

Zienswijze 1

Zienswijze indienen

Dit webformulier is ingevuld op: 20 januari 2024 18:21
Ons kenmerk: Z/24/066469
Dit formulier is geregistreerd bij: Gemeente Woerden

Antwoorden

Hoe wilt u de zienswijze indienen? Als persoon, met DigiD

Uw gegevens

Bent u door iemand anders gemachtigd om deze zienswijze in te dienen? Nee

Wat is de publicatiedatum van het ontwerpbesluit ? 20-12-2023

Waarover gaat het ontwerpbesluit waartegen u zienswijze wilt indienen? Recreatieontwikkeling Cattenbroekerplas

Wat is het adres/de locatie waar het ontwerpbesluit over gaat? Cattenbroekerplas

Waarom bent u het niet eens met het ontwerpbesluit? Geluidsoverlast en overlast waterrecreatie op de Cattenbroekerplas

Stuur documenten mee die uw zienswijze ondersteunen.

Toelichting
(Begeleidend schrijven bij zienswijze ingediend door 
 20240120.pdf)

Ondertekening

Op  was u ingelogd met DigiD als  Dit hanteren wij als ondertekening en bewaren wij bij het formulier.

Begeleidend schrijven bij zienswijze ingediend door
Woerden.

J

3

J

J

3

J

J

J

Wij zien het plan als een mooie, gezellige en rustige horecagelegenheid aan de rand van de plas, als een positieve ontwikkeling en het zal een verrijking van het gebied (kunnen) worden, indien:

1. De geluidsoverlast beperkt zal blijven tot binnen de gestelde normen:
 - a. Grote zorg is als het strand druk bezocht zal worden, dat de hoeveelheid geluid dat daarbij vrijkomt, van een continue stroom van schreeuwende kinderen/mensen die plezier maken, maar wel een dusdanige geluidsniveau produceren dat dit als overlast kan worden ondervonden.
 - b. 2^{de} bron van geluidsoverlast, ook bij mindere bezetting van het strand, zal het klimpark zijn. Ook hier zal dit vnl. veroorzaakt worden door gillende kinderen/mensen (ook weer van spanning en plezier). Met name de 'zipkabelbaan' zal hier een versterkende factor bij spelen. Het is moeilijk in te schatten of alleen de zipbaan zelf ook geluidsoverlast kan veroorzaken.
 - c. Bij grotere indoor evenementen, zullen ook veel mensen regelmatig buiten staan om te roken of andere 'activiteiten' te ondernemen. Deze zullen dus ook buiten de toegestane tijdstippen voor overlast kunnen zorgen.
 - d. Hetzelfde geldt voor de geluidsoverlast van de toegestane outdoor-evenementen.
 - e. Wat gebeurt er, of wie gaat bij een overschrijding van het maximale toelaatbare geluidsniveau, dit waarnemen en handhaven?

2. De overlast door (te) drukke waterrecreatie op de plas zelf beperkt zullen blijven, c.q. geen overlast geven:
- a. Tijdens de inloopavond op 16 januari jl. kon helaas niemand (inclusief de toekomstige exploitant) een duidelijk antwoord geven over de plannen van de verhuur van bootjes (roei/zeil), surfplanken, SUP planken, waterfietsen, etc.
Los van te veel 'verkeer' op de plas die gevaarlijke situaties op kunnen leveren met de vele zwemmers die gebruik maken van de plas (inclusief mijzelf), zie ik een grote kans van toenemende overlast van het 'waterverkeer' dat binnen de grenzen van onze woonkavel zal komen.
De kans van het ongevraagd gebruikmaken van ons terras zal er niet minder op worden. Helaas komt het nu ook al voor dat mensen komen uithangen of pootje baaien op de rand van ons terras en dat zijn nu alleen nog maar met name mensen uit de achterliggende woonwijk. Het is natuurlijk niet eenvoudig te zien dat mensen zich al snel op ons waterkavel begeven, maar zelfs als we dit zouden gaan markeren met drijfboeien en touwen, zal men zich hier niet veel van aantrekken.
 - b. Ook hier weer de vraag wie gaat hierop toezien, c.q. handhaven?



Zienswijze 2

ZIENSWIJZE OMGEVINGSVERGUNNING
OLO5664175 &
Family Entertainmentcenter Cattenbroek

Gemeenteraad Woerden
p/a. Omgevingsloket
Blekerijlaan 14
3447 GR Woerden

Woerden 12 januari 2024

GEACHTE GEMEENTERAAD EN GEACHT COLLEGE,

Bij deze onze zienswijze omtrent OLO5664175
"Family Entertainmentcenter Cattenbroek"

INHOUDSOPGAVE

Geachte gemeenteraad en geacht college,	1
Inleiding.....	2
Verkennde fase/Voortraject	3
Het bestemmingsplan	4
Punten zienswijze.....	6
1) Landmark.....	6
i) Hoogte	6
ii) Geluid	6
iii) Plaatsing.....	7
iv) Algemeen.....	7
2) Vrije toegang	8
3) Geluid	8
i) Algemeen	8
ii) Evenementen	8
iii) Continu geluid.....	9
iv) Onderzoek	9
4) Feesten en Partijen	10
5) Parkeren en bezoek.....	11
6) Flora en Fauna	12
7) PV panelen	12
8) Een eerlijk proces	13
9) Slotbepaling.....	15
10) Conclusie.....	16

INLEIDING

Beste Gemeente,

Het is goed om te vernemen dat er na een lange tijd “niets doen” nu eindelijk plannen zijn welke recht doen aan de Cattenbroekerplas waar wij direct op uitkijken.

We kijken inmiddels al jaren en jaren tegen een paar zeecontainers aan en de staat van het huidige strandje is nu ook niet bepaald om trots op te zijn.

Helaas moeten we wel constateren dat de plannen zoals deze nu ingediend zijn totaal niet passen en buiten proporties zijn, hier kunnen wij niet zonder meer akkoord mee gaan.

VERKENNENDE FASE/VOORTRAJECT

Alvorens inhoudelijk in te gaan op de punten willen wij u graag op de hoogte stellen van zaken die reeds hebben plaats gevonden in de verkennende fase.

Met deze Fase doelen wij op de presentaties en overleggen welke voorafgaand aan het indienen van de aanvraag hebben plaatsgevonden.

We willen niet helemaal terug naar 10 jaar geleden of langer, het zal u bekend zijn dat het al zo lang duurt om iets te realiseren voor het strand Cattenbroek maar we nemen u graag mee naar een aantal jaar geleden.

Begin 2017 presenteerde de ondernemer [REDACTED] (woordvoerder [REDACTED]) het eerste plan aan vertegenwoordigers van de gemeente Woerden. Het plan kwam als "winnend" uit de bus en is in latere fases ingrijpend veranderd.

Het plan zag er inmiddels anders uit, er was duidelijk aandacht besteed en goed over nagedacht en er waren lovende woorden omtrent het ontwerp op een georganiseerde informatieavond. De meeste aanwezigen waren blij dat er nu wellicht echt eens iets moois ging komen aan de plas en hoopten op doorpakken van zowel de gemeente als de ondernemer.

Er waren echter ook vragen, kritische vragen, met name van belanghebbenden. Deze vragen liepen uiteen van zorgen omtrent verkeersafhandeling, de grootte van het plan, geluid, impact op de wind, etc.. Ondernemer heeft destijds in deze bijeenkomst aangegeven alle input mee te nemen en te verwerken, en er later op terug te komen.

Dit laatste is ook gedaan, ondernemer heeft gesproken met vertegenwoordigers van belanghebbenden en belanghebbenden hebben hun zorgen geuit over een aantal punten. Dit alles heeft begin 2020 plaatsgevonden

Ondanks dat er waardering is voor het opzetten van dit gesprek, moeten wel helaas nu jaar later wel concluderen dat er nauwelijks aanpassingen hebben plaatsgevonden. Navraag aan de ondernemer wat er dan exact gedaan is in deze periode van 4 jaar leert ons dat deze tijd met name verloren is gegaan door traag lopende procedures.

Wij kunnen derhalve dan ook concluderen dat adviezen, op- en aanmerkingen en bezwaren op het plan van 4 jaar geleden grotendeels nog steeds van toepassing zijn. Hier is destijds ook een zienswijze voor ingediend (op de omgevingsvergunning van hetzelfde plan), de gemeente Woerden heeft hier echter formeel nooit een reactie op gegeven en recente navraag hierover bij de gemeente leert ons dat het aanbevolen is de zienswijze opnieuw in te dienen (zowel op de omgevingsvergunning/ het plan alsmede op het nieuwe bestemmingsplan).

HET BESTEMMINGSPLAN

Als we kijken naar het huidige bestemmingsplan dan kunnen we ruwweg constateren dat het huidige voorstel hier niet in past, er is dus een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

Omtrent de inpassing van het plan in het huidige bestemmingsplan zijn veel vragen en opmerkingen maar we moeten wel constateren dat het afwijkt van wat mogelijk is binnen dit plan op dit moment.

Voornaamste punt is de enorme afmeting van het project/ de bebouwing
Zo constateren wij dat in het huidige bestemmingsplan is opgenomen een bebouwing van 700m² maar, zie wij in de aanvraag een bebouwing van 5295m².
Nu achten wij enigszins afwijking van het bestemmingsplan (10-20%) niet direct een probleem maar dit is een overschrijding van meer dan 500% !
Wij vragen ons met deze overschrijding eigenlijk af waarom er überhaupt een bestemmingsplan is en waarom de gemeente deze overschrijding heeft toegelaten, als er in de oorspronkelijke uitvraag door de gemeente is aangegeven dat ondernemers een plan moesten aanleveren wat binnen de kaders viel.

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het bestemmingsplan op de volgende punten:

- Nokhoogte hoofdgebouw (overschrijding +/- 2,9 meter)
- Oppervlakte terras (overschrijding +/- 140 m²)
- Hoogte speeltoestel (Overschrijding +/- 15 meter)

Met bovenstaande overschrijdingen kunnen we rustig stellen dat er geen "afwijking" is t.o.v. Wat er is het bestemmingsplan staat maar dat er in het geheel niet gekeken is naar het huidige bestemmingsplan.

Wij vinden dit een, op zijn minst te noemen, aparte gang van zaken.

Waarom is er niet eerst een procedure doorlopen om te kijken of een nieuw bestemmingsplan haalbaar is?

Noemenswaardig te noemen is ook dat wij best weten dat een bestemmingsplan altijd "kan veranderen", gisteren is niet vandaag en omstandigheden kunnen vragen om een aanpassing, helder.

Echter hebben de bewoners de kavels van de gemeente gekocht op basis van het geldende bestemmingsplan wat vrij recent is (2015) en waarin opgenomen is dat er "kleinschalige" recreatie/horeca gerealiseerd kan worden aan de zuidkant van de Cattenbroekerplas. Dat de gemeente, nu alle kavels gebouwd zijn, dit bestemmingsplan als het ware in de prullenbak wil gooien (deze significante afwijkingen kunnen we geen aanpassing meer

noemen) en een compleet nieuw bestemmingsplan wil realiseren, enkel en alleen toegespitst op het plan van de ondernemer nemen wij de gemeente niet in dank af. Deze poging is reeds eerder ook ondernomen met beoogde plaatsing van een bedrijventerrein aan de zuidkant van de plas en ook hier waren zeer veel bezwaren tegen.

Overleg is onze ogen dan ook de oplossing, wij, de ondernemer, en de gemeente zitten allemaal niet te wachten op een procedure tot aan de Raad van State.

Een dergelijke procedure zal vertragend werken en wij achten de kans zeer klein dat de Raad van State een dergelijke, enorme afwijking van het bestemmingsplan voor commercieel gewin (want dat is het uiteindelijk) goed zal keuren, waardoor er uiteindelijk helemaal niets gerealiseerd kan worden op korte termijn.

Kortom, als ondernemer enigszins aanpassingen verricht naar de wensen van direct belanghebbenden dan is dit alles niet nodig, komen we er samen uit en zal het nieuwe bestemmingsplan vlot goedgekeurd kunnen worden (afhankelijk van de exacte inhoud, omdat deze op dit moment ons nog niet bekend is)

Als laatste willen wij ons graag nog uitlaten op een, door de gemeente, graag gebruikt antwoord op de vraag "waarom zo groot?" Het antwoord van de gemeente Woerden in deze is standaard "Dit is nodig om het plan commercieel rendabel te maken"

Wij willen de gemeente er echter op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen. Indien de gemeente de exploitatie zelf zou blijven dan kan men wellicht gewoon in de behoefte voorzien binnen het huidige bestemmingsplan. Ook is dit plan het enige wat de gemeente heeft en is er geen enkel alternatief gedeeld (waar "niets doen") ook onder valt.

PUNTEN ZIENSWIJZE

1) LANDMARK

I) HOOGTE

De hoogte van de Landmark is op dit moment bepaald op 25 meter. Nu zijn wij ons ervan bewust dat in het huidige bestemmingsplan inderdaad is opgenomen dat deze hoogte 25 meter mag zijn, maar, zoals eerder geconstateerd, wijkt het voorstel al compleet af van het geldende bestemmingsplan. Wij achten het derhalve ook niet terecht als alleen de “voordeelpuntjes” uit het huidige bestemmingsplan gebruikt worden en alleen de nadelen ter discussie gesteld worden.

Op de presentatieavond is reeds gebleken dat er geen draagvlak is voor dit landmark, en al zeker niet indien hier nog verrekijkers o.i.d. op geplaatst worden (privacy schending)

Derhalve zijn wij van mening dat de landmark een hoogte van maximaal 18 meter mag hebben en enkel mag dienen als landmark (dus geen verrekijkers, zipline, glijbaan o.i.d. mag bevatten)

In het nieuwe voorstel wordt er slim op bovenstaande ingespeeld door nog steeds het woord “Landmark” te gebruiken en er dan achter te zetten “in de vorm van... “Excuus, maar hier trappen wij niet in beste gemeente, met Zipline, glijbaan en al is dit een speeltoestel en geen landmark en hiervoor staat een hoogte van slechts 6 meter voorgeschreven.

II) GELUID

Het geluid welke de landmark zal produceren zien wij als een groot struikelblok, in de huidige plannen is, zoals hierboven genoemd, een zipline opgenomen. Nu produceert een zipline feitelijk twee soorten geluid:

-Het geluid van de lijn zelf, wat zeker over water zal dragen en als zeer “irritant” wordt ervaren. (Ik raad u aan eens bij zo’n baan te gaan luisteren)

-Het continu gegil van kinderen die de sensatie beleven van het gebruik van de zipline, wat ook weer over water draagt.

Daarnaast zijn wij ook van mening dat bezoekers vanaf de landmark van boven naar beneden gaan schreeuwen wat ook een storende factor zal zijn en niet bij zal dragen aan het minimaliseren van geluid.

Ondernemer moet zichzelf wellicht ook afvragen of dit wel zo wenselijk is voor alle bezoekers welke op het terras plaatsnemen, het zal niet bijdragen aan het “genieten” aan de plas maar meer voelen alsof je midden in een kinderspeelplaats zit.

Er is weliswaar een “geluidsonderzoek” uitgevoerd maar dit onderzoek heeft enkele hiaten en tekortkomingen waardoor we dit onderzoek helaas niet serieus kunnen nemen.

Commercieel gezien zijn wij van mening dat het weglaten van de zipline geen negatieve invloed zal hebben op de omzet. Dit is weliswaar geen argument voor de gemeente maar wellicht wel een overtuigingspunt en ondernemer kan best zonder.

Wij verzoeken de gemeente het gebruik van een zipline derhalve niet toe te staan

III) PLAATSING

De plaatsing van de landmark is, in welke vorm dan ook, ongelukkig gekozen. Er is geen directe reden te bedenken om deze westelijk op het eiland te plaatsen richting de Cattenbroekerdijk.

Een plaatsing geheel richting het oosten en meer achterop het eiland zou veel beter zijn, dit zou het geluid, met een meestal zuidwestelijk waiende wind, veel beter afvoeren in de richting van de plas waar geen bebouwing is en op deze manier zou de overlast van de Landmark tot een minimum beperkt kunnen worden.

Deze plaatsing zou dan tevens mooi aansluiten als "startpunt" bij het klimpark. In de laatste plannen lijkt het landmark zich wel meer zuidelijk te bevinden maar wij zien nog steeds meer nadelen als voordelen

IV) ALGEMEEN

Wij zijn in algemene zin niet van mening dat de landmark echt ergens toe bijdraagt. Het commerciële voordeel zal er niet echt zijn en als herkenningspunt is het niet noodzakelijk, eenieder zal het complex prima weten te vinden en de "doelgroep" zou "inwoners gemeente Woerden" moeten zijn (zie eerdere uitspraken gemeente zelf)

Mocht de gemeente van mening zijn dat de aantrekkingskracht, in tegenstelling tot uitspraken van gemeente en ondernemer ("voor alle woerdenaren") er voor de provincie moet zijn dan willen wij de gemeente er graag op wijzen dat anno 2024 hier andere mogelijkheden voor zijn. Er zijn honderden bedrijven welke publiek uit de regio aantrekken en die maken ook geen gebruik van een landmark maar van moderne middelen zoals social media.

Wij vragen u derhalve dan ook de landmark niet langer op te nemen in het plan, ook al is het toegestaan als landmark (dus niet met zipline en glijbaan) in het huidige bestemmingsplan, de ondernemer moet ook ergens water bij de wijn doen.

Als laatste vragen we u een bepaling om te nemen dat het landmark, mocht het er toch komen nooit reclame of verlichting mag bevatten (behalve strikt noodzakelijke verlichting)

Mocht de gemeente en ondernemer wel een “speeltoestel” wensen met zipline dan verzoeken wij beide partijen te voldoen aan het huidige bestemmingsplan waarin “speeltoestellen” expliciet benoemd staan

2) VRIJE TOEGANG

Er zijn zorgen geuit omtrent de toegang tot het strand (tijdens openingstijden), blijft deze altijd vrij en kunnen we als woerdenaren blijven genieten van “onze plas” of moet er straks entree betaald gaan worden om het terrein te betreden?

Wij vragen de gemeente derhalve een bepaling op de te nemen dat betreding van het strand te allen tijde openbaar dient te zijn, zonder enige beperking, behalve sluitingstijden.

3) GELUID

I) ALGEMEEN

Geluid, in algemene zin van het woord is wellicht de grootste zorg die leeft. De veelal grotere afmetingen van het plan zullen impact hebben op de geproduceerde hoeveelheid geluid (in elke vorm). Het moge duidelijk zijn dat het aantal bezoekers vele malen meer zal zijn dan met het huidige bestemmingsplan mogelijk is.

Daarnaast is de bebouwing en het terras op dit moment naar de noordzijde gericht. Dit zorgt direct voor geluidsgolven richting de bestaande villawijk. Een andere oriëntatie en/of vormgeving zou hier wellicht een oplossing kunnen zijn om het geluid te verminderen.

Wij zullen niet schetsen welke normen er allemaal in huidig geldende bestemmingsplan zijn opgenomen (deze zijn u vast bekend) maar verblijven enkel met het mededelen van het feit dat deze normen vrij streng zijn en verzoeken de gemeente handhavend op te treden indien deze normen geschonden worden.

II) EVENEMENTEN

Wij zien hier wel wat uitdagingen in om iedereen tevreden te houden en de omgeving leefbaar. De grote evenementen, van maximaal 6 dagen per jaar, geven weliswaar veel geluid maar worden nu ook reeds georganiseerd, hebben wat ons geen bezwaar mits het bij dit aantal blijft (afwachtend aanpassing bestemmingsplan) maar wat valt er dan onder de “kleinschalige evenementen”?

Wij denken hierbij aan fairs, braderieën, e.d., waarvan er 27 toegestaan zijn per jaar, maar als we naar de hoeveelheid mensen kijken wat men kan ontvangen dan moge het duidelijk zijn dat er gemikt wordt op veel meer dan slechts 27 van deze kleine evenementen per jaar.

Tevens doet zich hier een andere uitdaging voor. Met slechts max 50db (het geluid van een langsrijdende auto, aanslaan van een koelkast) op de dichtstbijzijnde gevel kan er eigenlijk haast niets. Zelfs als dit evenement binnen plaatsvindt zal het geluid van de vertrekkende auto's, fietsers en brommers en de overlast van "enthousiaste" mensen de 50db overschrijden. Wat verwacht de gemeente en ondernemer hier nu precies van? Is het correct dat deze 27 evenementen en het benoemen van een "evenement" andere redenen hebben als geluidsnormering? (Zoals verkeersafhandeling e.d.)

Vraag is dus, hoe denkt de ondernemer aan deze norm te kunnen voldoen als het gaat om evenementen, zowel klein als grootschalig?

III) CONTINU GELUID

Een ander soort geluid als dat veroorzaakt door evenementen is het continue geluid. Het zal geen verrassing zijn dat een veel groter plan veel meer mensen aan zal trekken welke gebruik zullen maken van het strand. Veel mensen geeft nu eenmaal geluid, in welke vorm dan ook.

Bovenstaand spraken we reeds al over een verbod op versterking (geen radio's) en wij vragen u bij deze dan ook dit als voorwaarde op te nemen.

Daarnaast vragen wij ons af over hoeveel "achtergrond" geluid we het dan nog hebben van normaal bezoek aan het strand en aan het terras.

De ondernemer heeft ons toegezegd dat hiervoor een onderzoek is gedaan en dat de resultaten hiervan inmiddels bekend zijn.

Wij hebben ondernemer deze week gevraagd deze alvast met ons te delen en ze zouden bij de gemeente reeds bekend moeten zijn.

Alvorens verder te kunnen inschatten of het "restgeluid" de normen gaat overschrijden wachten wij eerst de uitkomst van dit onderzoek af en zal een eventueel bezwaar hierop later bij een aanpassing van het bestemmingsplan ingediend worden.

Tot nu toe kunnen wij alleen constateren dat ondernemer in het plan geen enkele maatregel heeft getoond die geluidsoverlast voorkomt of verminderd. Bewust omgaan met geluid en meedenken met de omgeving zou, wat ons betreft, meer aandacht moeten krijgen binnen het plan.

IV) ONDERZOEK

Inmiddels heeft er een geluidsonderzoek plaatsgevonden. Helaas moeten wij concluderen dat het rapport hiervan nogal summier is, zo zijn er o.a. de volgende tekortkomingen te benoemen:

- Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van ondernemer zelf door een door ondernemer gekozen partij, het onderzoek is derhalve niet onafhankelijk.

- Het onderzoek richt zich enkel op “gemiddeldes” als het om aantal Db’s gaat, niet op pieken zoals “gegil” en “geschreeuw” vanaf het landmark/speeltoestel bijvoorbeeld (deze geluidsvormen zijn überhaupt niet genoemd)
- Het onderzoek heeft zich enkel gericht op de huizen gesitueerd aan de Cattenbroekerdijk en niet op het villapark-zuid of de waterwoningen. Deze woningen hebben nu al dezelfde of wellicht nog grotere geluidsdruk van snelweggeluid als de huizen op de Cattenbroekerdijk vanwege het dragende effect van water op geluid. Dit gehele effect alsmede deze woningen komen in het onderzoek niet voor.

Omwille van bovenstaande punten vragen wij de gemeente het onderzoek als niet afdoende te verklaren en opnieuw te laten uitvoeren op een gedegen, onafhankelijke manier met bovenstaande punten meegewogen.

4) FEESTEN EN PARTIJEN

Zoals eerder genoemd in dit stuk is het ons helder dat de ondernemer veel omzet zal willen genereren uit feesten en partijen.

Dit blijkt wel uit de beoogde grootte van het complex en de aanwezigheid van meerdere zalen.

Trouwen, teammeetings en feestjes aan de plas zal straks ongetwijfeld populair zijn en dan ook vooral voor niet Woerdenaren.

Omtrent de feesten en partijen zijn er, naast eerdergenoemde geluidszorgen de volgende vragen:

-Tot hoe laat mag een feest/partij/bijeenkomst duren (wanneer moet de zaal binnen leeg zijn?)

-Wanneer moeten deze bezoekers het terrein hebben verlaten?

-Hoe gaat de ondernemer er zorg voor dragen dat het verlaten van de accommodatie rustig en ordelijk gebeurt zonder dat mensen blijven “hangen” op het parkeerterrein/in de buurt?

-Is er een limiet op de frequentie en het aantal feesten en partijen welke de ondernemer mag plannen en organiseren of kunnen wij straks elke donderdag, vrijdag en Zaterdag een feestje verwachten met de bijhorende overlast (in de vorm van geluid, vuurwerk, lallende mensen over straat e,d,)?

-Hoe heeft de ondernemer geregeld dat vertrekkende gasten van feesten en partijen enkel via de bedoelde uitvalswegen het terrein kunnen verlaten en dus niet fietsend, lopend, lallend over de potterspromenade richting en door villapark-zuid ?

Vragen op bovenstaande zijn zorgen die er leven, maar deze vragen zijn op dit moment nog niet beantwoord. Wij zouden deze vragen graag beantwoord zien alvorens de vergunningsaanvraag kan worden behandeld.

5) PARKEREN EN BEZOEK

Een evenementenlocatie van deze grootte trekt uiteraard veel bezoekers aan, hier wordt ook op ingespeeld door parkeerruimte te bieden naast het pand.

Daarnaast zullen velen met de fiets komen richting de locatie.

Omtrent parkeren en bezoek de volgende punten:

-De parkeerplaats dient, na 23:00 uur afgesloten te worden d.m.v. een hek of iets van gelijke strekking om "gehang" op de parkeerplaats te voorkomen. Tevens dient de parkeerplaats te worden voorzien van camerabewaking om dit tegen te gaan.

Ook dient de parkeerplaats als verboden terrein bestempeld te worden buiten openingstijd en leeg te zijn op het moment dat de accommodatie gaat sluiten.

Op dit moment al vinden er regelmatig "dubieuze" zaken plaats op de parkeerplaats in de avond en wordt dit enigszins "gedoogd" door gemeente en politie.

Het moet voorkomen worden dat dit zich uitbreidt en erger gaat worden.

Of en hoe dit geregeld gaat worden is op dit moment nog niet helder.

-Wij maken ons ook zorgen dat men straks gaat parkeren in onze wijk en naar de locatie zal gaan lopen. Deze zorgen worden nog meer vergroot als, zoals in een andere zienswijze vermeld, er entreegeld voor parkeren betaald zal moeten worden.

Wij verzoeken de gemeente derhalve om alvorens de vergunning te verlenen het volgende te regelen in afspraken met de ondernemer:

- 1) Het parkeerterrein dient altijd gratis toegankelijk te zijn, dit om parkeren in de buurt en elders (langs de berm) te voorkomen.
- 2) De parkeerplaatsen aan de Potterskade, Beyenlaan en de Gasperilaan dienen het label te krijgen "uitsluitend parkeren voor bezoek bewoners" en hier dient ook op gehandhaafd te worden indien hier toch overlast ontstaat.

-Een andere manier van bezoeken is per fiets, wat natuurlijk een goed alternatief is voor de auto. Helaas moeten wij nu al constateren dat er op de potterspromenade (voetpad) zeker in de mooie maanden, al veel te vaak gefietst wordt.

Het is al voorgekomen dat hier discussies over ontstaan tussen wandelaars en de illegale fietsers en ook ongelukken zijn niet uit te sluiten.

Op de vraag van één van de buurtbewoners aan de gemeente vorig jaar over hoe vaak er al door Boa's sancties zijn uitgedeeld kon de gemeente geen ander antwoord geven als "het is niet ons beleid om boetes uit te delen"

Dit geeft in onze ogen aan dat het antwoord in deze "0" is en dat gemeente, met slechts 4 Boa's, niet genoeg mankracht heeft om hierop te handhaven.

In deze zijn dus andere maatregelen nodig voordat dit straks uit de hand loopt, men kan denken aan het plaatsen van een tourniquet bijvoorbeeld of iets van gelijke strekking (een rolstoeler zou een sleutel kunnen krijgen voor het hekje ernaast of gewoon via de Cattenbroekerdijk kunnen gaan)

De druk op het "dijkje" zal toenemen, daar is in onze ogen het dijkje niet voor ontworpen en we vragen de gemeente bij deze dan ook wel bijdrage de ondernemer gaat leveren aan instandhouding en onderhoud hiervan in plaats van dat dit onderhoud op de belastingbetaler verhaald gaat worden.

Deze maatregelen zijn nodig om ergernissen te voorkomen maar ook om overlast in de avond van vetrekkende groepen te voorkomen welke dan door onze wijk fietsen in plaats van over het juiste pad, de Cattenbroekerdijk.

Wij verzoeken de gemeente in deze afdoende maatregelen te nemen en met de ondernemer en de buurt af te stemmen alvorens de vergunning te verlenen.

Tevens verzoeken wij de gemeente maatregelen te nemen welke fietsen (en brommen) over de potterpromenade onmogelijk maakt.

6) FLORA EN FAUNA

Rondom de Cattenbroekerplas komen bijzondere vogels en planten voor. Onder andere het zeer schuwe ijsvogeltje is een vaak geziene gast. Dit komt mede dankzij de beschermde plas, maar vogels houden zich nu eenmaal niet aan door mensen bedachte grenzen, dus hij maakt ook gebruik van het strandje.

Ook bijzonder waterplanten en rietzangers komen voor in het gebied rondom de plas.

Er komen mensen van grote afstand met verrekijkers en telescopen om de huidige flora- en fauna rondom de plas vast te leggen.

De huidige toegenomen recreatie rondom de plas legt al grote druk op de natuur. De omwonenden maken zich ernstige zorgen over de flora en fauna.

Wat heeft de gemeente geëist van de ondernemer om hier adequaat mee om te gaan en de huidige stand van de flora en fauna in de directe omgeving te behouden?

Wij verzoeken de gemeente nogmaals naar het bestemmingsplan en de huidige flora en fauna te bekijken, in hoeverre grote afwijkingen mogelijk zijn en niet te grote druk zullen leggen?

7) PV PANELLEN

In de stukken is te zien dat er een "optie" is voor PV panelen, er is verder echter geen toelichting gegeven. Zoals inmiddels publiekelijk wel bekend is het elektriciteitsnet op veel plaatsen vol waardoor er grote schommelingen ontstaan in de energielevering.

Het is door plaatsing van deze panelen dan ook de vraag of wij als bewoners niet te maken krijgen met uitval van onze PV panelen ten faveure van deze van de ondernemer.

Wij verwachten dat hier eerst onderzoek naar wordt verricht alvorens overgegaan kan worden tot plaatsing van deze panelen.

8) EEN EERLIJK PROCES

Ondanks dat dit plan nu de voorkeur van de gemeente geniet, hebben wij toch onze vragen over de totstandkoming van het geheel. Er zijn een aantal zaken die vragen oproepen en wij zouden het op prijs stellen als deze door de gemeente beantwoord worden. Deze vragen zullen tevens aan de gemeenteraad voorgelegd worden. We benoemen ze hieronder even:

- De oorspronkelijke uitvraag van de gemeente aan ondernemers was om met een voorstel te komen welke passend moest zijn in het huidige bestemmingsplan, het was derhalve verrassend dat dit plan gekozen is omdat het ver en ver buiten deze grenzen ging. Andere ondernemers hebben vervolgens niet opnieuw de kans gekregen om ook met een veel groter ontwerp te komen. In onze ogen is dit niet hoe zaken zouden moeten lopen en zijn er geen gelijke kansen geboden, derhalve zou dit proces/deze aanbesteding over moeten worden gedaan.
- Het eerste ingediende plan was echt totaal anders als het huidige plan. (Zie screenshots hieronder) Het is vreemd dat een "winnend" plan zo enorm kan veranderen van het oorspronkelijk ingediende plan. Dit zou suggereren dat eenieder een willekeurig plan in kan dien, de "aanbesteding" kan winnen en vervolgens een enorme hoeveelheid aanpassingen kan doen omdat de ondernemer toch al gewonnen heeft. Acht u dit een eerlijk verloop gemeente?



"Oorspronkelijk plan(2017)"



"Huidig plan"

- Wij achten het niet geheel toevallig dat dit plan gegund is aan een ondernemer welke reeds goed bekend is en meerdere projecten heeft gerealiseerd binnen de gemeente Woerden. Ook achten wij het niet geheel toevallig dat ondernemer gebruik maakt van architect [REDACTED], welke reeds ook al ingehuurd was door de gemeente Woerden om zitting te nemen in de tweekoppige welstandcommissie betrokken bij Villapark-zuid. Er zijn oprechte twijfels aan onafhankelijkheid en het genieten van een voorkeursbehandeling/samenzwering in het geheel. Wij vragen de gemeente aan te tonen dat er wel degelijk onafhankelijk gehandeld is.

- Het aanpassen van een bestemmingsplan compleet ten faveure van een wens van een ondernemer enkel ten gunste van commercieel belang is op zijn minst opmerkelijk te noemen. Wij vernemen graag hoe vaak het binnen de gemeente is voorgekomen dat er eerst een ondernemingsplan is gemaakt en dat vervolgens een bestemmingsplan is aangepast om de wens van de ondernemer te vervullen en in welke zaken dit dan geweest is.
- De gemeente heeft alle kavels in Waterrijk verkocht met een reeds bestaand bestemmingsplan om, spoedig na verkoop van de laatste kavel in Waterrijk met dit nieuwe bestemmingsplan te komen. Het zou de gemeente toch sieren als ze oprecht en eerlijk was geweest naar de kopers, ze wist immers al langer (sinds begin 2017) dat er nieuwe plannen waren van deze ondernemer welke impact hadden op het huidige bestemmingsplan en dat er een nieuw bestemmingsplan nodig zou zijn maar weigerde, tot recent, om een nieuw voorstel bestemmingsplan in te dienen of om kopers en toekomstige kopers hiervan op de hoogte te stellen. Wij nemen dit gemeente zeer kwalijk omdat er impact is op woongenot en waarde van het vastgoed van de bewoners.
- De huidige bewoners van villapark-zuid hadden hier en daar ook wensen om af te mogen wijken van "de regeltjes" (zoals in het bestemmingsplan opgenomen) Wij herinnerende gemeente er graag even aan dat wij op niet te misverstande wijze te horen kregen van de welstandscommissie (Waar [REDACTED] zitting in had) dat "de regels" er niet voor niets zijn en geen enkele afwijking mogelijk was. Het is dan toch op zijn minst zeer opmerkelijk te noemen dat bestaande regelgeving nu wel aan alle kanten kan worden aangepast ten gunste van de gemeente en ondernemer? Wij zijn toch in de veronderstelling dat de gemeente er ook voor de burger is?

9) SLOTBEPALING

Tot slot willen wij graag nog even het volgende mededelen over het gehele plan.

Het huidige bestemmingsplan voorziet in een leuk stuk horeca, van ca 700m² met een stukje recreatie erbij.

Een dergelijke invulling van het strandje wordt door omwonenden als waardevolle aanvulling gezien. In principe zijn we niet tegen een plan, maar wel een reëel plan dat recht doet aan de plek in al zijn facetten. Het is ook dat op basis van het huidige bestemmingsplan dat bewoners een kavel hebben gekocht en voor langere termijn woongenot hadden mogen verwachten, aangezien het een zeer recent bestemmingsplan betreft.

Het huidige voorstel is vele malen groter en behelst o.a. het volgende:

- Horeca
- Bowlingbanen
- Klimpark
- Zalencentrum
- Zipline
- Speeltoestel van 25 meter hoog
- Minigolfbaan
- Boothuis en Stijger
- Darts
- Strand
- Indoor speeltuin (pretfabriek)

En nog wel wat andere zaken...

Beste gemeente, dit is geen horeca met wat vertier meer maar lijkt nu meer op een half pretpark wat zo ontzettend veel mensen aan zal trekken ook van buiten Woerden dat u zich moet afvragen wat de meerwaarde nu precies is voor de gemeente Woerden, haar inwoners en de schoonheid van de plas.

Veel omwonenden hebben hun mening ten aanzien van het belang van rustige recreatie ook al duidelijk kenbaar gemaakt bij de discussie over de mogelijke aanleg van een industrieterrein. Het rustig kunnen recreëren in en om de plas wordt door het nieuwe plan tenietgedaan. Daarnaast zal de wind en de flora en fauna significant beïnvloed worden door het plan.

Wat levert dit alles de burger van Woerden nu precies op? Wat is de toegevoegde waarde bovenop wat meer kleinschaligheid waar de kleinere lokale ondernemers iets leuk samen neerzetten?

Wij zijn van mening dat de winst er vooral voor de ondernemer zelf is, en deze winst is dan puur financieel bedoeld. Dat is toch niet meer van deze tijd? We moeten met zijn allen naar de participatie samenleving (sprak onze Koning drie jaar geleden uit). Dat missen wij volledig. Bovendien is welvaart anno 2024 toch een win-win situatie voor het subtiële evenwicht tussen natuur en mens, en niet een geldelijk gewin voor maar een paar mensen?

Op dit moment is door het gebrek aan samenwerking en het er snel doorheen drukken van de plannen voornamelijk de indruk gewekt dat [REDACTED] omdat zij toch al zo bekend zijn binnen de gemeente, dit plan er wel even doorheen zullen werken, ten koste en met lak aan wat andere belanghebbenden vinden.

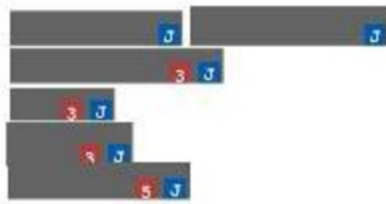
Wij zijn nog steeds van mening dat dit ook anders kan, het kan ook samen, en dan staat er iets moois. Als u de ondernemer vraagt te luisteren naar de buurt, veranderingen door te voeren en vervolgens het plan opnieuw voor te leggen dan kunt u onze zegen krijgen en kan de gemeente straks vol trots zeggen "Kijk eens, dit is het voorbeeld van goede samenwerking tussen ondernemer en de buurt en een meerwaarde voor Woerden!"

10) CONCLUSIE

Voor het gemak vatten we alles nog even samen, wij verwachten van de gemeente het volgende:

- 1) Een nieuw, onafhankelijk onderzoek naar geluid waarin "geluid over water" en geluid op onze woning wel degelijk is meegenomen. Daarnaast dient dit onderzoek ook niet uit te gaan van gemiddelde alleen.
- 2) Het plan kleinschaliger (minimaal 50% reductie in totaal) van opzet te maken zodat geluid en verkeersoverlast wordt gereduceerd
- 3) Het proces van gunning/aanbesteding (wat het dan ook geweest mag zijn) over te doen zodat elke ondernemer een eerlijke kans krijgt er voor iedereen dezelfde spelregels gelden.
- 4) Vast te leggen in afspraken met ondernemer dat zowel het strand als parkeren te allen tijde vrij toegankelijk zijn (parkeren wel enkel rondom openingstijden)
- 5) Het landmark/speeltoestel in zijn geheel te laten vervallen omdat dit object geen enkele toegevoegde waarde heeft (zie eerdere argumenten)
- 6) Afspraken met de ondernemer maken over vetrekkende bezoekers van feesten/partijen (buiten stil, snel weg, begeleid)
- 7) De potterspromenade met voorzieningen af te sluiten voor fietsers/brommers (rolstoelgebruikers kunnen via de Cattenbroekerdijk)
- 8) Actief te handhaven op misbruik van parkeervakken Gasperilaan (enkel toe te staan voor gasten bewoners)
- 9) Alle verdere vragen uit dit stuk goed na te lopen en te voorzien van een juiste beantwoording met onderbouwing.

Afwachtend u reactie verblijven wij,



Zienswijze 3



Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 22 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht college,

Als bewonerscollectief van de Cattenbroekerdijk (zo'n 25 woningen) zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept)bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden. Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze **zienswijze** weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden.

De timing om bovenstaande wijziging bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning nog net voor jaareinde 2023 onder de gemeentelijke coördinatieregelingen aan te melden (*publicatie: 3 dagen voor kerst 2023*), is ronduit opmerkelijk, aangezien de gemeentelijke coördinatieregeling (om te combineren) per 01-01-2024 vervalt en de Omgevingswet (met aanscherping van regels en normen) per 01-01-2024 in werking treedt.

Over het te ontwikkelen Family Entertainment Center bij strand Cattenbroek maken wij ons zorgen om grote overlast en hinder, vanwege de enorme grootte van het plan. Wij zien diverse onvolkomenheden in het ter inzage liggende bestemmingsplan. Er ontbreken essentiële onderzoeksrapporten (*zie onze punten 19 en 20*) en de beoogde bouw past qua m2-ers niet in datgene waar het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte toe biedt (*zie ons punt 2*).

In 2021 zonden wij u zienswijzen met een aantal aanbevelingen, tips en suggesties. Omdat daar niets mee gedaan is, zijn we nu genoodzaakt om u navolgend onze bezwaren, vragen en overwegingen (en bijpassende suggesties) uitgebreid, in **23** punten, aan de orde te stellen:

In de stukken wordt als aanvrager Gebr. Okkerman BV genoemd, maar in de media en tijdens de informatieavond wordt als initiatiefneemster steeds  genoemd. Om niemand te passeren, om niet de verkeerde te

benoemen en/of om volledig te zijn, zullen wij hen (de ondernemer(s) en/of ondernemster, de pachter, de ontwikkelaar, de exploitant en hun adviseurs) hierna benoemen als "de onderneming". Gemeente Woerden zullen wij hierna benoemen als "de gemeente".

1. Grootschaligheid

Steeds terugkerend is de grootschaligheid van de plannen, waar (*blijkens 1700 reacties op de bewonersenquête 2017*) juist kleinschaligheid gewenst was. Door die grootschaligheid verwachten wij veel hinder en overlast. In beginsel zijn wij **VÓÓR** (kleinschalige) ontwikkeling van het gebied, maar al onze bezwaren ontstaan vanwege de grootte van de plannen.

Onderstaande tabel illustreert de grootschaligheid van de plannen in het nieuwe bestemmingsplan t.o.v. het huidige bestemmingsplan (uit 2015):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m2 hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m2 overkapping	100	760	760%
max. aantal m2 terras	250	945	378%
max. aantal m2 leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Onduidelijk is wie er, behalve de onderneming, gebaat is bij zo'n grootschalige uitbreiding.

Onduidelijk is of met bovenstaande extreme schaalvergroting slechts klakkeloos de wensen van de onderneming opgevolgd worden of dat er ook andere, betere overwegingen zijn die een zodanige schaalvergroting wel rechtvaardigen.

In 2015 (slechts 8 jaar geleden) is het huidige bestemmingsplan door de gemeente vastgesteld. Toen was kleinschalige ontwikkeling van recreatie beoogd (max. 700 m2 bebouwing).

Uit de bewonersenquête 2017 (*met ruim 1700 reacties*) blijkt dat bewoners rust en kleinschaligheid voor het te ontwikkelen recreatieterrein wensen; geen grootschalige plannen.

