor de functie restaurant zijn geen CROW-kencijfers voor verkeersgeneratie beschikbaar. Wel zijn voor de functie restaurant (inclusief fastfoodrestaurant) parkeerkencijfers beschikbaar. Het maximaal aantal verkeersbewegingen is daarom afgeleid van het parkeerkencijfer. Het parkeerkencijfer is maximaal 14 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Aangenomen wordt dat iedere parkeerplaats ten behoeve van het restaurant maximaal 2 maal per dag benut wordt. Voor 1 parkeerplaats komt dit neer op 4 ritten, omdat iemand aankomt en weer vertrekt. We gaan daarom uit van maximaal 56 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m<sup>2</sup> bvo.

De hotelfunctie is de kernfunctie en het restaurant en het vergadercentrum is ondersteunend aan deze kernfunctie. Bij een hotel met een omvang 125 kamers verwachten de (zakelijke en in beperktere mate toeristische) hotelgasten extra faciliteiten. Dit betekent dat voor de mobiliteitstoets (verkeersgeneratie en parkeervraag) primair gebaseerd is op de hotelfunctie. In de mobiliteitstoets zal de hotelfunctie dan ook voor 100% meegerekend worden op basis van de landelijk beschikbare normgetallen. De vergaderfunctie en het restaurant kunnen naast gebruik door hotelgasten echter ook door externe bezoekers gebruikt worden:

- De vergaderfunctie wordt voor maximaal 75% van de capaciteit benut door externe bezoekers (niet zijnde hotelgasten). De overige bezoekers verblijven in het hotel, en zijn interne bezoekers.
- De restaurantfunctie wordt voor maximaal 50% van de capaciteit benut door externe bezoekers (niet zijnde hotelgasten). De overige bezoekers verblijven in het hotel, en zijn interne bezoekers.

Bovenstaande aannames met betrekking tot dubbelgebruik zijn overgenomen uit de mobiliteitstoets<sup>18</sup> die voor het geldende bestemmingsplan is uitgevoerd. Deze mobiliteitstoets is voor de volledigheid als bijlage bij het plan gevoegd. De uitkomsten van het onderzoek passen niet bij het voorliggende plan, aangezien er inmiddels andere kengetallen vanuit het CROW zijn en de oppervlaktes zijn aangepast.

---

18 Royal Haskoning (2010). Bestemmingsplan Hotel Woerden, Mobiliteitstoets. Projectnummer: 9T8433. 25 mei 2010.

In de navolgende tabellen is het geldende juridisch-planologische regime afgezet tegenover de beoogde situatie. Hieruit volgt dat er in de toekomstige situatie 152 extra verkeersbewegingen zijn dan in de geldende planologische situatie.

| <b>Geldende situatie</b> |                        |                           |                         |                 |
|--------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Functie</b>           | <b>Omvang</b>          | <b>Kengetal</b>           | <b>Correctie-factor</b> | <b>Prognose</b> |
| Hotel                    | 125 kamer              | 22,5 per 10 kamers        | /                       | 282             |
| Vergaderruimte           | 865 m <sup>2</sup> bvo | 22 per 100 m <sup>2</sup> | 0,75                    | 143             |
| Restaurant               | 966 m <sup>2</sup> bvo | 56 per 100 m <sup>2</sup> | 0,5                     | 271             |
| <b>Totaal</b>            |                        |                           |                         | <b>696</b>      |

| <b>Beoogde situatie</b> |                         |                           |                         |                 |
|-------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Functie</b>          | <b>Omvang</b>           | <b>Kengetal</b>           | <b>Correctie-factor</b> | <b>Prognose</b> |
| Hotel                   | 125 kamer               | 22,5 per 10 kamers        | /                       | 282             |
| Zaalaccommodatie        | 1540 m <sup>2</sup> bvo | 22 per 100 m <sup>2</sup> | 0,75                    | 255             |
| Restaurant              | 1109 m <sup>2</sup> bvo | 56 per 100 m <sup>2</sup> | 0,5                     | 311             |
| <b>Totaal</b>           |                         |                           |                         | <b>848</b>      |

#### *Ontsluiting*

Het terrein zal worden ontsloten via één inrit op de Middellandse Zee. De inrit wordt ter plaatse van de watergang langs de Middellandse Zee aangelegd op een dam met een duiker.

Het verkeer zal via de Golf van Biskaje en de Noordzee worden afgewikkeld op de Europabaan (N204). Conform het verkeersmodel van de gemeente Woerden (prognosejaar 2030) zijn de verkeersintensiteiten op de Golf van Biskaje en de Noordzee respectievelijk circa 2.700 mvt/etmaal respectievelijk 15.000 mvt/etmaal. In de toekomstige situatie zal de verkeersintensiteit op beide wegen 3.548 respectievelijk 15.848 mvt/etmaal zijn. De verkeerscapaciteit zal ter plaatse van het kruispunt van beide wegen het laagst zijn. In een spitsuur zal het kruispunt in één richting circa 177 mvt/etmaal in één richting vanaf de Golf van Biskaje moeten kunnen verwerken (ervan uitgaande dat dit max 10% van de etmaalintensiteit bedraagt) en circa 792,4 mvt/etmaal vanaf de Noordzee. Dit houdt in dat per minuut 0,7 personenauto's per richting meer zal rijden. Dit kruispunt van twee ruime gebiedsontsluitingswegen is op een dergelijk intensiteit berekend. Bij de afwikkeling van het verkeer vanuit het plangebied zijn daarom geen knelpunten te verwachten.