Op de informatieavonden in 2016, 2017 en 2020 hadden de aanwezigen veel kritiek op de (grootsheid van de) plannen.

Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal zienswijzen 2021 over deze plannen.

[redacted] en [redacted] hebben toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan; Waar verwacht werd dat de onderneming met de aanbevelingen, tips en suggesties aan de gang zou gaan, zijn er nu ongewijzigde plannen ter inzage / goedkeuring ingediend. Het enige verschil is dat (op initiatief van

de onderneming) de parameters in het bestemmingsplan zodanig verruimd worden, zodat het eigenlijke plan alsnog ongewijzigd doorgang kan vinden. Dat de gemeente meewerkt aan een dergelijke aanpak is allesbehalve fraai.

Wat moeten inwoners nog doen, zodat de gemeente objectief gaat handelen en naar hun bezwaren luistert? Zijn procedures bij Raad van State nodig om de gemeente tot inzicht te brengen en het tij te keren?

2. Aangevraagd bouwoppervlak past niet in nieuw bestemmingsplan

We waren erg verbaasd, toen we bij het omgevingsloket de aanvraag omgevingsvergunning (OLO5664176) opvroegen en vervolgens een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 kregen. In die aanvraag wordt 7.341 m2 BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m2 bebouwde oppervlakte van het terrein (zie onderstaande snippets).

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 7341

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 5228

In het huidige bestemmingsplan is ruimte voor 700 m2 BVO
In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m2 BVO.
Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m2 in de aanvraag. **Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664176 dus niet worden toegekend.**

3. Informatieavond 16-01-2024

We ervoeren het als opmerkelijk dat de gemeente op de informatieavond op 16-01-2024 n.b. de plannen van de onderneming gepassioneerd stond te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren nogal kritisch over de plannen en haar grootschaligheid. Als blijkt dat er nauwelijks / geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden? Opnieuw vragen wij de gemeente om (met de onderneming) met een **kleiner plan** te komen, waardoor er minder overlast zal zijn.

4. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het tenminste een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten Woerdense inwoners niets mee op. Woerden is een leuke, knusse gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien

moeten worden. Om nu zo'n enorm family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie te willen ontwikkelen neigt naar grootheidswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen. Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor Woerdenaren is prima, maar een grootschalige regionale of landelijke recreatiegelegenheid willen we hier niet.

5. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] hebben op de informatieavond van 16-01-2024 voluit en zonder schroom aan de aanwezigen verteld dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigenlijke bouwplannen mogelijk te maken. Alles zou helemaal gebouwd en herschreven zijn rondom de wensen van de onderneming. *"Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft."*, aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16-01-2024. Sinds wanneer is geld een reden om gemeentelijke objectiviteit en regels overboord te zetten?

Een bestemmingsplan is een gemeentelijk instrument; een juridisch document met regels waaraan overheid, bedrijven en burgers bindend gehouden zijn. Het bevoegd gezag voor een bestemmingsplan is de gemeente (art. 160 lid 1 onder b Gemeentewet) Volgens Rijkswaterstaat en het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat is het opstellen van een bestemmingsplan een taak van burgemeester en wethouders (art. 3.6 lid 1 onder a WRO) en is de vaststelling een bevoegdheid van de gemeenteraad (art. 3.8 lid 1 WRO). Daarbij dienen burgemeester en wethouders relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen.

Dat (in strijd met de ministeriële richtlijnen) de onderneming hier bepaalt hoe een bestemmingsplan eruit komt te zien, dat klinkt als "de omgekeerde wereld". Sinds wanneer mogen ondernemers eigen regels bepalen en in een bestemmingsplan (laten) vormgeven? Dat klinkt als een sprookje, maar lijkt helaas de praktijk in Woerden.

Bij goedkeuring zou iedereen (met ongebreidelde bouwplannen) in principe, op grond van het gelijkheidsbeginsel, aanspraak kunnen maken om het betreffende bestemmingsplan naar eigen believen te mogen laten aanpassen. Dat belooft wat...

Zoals geschreven dienen B&W bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, niet alleen die van de onderneming.

Waarom alle zienswijzen én de bezwaren/inzichten van omwonenden uit 2021 onbeantwoord zijn gebleven en u nu het voornemen heeft om de ongewijzigde publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning uit 2020 goed te keuren, dat is ons dan ook een raadsel.

Uw gemeenteraad mag bezien of zij hier goedkeuring aan zal geven. Maar een gang naar Raad van State lijkt nodig (ook om erger te voorkomen).

6. Geen bewonersparticipatie

Ondanks onze eerdere brieven zijn we als bewoners(comité) niet of nauwelijks gekend in de betreffende planvorming. Na de openbare informatieavonden zijn we de afgelopen jaren slechts éénmaal vluchtig op bezoek geweest bij de onderneming (febr. 2021) en tweemaal bij uw ambtenaar [REDACTED] (dec.2019 en febr. 2020).

Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 deed [REDACTED] voorkomen alsof er actief contact met ons zou zijn. Met slechts twee overleggen (3-4 jaar geleden) is dat niet terecht. De 2 punten, waarover toen commitment was (een extra voetpad/fietspad naast de Zeeweg en ombuiging van de kruising Zeeweg – Cattenbroekerdijk), zijn overigens nu weggelaten in de tekening die op de informatieavond gepresenteerd werd.

Voorts meldde [REDACTED] nog terloops dat de gemeente vermoedelijk niet het budget heeft om dat hele plan (als gepresenteerd) uit te voeren. Wordt dan niet iedereen verkeerd geïnformeerd?

In ieder geval is van een redelijke bewonersparticipatie geenszins sprake geweest.

7. Aanbestedingsregels

Eind 2015 – begin 2016 was er een aanbesteding. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m2 bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige onderneming, die met een veel groter plan kwam en vervolgens de opdracht binnengesleept heeft. Daar waar andere ondernemers zich met hun plan aan de toenmalige bebouwingsregels moesten houden, mocht de onderneming zich ruimschoots buiten de regels begeven, die zij vervolgens nu eigenhandig naar eigen believen aanpast. In hoeverre daarmee de aanbestedingsregels juist toegepast zijn, valt te bezien. Ons inziens zouden de afgewezen ondernemers terecht om een nieuwe aanbesteding kunnen vragen. In het kader van een kleinschaligere aanpak zouden wij dat van harte toejuichen.

8. Aantal evenementen - overlast voor omwonenden

We schreven u al dat geluidsoverlast één van het meest zwaarwegende bezwaren voor ons is. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Betreft dit bijv. de Harleydag, de kermis, de Woerdense Vakantieweek, het dance-event Summerlake? Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen. Hoe dan ook, bij 30 evenementen voorzien wij veel overlast van geluid, afval en verkeer door bezoekers.

De huidige 3 geluidsbelastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de directe burens. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum van 1.000 bezoekers en een geluidmaximum van 95 dB. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de

jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

Als suggestie verzoeken wij u:

- de 3 besloten feesten niet als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten of
- de 3 besloten feesten inpandig te laten organiseren resp. de muziek daarvan inpandig te laten plaatsvinden, waarbij de geluidsnorm van het buitengeluid voor de direct omgeving gemaximeerd wordt op 45 dB (gemeten op de dichtstbijzijnde gevel van een woning).

9. Landmark

De direct omwonenden zijn erg bezorgd over de geluidsoverlast van de beoogde Landmark (van 25 meter hoog). De hoogte en de beoogde zip-line / aansluiting op het high-rope-parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezen geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête aangegeven de Landmark NIET te willen. Omdat de Landmark niet essentieel voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten.

Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gejoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier niet het "Efteling-effect". De ZIP-line is nergens essentieel voor. Omdat de geluidsoverlast van de ZIP-lijn erg gevreesd wordt door omwonenden, verzoeken wij u met klem dit in het ter inzage liggende bestemmingsplan uit te sluiten!

De Landmark is nu getekend met 7 verdiepingen en 25 meter hoogte. Als daar 3 verdiepingen af zouden kunnen, zou dat misschien een onderdeel van een compromis kunnen zijn. Met alsdan ca. 15 meter hoogte steekt de Landmark dan nog steeds een meter of 4 boven de rest uit en is zij nog steeds zichtbaar vanaf de A12. Met een behoorlijk lagere Landmark verwachten wij ook significant minder geluidsoverlast.

Van een uitkijktoren wordt doorgaans veel naar beneden geroepen. Een hoge toren levert vanzelfsprekend meer geluidsoverlast op dan een lagere toren.

De Landmark dient slechts zichtbaarheid van de A12. De gemeente heeft echter decennia uitgedragen dat het recreatie-eiland beoogd is voor Woerdenaren. Een Landmark en/of zichtbaarheid vanaf de A12 voegt daar niets aan toe. De Landmark dient alleen om bezoekers van buiten Woerden aan te trekken, hetgeen zal resulteren in extra overlast. Dit is juist wat we NIET willen.

Ook willen we vanuit de woningen niet tegen verlichting van de Landmark aankijken. Momenteel is het terrein in de avonduren donker. Een uitkijktoren in het donker beklimmen heeft geen zin en een ZIP-line in het donker gebruiken is levensgevaarlijk. Voorts voegt LED-verlichting met de naam niets toe voor Woerden(aren). Als er al een Landmark moet komen, dan vragen wij u de ondernemer te verplichten deze in de avond te sluiten en daar géén verlichting op toe te staan.

Samengevat verzoeken wij u als suggesties:

- de Landmark in zijn geheel achterwege te laten;
- dan wel de Landmark met 3 verdiepingen te verlagen, naar maximaal 15 meter of zoveel minder;
- een aansluiting van de Landmark op het high-rope-parcours (d.m.v. de zip-line) expliciet uit te sluiten;
- verlichting van de Landmark in zijn geheel uit te sluiten, incl. LED verlichting met benaming.

10. Verkeersoverlast - bereikbaarheid Cattenbroekerdijk

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 175.500 bezoeker per jaar. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuigbewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Als bewoners voorzien wij problemen met de bereikbaarheid van onze huizen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekerdijk zullen oversteken (>3 per minuut). We voorzien grote risico's rond de bereikbaarheid van onze huizen. Ook leveren zoveel motorvoertuigbewegingen gevaar op voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekerdijk.

Op dit moment wordt er door auto's regelmatig hard gescheurd over de Zeeweg. Bewoners die daar wandelen (met de hond) ervaren regelmatig "van de sokken" te worden gereden. Bij uw ambtenaar, [REDACTED] hebben we meermaals aangedrongen op een separaat van de weg afgescheiden voet- en fietspad. Omwille van ieders veiligheid zou een flitspaal tussen de kruising en de parkeerplaats tevens geen kwaad kunnen.

De huidige (on)veiligheid en schimmige praktijken die momenteel in de avond / nacht plaatsvinden op het parkeerterrein zijn u ruimschoots bekend. Het beschadigde metalen draaihek functioneert niet meer en het huidig bord "verboden toegang na 22:00 uur" heeft geen enkel effect. Wij verzoeken u daar nu iets aan te doen, dan wel de ondernemer tot concrete, preventieve veiligheidsmaatregelen te verplichten. Lage verlichting in combinatie met cameratoezicht zou geweldig zijn.

Als suggesties voor het bovenstaande verzoeken wij u om:

- het aanbrengen van een extra verkeersdrempel op de Zeeweg, tussen de kruising Cattenbroekerdijk en de parkeerplaats van het recreatie-eiland.
- het verhogen van de bestaande verkeersdrempel bij de kruising, specifiek aan de kant tussen de Cattenbroekerdijk en de parkeerplaats.
- het invoeren van een 30 km/uur zone op de Zeeweg én de Cattenbroekerdijk.
- het aanleggen van een separaat voet- én fietspad naast de Zeeweg.
- de parkeerplaats te (laten) voorzien van cameratoezicht.
- de parkeerplaats te voorzien van een automatische slagboom, dan wel de Zeeweg (tussen de Cattenbroekerdijk en de parkeerplaats) te voorzien van een beweegbare betonnen paal in het asfalt, die 's nachts uit de grond omhoog steekt (zoals op 's Gravensloot).

11. Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in totaal maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met de beoogde plannen significant te weinig is.

In de tabel bij punt 8 van de publiceerbare vergunningsaanvraag wordt uitgegaan van een capaciteit van 2.040 bezoekers per dag. Om te veronderstellen dat voor die capaciteit slechts 525 auto's nodig zijn, is niet juist. Dat zou 4 mensen per auto betekenen. Uitgaande van een gemiddelde van 1,5 bezoeker per auto zou het gaan om 1.360 auto's. Dat maakt nogal verschil!

In de tabel met de parkeervraag (pag. 53 v.h. bestemmingsplan) wordt op piekdagen uitgegaan van een verwachte parkeervraag van 11,9 parkeerplekken voor wandelaars. Uit onze waarnemingen en ervaringen kunnen we zeggen dat er op piekdagen nu al zo'n 50 parkeerplaatsen voor wandelaars in gebruik zijn. Met de extra voorzieningen erbij zal dit aantal nog verder toenemen. Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er hier, bij ons, een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om foutparkeerders op de Zeeweg te voorkomen en om clandestiene parkeerders van de Cattenbroekdijk te weren?

Ten tijde van de huidige festivals is er de afgelopen jaren behoorlijke overlast geweest, doordat een grondbezitter (zonder vergunning) de weilanden nabij de Cattenbroekdijk aan de festivalorganisatie verhuurde voor parkeren. Nachtelijk getoeter van vastzittende auto's, kapotgereden weilanden, dronken festivalgangers die in de weilanden kotsen, schreeuwen en in de naastgelegen tuinen urineren, kortom de overlast van parkeren in de weilanden is groot. Wij verzoeken met klem om te beschrijven dat parkeren in de weilanden nimmer toegestaan zal worden.

Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien op de Cattenbroekdijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

Als suggestie voor de parkeerproblematiek verzoeken wij u ten minste om:

- de onderneming vragen haar plannen te verkleinen;
- het heffen van parkeergeld te verbieden;
- een maximum aantal auto's aan het gebied toe te laten;
- het verkeersbord RVV L08 (*doodlopende weg*) bij de ingang van de Cattenbroekdijk te vervangen voor een verkeersbord RVV C06 (*verboden voor auto's*), bestemmingsverkeer uitgezonderd;
- een actief beleid te ontwikkelen voor de dagen dat de maximum parkeercapaciteit bereikt wordt.
- parkeren in bermen en weilanden op voorhand te verbieden
- actief op foutparkeerders te handhaven

12. Touringcars

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt verondersteld om de (gemaximeerde 1.000) bezoekers van de besloten feesten per touringcar te brengen / te halen. Uitgaande van 50 zitplaatsen per bus zou dat om 20 touringcars gaan.

Verondersteld wordt dat de (20) touringcars op het parkeerterrein zouden kunnen parkeren. "De toegang en de aan te leggen rijstroken zouden ruim toereikend zijn.", aldus [REDACTED] op de informatieavond. Dit klopt echt niet. In de huidige situatie kan één enkele touringcar die draai naar het parkeerterrein niet eens maken. Bovendien biedt het parkeerterrein op drukke dagen geen gelegenheid voor (20) touringcars om (langs de auto's) te draaien en te parkeren. Voor het parkeren van (20) touringcars is de ruimte ontoereikend / niet geschikt. Bovendien komt de veiligheid voor voetgangers en fietsers in het gedrang bij (20) draaiende touringcars.

13. Verlichting

Bewoners vinden de verlichting in de omgeving nogal tekort schieten.

De Cattenbroekerdijk is over het algemeen erg donker; er staan te weinig lantaarnpalen. Enkele extra lantaarnpalen zouden de veiligheid significant verhogen en zouden door de bewoners zeer gewaardeerd worden.

Op de Zeeweg staan nu helemaal geen lantaarnpalen. Bij het te verwachten grote aantal verkeersbewegingen (ook in de avonduren) kan een dergelijke straat niet zonder goede verlichting. Kleine, **lage** LED-verlichtingspaaltjes met de lichtbundel in de richting van de A12, zouden de veiligheid verhogen.

Omwonenden verzoeken om de parkeerplaats zodanig (door de onderneming) te laten verlichten, dat autobewegingen 's avonds veilig kunnen plaatsvinden, maar zodanig dat omwonenden de verlichting niet kunnen waarnemen vanuit de omliggende huizen. Gedacht kan worden aan grondspots of lage verlichtingspaaltjes langs de paden.

Als suggestie voor de verlichting verzoeken wij u om:

- Op de Cattenbroekerdijk extra straatverlichting aan te (laten) brengen.
- de Zeeweg van lage, bescheiden verlichting te (laten) voorzien
- de parkeerplaats van zodanige verlichting te (laten) voorzien dat dit niet waarneembaar is door de omwonenden.

14. Fietsstraat

Om sec de kruising Cattenbroekerdijk – Zeeweg (*dus alleen de kruising*) rood te markeren als fietsgedeelte, komt de veiligheid ten goede en vinden de meeste bewoners geen probleem. Om echter meteen de hele Cattenbroekerdijk als fietsstraat te alloceren gaat ons echt te ver. Dit willen wij niet. Daar is geen enkele noodzaak toe.

Het toekomstige recreatie-eiland is, voor wandelaars vanuit Snel- en Polanen, prima te bereiken via het wandelpad over de dijk áchter de percelen van de

Cattenbroekerdijk. Als bewoners verzoeken wij u om af te zien van een verandering aan het wegdek of de status van onze straat. Een volledige fietsstraat is niet gewenst.

Als bewoners willen we niet met onze auto te gast zijn in onze eigen straat. We zijn van mening dat we met de auto ongehinderd onze woningen moeten kunnen bereiken en verlaten, zonder hinder van grote groepen wandelaars, fietsers of schreeuwende wielrenners.

15. Volgroeide aanplanting – groene uitstraling – sedum dak.

In de gemeentelijke correspondentie is steeds een groene uitstraling uitgedragen. Ook het ter inzage liggende bestemmingsplan schrijft een groene inpassing in het gebied voor. Daarom zijn op alle impressies van de onderneming hoge bomen, hoge heggen en véél groen te zien.

Bekend is echter dat veel bomen en heggen blad verliezen in de herfst en in de winter kaal zijn. Dat de landschapsarchitect op de informatieavond d.d. 16-01-2024 aan bezorgde omwonenden verklaart, dat de auto's op het parkeerterrein nimmer gezien kunnen worden vanwege een aan te planten Zeeuwse haag, is echt onzin. Het lijkt alsof hij niet weet waar hij over praat. Een Zeeuwse haag verliest ieder jaar al haar blad en is in de herfst en winter geheel kaal en doorzichtig. Van een groene afscheiding van het parkeerterrein is dan geenszins sprake. Als niet gekozen wordt voor een andere aanplanting, let wel: een wintergroene aanplanting, dan kijken omwonenden zeker de helft van het jaar tegen de koplampen van honderden auto's aan. Dit willen wij niet.

Ook behoeft het geen uitleg dat bomen en struiken langzaam groeien. De onderneming heeft prachtige groene impressies laten maken, om bewoners en gemeente van haar groene inpassing te overtuigen. Maar bij nieuwe aanplanting van kleine boompjes, heggen en struiken duurt het zomaar 10-15 jaar, voordat deze enigszins volgroeit en maximaal groen zijn. Om te voorkomen dat er straks een kaal gebied is, met pontificaal een horecapaviljoen, verzoeken wij de gemeente om de onderneming te verplichten om bij de bouw volgroeide bomen, heggen en planten aan te brengen, allen wintergroen wel te verstaan.

Ten slotte is in het voortraject meermaals een sedum-dak op het paviljoen aan de orde geweest. Waarom in de plannen nu een zwart golfplatendak of zwarte dakpannen beoogd zijn, is ons onduidelijk. Dit past niet bij de veronderstelde groene aspiraties van de onderneming en de gemeente. Golfplaten en/of zwarte dakpannen dragen niet bij aan duurzaamheid en de omliggende flora en fauna, waar een sedum-dak dat wel doet. Wij verzoeken gemeente om de onderneming te verplichten het dak van het paviljoen te voorzien van een sedum-dak.

16. Stabiliteit – veiligheid bestaande dijk

De instabiliteit en het belang van de wandeldijk achter de percelen van de Cattenbroekerdijk is de afgelopen jaren vaak aan u gemeld. Uw ambtenaar [REDACTED] is daar actief bij betrokken (geweest). Om de afkalving af te remmen zijn er in 2022 grote matten met stenen aangebracht en is een poging ondernomen om riet

aan te planten. Deze aanplanting is vooralsnog mislukt; er groeit (nog) niets. De dijk is zwak, kalft ieder jaar verder af en tot overmaat van ramp zijn er recent molshopen waargenomen. Mollengangen ondergraven de stabiliteit van de dijk.

De Cattenbroekerplas is een afgesloten plas. Met haar 35 ha. oppervlakte heeft zij een hoger waterpeil dan de sloten in het omliggende gebied. Nu is de watergang bij de Cattenbroekerdijk is een zogenoemde "hoofdwatgang". Mocht (een deel van) de dijk het begeven of water doorlaten, zal een deel van de Cattenbroekerplas leegstromen in de lager gelegen sloten en komt het industrieterrein en/of een deel van Snel- & Polanen onder water te staan. Dit wil niemand. De dijk is dus van essentieel belang!

In de voorgenomen plannen is beoogd ter hoogte van het huidige strand een deel van de dijk weg te graven. Dit is een uiterst riskante operatie, als niet op voorhand DEGELIJKE maatregelen genomen worden ter versteviging van de dijk.

Uw ambtenaar [REDACTED] is hiervan op de hoogte en is er op de informatieavond d.d. 16-01-2024 door ondergetekende op aangesproken. Niettemin willen we u hierbij nogmaals doordringen van het belang en u op voorhand aansprakelijk stellen voor schade mocht de dijk (door werkzaamheden en/of onvoldoende juist onderhoud) het begeven.

17. Trillingen / heiwerkzaamheden uitsluiten

Vanwege afkalving en bodembewegingen in de Cattenbroekerplas en de instabiliteit van oevers (en de dijk), is in het bestemmingsplan voor de Cattenbroekerdijk (en de nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek – sept.2014) opgenomen dat heiwerkzaamheden en werkzaamheden die trillingen kunnen veroorzaken, verboden zijn in een straal van 21 meter afstand van de waterlijn. Omwille van ieders veiligheid en om onverwachtse bodembewegingen in de Cattenbroekerplas te voorkomen verzoeken wij u dit ook op te nemen in het nieuwe, ter inzage liggende bestemmingsplan. Wij verzoeken u de onderneming tot een alternatieve bouw- en heimethode te verplichten, zodat trillingen in de ondergrond uitgesloten zullen zijn.

18. Gratis toegang

Meermaals is door de gemeente en de onderneming aangegeven dat de toegang tot het terrein gratis zal zijn. Maar omdat projectbegeleider Michel Moesbergen nu al over betaald parkeren begint, twijfelen wij aan die beloften. Ervan uitgaande dat de miljoeneninvesteringen niet alleen met kleinschalige horeca en een paar vergaderzalen terugverdiend kunnen worden, zijn wij bang dat de onderneming al snel zal (moeten) kiezen voor het heffen van entreegelden. We zijn van mening dat wij op de beloften van zowel de gemeente als de onderneming moeten kunnen vertrouwen. Als zodanig zou het zowel voor de gemeente als voor de onderneming geen probleem moeten zijn, om in het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning op te nemen, dat direct omwonenden levenslang gratis toegang zullen krijgen tot het recreatie-eiland, ook bij evenementen. Wij verzoeken u dit als zodanig op te nemen.

19. NNN-gebied – beschermde planten en dieren – M.E.R.-beoordeling

Op een paar honderd meter naast het te ontwikkelen recreatie-eiland ligt een gebied dat gealloceerd is als NatuurNetwerk Nederland (NNN-gebied). Een dergelijk gebied heeft natuurbescherming en is bedoeld voor natuurontwikkeling. Flora- en fauna, alsmede beschermde planten en diersoorten staan centraal. In hoeverre er vlak naast zo'n belangrijk natuurgebied 30 evenementen per jaar mogen plaatsvinden valt te bezien. Als vuistregel wordt door de regie groep Natura 2000 voor geluid, licht, trillingen en optische verstoringen een afstand van 1.000 meter aangehouden, waarbinnen schadelijke effecten voor de natuur (kunnen) optreden. Dat op zo'n 350 meter afstand van NNN-gebied er feesten, met 95 dB geluidsbelasting en 1.000 bezoekers per keer, niet passen bij rust en natuurontwikkeling moge heel duidelijk zijn. Onze natuur is kostbaar en er dient zorgvuldig mee omgesprongen te worden!

In de AKTB toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het huidige bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied **beschermde** natuurwaarden heeft. Een actueel dergelijk rapport hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan (vooralsnog) niet gezien. Daar het genoemde rapport meer dan 10 jaar oud is, kan deze nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.

Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook veel (bijzondere) dieren, soms zelfs **beschermde diersoorten**. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, buizerds, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied veel rugstreeppadden.

In de AKTB rapportage staat:

- *dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.*
- *Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.*
- *In oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"*
- *Bij ontwikkeling en bebouwing het recreatie-eiland negatieve effeten te verwachten met als gevolg dat het voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.*
- *Grondverzet en bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden zal lijden.*
- *Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. **De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.***
- *Mitigerende maatregelen zijn nodig*

In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur)

zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. Hoe komt B&W er bij om zoiets belangrijks achterwege te laten? De AKTB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer. Ons inziens kan het bestemmingsplan niet goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met navenante rapportage. **Zonder een M.E.R. en/of een deugdelijke flora-en-fauna-rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.**

De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan bebouwen, waarbij volle stranden, 3 geluidsbelastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 man per keer en een denderend geluidsniveau tot 95 dB) ieder jaar zullen plaatsvinden. Wat denkt u dat het effect daarvan is op zeldzame (broedende) dieren? Als er niet ingegrepen wordt blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van de (beschermde) natuur is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan. Ook vanuit deze optiek bepleiten wij slechts een deel van het recreatie-eiland kleinschalig te bebouwen. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.

20. Verouderde rapporten - nieuwe (stikstof) normering

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken. Als een recente stikstofberekening ontbreekt, kan de omgevingsvergunning niet worden verleend. Wij verzoeken u hier kritisch naar te kijken.

21. Onrendabele exploitatie – vergelijking soortgelijke ondernemingen

Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou kunnen zijn. Dit vinden wij onzin. Andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen zijn veel kleiner in omvang en toch ook voldoende rendabel om jaren achtereen te kunnen bestaan. Denk aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden en bij wat in de regio gebruikelijk is. Met een beetje ondernemerschap kan een kleinere omvang ook prima rendabel geëxploiteerd worden. Sterker nog, een kleiner project kost significant minder; er hoeft minder terugverdiend te worden en de financieringslasten drukken minder op de exploitatie. Vanuit rentabiliteit zou een kleiner project mogelijk zelfs meer aantrekkelijk kunnen zijn.

22. Bankgarantie

We hebben respect voor de onderneming én de gemeente, maar een dergelijk groot bouwproject kent grote financiële risico's, zeker daar de bouwprijzen behoorlijk gestegen zijn vanaf het startpunt in 2015. Vermoedelijk zal het project inmiddels miljoenen euro's duurder uitpakken. Het zal niet voor het eerst zijn dat een ondernemer zich in een bouwproject verslikt en tussentijds failliet gaat. En met oplopende kosten van de Rembrandbrug in het zicht, kan de gemeente zich niet een financiële misser veroorloven.

Om te voorkomen dat e.e.a. straks eindigt in een half afgebouwd project of een financieel debacle voor de gemeente, willen wij u aanbevelen om de onderneming gedurende de bouw om een bankgarantie te vragen, als zekerheid dat het project volledig bekostigd en afgebouwd kan worden.

23. Aansprakelijkheid voor schade – waardedaling woningen

Direct omwonenden hebben hun percelen / woningen gekocht om aangrenzend aan een rustig natuurgebied te wonen, niet aan een druk recreatieterrein met lawaaige evenementen, (besloten) feesten en regelmatige auto-infarcts. Alles overziende wordt grote overlast verwacht als u de plannen (ongewijzigd) goedkeurt. Alsdan wordt door de bewoners van onze straat gevreesd wordt voor significante waardevermindering van de woningen. Derhalve stellen wij uw gemeente hierbij aansprakelijk voor schade van waardevermindering van onroerend goed en eventuele andersoortige schade.

Conclusie

Ten slotte en afsluitend willen we benadrukken dat we in beginsel niet tegen de (kleinschalige) ontwikkeling van het gebied zijn. De intenties om het gebied mooi te maken en een groene inpassing in de omgeving juichen we toe, alleen er dient nog veel door de Gemeente en/of de onderneming geregeld / aangepast te worden. Véél van onze bezwaren hangen samen met de omvang. Met een kleinere omvang met ruimte voor de natuur, het achterwege laten van de Landmark en een goede regulatie van de genoemde verkeers-gerelateerde punten vinden we de plannen beter.

We verwachten dat de gemeente er is om naar haar burgers te luisteren en deze te beschermen. We rekenen erop dat u onze zorgen serieus neemt, (zoveel mogelijk) tegemoet zult komen aan onze bezwaren, onze vragen zult beantwoorden en de door ons aangedragen suggesties zult (laten) uitvoeren. Als zodanig kunt u op onze medewerking en ons begrip rekenen.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Zienswijze 4

Gemeenteraad en college B&W van Woerden

3440 AA WOERDEN

Woerden, 26 januari 2024

Betreft: zienswijze op ontwerp bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekseplas (OLO5664175)".

Geachte gemeenteraad, geacht college van B&W,

Naar aanleiding van bovengenoemde, gecombineerde aanvraag ontwerp bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning, gepubliceerd in de Woerdendense Courant van 21 december 2023, door [REDACTED] en [REDACTED], dienen wij hierbij onze zienswijze in. Deze zienswijze is zowel van toepassing op het bovenstaande ontwerp bestemmingsplan als het bovenstaande ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Belang

De beide ingediende plannen grenzen direct aan ons perceel, dus wij zijn belanghebbenden.

Onze mening

Wij zijn voorstander van een **kleinschalige invulling** van dit landelijke gebied. In het bestaande bestemmingsplan van november 2015 wordt aangegeven dat een kleinschalige horecagelegenheid met strand en ligweide ontwikkeld mag worden; dit is voor dit weide- en natuurgebied een leuk en goed uitgangspunt.

De grootschalige bouwaanvraag van 23 december 2020 is nu wederom nagenoeg ongewijzigd op 21 december 2023 opnieuw ingediend.

Eveneens is een nieuw concept-bestemmingsplan ontwikkeld, welke nu ter inzage ligt en waar wij tegen ageren. Dit nieuwe, ter inzage liggende bestemmingsplan is exact afgestemd op de wensen aanvragers. Van enige kleinschaligheid is, in dit mooie weidegebied (Groene Hart), geen sprake.

Wij verzoeken u dan ook vriendelijk, doch dringend, rekening te houden met onze zorgen, wensen en belangen. Deze zijn onderstaand puntsgewijs weergegeven:

Ingediend plan OLO5664175 (december 2020 / december 2023)

Het ingediende bouwplan (op 23-12-2020 en wederom op 21-12-2023), waarop zowel het ter inzage liggende bestemmingsplan als het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ziet, is nagenoeg ongewijzigd gebleven. Het is een té groot object op dit terrein, alwaar straks beoogd is om té veel faciliteiten binnen en buiten onder te brengen.

Voor wat betreft de hoogte van het bouwwerk is er nu wat meer heuvelandschap beoogd. Niettemin past de grootte van het bouwwerk (de vloeroppervlakte) in het geheel *NIET* in de vlakke weiland-omgeving, welke grenst aan het onlangs gefaciliteerde natuurgebied met N.N.N. Status (Natuur Netwerk Nederland).

De vele zalen, die men voornemens is te realiseren, en de onwijs grote terrassen zijn voor ons onbegrijpelijk. Op steenworpafstand wordt het nieuwe Van der Valk-hotel gebouwd, voorzien van feest- en vergaderzalen. Waarom dit dan nogmaals bij de Cattenbroekerplas? De noodzaak voor feest- en vergaderzalen aan de Cattenbroekerplas ontgaat ons volledig, temeer omdat er straks gemakkelijk kan worden uitgeweken naar Van der Valk. Om ons natuurgebied om te turnen naar een onnodige feest- of vergaderlocatie vinden wij nutteloos.

De intentie is dat de stranden en de rustige omgeving bedoeld is voor Woerdenaren en bewoners van direct omliggende plaatsen. De huidige opzet is zó grootschalig, dat ons de indruk ontstaat dat nu de hele randstad naar Woerden schijnt te moeten komen. Dit is nergens voor nodig, hier schieten Woerdense bewoners niets mee op.

De door de bewoners (*en voorheen ook door de gemeente*) gewenste kleinschaligheid kunnen wij nergens terugvinden. De plannen zijn, ons inziens, véél te massaal. Nergens is in de plannen terug te vinden, dat er rekening gehouden is met de wensen van omwonenden, zoals [REDACTED] stelt. We nemen haar uitspraken dan ook niet meer serieus.

Bij de informatiebijeenkomst in De Pretfabriek op 1 februari 2020 is medegedeeld dat er contact met de direct betrokken bewoners opgenomen zou worden, om hun zorgen en wensen te bespreken. Helaas was dit een loze belofte; er is tot op de dag van vandaag niets van terecht gekomen; er is tot nu toe **geen contact** met ons opgenomen door de onderneming.

Ambities van Woerden

In opdracht van Gemeente Woerden, afdeling Groenbeheer, is er een website opgetuigd, die expliciet gaat over de natuur rondom de Cattenbroekerplas (www.natuurronddecattenbroekerplas.nl). Blijkens de colofon hebben hieraan o.a. meegewerkt de wethouder openbare ruimte, wethouder Jelmer Vierstra en in ieder geval de gemeenteraadsleden John Boere, Coby Franken, Jaap van der Does, Hendrie van Assem, Kees Schouten, Femke Merel van Kooten en Gert Jan Sluijs. Met zo'n afvaardiging mag verwacht worden dat het natuurbeheer rondom de Cattenbroekerplas bekend is bij de betrokkenen en een hoge prioriteit heeft. Om dan nu de hele natuur te verkwanselen en een grootschalig recreatie-eiland toe te staan, vinden wij onbegrijpelijk en tart elke gedachte.

Op de site wordt uitgedragen dat meer wandelgenot, ontspanning en natuurbeleving heel belangrijk is voor Woerden. Woerden is het centrum van het Groene Hart, waar er in kwaliteit en hoogwaardig ecologisch groen gerecreëerd zou moeten worden. Hoe dit rijmt met een pand van 7.341 m2 BVO (blijkens de publiceerbare aanvraag OLO5664175) begrijpen wij niet.

Gewezen wordt op bijzondere flora en fauna. Een kleinschalig natuurpaviljoentje op het nog te ontwikkelen recreatie-eiland zou een goede optie zijn, aldus de website. Alle bebouwing moet kleinschalig blijven, zodat natuur kan overheersen, mede omdat er in de wijk Waterrijk nauwelijks groen is aangelegd. Een groen wandeltraject in de buurt is een waarlijk vereiste (voor een dergelijk grote wijk én Woerden als stad). Ook gelet op de te realiseren nieuwbouw (bij winkelcentrum Snel- en Polanen) en de nieuwe flats in de wijk Middelland, alwaar wederom nauwelijks groen zichtbaar is. De natuur, een schoon milieu en robuuste biodiversiteit zouden hoog op de agenda moeten staan van Woerden als de hoofdstad van het Groene Hart. Als wij kijken naar de beoogde plannen is daar nauwelijks iets van te merken.

Bebouwing vlakbij het natuurgebied zouden de functie van de natuur ernstig bedreigen. Zie wat er nu is aangevraagd. [redacted] gaat er prat op, dat het beoogde recreatie-eiland jaarrond (dus 365 dagen per jaar) actief met haar exploitatie in gebruik is. Een verwacht bezoekersaantal van 175.500 mensen en een navenant aantal verkeersbewegingen, luidruchtige feesten oplopend tot 1.000 bezoekers per keer en een geluidsniveau tot 95 dB, volle terrassen, volle parkeerplaatsen, druk verkeer van touringcars en honderden auto's, gejoel en gekrijs van een ZIP-line en nog zo'n 27 evenementen (*die overigens niet nader omschreven zijn*) zijn ronduit stikstof verhogend, vervuilend voor de omgeving en fauna verstorend. Dit past toch niet bij de groene, natuurlijke ambities van de gemeente en/of de eisen rondom het NNN-gebied? Verwacht u dat (zeldzame) planten en dieren goed gedijen en zich verder zullen ontwikkelen bij die al die overlast gevende activiteiten? We adviseren u om nog eens goed na te denken. Wellicht helpt het om uw eigen geïnitieerde website nog eens te bezoeken en "de ambities van Woerden" daarop nog eens op na lezen.

Koppel dit aan de uitslag van de enquête "inrichting recreatieplas Cattenbroek" (sept 2017) en het antwoord is duidelijk: Woerden wil kleinschalige recreatie en volop behoud van de natuur! Grootschalige bouw met een hoop overlast, herrie en verlies van de natuur wil niemand (dan alleen de onderneming). De uitkomst van de enquête sluit aan bij het "buitengebied" als prikkelarme contramal (zie uw agenda recreatie en toerisme 2023). Het prikkelarme buitengebied wint hiermee de komende jaren verder een belang als contramal. De aanvraag van het Leisure project in deze grootschaligheid past absoluut niet in dit gebied. In dit gebied past kleinschaligheid.

Informatieavond 16 januari 2024

Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 werden bezoekers in de hal van de Pretfabriek vluchtig begroet door [redacted] en direct doorverwezen naar een aangrenzende zaal. Tot onze grote verbazing waren daar slechts uitsluitend ambtenaren, wethouder J. Vierstra en [redacted] (als projectbegeleider). Zowel [redacted] als [redacted] hebben zich de hele avond niet laten zien in de zaal waar de plannen gepresenteerd werden en omwonenden vragen konden stellen. Bijzonder dat de ambtenaren zich lenen om alle vragen te beantwoorden. Is Gemeente Woerden ineens de opdrachtgever geworden? Waar is de objectiviteit van de gemeente? Waarom worden de belangen van ondernemer(s) [redacted] voorgetrokken ten opzichte van de bewoners van de Cattenbroekdijk, Waterrijk en eventuele andere ondernemers? Het

rechtsgevoel wordt behoorlijk aangetast, de objectiviteit en neutraliteit lijkt ver zoek te zijn bij de gemeente Woerden.

Vele aanwezigen vonden het grootschalige niet gewenst, dit viel ook de aanwezige raadsleden op, er is zeer weinig draagvlak voor dit "pretpark". De conclusie van menigeen: Véél te groot.

De opmerking van landschapsarchitect [REDACTED] vonden wij op zijn zachts gezegd nogal irritant! *"Woerdenaren moeten de ondernemer(s) dankbaar zijn dat zij tijd en geld in dit plan hebben gestopt en ook dat het de gemeente nu niets kost"*, aldus [REDACTED]. Van anderen vernamen wij dat wethouder J. Vierstra dit ook naar diverse aanwezigen uitgedragen heeft. Dit lijkt wel de omgedraaide wereld zo langzamerhand!

Ook het AD-artikel (15-12-2023) alwaar wethouder J. Vierstra stelt dat het een "gedragen plan" zou zijn, bevreemd ons zeer. Door wie zou het dan wel gedragen zijn? Omwonenden en nagenoeg alle bezoekers op de informatieavond d.d. 16-01-2024 zijn faliekant tegen! Bij het veronderstelde "gedragen plan" kunnen we ons alleen de gemeenteambtenaren, de onderneming en haar adviseurs voorstellen. Omwonenden van de Cattenbroekerdijk en Waterrijk zijn nooit benaderd en/of gepolst. Om in winterse termen te blijven: een dun ijslaagje kan weliswaar bladeren en/of een enkel kwakkelend eendje dragen, maar zodra er zich een aantal mensen op begeven, blijft er niets dragends over. Het gedragene zakt direct door het ijs.

De vele afbeeldingen tijdens de informatieavond d.d. 16-01-2024

Bij landschapsarchitect [REDACTED] stond o.a. een afbeelding van het hoofdgebouw (Lakehouse), dat als voorbeeld heeft gediend. Een groot bos, hoge bomen, een meer, met daarbij slechts één pand. In dit geval zijn er geen woningen in de omgeving (waarneembaar). Ook geen attracties, zoals men in dit geval beoogt bij de Cattenbroekerplas en al helemaal geen herrie-makende zip-lijn, met gillende kinderen/jongeren en roepende mensen vanuit de uitkijktoren. Het gepresenteerde is dus een schril contrast met datgene wat hier straks beoogd is.

Andere afbeeldingen bevatten beplanting, vele hoge bomen en hoge struiken. Prachtig gepresenteerd allemaal, maar bomen zullen pas na ongeveer 20 jaar enigszins volgroeid zijn. Struiken zijn doorgaans bladverliezend in de winter, dus bieden gedurende een belangrijk deel van het jaar geen beschermende werking tegen koplampen en autobewegingen. Met andere woorden: een prachtige voorspiegeling, maar geen fractie van de te verwachten werkelijkheid. De realiteit is totaal anders en een maximaal groene omgeving is voorlopig niet aan de orde.

Landschapsarchitect [REDACTED] wees de aanwezigen vol overtuiging op de te poten Zeeuwse haag. Dit zou prachtig zijn en geweldig als afscheiding functioneren. Helaas prikte één van de aanwezigen door dit sprookje heen: Een Zeeuwse haag is in de winter zo goed als kaal. Vreemd dat een landschapsarchitect dit niet weet. De veronderstelde groene wal heeft dan niet het beoogde effect.

Er waren mooie afbeeldingen te zien, maar wat feitelijk te verwachten is, was niet zichtbaar. Afbeeldingen met vele festivalgangers, strandgasten en restaurantbezoekers ontbraken helaas. Een goede indruk met grote aantallen bezoekers en parkeerproblematiek was niet zichtbaar. Verkeersdrukte nabij dit terrein en de kruising met de Cattenbroekerdijk werd al helemaal niet weergegeven. Aan bezoekers werd alleen de mooie kant van het plan belicht.

Bij sommige impressies kregen wij de indruk dat het hoofdgebouw kleiner afgebeeld is dan de werkelijke verhouding. Daardoor lijkt het strand, alle groene ruimte en de rest van het eiland optisch groter dan het straks in de werkelijkheid zal zijn.

Al met al vonden wij het een rommelige avond. Eén en ander was zo geregisseerd, dat bezoekers slechts individueel en verdeeld over verschillende locaties vragen konden stellen. Op die manier was er minder risico voor de initiatiefnemer en gemeente, dan in de situatie waarin de hele zaal plenair vragen kon stellen, zoals in 2017 en 2020 het geval was (waarbij de zaal zich in belangrijke mate tegen het forum van ondernemer, architect en eventuele ambtenaren keerde).

Wandelpad dijk en aanpassing bestaande dijk

Het wandelpad gelegen achter de percelen van de Cattenbroekerdijk is na ongeveer 6 jaar opgeknapt om de heftige afkalving tegen te gaan. Echter na een halfjaar is het opgebrachte asfalt weer op vele plekken gescheurd, zowel in het midden als aan de zijkanten. Dit komt doordat de dijk instabiel is. Scheuren, die tussentijds weer met vloeibaar asfalt opgevuld zijn, scheuren kort daarna weer gewoon open!

In de toekomstige plannen is men voornemens om het land ter hoogte van huisnummer 12 (dat nu met bossages begroeid is en als golfbreker dient) straks op te offeren. Dit baart ons ernstig zorgen. Men wil in de plannen een waterdoorgang genereren om het eiland volledig met water te omringen, ook aan de Zuid-West-kant (bij de Cattenbroekerdijk). Bij wind uit het noordoosten of oosten beschermd de huidige hoek en het direct daarop aansluitende strand de dijk afkalving.

Is aan zowel de gemeente als de ondernemer voldoende bekend dat er in het huidige bestemmingsplan (*zie nota beantwoording zienswijzen van 2014*) een veiligheidszone van 21 meter van de oeverlijn is opgenomen, waarin heiwerkzaamheden en/of trillingen verboden zijn? Trillingen en heiwerkzaamheden zijn uit den boze om instortingsgevaar en/of ondergrondse grondbewegingen bij de dijk en de taluds van de Cattenbroekerplas te voorkomen.

Tevens wil men aan de ander kant van de dijk (dus aan de zijde van de Cattenbroekerdijk), ter hoogte van de huisnummers 13 en 13A, een stuk land afgraven om de bestaande scheidingssloot dubbel zo breed te maken, ter compensatie voor het dempen een andere sloot. Waar die andere sloot gedempt zou worden, kon ons niet verteld worden.

Aansprakelijkheid dijk

Door het afgraven van een deel van de dijk en/of door gebrekkig onderhoud of het nalaten van onderhoud aan de dijk, ontstaat er serieus gevaar voor overstroming. Voor schade stellen wij de Gemeente Woerden dan ook nu op voorhand aansprakelijk.

Onze zorgen en wensen

1) De kruising Cattenbroekerdijk/Zeeweg wordt straks een zeer gevaarlijke kruising, gelet op het aantal aangegeven verkeersbewegingen. Zelfs nu is de kruising al gevaarlijk te noemen. Ondanks het stopbord aan beide zijden, rijden automobilisten, speedpedelecs en ander gemotoriseerd verkeer met hoge snelheid de kruising over. Dagelijks verplaatsen zich vele scholieren over de Cattenbroekerdijk, aangevuld met wandelaars, hardlopers, (vaak onbeschofte) wielrenners en ook het nodige autoverkeer. Het aanbrengen van rood asfalt op de kruising zal misschien enig soelaas kunnen bieden. Als de Zeeweg zou kunnen worden voorzien van een zogenaamde flessenhals aan beide zijden van de kruising, dan kan men niet onbesuisd en vol gas de dijk oversteken. Ook drempels op de Zeeweg, tussen de kruising en het parkeerterrein zouden erg helpen om de snelheid van het verkeer daar te verminderen.

2) Het parkeerterrein zal bij deze grote bezoekersaantallen overlast veroorzaken. We denken dan aan draaiende motoren, claxonneren, dichtslaande portieren en luid pratende/schreeuwende bezoekers. Ook blijkt uit de plannen dat er te weinig parkeerruimte zal zijn. Gevolg: parkeren in de berm van de toegangswegen en de Cattenbroekerdijk, wat wij absoluut niet willen!!

Wat wij beslist niet meer willen, is dat er op de omliggende weilanden van de Cattenbroekerdijk auto's geparkeerd worden, zoals enkele malen gebeurde bij festivals. Weilanden hebben een andere bestemming/functie dan parkeerplaatsen. Auto's horen op parkeerplaatsen, weilanden zijn voor (klein)vee. Parkeren in de weilanden zorgt voor veel overlast: publiek die laat in de avond met veel lawaai, kotsen en urineren, op weg zijn naar hun voertuigen. Op de weilanden wordt vaak schade gereden aan andere auto's of zelfs de scheidingshelmen van de tuinen. Er komen zelfs auto's vast te zitten, met alle getoeter en herrie van dien ('s nachts).

3) Ten aanzien van verlichting zal het parkeerterrein verlicht dienen te worden middels lage armaturen die beslist NIET gericht zijn op de omliggende woningen. Het hele omliggende terrein bij het "Lakehouse" zal ook van een zachte vriendelijke verlichting voorzien dienen te worden, zodat nachtdieren en bewoners geen last hebben van een overdaad aan verlichting in donkere avonden. Wij willen ook geen schijnwerpers, die gericht zijn op het "Lakehouse", om het gebouw te accentueren.

4) Er wordt gesproken over een Landmark (uitkijktoren) die t.z.t. aangesloten zal worden op een high-rope-parcours. Waarom niet gewoon gezegd wordt dat er een ZIP-line op 25 meter hoogte beoogd is, vinden wij heel vreemd (en het achterhouden van de hele waarheid). De Landmark schijnt voorzien te worden van een lichtbalk/lichtzuil aan de bovenzijde. Zowel de hoge uitkijktoren als de verlichte zuil heeft totaal enkele toegevoegde waarde. Het is een verstoring van de natuurlijke omgeving. Daarnaast verwachten wij aantasting van privacy voor de bewoners woonachtig rondom de Cattenbroekerplas.

De zip-line is een rust verstorende attractie, die continu ongewenste geluidsoverlast zal geven. Naast voortdurend gezoen van de lijn zelf zal er continu overlast zijn van gillende mensen. De ZIP-lijn verstoort de zichtlijn en past niet in dit groene, natuurlijke weidelandschap.

Van het high-rope-parcours (mits niet te hoog) verwachten wij vooralsnog minder overlast. Zo'n parcours is vermoedelijk toch maar tijdelijk. Er zijn maar een paar deelnemers nodig die naar beneden vallen en het parcours zal gesloten moeten worden...

5) Met betrekking tot de hygiëne op het strand is er nu een voorziening zijnde een toiletgebouw.

We hebben de indruk dat een dergelijke voorziening in het gepresenteerde plan ontbreekt. Is het de bedoeling dat strandgasten hun behoefte in de plas doen?

6) Wij stellen de gemeente hierbij aansprakelijk voor de waardedaling van onze woning en eventuele andersoortige schade. Destijds hebben wij onze woning gekocht in de veronderstelling dat er "een strandje met een haventje, een horecagebouwtje en een ligweide" in de toekomst gerealiseerd zou worden. Althans, dit is destijds door de toenmalige wethouder Groen aan ons toegezegd.

Nu is men voornemens (indien ongewijzigd) een zeer druk recreatieterrein te ontwikkelen met 365 dagen per jaar geluidsoverlast, horizonvervuiling en verkeersdrukke.

7) Wij maken ons zorgen over de flora en fauna, welke verstoord wordt door deze grootschalige plannen. Waar blijven de uil, buizerd, ijsvogel, fazant, haas, aalscholver en niet genoemde nachtdieren. De hele flora en fauna zal verdwijnen bij het toekomstige geluidsoverlast als gevolg van de grootschalige plannen. Alle natuur in het achterliggend natuurgebied zal schade oplopen en/of verdwijnen.

8) Volgens de aanvraag zou de geluidsoverlast stoppen bij onze achtergevel. Dit klopt niet. Onze ervaring met festivals, die tot nu toe hebben plaatsgevonden, was ronduit verschrikkelijk. Door het hoge Jumbo-distributiecentrum en naastgelegen TNA Manufacturing Netherlands BV weerkaatst festivalgeluid en komt het van 2 kanten tot onze woning. We krijgen een dubbele dosis geluid te verwerken, zowel tegen de voorgevel als de achtergevel. Oorverdovende herrie in stereo. De Cattenbroekerdijk is een klankkast.

Bij zuidoostenwind ervaren we ook geluidsoverlast van strandbezoekers. De gesprekken op het strand zijn dan woordelijk te verstaan in onze tuin. We zijn overtuigd dat we in de nieuwe plannen volop geluidsoverlast zullen ervaren van de 945 m² beoogde terrassen (op zomerse avonden). Voorts zijn we pertinent tegen muziek, zowel versterkt als onversterkt. Op zomerse dagen willen wij gewoon rustig in onze tuin kunnen zitten, zoals nu ook mogelijk is.

Indien dit plan toch doorgang vindt, dan willen wij dat onze woning geheel voorzien wordt van kozijnen met triple glas, op kosten Gemeente Woerden en/of onderneming.

Tot slot

De kern van onze bezwaren ziet op de absurde grootte, waardoor het véél te druk wordt. Daarmee samenhangend verwachten wij het hele jaar verschrikkelijke geluidsoverlast, waardoor ons woongenot ernstig aangetast wordt.

Met klem doen wij een beroep op u(w gezonde verstand) om dit megaplan niet als zodanig goed te keuren. Een kleinschalig plan staan we niet in de weg, maar dit wel. Wij hopen dat u het tij zult keren, anders moeten wij ons het recht voorbehouden de weg naar Raad van State te bewandelen. Zowel voor u als de onderneming is dit onwenselijk. Een verkleining van het plan is voor iedereen het beste en willen wij u dringend om verzoeken!

Graag worden wij tijdig geïnformeerd over de momenten wanneer er in de Gemeenteraad over de te grootschalige plannen vergaderd wordt. We overwegen nog of spreektijd voor ons gewenst is.

Ten slotte zijn we uit formeel oogpunt genoodzaakt u erop te wijzen dat proceskosten en juridische bijstand bij een eventuele zitting bij Raad van State op u geclaimd zullen worden. Niettemin hopen we dat het niet zover komt en u het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning in de huidige vorm NIET ZULT GOEDKEUREN.

Hoogachtend,

 J

 J

 J

Zienswijze 5

Gemeenteraad & college van B en W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 28 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte gemeenteraad, geacht college van B en W,

Als bewoners van [REDACTED] gelegen tussen A12 en Cattenbroekerplas zijn wij zeer verontrust over de gepresenteerde plannen in de aangevraagde omgevingsvergunning en het concept bestemmingsplan.

Wij begrijpen dat er iets moet gaan gebeuren op het oude terrein van de voormalige zandwinning en daar zijn wij ook niet op tegen. Echter, de manier waarop en de schaalgrootte met alle met zich meebrengende drukte en overlast, daar zitten wij niet op te wachten.

Het zogenaamde Family Entertainment Center gaat vele malen groter worden dan in het huidige bestemmingsplan is opgenomen. Wat ook zeer merkwaardig is, is dat wij op de informatieavond op 16-01-2024 gemeenteambtenaren zien die met heel veel passie het plan bij de aanwezige bezorgde bewoners staan te verkopen alsof het hun eigen onderneming is.

Alle mogelijke bezwaren werden weggewuifd, het was gewoon een goed nieuws show. Het lijkt ons duidelijk dat je als ambtenaar van de gemeente Woerden er voor ALLE bewoners bent en je niet voor het karretje van [REDACTED] laat spannen om die zo snel mogelijk aan de benodigde vergunningen te helpen. Wat zit hier achter, is er soms ook een verdienmodel voor de gemeente Woerden?

Doordat het Center veel groter gaat worden met 30 evenementen per jaar, waarvan 6 met veel geluidsoverlast (95 dB), zal er met name voor de bewoners die ertegenaan wonen veel overlast ontstaan. Als we ervan uitgaan dat de meeste evenementen in de zomerperiode plaats zullen vinden, komt dat erop neer dat elke week een evenement mogelijk is. Dit is onaanvaardbaar. Wij wonen [REDACTED] meter van de A12 af en hebben daar al veel geluidsoverlast van. Wij kunnen zomers niet buiten zitten aan de zuidkant van ons huis en gaan dus aan de noordkant zitten. Dat is dus als uw plannen doorgaan ook niet meer mogelijk. Temeer omdat er zomers in de avond vaak een wind uit het noorden of noordwesten komt, krijgen wij de volle laag.

Wij verzoeken u met klem om de geluidsnorm te verlagen naar 75 dB afgezien of er een groot of klein Center komt. De geluidsoverlast is met de huidige evenementen van de

afgelopen jaren al later op de avond dramatisch. Wij nodigen het college van B&W uit om dat eens te komen ervaren bij ons als er weer "90's on the Beach" is.

Landmark

Ook zijn wij zeer bezorgd over de enorme hoogte van de geplande Landmark. Deze staat ook nog op een verhoging op het terrein en zal dus nog enkele meters hoger uitvallen dan dat u in uw plannen vertelt. Ook precies voor op het terrein zodat iedereen bij de aangrenzende bewoners op het terrein, de tuin of het terras kan kijken. Weg is de privacy!!! Wij vragen ons af wat  hier zelf van zou vinden als wij zoiets naast hun optrekje zouden willen gaan plaatsen? Wij denken dat ze er net zo over zouden denken als wij over dit onzinnige 28 meter hoge obstakel.

Als er dan toch zoiets geplaatst moet worden, halveer dan de hoogte en plaats de Landmark helemaal achter op het terrein. Dan zal de overlast vele malen minder zijn.

Ook willen wij niet later voor de verrassing komen te staan dat er stiekem toch wel (verlichte) reclame op de landmark komt aan de zijde van de A12.

NNN-gebied

Wat ons ook verbaast, is dat dit grootschalige Center op een steenworp van een pas door de provincie aangewezen NNN-natuurgebied gebouwd gaat worden.

Wij horen bijna dagelijks dat het zo slecht gaat met de natuur in Nederland en dat er wat moet gebeuren. Nu in Woerden gaat er wat gebeuren, maar dan in negatieve zin helaas. Het lijkt ons dat er toch op zijn minst een M.E.R.-onderzoek en rapportage zal moeten plaatsvinden. Maar als wij het plan doorlezen, vindt de gemeente dat niet nodig. Dat snappen wij wel, want dat gaat niet goed uitpakken voor de plannen dus dat doen we maar niet.

Wij missen ook een Stikstofrapport bij de plannen. Er zal een flinke uitstoot plaats gaan vinden tijdens de bouw en door alle verkeer dat straks in grote hoeveelheden deze kant op gaat komen, zal dat ook veel N-neerslag geven op het naastgelegen NNN-gebied.

Ook zien wij geen zonnepanelen of andere vorm van energieopwekking. We gaan er toch vanuit dat het hele gebeuren, als het er überhaupt gaat komen, wel energieneutraal gaat draaien. Dat is toch een must voor een groene gemeente zoals Woerden zich graag presenteert.

Kort samengevat

Wij zien als de plannen uitgevoerd gaan worden zoals er in de vergunningaanvraag vermeld is, een enorme aantasting van ons leefplezier door met name veel geluidsoverlast, de enorme toename van het autoverkeer en een landmark waarvanaf iedereen bij ons op het terrein kan kijken.

Wij gaan ervan uit dat gemeente Woerden onze zienswijze ter harte neemt en de plannen dusdanig aanpast dat het voor iedereen leuk blijft.

Hopelijk gaat ook de ondernemer [REDACTED] begrijpen dat ze hier geen vrienden mee gaat maken aan de Cattenbroekerdijk. Het lijkt ons verstandig dat er draagvlak is onder de bewoners als je zulke megaplannen in hun achtertuin denkt te gaan wil gaan realiseren.

Daarom zouden wij graag zien dat de plannen met een veel kleinere schaal zullen worden uitgevoerd zodat er minder overlast is voor de buurt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Zienswijze 6

22 FEB. 2024

T.a.v. Raadsleden en de Raadsgriffie
Zie mail van 30 januari 2024

Betreft: Zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas" (OLO5664175)

Geachte raadsleden,

Als direct omwonende op de Cattenbroekerdijk hierbij ons bezwaar tegen de plannen die er nu liggen om er een groot Family Event Center van te maken.

Wij hebben het plan een aantal jaren geleden gezien en daarop zijn toen ook al veel bezwaren gekomen van omwonenden en bewoners van Woerden en omgeving. Waar overigens niets mee gedaan is.

Het is een prachtig plan alleen niet voor op deze locatie. Veel te groot van opzet. En bijzonder dat het bestemmingsplan door de ondernemer zelf is geschreven!

Er zou iets komen voor mensen uit Woerden en omgeving. Het plan wat er nu ligt voor (boven) regionaal misschien zelfs wel landelijk gezien de verwachte bezoekers aantallen.

Wij maken ons zorgen over de volgende punten:

1. de grootschaligheid
2. het aangevraagde bouwoppervlak past niet in nieuw bestemmingsplan
3. (boven) regionale functie
4. geen inspraak omwonende en bewoners van Woerden
5. geluidsoverlast
6. verkeersoverlast
7. parkeerproblemen
8. het aantal evenementen

Wij zouden graag zien dat er iets kleinschaligs ontwikkeld wordt (recreatie/horeca) zoals beloofd met ruimte voor de natuur En ruimte voor de bewoners van Woerden en omgeving!

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

Vriendelijke groet

Zienswijze 7

Van: [Redacted]
Verzonden: woensdag 31 januari 2024 09:49
Aan: !Raadsleden; Raadsgriffie; Bestuurssecretariaat Woerden
Onderwerp: Zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)"

U ontvangt niet vaak e-mail van [Redacted]@acwpharma.com. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Betreft: Zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte gemeenteraad, Geacht college,

Op 22 januari jl heeft het bewonerscollectief van de Cattenbroekerdijk voornoemde gecombineerde zienswijze bij u ingediend. Ik ben als bewoner van de Cattenbroekerdijk mede direct belanghebbende bij het betreffende (concept) bestemmingsplan en de aanvraag voor omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Hierbij informeer en bevestig ik u, mij als direct belanghebbende volledig achter voornoemde gecombineerde zienswijze te scharen. Daarbij wil ik evenals vermeld in de conclusie van de gecombineerde zienswijze, benadrukken dat ik in beginsel niet tegen de (kleinschalige) ontwikkeling van het gebied ben, maar dat het thans voorliggende plan te groot en omvangrijk is zoals beschreven in de bezwaren van de gecombineerde zienswijze. Met een kleinere omvang met ruimte voor de natuur, het achterwege laten van de Landmark en een goede regulatie van de genoemde verkeers-gerelateerde punten vindt ook ik de plannen beter.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block with initials J and J]

Zienswijze 8

Gemeente Woerden en
College van Burgemeester en Wethouders
p.a. team Ruimtelijke plannen
Postbus 45
3440 AA Woerden

Woerden, 30 januari 2024

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Woerden, Cattenbroekerplas' met
planidentificatienummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1 en zienswijze ontwerp-
omgevingsvergunning Woerden, Cattenbroekerplas' met olonummer OLO5664175

Geachte gemeenteraad, geacht college,

Hierbij ontvangt u onze zienswijze inzake bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan en
ontwerp-omgevingsvergunning.

Wij zijn executeurs inzake de nalatenschap van [REDACTED] voorheen
woonachtig op [REDACTED]. We behartigen de belangen van de
erfgenamen en de toekomstige bewoners van het perceel. Het nieuwe plan ligt [REDACTED]
[REDACTED] derhalve zijn wij belanghebbende.

In principe staan wij positief tegenover ontwikkeling van het gebied, maar het plan dat er nu
ligt baart ons zorgen.

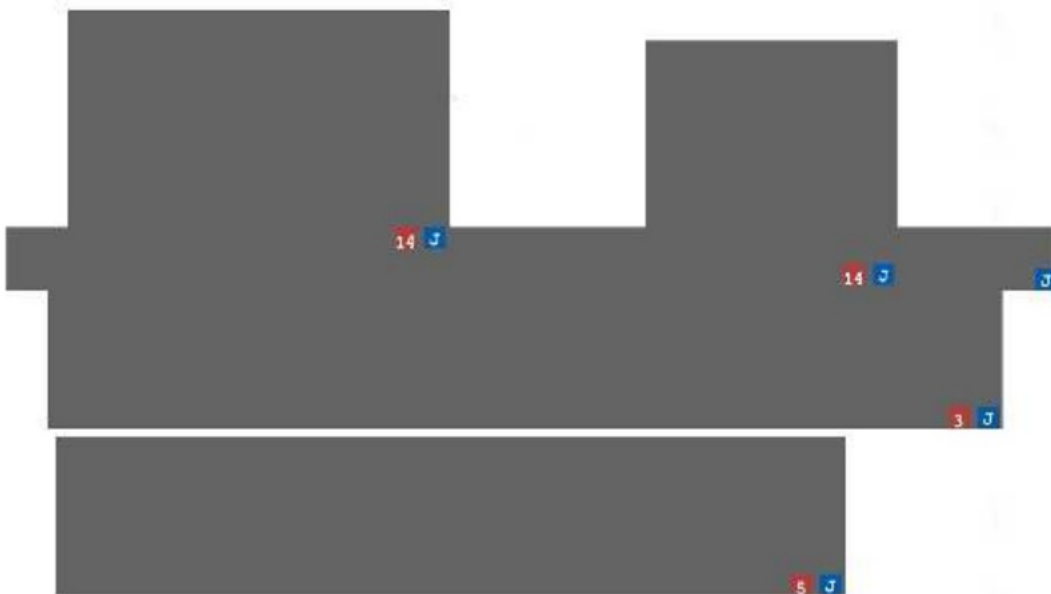
Onze zorgen omvatten de volgende punten:

1. De omvang van het plan, de grootte/hoogte/oppervlakte is vele malen groter dan
aanvankelijk geschetst;
2. Het uitzicht vanaf het perceel wordt aanzienlijk aangetast door de accommodatie
zoals nu is opgenomen in het plan. Ook is ervan het recreatie-eiland inkijk op het
perceel te verwachten;
3. Geluidsoverlast door de vele bezoekers, het grote aantal evenementen, zipline,
terrassen, verkeer;
4. Verkeersoverlast, de toegang via het industrieterrein, gevaarlijke kruising
Zeeweg/Cattenbroekerdijk, vele fietser en voetgangers;

5. Parkeeroverlast, wijken bezoekers uit naar de Cattenbroekerdijk als de parkeergelegenheid vol is?
6. Extra rommel/afval, wie gaat die opruimen?;
7. Risico instorten wandelpad, hoe wordt voorkomen dat het wandelpad (dijkje) instort en de percelen (die lager liggen) volstromen met water?;
8. Vrije toegang tot het strand, graag willen we de garantie dat dit voor de bewoners vrij toegankelijk blijft, zonder entreegelden'.

Wij vragen u om rekening te houden met bovengenoemde punten bij de verdere uitwerking/goedkeuring van het plan.

Met vriendelijke groet,



Zienswijze 9



Gemeenteraad Woerden en college B&W
Team Ruimtelijke Plannen
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Cattenbroekerplas én
omgevingsvergunning Cattenbroekerplas

Woerden, 30-01-2024

Geachte gemeenteraad én college B&W,

Hierbij ontvangt u gecombineerd onze zienswijze met bezwaren en verbeterpunten met betrekking tot:

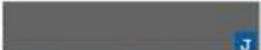
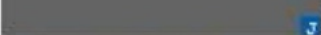
1. het ontwerp bestemmingsplan Cattenbroekerplas (planidentificatienummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-b0W1);
2. het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Woerden, Cattenbroekerplas (Olonummer OLO5664175);
3. het m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Deze zienswijze met overwegingen dient op beide aanvragen toegepast te worden.

Belang

Het betreffende plangebied ligt recht achter onze woning / achtertuin. Als zodanig zijn we actueel belanghebbenden met directe betrokkenheid.

Zienswijze

Graag willen wij ons scharen achter de inhoud van de zienswijze van   (op 21-01-2024 aan u gemaild, op 23-01-2024 met ontvangstbevestiging afgegeven op het gemeentehuis, op 30-1-2024 per DIGID ingezonden). Hierna volgt onze persoonlijke aanvulling, nuancering of verduidelijking.

Onze bezwaren (samengevat)

Al onze bezwaren komen samen bij de absurde grootte van de plannen. Door de grootte ligt het zwaartepunt van onze bezwaren bij geluidsoverlast. Verderop nader toegelicht, maar hieronder vast een samenvatting:

1. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voldoet niet
2. Proces ontwerp bestemmingsplan niet objectief en juist doorlopen
3. Plannen passen niet in het toegestane maximum
4. Plannen passen niet in natuur-normen
5. Project is te groot - bovenmatige schaalvergroting
6. Geluidsoverlast van de onnodige Landmark en ZIP-lijn
7. Geluidsoverlast door festivals, besloten feesten en 27 evenementen
8. Geluidsoverlast door (versterkte) muziek
9. Geluidsoverlast door grote terrassen

10. Parkeeroverlast
11. Grote verkeersdruk met gevaarlijke situaties
12. Risico op waardevermindering van onze woning
13. (financieel) debacle - bankgarantie

Onze houding

In beginsel zijn wij vóór kleinschalige ontwikkeling van het huidige eiland, echter niet voor elke prijs. Kleinschaligheid is akkoord, maar we willen géén pretpark nabij onze achtertuin met continu geluidsoverlast. Tevens verwachten wij enorme verkeersoverlast en willen we de natuur behouden zien.

Onze bezwaren (per item toegelicht)

1. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voldoet niet

Van het Omgevingsloket ontvingen wij de publiceerbare aanvraag bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Deze is ingediend op 15-12-2020. Zowel de onderneming als Gemeente Woerden hebben zich te houden aan wettelijke termijnen. Om nu 3 jaar later ineens (zonder aankondiging of nieuwe aanvraag omgevingsvergunning) in de krant te publiceren dat er alsnog een ontwerpbesluit ligt m.b.t. een oude, gedateerde aanvraag, dat voldoet formeelrechtelijk niet aan de vereisten. Wettelijke termijnen dienen gehanteerd en gerespecteerd te worden.

Een aantal (relevante) bijlagen bij de publiceerbare aanvraag zijn nogal gedateerd. Zo is het bodemonderzoek van 2012, een bodemsaneringsrapport over verontreiniging uit 2016, de quickscan natuur uit 2020 en het stikstofonderzoek uit 2021. Anno 2024 zijn normen aangescherpt, zéker stikstofnormen. Er kan niet worden volstaan met oude, gedateerde rapporten.

Op grond van verlopen wettelijke termijnen en een oude aanvraag voorzien van verouderde, gedateerde rapporten kan en mag de omgevingsvergunning ons inziens niet verleend worden.

2. Proces bestemmingsplan niet objectief en juist doorlopen

Helaas hebben Wethouder Vierstra en meerdere ambtenaren op de informatieavond d.d. 16-01-2023 volop en zonder schroom aan de aanwezigen verteld dat niet de gemeente het ontwerp bestemmingsplan geschreven heeft, maar de onderneming. Dit zou een hoop tijd en geld schelen en op die manier kon de onderneming e.e.a. voldoende ruim aankleden dat haar eigenlijke plannen uit 2020 ongewijzigd doorgang kunnen vinden. Maar het kan toch niet zo zijn dat belangen van omwonenden en jarenlange eerdere visies zomaar ineens overboord gezet worden omdat één enkele onderneming meent alle (en eigen) rechten te hebben?

Door klakkeloos alle wensen van de onderneming in een ontwerp bestemmingsplan op te nemen en niets te doen met de bezwaren en reeds vele ingediende zienswijzen (2021) van omwonenden, heeft Gemeente Woerden haar objectieve taak verzuimd en is het proces niet juist verlopen. Het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan is niet juist tot stand gekomen. Als zodanig kan en mag hier geen goedkeuring aan verleend worden. Als Gemeente Woerden dit ontwerp bestemmingsplan toch goedkeurt, lijkt een gang naar Raad van State onafwendbaar.

3. Plannen passen niet in het toegestane maximum

Binnen het huidige bestemmingsplan is ruimte voor 700 m² bebouwing; In het ter inzage liggende bestemmingsplan moet ruimte komen voor 4.575 m² bebouwing. In de publiceerbare aanvraag bij de omgevingsvergunning wordt echter 5.228 m² resp. 7.341 m² aangevraagd. Op grond van die overschrijding zijn we van mening dat de omgevingsvergunning niet verleend mag worden.

In het bestemmingsplan is ruimte voor een Landmark van 25 meter hoog en speeltoestellen van 10 meter hoog. In het ter inzage liggende bestemmingsplan is een hoogte van 13 meter voor speeltoestellen aangevraagd. Door ondernemer is altijd beoogd om de Landmark aan de bovenzijde te voorzien van een ZIP-lijn en op een lager niveau van glijbanen. Zowel de zip-lijn als glijbanen passen qua type bouwwerk alleen in de categorie "speeltoestel". Daarmee mag het geheel dus geen 25, maar slechts 13 meter hoog zijn! Als gemeente de Landmark toch met 25 meter hoogte toestaat, dan dient in het bestemmingsplan én de omgevingsvergunning een duidelijke, extra zinsnede opgenomen te worden, dat zowel een ZIP-lijn als glijbanen (vanwege de hoogte) uitgesloten zijn én blijven.

4. Plannen passen niet in natuur-normen

We zijn hier komen wonen vanwege de mooie natuur en de rust. Het plangebied bestaat nu uit ruige natuur. Diverse beschermde planten en dieren (aalscholvers, ganzen, bevers, wilde eenden, buizerds, haviken, allerlei vleermuizen, rugstreeppadden) zijn hier aanwezig. Wij willen die rust en die mooie natuur behouden en gewaarborgd hebben.

Het plangebied ligt vlak naast (op 450 m) een groot NNN-gebied (beschermde natuurzone). Duurzame instandhouding van de natuur dient maximaal te zijn gewaarborgd. We zijn bang dat de natuur aangetast wordt door alle plannen en de herrie die de festivals, feesten, evenementen en de honderden bezoekers, bussen en auto's zullen geven. Een kleinschaliger plan zou in alle opzichten beter zijn voor behoud en instandhouding van de duurzame natuur. Ons is niet duidelijk welke preventieve maatregelen er door de gemeente én de onderneming genomen worden ter bescherming en behoud van de natuur.

Domein Landelijke Leefomgeving, Natuur en Landschap (Provincie Utrecht) is van mening dat een quick-scan uit 2020 en een Nader soortenonderzoek uit 2021 niet voldoende is. Ten minste een recente AERIUS-berekening dient door een gerenommeerde externe partij gemaakt te zijn. Uit onderzoeken moet blijken of vergunningen nodig zijn voor flora- en fauna en/of Natura 2000 activiteiten. Ook dient op voorhand onderzocht te zijn of er voldoende maatregelen kunnen worden genomen om ervoor te zorgen dat geen verstoring van aanwezige (beschermde) planten- en diersoorten plaatsvindt. Denk hierbij aan verstoring door geluid, licht, betreden, etc. Een ecologisch werkprotocol moet zijn opgesteld en voorgelegd aan de Regionale Uitvoeringsdienst. Pas wanneer onomstotelijk voldoende maatregelen getroffen zijn, is het mogelijk dat plannen en/of evenementen doorgang kunnen vinden.

Bij de aanvraag zitten enkele oude, gedateerde rapporten, van 2020-2021 of eerder. Daarbij is het onderzoek naar de aanwezigheid van rugstreeppadden nota bene uitgevoerd terwijl de sloten droog stonden (*verkeerd moment voor een dergelijk onderzoek*). Een AERIUS-berekening, specifiek (en recent) onderzoek m.b.t. het naastgelegen NNN-gebied en een goedkeuring van de Regionale Uitvoeringsdienst ontbreken. Als zodanig kan het ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan resp. het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ons inziens niet goedgekeurd worden.

5. Project is te groot - bovenmatige schaalvergroting

Alle bezwaren van ons (en die van vele anderen) ontstaan door de grootte. Vanwege de enorme omvang wordt er veel drukte, veel geluidsoverlast, veel verkeersproblemen en een aangetaste natuur verwacht. Bij een kleinschaligere aanpak zouden al die problemen kleiner van aard en omvang zijn en derhalve sneller acceptabel. Als kernvraag dient afgevraagd óf zoveel grootschaligheid wel nodig is en of het écht niet kleinschaliger kan.

Statistieken

Op 23-01-2024 is een nagenoeg gelijk initiatief gepubliceerd (www.khn.nl/nieuws). Gemeente Utrecht wenst, voor recreatie van Utrecht en Leidsche Rijn, bij de Haarrijnse Plas een soortgelijk horecaproject te ontwikkelen. Echter, door Gemeente Utrecht wordt een maximale oppervlakte van 1.000 m2 als voldoende beschouwd. Blijkens Wikipedia hebben Utrecht en Leidsche Rijn gezamenlijk 413.000 inwoners en Woerden 52.000 inwoners. Utrecht en Leidsche Rijn zijn dus zo'n 8x zo groot als Woerden. Als Utrecht en Leidsche Rijn (bij een gelijkwaardige plas) kunnen volstaan met 1.000 m2, waarom moet iets soortgelijks in Woerden (bij een 8x zo kleine gemeente) dan zo'n 4-5 keer zo groot worden?

In onderstaande tabel is de absurde uitbreiding (van parameters) in het ontwerp bestemmingsplan zichtbaar ten opzichte van het huidige bestemmingsplan:

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m2 hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m2 overkapping	100	760	760%
max. aantal m2 terras	250	945	378%
max. aantal m2 leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Onduidelijk is wie er, behalve de onderneming, behoefte heeft aan zoveel grootschaligheid en opschaling. Nut en noodzaak voor zo'n opschaling ontbreken.

Bij de totstandkoming van het huidige bestemmingsplan zijn destijds deskundigen betrokken geweest en is door de gemeente goed nagedacht over de natuur, de belangen van de omwonenden en de ruimtelijke invulling en inpasbaarheid. Iedereen was tevreden. Waarom er dan nu ineens zó immens opgeschaald moet worden is niet duidelijk.

Met een verdubbeling van het aantal m2-ers bebouwing t.o.v. het huidige bestemmingsplan (dus van 700 m2 naar 1400 m2) zouden wij misschien wel kunnen leven, maar om 6-7 (!!) keer zoveel te willen, dat is niet redelijk en onacceptabel. Daar is geen enkele noodzaak toe, dan alleen drang naar grootsheid en winstbejag van één enkele onderneming.

Naast Haarrijnse Plas zijn er in de directe omgeving meer vergelijkbare recreatiegebieden (Reeuwijkse Hout), die met een véél kleinere bebouwing ook een prima exploitatie kunnen voeren. Weegt natuurbehoud en het grotere maatschappelijke

belang niet veel zwaarder dan slechts de (commerciële) belangen van één enkele onderneming?

Hoogte speeltoestellen

In het huidige bestemmingsplan geldt voor speeltoestellen, palen en masten een hoogte van **maximum van 10 meter**, gemeten vanaf het peil. Volgens art. 4.2 lid c onder 2a van de bouwregels in het nieuwe bestemmingsplan zou dit uitgebreid moeten worden naar 13 meter. Waarom? Daar is echter geen enkele aanleiding toe of een goede reden voor. Extra hoogte zorgt voor extra geluidsoverlast. Dat wil niemand. Bovendien neemt de veiligheid van speeltoestellen significant af als de hoogte toeneemt. Een hoog high-rope-park lijkt ons erg onverstandig. Er hoeven maar een paar deelnemers naar beneden te vallen (met fatale afloop) en de onderneming / de gemeente heeft grote problemen. Voorts zijn hogere palen en masten zijn meer windgevoelig en kunnen makkelijker omwaaien. En ten slotte lijkt het ons verstandig om alle activiteiten zo dicht mogelijk bij de grond te laten plaatsvinden, zodat eventuele geluidsoverlast minder ver draagt en veiligheid meer gewaarborgd is. Omwille van ieders veiligheid en om eventuele geluidsoverlast zo beperkt mogelijk te houden, verzoeken wij u **niet akkoord** te gaan met deze nodeloze verruiming.

Terras

In het huidige bestemmingsplan is ruimte voor 250 m² terras. De argumentatie dat dit uitgebreid moet worden naar 945 m² terras om de grootschalige exploitatie rond te krijgen, houdt geen stand. Dan moet de onderneming maar kiezen voor een kleinere exploitatie (hetgeen wij van harte toejuichen). Bij genoemde Haarrijnse Plas en Reeuwijkse Hout zijn de terrassen ook kleiner. Het hoeft niet per definitie groot te zijn, om het voor de bezoekers leuk en gezellig te maken.

Gedeeltelijk ruwe natuur

Met de grootschalige gewenste aanpak zal het hele eiland (dat nu 100% ruwe natuur is) volledig door mensenhanden aangelegd zijn. Ruwe natuur, met beschermde planten en dieren, moet plaatsmaken voor aangelegde bouwwerken, terrassen, speelgelegenheden en een evenemententerrein. Waarom kan (bij wijze van compromis) niet gekozen worden voor deels ruwe natuur en deels kleinschalige bebouwing?

Subconclusie

Ons ontgaat volledig, waarom een hele buurt last zou moeten krijgen van geluidsoverlast en verkeersoverlast en waarom de hele natuur hier verkwanseld zou moeten worden, vanwege de wensen van slechts één onderneming. Wij verzoeken u hier niet in mee te gaan en verruiming van het bestemmingsplan slechts ten dele en in redelijkheid toe te staan.

6. Geluidsoverlast van de onnodige Landmark en ZIP-lijn

Geluidsoverlast Zipline

Het voornaamste bezwaar tegen de Landmark is de beoogde 80 meter lange stalen zipline-kabelbaan. Een zipline vanaf 25 meter hoogte is een evidente garantie voor geluidsoverlast. In de enquête gaven Woerdense inwoners aan dat rust en stilte gewenst is. Het "Efteling-verschijnsel" van de hele dag gezoem en gillende attractiebezoekers willen we hier niet! De ZIP-lijn moet daarom komen te vervallen en uitgesloten worden in het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Draagvlak

In de enquête met 1700 individuele reacties heeft 70% tot 80% van de respondenten aangegeven de Landmark NIET te willen. Er is geen draagvlak voor.

Ook voor de ZIP-lijn is er nooit draagvlak geweest. Vanwege eerdere felle reacties wordt er nu geschreven "dat het high-rope-parcours mogelijk LATER op de Landmark wordt aangesloten". We ervaren dit als zijnde een poging om iedereen voor de gek te houden. Waarom er zo omheen draaien? Wees gewoon eerlijk! Op alle plaatsjes staat nog steeds de ZIP-lijn op 25 meter hoogte. Waarom werkt Gemeente Woerden mee aan een poging om iedereen met een kluitje het riet in te sturen?

Een overheid dient transparant te zijn. Over de ZIP-lijn dient op voorhand onmiskenbaar duidelijk een keuze gemaakt te worden in het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Omwille van te voorziene overlast én omwille van veiligheid verzoeken wij Gemeente Woerden daarover duidelijkheid te verschaffen. Er omheen draaien en pas achteraf duidelijkheid verschaffen, is niet wat van een gemeente verwacht mag worden. Nu het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbesluit omgevingsvergunning daarover op voorhand geen duidelijkheid verschaffen, hebben belanghebbenden zich niet duidelijk een mening kunnen vormen en is er als zodanig geen ruimte om bezwaren (tijdig) kenbaar te maken. Ook op deze grond schiet het proces tekort en kunnen de huidige aanvragen ons inziens niet goedgekeurd worden, tenzij duidelijk opgenomen wordt dat een ZIP-lijn uitgesloten is en blijft.

Nut en noodzaak

Voor Woerden voegt de Landmark niets toe. Het heeft slechts 1 commercieel doel: als reclame-uiting voor de ondernemer, om externe bezoekers vanaf de snelweg aan te trekken.

Ook de ZIP-lijn is niet noodzakelijk voor het doel van het recreatie-eiland. Vanuit financieel oogpunt achten wij de ZIP-lijn tevens weinig toevoegen. Daar de zip-line slechts een klein onderdeel is van het gehele plan én met dat de ondernemer pretendeert dat de zip-line eventueel pas later aan het high-rope-parcours toegevoegd zal worden, erkent zij dat de zip-line niet per sé nodig is en derhalve prima achterwege zou kunnen blijven. Kortom, de ZIP-lijn heeft niets essentieels voor het succes van het eiland.

Veiligheid

Een zip-line (op hoogte) is levensgevaarlijk. Een deskundige rapportage over veiligheid, toezicht en preventie en/of een protocol van een gecertificeerde partij, ontbreken. Alleen daarom zouden de aanvragen ons inziens al niet goedgekeurd mogen worden.

Hoogte

Beklimmers van uitkijktorens (zeker kinderen) roepen doorgaans vaak naar familieleden die beneden staan. Hoe hoger een uitkijktoren, hoe harder het gegil/gejoel en hoe meer geluidsoverlast voor de direct-omwonenden.

Waarom moet deze Landmark 7 verdiepingen hebben en 25 meter hoog zijn? Met 3 of 4 verdiepingen (een meter of 13) is de Landmark nog steeds zichtbaar, kan deze nog steeds prima als uitkijk fungeren en zal de geluidsoverlast wezenlijk minder zijn.

Ligging

Al in 2021 is verzocht om een eventuele landmark te verplaatsen naar het oostelijke deel van het eiland, zoveel mogelijk richting Harmelen. Dan staat deze minder in onze zichtlijn en zal de geluidsoverlast ook minder zijn.

Subconclusie

Omdat:

- er in het proces geen duidelijkheid verschaft is
- het niet past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan;
- de veiligheid niet beschreven en gewaarborgd is;
- de zip-line niet noodzakelijk is voor een sluitende exploitatie;
- de omwonenden VEEL bezwaren hebben tegen de bijkomende geluidsoverlast

verzoeken wij u met klem om de Landmark te verlagen én om expliciet in het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning op te nemen dat een zip-line niet toegestaan en als zodanig uitgesloten is en blijft.

7. Geluidsoverlast door festivals, besloten feesten en 27 evenementen

Van de 3 geluidsbelastende evenementen (waarvan één 's nachts tot 01:00 uur) in het huidige bestemmingsplan ervaren wij jaarlijks veel hinder. Dit is bij de gemeente ruimschoots bekend. Vanwege alle geluidsoverlast zijn we erop tegen, dat er naast de huidige 3 geluidsbelastende evenementen nog 3 besloten feesten mogelijk worden, met per keer een capaciteit van 1.000 man en een geluidsbelasting van 95 dB.

Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vroegen wij de gemeente naar de invulling van de beoogde 27 overige evenementen. Wat mogen we verwachten? Een kleedjesmarkt of een kermis met veel lawaai? Wandelende pony's of brullende Harley-motoren? Zowel de ambtenaren als wethouder Vierstra konden er geen antwoord op geven, terwijl het wel degelijk verschil maakt wát er komt. Hoe kan er nu een bestemmingsplan ter inzage liggen, waarvan de gemeente zelf de inhoud/invulling niet kent?

De argumentatie dat de ondernemer 27 evenementen nodig heeft om haar grootschalige exploitatie rond te krijgen, houdt geen stand. Dan moet zij maar kiezen voor een meer kleinschalige aanpak (hetgeen wij overigens toejuichen).