#### **4.12.2 Parkeren**

De gemeente Woerden heeft specifiek parkeerbeleid in de vorm van de Nota Parkeernormen (vastgesteld op 2 september 2014). Dit plan is getoetst aan de parkeernormen uit deze nota. Bij het opstellen van de parkeerbalans zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Ligging: rest bebouwde kom;
- Stedelijkheidsgraad: matig stedelijk;
- De in onderstaande tabellen opgenomen aanwezigheidspercentages en normen.

| Functie         | Norm personeel | Norm bezoekers | Aantal                          |
|-----------------|----------------|----------------|---------------------------------|
| Hotel           | 0,11           | 0,39           | 123                             |
| Vergadercentrum | 0,1            | 8,4            | 15,4 (*100 m <sup>2</sup> bvo)  |
| Restaurant      | 3              | 12             | 11,09 (*100 m <sup>2</sup> bvo) |

Tabel: Parkeernormen

|                      | Werk-<br>dag-<br>och-<br>tend | Werk-<br>dag-<br>mid-<br>dag | Werk-<br>dag-<br>avond | Werk-<br>dag-<br>nacht | Koo-<br>p-<br>avo-<br>nd | Zater-<br>dag-<br>mid-<br>dag | Zater-<br>dag-<br>avond | Zon-<br>dag-<br>mid-<br>dag |
|----------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Hotel                | 50%                           | 60%                          | 100%                   | 100%                   | 100%                     | 60%                           | 60%                     | 70%                         |
| Vergader-<br>centrum | 100%                          | 100%                         | 20%                    | 0%                     | 20%                      | 5%                            | 0%                      | 25%                         |
| Restaurant           | 30%                           | 40%                          | 30%                    | 0%                     | 35%                      | 70%                           | 100%                    | 40%                         |

Tabel: Aanwezigheidspercentages

Vanuit deze uitgangspunten volgt de in onderstaande tabel opgenomen gewogen parkeervraag op de verschillende momenten in de week.

| Personeel            | Werk-<br>dag-<br>och-<br>tend | Werk-<br>dag-<br>mid-<br>dag | Werk-<br>dag-<br>avond | Werk-<br>dag-<br>nacht | Koo-<br>p-<br>avo-<br>nd | Zater-<br>dag-<br>mid-<br>dag | Zater-<br>dag-<br>avond | Zon-<br>dag-<br>mid-<br>dag |
|----------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Hotel                | 7                             | 8                            | 14                     | 14                     | 14                       | 8                             | 8                       | 9                           |
| Vergader-<br>centrum | 2                             | 2                            | 0                      | 0                      | 0                        | 0                             | 0                       | 0                           |
| Restaurant           | 10                            | 10                           | 10                     | 10                     | 10                       | 10                            | 10                      | 10                          |
| <b>Bezoekers</b>     |                               |                              |                        |                        |                          |                               |                         |                             |
| Hotel                | 24                            | 29                           | 48                     | 48                     | 48                       | 29                            | 29                      | 34                          |
| Vergader-<br>centrum | 129                           | 129                          | 26                     | 0                      | 0                        | 6                             | 0                       | 32                          |
| Restaurant           | 40                            | 53                           | 120                    | 0                      | 0                        | 93                            | 133                     | 53                          |
| <b>Totaal</b>        | <b>212</b>                    | <b>231</b>                   | <b>217</b>             | <b>71</b>              | <b>224</b>               | <b>147</b>                    | <b>180</b>              | <b>139</b>                  |

Uit bovenstaande parkeerbalans volgt dat op het maatgevende moment maximaal 231 parkeerplaatsen nodig zijn. In het plangebied worden 240 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee wordt voorzien in de behoefte.



## 4.13 Kabels en leidingen

### ***Algemeen***

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk besluitgebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor bijvoorbeeld distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

### ***Toetsing***

Door het besluitgebied loopt een hogedrukaardgasleiding. Zoals gemotiveerd in de paragraaf externe veiligheid vormt deze leiding geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

### ***Conclusie***

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

## **5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het project. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door project moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het project verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing is hiermee aangetoond.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **5.2.1 Overleg en inspraak**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke procedures, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie. Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het project. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In het kader van het vooroverleg is op 1 december 2021 de ontwerp omgevingsvergunning, ontwerp verklaring van geen bedenkingen, de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen voor advies toegestuurd aan de volgende instanties: Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) en de N.V. Nederlandse Gasunie.

De provincie Utrecht heeft in een reactie aangegeven dat het toegezonden ontwerp-besluit geen aanleiding geeft tot het plaatsen van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang, zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben.

Een tekstuele opmerking: Op pagina 37 van de ruimtelijke onderbouwing staan in de tabel de getallen van de percentages niet goed, deze zijn omgedraaid.

Naar aanleiding hiervan is de ruimtelijke onderbouwing op dit punt aangepast.

HDSR geeft tenslotte aan dat voor sommige werkzaamheden nog een vergunning moeten worden aangevraagd de afdeling vergunningverlening van HDSR.

### **5.2.2 Zienswijzen**

De ontwerp omgevingsvergunning, ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van Woerden (d.d. 25 november 2021), de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen hebben met ingang van vrijdag 10 december 2021 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. De kennisgeving is gepubliceerd in het gemeenteblad en Het Kontakt Woerdense Courant. De stukken zijn digitaal raadpleegbaar gemaakt op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en fysiek ter visie gelegd in de hal van het gemeentehuis. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze in te dienen. Binnen de gestelde termijn van 6 weken zijn geen zienswijzen ingediend.