Evenementen vinden doorgaans niet in de winter plaats. Goed weer draagt bij aan het succes van een evenement, dus in de praktijk vinden evenementen vooral plaats in de weekenden, in het late voorjaar en de zomer. Het toestaan van 27 evenementen zal in de praktijk betekenen dat er hier jaarlijks de hele zomer en het voorjaar evenementen zijn. En dus (jaarlijks terugkerend) een half jaar lang elk weekend herrie en overlast. Dat willen wij niet. Wij willen (net als nu) in het voorjaar en de zomer gewoon buiten kunnen zitten in onze tuin, zonder continu geluidsoverlast.

Wij verzoeken u in de omgevingsvergunning het aantal evenementen te beperken (naar bijv. maximaal 10 evenementen) én daarbij de restrictie op te nemen dat de evenementen niet hoorbaar mogen zijn voor de omliggende woningen aan de Cattenbroekerdijk. In aanvulling daarop verzoeken wij u de ondernemer te verplichten om functionele natuurlijke geluidwallen rondom het beoogde evenemententerrein aan te leggen.

8. Geluidsoverlast door (versterkte) muziek

Wij willen geen voortdurende geluidsoverlast van versterkte muziek. Wij verzoeken u de ondernemer te verplichten om versterkte muziek alleen in pandig toe te staan en zodanig dat het bij onze woning niet hoorbaar is. Daarnaast willen wij een verbod op radio's, beatboxen of andersoortige (versterkte) muziek op de beoogde stranden.

9. Geluidsoverlast door grote terrassen

In beginsel zijn wij niet tegen terrassen. Maar we zijn bezorgd voor geluidsoverlast. Horeca kan (zeker in de avonduren) leiden tot dronken bezoekers en overmatig geluid. Het zou helpen als de terrassen met hoge, natuurlijke geluidswallen afgeschermd worden, zodat geluid van de terrassen nimmer te horen is bij onze woning. Ook verzoeken wij u om muziek, versterkt en onversterkt, op de terrassen te verbieden.

10. Parkeeroverlast

Clandestien parkeren op Cattenbroekerdijk

Door de grootte van het plan verwachten wij enorm veel auto's. De geschatte aantallen in het ter inzage liggende bestemmingsplan kloppen echt niet, deze zijn véél te laag. We zijn bang dat de parkeervoorziening niet toereikend zal zijn en er straks auto's clandestien in onze straat parkeren. We zijn bang voor onnodige drukte in de straat, auto's lukraak clandestien geparkeerd en kapotte bermen. We verzoeken u mitigerende maatregelen te nemen, bijv. d.m.v. verkeersborden met verboden toegang voor auto's m.u.v. bestemmingsverkeer.

Parkeerplaats groen afschermen

Ook verzoeken wij u de parkeerplaats te laten omringen met hoge permanent groenblijvende struiken of hagen, zodat we in de avonduren geen last zullen hebben van koplampen.

Weilandparkeren op voorhand verbieden

Bij de huidige festivals verhuurt een grondbezitter steeds weilanden tegenover en nabij onze woning als (illegale) parkeerplaats. Dat resulteerde 's nachts in vastzittende auto's, geschreeuw en getoeter en dronken passagiers die in de omliggende tuinen urineren of kotsen. Met de ter inzage liggende plannen zijn we bezorgd dat de parkeerdruk zo zal toenemen, dat dergelijke praktijken opnieuw en met regelmaat zullen plaatsvinden. Dit willen wij niet. Auto's in weilanden passen niet in het groene beeld (en de omgevingsvergunning). Wij verzoeken u in het nieuwe bestemmingsplan én de omgevingsvergunning expliciet parkeren van auto's in weilanden of de bermen te verbieden en sancties bij overtreding op voorhand te beschrijven. Ook verzoeken wij u actief op onjuist parkeren te gaan handhaven.

Maximum aantal parkeerplekken bereikt

Tevens verzoeken wij u op voorhand een protocol beschikbaar te hebben (of aan de onderneming te verplichten) voor het geval het maximum aantal parkeerplaatsen bereikt is. Tijdelijke sluiting van het gebied lijkt ons dan een goede suggestie.

11. Grote verkeersdrukke met gevaarlijke situaties

We verwachten dat de huidige wegen de toekomstige verkeersdrukke, die volgt uit de plannen, niet aan kunnen. Dat betekent mogelijk files van en naar het plangebied op drukke dagen. En als zodanig per auto een mindere bereikbaarheid en ontsluiting van onze woning.

Tijdens wandelingen worden wij regelmatig op de Zeeweg, nabij de parkeerplaats bijna "van de sokken gereden" door hardrijdende auto's. Al eerder verzochten wij om een separaat wandel- en fietspad naast de Zeeweg, vanaf de kruising Cattenbroekerdijk tot aan het plangebied. Omwille van de veiligheid en de toenemende verkeersdrukke verzoeken wij u dit nu in te passen. Argumenten dat de gemeente daar geen geld voor heeft, houden geen stand. Als de gemeente een redelijke veiligheid niet kan waarborgen omdat zij geen budget heeft, dan dient zij de onderneming daartoe te verplichten.

12. Risico op waardevermindering van onze woning

Met de goedkeuring van de plannen vrezen we straks achter een pretpark te wonen, met geluidsoverlast en volop verkeersoverlast. De kans op waardevermindering van onze woning als gevolg van deze plannen, achten wij groot. Als zodanig leiden we schade ingeval u de plannen zou goedkeuren en zijn we genoodzaakt u op voorhand daarvoor aansprakelijk te stellen, dus bij deze.

13. (financieel) debacle - bankgarantie

De onderneming mag dan ervaring hebben met frituurapparatuur en een indoor kinderspeeltuin, maar dat zegt niets of zij in staat is om zo'n groot bouwproject, met inbegrip van gebiedsontwikkeling, succesvol uit te voeren. We willen niet meemaken dat het project te groot blijkt voor de onderneming, zij failliet gaat of zich terugtrekt, de hele natuur om zeep geholpen is en er een half bouwwerk achterblijft.

We vragen de gemeente om zekerheden te vragen in de vorm van een bankgarantie, zodat het project ten allen tijde in ieder geval volledig afgebouwd kan worden en er niet een half bouwwerk of een (financieel) debacle voor Gemeente Woerden (en haar inwoners) resteert.

Slotconclusie

Op grond van alle bovenstaande overwegingen en bezwaren verzoeken wij u met klem om het genoemde ontwerpbestemmingsplan ((planidentificatienummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-b0W1) en het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning (OLO5664175) niet goed te keuren en de onderneming te verplichten met een kleinschaligere oplossing te komen, dan wel alle maatregelen te treffen die voorkoming van de hierboven genoemde overlast zullen zekerstellen.

We rekenen erop, dat onze belangen als omwonenden en direct-belanghebbenden EVEN zwaar meewegen als de belangen van de onderneming. We vragen u daarom objectieve keuzes zichtbaar te maken.

Vanuit formeel oogpunt zijn we genoodzaakt u te wijzen op vordering van proceskosten en kosten van onderzoeken door derden, ingeval e.e.a. leidt tot verdere (juridische) procedures. Ook doen we een beroep op immateriële schadevergoeding mocht het proces onnodig lang duren. Niettemin hopen we dat het niet zover zal komen, omdat u gehoor zult geven aan onze zienswijze / bezwaren.

Met belangstelling zien we uit naar uw reactie.

Hooachtend,

Zienswijze 10

Zienswijze indienen

Dit webformulier is ingevuld op:
Ons kenmerk:
Dit formulier is geregistreerd bij:

26 januari 2024 11:36
Z/24/066693
Gemeente Woerden

Antwoorden

Hoe wilt u de zienswijze indienen?

Als persoon, met DigiD

Uw gegevens



Bent u door iemand anders gemachtigd om deze zienswijze in te dienen? Nee

Wat is de publicatiedatum van het ontwerpbesluit ? 22-12-2023

Waarover gaat het ontwerpbesluit waartegen u zienswijze wilt indienen? hernieuwingbestemmingsplan recreatie ontwikkeling Cattenbroekerplas

Wat is het adres/de locatie waar het ontwerpbesluit over gaat? recreatie eiland/strand Cattenbroekerplas

Waarom bent u het niet eens met het ontwerpbesluit?

Ik ben het niet eens met het nieuwe bestemmingsplan in zijn in te dienen vorm omdat hierdoor in de toekomst de milieubelasting van de plas en de nabije omgeving te hoog zal zijn. Nergens in de ondersteunende documenten behorende bij het nieuwe bestemmingsplan wordt voldoende onderbouwd dat de 5 tot 10 voudige die zelf in die ondersteunende stukken staat aangegeven de recreatieplas en de belendende natuurplas zal overbelasten. Uw bestemmingsplan lijkt volledig aan te sluiten bij de ondernemer die er een grootschalig recreatie project wil opbouwen en waarschijnlijk uitbouwen . Uw bestemmingsplan geeft de volle ruimte aan deze ondernemer om het project een commercieel succes te maken. Uw bestemmingsplan is daardoor ondergeschikt geraakt aan de belangen van de bewoners, de stad Woerden zelf en het te beschermen milieu. Alle onderbouwende stukken die u aanbiedt onderschatten deze commerciële belangen en bagitalliseren het aanzuigende effect op de omgeving dat wenselijk is om de te bouwen FEC tot een commercieel succes te maken. Ik verzoek u de schaalgrootte waarop u bestemmingsplan gebaseerd is aan te passen en daarbij mee te nemen de zienswijze die wij

als bewoners van de Cattenbroekerdijk hebben
ingediend

Stuur documenten mee die uw zienswijze
ondersteunen.

Niet beantwoord

Ondertekening

Op [REDACTED] was u ingelogd met DigiD als [REDACTED]. Dit hanteren wij als
ondertekening en bewaren wij bij het formulier.

Zienswijze 11

ZIENSWIJZE

Betreft: Woerden, Cattenbroekerplas

Identificatie: NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1

Aan: Gemeente Woerden

Van: 

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het hierboven genoemde ontwerp besluit.

In het ontwerpbesluit strekken de verkeersmaatregelen zich uit tot en met de kruising van de Zeeweg met de Cattenbroekerdijk. De verdere verkeersafwikkeling blijft buiten beschouwing in het plan omdat mogelijk verondersteld wordt dat de bestaande wegen de extra capaciteit kunnen verwerken. Deze veronderstelling dient nader onderzocht te worden en er dient naar oplossingen gekeken te worden in het kader van dit plan omdat:

- Verondersteld moet worden dat het project aan de Cattenbroekerplas een regionale aantrekkingskracht heeft. Hierdoor komen de meeste bezoekers met de auto.
- In de Bijlage met de verkeerskundige onderbouwing wordt op basis van aannames een theoretische rekensom (p8) gemaakt. Er wordt enkel uitgegaan van piekmomenten op mooie dagen in weekenden en/of vakantieperioden en er wordt een vergelijk met de Pretfabriek getrokken. Dit gaat eraan voorbij dat de ondernemer ook bedrijfsevenementen en besloten feesten zal aantrekken en dat het karakter van een kinderspeelplaats als de Pretfabriek geheel anders is. Gedacht wordt aan besloten evenementen van maximaal 1000 personen!. De ondernemer van het project Cattenbroekerplas realiseert maximaal 525 parkeerplaatsen.
- Citaat uit de verkeerskundige onderbouwing, pagina 11: "Voor evenementen geldt een vergunningsplicht waarin de aanvoer van gasten en de wijze van parkeren dient te worden geregeld. De evenementen leggen dus niet per definitie een extra claim op de bestaande parkeervoorziening." Ergo: er kunnen dus nog veel meer auto's komen dan 525 !!. Opmerking: op pagina 12 wordt bij de verkeersgeneratie het aantal bezoekers voor het strand maar weggelaten.
- Evenementen hebben een aanvang- en eindtijdstip. Hierdoor komen er in een korte periode grote pieken in het autoverkeer.
- Op de toegangswegen via de Oostzee / Noordzee is er druk verkeer van fietsers, voetgangers en auto's naar van de woonwijken, McDonalds en de winkels aldaar. Er ontstaan nu al frequent gevaarlijke situaties.
- Op dit moment leveren de vrachtauto's van Jumbo al regelmatig gevaarlijke situaties op omdat ze niet lang willen wachten om voorrang te geven aan auto's op de Noordzee.
- Op dit moment wordt de McDonalds heel druk bezocht door grote groepen fietsers die zomaar oversteken. Auto's moeten hiervoor plots remmen.
- McDonalds gaat uitbreiden. Nu al staat er af en toe een file vanaf de verkeerslichten aan de Europabaan op de Noordzee / Botnische Golf om naar McDonalds te gaan. Hierdoor is de weg geblokkeerd voor al het doorgaande verkeer.

- Inmiddels is een Van der Valk hotel/restaurant in aanbouw. Het autoverkeer hiernaar toe gaat de druk nog verder opvoeren. Deze verkeersdrukke moet betrokken worden in de plannen.

Ik wil u vragen het verkeersplan voor de realisatie van de Cattenbroekerplas uit te breiden met aanvullende maatregelen ter verbetering van de verkeerssituatie:

- Uitgangspunt moet zijn dat al het verkeer voor de Cattenbroekerplas en Van der Valk zoveel mogelijk afgewikkeld wordt via de Middelandse Zee. Voorkomen moet worden dat het verkeer op Noordzee drukker wordt.
- Een goede maatregel is dat op de Europabaan een weg gemaakt wordt naar de Botnische Golf via het P&R terrein. Het verkeer voor de Van de Valk en de Cattenbroekerplas kan dan direct vanaf de A12 naar de Middelandse Zee afgeleid en teruggeleid worden.
- Op de toegangswegen naar de Zeeweg via de Golf van Biskaye / Middellandse Zee staan frequent vrachtauto's geparkeerd en zijn wegversmallingen aangebracht. Hierdoor kan het verkeer niet vlot passeren. Er zullen aldaar parkeer verboden moeten komen en de versmallingen zullen beter omgezet kunnen worden in drempels.

Met vriendelijke groet,



Zienswijze 12

Gemeenteraad & college B&W Woerden

Postbus 45

3440 AA WOERDEN

Woerden, 1 februari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als inwoner van de gemeente Woerden en gebruiker van de plas zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft, vertoont gebreken. Er is absoluut geen sprake geweest van ruimte voor bewonersparticipatie. En de schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie.

Hier hoort een kleinschalig plan, voor de bewoners van gemeente Woerden, zoals het oorspronkelijk ook was bedacht.

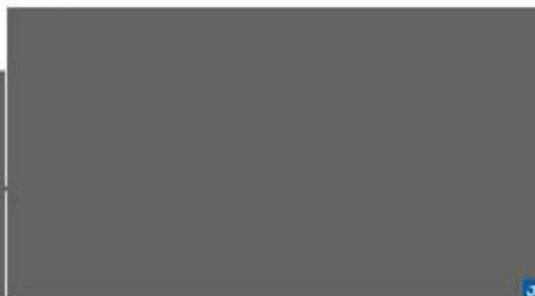
Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die in de bijlage uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden.

Wij gaan er van uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.
Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,



BIJLAGE

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die in de gemeente Woerden wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht, men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de inwoners van de gemeente Woerden.
- b) In de ATKB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Rimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN)
Er is niet aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen niet schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden en inwoners van de gemeente Woerden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horecagelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van de gemeente Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijzing de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Onzes inziens zijn er twee mogelijkheden: of het megalomane plan op zich zorgt voor een opwaartse exploitatiedruk of het kan

inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen zijn veel kleiner in omvang zijn en toch ook voldoende rendabel om jaren achtereen te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.

- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel- en onderhoudskosten grotendeels bij de ondernemer neer te leggen. Derhalve drukken deze kosten zwaar op het ondernemingsrendabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als inwoners van de gemeente Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
- g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar inwoners van de gemeente Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan met een grootschalige regionale functie en met zware negatieve impact op onze leefomgeving.
De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m2 groot zou hebben. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m2 bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op aanvullende recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog niet in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die niet aanvullend zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwervafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige bezoekersaantal heeft al effect op

de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen de plas gaan gebruiken en ook een rondje in en om de plas gaat doen?

- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.
- d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die inwoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

6. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie werd gelegd, 3 werkdagen voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts 15 dagen voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als belanghebbenden slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De ATKB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer.
- c) Onzes inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna-rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.
- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan bebouwen, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.
- f) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.

- g) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onderzoek hiernaar is noodzakelijk.
- h) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden.

In de (gedateerde) ATKB-rapportage staat:

- dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
- Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
- In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie”
- Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
- Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
- Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
- Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied.

7. Informatieavond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor er minder overlast zal zijn en er een win- win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

8. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Lig er een megalomaan plan met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten en besloten feesten voor 1000 man en 225.000 bezoekers per jaar met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem.

Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

9. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] 3 geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. “Woerden zou de onderneming zo

dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [REDACTED] op zijn minst discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is te risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

10. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft alleen het gebouwgebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- d) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduretijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen.
- f) Er ligt geen recente stikstof berekening.

11. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- a) Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- b) Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat er meer gegadigden zijn die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces belanghebbenden volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de enige oplossing is dat daarmee de schaalvergroting te rechtvaardigen is. Binnen dat proces is de gemeente is op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners van de gemeente Woerden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan ook enkel op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 dagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de geest van de wet moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Enkel de noodzakelijk formele informatieavonden zijn gehouden. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD;

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.
"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."
Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat je zou verwachten, is het huidige voorliggende plan niet kleiner is geworden maar alleen maar nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Destijds was een oppervlak van 3000 m2 beoogd nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341 m2 bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, komt er nu nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal zienswijzen 2021 over deze plannen.

en een aantal individuele burgers hebben toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl men mag verwachten dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn de nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. ALLE belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet alleen de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Er waren geen plattegronden doorsneden of aanzichten waren te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het zicht, bewust gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen.

Er heeft geen enkele vorm van participatie met uw inwoners met betrekking tot dit plan plaatsgevonden.

Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren. Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat totaal niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden.

Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen. Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijziging kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld door het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

We zijn erg bezorgd over de geluidsoverlast van de beoogde Landmark (van 25 meter hoog). De hoogte en de beoogde zip-line /aansluiting op het high-rope-parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezen geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark NIET te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gejoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.

b) Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet in het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

a) Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter;

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om nabij een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er is 1 FEC nabij een plas, maar daar zit geen woonwijk bij maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland, dan kun je ook dubbelgebruik maken van de parkeerplaatsen en zit je dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Dan blijf je weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan geen kaders zijn aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type, maken we ons zorgen over het effect van de bootverhuur van de ondernemer. Op de plas en de zijarmen van de plas grenzend aan de woningen van Waterrijk is het op zomerse dagen al behoorlijk druk. De mindset van een bezoeker van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas gaan voorkomen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie te ontwikkelen. Dit neigt naar groothedswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeers hinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een grootschalige regionale of landelijke recreatiegelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van een zwaarwegend bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort

evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen. De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten niet als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen voorzien wij overlast van geluid, afval en verkeer door bezoekers. Wij vragen we u op deze punten strikte kaders voor te schrijven en hierop te handhaven.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan (in de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.000 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het parkeren te allen tijde gratis moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.

8. Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren.

Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de berm of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

9. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien: in plaats van in te zoomen op een beetje reductie hier en een aanpassinkje daar: dit veel te omvangrijke plan moet in z'n geheel van tafel en in plaats daarvan een passend plan binnen het vigerend bestemmingsplan.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces daar naartoe voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromisbereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horecavoorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden, zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Zienswijze 13

Gemeenteraad & college B&W Woerden

Postbus 45

3440 AA WOERDEN

Woerden, 1 februari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als inwoner van de gemeente Woerden en gebruiker van de plas zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft, vertoont gebreken. Er is absoluut geen sprake geweest van ruimte voor bewonersparticipatie. En de schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie.

Hier hoort een kleinschalig plan, voor de bewoners van gemeente Woerden, zoals het oorspronkelijk ook was bedacht.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die in de bijlage uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden.

Wij gaan er van uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.
Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,



BIJLAGE

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die in de gemeente Woerden wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht, men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de inwoners van de gemeente Woerden.
- b) In de ATKB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Rintelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN)
Er is niet aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen niet schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden en inwoners van de gemeente Woerden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horecagelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van de gemeente Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijzing de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Onzes inziens zijn er twee mogelijkheden: of het megalomane plan op zich zorgt voor een opwaartse exploitatiedruk of het kan

inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen zijn veel kleiner in omvang zijn en toch ook voldoende rendabel om jaren achtereen te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.

- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel- en onderhoudskosten grotendeels bij de ondernemer neer te leggen. Derhalve drukken deze kosten zwaar op het ondernemingsrendabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als inwoners van de gemeente Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
- g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar inwoners van de gemeente Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan met een grootschalige regionale functie en met zware negatieve impact op onze leefomgeving.
De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m2 groot zou hebben. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m2 bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op aanvullende recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog niet in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die niet aanvullend zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwervafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige bezoekersaantal heeft al effect op

de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen de plas gaan gebruiken en ook een rondje in en om de plas gaat doen?

- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.
- d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die inwoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

6. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie werd gelegd, 3 werkdagen voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts 15 dagen voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als belanghebbenden slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De ATKB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer.
- c) Onzes inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna-rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.
- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan bebouwen, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.
- f) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.

- g) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onderzoek hiernaar is noodzakelijk.
- h) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden.

In de (gedateerde) ATKB-rapportage staat:

- dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
- Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
- In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie”
- Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
- Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
- Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
- Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied.

7. Informatieavond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor er minder overlast zal zijn en er een win- win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

8. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Lig er een megalomaan plan met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten en besloten feesten voor 1000 man en 225.000 bezoekers per jaar met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem.

Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

9. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] 3 geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. “Woerden zou de onderneming zo

dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [REDACTED] op zijn minst discutabel te noemen. Jarenlang werkte [REDACTED] in [REDACTED] als [REDACTED]. Werkt [REDACTED] hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is te risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

10. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft alleen het gebouwgebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- d) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduretijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen.
- f) Er ligt geen recente stikstof berekening.

11. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- a) Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- b) Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat er meer gegadigden zijn die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces belanghebbenden volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de enige oplossing is dat daarmee de schaalvergroting te rechtvaardigen is. Binnen dat proces is de gemeente is op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners van de gemeente Woerden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan ook enkel op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 dagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

“De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.”

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de geest van de wet moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Enkel de noodzakelijk formele informatieavonden zijn gehouden. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD;

“De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.
“Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied.”
Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform.”

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat je zou verwachten, is het huidige voorliggende plan niet kleiner is geworden maar alleen maar nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Destijds was een oppervlak van 3000 m2 beoogd nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341 m2 bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, komt er nu nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal zienswijzen 2021 over deze plannen.

en een aantal individuele burgers hebben toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl men mag verwachten dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn de nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. ALLE belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet alleen de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Er waren geen plattegronden doorsneden of aanzichten waren te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het zicht, bewust gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen.

Er heeft geen enkele vorm van participatie met uw inwoners met betrekking tot dit plan plaatsgevonden.

Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren. Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat totaal niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden.

Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen. Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijziging kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld door het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

We zijn erg bezorgd over de geluidsoverlast van de beoogde Landmark (van 25 meter hoog). De hoogte en de beoogde zip-line /aansluiting op het high-rope-parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezen geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark NIET te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gejoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.

b) Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet in het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

a) Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter;

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om nabij een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er is 1 FEC nabij een plas, maar daar zit geen woonwijk bij maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland, dan kun je ook dubbelgebruik maken van de parkeerplaatsen en zit je dichterbij het station om het ov gebruik te stimuleren. Dan blijf je weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan geen kaders zijn aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type, maken we ons zorgen over het effect van de bootverhuur van de ondernemer. Op de plas en de zijarmen van de plas grenzend aan de woningen van Waterrijk is het op zomerse dagen al behoorlijk druk. De mindset van een bezoeker van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas gaan voorkomen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie te ontwikkelen. Dit neigt naar groothedswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een grootschalige regionale of landelijke recreatiegelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van een zwaarwegend bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort

evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen. De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten niet als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen voorzien wij overlast van geluid, afval en verkeer door bezoekers. Wij vragen we u op deze punten strikte kaders voor te schrijven en hierop te handhaven.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan (in de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.000 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het parkeren te allen tijde gratis moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.

8. Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren.

Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de berm of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

9. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien: in plaats van in te zoomen op een beetje reductie hier en een aanpassinkje daar: dit veel te omvangrijke plan moet in z'n geheel van tafel en in plaats daarvan een passend plan binnen het vigerend bestemmingsplan.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces daar naartoe voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromisbereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horecavoorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden, zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Zienswijze 14



Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 1 februari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als inwoner van de gemeente Woerden en gebruiker van de plas zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie.

We zijn voor een kleinschalig plan zoals het oorspronkelijk was bedacht.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die in de bijlage uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

...

Bijlage: 1



BIJLAGE

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die in de gemeente Woerden wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht, men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de inwoners van de gemeente Woerden.
- b) In de ATKB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Rimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN)
Er is niet aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen niet schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden en inwoners van de gemeente Woerden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van de gemeente Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijzing de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een

opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen zijn veel kleiner in omvang zijn en toch ook voldoende rendabel om jaren achtereenvolgend te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.

- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel- en onderhoudskosten grotendeels bij de ondernemer neer te leggen. Derhalve drukken deze kosten zwaar op het ondernemingsrentabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als inwoners van de gemeente Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
- g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar inwoners van de gemeente Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan met een grootschalige regionale functie en met zware negatieve impact op onze leefomgeving.
De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m2 groot zou hebben. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m2 bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige

bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen de plas gaan gebruiken en ook een rondje in en om de plas gaat doen?

- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.
- d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die inwoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

6. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie werd gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als belanghebbenden slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De ATKB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.
- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan bebouwen, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.

- f) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- g) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onderzoek hiernaar is noodzakelijk.
- h) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zandige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden.

In de (gedateerde) ATKB-rapportage staat:

- dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
- Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
- In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie
- Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
- Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
- Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
- Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied.

7. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor er minder overlast zal zijn en er een win- win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

8. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Lig er een megalomaan plan met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten en besloten feesten voor 1000 man en 225.000 bezoekers per jaar met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem. Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

9. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zo dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [REDACTED] op zijn minst discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is te risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

10. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft alleen het gebouwgebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduuretijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen.
- f) Er ligt geen recente stikstof berekening.

11. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- a) Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- b) Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat er meer gegadigden zijn die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces belanghebbenden volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de **enige** oplossing is dat daarmee de schaalvergroting te rechtvaardigen is. Binnen dat proces is de gemeente is op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners van de gemeente Woerden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan ook enkel op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 dagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Enkel de noodzakelijk formele informatieavonden zijn gehouden. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD;

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.
"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."
Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat je zou verwachten, is het huidige voorliggende plan niet kleiner is geworden maar alleen maar nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Destijds was een oppervlak van 3000 m2 beoogd nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m2bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, komt er nu nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal zienswijzen 2021 over deze plannen.

[redacted] en een aantal individuele burgers hebben

toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl men mag verwachten dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn de nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet alleen de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Er waren geen plattegronden doorsneden of aanzichten waren te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het zicht, bewust gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen. Er heeft geen enkele vorm van participatie met uw inwoners met betrekking tot dit plan plaatsgevonden. Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren. Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat totaal niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden. Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen. Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijzing kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld door het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

We zijn erg bezorgd over de geluidsoverlast van de beoogde Landmark (van 25 meter hoog). De hoogte en de beoogde zip-line /aansluiting op het high-rope-parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezende geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gevoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- a) Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- b) Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet in het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

- a) **Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.**

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter:

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om nabij een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er is 1 FEC nabij een plas, maar daar zit geen woonwijk bij maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland, dan kun je ook dubbelgebruik maken van de parkeerplaatsen en zit je dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Dan blijf je weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan geen kaders zijn aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type, maken we ons zorgen over het effect van de bootverhuur van de ondernemer. Op de plas en de zijarmen van de plas grenzend aan de woningen van Waterrijk is het op zomerse dagen al behoorlijk druk. De mindset van een bezoeker van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas gaan voorkomen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie te ontwikkelen. Dit neigt naar grootheidswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een

grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van een zwaarwegend bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen voorzien wij overlast van geluid, afval en verkeer door bezoekers. Wij vragen we u op deze punten strikte kaders voor te schrijven en hierop te handhaven.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan (in de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.000 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijde gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.

8. Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent

op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

9. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien: in plaats van in te zoomen op een beetje reductie hier en een aanpassinkje daar: dit veel te omvangrijke plan moet in z'n geheel van tafel en in plaats daarvan een passend plan binnen het vigerend bestemmingsplan.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces daar naar toe voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Zienswijze 15



Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
WOERDEN

Woerden, 1 februari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als inwoner van de gemeente Woerden en gebruiker van de plas zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie.

We zijn voor een kleinschalig plan zoals het oorspronkelijk was bedacht.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die in de bijlage uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

...

Bijlage: 1

BIJLAGE

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die in de gemeente Woerden wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht, men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de inwoners van de gemeente Woerden.
- b) In de ATKB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Rimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN)
Er is niet aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen niet schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden en inwoners van de gemeente Woerden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van de gemeente Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijziging de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een

opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen zijn veel kleiner in omvang zijn en toch ook voldoende rendabel om jaren achtereenvolgende te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.

- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel- en onderhoudskosten grotendeels bij de ondernemer neer te leggen. Derhalve drukken deze kosten zwaar op het ondernemingsrendabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als inwoners van de gemeente Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
- g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar inwoners van de gemeente Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan met een grootschalige regionale functie en met zware negatieve impact op onze leefomgeving.
De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m2 groot zou hebben. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m2 bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige

bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen de plas gaan gebruiken en ook een rondje in en om de plas gaat doen?

- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.
- d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die inwoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

6. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie werd gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als belanghebbenden slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De ATKB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.
- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan bebouwen, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.

- f) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- g) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onderzoek hiernaar is noodzakelijk.
- h) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zandige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden.

In de (gedateerde) ATKB-rapportage staat:

- dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
- Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
- In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie
- Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
- Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
- Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
- Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied.

7. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor er minder overlast zal zijn en er een win- win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

8. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Lig er een megalomaan plan met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten en besloten feesten voor 1000 man en 225.000 bezoekers per jaar met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem. Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

9. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [REDACTED] op zijn minst discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is te risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

10. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft alleen het gebouwgebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduuretijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen.
- f) Er ligt geen recente stikstof berekening.

11. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- a) Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- b) Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat er meer gegadigden zijn die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces belanghebbenden volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de **enige** oplossing is dat daarmee de schaalvergroting te rechtvaardigen is. Binnen dat proces is de gemeente is op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners van de gemeente Woerden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan ook enkel op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 dagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Enkel de noodzakelijk formele informatieavonden zijn gehouden. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD;

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.
"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."
Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat je zou verwachten, is het huidige voorliggende plan niet kleiner is geworden maar alleen maar nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Destijds was een oppervlak van 3000 m2 beoogd nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m2bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, komt er nu nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal zienswijzen 2021 over deze plannen.

[redacted] en een aantal individuele burgers hebben

toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl men mag verwachten dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn de nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet alleen de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Er waren geen plattegronden doorsneden of aanzichten waren te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het zicht, bewust gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen. Er heeft geen enkele vorm van participatie met uw inwoners met betrekking tot dit plan plaatsgevonden. Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren. Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat totaal niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden. Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen. Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijzing kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld door het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

We zijn erg bezorgd over de geluidsoverlast van de beoogde Landmark (van 25 meter hoog). De hoogte en de beoogde zip-line /aansluiting op het high-rope-parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezende geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gevoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- a) Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- b) Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet in het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

- a) Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.**

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter:

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om nabij een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er is 1 FEC nabij een plas, maar daar zit geen woonwijk bij maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland, dan kun je ook dubbelgebruik maken van de parkeerplaatsen en zit je dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Dan blijf je weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan geen kaders zijn aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type, maken we ons zorgen over het effect van de bootverhuur van de ondernemer. Op de plas en de zijarmen van de plas grenzend aan de woningen van Waterrijk is het op zomerse dagen al behoorlijk druk. De mindset van een bezoeker van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas gaan voorkomen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie te ontwikkelen. Dit neigt naar grootheidswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een

grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van een zwaarwegend bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen voorzien wij overlast van geluid, afval en verkeer door bezoekers. Wij vragen we u op deze punten strikte kaders voor te schrijven en hierop te handhaven.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan (in de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.000 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijde gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.

8. Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent

op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

9. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien: in plaats van in te zoomen op een beetje reductie hier en een aanpassinkje daar: dit veel te omvangrijke plan moet in z'n geheel van tafel en in plaats daarvan een passend plan binnen het vigerend bestemmingsplan.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces daar naar toe voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Zienswijze 16



Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 31 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als inwoner van de gemeente Woerden en gebruiker van de plas zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie.

We zijn voor een kleinschalig plan zoals het oorspronkelijk was bedacht.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die in de bijlage uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,



Bijlage: 1

BIJLAGE

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die in de gemeente Woerden wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht, men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de inwoners van de gemeente Woerden.
- b) In de ATKB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Rimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN)
Er is niet aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen niet schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden en inwoners van de gemeente Woerden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van de gemeente Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijzing de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten

gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen zijn veel kleiner in omvang zijn en toch ook voldoende rendabel om jaren achtereen te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.

- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel- en onderhoudskosten grotendeels bij de ondernemer neer te leggen. Derhalve drukken deze kosten zwaar op het ondernemingsrendabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als inwoners van de gemeente Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
- g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar inwoners van de gemeente Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan met een grootschalige regionale functie en met zware negatieve impact op onze leefomgeving.
De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m2 groot zou hebben. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m2 bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

■ Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500

- extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen de plas gaan gebruiken en ook een rondje in en om de plas gaat doen?
- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.
- d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die inwoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

6. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie werd gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als belanghebbenden slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De ATKB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.
- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan bebouwen, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.

- f) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- g) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onderzoek hiernaar is noodzakelijk.
- h) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden.

In de (gedateerde) ATKB-rapportage staat:

- dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
- Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
- In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie
- Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
- Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
- Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
- Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied.

7. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor er minder overlast zal zijn en er een win- win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

8. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Lig er een megalomaan plan met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten en besloten feesten voor 1000 man en 225.000 bezoekers per jaar met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem. Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

9. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [] op zijn minst discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is te risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

10. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft alleen het gebouwgebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduredtijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen.
- f) Er ligt geen recente stikstof berekening.

11. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- a) Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- b) Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat er meer gegadigden zijn die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces belanghebbenden volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de **enige** oplossing is dat daarmee de schaalvergroting te rechtvaardigen is. Binnen dat proces is de gemeente is op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners van de gemeente Woerden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan ook enkel op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 dagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Enkel de noodzakelijk formele informatieavonden zijn gehouden. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD:

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.

"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."

Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat je zou verwachten, is het huidige voorliggende plan niet kleiner is geworden maar alleen maar nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Destijds was een oppervlak van 3000 m2 beoogd nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m2bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, komt er nu nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal zienswijzen 2021 over deze plannen.

en een aantal individuele burgers hebben

toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl men mag verwachten dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn de nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet alleen de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Er waren geen plattegronden doorsneden of aanzichten waren te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het zicht, bewust gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen. Er heeft geen enkele vorm van participatie met uw inwoners met betrekking tot dit plan plaatsgevonden. Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren. Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat totaal niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden. Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen. Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijzing kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld door het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

We zijn erg bezorgd over de geluidsoverlast van de beoogde Landmark (van 25 meter hoog). De hoogte en de beoogde zip-line /aansluiting op het high-rope-parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezen geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gejoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- a) Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- b) Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet in het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

- a) **Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.**

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter;

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om nabij een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er is 1 FEC nabij een plas, maar daar zit geen woonwijk bij maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland, dan kun je ook dubbelgebruik maken van de parkeerplaatsen en zit je dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Dan blijf je weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan geen kaders zijn aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type, maken we ons zorgen over het effect van de bootverhuur van de ondernemer. Op de plas en de zijarmen van de plas grenzend aan de woningen van Waterrijk is het op zomerse dagen al behoorlijk druk. De mindset van een bezoeker van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas gaan voorkomen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie te ontwikkelen. Dit neigt naar groothedswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van een zwaarwegend bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen voorzien wij overlast van geluid, afval en verkeer door bezoekers. Wij vragen we u op deze punten strikte kaders voor te schrijven en hierop te handhaven.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan (in de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.000 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekerdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekerdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijde gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.

8. Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen.

Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

9. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien: in plaats van in te zoomen op een beetje reductie hier en een aanpassinkje daar: dit veel te omvangrijke plan moet in z'n geheel van tafel en in plaats daarvan een passend plan binnen het vigerend bestemmingsplan.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces daar naar toe voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Zienswijze 17

Naam

Adres

Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 11 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als inwoner van de gemeente Woerden en gebruiker van de plas zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie.

We zijn voor een kleinschalig plan zoals het oorspronkelijk was bedacht.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die in de bijlage uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

...

Bijlage: 1

BIJLAGE

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die in de gemeente Woerden wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht, men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de inwoners van de gemeente Woerden.
- b) In de ATKB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Rimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN)
Er is niet aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen niet schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden en inwoners van de gemeente Woerden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van de gemeente Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijziging de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een

opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen zijn veel kleiner in omvang zijn en toch ook voldoende rendabel om jaren achtereenvolgend te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.

- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel- en onderhoudskosten grotendeels bij de ondernemer neer te leggen. Derhalve drukken deze kosten zwaar op het ondernemingsrentabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als inwoners van de gemeente Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
- g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar inwoners van de gemeente Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan met een grootschalige regionale functie en met zware negatieve impact op onze leefomgeving.
De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m2 groot zou hebben. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m2 bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige

bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen de plas gaan gebruiken en ook een rondje in en om de plas gaat doen?

- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.
- d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die inwoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

6. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie werd gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als belanghebbenden slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De ATKB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.
- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan bebouwen, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.

- f) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- g) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onderzoek hiernaar is noodzakelijk.
- h) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden.

In de (gedateerde) ATKB-rapportage staat:

- dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
- Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
- In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"
- Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
- Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
- Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
- Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied.

7. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor er minder overlast zal zijn en er een win- win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

8. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Lig er een megalomaan plan met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten en besloten feesten voor 1000 man en 225.000 bezoekers per jaar met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem. Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

9. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [] op zijn minst discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is te risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

10. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft alleen het gebouwgebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduredtijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen.
- f) Er ligt geen recente stikstof berekening.

11. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- a) Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- b) Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat er meer gegadigden zijn die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces belanghebbenden volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de **enige** oplossing is dat daarmee de schaalvergroting te rechtvaardigen is. Binnen dat proces is de gemeente is op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners van de gemeente Woerden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan ook enkel op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 dagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Enkel de noodzakelijk formele informatieavonden zijn gehouden. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD:

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.
"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."
Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat je zou verwachten, is het huidige voorliggende plan niet kleiner is geworden maar alleen maar nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Destijds was een oppervlak van 3000 m2 beoogd nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m2bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, komt er nu nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal zienswijzen 2021 over deze plannen.

en een aantal individuele burgers hebben

toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl men mag verwachten dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn de nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet alleen de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Er waren geen plattegronden doorsnedes of aanzichten waren te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het zicht, bewust gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen. Er heeft geen enkele vorm van participatie met uw inwoners met betrekking tot dit plan plaatsgevonden. Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren. Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat totaal niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden. Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen. Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijzing kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld door het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

We zijn erg bezorgd over de geluidsoverlast van de beoogde Landmark (van 25 meter hoog). De hoogte en de beoogde zip-line /aansluiting op het high-rope-parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezen geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gevoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- a) Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- b) Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet in het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

- a) **Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.**

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter:

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking: dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om nabij een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er is 1 FEC nabij een plas, maar daar zit geen woonwijk bij maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland, dan kun je ook dubbelgebruik maken van de parkeerplaatsen en zit je dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Dan blijf je weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan geen kaders zijn aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type, maken we ons zorgen over het effect van de bootverhuur van de ondernemer. Op de plas en de zijarmen van de plas grenzend aan de woningen van Waterrijk is het op zomerse dagen al behoorlijk druk. De mindset van een bezoeker van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas gaan voorkomen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie te ontwikkelen. Dit neigt naar groothedswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een

grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van een zwaarwegend bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen voorzien wij overlast van geluid, afval en verkeer door bezoekers. Wij vragen we u op deze punten strikte kaders voor te schrijven en hierop te handhaven.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan (in de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.000 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijde gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.

8. Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent

op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

9. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien: in plaats van in te zoomen op een beetje reductie hier en een aanpassinkje daar: dit veel te omvangrijke plan moet in z'n geheel van tafel en in plaats daarvan een passend plan binnen het vigerend bestemmingsplan.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces daar naar toe voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Zienswijze 18

Naam

Adres

Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 11 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als inwoner van de gemeente Woerden en gebruiker van de plas zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie.

We zijn voor een kleinschalig plan zoals het oorspronkelijk was bedacht.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die in de bijlage uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

...

Bijlage: 1

BIJLAGE

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die in de gemeente Woerden wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht, men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de inwoners van de gemeente Woerden.
- b) In de ATKB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Rimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN)
Er is niet aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen niet schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden en inwoners van de gemeente Woerden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van de gemeente Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijziging de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een

opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen zijn veel kleiner in omvang zijn en toch ook voldoende rendabel om jaren achtereenvolgende te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.

- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel- en onderhoudskosten grotendeels bij de ondernemer neer te leggen. Derhalve drukken deze kosten zwaar op het ondernemingsrentabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als inwoners van de gemeente Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
- g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar inwoners van de gemeente Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan met een grootschalige regionale functie en met zware negatieve impact op onze leefomgeving.
De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m2 groot zou hebben. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m2 bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige

bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen de plas gaan gebruiken en ook een rondje in en om de plas gaat doen?

- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.
- d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die inwoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

6. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie werd gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als belanghebbenden slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De ATKB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.
- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan bebouwen, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.

- f) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- g) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onderzoek hiernaar is noodzakelijk.
- h) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden.

In de (gedateerde) ATKB-rapportage staat:

- dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
- Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
- In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"
- Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
- Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
- Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
- Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied.

7. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor er minder overlast zal zijn en er een win- win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

8. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Lig er een megalomaan plan met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten en besloten feesten voor 1000 man en 225.000 bezoekers per jaar met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem. Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

9. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [REDACTED] op zijn minst discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is te risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

10. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft alleen het gebouwgebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduredtijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen.
- f) Er ligt geen recente stikstof berekening.

11. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- a) Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- b) Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat er meer gegadigden zijn die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces belanghebbenden volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de **enige** oplossing is dat daarmee de schaalvergroting te rechtvaardigen is. Binnen dat proces is de gemeente is op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners van de gemeente Woerden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan ook enkel op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 dagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Enkel de noodzakelijk formele informatieavonden zijn gehouden. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD:

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.
"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."
Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat je zou verwachten, is het huidige voorliggende plan niet kleiner is geworden maar alleen maar nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Destijds was een oppervlak van 3000 m2 beoogd nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m2bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, komt er nu nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal zienswijzen 2021 over deze plannen.

[redacted] en een aantal individuele burgers hebben

toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl men mag verwachten dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn de nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet alleen de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Er waren geen plattegronden doorsnedes of aanzichten waren te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het zicht, bewust gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen. Er heeft geen enkele vorm van participatie met uw inwoners met betrekking tot dit plan plaatsgevonden. Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren. Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat totaal niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden. Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen. Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijziging kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld door het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

We zijn erg bezorgd over de geluidsoverlast van de beoogde Landmark (van 25 meter hoog). De hoogte en de beoogde zip-line /aansluiting op het high-rope-parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezen geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gevoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- a) Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- b) Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet in het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

- a) **Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.**

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter:

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking: dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om nabij een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er is 1 FEC nabij een plas, maar daar zit geen woonwijk bij maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland, dan kun je ook dubbelgebruik maken van de parkeerplaatsen en zit je dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Dan blijf je weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan geen kaders zijn aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type, maken we ons zorgen over het effect van de bootverhuur van de ondernemer. Op de plas en de zijarmen van de plas grenzend aan de woningen van Waterrijk is het op zomerse dagen al behoorlijk druk. De mindset van een bezoeker van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas gaan voorkomen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie te ontwikkelen. Dit neigt naar groothedswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een

grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van een zwaarwegend bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen voorzien wij overlast van geluid, afval en verkeer door bezoekers. Wij vragen we u op deze punten strikte kaders voor te schrijven en hierop te handhaven.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan (in de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.000 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijde gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.

8. Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent

op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

9. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien: in plaats van in te zoomen op een beetje reductie hier en een aanpassinkje daar: dit veel te omvangrijke plan moet in z'n geheel van tafel en in plaats daarvan een passend plan binnen het vigerend bestemmingsplan.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces daar naar toe voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Zienswijze 19



Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 11 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als inwoner van de gemeente Woerden en gebruiker van de plas zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie. Daar is de plas niet groot genoeg voor.

We zijn voor een kleinschalig plan zoals het oorspronkelijk was bedacht.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die in de bijlage uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,



Bijlage: 1

BIJLAGE

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die in de gemeente Woerden wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht, men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de inwoners van de gemeente Woerden.
- b) In de ATKB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Rimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN)
Er is niet aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen niet schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden en inwoners van de gemeente Woerden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van de gemeente Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijziging de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een

opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen zijn veel kleiner in omvang zijn en toch ook voldoende rendabel om jaren achtereenvolgende te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.

- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel- en onderhoudskosten grotendeels bij de ondernemer neer te leggen. Derhalve drukken deze kosten zwaar op het ondernemingsrentabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als inwoners van de gemeente Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
- g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar inwoners van de gemeente Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan met een grootschalige regionale functie en met zware negatieve impact op onze leefomgeving.
De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m2 groot zou hebben. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m2 bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige

bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen de plas gaan gebruiken en ook een rondje in en om de plas gaat doen?

- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.
- d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die inwoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

6. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie werd gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als belanghebbenden slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De ATKB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.
- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan bebouwen, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.

- f) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- g) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onderzoek hiernaar is noodzakelijk.
- h) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden.

In de (gedateerde) ATKB-rapportage staat:

- dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
- Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
- In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"
- Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
- Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
- Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
- Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied.

7. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor er minder overlast zal zijn en er een win- win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

8. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Ligt er een megalomaan plan met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten en besloten feesten voor 1000 man en 225.000 bezoekers per jaar met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem. Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

9. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [REDACTED] op zijn minst discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is te risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

10. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft alleen het gebouwgebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduredtijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen.
- f) Er ligt geen recente stikstof berekening.

11. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- a) Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- b) Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat er meer gegadigden zijn die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces belanghebbenden volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de **enige** oplossing is dat daarmee de schaalvergroting te rechtvaardigen is. Binnen dat proces is de gemeente is op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners van de gemeente Woerden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan ook enkel op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 dagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Enkel de noodzakelijk formele informatieavonden zijn gehouden. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD:

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.

"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."

Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat je zou verwachten, is het huidige voorliggende plan niet kleiner is geworden maar alleen maar nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Destijds was een oppervlak van 3000 m2 beoogd nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m2bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, komt er nu nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal zienswijzen 2021 over deze plannen.

en een aantal individuele burgers hebben

toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl men mag verwachten dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn de nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet alleen de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Er waren geen plattegronden doorsneden of aanzichten waren te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het zicht, bewust gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen. Er heeft geen enkele vorm van participatie met uw inwoners met betrekking tot dit plan plaatsgevonden. Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren. Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat totaal niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden. Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen. Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijzing kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld door het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

We zijn erg bezorgd over de geluidsoverlast van de beoogde Landmark (van 25 meter hoog). De hoogte en de beoogde zip-line /aansluiting op het high-rope-parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezen geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gevoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- a) Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- b) Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet in het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

- a) **Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.**

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter:

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om nabij een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er is 1 FEC nabij een plas, maar daar zit geen woonwijk bij maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland, dan kun je ook dubbelgebruik maken van de parkeerplaatsen en zit je dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Dan blijf je weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan geen kaders zijn aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type, maken we ons zorgen over het effect van de bootverhuur van de ondernemer. Op de plas en de zijarmen van de plas grenzend aan de woningen van Waterrijk is het op zomerse dagen al behoorlijk druk. De mindset van een bezoeker van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas gaan voorkomen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie te ontwikkelen. Dit neigt naar groothedswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een

grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van een zwaarwegend bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen voorzien wij overlast van geluid, afval en verkeer door bezoekers. Wij vragen we u op deze punten strikte kaders voor te schrijven en hierop te handhaven.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan (in de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.000 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijde gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.

8. Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent

op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

9. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien: in plaats van in te zoomen op een beetje reductie hier en een aanpassinkje daar: dit veel te omvangrijke plan moet in z'n geheel van tafel en in plaats daarvan een passend plan binnen het vigerend bestemmingsplan.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces daar naar toe voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Zienswijze 20



Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 27 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als inwoner van de gemeente Woerden en gebruiker van de plas zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie.

We zijn voor een kleinschalig plan zoals het oorspronkelijk was bedacht.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die in de bijlage uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,



Bijlage: 1



BIJLAGE

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die in de gemeente Woerden wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht, men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de inwoners van de gemeente Woerden.
- b) In de ATKB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Rimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN)
Er is niet aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen niet schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden en inwoners van de gemeente Woerden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van de gemeente Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijziging de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een

opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen zijn veel kleiner in omvang zijn en toch ook voldoende rendabel om jaren achtereen te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.

- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel- en onderhoudskosten grotendeels bij de ondernemer neer te leggen. Derhalve drukken deze kosten zwaar op het ondernemingsrendabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als inwoners van de gemeente Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
- g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar inwoners van de gemeente Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan met een grootschalige regionale functie en met zware negatieve impact op onze leefomgeving.
De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m2 groot zou hebben. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m2 bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige

bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen de plas gaan gebruiken en ook een rondje in en om de plas gaat doen?

- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.
- d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die inwoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

6. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie werd gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als belanghebbenden slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De ATKB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.
- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan bebouwen, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.

- f) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- g) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onderzoek hiernaar is noodzakelijk.
- h) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwsoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden.

In de (gedateerde) ATKB-rapportage staat:

- dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
- Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
- In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"
- Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
- Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
- Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
- Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied.

7. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor er minder overlast zal zijn en er een win- win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

8. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Ligt er een megalomaan plan met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten en besloten feesten voor 1000 man en 225.000 bezoekers per jaar met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem. Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

9. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [J] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [J] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [J] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [J] op zijn minst discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is te risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

10. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft alleen het gebouwgebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduretijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen.
- f) Er ligt geen recente stikstof berekening.

11. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- a) Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- b) Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat er meer gegadigden zijn die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces belanghebbenden volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de **enige** oplossing is dat daarmee de schaalvergroting te rechtvaardigen is. Binnen dat proces is de gemeente is op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners van de gemeente Woerden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan ook enkel op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 dagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Enkel de noodzakelijk formele informatieavonden zijn gehouden. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD;

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.
"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."
Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat je zou verwachten, is het huidig voorliggende plan niet kleiner is geworden maar alleen maar nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Destijds was een oppervlak van 3000 m2 beoogd nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m2bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, komt er nu nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal zienswijzen 2021 over deze plannen.

[redacted] en een aantal individuele burgers hebben

toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl men mag verwachten dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn de nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet alleen de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Er waren geen plattegronden doorsneden of aanzichten waren te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het zicht, bewust gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen. Er heeft geen enkele vorm van participatie met uw inwoners met betrekking tot dit plan plaatsgevonden. Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren. Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat totaal niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden. Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen. Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijzing kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld door het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

We zijn erg bezorgd over de geluidsoverlast van de beoogde Landmark (van 25 meter hoog). De hoogte en de beoogde zip-line /aansluiting op het high-rope-parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezende geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gejoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- a) Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- b) Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet in het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m2 BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m2 bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m2 BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m2 in de aanvraag.

- a) **Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.**

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter;

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om nabij een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er is 1 FEC nabij een plas, maar daar zit geen woonwijk bij maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland, dan kun je ook dubbelgebruik maken van de parkeerplaatsen en zit je dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Dan blijf je weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan geen kaders zijn aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type, maken we ons zorgen over het effect van de bootverhuur van de ondernemer. Op de plas en de zijarmen van de plas grenzend aan de woningen van Waterrijk is het op zomerse dagen al behoorlijk druk. De mindset van een bezoeker van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas gaan voorkomen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie te ontwikkelen. Dit neigt naar groothedswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een

grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van een zwaarwegend bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen voorzien wij overlast van geluid, afval en verkeer door bezoekers. Wij vragen we u op deze punten strikte kaders voor te schrijven en hierop te handhaven.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan (in de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.000 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijde gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.

■ Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent

op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

9. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien: in plaats van in te zoomen op een beetje reductie hier en een aanpassinkje daar: dit veel te omvangrijke plan moet in z'n geheel van tafel en in plaats daarvan een passend plan binnen het vigerend bestemmingsplan.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces daar naar toe voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Zienswijze 21



Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 27 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als inwoner van de gemeente Woerden en gebruiker van de plas zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie.

We zijn voor een kleinschalig plan zoals het oorspronkelijk was bedacht.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die in de bijlage uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,



Bijlage: 1



BIJLAGE

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die in de gemeente Woerden wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht, men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de inwoners van de gemeente Woerden.
- b) In de ATKB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Rimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN)
Er is niet aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen niet schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden en inwoners van de gemeente Woerden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van de gemeente Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijzing de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een

opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen zijn veel kleiner in omvang zijn en toch ook voldoende rendabel om jaren achtereen te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.

- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel- en onderhoudskosten grotendeels bij de ondernemer neer te leggen. Derhalve drukken deze kosten zwaar op het ondernemingsrendabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als inwoners van de gemeente Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
- g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar inwoners van de gemeente Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan met een grootschalige regionale functie en met zware negatieve impact op onze leefomgeving.
De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m2 groot zou hebben. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m2 bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige

bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen de plas gaan gebruiken en ook een rondje in en om de plas gaat doen?

- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.
- d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die inwoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

6. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie werd gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als belanghebbenden slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De ATKB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.
- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan bebouwen, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.

- f) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- g) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onderzoek hiernaar is noodzakelijk.
- h) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zandige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden.

In de (gedateerde) ATKB-rapportage staat:

- dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
- Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
- In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"
- Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
- Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
- Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
- Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied.

7. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor er minder overlast zal zijn en er een win- win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

8. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Lig er een megalomaan plan met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten en besloten feesten voor 1000 man en 225.000 bezoekers per jaar met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem. Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

9. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [REDACTED] op zijn minst discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is te risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

10. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft alleen het gebouwgebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduredtijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen.
- f) Er ligt geen recente stikstof berekening.

11. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- a) Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- b) Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat er meer gegadigden zijn die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces belanghebbenden volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de **enige** oplossing is dat daarmee de schaalvergroting te rechtvaardigen is. Binnen dat proces is de gemeente is op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners van de gemeente Woerden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan ook enkel op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 dagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Enkel de noodzakelijk formele informatieavonden zijn gehouden. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD:

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.

"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."

Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat je zou verwachten, is het huidige voorliggende plan niet kleiner is geworden maar alleen maar nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Destijds was een oppervlak van 3000 m2 beoogd nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m2bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, komt er nu nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal zienswijzen 2021 over deze plannen.

en een aantal individuele burgers hebben

toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl men mag verwachten dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn de nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet alleen de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Er waren geen plattegronden doorsneden of aanzichten waren te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het zicht, bewust gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen. Er heeft geen enkele vorm van participatie met uw inwoners met betrekking tot dit plan plaatsgevonden. Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren. Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat totaal niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden. Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen. Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijziging kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld door het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

We zijn erg bezorgd over de geluidsoverlast van de beoogde Landmark (van 25 meter hoog). De hoogte en de beoogde zip-line /aansluiting op het high-rope-parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezen geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gejoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- a) Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- b) Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet in het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

- a) **Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.**

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter:

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om nabij een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er is 1 FEC nabij een plas, maar daar zit geen woonwijk bij maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland, dan kun je ook dubbelgebruik maken van de parkeerplaatsen en zit je dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Dan blijf je weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan geen kaders zijn aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type, maken we ons zorgen over het effect van de bootverhuur van de ondernemer. Op de plas en de zijarmen van de plas grenzend aan de woningen van Waterrijk is het op zomerse dagen al behoorlijk druk. De mindset van een bezoeker van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas gaan voorkomen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie te ontwikkelen. Dit neigt naar groothedswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een

grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van een zwaarwegend bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen voorzien wij overlast van geluid, afval en verkeer door bezoekers. Wij vragen we u op deze punten strikte kaders voor te schrijven en hierop te handhaven.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan (in de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.000 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijde gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.

8. Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent

op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

9. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien: in plaats van in te zoomen op een beetje reductie hier en een aanpassinkje daar: dit veel te omvangrijke plan moet in z'n geheel van tafel en in plaats daarvan een passend plan binnen het vigerend bestemmingsplan.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces daar naar toe voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Zienswijze 22



Gemeenteraad & college B&W Woerden
Blekerijlaan 14
3447 GR WOERDEN

Woerden, 31 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als bewoner van Waterrijk Zuid (15 woningen), zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie. Uw voorstel heeft niet onze instemming.

We zijn **voor** een kleinschalig plan zoals het vigerend bestemmingsplan beoogt.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die hierna uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden. We zien uw reactie graag tegemoet.

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die al in Waterrijk wonen en gaan wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht. Men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de kopers van de kavels en de woningen in Waterrijk.
- b) In de AKTB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN) Er is **niet** aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen **niet** schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek.

Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Na selectie heeft zij haar plannen opnieuw meer dan verdubbeld. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijziging de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen veel kleiner in omvang zijn en toch ook

- voldoende rendabel zijn om jaren achtereenvolgend te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel-, beheer- en onderhoudskosten bij de ondernemer neer te leggen. Tevens heeft de gemeente verzuimd om goede afspraken te maken én toezicht te houden op de door haar gecontracteerde zandontginster, hetgeen extra investeringen vraagt. Derhalve drukken al deze kosten zwaar op het ondernemingsrendabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als omwonenden en inwoners van Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
 - f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
 - g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar omwonenden en bewoners van Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan, een grootschalige regionale functie en zware negatieve impact op onze leefomgeving.
 - h) De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m² groot zou zijn. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m² bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de prefabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen ook een rondje in en om de plas gaat doen?
- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.

d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een laddertoets bijgevoegd. In de laddertoets dient aangetoond te worden dat behoefte is aan deze ontwikkeling. In de laddertoets wordt gesteld: "De dynamiek van de branche heeft ertoe geleid dat het aanbod aan vrijetijdsconcepten (dagrecreatie) in de afgelopen jaren is gestegen en dat het aantal bezoekers over een groter aanbod moet worden verdeeld."

In de laddertoets wordt hiermee feitelijk al aangegeven dat de vraag naar dergelijke ontwikkelingen beperkt is, en het aantal vergelijkbare vrijetijdsconcepten de laatste jaren flink toeneemt. Opvallend is dat het rapport dateert uit 2020, wat inhoudt dat deze 3,5 jaar geleden is uitgevoerd waarbij bij het aantonen van de kwantitatieve behoefte zelfs nog gebruik is gemaakt van gegevens uit 2017.

- a) Voor het aantonen van de kwantitatieve behoefte is dit een zeer verouderd rapport.
- b) Gezien bovenstaande kan gesteld worden dat er op geen enkele wijze is onderbouwd dat er überhaupt behoefte is aan een dergelijke dagrecreatieve voorziening.

6. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die bewoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

7. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als betrokkenen ons slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De AKTB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer. De bevindingen uit de ecologische quickscan (SAB, 4 augustus 2020) alsmede nader soortenonderzoek (SAB, 12 mei 2021) uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan gaan duidelijk een andere kant op dan het AKTB van destijds. Gezien de zorgen met betrekking tot de negatieve gevolgen voor beschermde soorten en gebieden, is het uitvoeren van een gedegen onderzoek noodzakelijk.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet

ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.

- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan gebruiken, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.
- f) De kavels binnen Waterrijk Zuid zijn in de afgelopen jaren ontwikkeld en verkocht. Bewoners hebben deze gekocht, uitgaande van het vigerende bestemmingsplan. Nu de villawijk zo goed als voltooid is, gooit de gemeente het bestemmingsplan om. Een opmerkelijke gang van zaken zeker gezien het feit dat deze directe omwonenden nauwelijks betrokken zijn bij de verdere ontwikkeling.
- g) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- h) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onafhankelijk onderzoek naar het totaal aan geluidsbelasting vanwege voorgenomen plannen is noodzakelijk.
- i) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden. In de (gedateerde) AKTB-rapportage staat:
 - dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
 - Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
 - In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"
 - Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
 - Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
 - Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
 - Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied. Een Quick scan is onvoldoende ter onderbouwing.

- i) Volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dateert het bodemonderzoek van de nul-eindsituatie uit 2012 en het nadere bodemonderzoek uit 2015. Uit de toelichting blijkt niet dat er na die datum nog bodemonderzoek is uitgevoerd. Er is eerder verontreiniging gevonden; volgens de toelichting zou deze zijn gesaneerd in 2015/2016. Aangezien er niet duidelijk is wat er in de tussentijd op de locatie is gebeurd, is de vraag waarom geen (actualiserend) bodemonderzoek is uitgevoerd met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Dit is met name ook van belang gezien de gevoelige

recreatieve verblijfsfunctie en het benodigde grondverzet. Daarbij: hoe is/wordt geborgd dat (mogelijk) vervuilde grond wordt toegepast in de leeflaag?

- j) Stikstofdepositie; In paragraaf 4.12 van de toelichting wordt gesproken over een piek van 1900 mvt/dag, terwijl in de stikstofrapportage paragraaf 3.3.2 wordt gesproken over een piek van 1500 mvt/dag. Het verschil toont aan dat er geen zorgvuldige berekening is uitgevoerd.

8. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor minder overlast zal zijn en een win-win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

9. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners van Waterrijk en Woerden als geheel, zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Echter, nu ligt een megalomaan plan voor met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten, besloten feesten voor 1000 man, 225.000 bezoekers per jaar en met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem.

Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

10. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [REDACTED] is discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met een half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

11. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit anno 2024. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft het gebouw gebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
- o De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.

- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksooppervlak per jaar.
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) Er ligt geen recente stikstof berekening. Deze dient uitgevoerd te worden. In dit onderzoek dient het effect van de verhoogde waarde van de snelweg meegenomen te worden.
- d) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduretijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen en kan dus met de huidige rapportages en onderzoeken niet gegund worden.

12. Toegang tot het strand

- a) Het strand heeft een waardevolle recreatiefunctie voor omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en haar directe omgeving.
- b) In de huidige plannen wordt het volle eigendom, voor zover wij weten, overgedragen aan de ondernemer. Hiermee verliest gemeente Woerden haar directe zeggenschap over de toekomstige exploitatie.
- c) Gezien de huidige argumentatie over rentabiliteit zien wij een risico voor tarifiering door de ondernemer van de toegang tot en gebruik van het strand ten behoeve van de omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en directe omgeving.
- d) Bij eventuele tarifiering zal de overlast en druk in de wijk opnieuw toenemen (vergelijk overlastsituaties uit het verleden zoals aan het Meer van Annecy en speeltuin Stormeer).
- e) In het huidige proces heeft noch de gemeente, noch de ondernemer volledige garantie afgegeven over blijvende vrije toegang tot het strand.
- f) We willen we aangeven dat het **toegang tot het strand te allen tijden gratis** moet blijven.
- g) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.

13. Impact op de wind

Nagenoeg het jaar rond wordt door omwonenden de plas gebruikt voor waterrecreatie, zoals suppen, varen, zeilen en windsurfen. De windrichting in Nederland is overwegend zuidwest (zie tabel hieronder). Gezien de zuidwestelijke ligging aan de plas van de voorziene bebouwing, zal de geplande schaalvergroting letterlijk ons de wind uit de zeilen nemen. Zeker de volwassen en/of gevorderde recreant zal hier last van hebben. De gemeente heeft niet/onvoldoende onderzoek en onderbouwing geleverd wat de impact is van deze schaalvergroting op de wind en beperkende werking op het windsurfen en zeilen. Ons inziens had dit onderbouwd en afgestemd moeten worden middels burgerparticipatie.

Voorkomen van windrichting per maand



	Noord	Noordoost	Oost	Zuidoost	Zuid	Zuidwest	West	Noordwest
Januari	3	10	9	10	19	31	11	7
Februari	5	10	8	10	17	27	14	8
Maart	8	12	10	9	11	23	17	9
April	13	14	10	9	13	18	12	12
Mei	15	15	10	7	7	19	13	14
Juni	13	11	5	7	8	25	17	15
Juli	9	9	6	5	8	29	19	13
Augustus	9	7	7	9	11	29	17	11
September	7	11	8	11	15	25	13	10
Oktober	4	10	10	13	22	25	10	6
November	4	6	8	14	26	26	10	6
December	4	10	9	9	21	31	12	5

windrichting per maand in %

Het aandeel windrichting per maand op basis van de klimatologische periode 1991-2020.

14. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat zich meer gegadigden zullen melden die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

15. Metten met twee maten

De particuliere woningbouwers van Waterrijk hebben binnen de strenge en hoge kwaliteitseisen van het Bestemmingsplan en welstand hun woningen gebouwd. Zij mochten geen concessies doen ten aanzien van de kwaliteit, ook als het niet binnen de begroting paste. Zij mochten ook niet bouwen buiten de kaders van het bestemmingsplan. U bent ongeloofwaardig als u enerzijds nieuwe bewoners een hoge kwaliteitseis oplegt met referentie aan het bestemmingsplan -soms tot op het onzinnige af zoals een oprit die geen 20 cm naar links mag worden verplaatst- en anderzijds in dezelfde wijk opeens een kwantitatief concept selecteert waarvoor de regels niet meer lijken te gelden. Wat maakt dat u ervoor kiest met 2 maten te meten?

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces de omwonenden, uw inwoners en de andere ondernemers die destijds hebben ingeschreven volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de enige oplossing is en daarmee de schaalvergroting gerechtvaardigd is. Binnen dat proces is de gemeente op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners en omwonenden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan voornamelijk op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 werkdagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien de significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Informatie is enkel tijdens de noodzakelijk formele informatieavonden gegeven. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD;

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.

"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."

Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat men zou verwachten, is het huidige voorliggende plan niet kleiner geworden maar juist nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Bij de selectie is een oppervlak van 3000 m² ingediend nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m² bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, nu komt er nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Na het indienen van de zienswijzen door de omwonenden in 2021, dat in de meeste gevallen echt een noodkreet was, is geen formele reactie vanuit de gemeente gekomen. Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal

zienswijzen 2021 over deze plannen.

en een aantal individuele burgers hebben toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl de bewoners verwachtte dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom zijn alle zienswijzen én de bezwaren/inzichten van omwonenden uit 2021 onbeantwoord gebleven?
- b) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt, ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet enkel de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Goede plattegronden doorsnedes of aanzichten waren niet te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke burger participatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het vooruitzicht, ervoor gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen.

Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren.

Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden.

Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen.

Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7 x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijziging kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken door in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

De hoogte, betreedbaarheid en de beoogde zip-line aansluiting op het high-rope parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezende geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gejoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet binnen het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

- a) Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter;

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om naast een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er wordt in de toets 1 FEC nabij een plas genoemd, daar zit geen woonwijk naast maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland. Dan kan ook dubbel gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen en het zit dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Blijf met een grootschalige voorziening weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan zijn geen kaders aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type door ondernemer. De mindset van bezoekers van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas en in de watergangen langs de woningen voor kunnen komen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie aan te ontwikkelen. Dit neigt naar grootheidswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van de zwaarwegende bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum

van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen heeft u in uw plannen niet kunnen duiden wat hiermee beoogd wordt. Wij zien verduidelijking graag tegemoet.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan. In de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.500 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijden gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.
- d) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.
- e) De Verkeerskundige Onderbouwing neemt in haar onderzoek het voetpad Potterspromenade niet mee. Wij zijn van mening dat dit voetpad wel in het verkeerskundig onderzoek meegenomen moet worden.

■ Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het beoogde grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Linksom of rechtsom zullen wij daar als omwonenden last van hebben. Nu al wordt gretig gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen aan De Gasperilaan om een rondje plas te doen, maar we zitten niet te wachten op overlast door bezoekers van een FEC.

Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

- c) In de huidige situatie maken wandelaars gebruik van de parkeergelegenheid en is de parkeerplaats regelmatig vol. Wij zien deze bezoekers en aantallen niet terug in de onderzoeken.

9. Aansprakelijkheid voor schade – waardedaling woningen

De bewoners van Waterrijk hebben hun percelen/ woningen gekocht om aangrenzend aan een rustig natuurgebied te wonen. De kavels werden verkocht onder het mom van "Waterrijk Woerden, waar wonen en natuur samenkomen. Kwaliteit, creativiteit, water en groen zijn belangrijke kenmerken van de woonwijk Waterrijk Woerden." Het was niet de bedoeling om aan een druk recreatieterrein met lawaaige evenementen, (besloten) feesten en regelmatige auto-infarcts te komen wonen. Alles overziende wordt grote overlast verwacht als u de plannen (ongewijzigd) goedkeurt. Alsdan wordt door de bewoners van Waterrijk gevreesd voor significante waardevermindering van de woningen. Derhalve stellen wij de gemeente hierbij aansprakelijk voor schade van waardevermindering van onroerend goed en eventuele andersoortige schade.

10. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien. In plaats van het reduceren van dit concept Bestemmingsplan, zijn wij van mening dat dit omvangrijke plan in z'n geheel van tafel moet. In plaats daarvan dient een passend ontwerp binnen het vigerend bestemmingsplan te worden ontworpen samen met de omwonenden.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Het mag u duidelijk zijn dat het voorstel onze instemming niet heeft en wij geven u mee dat wij verdere juridische stappen voorbereiden in geval de Raad het plan zou goedkeuren.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

Zienswijze 23



Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

Woerden, 31 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als bewoners aan de Gasperilaan, zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie. Uw voorstel heeft niet onze instemming.

We zijn **voor** een kleinschalig plan zoals het vigerend bestemmingsplan beoogt.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die hierna uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden. We zien uw reactie graag tegemoet.



1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die al in Waterrijk wonen en gaan wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht. Men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de kopers van de kavels en de woningen in Waterrijk.
- b) In de AKTB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN) Er is **niet** aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen **niet** schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Na selectie heeft zij haar plannen opnieuw meer dan verdubbeld. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijzing de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen veel kleiner in omvang zijn en toch ook

- voldoende rendabel zijn om jaren achtereenvolgend te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel-, beheer- en onderhoudskosten bij de ondernemer neer te leggen. Tevens heeft de gemeente verzuimd om goede afspraken te maken én toezicht te houden op de door haar gecontracteerde zandontginning, hetgeen extra investeringen vraagt. Derhalve drukken al deze kosten zwaar op het ondernemingsrendabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als omwonenden en inwoners van Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
 - f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
 - g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar omwonenden en bewoners van Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan, een grootschalige regionale functie en zware negatieve impact op onze leefomgeving.
 - h) De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m² groot zou zijn. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m² bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen ook een rondje in en om de plas gaat doen?
- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.

d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een laddertoets bijgevoegd. In de laddertoets dient aangetoond te worden dat behoefte is aan deze ontwikkeling. In de laddertoets wordt gesteld: "De dynamiek van de branche heeft ertoe geleid dat het aanbod aan vrijetijdsconcepten (dagrecreatie) in de afgelopen jaren is gestegen en dat het aantal bezoekers over een groter aanbod moet worden verdeeld."

In de laddertoets wordt hiermee feitelijk al aangegeven dat de vraag naar dergelijke ontwikkelingen beperkt is, en het aantal vergelijkbare vrijetijdsconcepten de laatste jaren flink toeneemt. Opvallend is dat het rapport dateert uit 2020, wat inhoudt dat deze 3,5 jaar geleden is uitgevoerd waarbij bij het aantonen van de kwantitatieve behoefte zelfs nog gebruik is gemaakt van gegevens uit 2017.

- a) Voor het aantonen van de kwantitatieve behoefte is dit een zeer verouderd rapport.
- b) Gezien bovenstaande kan gesteld worden dat er op geen enkele wijze is onderbouwd dat er überhaupt behoefte is aan een dergelijke dagrecreatieve voorziening.

6. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die bewoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

7. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als betrokkenen ons slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De AKTB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer. De bevindingen uit de ecologische quickscan (SAB, 4 augustus 2020) alsmede nader soortenonderzoek (SAB, 12 mei 2021) uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan gaan duidelijk een andere kant op dan het AKTB van destijds. Gezien de zorgen met betrekking tot de negatieve gevolgen voor beschermde soorten en gebieden, is het uitvoeren van een gedegen onderzoek noodzakelijk.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet

ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.

- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan gebruiken, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.
- f) De kavels binnen Waterrijk Zuid zijn in de afgelopen jaren ontwikkeld en verkocht. Bewoners hebben deze gekocht, uitgaande van het vigerende bestemmingsplan. Nu de villawijk zo goed als voltooid is, gooit de gemeente het bestemmingsplan om. Een opmerkelijke gang van zaken zeker gezien het feit dat deze directe omwonenden nauwelijks betrokken zijn bij de verdere ontwikkeling.
- g) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- h) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onafhankelijk onderzoek naar het totaal aan geluidsbelasting vanwege voorgenomen plannen is noodzakelijk.
- i) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden. In de (gedateerde) AKTB-rapportage staat:

- dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
- Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
- In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"
- Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
- Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
- Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
- Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied. Een Quick scan is onvoldoende ter onderbouwing.

- i) Volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dateert het bodemonderzoek van de nul-eindsituatie uit 2012 en het nadere bodemonderzoek uit 2015. Uit de toelichting blijkt niet dat er na die datum nog bodemonderzoek is uitgevoerd. Er is eerder verontreiniging gevonden; volgens de toelichting zou deze zijn gesaneerd in 2015/2016. Aangezien er niet duidelijk is wat er in de tussentijd op de locatie is gebeurd, is de vraag waarom geen (actualiserend) bodemonderzoek is uitgevoerd met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Dit is met name ook van belang gezien de gevoelige

recreatieve verblijfsfunctie en het benodigde grondverzet. Daarbij: hoe is/wordt geborgd dat (mogelijk) vervuilde grond wordt toegepast in de leeflaag?

- j) Stikstofdepositie; In paragraaf 4.12 van de toelichting wordt gesproken over een piek van 1900 mvt/dag, terwijl in de stikstofrapportage paragraaf 3.3.2 wordt gesproken over een piek van 1500 mvt/dag. Het verschil toont aan dat er geen zorgvuldige berekening is uitgevoerd.

8. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor minder overlast zal zijn en een win- win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

9. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners van Waterrijk en Woerden als geheel, zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Echter, nu ligt een megalomaan plan voor met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten, besloten feesten voor 1000 man, 225.000 bezoekers per jaar en met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem.

Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

10. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [REDACTED] is discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met een half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

11. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit anno 2024. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft het gebouw gebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
- c) De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.

- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksooppervlak per jaar.
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) Er ligt geen recente stikstof berekening. Deze dient uitgevoerd te worden. In dit onderzoek dient het effect van de verhoogde waarde van de snelweg meegenomen te worden.
- d) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduretijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen en kan dus met de huidige rapportages en onderzoeken niet gegund worden.

12. Toegang tot het strand

- a) Het strand heeft een waardevolle recreatiefunctie voor omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en haar directe omgeving.
- b) In de huidige plannen wordt het volle eigendom, voor zover wij weten, overgedragen aan de ondernemer. Hiermee verliest gemeente Woerden haar directe zeggenschap over de toekomstige exploitatie.
- c) Gezien de huidige argumentatie over rentabiliteit zien wij een risico voor tarifiering door de ondernemer van de toegang tot en gebruik van het strand ten behoeve van de omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en directe omgeving.
- d) Bij eventuele tarifiering zal de overlast en druk in de wijk opnieuw toenemen (vergelijk overlastsituaties uit het verleden zoals aan het Meer van Annecy en speeltuin Stormeer).
- e) In het huidige proces heeft noch de gemeente, noch de ondernemer volledige garantie afgegeven over blijvende vrije toegang tot het strand.
- f) We willen we aangeven dat het **toegang tot het strand te allen tijden gratis** moet blijven.
- g) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.

13. Impact op de wind

Nagenoeg het jaar rond wordt door omwonenden de plas gebruikt voor waterrecreatie, zoals suppen, varen, zeilen en windsurfen. De windrichting in Nederland is overwegend zuidwest (zie tabel hieronder). Gezien de zuidwestelijke ligging aan de plas van de voorziene bebouwing, zal de geplande schaalvergroting letterlijk ons de wind uit de zeilen nemen. Zeker de volwassen en/of gevorderde recreant zal hier last van hebben. De gemeente heeft niet/onvoldoende onderzoek en onderbouwing geleverd wat de impact is van deze schaalvergroting op de wind en beperkende werking op het windsurfen en zeilen. Ons inziens had dit onderbouwd en afgestemd moeten worden middels burgerparticipatie.

Voorkomen van windrichting per maand



	Noord	Noordoost	Oost	Zuidoost	Zuid	Zuidwest	West	Noordwest
Januari	3	10	9	10	19	31	11	7
Februari	5	10	8	10	17	27	14	8
Maart	8	12	10	9	11	23	17	9
April	13	14	10	9	13	18	12	12
Mei	15	15	10	7	7	19	13	14
Juni	13	11	5	7	8	25	17	15
Juli	9	9	6	5	8	29	19	13
Augustus	9	7	7	9	11	29	17	11
September	7	11	8	11	15	25	13	10
Oktober	4	10	10	13	22	25	10	6
November	4	6	8	14	26	26	10	6
December	4	10	9	9	21	31	12	5

windrichting per maand in %

Het aandeel windrichting per maand op basis van de klimatologische periode 1991-2020.

14. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat zich meer gegadigden zullen melden die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

15. Meten met twee maten

De particuliere woningbouwers van Waterrijk hebben binnen de strenge en hoge kwaliteitseisen van het Bestemmingsplan en welstand hun woningen gebouwd. Zij mochten geen concessies doen ten aanzien van de kwaliteit, ook als het niet binnen de begroting paste. Zij mochten ook niet bouwen buiten de kaders van het bestemmingsplan. U bent ongeloofwaardig als u enerzijds nieuwe bewoners een hoge kwaliteitseis oplegt met referentie aan het bestemmingsplan -soms tot op het onzinnige af zoals een oprit die geen 20 cm naar links mag worden verplaatst- en anderzijds in dezelfde wijk opeens een kwantitatief concept selecteert waarvoor de regels niet meer lijken te gelden. Wat maakt dat u ervoor kiest met 2 maten te meten?

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces de omwonenden, uw inwoners en de andere ondernemers die destijds hebben ingeschreven volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de enige oplossing is en daarmee de schaalvergroting gerechtvaardigd is. Binnen dat proces is de gemeente op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners en omwonenden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan voornamelijk op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 werkdagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien de significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Informatie is enkel tijdens de noodzakelijk formele informatieavonden gegeven. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD;

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.

"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."

Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat men zou verwachten, is het huidige voorliggende plan niet kleiner geworden maar juist nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Bij de selectie is een oppervlak van 3000 m² ingediend nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m² bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, nu komt er nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Na het indienen van de zienswijzen door de omwonenden in 2021, dat in de meeste gevallen echt een noodkreet was, is geen formele reactie vanuit de gemeente gekomen. Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal

zienswijzen 2021 over deze plannen.

en een aantal individuele burgers hebben toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl de bewoners verwachtte dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom zijn alle zienswijzen én de bezwaren/inzichten van omwonenden uit 2021 onbeantwoord gebleven?
- b) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt, ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet enkel de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Goede plattegronden doorsnedes of aanzichten waren niet te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke burger participatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het vooruitzicht, ervoor gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen.

Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren.

Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden.

Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen.

Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7 x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijziging kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken door in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

De hoogte, betreedbaarheid en de beoogde zip-line aansluiting op het high-rope parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezende geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gejoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet binnen het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

- a) Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter;

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om naast een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er wordt in de toets 1 FEC nabij een plas genoemd, daar zit geen woonwijk naast maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland. Dan kan ook dubbel gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen en het zit dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Blijf met een grootschalige voorziening weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan zijn geen kaders aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type door ondernemer. De mindset van bezoekers van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas en in de watergangen langs de woningen voor kunnen komen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie aan te ontwikkelen. Dit neigt naar grootheidswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van de zwaarwegende bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum

van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen heeft u in uw plannen niet kunnen duiden wat hiermee beoogd wordt. Wij zien verduidelijking graag tegemoet.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan. In de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.500 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekerdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekerdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijden gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.
- d) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.
- e) De Verkeerskundige Onderbouwing neemt in haar onderzoek het voetpad Potterspromenade niet mee. Wij zijn van mening dat dit voetpad wel in het verkeerskundig onderzoek meegenomen moet worden.

■ Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het beoogde grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Linksom of rechtsom zullen wij daar als omwonenden last van hebben. Nu al wordt gretig gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen aan De Gasperilaan om een rondje plas te doen, maar we zitten niet te wachten op overlast door bezoekers van een FEC.

Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

- c) In de huidige situatie maken wandelaars gebruik van de parkeergelegenheid en is de parkeerplaats regelmatig vol. Wij zien deze bezoekers en aantallen niet terug in de onderzoeken.

9. Aansprakelijkheid voor schade – waardedaling woningen

De bewoners van Waterrijk hebben hun percelen/ woningen gekocht om aangrenzend aan een rustig natuurgebied te wonen. De kavels werden verkocht onder het mom van "Waterrijk Woerden, waar wonen en natuur samenkomen. Kwaliteit, creativiteit, water en groen zijn belangrijke kenmerken van de woonwijk Waterrijk Woerden." Het was niet de bedoeling om aan een druk recreatieterrein met lawaaige evenementen, (besloten) feesten en regelmatige auto-infarcts te komen wonen. Alles overziende wordt grote overlast verwacht als u de plannen (ongewijzigd) goedkeurt. Alsdan wordt door de bewoners van Waterrijk gevreesd voor significante waardevermindering van de woningen. Derhalve stellen wij de gemeente hierbij aansprakelijk voor schade van waardevermindering van onroerend goed en eventuele andersoortige schade.

10. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien. In plaats van het reduceren van dit concept Bestemmingsplan, zijn wij van mening dat dit omvangrijke plan in z'n geheel van tafel moet. In plaats daarvan dient een passend ontwerp binnen het vigerend bestemmingsplan te worden ontworpen samen met de omwonenden.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

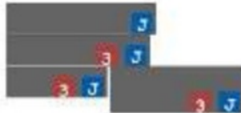
Het mag u duidelijk zijn dat het voorstel onze instemming niet heeft en wij geven u mee dat wij verdere juridische stappen voorbereiden in geval de Raad het plan zou goedkeuren.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

 en 
 

Zienswijze 24



Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 31 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als bewoners van Waterrijk Zuid zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie. Uw voorstel heeft niet onze instemming.

We zijn **voor** een kleinschalig plan zoals het vigerend bestemmingsplan beoogt.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die hierna uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden. We zien uw reactie graag tegemoet.

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die al in Waterrijk wonen en gaan wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht. Men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de kopers van de kavels en de woningen in Waterrijk.
- b) In de AKTB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN) Er is **niet** aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen **niet** schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek.

Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Na selectie heeft zij haar plannen opnieuw meer dan verdubbeld. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijzing de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen veel kleiner in omvang zijn en toch ook

- voldoende rendabel zijn om jaren achtereenvolgend te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel-, beheer- en onderhoudskosten bij de ondernemer neer te leggen. Tevens heeft de gemeente verzuimd om goede afspraken te maken én toezicht te houden op de door haar gecontracteerde zandontginning, hetgeen extra investeringen vraagt. Derhalve drukken al deze kosten zwaar op het ondernemingsrendabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als omwonenden en inwoners van Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
 - f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
 - g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar omwonenden en bewoners van Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan, een grootschalige regionale functie en zware negatieve impact op onze leefomgeving.
 - h) De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m² groot zou zijn. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m² bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen ook een rondje in en om de plas gaat doen?
- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.

d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een laddertoets bijgevoegd. In de laddertoets dient aangetoond te worden dat behoefte is aan deze ontwikkeling. In de laddertoets wordt gesteld: "De dynamiek van de branche heeft ertoe geleid dat het aanbod aan vrijetijdsconcepten (dagrecreatie) in de afgelopen jaren is gestegen en dat het aantal bezoekers over een groter aanbod moet worden verdeeld."

In de laddertoets wordt hiermee feitelijk al aangegeven dat de vraag naar dergelijke ontwikkelingen beperkt is, en het aantal vergelijkbare vrijetijdsconcepten de laatste jaren flink toeneemt. Opvallend is dat het rapport dateert uit 2020, wat inhoudt dat deze 3,5 jaar geleden is uitgevoerd waarbij bij het aantonen van de kwantitatieve behoefte zelfs nog gebruik is gemaakt van gegevens uit 2017.

- a) Voor het aantonen van de kwantitatieve behoefte is dit een zeer verouderd rapport.
- b) Gezien bovenstaande kan gesteld worden dat er op geen enkele wijze is onderbouwd dat er überhaupt behoefte is aan een dergelijke dagrecreatieve voorziening.

6. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die bewoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

7. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als betrokkenen ons slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De AKTB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer. De bevindingen uit de ecologische quickscan (SAB, 4 augustus 2020) alsmede nader soortenonderzoek (SAB, 12 mei 2021) uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan gaan duidelijk een andere kant op dan het AKTB van destijds. Gezien de zorgen met betrekking tot de negatieve gevolgen voor beschermde soorten en gebieden, is het uitvoeren van een gedegen onderzoek noodzakelijk.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet

ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.

- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan gebruiken, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.
- f) De kavels binnen Waterrijk Zuid zijn in de afgelopen jaren ontwikkeld en verkocht. Bewoners hebben deze gekocht, uitgaande van het vigerende bestemmingsplan. Nu de villawijk zo goed als voltooid is, gooit de gemeente het bestemmingsplan om. Een opmerkelijke gang van zaken zeker gezien het feit dat deze directe omwonenden nauwelijks betrokken zijn bij de verdere ontwikkeling.
- g) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- h) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onafhankelijk onderzoek naar het totaal aan geluidsbelasting vanwege voorgenomen plannen is noodzakelijk.
- i) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden. In de (gedateerde) AKTB-rapportage staat:

- dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
- Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
- In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"
- Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
- Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
- Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
- Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied. Een Quick scan is onvoldoende ter onderbouwing.

- i) Volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dateert het bodemonderzoek van de nul-eindsituatie uit 2012 en het nadere bodemonderzoek uit 2015. Uit de toelichting blijkt niet dat er na die datum nog bodemonderzoek is uitgevoerd. Er is eerder verontreiniging gevonden; volgens de toelichting zou deze zijn gesaneerd in 2015/2016. Aangezien er niet duidelijk is wat er in de tussentijd op de locatie is gebeurd, is de vraag waarom geen (actualiserend) bodemonderzoek is uitgevoerd met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Dit is met name ook van belang gezien de gevoelige

recreatieve verblijfsfunctie en het benodigde grondverzet. Daarbij: hoe is/wordt geborgd dat (mogelijk) vervuilde grond wordt toegepast in de leeflaag?

- j) Stikstofdepositie; In paragraaf 4.12 van de toelichting wordt gesproken over een piek van 1900 mvt/dag, terwijl in de stikstofrapportage paragraaf 3.3.2 wordt gesproken over een piek van 1500 mvt/dag. Het verschil toont aan dat er geen zorgvuldige berekening is uitgevoerd.

8. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor minder overlast zal zijn en een win-win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

9. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners van Waterrijk en Woerden als geheel, zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Echter, nu ligt een megalomaan plan voor met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten, besloten feesten voor 1000 man, 225.000 bezoekers per jaar en met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem.

Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

10. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [REDACTED] is discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met een half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

11. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit anno 2024. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft het gebouw gebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
- c) De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.

- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksooppervlak per jaar.
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) Er ligt geen recente stikstof berekening. Deze dient uitgevoerd te worden. In dit onderzoek dient het effect van de verhoogde waarde van de snelweg meegenomen te worden.
- d) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduretijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen en kan dus met de huidige rapportages en onderzoeken niet gegund worden.

12. Toegang tot het strand

- a) Het strand heeft een waardevolle recreatiefunctie voor omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en haar directe omgeving.
- b) In de huidige plannen wordt het volle eigendom, voor zover wij weten, overgedragen aan de ondernemer. Hiermee verliest gemeente Woerden haar directe zeggenschap over de toekomstige exploitatie.
- c) Gezien de huidige argumentatie over rentabiliteit zien wij een risico voor tarifiering door de ondernemer van de toegang tot en gebruik van het strand ten behoeve van de omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en directe omgeving.
- d) Bij eventuele tarifiering zal de overlast en druk in de wijk opnieuw toenemen (vergelijk overlastsituaties uit het verleden zoals aan het Meer van Annecy en speeltuin Stormeer).
- e) In het huidige proces heeft noch de gemeente, noch de ondernemer volledige garantie afgegeven over blijvende vrije toegang tot het strand.
- f) We willen we aangeven dat het **toegang tot het strand te allen tijden gratis** moet blijven.
- g) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.

13. Impact op de wind

Nagenoeg het jaar rond wordt door omwonenden de plas gebruikt voor waterrecreatie, zoals suppen, varen, zeilen en windsurfen. De windrichting in Nederland is overwegend zuidwest (zie tabel hieronder). Gezien de zuidwestelijke ligging aan de plas van de voorziene bebouwing, zal de geplande schaalvergroting letterlijk ons de wind uit de zeilen nemen. Zeker de volwassen en/of gevorderde recreant zal hier last van hebben. De gemeente heeft niet/onvoldoende onderzoek en onderbouwing geleverd wat de impact is van deze schaalvergroting op de wind en beperkende werking op het windsurfen en zeilen. Ons inziens had dit onderbouwd en afgestemd moeten worden middels burgerparticipatie.

Voorkomen van windrichting per maand



	Noord	Noordoost	Oost	Zuidoost	Zuid	Zuidwest	West	Noordwest
Januari	3	10	9	10	19	31	11	7
Februari	5	10	8	10	17	27	14	8
Maart	8	12	10	9	11	23	17	9
April	13	14	10	9	13	18	12	12
Mei	15	15	10	7	7	19	13	14
Juni	13	11	5	7	8	25	17	15
Juli	9	9	6	5	8	29	19	13
Augustus	9	7	7	9	11	29	17	11
September	7	11	8	11	15	25	13	10
Oktober	4	10	10	13	22	25	10	6
November	4	6	8	14	26	26	10	6
December	4	10	9	9	21	31	12	5

windrichting per maand in %

Het aandeel windrichting per maand op basis van de klimatologische periode 1991-2020.

14. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat zich meer gegadigden zullen melden die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

15. Meten met twee maten

De particuliere woningbouwers van Waterrijk hebben binnen de strenge en hoge kwaliteitseisen van het Bestemmingsplan en welstand hun woningen gebouwd. Zij mochten geen concessies doen ten aanzien van de kwaliteit, ook als het niet binnen de begroting paste. Zij mochten ook niet bouwen buiten de kaders van het bestemmingsplan. U bent ongeloofwaardig als u enerzijds nieuwe bewoners een hoge kwaliteitseis oplegt met referentie aan het bestemmingsplan -soms tot op het onzinnige af zoals een oprit die geen 20 cm naar links mag worden verplaatst- en anderzijds in dezelfde wijk opeens een kwantitatief concept selecteert waarvoor de regels niet meer lijken te gelden. Wat maakt dat u ervoor kiest met 2 maten te meten?

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces de omwonenden, uw inwoners en de andere ondernemers die destijds hebben ingeschreven volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de enige oplossing is en daarmee de schaalvergroting gerechtvaardigd is. Binnen dat proces is de gemeente op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners en omwonenden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan voornamelijk op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 werkdagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien de significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Informatie is enkel tijdens de noodzakelijk formele informatieavonden gegeven. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD;

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.
"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."
Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat men zou verwachten, is het huidige voorliggende plan niet kleiner geworden maar juist nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Bij de selectie is een oppervlak van 3000 m² ingediend nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m² bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, nu komt er nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Na het indienen van de zienswijzen door de omwonenden in 2021, dat in de meeste gevallen echt een noodkreet was, is geen formele reactie vanuit de gemeente gekomen. Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal

zienswijzen 2021 over deze plannen.

en een aantal individuele burgers hebben toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl de bewoners verwachtte dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom zijn alle zienswijzen én de bezwaren/inzichten van omwonenden uit 2021 onbeantwoord gebleven?
- b) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt, ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet enkel de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Goede plattegronden doorsnedes of aanzichten waren niet te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke burger participatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het vooruitzicht, ervoor gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen.

Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren.

Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden.

Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen.

Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7 x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijziging kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken door in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

De hoogte, betreedbaarheid en de beoogde zip-line aansluiting op het high-rope parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezende geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gejoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet binnen het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

- a) Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter;

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om naast een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er wordt in de toets 1 FEC nabij een plas genoemd, daar zit geen woonwijk naast maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland. Dan kan ook dubbel gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen en het zit dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Blijf met een grootschalige voorziening weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan zijn geen kaders aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type door ondernemer. De mindset van bezoekers van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas en in de watergangen langs de woningen voor kunnen komen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie aan te ontwikkelen. Dit neigt naar grootheidswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van de zwaarwegende bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum

van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen heeft u in uw plannen niet kunnen duiden wat hiermee beoogd wordt. Wij zien verduidelijking graag tegemoet.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan. In de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.500 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekerdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekerdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijden gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.
- d) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.
- e) De Verkeerskundige Onderbouwing neemt in haar onderzoek het voetpad Potterspromenade niet mee. Wij zijn van mening dat dit voetpad wel in het verkeerskundig onderzoek meegenomen moet worden.

■ Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het beoogde grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Linksom of rechtsom zullen wij daar als omwonenden last van hebben. Nu al wordt gretig gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen aan De Gasperilaan om een rondje plas te doen, maar we zitten niet te wachten op overlast door bezoekers van een FEC.

Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

- c) In de huidige situatie maken wandelaars gebruik van de parkeergelegenheid en is de parkeerplaats regelmatig vol. Wij zien deze bezoekers en aantallen niet terug in de onderzoeken.

9. Aansprakelijkheid voor schade – waardedaling woningen

De bewoners van Waterrijk hebben hun percelen/ woningen gekocht om aangrenzend aan een rustig natuurgebied te wonen. De kavels werden verkocht onder het mom van "Waterrijk Woerden, waar wonen en natuur samenkomen. Kwaliteit, creativiteit, water en groen zijn belangrijke kenmerken van de woonwijk Waterrijk Woerden." Het was niet de bedoeling om aan een druk recreatieterrein met lawaaige evenementen, (besloten) feesten en regelmatige auto-infarcts te komen wonen. Alles overziende wordt grote overlast verwacht als u de plannen (ongewijzigd) goedkeurt. Alsdan wordt door de bewoners van Waterrijk gevreesd voor significante waardevermindering van de woningen. Derhalve stellen wij de gemeente hierbij aansprakelijk voor schade van waardevermindering van onroerend goed en eventuele andersoortige schade.

10. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien. In plaats van het reduceren van dit concept Bestemmingsplan, zijn wij van mening dat dit omvangrijke plan in z'n geheel van tafel moet. In plaats daarvan dient een passend ontwerp binnen het vigerend bestemmingsplan te worden ontworpen samen met de omwonenden.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

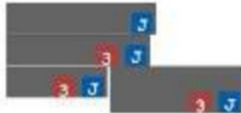
Het mag u duidelijk zijn dat het voorstel onze instemming niet heeft en wij geven u mee dat wij verdere juridische stappen voorbereiden in geval de Raad het plan zou goedkeuren.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,



Zienswijze 25



Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 31 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als bewoners van Waterrijk Zuid zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie. Uw voorstel heeft niet onze instemming.

We zijn **voor** een kleinschalig plan zoals het vigerend bestemmingsplan beoogt.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die hierna uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden. We zien uw reactie graag tegemoet.

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die al in Waterrijk wonen en gaan wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht. Men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de kopers van de kavels en de woningen in Waterrijk.
- b) In de AKTB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN) Er is **niet** aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen **niet** schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek.

Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Na selectie heeft zij haar plannen opnieuw meer dan verdubbeld. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijzing de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen veel kleiner in omvang zijn en toch ook

- voldoende rendabel zijn om jaren achtereenvolgend te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel-, beheer- en onderhoudskosten bij de ondernemer neer te leggen. Tevens heeft de gemeente verzuimd om goede afspraken te maken én toezicht te houden op de door haar gecontracteerde zandontginster, hetgeen extra investeringen vraagt. Derhalve drukken al deze kosten zwaar op het ondernemingsrendabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als omwonenden en inwoners van Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
 - f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
 - g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar omwonenden en bewoners van Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan, een grootschalige regionale functie en zware negatieve impact op onze leefomgeving.
 - h) De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m2 groot zou zijn. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m2 bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen ook een rondje in en om de plas gaat doen?
- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.

d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een laddertoets bijgevoegd. In de laddertoets dient aangetoond te worden dat behoefte is aan deze ontwikkeling. In de laddertoets wordt gesteld: "De dynamiek van de branche heeft ertoe geleid dat het aanbod aan vrijetijdsconcepten (dagrecreatie) in de afgelopen jaren is gestegen en dat het aantal bezoekers over een groter aanbod moet worden verdeeld."

In de laddertoets wordt hiermee feitelijk al aangegeven dat de vraag naar dergelijke ontwikkelingen beperkt is, en het aantal vergelijkbare vrijetijdsconcepten de laatste jaren flink toeneemt. Opvallend is dat het rapport dateert uit 2020, wat inhoudt dat deze 3,5 jaar geleden is uitgevoerd waarbij bij het aantonen van de kwantitatieve behoefte zelfs nog gebruik is gemaakt van gegevens uit 2017.

- a) Voor het aantonen van de kwantitatieve behoefte is dit een zeer verouderd rapport.
- b) Gezien bovenstaande kan gesteld worden dat er op geen enkele wijze is onderbouwd dat er überhaupt behoefte is aan een dergelijke dagrecreatieve voorziening.

6. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die bewoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

7. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als betrokkenen ons slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De AKTB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer. De bevindingen uit de ecologische quickscan (SAB, 4 augustus 2020) alsmede nader soortenonderzoek (SAB, 12 mei 2021) uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan gaan duidelijk een andere kant op dan het AKTB van destijds. Gezien de zorgen met betrekking tot de negatieve gevolgen voor beschermde soorten en gebieden, is het uitvoeren van een gedegen onderzoek noodzakelijk.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet

ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.

- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan gebruiken, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.
- f) De kavels binnen Waterrijk Zuid zijn in de afgelopen jaren ontwikkeld en verkocht. Bewoners hebben deze gekocht, uitgaande van het vigerende bestemmingsplan. Nu de villawijk zo goed als voltooid is, gooit de gemeente het bestemmingsplan om. Een opmerkelijke gang van zaken zeker gezien het feit dat deze directe omwonenden nauwelijks betrokken zijn bij de verdere ontwikkeling.
- g) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- h) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onafhankelijk onderzoek naar het totaal aan geluidsbelasting vanwege voorgenomen plannen is noodzakelijk.
- i) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden. In de (gedateerde) AKTB-rapportage staat:

- dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
- Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
- In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"
- Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
- Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
- Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
- Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied. Een Quick scan is onvoldoende ter onderbouwing.

- i) Volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dateert het bodemonderzoek van de nul-eindsituatie uit 2012 en het nadere bodemonderzoek uit 2015. Uit de toelichting blijkt niet dat er na die datum nog bodemonderzoek is uitgevoerd. Er is eerder verontreiniging gevonden; volgens de toelichting zou deze zijn gesaneerd in 2015/2016. Aangezien er niet duidelijk is wat er in de tussentijd op de locatie is gebeurd, is de vraag waarom geen (actualiserend) bodemonderzoek is uitgevoerd met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Dit is met name ook van belang gezien de gevoelige

recreatieve verblijfsfunctie en het benodigde grondverzet. Daarbij: hoe is/wordt geborgd dat (mogelijk) vervuilde grond wordt toegepast in de leeflaag?

- j) Stikstofdepositie; In paragraaf 4.12 van de toelichting wordt gesproken over een piek van 1900 mvt/dag, terwijl in de stikstofrapportage paragraaf 3.3.2 wordt gesproken over een piek van 1500 mvt/dag. Het verschil toont aan dat er geen zorgvuldige berekening is uitgevoerd.

8. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor minder overlast zal zijn en een win-win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

9. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners van Waterrijk en Woerden als geheel, zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Echter, nu ligt een megalomaan plan voor met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten, besloten feesten voor 1000 man, 225.000 bezoekers per jaar en met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem.

Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

10. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [REDACTED] is discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met een half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

11. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit anno 2024. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft het gebouw gebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
- c) De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.

- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksooppervlak per jaar.
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) Er ligt geen recente stikstof berekening. Deze dient uitgevoerd te worden. In dit onderzoek dient het effect van de verhoogde waarde van de snelweg meegenomen te worden.
- d) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduretijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen en kan dus met de huidige rapportages en onderzoeken niet gegund worden.

12. Toegang tot het strand

- a) Het strand heeft een waardevolle recreatiefunctie voor omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en haar directe omgeving.
- b) In de huidige plannen wordt het volle eigendom, voor zover wij weten, overgedragen aan de ondernemer. Hiermee verliest gemeente Woerden haar directe zeggenschap over de toekomstige exploitatie.
- c) Gezien de huidige argumentatie over rentabiliteit zien wij een risico voor tarifiering door de ondernemer van de toegang tot en gebruik van het strand ten behoeve van de omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en directe omgeving.
- d) Bij eventuele tarifiering zal de overlast en druk in de wijk opnieuw toenemen (vergelijk overlastsituaties uit het verleden zoals aan het Meer van Annecy en speeltuin Stormeer).
- e) In het huidige proces heeft noch de gemeente, noch de ondernemer volledige garantie afgegeven over blijvende vrije toegang tot het strand.
- f) We willen we aangeven dat het **toegang tot het strand te allen tijden gratis** moet blijven.
- g) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.

13. Impact op de wind

Nagenoeg het jaar rond wordt door omwonenden de plas gebruikt voor waterrecreatie, zoals suppen, varen, zeilen en windsurfen. De windrichting in Nederland is overwegend zuidwest (zie tabel hieronder). Gezien de zuidwestelijke ligging aan de plas van de voorziene bebouwing, zal de geplande schaalvergroting letterlijk ons de wind uit de zeilen nemen. Zeker de volwassen en/of gevorderde recreant zal hier last van hebben. De gemeente heeft niet/onvoldoende onderzoek en onderbouwing geleverd wat de impact is van deze schaalvergroting op de wind en beperkende werking op het windsurfen en zeilen. Ons inziens had dit onderbouwd en afgestemd moeten worden middels burgerparticipatie.

Voorkomen van windrichting per maand



	Noord	Noordoost	Oost	Zuidoost	Zuid	Zuidwest	West	Noordwest
Januari	3	10	9	10	19	31	11	7
Februari	5	10	8	10	17	27	14	8
Maart	8	12	10	9	11	23	17	9
April	13	14	10	9	13	18	12	12
Mei	15	15	10	7	7	19	13	14
Juni	13	11	5	7	8	25	17	15
Juli	9	9	6	5	8	29	19	13
Augustus	9	7	7	9	11	29	17	11
September	7	11	8	11	15	25	13	10
Oktober	4	10	10	13	22	25	10	6
November	4	6	8	14	26	26	10	6
December	4	10	9	9	21	31	12	5

windrichting per maand in %

Het aandeel windrichting per maand op basis van de klimatologische periode 1991-2020.

14. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat zich meer gegadigden zullen melden die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

15. Meten met twee maten

De particuliere woningbouwers van Waterrijk hebben binnen de strenge en hoge kwaliteitseisen van het Bestemmingsplan en welstand hun woningen gebouwd. Zij mochten geen concessies doen ten aanzien van de kwaliteit, ook als het niet binnen de begroting paste. Zij mochten ook niet bouwen buiten de kaders van het bestemmingsplan. U bent ongeloofwaardig als u enerzijds nieuwe bewoners een hoge kwaliteitseis oplegt met referentie aan het bestemmingsplan -soms tot op het onzinnige af zoals een oprit die geen 20 cm naar links mag worden verplaatst- en anderzijds in dezelfde wijk opeens een kwantitatief concept selecteert waarvoor de regels niet meer lijken te gelden. Wat maakt dat u ervoor kiest met 2 maten te meten?

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces de omwonenden, uw inwoners en de andere ondernemers die destijds hebben ingeschreven volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de enige oplossing is en daarmee de schaalvergroting gerechtvaardigd is. Binnen dat proces is de gemeente op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners en omwonenden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan voornamelijk op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 werkdagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien de significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Informatie is enkel tijdens de noodzakelijk formele informatieavonden gegeven. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD;

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.

"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."

Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat men zou verwachten, is het huidige voorliggende plan niet kleiner geworden maar juist nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Bij de selectie is een oppervlak van 3000 m² ingediend nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m² bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, nu komt er nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Na het indienen van de zienswijzen door de omwonenden in 2021, dat in de meeste gevallen echt een noodkreet was, is geen formele reactie vanuit de gemeente gekomen. Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal

zienswijzen 2021 over deze plannen.

en een aantal individuele burgers hebben toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl de bewoners verwachtte dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom zijn alle zienswijzen én de bezwaren/inzichten van omwonenden uit 2021 onbeantwoord gebleven?
- b) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt, ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet enkel de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Goede plattegronden doorsnedes of aanzichten waren niet te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke burger participatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het vooruitzicht, ervoor gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen.

Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren. Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden. Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen.

Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7 x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijziging kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken door in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

De hoogte, betreedbaarheid en de beoogde zip-line aansluiting op het high-rope parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vreezen geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gejoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet binnen het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

- a) Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter;

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om naast een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er wordt in de toets 1 FEC nabij een plas genoemd, daar zit geen woonwijk naast maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland. Dan kan ook dubbel gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen en het zit dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Blijf met een grootschalige voorziening weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan zijn geen kaders aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type door ondernemer. De mindset van bezoekers van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas en in de watergangen langs de woningen voor kunnen komen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie aan te ontwikkelen. Dit neigt naar grootheidswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van de zwaarwegende bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum

van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen heeft u in uw plannen niet kunnen duiden wat hiermee beoogd wordt. Wij zien verduidelijking graag tegemoet.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan. In de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.500 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekerdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekerdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijden gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.
- d) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.
- e) De Verkeerskundige Onderbouwing neemt in haar onderzoek het voetpad Potterspromenade niet mee. Wij zijn van mening dat dit voetpad wel in het verkeerskundig onderzoek meegenomen moet worden.

■ Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het beoogde grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Linksom of rechtsom zullen wij daar als omwonenden last van hebben. Nu al wordt gretig gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen aan De Gasperilaan om een rondje plas te doen, maar we zitten niet te wachten op overlast door bezoekers van een FEC.

Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

- c) In de huidige situatie maken wandelaars gebruik van de parkeergelegenheid en is de parkeerplaats regelmatig vol. Wij zien deze bezoekers en aantallen niet terug in de onderzoeken.

9. Aansprakelijkheid voor schade – waardedaling woningen

De bewoners van Waterrijk hebben hun percelen/ woningen gekocht om aangrenzend aan een rustig natuurgebied te wonen. De kavels werden verkocht onder het mom van "Waterrijk Woerden, waar wonen en natuur samenkomen. Kwaliteit, creativiteit, water en groen zijn belangrijke kenmerken van de woonwijk Waterrijk Woerden." Het was niet de bedoeling om aan een druk recreatieterrein met lawaaige evenementen, (besloten) feesten en regelmatige auto-infarcts te komen wonen. Alles overziende wordt grote overlast verwacht als u de plannen (ongewijzigd) goedkeurt. Alsdan wordt door de bewoners van Waterrijk gevreesd voor significante waardevermindering van de woningen. Derhalve stellen wij de gemeente hierbij aansprakelijk voor schade van waardevermindering van onroerend goed en eventuele andersoortige schade.

10. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien. In plaats van het reduceren van dit concept Bestemmingsplan, zijn wij van mening dat dit omvangrijke plan in z'n geheel van tafel moet. In plaats daarvan dient een passend ontwerp binnen het vigerend bestemmingsplan te worden ontworpen samen met de omwonenden.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

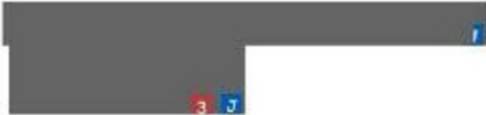
Het mag u duidelijk zijn dat het voorstel onze instemming niet heeft en wij geven u mee dat wij verdere juridische stappen voorbereiden in geval de Raad het plan zou goedkeuren.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,



Zienswijze 26



Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 31 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als bewoner van  zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie. Uw voorstel heeft niet onze instemming.

We zijn **voor** een kleinschalig plan zoals het vigerend bestemmingsplan beoogt.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die hierna uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden. We zien uw reactie graag tegemoet.



1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die al in Waterrijk wonen en gaan wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht. Men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de kopers van de kavels en de woningen in Waterrijk.
- b) In de AKTB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN) Er is **niet** aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen **niet** schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Na selectie heeft zij haar plannen opnieuw meer dan verdubbeld. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijzing de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen veel kleiner in omvang zijn en toch ook

- voldoende rendabel zijn om jaren achtereenvolgend te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel-, beheer- en onderhoudskosten bij de ondernemer neer te leggen. Tevens heeft de gemeente verzuimd om goede afspraken te maken én toezicht te houden op de door haar gecontracteerde zandontginster, hetgeen extra investeringen vraagt. Derhalve drukken al deze kosten zwaar op het ondernemingsrendabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als omwonenden en inwoners van Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
 - f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
 - g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar omwonenden en bewoners van Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan, een grootschalige regionale functie en zware negatieve impact op onze leefomgeving.
 - h) De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m2 groot zou zijn. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m2 bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen ook een rondje in en om de plas gaat doen?
- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.

d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een laddertoets bijgevoegd. In de laddertoets dient aangetoond te worden dat behoefte is aan deze ontwikkeling. In de laddertoets wordt gesteld: "De dynamiek van de branche heeft ertoe geleid dat het aanbod aan vrijetijdsconcepten (dagrecreatie) in de afgelopen jaren is gestegen en dat het aantal bezoekers over een groter aanbod moet worden verdeeld."

In de laddertoets wordt hiermee feitelijk al aangegeven dat de vraag naar dergelijke ontwikkelingen beperkt is, en het aantal vergelijkbare vrijetijdsconcepten de laatste jaren flink toeneemt. Opvallend is dat het rapport dateert uit 2020, wat inhoudt dat deze 3,5 jaar geleden is uitgevoerd waarbij bij het aantonen van de kwantitatieve behoefte zelfs nog gebruik is gemaakt van gegevens uit 2017.

- a) Voor het aantonen van de kwantitatieve behoefte is dit een zeer verouderd rapport.
- b) Gezien bovenstaande kan gesteld worden dat er op geen enkele wijze is onderbouwd dat er überhaupt behoefte is aan een dergelijke dagrecreatieve voorziening.

6. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die bewoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

7. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als betrokkenen ons slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De AKTB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer. De bevindingen uit de ecologische quickscan (SAB, 4 augustus 2020) alsmede nader soortenonderzoek (SAB, 12 mei 2021) uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan gaan duidelijk een andere kant op dan het AKTB van destijds. Gezien de zorgen met betrekking tot de negatieve gevolgen voor beschermde soorten en gebieden, is het uitvoeren van een gedegen onderzoek noodzakelijk.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet

ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.

- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan gebruiken, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.
- f) De kavels binnen Waterrijk Zuid zijn in de afgelopen jaren ontwikkeld en verkocht. Bewoners hebben deze gekocht, uitgaande van het vigerende bestemmingsplan. Nu de villawijk zo goed als voltooid is, gooit de gemeente het bestemmingsplan om. Een opmerkelijke gang van zaken zeker gezien het feit dat deze directe omwonenden nauwelijks betrokken zijn bij de verdere ontwikkeling.
- g) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- h) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onafhankelijk onderzoek naar het totaal aan geluidsbelasting vanwege voorgenomen plannen is noodzakelijk.
- i) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden. In de (gedateerde) AKTB-rapportage staat:
 - dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
 - Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
 - In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"
 - Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
 - Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
 - Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
 - Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied. Een Quick scan is onvoldoende ter onderbouwing.

- i) Volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dateert het bodemonderzoek van de nul-eindsituatie uit 2012 en het nadere bodemonderzoek uit 2015. Uit de toelichting blijkt niet dat er na die datum nog bodemonderzoek is uitgevoerd. Er is eerder verontreiniging gevonden; volgens de toelichting zou deze zijn gesaneerd in 2015/2016. Aangezien er niet duidelijk is wat er in de tussentijd op de locatie is gebeurd, is de vraag waarom geen (actualiserend) bodemonderzoek is uitgevoerd met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Dit is met name ook van belang gezien de gevoelige

recreatieve verblijfsfunctie en het benodigde grondverzet. Daarbij: hoe is/wordt geborgd dat (mogelijk) vervuilde grond wordt toegepast in de leeflaag?

- j) Stikstofdepositie; In paragraaf 4.12 van de toelichting wordt gesproken over een piek van 1900 mvt/dag, terwijl in de stikstofrapportage paragraaf 3.3.2 wordt gesproken over een piek van 1500 mvt/dag. Het verschil toont aan dat er geen zorgvuldige berekening is uitgevoerd.

8. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor minder overlast zal zijn en een win- win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

9. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners van Waterrijk en Woerden als geheel, zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Echter, nu ligt een megalomaan plan voor met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten, besloten feesten voor 1000 man, 225.000 bezoekers per jaar en met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem.

Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

10. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [REDACTED] is discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met een half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

11. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit anno 2024. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft het gebouw gebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
- c) De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.

- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksooppervlak per jaar.
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) Er ligt geen recente stikstof berekening. Deze dient uitgevoerd te worden. In dit onderzoek dient het effect van de verhoogde waarde van de snelweg meegenomen te worden.
- d) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduretijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen en kan dus met de huidige rapportages en onderzoeken niet gegund worden.

12. Toegang tot het strand

- a) Het strand heeft een waardevolle recreatiefunctie voor omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en haar directe omgeving.
- b) In de huidige plannen wordt het volle eigendom, voor zover wij weten, overgedragen aan de ondernemer. Hiermee verliest gemeente Woerden haar directe zeggenschap over de toekomstige exploitatie.
- c) Gezien de huidige argumentatie over rentabiliteit zien wij een risico voor tarifiering door de ondernemer van de toegang tot en gebruik van het strand ten behoeve van de omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en directe omgeving.
- d) Bij eventuele tarifiering zal de overlast en druk in de wijk opnieuw toenemen (vergelijk overlastsituaties uit het verleden zoals aan het Meer van Annecy en speeltuin Stormeer).
- e) In het huidige proces heeft noch de gemeente, noch de ondernemer volledige garantie afgegeven over blijvende vrije toegang tot het strand.
- f) We willen we aangeven dat het **toegang tot het strand te allen tijden gratis** moet blijven.
- g) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.

13. Impact op de wind

Nagenoeg het jaar rond wordt door omwonenden de plas gebruikt voor waterrecreatie, zoals suppen, varen, zeilen en windsurfen. De windrichting in Nederland is overwegend zuidwest (zie tabel hieronder). Gezien de zuidwestelijke ligging aan de plas van de voorziene bebouwing, zal de geplande schaalvergroting letterlijk ons de wind uit de zeilen nemen. Zeker de volwassen en/of gevorderde recreant zal hier last van hebben. De gemeente heeft niet/onvoldoende onderzoek en onderbouwing geleverd wat de impact is van deze schaalvergroting op de wind en beperkende werking op het windsurfen en zeilen. Ons inziens had dit onderbouwd en afgestemd moeten worden middels burgerparticipatie.

Voorkomen van windrichting per maand



	Noord	Noordoost	Oost	Zuidoost	Zuid	Zuidwest	West	Noordwest
Januari	3	10	9	10	19	31	11	7
Februari	5	10	8	10	17	27	14	8
Maart	8	12	10	9	11	23	17	9
April	13	14	10	9	13	18	12	12
Mei	15	15	10	7	7	19	13	14
Juni	13	11	5	7	8	25	17	15
Juli	9	9	6	5	8	29	19	13
Augustus	9	7	7	9	11	29	17	11
September	7	11	8	11	15	25	13	10
Oktober	4	10	10	13	22	25	10	6
November	4	6	8	14	26	26	10	6
December	4	10	9	9	21	31	12	5

windrichting per maand in %

Het aandeel windrichting per maand op basis van de klimatologische periode 1991-2020.

14. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat zich meer gegadigden zullen melden die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

15. Metten met twee maten

De particuliere woningbouwers van Waterrijk hebben binnen de strenge en hoge kwaliteitseisen van het Bestemmingsplan en welstand hun woningen gebouwd. Zij mochten geen concessies doen ten aanzien van de kwaliteit, ook als het niet binnen de begroting paste. Zij mochten ook niet bouwen buiten de kaders van het bestemmingsplan. U bent ongeloofwaardig als u enerzijds nieuwe bewoners een hoge kwaliteitseis oplegt met referentie aan het bestemmingsplan -soms tot op het onzinnige af zoals een oprit die geen 20 cm naar links mag worden verplaatst- en anderzijds in dezelfde wijk opeens een kwantitatief concept selecteert waarvoor de regels niet meer lijken te gelden. Wat maakt dat u ervoor kiest met 2 maten te meten?

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces de omwonenden, uw inwoners en de andere ondernemers die destijds hebben ingeschreven volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de enige oplossing is en daarmee de schaalvergroting gerechtvaardigd is. Binnen dat proces is de gemeente op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners en omwonenden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan voornamelijk op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 werkdagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien de significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Informatie is enkel tijdens de noodzakelijk formele informatieavonden gegeven. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD;

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.

"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."

Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat men zou verwachten, is het huidig voorliggende plan niet kleiner geworden maar juist nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Bij de selectie is een oppervlak van 3000 m² ingediend nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m² bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, nu komt er nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Na het indienen van de zienswijzen door de omwonenden in 2021, dat in de meeste gevallen echt een noodkreet was, is geen formele reactie vanuit de gemeente gekomen. Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal

zienswijzen 2021 over deze plannen.

en een aantal individuele burgers hebben toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl de bewoners verwachtte dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom zijn alle zienswijzen én de bezwaren/inzichten van omwonenden uit 2021 onbeantwoord gebleven?
- b) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt, ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet enkel de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Goede plattegronden doorsnedes of aanzichten waren niet te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke burger participatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het vooruitzicht, ervoor gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen.

Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren.

Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden.

Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen.

Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7 x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijziging kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken door in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

De hoogte, betreedbaarheid en de beoogde zip-line aansluiting op het high-rope parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezende geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gejoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet binnen het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

- a) Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter;

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om naast een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er wordt in de toets 1 FEC nabij een plas genoemd, daar zit geen woonwijk naast maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland. Dan kan ook dubbel gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen en het zit dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Blijf met een grootschalige voorziening weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan zijn geen kaders aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type door ondernemer. De mindset van bezoekers van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas en in de watergangen langs de woningen voor kunnen komen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie aan te ontwikkelen. Dit neigt naar grootheidswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van de zwaarwegende bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum

van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen heeft u in uw plannen niet kunnen duiden wat hiermee beoogd wordt. Wij zien verduidelijking graag tegemoet.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan. In de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.500 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekerdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekerdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijden gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.
- d) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.
- e) De Verkeerskundige Onderbouwing neemt in haar onderzoek het voetpad Potterspromenade niet mee. Wij zijn van mening dat dit voetpad wel in het verkeerskundig onderzoek meegenomen moet worden.

■ Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het beoogde grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Linksom of rechtsom zullen wij daar als omwonenden last van hebben. Nu al wordt gretig gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen aan De Gasperilaan om een rondje plas te doen, maar we zitten niet te wachten op overlast door bezoekers van een FEC.

Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

- c) In de huidige situatie maken wandelaars gebruik van de parkeergelegenheid en is de parkeerplaats regelmatig vol. Wij zien deze bezoekers en aantallen niet terug in de onderzoeken.

9. Aansprakelijkheid voor schade – waardedaling woningen

De bewoners van Waterrijk hebben hun percelen/ woningen gekocht om aangrenzend aan een rustig natuurgebied te wonen. De kavels werden verkocht onder het mom van "Waterrijk Woerden, waar wonen en natuur samenkomen. Kwaliteit, creativiteit, water en groen zijn belangrijke kenmerken van de woonwijk Waterrijk Woerden." Het was niet de bedoeling om aan een druk recreatieterrein met lawaaige evenementen, (besloten) feesten en regelmatige auto-infarcts te komen wonen. Alles overziende wordt grote overlast verwacht als u de plannen (ongewijzigd) goedkeurt. Alsdan wordt door de bewoners van Waterrijk gevreesd voor significante waardevermindering van de woningen. Derhalve stellen wij de gemeente hierbij aansprakelijk voor schade van waardevermindering van onroerend goed en eventuele andersoortige schade.

10. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien. In plaats van het reduceren van dit concept Bestemmingsplan, zijn wij van mening dat dit omvangrijke plan in z'n geheel van tafel moet. In plaats daarvan dient een passend ontwerp binnen het vigerend bestemmingsplan te worden ontworpen samen met de omwonenden.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

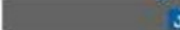
Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Het mag u duidelijk zijn dat het voorstel onze instemming niet heeft en wij geven u mee dat wij verdere juridische stappen voorbereiden in geval de Raad het plan zou goedkeuren.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

 J
 J

Zienswijze 27

Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 31 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als bewonerscollectief van Waterrijk Zuid (15 woningen), zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie. Uw voorstel heeft niet onze instemming.

We zijn **voor** een kleinschalig plan zoals het vigerend bestemmingsplan beoogt.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die hierna uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden. We zien uw reactie graag tegemoet.



1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die al in Waterrijk wonen en gaan wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht. Men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de kopers van de kavels en de woningen in Waterrijk.
- b) In de AKTB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN) Er is **niet** aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen **niet** schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Na selectie heeft zij haar plannen opnieuw meer dan verdubbeld. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijzing de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen veel kleiner in omvang zijn en toch ook

voldoende rendabel zijn om jaren achtereenvolgend te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.

- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel-, beheer- en onderhoudskosten bij de ondernemer neer te leggen. Tevens heeft de gemeente verzuimd om goede afspraken te maken én toezicht te houden op de door haar gecontracteerde zandontginning, hetgeen extra investeringen vraagt. Derhalve drukken al deze kosten zwaar op het ondernemingsrendabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als omwonenden en inwoners van Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
- g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar omwonenden en bewoners van Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan, een grootschalige regionale functie en zware negatieve impact op onze leefomgeving.
- h) De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m² groot zou zijn. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m² bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de prefabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen ook een rondje in en om de plas gaat doen?
- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.

d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een laddertoets bijgevoegd. In de laddertoets dient aangetoond te worden dat behoefte is aan deze ontwikkeling. In de laddertoets wordt gesteld: "De dynamiek van de branche heeft ertoe geleid dat het aanbod aan vrijetijdsconcepten (dagrecreatie) in de afgelopen jaren is gestegen en dat het aantal bezoekers over een groter aanbod moet worden verdeeld."

In de laddertoets wordt hiermee feitelijk al aangegeven dat de vraag naar dergelijke ontwikkelingen beperkt is, en het aantal vergelijkbare vrijetijdsconcepten de laatste jaren flink toeneemt. Opvallend is dat het rapport dateert uit 2020, wat inhoudt dat deze 3,5 jaar geleden is uitgevoerd waarbij bij het aantonen van de kwantitatieve behoefte zelfs nog gebruik is gemaakt van gegevens uit 2017.

- a) Voor het aantonen van de kwantitatieve behoefte is dit een zeer verouderd rapport.
- b) Gezien bovenstaande kan gesteld worden dat er op geen enkele wijze is onderbouwd dat er überhaupt behoefte is aan een dergelijke dagrecreatieve voorziening.

6. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die bewoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

7. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als betrokkenen ons slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De AKTB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer. De bevindingen uit de ecologische quickscan (SAB, 4 augustus 2020) alsmede nader soortenonderzoek (SAB, 12 mei 2021) uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan gaan duidelijk een andere kant op dan het AKTB van destijds. Gezien de zorgen met betrekking tot de negatieve gevolgen voor beschermde soorten en gebieden, is het uitvoeren van een gedegen onderzoek noodzakelijk.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet

ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.

- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan gebruiken, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.
- f) De kavels binnen Waterrijk Zuid zijn in de afgelopen jaren ontwikkeld en verkocht. Bewoners hebben deze gekocht, uitgaande van het vigerende bestemmingsplan. Nu de villawijk zo goed als voltooid is, gooit de gemeente het bestemmingsplan om. Een opmerkelijke gang van zaken zeker gezien het feit dat deze directe omwonenden nauwelijks betrokken zijn bij de verdere ontwikkeling.
- g) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- h) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onafhankelijk onderzoek naar het totaal aan geluidsbelasting vanwege voorgenomen plannen is noodzakelijk.
- i) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden. In de (gedateerde) AKTB-rapportage staat:
 - dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
 - Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
 - In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"
 - Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
 - Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
 - Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
 - Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied. Een Quick scan is onvoldoende ter onderbouwing.

- i) Volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dateert het bodemonderzoek van de nul-eindsituatie uit 2012 en het nadere bodemonderzoek uit 2015. Uit de toelichting blijkt niet dat er na die datum nog bodemonderzoek is uitgevoerd. Er is eerder verontreiniging gevonden; volgens de toelichting zou deze zijn gesaneerd in 2015/2016. Aangezien er niet duidelijk is wat er in de tussentijd op de locatie is gebeurd, is de vraag waarom geen (actualiserend) bodemonderzoek is uitgevoerd met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Dit is met name ook van belang gezien de gevoelige

recreatieve verblijfsfunctie en het benodigde grondverzet. Daarbij: hoe is/wordt geborgd dat (mogelijk) vervuilde grond wordt toegepast in de leeflaag?

- j) Stikstofdepositie; In paragraaf 4.12 van de toelichting wordt gesproken over een piek van 1900 mvt/dag, terwijl in de stikstofrapportage paragraaf 3.3.2 wordt gesproken over een piek van 1500 mvt/dag. Het verschil toont aan dat er geen zorgvuldige berekening is uitgevoerd.

8. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor minder overlast zal zijn en een win- win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

9. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners van Waterrijk en Woerden als geheel, zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Echter, nu ligt een megalomaan plan voor met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten, besloten feesten voor 1000 man, 225.000 bezoekers per jaar en met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem.

Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

10. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [REDACTED] is discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met een half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

11. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit anno 2024. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft het gebouw gebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
- o De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.

- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksooppervlak per jaar.
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) Er ligt geen recente stikstof berekening. Deze dient uitgevoerd te worden. In dit onderzoek dient het effect van de verhoogde waarde van de snelweg meegenomen te worden.
- d) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduretijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen en kan dus met de huidige rapportages en onderzoeken niet gegund worden.

12. Toegang tot het strand

- a) Het strand heeft een waardevolle recreatiefunctie voor omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en haar directe omgeving.
- b) In de huidige plannen wordt het volle eigendom, voor zover wij weten, overgedragen aan de ondernemer. Hiermee verliest gemeente Woerden haar directe zeggenschap over de toekomstige exploitatie.
- c) Gezien de huidige argumentatie over rentabiliteit zien wij een risico voor tarifiering door de ondernemer van de toegang tot en gebruik van het strand ten behoeve van de omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en directe omgeving.
- d) Bij eventuele tarifiering zal de overlast en druk in de wijk opnieuw toenemen (vergelijk overlastsituaties uit het verleden zoals aan het Meer van Annecy en speeltuin Stormeer).
- e) In het huidige proces heeft noch de gemeente, noch de ondernemer volledige garantie afgegeven over blijvende vrije toegang tot het strand.
- f) We willen we aangeven dat het **toegang tot het strand te allen tijden gratis** moet blijven.
- g) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.

13. Impact op de wind

Nagenoeg het jaar rond wordt door omwonenden de plas gebruikt voor waterrecreatie, zoals suppen, varen, zeilen en windsurfen. De windrichting in Nederland is overwegend zuidwest (zie tabel hieronder). Gezien de zuidwestelijke ligging aan de plas van de voorziene bebouwing, zal de geplande schaalvergroting letterlijk ons de wind uit de zeilen nemen. Zeker de volwassen en/of gevorderde recreant zal hier last van hebben. De gemeente heeft niet/onvoldoende onderzoek en onderbouwing geleverd wat de impact is van deze schaalvergroting op de wind en beperkende werking op het windsurfen en zeilen. Ons inziens had dit onderbouwd en afgestemd moeten worden middels burgerparticipatie.

Voorkomen van windrichting per maand



	Noord	Noordoost	Oost	Zuidoost	Zuid	Zuidwest	West	Noordwest
Januari	3	10	9	10	19	31	11	7
Februari	5	10	8	10	17	27	14	8
Maart	8	12	10	9	11	23	17	9
April	13	14	10	9	13	18	12	12
Mei	15	15	10	7	7	19	13	14
Juni	13	11	5	7	8	25	17	15
Juli	9	9	6	5	8	29	19	13
Augustus	9	7	7	9	11	29	17	11
September	7	11	8	11	15	25	13	10
Oktober	4	10	10	13	22	25	10	6
November	4	6	8	14	26	26	10	6
December	4	10	9	9	21	31	12	5

windrichting per maand in %

Het aandeel windrichting per maand op basis van de klimatologische periode 1991-2020.

14. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat zich meer gegadigden zullen melden die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

15. Metten met twee maten

De particuliere woningbouwers van Waterrijk hebben binnen de strenge en hoge kwaliteitseisen van het Bestemmingsplan en welstand hun woningen gebouwd. Zij mochten geen concessies doen ten aanzien van de kwaliteit, ook als het niet binnen de begroting paste. Zij mochten ook niet bouwen buiten de kaders van het bestemmingsplan. U bent ongeloofwaardig als u enerzijds nieuwe bewoners een hoge kwaliteitseis oplegt met referentie aan het bestemmingsplan -soms tot op het onzinnige af zoals een oprit die geen 20 cm naar links mag worden verplaatst- en anderzijds in dezelfde wijk opeens een kwantitatief concept selecteert waarvoor de regels niet meer lijken te gelden. Wat maakt dat u ervoor kiest met 2 maten te meten?

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces de omwonenden, uw inwoners en de andere ondernemers die destijds hebben ingeschreven volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de enige oplossing is en daarmee de schaalvergroting gerechtvaardigd is. Binnen dat proces is de gemeente op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners en omwonenden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan voornamelijk op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 werkdagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien de significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Informatie is enkel tijdens de noodzakelijk formele informatieavonden gegeven. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD;

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.

"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."

Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat men zou verwachten, is het huidig voorliggende plan niet kleiner geworden maar juist nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Bij de selectie is een oppervlak van 3000 m2 ingediend nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m2 bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, nu komt er nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Na het indienen van de zienswijzen door de omwonenden in 2021, dat in de meeste gevallen echt een noodkreet was, is geen formele reactie vanuit de gemeente gekomen. Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal

zienswijzen 2021 over deze plannen.

en een aantal individuele burgers hebben toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl de bewoners verwachtte dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom zijn alle zienswijzen én de bezwaren/inzichten van omwonenden uit 2021 onbeantwoord gebleven?
- b) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt, ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet enkel de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Goede plattegronden doorsnedes of aanzichten waren niet te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke burger participatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het vooruitzicht, ervoor gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen.

Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren.

Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden.

Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen.

Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7 x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijziging kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken door in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

De hoogte, betreedbaarheid en de beoogde zip-line aansluiting op het high-rope parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezende geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gejoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet binnen het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

- a) Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter;

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om naast een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er wordt in de toets 1 FEC nabij een plas genoemd, daar zit geen woonwijk naast maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland. Dan kan ook dubbel gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen en het zit dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Blijf met een grootschalige voorziening weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan zijn geen kaders aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type door ondernemer. De mindset van bezoekers van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas en in de watergangen langs de woningen voor kunnen komen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie aan te ontwikkelen. Dit neigt naar groothedswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van de zwaarwegende bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum

van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen heeft u in uw plannen niet kunnen duiden wat hiermee beoogd wordt. Wij zien verduidelijking graag tegemoet.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan. In de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.500 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijden gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.
- d) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.
- e) De Verkeerskundige Onderbouwing neemt in haar onderzoek het voetpad Potterspromenade niet mee. Wij zijn van mening dat dit voetpad wel in het verkeerskundig onderzoek meegenomen moet worden.

■ Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het beoogde grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Linksom of rechtsom zullen wij daar als omwonenden last van hebben. Nu al wordt gretig gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen aan De Gasperilaan om een rondje plas te doen, maar we zitten niet te wachten op overlast door bezoekers van een FEC.

Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de berm of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

- c) In de huidige situatie maken wandelaars gebruik van de parkeergelegenheid en is de parkeerplaats regelmatig vol. Wij zien deze bezoekers en aantallen niet terug in de onderzoeken.

9. Aansprakelijkheid voor schade – waardedaling woningen

De bewoners van Waterrijk hebben hun percelen/ woningen gekocht om aangrenzend aan een rustig natuurgebied te wonen. De kavels werden verkocht onder het mom van "Waterrijk Woerden, waar wonen en natuur samenkomen. Kwaliteit, creativiteit, water en groen zijn belangrijke kenmerken van de woonwijk Waterrijk Woerden." Het was niet de bedoeling om aan een druk recreatieterrein met lawaaige evenementen, (besloten) feesten en regelmatige auto-infarcts te komen wonen. Alles overziende wordt grote overlast verwacht als u de plannen (ongewijzigd) goedkeurt. Alsdan wordt door de bewoners van Waterrijk gevreesd voor significante waardevermindering van de woningen. Derhalve stellen wij de gemeente hierbij aansprakelijk voor schade van waardevermindering van onroerend goed en eventuele andersoortige schade.

10. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien. In plaats van het reduceren van dit concept Bestemmingsplan, zijn wij van mening dat dit omvangrijke plan in z'n geheel van tafel moet. In plaats daarvan dient een passend ontwerp binnen het vigerend bestemmingsplan te worden ontworpen samen met de omwonenden.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Het mag u duidelijk zijn dat het voorstel onze instemming niet heeft en wij geven u mee dat wij verdere juridische stappen voorbereiden in geval de Raad het plan zou goedkeuren.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

A redacted signature block consisting of a dark grey rectangular area. Within this area, there are three small, illegible icons or marks: a blue 'J' at the top left, a blue 'J' at the top right, and a red '3' with a blue 'J' below it at the bottom left.

Zienswijze 28

Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 31 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als bewoners van [REDACTED], zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie. Uw voorstel heeft niet onze instemming.

Ik ben **voor** een kleinschalig plan zoals het vigerend bestemmingsplan beoogt. Ik ben ook **voor** de nieuwbouw van de watersportvereniging.

Mijn zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die hierna uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geef ik u hierbij mijn zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van mijn zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden.

Ik zie uw reactie graag tegemoet.

[REDACTED]

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die al in Waterrijk wonen en gaan wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht. Men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de kopers van de kavels en de woningen in Waterrijk.
- b) In de AKTB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN) Er is **niet** aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen **niet** schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek.

Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Na selectie heeft zij haar plannen opnieuw meer dan verdubbeld. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijzing de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen veel kleiner in omvang zijn en toch ook

voldoende rendabel zijn om jaren achtereenvolgend te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.

- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel-, beheer- en onderhoudskosten bij de ondernemer neer te leggen. Tevens heeft de gemeente verzuimd om goede afspraken te maken én toezicht te houden op de door haar gecontracteerde zandontginning, hetgeen extra investeringen vraagt. Derhalve drukken al deze kosten zwaar op het ondernemingsrendabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als omwonenden en inwoners van Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
- g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar omwonenden en bewoners van Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan, een grootschalige regionale functie en zware negatieve impact op onze leefomgeving.
- h) De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m² groot zou zijn. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m² bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de pretpark, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen ook een rondje in en om de plas gaat doen?
- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.

d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een laddertoets bijgevoegd. In de laddertoets dient aangetoond te worden dat behoefte is aan deze ontwikkeling. In de laddertoets wordt gesteld: "De dynamiek van de branche heeft ertoe geleid dat het aanbod aan vrijetijdsconcepten (dagrecreatie) in de afgelopen jaren is gestegen en dat het aantal bezoekers over een groter aanbod moet worden verdeeld."

In de laddertoets wordt hiermee feitelijk al aangegeven dat de vraag naar dergelijke ontwikkelingen beperkt is, en het aantal vergelijkbare vrijetijdsconcepten de laatste jaren flink toeneemt. Opvallend is dat het rapport dateert uit 2020, wat inhoudt dat deze 3,5 jaar geleden is uitgevoerd waarbij bij het aantonen van de kwantitatieve behoefte zelfs nog gebruik is gemaakt van gegevens uit 2017.

- a) Voor het aantonen van de kwantitatieve behoefte is dit een zeer verouderd rapport.
- b) Gezien bovenstaande kan gesteld worden dat er op geen enkele wijze is onderbouwd dat er überhaupt behoefte is aan een dergelijke dagrecreatieve voorziening.

6. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die bewoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

7. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als betrokkenen ons slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De AKTB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer. De bevindingen uit de ecologische quickscan (SAB, 4 augustus 2020) alsmede nader soortenonderzoek (SAB, 12 mei 2021) uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan gaan duidelijk een andere kant op dan het AKTB van destijds. Gezien de zorgen met betrekking tot de negatieve gevolgen voor beschermde soorten en gebieden, is het uitvoeren van een gedegen onderzoek noodzakelijk.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet

ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.

- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan gebruiken, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.
- f) De kavels binnen Waterrijk Zuid zijn in de afgelopen jaren ontwikkeld en verkocht. Bewoners hebben deze gekocht, uitgaande van het vigerende bestemmingsplan. Nu de villawijk zo goed als voltooid is, gooit de gemeente het bestemmingsplan om. Een opmerkelijke gang van zaken zeker gezien het feit dat deze directe omwonenden nauwelijks betrokken zijn bij de verdere ontwikkeling.
- g) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- h) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onafhankelijk onderzoek naar het totaal aan geluidsbelasting vanwege voorgenomen plannen is noodzakelijk.
- i) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden. In de (gedateerde) AKTB-rapportage staat:

- dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
- Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
- In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"
- Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
- Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
- Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
- Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied. Een Quick scan is onvoldoende ter onderbouwing.

- i) Volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dateert het bodemonderzoek van de nul-eindsituatie uit 2012 en het nadere bodemonderzoek uit 2015. Uit de toelichting blijkt niet dat er na die datum nog bodemonderzoek is uitgevoerd. Er is eerder verontreiniging gevonden; volgens de toelichting zou deze zijn gesaneerd in 2015/2016. Aangezien er niet duidelijk is wat er in de tussentijd op de locatie is gebeurd, is de vraag waarom geen (actualiserend) bodemonderzoek is uitgevoerd met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Dit is met name ook van belang gezien de gevoelige

recreatieve verblijfsfunctie en het benodigde grondverzet. Daarbij: hoe is/wordt geborgd dat (mogelijk) vervuilde grond wordt toegepast in de leeflaag?

- j) Stikstofdepositie; In paragraaf 4.12 van de toelichting wordt gesproken over een piek van 1900 mvt/dag, terwijl in de stikstofrapportage paragraaf 3.3.2 wordt gesproken over een piek van 1500 mvt/dag. Het verschil toont aan dat er geen zorgvuldige berekening is uitgevoerd.

8. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor minder overlast zal zijn en een win- win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

9. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners van Waterrijk en Woerden als geheel, zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Echter, nu ligt een megalomaan plan voor met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten, besloten feesten voor 1000 man, 225.000 bezoekers per jaar en met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem.

Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

10. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [REDACTED] is discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met een half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

11. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit anno 2024. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft het gebouw gebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
- c) De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.

- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksooppervlak per jaar.
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) Er ligt geen recente stikstof berekening. Deze dient uitgevoerd te worden. In dit onderzoek dient het effect van de verhoogde waarde van de snelweg meegenomen te worden.
- d) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduretijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen en kan dus met de huidige rapportages en onderzoeken niet gegund worden.

12. Toegang tot het strand

- a) Het strand heeft een waardevolle recreatiefunctie voor omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en haar directe omgeving.
- b) In de huidige plannen wordt het volle eigendom, voor zover wij weten, overgedragen aan de ondernemer. Hiermee verliest gemeente Woerden haar directe zeggenschap over de toekomstige exploitatie.
- c) Gezien de huidige argumentatie over rentabiliteit zien wij een risico voor tarifiering door de ondernemer van de toegang tot en gebruik van het strand ten behoeve van de omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en directe omgeving.
- d) Bij eventuele tarifiering zal de overlast en druk in de wijk opnieuw toenemen (vergelijk overlastsituaties uit het verleden zoals aan het Meer van Annecy en speeltuin Stormeer).
- e) In het huidige proces heeft noch de gemeente, noch de ondernemer volledige garantie afgegeven over blijvende vrije toegang tot het strand.
- f) We willen we aangeven dat het **toegang tot het strand te allen tijden gratis** moet blijven.
- g) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.

13. Impact op de wind

Nagenoeg het jaar rond wordt door omwonenden de plas gebruikt voor waterrecreatie, zoals suppen, varen, zeilen en windsurfen. De windrichting in Nederland is overwegend zuidwest (zie tabel hieronder). Gezien de zuidwestelijke ligging aan de plas van de voorziene bebouwing, zal de geplande schaalvergroting letterlijk ons de wind uit de zeilen nemen. Zeker de volwassen en/of gevorderde recreant zal hier last van hebben. De gemeente heeft niet/onvoldoende onderzoek en onderbouwing geleverd wat de impact is van deze schaalvergroting op de wind en beperkende werking op het windsurfen en zeilen. Ons inziens had dit onderbouwd en afgestemd moeten worden middels burgerparticipatie.

Voorkomen van windrichting per maand



	Noord	Noordoost	Oost	Zuidoost	Zuid	Zuidwest	West	Noordwest
Januari	3	10	9	10	19	31	11	7
Februari	5	10	8	10	17	27	14	8
Maart	8	12	10	9	11	23	17	9
April	13	14	10	9	13	18	12	12
Mei	15	15	10	7	7	19	13	14
Juni	13	11	5	7	8	25	17	15
Juli	9	9	6	5	8	29	19	13
Augustus	9	7	7	9	11	29	17	11
September	7	11	8	11	15	25	13	10
Oktober	4	10	10	13	22	25	10	6
November	4	6	8	14	26	26	10	6
December	4	10	9	9	21	31	12	5

windrichting per maand in %

Het aandeel windrichting per maand op basis van de klimatologische periode 1991-2020.

14. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat zich meer gegadigden zullen melden die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

15. Meten met twee maten

De particuliere woningbouwers van Waterrijk hebben binnen de strenge en hoge kwaliteitseisen van het Bestemmingsplan en welstand hun woningen gebouwd. Zij mochten geen concessies doen ten aanzien van de kwaliteit, ook als het niet binnen de begroting paste. Zij mochten ook niet bouwen buiten de kaders van het bestemmingsplan. U bent ongeloofwaardig als u enerzijds nieuwe bewoners een hoge kwaliteitseis oplegt met referentie aan het bestemmingsplan -soms tot op het onzinnige af zoals een oprit die geen 20 cm naar links mag worden verplaatst- en anderzijds in dezelfde wijk opeens een kwantitatief concept selecteert waarvoor de regels niet meer lijken te gelden. Wat maakt dat u ervoor kiest met 2 maten te meten?

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces de omwonenden, uw inwoners en de andere ondernemers die destijds hebben ingeschreven volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de enige oplossing is en daarmee de schaalvergroting gerechtvaardigd is. Binnen dat proces is de gemeente op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners en omwonenden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan voornamelijk op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 werkdagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien de significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Informatie is enkel tijdens de noodzakelijk formele informatieavonden gegeven. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD;

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.

"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."

Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat men zou verwachten, is het huidig voorliggende plan niet kleiner geworden maar juist nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Bij de selectie is een oppervlak van 3000 m2 ingediend nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m2 bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, nu komt er nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Na het indienen van de zienswijzen door de omwonenden in 2021, dat in de meeste gevallen echt een noodkreet was, is geen formele reactie vanuit de gemeente gekomen. Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal

zienswijzen 2021 over deze plannen.

en een aantal individuele burgers hebben toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl de bewoners verwachtte dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom zijn alle zienswijzen én de bezwaren/inzichten van omwonenden uit 2021 onbeantwoord gebleven?
- b) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt, ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet enkel de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Goede plattegronden doorsnedes of aanzichten waren niet te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke burger participatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het vooruitzicht, ervoor gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen.

Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren.

Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden.

Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen.

Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7 x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijziging kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken door in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

De hoogte, betreedbaarheid en de beoogde zip-line aansluiting op het high-rope parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezende geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gejoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet binnen het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

- a) Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter;

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om naast een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er wordt in de toets 1 FEC nabij een plas genoemd, daar zit geen woonwijk naast maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland. Dan kan ook dubbel gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen en het zit dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Blijf met een grootschalige voorziening weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan zijn geen kaders aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type door ondernemer. De mindset van bezoekers van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas en in de watergangen langs de woningen voor kunnen komen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie aan te ontwikkelen. Dit neigt naar grootheidswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van de zwaarwegende bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum

van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen heeft u in uw plannen niet kunnen duiden wat hiermee beoogd wordt. Wij zien verduidelijking graag tegemoet.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan. In de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.500 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekerdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekerdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijden gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.
- d) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.
- e) De Verkeerskundige Onderbouwing neemt in haar onderzoek het voetpad Potterspromenade niet mee. Wij zijn van mening dat dit voetpad wel in het verkeerskundig onderzoek meegenomen moet worden.

■ Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het beoogde grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Linksom of rechtsom zullen wij daar als omwonenden last van hebben. Nu al wordt gretig gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen aan De Gasperilaan om een rondje plas te doen, maar we zitten niet te wachten op overlast door bezoekers van een FEC.

Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

- c) In de huidige situatie maken wandelaars gebruik van de parkeergelegenheid en is de parkeerplaats regelmatig vol. Wij zien deze bezoekers en aantallen niet terug in de onderzoeken.

9. Aansprakelijkheid voor schade – waardedaling woningen

De bewoners van Waterrijk hebben hun percelen/ woningen gekocht om aangrenzend aan een rustig natuurgebied te wonen. De kavels werden verkocht onder het mom van "Waterrijk Woerden, waar wonen en natuur samenkomen. Kwaliteit, creativiteit, water en groen zijn belangrijke kenmerken van de woonwijk Waterrijk Woerden." Het was niet de bedoeling om aan een druk recreatieterrein met lawaaige evenementen, (besloten) feesten en regelmatige auto-infarcts te komen wonen. Alles overziende wordt grote overlast verwacht als u de plannen (ongewijzigd) goedkeurt. Alsdan wordt door de bewoners van Waterrijk gevreesd voor significante waardevermindering van de woningen. Derhalve stellen wij de gemeente hierbij aansprakelijk voor schade van waardevermindering van onroerend goed en eventuele andersoortige schade.

10. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien. In plaats van het reduceren van dit concept Bestemmingsplan, zijn wij van mening dat dit omvangrijke plan in z'n geheel van tafel moet. In plaats daarvan dient een passend ontwerp binnen het vigerend bestemmingsplan te worden ontworpen samen met de omwonenden.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Het mag u duidelijk zijn dat het voorstel onze instemming niet heeft en wij geven u mee dat wij verdere juridische stappen voorbereiden in geval de Raad het plan zou goedkeuren.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

Betrokken bewoners



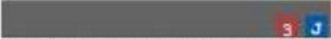
Zienswijze 29

Aan
Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 31 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als bewoners van  zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie. Uw voorstel heeft niet onze instemming.

We zijn **voor** een kleinschalig plan zoals het vigerend bestemmingsplan beoogt.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die hierna uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden. We zien uw reactie graag tegemoet.



1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die al in Waterrijk wonen en gaan wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht. Men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de kopers van de kavels en de woningen in Waterrijk.
- b) In de AKTB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN) Er is **niet** aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen **niet** schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Na selectie heeft zij haar plannen opnieuw meer dan verdubbeld. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijzing de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen veel kleiner in omvang zijn en toch ook

voldoende rendabel zijn om jaren achtereenvolgend te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.

- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel-, beheer- en onderhoudskosten bij de ondernemer neer te leggen. Tevens heeft de gemeente verzuimd om goede afspraken te maken én toezicht te houden op de door haar gecontracteerde zandontginning, hetgeen extra investeringen vraagt. Derhalve drukken al deze kosten zwaar op het ondernemingsrendabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als omwonenden en inwoners van Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
- g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar omwonenden en bewoners van Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan, een grootschalige regionale functie en zware negatieve impact op onze leefomgeving.
- h) De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m2 groot zou zijn. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m2 bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen ook een rondje in en om de plas gaat doen?
- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.

d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een laddertoets bijgevoegd. In de laddertoets dient aangetoond te worden dat behoefte is aan deze ontwikkeling. In de laddertoets wordt gesteld: "De dynamiek van de branche heeft ertoe geleid dat het aanbod aan vrijetijdsconcepten (dagrecreatie) in de afgelopen jaren is gestegen en dat het aantal bezoekers over een groter aanbod moet worden verdeeld."

In de laddertoets wordt hiermee feitelijk al aangegeven dat de vraag naar dergelijke ontwikkelingen beperkt is, en het aantal vergelijkbare vrijetijdsconcepten de laatste jaren flink toeneemt. Opvallend is dat het rapport dateert uit 2020, wat inhoudt dat deze 3,5 jaar geleden is uitgevoerd waarbij bij het aantonen van de kwantitatieve behoefte zelfs nog gebruik is gemaakt van gegevens uit 2017.

- a) Voor het aantonen van de kwantitatieve behoefte is dit een zeer verouderd rapport.
- b) Gezien bovenstaande kan gesteld worden dat er op geen enkele wijze is onderbouwd dat er überhaupt behoefte is aan een dergelijke dagrecreatieve voorziening.

6. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die bewoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

7. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als betrokkenen ons slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De AKTB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer. De bevindingen uit de ecologische quickscan (SAB, 4 augustus 2020) alsmede nader soortenonderzoek (SAB, 12 mei 2021) uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan gaan duidelijk een andere kant op dan het AKTB van destijds. Gezien de zorgen met betrekking tot de negatieve gevolgen voor beschermde soorten en gebieden, is het uitvoeren van een gedegen onderzoek noodzakelijk.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet

ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.

- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan gebruiken, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.
- f) De kavels binnen Waterrijk Zuid zijn in de afgelopen jaren ontwikkeld en verkocht. Bewoners hebben deze gekocht, uitgaande van het vigerende bestemmingsplan. Nu de villawijk zo goed als voltooid is, gooit de gemeente het bestemmingsplan om. Een opmerkelijke gang van zaken zeker gezien het feit dat deze directe omwonenden nauwelijks betrokken zijn bij de verdere ontwikkeling.
- g) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- h) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onafhankelijk onderzoek naar het totaal aan geluidsbelasting vanwege voorgenomen plannen is noodzakelijk.
- i) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden. In de (gedateerde) AKTB-rapportage staat:

- dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
- Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
- In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"
- Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
- Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
- Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
- Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied. Een Quick scan is onvoldoende ter onderbouwing.

- i) Volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dateert het bodemonderzoek van de nul-eindsituatie uit 2012 en het nadere bodemonderzoek uit 2015. Uit de toelichting blijkt niet dat er na die datum nog bodemonderzoek is uitgevoerd. Er is eerder verontreiniging gevonden; volgens de toelichting zou deze zijn gesaneerd in 2015/2016. Aangezien er niet duidelijk is wat er in de tussentijd op de locatie is gebeurd, is de vraag waarom geen (actualiserend) bodemonderzoek is uitgevoerd met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Dit is met name ook van belang gezien de gevoelige

recreatieve verblijfsfunctie en het benodigde grondverzet. Daarbij: hoe is/wordt geborgd dat (mogelijk) vervuilde grond wordt toegepast in de leeflaag?

- j) Stikstofdepositie; In paragraaf 4.12 van de toelichting wordt gesproken over een piek van 1900 mvt/dag, terwijl in de stikstofrapportage paragraaf 3.3.2 wordt gesproken over een piek van 1500 mvt/dag. Het verschil toont aan dat er geen zorgvuldige berekening is uitgevoerd.

8. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor minder overlast zal zijn en een win- win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

9. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners van Waterrijk en Woerden als geheel, zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Echter, nu ligt een megalomaan plan voor met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten, besloten feesten voor 1000 man, 225.000 bezoekers per jaar en met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem.

Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

10. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [REDACTED] is discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met een half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

11. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit anno 2024. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft het gebouw gebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
- c) De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.

- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksooppervlak per jaar.
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) Er ligt geen recente stikstof berekening. Deze dient uitgevoerd te worden. In dit onderzoek dient het effect van de verhoogde waarde van de snelweg meegenomen te worden.
- d) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduretijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen en kan dus met de huidige rapportages en onderzoeken niet gegund worden.

12. Toegang tot het strand

- a) Het strand heeft een waardevolle recreatiefunctie voor omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en haar directe omgeving.
- b) In de huidige plannen wordt het volle eigendom, voor zover wij weten, overgedragen aan de ondernemer. Hiermee verliest gemeente Woerden haar directe zeggenschap over de toekomstige exploitatie.
- c) Gezien de huidige argumentatie over rentabiliteit zien wij een risico voor tarifiering door de ondernemer van de toegang tot en gebruik van het strand ten behoeve van de omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en directe omgeving.
- d) Bij eventuele tarifiering zal de overlast en druk in de wijk opnieuw toenemen (vergelijk overlastsituaties uit het verleden zoals aan het Meer van Annecy en speeltuin Stormeer).
- e) In het huidige proces heeft noch de gemeente, noch de ondernemer volledige garantie afgegeven over blijvende vrije toegang tot het strand.
- f) We willen we aangeven dat het **toegang tot het strand te allen tijden gratis** moet blijven.
- g) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.

13. Impact op de wind

Nagenoeg het jaar rond wordt door omwonenden de plas gebruikt voor waterrecreatie, zoals suppen, varen, zeilen en windsurfen. De windrichting in Nederland is overwegend zuidwest (zie tabel hieronder). Gezien de zuidwestelijke ligging aan de plas van de voorziene bebouwing, zal de geplande schaalvergroting letterlijk ons de wind uit de zeilen nemen. Zeker de volwassen en/of gevorderde recreant zal hier last van hebben. De gemeente heeft niet/onvoldoende onderzoek en onderbouwing geleverd wat de impact is van deze schaalvergroting op de wind en beperkende werking op het windsurfen en zeilen. Ons inziens had dit onderbouwd en afgestemd moeten worden middels burgerparticipatie.

Voorkomen van windrichting per maand

	Noord	Noordoost	Oost	Zuidoost	Zuid	Zuidwest	West	Noordwest
Januari	3	10	9	10	19	31	11	7
Februari	5	10	8	10	17	27	14	8
Maart	8	12	10	9	11	23	17	9
April	13	14	10	9	13	18	12	12
Mei	15	15	10	7	7	19	13	14
Juni	13	11	5	7	8	25	17	15
Juli	9	9	6	5	8	29	19	13
Augustus	9	7	7	9	11	29	17	11
September	7	11	8	11	15	25	13	10
Oktober	4	10	10	13	22	25	10	6
November	4	6	8	14	26	26	10	6
December	4	10	9	9	21	31	12	5

windrichting per maand in %

Het aandeel windrichting per maand op basis van de klimatologische periode 1991-2020.

14. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat zich meer gegadigden zullen melden die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

15. Meten met twee maten

De particuliere woningbouwers van Waterrijk hebben binnen de strenge en hoge kwaliteitseisen van het Bestemmingsplan en welstand hun woningen gebouwd. Zij mochten geen concessies doen ten aanzien van de kwaliteit, ook als het niet binnen de begroting paste. Zij mochten ook niet bouwen buiten de kaders van het bestemmingsplan. U bent ongeloofwaardig als u enerzijds nieuwe bewoners een hoge kwaliteitseis oplegt met referentie aan het bestemmingsplan -soms tot op het onzinnige af zoals een oprit die geen 20 cm naar links mag worden verplaatst- en anderzijds in dezelfde wijk opeens een kwantitatief concept selecteert waarvoor de regels niet meer lijken te gelden. Wat maakt dat u ervoor kiest met 2 maten te meten?

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces de omwonenden, uw inwoners en de andere ondernemers die destijds hebben ingeschreven volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de enige oplossing is en daarmee de schaalvergroting gerechtvaardigd is. Binnen dat proces is de gemeente op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners en omwonenden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan voornamelijk op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 werkdagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien de significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Informatie is enkel tijdens de noodzakelijk formele informatieavonden gegeven. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD;

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.

"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."

Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat men zou verwachten, is het huidig voorliggende plan niet kleiner geworden maar juist nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Bij de selectie is een oppervlak van 3000 m2 ingediend nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m2 bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, nu komt er nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Na het indienen van de zienswijzen door de omwonenden in 2021, dat in de meeste gevallen echt een noodkreet was, is geen formele reactie vanuit de gemeente gekomen. Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal

zienswijzen 2021 over deze plannen.

en een aantal individuele burgers hebben toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl de bewoners verwachtte dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom zijn alle zienswijzen én de bezwaren/inzichten van omwonenden uit 2021 onbeantwoord gebleven?
- b) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt, ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet enkel de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Goede plattegronden doorsnedes of aanzichten waren niet te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke burger participatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het vooruitzicht, ervoor gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen.

Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren. Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden.

Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen.

Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7 x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijziging kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken door in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

De hoogte, betreedbaarheid en de beoogde zip-line aansluiting op het high-rope parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezende geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gejoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet binnen het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

- a) Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter;

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om naast een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er wordt in de toets 1 FEC nabij een plas genoemd, daar zit geen woonwijk naast maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland. Dan kan ook dubbel gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen en het zit dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Blijf met een grootschalige voorziening weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan zijn geen kaders aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type door ondernemer. De mindset van bezoekers van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas en in de watergangen langs de woningen voor kunnen komen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie aan te ontwikkelen. Dit neigt naar grootheidswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van de zwaarwegende bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum

van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen heeft u in uw plannen niet kunnen duiden wat hiermee beoogd wordt. Wij zien verduidelijking graag tegemoet.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan. In de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.500 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekerdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekerdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijden gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.
- d) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.
- e) De Verkeerskundige Onderbouwing neemt in haar onderzoek het voetpad Potterspromenade niet mee. Wij zijn van mening dat dit voetpad wel in het verkeerskundig onderzoek meegenomen moet worden.

■ Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het beoogde grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Linksom of rechtsom zullen wij daar als omwonenden last van hebben. Nu al wordt gretig gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen aan De Gasperilaan om een rondje plas te doen, maar we zitten niet te wachten op overlast door bezoekers van een FEC.

Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

- c) In de huidige situatie maken wandelaars gebruik van de parkeergelegenheid en is de parkeerplaats regelmatig vol. Wij zien deze bezoekers en aantallen niet terug in de onderzoeken.

9. Aansprakelijkheid voor schade – waardedaling woningen

De bewoners van Waterrijk hebben hun percelen/ woningen gekocht om aangrenzend aan een rustig natuurgebied te wonen. De kavels werden verkocht onder het mom van "Waterrijk Woerden, waar wonen en natuur samenkomen. Kwaliteit, creativiteit, water en groen zijn belangrijke kenmerken van de woonwijk Waterrijk Woerden." Het was niet de bedoeling om aan een druk recreatieterrein met lawaaige evenementen, (besloten) feesten en regelmatige auto-infarct te komen wonen. Alles overziende wordt grote overlast verwacht als u de plannen (ongewijzigd) goedkeurt. Alsdan wordt door de bewoners van Waterrijk gevreesd voor significante waardevermindering van de woningen. Derhalve stellen wij de gemeente hierbij aansprakelijk voor schade van waardevermindering van onroerend goed en eventuele andersoortige schade.

10. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien. In plaats van het reduceren van dit concept Bestemmingsplan, zijn wij van mening dat dit omvangrijke plan in z'n geheel van tafel moet. In plaats daarvan dient een passend ontwerp binnen het vigerend bestemmingsplan te worden ontworpen samen met de omwonenden.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Het mag u duidelijk zijn dat het voorstel onze instemming niet heeft en wij geven u mee dat wij verdere juridische stappen voorbereiden in geval de Raad het plan zou goedkeuren.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,



Zienswijze 30



Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 30 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als bewoners van [redacted] zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept)bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden. Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten:

1. Proces
2. Participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horeca voorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die al in Waterrijk wonen en gaan wonen een mooi vooruitzicht, men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Wandelaars uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling was een kleinschalige horecapunt, water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de kleinschaligheid van de Cattenbroekerplas.

In de ATKB toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Omdat het genoemde rapport meer dan 10 jaar oud is, kan deze nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden. Wel is een Quick scan Natuur van 4 augustus 2020 toegevoegd aan de bijlagen. Dergelijke Quick scans zijn 3 jaar geldig, dus deze was niet meer geldig bij het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan.

- a) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem wel veel (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied veel rugstreeppadden.
- b) In de ATKB rapportage staat:
 - dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
 - Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
 - In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"
 - Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
 - Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
 - Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
 - Mitigerende maatregelen zijn nodig
- c) De Quick scan Natuur is niet meer geldig en dient geactualiseerd te worden.
- d) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. Hoe komt B&W er bij om zoiets belangrijks in het proces achterwege te laten? De AKTB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer. Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met navenante rapportage. Zonder een M.E.R. en/of een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd

worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.

- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan bebouwen, waarbij volle stranden, 3 geluidsbelastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 man per keer en een denderend geluidsniveau tot 95 dB) ieder jaar zullen plaatsvinden. Wat denkt u dat het effect daarvan is op zeldzame (broedende) dieren? Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van de (beschermde) natuur is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan.
- f) Ook vanuit deze optiek bepleiten wij slechts een deel van het recreatie-eiland kleinschalig te bebouwen of zonder een duur eiland de huidige oever en het strandje herinrichten. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.

2. Aanbesteding 2016

Buiten het zicht van omwonenden en inwoners van Waterrijk/ Woerden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige onderneming, die met een veel groter plan kwam en vervolgens de opdracht binnengesleept heeft. Daar waar andere ondernemers zich met hun plan aan de toenmalige bebouwingsregels hebben houden, heeft de onderneming zich ruimschoots buiten de regels begeven, die zij nu vervolgens eigenhandig naar eigen believen aanpast. Het plan is sinds de aanbesteding ook behoorlijk groter geworden. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet past binnen het bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan.

- a) Op dit moment ging het mis, de verwachting die de bewoners en inwoners van Woerden hadden, sluit niet meer aan bij de richting van de plannen. Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Ook dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen. Derhalve zou aanbesteding over moeten worden gedaan.
- b) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou kunnen zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: of het megalomane plan an sich zorgt voor een opwaartse exploitatiedruk of het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dan dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen zijn veel kleiner in omvang zijn en toch ook voldoende rendabel om jaren achtereen te kunnen bestaan. Denk aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden en bij wat in de regio gebruikelijk is.
- c) Gemeente heeft niet gekeken of ze het beeldkwaliteitsplan wat konden afschalen om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
- d) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar omwonenden en bewoners van Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan met een grootschalige regionale functie.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk geïnitieerd vanuit het wijkplatform is veel respons geweest. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat uit dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

In het plan zijn echter voorzieningen opgenomen die niet aanvullend zijn. Er is al een pretfabriek, er is al een bowlingbaan in Woerden, en er is al een escaperoom in Woerden. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.

- a) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, dat heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen de plas gaan gebruiken en ook een rondje plas gaat doen?
- b) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas. De toets van Ladder Stedelijke ontwikkeling weegt niet alle spelregels mee.

5. Ter visie Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsplan ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het bestemmingsplan, de verwarring dan ook compleet! Hoe kan het zijn dat er een omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er werden van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit reactie gekomen op deze zienswijzen. **Er wordt niet gecommuniceerd met al die bewoners die zich zorgen maken. Het bleef stil.**
- b) De ondernemer en gemeente gaan ondanks alle ingediende zienswijzen onverminderd door met de plannen. De tunnelvisie wordt nogmaals bevestigd.

6. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 kregen we plots een brief waarin stond dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie werd gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Wij zijn voorzichtig met harde conclusies maar met een dergelijke timing roep je als ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert het volgen van een juiste inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken.

7. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks / geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor er minder overlast zal zijn.

8. Onbehoorlijk bestuur

Hier is sprake van onbehoorlijk bestuur en misleiding van de inwoners van Waterrijk en Woerden als geheel. Nu de bouwplannen afgerond zijn in Waterrijk en de inwoners misleid zijn over een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje is het plan megalomaan met 525 parkeerplekken, 1100 fietsenstallingen, 32 toiletten en besloten feesten voor 1000 man en 225.000 bezoekers per jaar met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem. Een grootschalig FEC met een regionale functie, dit staat in groot contrast ten opzichte van de kleinschalige horeca functie dat was beloofd.

Opnieuw getuigt dit van de tunnelvisie van de gemeente. Alsof dit de enige oplossing is voor de Cattenbroekerplas.

9. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigenlijke bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft.", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een bizar plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

Daarnaast is de rol van [REDACTED] op zijn minst discutabel te noemen. Waar hij in Waterrijk werkte als supervisor, werkt hij hier in opdracht van de ondernemer.

- Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen om plan dat haar inwoners niet ziet zitten uit te werken?
- Zoals geschreven dienen B&W bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. ALLE belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, niet alleen die van de onderneming.
- Waarom alle zienswijzen én de bezwaren/inzichten van omwonenden uit 2021 onbeantwoord zijn gebleven en u nu het voornemen heeft om de ongewijzigde publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning uit 2020 goed te keuren, dat is ons dan ook een raadsel.
- Is de rol van [REDACTED] in dit kader zuiver, nadat hij jarenlang voor de gemeente heeft gewerkt als supervisor van Waterrijk?
- Uw gemeenteraad mag bezien of zij hier goedkeuring aan zal geven. Maar een gang naar Raad van State lijkt nodig (ook om erger te voorkomen).

10. Verouderde rapporten - nieuwe (stikstof) normering

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken. Als een recente stikstofberekening ontbreekt, kan de omgevingsvergunning niet worden verleend. Wij verzoeken u hier kritisch naar te kijken.

- Hoe kan het zijn dat deze ondernemer zich niet hoeft te houden aan de huidige wet en regelgeving? Het kan toch niet zo zijn dat als een omgevingsvergunning niet past binnen het bestemmingsplan, de datum van indiening wel geldig is om te voldoen aan de dan geldende wet en regelgeving?

11. Didam arrest

Indien de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.

- We willen gemeente waarschuwen voor het risico dat hiermee samenhangt. Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat er meer partijen zijn die vinden in aanmerking te komen om deze locatie aan te kopen.

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces de omwonenden, uw inwoners en de andere ondernemers die destijds hebben ingeschreven volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van 1 ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Daarnaast voelt dit voor de inwoners van Waterrijk, die destijds binnen de strenge en hoge kwaliteitseisen van het Bestemmingsplan hun woning hebben gebouwd, als meten met 2 maten. Ook zij mochten geen concessies doen ten aanzien van de kwaliteit ook als het niet binnen onze begroting paste en we mochten ook niet bouwen buiten de kaders van het bestemmingsplan. U bent ongeloofwaardig als u enerzijds nieuwe bewoners een hoge kwaliteitseis oplegt met referentie aan het bestemmingsplan -tot op het onzinnige af zoals een oprit die geen 20 cm naar links mag worden verplaatst- en anderzijds in dezelfde wijk opeens een kwantitatief concept omarmt waarvoor de regels opeens niet meer lijken te gelden. Wat maakt dat u ervoor kiest met 2 maten te meten?

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere

aanbestedingsprocedure, - een duidelijk toetsingskader en een wettelijke instemmingsprocedure op basis van het geldende bestemmingsplan.

2. PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners en omwonenden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan ook **enkel** op formele inspraakmomenten.

1. De Omgevingswet

De omgevingswet is 3 dagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet was het logisch geweest als de omwonenden actief betrokken waren geweest bij de totstandkoming van dit plan.

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de geest van de wet moeten handelen, er is geen enkele vorm van participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) **Enkel** de noodzakelijk formele informatieavonden zijn gehouden. Verder heeft er geen enkele vorm van communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd of bevraagd door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van 850 inwoners. Stukje uit het AD:

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.

"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."

Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat je zou verwachten, is het huidige voorliggende plan niet kleiner is geworden maar alleen maar groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Destijds was een oppervlak van 3000 m² beoogd nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 5295m². En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525. En was er destijds al bezwaar op de landmark, komt er nu nog een zipline bij.

- a) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Na het indienen van de zienswijzen door de omwonenden in 2021, dat in de meeste gevallen echt een noodkreet was, is geen reactie vanuit de gemeente gekomen. Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal zienswijzen 2021 over deze plannen. [REDACTED], bewonerscollectief Villawijk Waterrijk-Zuid, [REDACTED] en een aantal individuele burgers hebben toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl de bewoners verwachtte dat de onderneming met de aanbevelingen, tips en suggesties aan de gang zou gaan, zijn er nu ongewijzigde plannen ter inzage / goedkeuring ingediend.

- a) Gemeente negeert haar inwoners door niet op de ingediende zienswijzen te in te gaan en er ook niets mee te doen in het vervolg.
5. De omgevingsvisie
- Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Goede plattegronden waren niet te zien, doorsneden waren niet te zien, enkel globale schematische tekeningen.
- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest.

Er heeft geen enkele vorm van participatie met uw inwoners met betrekking tot dit plan plaatsgevonden. Er is sprake van tunnelvisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren. Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat totaal niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorziening die beoogd was en u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden.

Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen. Ook hier is onze conclusie dat u een nieuwe aanbesteding uit dient te schrijven binnen het bestaande bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin bewoners participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, is de enorme afmeting van het project en de (boven) regionale functie en aantrekkingskracht.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt mogelijke bebouwing van 3840 m2 is opgenomen (bijna 7x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende punten.

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m2 hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m2 overkapping	100	760	760%
max. aantal m2 terras	250	945	378%
max. aantal m2 leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen. Dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Zoiets hadden we ook verwacht, geen megalomaan plan met 5295m2 bebouwing.

Ter vergelijking; dit plan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadhart van Woerden en 2,2 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

a) Wij willen de gemeente er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen. Een andere oplossing zou zijn kijken naar je beeldkwaliteitsplan ipv een ondernemer het te laten oplossen met een grootschalig plan met alle gevolgen van dien, maak bijvoorbeeld geen eiland dat is ook een optie.

2. De landmark

We zijn erg bezorgd over de geluidsoverlast van de beoogde Landmark (van 25 meter hoog). De hoogte en de beoogde zip-line / aansluiting op het high-rope-parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezende geluidsoverlast. Water draagt enorm, als bewoners aan de overzijde van de plas ervaren we dat dagelijks. Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gevoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de overkant van de plas waar wij tegenaan kijken.

a) Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.

3. De Omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de Omgevingsvergunning past niet in het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m2 BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m2 bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m2 BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m2 in de aanvraag.

a) **Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.**

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter;
- er worden 225.000 bezoekers verwacht (175.000 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
 - Er komen 525 parkeerplekken,
 - het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om nabij een woonwijk en NNN netwerk te positioneren.

Er is 1 FEC nabij een plas, maar daar zit geen woonwijk bij maar een Landal en een camping. Die combinatie lijkt logisch, men komt daar om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland, dan kun je ook dubbelgebruik maken van de parkeerplaatsen voor de bedrijven en zit je dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Dan blijf je weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het tenminste een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten Woerdense inwoners niets mee op. Woerden is een leuke, knusse gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden. Daarnaast is de Cattenbroekerplas te beperkt qua maat om een enorm family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie te ontwikkelen. Dit neigt naar grootheidswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.

- a) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor Woerdenaren is prima, maar een grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van het meest zwaarwegende bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen. Hoe dan ook, bij 30 evenementen voorzien wij veel overlast van geluid, afval en verkeer door bezoekers.

De huidige 3 geluidbelastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de directe burens. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum van 1.000 bezoekers en een geluidsmaximum van 95 dB. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoeker per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan (in de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.000 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er **elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekerdijk zullen oversteken (>3 per minuut).**

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekerdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijden gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste gegevens.

8. Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in totaal maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het grootschalige plan veel te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Linksom of rechtsom zullen wij daar als omwonenden direct last van hebben. Nu al wordt gretig gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen van De Gasperilaan om een rondje plas te doen en dat is prima, maar we zitten niet te wachten op overlast door bezoekers van een FEC.

Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er hier, bij ons, een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de berm of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

9. Aansprakelijkheid voor schade – waardedaling woningen

De bewoners van Waterrijk hebben hun percelen/ woningen gekocht om aangrenzend aan een rustig natuurgebied te wonen. De kavels werden verkocht onder het mom van "Waterrijk Woerden, waar wonen en natuur samenkomen. Kwaliteit, creativiteit, water en groen zijn belangrijke kenmerken van de woonwijk Waterrijk Woerden." Het was niet de bedoeling om aan een druk recreatieterrein met lawaaige evenementen, (besloten) feesten en regelmatige auto-infarct te komen wonen. Alles overziende wordt grote overlast verwacht als u de plannen (ongewijzigd) goedkeurt. Alsdan wordt door de bewoners van Waterrijk gevreesd wordt voor significante waardevermindering van de woningen.

Derhalve stellen wij uw gemeente hierbij aansprakelijk voor schade van waardevermindering van onroerend goed en eventuele andersoortige schade.

10. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De maatvoering en de schaal van het plan is bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen dan ook het perspectief omdraaien: in plaats van in te zoomen op een beetje reductie hier en een aanpassinkje daar: dit veel te omvangrijke plan moet in z'n geheel van tafel en in plaats daarvan een passend plan binnen het vigerend bestemmingsplan.

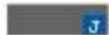
4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, met inachtnaam van de Omgevingswet waarin bewoners participatie is verankerd. Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje en speelmogelijkheden zoals ons door u is voorgespiegeld bij het aankopen van onze kavels.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces daarnaartoe voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Het mag u duidelijk zijn dat het voorstel onze instemming niet heeft en wij geven u mee dat wij verdere juridische stappen voorbereiden in geval de Raad het plan zou goedkeuren.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

 J

Zienswijze 31



Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 31 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als bewoners aan [redacted], zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie. Uw voorstel heeft niet onze instemming.

We zijn **voor** een kleinschalig plan zoals het vigerend bestemmingsplan beoogt.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die hierna uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden. We zien uw reactie graag tegemoet.

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die al in Waterrijk wonen en gaan wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht. Men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de kopers van de kavels en de woningen in Waterrijk.
- b) In de AKTB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN) Er is **niet** aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen **niet** schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Na selectie heeft zij haar plannen opnieuw meer dan verdubbeld. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijziging de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: of het megalomane plan op zich zorgt voor een opwaartse exploitatiedruk of het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen veel kleiner in omvang zijn en toch ook

voldoende rendabel zijn om jaren achtereenvolgend te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.

- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel-, beheer- en onderhoudskosten bij de ondernemer neer te leggen. Tevens heeft de gemeente verzuimd om goede afspraken te maken én toezicht te houden op de door haar gecontracteerde zandontginner, hetgeen extra investeringen vraagt. Derhalve drukken al deze kosten zwaar op het ondernemingsrendabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als omwonenden en inwoners van Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
- g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar omwonenden en bewoners van Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan, een grootschalige regionale functie en zware negatieve impact op onze leefomgeving.
- h) De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m² groot zou zijn. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m² bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen ook een rondje in en om de plas gaat doen?
- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.

- d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.
5. Ladder voor duurzame verstedelijking
 Bij het ontwerpbestemmingsplan is een laddertoets bijgevoegd. In de laddertoets dient aangetoond te worden dat behoefte is aan deze ontwikkeling. In de laddertoets wordt gesteld: "De dynamiek van de branche heeft ertoe geleid dat het aanbod aan vrijetijdskoncepten (dagrecreatie) in de afgelopen jaren is gestegen en dat het aantal bezoekers over een groter aanbod moet worden verdeeld."
 In de laddertoets wordt hiermee feitelijk al aangegeven dat de vraag naar dergelijke ontwikkelingen beperkt is, en het aantal vergelijkbare vrijetijdskoncepten de laatste jaren flink toeneemt. Opvallend is dat het rapport dateert uit 2020, wat inhoudt dat deze 3,5 jaar geleden is uitgevoerd waarbij bij het aantonen van de kwantitatieve behoefte zelfs nog gebruik is gemaakt van gegevens uit 2017.
- Voor het aantonen van de kwantitatieve behoefte is dit een zeer verouderd rapport.
 - Gezien bovenstaande kan gesteld worden dat er op geen enkele wijze is onderbouwd dat er überhaupt behoefte is aan een dergelijke dagrecreatieve voorziening.
6. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021
 In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.
- Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die bewoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
 - Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.
7. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023
 Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als betrokkenen ons slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.
- Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
 - In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De AKTB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer. De bevindingen uit de ecologische quickscan (SAB, 4 augustus 2020) alsmede nader soortenonderzoek (SAB, 12 mei 2021) uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan gaan duidelijk een andere kant op dan het AKTB van destijds. Gezien de zorgen met betrekking tot de negatieve gevolgen voor beschermde soorten en gebieden, is het uitvoeren van een gedegen onderzoek noodzakelijk.
 - Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
 - In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet

ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.

- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan gebruiken, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.
- f) De kavels binnen Waterrijk Zuid zijn in de afgelopen jaren ontwikkeld en verkocht. Bewoners hebben deze gekocht, uitgaande van het vigerende bestemmingsplan. Nu de villawijk zo goed als voltooid is, gooit de gemeente het bestemmingsplan om. Een opmerkelijke gang van zaken zeker gezien het feit dat deze directe omwonenden nauwelijks betrokken zijn bij de verdere ontwikkeling.
- g) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- h) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onafhankelijk onderzoek naar het totaal aan geluidsbelasting vanwege voorgenomen plannen is noodzakelijk.
- i) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerhande watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden. In de (gedateerde) AKTB-rapportage staat:
 - dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
 - Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
 - In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"
 - Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
 - Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
 - Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
 - Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied. Een Quick scan is onvoldoende ter onderbouwing.

- i) Volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dateert het bodemonderzoek van de nul-eindsituatie uit 2012 en het nadere bodemonderzoek uit 2015. Uit de toelichting blijkt niet dat er na die datum nog bodemonderzoek is uitgevoerd. Er is eerder verontreiniging gevonden; volgens de toelichting zou deze zijn gesaneerd in 2015/2016. Aangezien er niet duidelijk is wat er in de tussentijd op de locatie is gebeurd, is de vraag waarom geen (actualiserend) bodemonderzoek is uitgevoerd met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Dit is met name ook van belang gezien de gevoelige

recreatieve verblijfsfunctie en het benodigde grondverzet. Daarbij: hoe is/wordt geborgd dat (mogelijk) vervuilde grond wordt toegepast in de leeflaag?

- j) Stikstofdepositie: In paragraaf 4.12 van de toelichting wordt gesproken over een piek van 1900 mvt/dag, terwijl in de stikstofrapportage paragraaf 3.3.2 wordt gesproken over een piek van 1500 mvt/dag. Het verschil toont aan dat er geen zorgvuldige berekening is uitgevoerd.

8. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor minder overlast zal zijn en een win-win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

9. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners van Waterrijk en Woerden als geheel, zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Echter, nu ligt een megalomaan plan voor met 525 parkeerplekken, 1100m² fietsenstallingen, 32 toiletten, besloten feesten voor 1000 man, 225.000 bezoekers per jaar en met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem.

Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

10. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [REDACTED] is discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met een half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

11. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit anno 2024. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft het gebouw gebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
- De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.

- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) Er ligt geen recente stikstof berekening. Deze dient uitgevoerd te worden. In dit onderzoek dient het effect van de verhoogde waarde van de snelweg meegenomen te worden.
- d) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduretijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen en kan dus met de huidige rapportages en onderzoeken niet gegund worden.

12. Toegang tot het strand

- a) Het strand heeft een waardevolle recreatiefunctie voor omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en haar directe omgeving.
- b) In de huidige plannen wordt het volle eigendom, voor zover wij weten, overgedragen aan de ondernemer. Hiermee verliest gemeente Woerden haar directe zeggenschap over de toekomstige exploitatie.
- c) Gezien de huidige argumentatie over rentabiliteit zien wij een risico voor tarifiering door de ondernemer van de toegang tot en gebruik van het strand ten behoeve van de omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en directe omgeving.
- d) Bij eventuele tarifiering zal de overlast en druk in de wijk opnieuw toenemen (vergelijk overlastsituaties uit het verleden zoals aan het Meer van Annecy en speeltuin Stormmeer).
- e) In het huidige proces heeft noch de gemeente, noch de ondernemer volledige garantie afgegeven over blijvende vrije toegang tot het strand.
- f) We willen we aangeven dat het **toegang tot het strand te allen tijden gratis** moet blijven.
- g) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.

13. Impact op de wind

Nagenoeg het jaar rond wordt door omwonenden de plas gebruikt voor waterrecreatie, zoals suppen, varen, zeilen en windsurfen. De windrichting in Nederland is overwegend zuidwest (zie tabel hieronder). Gezien de zuidwestelijke ligging aan de plas van de voorziene bebouwing, zal de geplande schaalvergroting letterlijk ons de wind uit de zeilen nemen. Zeker de volwassen en/of gevorderde recreant zal hier last van hebben. De gemeente heeft niet/onvoldoende onderzoek en onderbouwing geleverd wat de impact is van deze schaalvergroting op de wind en beperkende werking op het windsurfen en zeilen. Ons inziens had dit onderbouwd en afgestemd moeten worden middels burgerparticipatie.

Voorkomen van windrichting per maand



	Noord	Noordoost	Oost	Zuidoost	Zuid	Zuidwest	West	Noordwest
Januari	3	10	9	10	19	31	11	7
Februari	5	10	8	10	17	27	14	8
Maart	8	12	10	9	11	23	17	9
April	13	14	10	9	13	18	12	12
Mei	15	15	10	7	7	19	13	14
Juni	13	11	5	7	8	25	17	15
Juli	9	9	6	5	8	29	19	13
Augustus	9	7	7	9	11	29	17	11
September	7	11	8	11	15	25	13	10
Oktober	4	10	10	13	22	25	10	6
November	4	6	8	14	26	26	10	6
December	4	10	9	9	21	31	12	5

windrichting per maand in %

Het aandeel windrichting per maand op basis van de klimatologische periode 1991-2020.

14. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat zich meer gegadigden zullen melden die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

15. Meten met twee maten

De particuliere woningbouwers van Waterrijk hebben binnen de strenge en hoge kwaliteitseisen van het Bestemmingsplan en welstand hun woningen gebouwd. Zij mochten geen concessies doen ten aanzien van de kwaliteit, ook als het niet binnen de begroting paste. Zij mochten ook niet bouwen buiten de kaders van het bestemmingsplan. U bent ongeloofwaardig als u enerzijds nieuwe bewoners een hoge kwaliteitseis oplegt met referentie aan het bestemmingsplan -soms tot op het onzinnige af zoals een oprit die geen 20 cm naar links mag worden verplaatst- en anderzijds in dezelfde wijk opeens een kwantitatief concept selecteert waarvoor de regels niet meer lijken te gelden. Wat maakt dat u ervoor kiest met 2 maten te meten?

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces de omwonenden, uw inwoners en de andere ondernemers die destijds hebben ingeschreven volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de enige oplossing is en daarmee de schaalvergroting gerechtvaardigd is. Binnen dat proces is de gemeente op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners en omwonenden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan voornamelijk op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 werkdagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien de significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Informatie is enkel tijdens de noodzakelijk formele informatieavonden gegeven. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD:

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.
"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."
Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat men zou verwachten, is het huidige voorliggende plan niet kleiner geworden maar juist nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Bij de selectie is een oppervlak van 3000 m2 ingediend nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m2 bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, nu komt er nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Na het indienen van de zienswijzen door de omwonenden in 2021, dat in de meeste gevallen echt een noodkreet was, is geen formele reactie vanuit de gemeente gekomen. Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal

zienswijzen 2021 over deze plannen.

en een aantal individuele burgers hebben toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl de bewoners verwachtte dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom zijn alle zienswijzen én de bezwaren/inzichten van omwonenden uit 2021 onbeantwoord gebleven?
- b) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt, ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet enkel de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Goede plattegronden doorsneden of aanzichten waren niet te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke burger participatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het vooruitzicht, ervoor gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen.

Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren. Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden.

Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen.

Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7 x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijzing kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken door in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

De hoogte, betreedbaarheid en de beoogde zip-line aansluiting op het high-rope parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezen geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gejoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning
Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet binnen het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.
a) Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter;
 - er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
 - er komen 525 parkeerplekken.
 - het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.
Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om naast een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er wordt in de toets 1 FEC nabij een plas genoemd, daar zit geen woonwijk naast maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.
De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.
a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland. Dan kan ook dubbel gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen en het zit dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Blijf met een grootschalige voorziening weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
b) In het concept bestemmingsplan zijn geen kaders aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type door ondernemer. De mindset van bezoekers van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas en in de watergangen langs de woningen voor kunnen komen.

5. (Boven)regionale functie
De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.
a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie aan te ontwikkelen. Dit neigt naar grootheidswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeers hinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen
De geluidsoverlast is één van de zwaarwegende bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.
De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum

van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen heeft u in uw plannen niet kunnen duiden wat hiermee beoogd wordt. Wij zien verduidelijking graag tegemoet.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan. In de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.500 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekerdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekerdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijden gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.
- d) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.
- e) De Verkeerskundige Onderbouwing neemt in haar onderzoek het voetpad Potterspromenade niet mee. Wij zijn van mening dat dit voetpad wel in het verkeerskundig onderzoek meegenomen moet worden.

8. Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het beoogde grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Linksom of rechtsom zullen wij daar als omwonenden last van hebben. Nu al wordt gretig gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen aan De Gasperilaan om een rondje plas te doen, maar we zitten niet te wachten op overlast door bezoekers van een FEC. Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de berm of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

- c) In de huidige situatie maken wandelaars gebruik van de parkeergelegenheid en is de parkeerplaats regelmatig vol. Wij zien deze bezoekers en aantallen niet terug in de onderzoeken.

9. Aansprakelijkheid voor schade – waardedaling woningen

De bewoners van Waterrijk hebben hun percelen/ woningen gekocht om aangrenzend aan een rustig natuurgebied te wonen. De kavels werden verkocht onder het mom van "Waterrijk Woerden, waar wonen en natuur samenkomen. Kwaliteit, creativiteit, water en groen zijn belangrijke kenmerken van de woonwijk Waterrijk Woerden." Het was niet de bedoeling om aan een druk recreatieterrein met lawaaiige evenementen, (besloten) feesten en regelmatige auto-infarct te komen wonen. Alles overziende wordt grote overlast verwacht als u de plannen (ongewijzigd) goedkeurt. Alsdan wordt door de bewoners van Waterrijk gevreesd voor significante waardevermindering van de woningen. Derhalve stellen wij de gemeente hierbij aansprakelijk voor schade van waardevermindering van onroerend goed en eventuele andersoortige schade.

10. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien. In plaats van het reduceren van dit concept Bestemmingsplan, zijn wij van mening dat dit omvangrijke plan in z'n geheel van tafel moet. In plaats daarvan dient een passend ontwerp binnen het vigerend bestemmingsplan te worden ontworpen samen met de omwonenden.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Het mag u duidelijk zijn dat het voorstel onze instemming niet heeft en wij geven u mee dat wij verdere juridische stappen voorbereiden in geval de Raad het plan zou goedkeuren.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,



Zienswijze 32

- 1 FEB. 2024

AANGETEKEND

Gemeenteraad & college B&W Woerden
Blekerijlaan 14
3447 GR WOERDEN

Woerden, 31 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als bewonerscollectief van [REDACTED] zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie. Uw voorstel heeft niet onze instemming.

We zijn **voor** een kleinschalig plan zoals het vigerend bestemmingsplan beoogt.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die hierna uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden. We zien uw reactie graag tegemoet.

[REDACTED]

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die al in Waterrijk wonen en gaan wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht. Men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de kopers van de kavels en de woningen in Waterrijk.
- b) In de AKTB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN) Er is **niet** aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen **niet** schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Na selectie heeft zij haar plannen opnieuw meer dan verdubbeld. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschoffeerd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijziging de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen veel kleiner in omvang zijn en toch ook

voldoende rendabel zijn om jaren achtereen te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrinse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.

- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel-, beheer- en onderhoudskosten bij de ondernemer neer te leggen. Tevens heeft de gemeente verzuimd om goede afspraken te maken én toezicht te houden op de door haar gecontracteerde zandontginster, hetgeen extra investeringen vraagt. Derhalve drukken al deze kosten zwaar op het ondernemingsrendabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als omwonenden en inwoners van Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.
- g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar omwonenden en bewoners van Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan, een grootschalige regionale functie en zware negatieve impact op onze leefomgeving.
- h) De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m2 groot zou zijn. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m2 bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen ook een rondje in en om de plas gaat doen?
- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.

d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een laddertoets bijgevoegd. In de laddertoets dient aangetoond te worden dat behoefte is aan deze ontwikkeling. In de laddertoets wordt gesteld: "De dynamiek van de branche heeft ertoe geleid dat het aanbod aan vrijetijdsconcepten (dagrecreatie) in de afgelopen jaren is gestegen en dat het aantal bezoekers over een groter aanbod moet worden verdeeld."

In de laddertoets wordt hiermee feitelijk al aangegeven dat de vraag naar dergelijke ontwikkelingen beperkt is, en het aantal vergelijkbare vrijetijdsconcepten de laatste jaren flink toeneemt. Opvallend is dat het rapport dateert uit 2020, wat inhoudt dat deze 3,5 jaar geleden is uitgevoerd waarbij bij het aantonen van de kwantitatieve behoefte zelfs nog gebruik is gemaakt van gegevens uit 2017.

- a) Voor het aantonen van de kwantitatieve behoefte is dit een zeer verouderd rapport.
- b) Gezien bovenstaande kan gesteld worden dat er op geen enkele wijze is onderbouwd dat er überhaupt behoefte is aan een dergelijke dagrecreatieve voorziening.

6. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die bewoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

7. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als betrokkenen ons slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De AKTB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer. De bevindingen uit de ecologische quickscan (SAB, 4 augustus 2020) alsmede nader soortenonderzoek (SAB, 12 mei 2021) uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan gaan duidelijk een andere kant op dan het AKTB van destijds. Gezien de zorgen met betrekking tot de negatieve gevolgen voor beschermde soorten en gebieden, is het uitvoeren van een gedegen onderzoek noodzakelijk.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna- rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.
- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet

ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.

- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan gebruiken, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.
- f) De kavels binnen Waterrijk Zuid zijn in de afgelopen jaren ontwikkeld en verkocht. Bewoners hebben deze gekocht, uitgaande van het vigerende bestemmingsplan. Nu de villawijk zo goed als voltooid is, gooit de gemeente het bestemmingsplan om. Een opmerkelijke gang van zaken zeker gezien het feit dat deze directe omwonenden nauwelijks betrokken zijn bij de verdere ontwikkeling.
- g) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- h) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onafhankelijk onderzoek naar het totaal aan geluidsbelasting vanwege voorgenomen plannen is noodzakelijk.
- i) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuisensoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden. In de (gedateerde) AKTB-rapportage staat:
 - dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
 - Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
 - In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"
 - Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
 - Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
 - Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
 - Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied. Een Quick scan is onvoldoende ter onderbouwing.

- i) Volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dateert het bodemonderzoek van de nul-eindsituatie uit 2012 en het nadere bodemonderzoek uit 2015. Uit de toelichting blijkt niet dat er na die datum nog bodemonderzoek is uitgevoerd. Er is eerder verontreiniging gevonden; volgens de toelichting zou deze zijn gesaneerd in 2015/2016. Aangezien er niet duidelijk is wat er in de tussentijd op de locatie is gebeurd, is de vraag waarom geen (actualiserend) bodemonderzoek is uitgevoerd met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Dit is met name ook van belang gezien de gevoelige

recreatieve verblijfsfunctie en het benodigde grondverzet. Daarbij: hoe is/wordt geborgd dat (mogelijk) vervuilde grond wordt toegepast in de leeflaag?

- j) Stikstofdepositie; In paragraaf 4.12 van de toelichting wordt gesproken over een piek van 1900 mvt/dag, terwijl in de stikstofrapportage paragraaf 3.3.2 wordt gesproken over een piek van 1500 mvt/dag. Het verschil toont aan dat er geen zorgvuldige berekening is uitgevoerd.

8. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor minder overlast zal zijn en een win-win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

9. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners van Waterrijk en Woerden als geheel, zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Echter, nu ligt een megalomaan plan voor met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten, besloten feesten voor 1000 man, 225.000 bezoekers per jaar en met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem.

Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

10. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van dhr. [REDACTED] is discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met een half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

11. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit anno 2024. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft het gebouw gebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
- o De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.

- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksooppervlak per jaar.
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) Er ligt geen recente stikstof berekening. Deze dient uitgevoerd te worden. In dit onderzoek dient het effect van de verhoogde waarde van de snelweg meegenomen te worden.
- d) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduretijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen en kan dus met de huidige rapportages en onderzoeken niet gegund worden.

12. Toegang tot het strand

- a) Het strand heeft een waardevolle recreatiefunctie voor omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en haar directe omgeving.
- b) In de huidige plannen wordt het volle eigendom, voor zover wij weten, overgedragen aan de ondernemer. Hiermee verliest gemeente Woerden haar directe zeggenschap over de toekomstige exploitatie.
- c) Gezien de huidige argumentatie over rentabiliteit zien wij een risico voor tarifiering door de ondernemer van de toegang tot en gebruik van het strand ten behoeve van de omwonenden, inwoners van Waterrijk, Woerden en directe omgeving.
- d) Bij eventuele tarifiering zal de overlast en druk in de wijk opnieuw toenemen (vergelijk overlastsituaties uit het verleden zoals aan het Meer van Annecy en speeltuin Stormeer).
- e) In het huidige proces heeft noch de gemeente, noch de ondernemer volledige garantie afgegeven over blijvende vrije toegang tot het strand.
- f) We willen we aangeven dat het **toegang tot het strand te allen tijden gratis** moet blijven.
- g) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.

13. Impact op de wind

Nagenoeg het jaar rond wordt door omwonenden de plas gebruikt voor waterrecreatie, zoals suppen, varen, zeilen en windsurfen. De windrichting in Nederland is overwegend zuidwest (zie tabel hieronder). Gezien de zuidwestelijke ligging aan de plas van de voorziene bebouwing, zal de geplande schaalvergroting letterlijk ons de wind uit de zeilen nemen. Zeker de volwassen en/of gevorderde recreant zal hier last van hebben. De gemeente heeft niet/onvoldoende onderzoek en onderbouwing geleverd wat de impact is van deze schaalvergroting op de wind en beperkende werking op het windsurfen en zeilen. Ons inziens had dit onderbouwd en afgestemd moeten worden middels burgerparticipatie.

Voorkomen van windrichting per maand



	Noord	Noordoost	Oost	Zuidoost	Zuid	Zuidwest	West	Noordwest
Januari	3	10	9	10	19	31	11	7
Februari	5	10	8	10	17	27	14	8
Maart	8	12	10	9	11	23	17	9
April	13	14	10	9	13	18	12	12
Mei	15	15	10	7	7	19	13	14
Juni	13	11	5	7	8	25	17	15
Juli	9	9	6	5	8	29	19	13
Augustus	9	7	7	9	11	29	17	11
September	7	11	8	11	15	25	13	10
Oktober	4	10	10	13	22	25	10	6
November	4	6	8	14	26	26	10	6
December	4	10	9	9	21	31	12	5

windrichting per maand in %

Het aandeel windrichting per maand op basis van de klimatologische periode 1991-2020.

14. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat zich meer gegadigden zullen melden die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

15. Meten met twee maten

De particuliere woningbouwers van Waterrijk hebben binnen de strenge en hoge kwaliteitseisen van het Bestemmingsplan en welstand hun woningen gebouwd. Zij mochten geen concessies doen ten aanzien van de kwaliteit, ook als het niet binnen de begroting paste. Zij mochten ook niet bouwen buiten de kaders van het bestemmingsplan. U bent ongeloofwaardig als u enerzijds nieuwe bewoners een hoge kwaliteitseis oplegt met referentie aan het bestemmingsplan -soms tot op het onzinnige af zoals een oprit die geen 20 cm naar links mag worden verplaatst- en anderzijds in dezelfde wijk opeens een kwantitatief concept selecteert waarvoor de regels niet meer lijken te gelden. Wat maakt dat u ervoor kiest met 2 maten te meten?

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces de omwonenden, uw inwoners en de andere ondernemers die destijds hebben ingeschreven volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners.

Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de enige oplossing is en daarmee de schaalvergroting gerechtvaardigd is. Binnen dat proces is de gemeente op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners en omwonenden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan voornamelijk op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 werkdagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien de significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Informatie is enkel tijdens de noodzakelijk formele informatieavonden gegeven. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD;

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.

"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."

Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat men zou verwachten, is het huidige voorliggende plan niet kleiner geworden maar juist nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Bij de selectie is een oppervlak van 3000 m2 ingediend nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m2 bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, nu komt er nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Na het indienen van de zienswijzen door de omwonenden in 2021, dat in de meeste gevallen echt een noodkreet was, is geen formele reactie vanuit de gemeente gekomen. Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal

zienswijzen 2021 over deze plannen.

[redacted] en een aantal individuele burgers hebben toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl de bewoners verwachtte dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom zijn alle zienswijzen én de bezwaren/inzichten van omwonenden uit 2021 onbeantwoord gebleven?
- b) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt, ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet enkel de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Goede plattegronden doorsneden of aanzichten waren niet te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke burger participatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het vooruitzicht, ervoor gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen.

Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren.

Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden.

Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen.

Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnahme van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m² is opgenomen (bijna 7 x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m ² hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m ² overkapping	100	760	760%
max. aantal m ² terras	250	945	378%
max. aantal m ² leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijzing kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken door in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

De hoogte, betreedbaarheid en de beoogde zip-line aansluiting op het high-rope parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vrezende geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gejoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet binnen het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m² BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m² bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m² BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m² in de aanvraag.

- a) Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter:

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.
- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem.

Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om naast een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er wordt in de toets 1 FEC nabij een plas genoemd, daar zit geen woonwijk naast maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland. Dan kan ook dubbel gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen en het zit dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Blijf met een grootschalige voorziening weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan zijn geen kaders aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type door ondernemer. De mindset van bezoekers van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas en in de watergangen langs de woningen voor kunnen komen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op. Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie aan te ontwikkelen. Dit neigt naar groothedswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeershinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van de zwaarwegende bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum

van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen heeft u in uw plannen niet kunnen duiden wat hiermee beoogd wordt. Wij zien verduidelijking graag tegemoet.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan. In de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.500 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekerdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekerdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijden gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De gemeente dient dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen.
- d) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.
- e) De Verkeerskundige Onderbouwing neemt in haar onderzoek het voetpad Potterspromenade niet mee. Wij zijn van mening dat dit voetpad wel in het verkeerskundig onderzoek meegenomen moet worden.

8. Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het beoogde grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren. Linksom of rechtsom zullen wij daar als omwonenden last van hebben. Nu al wordt gretig gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen aan De Gasperilaan om een rondje plas te doen, maar we zitten niet te wachten op overlast door bezoekers van een FEC.

Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn.

Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

- c) In de huidige situatie maken wandelaars gebruik van de parkeergelegenheid en is de parkeerplaats regelmatig vol. Wij zien deze bezoekers en aantallen niet terug in de onderzoeken.

9. Aansprakelijkheid voor schade – waardedaling woningen

De bewoners van Waterrijk hebben hun percelen/ woningen gekocht om aangrenzend aan een rustig natuurgebied te wonen. De kavels werden verkocht onder het mom van "Waterrijk Woerden, waar wonen en natuur samenkomen. Kwaliteit, creativiteit, water en groen zijn belangrijke kenmerken van de woonwijk Waterrijk Woerden." Het was niet de bedoeling om aan een druk recreatieterrein met lawaaige evenementen, (besloten) feesten en regelmatige auto-infarcts te komen wonen. Alles overziende wordt grote overlast verwacht als u de plannen (ongewijzigd) goedkeurt. Alsdan wordt door de bewoners van Waterrijk gevreesd voor significante waardevermindering van de woningen. Derhalve stellen wij de gemeente hierbij aansprakelijk voor schade van waardevermindering van onroerend goed en eventuele andersoortige schade.

10. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien. In plaats van het reduceren van dit concept Bestemmingsplan, zijn wij van mening dat dit omvangrijke plan in z'n geheel van tafel moet. In plaats daarvan dient een passend ontwerp binnen het vigerend bestemmingsplan te worden ontworpen samen met de omwonenden.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Het mag u duidelijk zijn dat het voorstel onze instemming niet heeft en wij geven u mee dat wij verdere juridische stappen voorbereiden in geval de Raad het plan zou goedkeuren.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend



Zienswijze 33

Indieners

KNNV Woerden
IVN Woerden
Duurzaam Woerden
Biodiversiteitsteam Woerden
Hart voor Natuur Woerden
Individuele leden van deze organisaties
(zie de lijst met ondertekenaars aan het einde van het document)

Deze burgerinitiatieven hebben als doel bij te dragen aan een optimaal behoud en verbetering van een groene, duurzame en toekomstbestendige gemeente Woerden met een inspirerend landschap, een rijke natuur met een robuuste biodiversiteit en een schoon milieu.

Datum: 1 februari 2024

Betreft:

Zienswijze op het concept bestemmingsplan
NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1 "Cattenbroekerplas" van 13
november 2023,

en zienswijze op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning OLO5664175,
"Woerden Cattenbroekerplas".

Aan het college van burgemeester en wethouders en aan de gemeenteraad
van Woerden.

Geachte leden van het college en van de gemeenteraad,

U heeft van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024 het ontwerp bestemmingsplan "Cattenbroekerplas" samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om namens de natuur van Woerden hierop een zienswijze in te dienen.

De natuur, het landschap en het milieu zijn kwetsbaar en staan onder druk. Wij geven met deze zienswijze onze visie op de beoogde ontwikkeling van het recreatie-eiland én op de impact daarvan op de natuurwaarde van het direct aangrenzende NNN gebied.

Wij zijn van mening dat het concept bestemmingsplan Cattenbroekerplas niet goedgekeurd kan en mag worden, en dat het vigerende bestemmingsplan Natuurplas Breeveld en recreatieplas Cattenbroek moet blijven zoals het is.

Als gevolg daarvan verzetten wij ons ook tegen de afgifte van de omgevingsvergunning.

Gebrekkige motivatie en besluitvorming

Het concept bestemmingsplan is niet objectief geschreven, maar naar onze mening volledig ten dienste gesteld aan de bouwplannen van een ondernemer. Andere motivaties voor de grootschalige vergroting van de bouwvolumes zijn niet te vinden.

De gemeente heeft naar onze mening de noodzaak voor de ingrijpende herzieningen niet aangetoond, noch voldoende inzicht en inspraak gegeven aan de burgers.

Samenvattend gaat het ontwerp bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maken van een zelfstandig jaarrond FEC (Family Entertainment Center) ter grootte van de 5 al bestaande grootste FEC's van Nederland. Dit omvat een groot indoor leisure centrum en restaurant, en een outdoor high-rope parcours met zipline en een strand. Tevens wordt het mogelijk om vele grote en kleinere evenementen te organiseren, ook na zonsondergang.

Na eerdere ernstige bezwaren tegen de bouwplannen zijn deze nauwelijks aangepast, maar wilt u het bestemmingsplan ingrijpend herzien, teneinde de bouwplannen mogelijk te maken.

Dit staat letterlijk in een brief over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning (bijlage 15 bij de toelichting) van de gemeente aan [REDACTED] "Met dit bestemmingsplan wordt ervoor gezorgd dat het bouwplan in overeenstemming is met het nieuwe bestemmingsplan."

Het gaat om meer dan een verviervoudiging van de toegestane oppervlakte van de bebouwing. Met de grote schaal van het FEC wordt het mogelijk om daadwerkelijk de toegestane 30 evenementen en besloten feesten per jaar te gaan realiseren. De balans tussen natuur en recreatie raakt hier zoek.

In het traject naar het concept-bestemmingsplan zijn bewoners en lokale organisaties niet meegenomen (zie bijlage 14 bij de toelichting). De oorspronkelijke vergunningaanvraag dateert al van 15 december 2020. Het commentaar op o.a. de omvang van deze plannen leidde tot een aanvulling op de aanvraag op 24 oktober 2022. Inmiddels was de wijziging van het bestemmingsplan al in voorbereiding. Sinds februari 2021 was er, tot afgelopen december, geen inhoudelijke update meer geweest (zie de website van de ondernemer). Het verbaast ons zeer dat - gegeven de discussie die eind 2020 ontstond - er zo lang in grote stilte aan de plannen gewerkt is. Het tijdstip waarop het concept ter inzage is gelegd (drie dagen voor kerst!) is ongelukkig, en doet geen recht aan een goede discussie over de ingrijpende herziening. Naar onze mening hebben de gemeente en de ondernemer participatie onvoldoende vormgegeven in dit hele proces.

Opmerkelijk is dat in de brief van gemeente en ondernemer dd. 13 december 2023 sprake is van in totaal 6 evenementen (tussenkop in de brief). Dit is misleidend.

Onvoldoende aandacht voor de natuur

In het vigerende Bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en Natuurplas Breeveld van 5 november 2015 worden beide plassen en het gebied eromheen als één gebied beschouwd, met bestemming natuur en recreatie. Het omvat ook het Natuur Netwerk Nederland (NNN) gebied dat natuurplas Breeveld, de oostelijke oever van recreatieplas Cattenbroekerplas en een groot stuk land grenzend aan de gehele oostelijke oever van beide plassen omvat en de bestemming natuur heeft. Hierin wordt dus met beide functies rekening gehouden: *"recreëren in de natuur en natuurbeleving"*.

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan "Cattenbroekerplas" van 2023 is een Postzegelplan dat slechts het recreatie-eiland omvat en uitsluitend de hoofdfunctie recreatie beslaat. Het NNN gebied valt er buiten. Het recreatie-eiland en hiermee ook de recreatieplas krijgen een veel uitgebreidere recreatieve functie, de balans tussen recreatie en natuur in het gehele gebied gaat verloren. Het grote aandeel van de recreatie zal onvermijdelijk een grote impact hebben op het naastgelegen NNN gebied, door de uitstralingseffecten van geluid, licht en forse toename van menselijke aanwezigheid in het NNN gebied en op de aangrenzende plas.

Deze uitstralingseffecten zijn niet voldoende onderzocht. Het maken van een postzegelplan brengt de verplichting met zich mee om alle directe en indirecte nadelige gevolgen ervan voor het deel van het gebied dat buiten beschouwing valt, integraal te onderzoeken en te beoordelen. Wij zien in het concept bestemmingsplan geen waarborgen om te voorkomen dat het FEC negatieve effecten heeft op de natuurwaarden.



Globale ligging van het plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland (groen.) Bron: Provincie Utrecht. Bewerking: SAB.

Er is sprake van een ongewenste verstedelijking van het gebied, wat op gespannen voet staat met de omliggende waarden van natuur, die toch al enorm onder druk staat. De aantrekkingskracht van de plas ligt in een natuurlijke omgeving waarin gerecreëerd kan worden. Een groot FEC past hier niet, maar hoort op een bedrijventerrein, zoals waar de 5 andere grote FEC's in Nederland liggen.

Wij zijn tevens bezorgd over de impact op de aanwezige natuurwaarden van de vele, en met name van de grootschalige, evenementen en besloten feesten gedurende maximaal 70 dagen per jaar op het oostelijke deel van het recreatie-eiland. Wij zien in het concept bestemmingsplan geen waarborgen om te voorkomen dat de evenementen negatieve effecten hebben op de natuurwaarden.

Wij missen verder elke vorm van voorwaarden omtrent het voor de evenementen benodigde opbouwen en afbreken. Hoe groot mogen de tijdelijke bouwwerken voor de evenementen zijn? En met hoeveel geluid, verlichting en zwaar bouwverkeer mag het opbouwen en afbreken gepaard gaan? Maximaal 5 dagen voor elk van de 30 evenementen en besloten feesten is in totaal maximaal 150 dagen. Als er sneller wordt opgebouwd en afgebroken, bijvoorbeeld 2 dagen per evenement, zal het alsnog om 60 dagen per jaar gaan.

Het totaal aantal dagen met evenementen, opbouwen en afbreken zou dus kunnen oplopen tot 220 dagen!

De Provincie is op de hoogte gebracht van het concept bestemmingsplan, zie bijlage 14 bij de toelichting. De Provincie heeft hierop gereageerd met betrekking tot 5 punten, echter niet met betrekking tot de ecologie.

Uit het antwoord van de Provincie onder punt 4.1 blijkt tevens dat zij uitgaat van recreatievoorzieningen voor de Woerdenaren en bewoners uit de directe omgeving.

Wij vragen de gemeente dringend om de provincie alsnog de vraag te stellen of zij van mening is dat de impact die het vergroten van de bouwoppervlaktes heeft op de directe omgeving, ecologisch gezien voldoende onderzocht is.

Ontbrekende onderbouwing

Om de vraag te beantwoorden hoe de juiste balans te vinden tussen recreatie enerzijds en het behouden en versterken van aanwezige waarden van natuur en landschap anderzijds, is het onder andere relevant om te onderbouwen waarom de beoogde grootschalige ontwikkelingen noodzakelijk zijn. De stelling dat de ontwikkelingen nodig zijn voor een gezonde exploitatie is in onze ogen geen afdoende onderbouwing. De bewering dat er behoefte is aan een grootschalig FEC wordt, zoals eerder gezegd, niet onderbouwd.

Is er onderzocht of recreatie op een bescheidener schaal, waarbij natuur en recreatie in balans zijn, ook kan leiden tot een gezonde en duurzame exploitatie? Met andere woorden; wat is plan B? In vergelijkbare situaties als deze is gebleken dat dit goed haalbaar kan zijn. Denk aan de Reeuwijkerrhout, de Haarrijnse plas en het Henschotermeer.

Uitgewerkt commentaar

In deze zienswijze werken wij onze commentaren in 5 onderwerpen uit:

- A. Het NNN gebied; uitstralingseffecten
 - 1. De bezoekersaantallen
 - 2. Het geluid
 - 3. De verlichting
- B. De biodiversiteit op en nabij het recreatie-eiland
- C. Het beheer van het groen rond de Cattenbroekerplas: een pilot.
- D. Duurzaamheid
- E. Handhaving

Met betrekking tot al deze onderwerpen is onvoldoende onderzoek gedaan en is onvoldoende burgerparticipatie toegepast.

Een deel van deze onderwerpen betreft het bestemmingsplan, andere thema's betreffen de uitvoering en vallen dus, nemen wij aan, onder de omgevingsvergunning.

A) Het NNN gebied en de uitstralingseffecten van het plan hierop.

A1) Toename van het aantal bezoekers van het NNN gebied, het wandeltraject en de plas. Zodra het grote complex gereed zal zijn zullen de beoogde aantallen een significant verstrend uitstralingseffect hebben op het NNN gebied, en waarschijnlijk zullen de ingeschatte aantallen regelmatig overtroffen worden.

A2) Geluid geproduceerd door het grote FEC met Zip-line en high-rope parcours, de vele evenementen op het Oostelijke deel van het recreatie-eiland en door de recreanten op het eiland, het strand en de plas, heeft een belangrijk uitstralingseffect op het NNN gebied.

A3) Lichtvervuiling veroorzaakt door de vele evenementen op het Oostelijke deel van het recreatie-eiland heeft eveneens een uitstralingseffect op het NNN gebied.

B) Natuur en biodiversiteit op en nabij het recreatie-eiland.

Er wordt geen rekening gehouden met de biodiversiteit buiten het NNN gebied.

C) Het beheer rond de Cattenbroekerplas.

Voortgang van de gemeentelijke pilot met ecologisch beheer van het wandelcircuit rond de Cattenbroekerplas (dat ook de stroken rond de Zeeweg ten zuiden van het recreatie-eiland omvat) wordt onvoldoende gewaarborgd.

D) De kwalificatie "Duurzaam".

Wij vragen ons af hoe de conclusie getrokken kan worden dat dit een duurzaam plan is.

E) Handhaving.

Nergens wordt gesproken over enige vorm van handhaving. Wij vinden dit ontoelaatbaar, gezien het feit dat er beoogd wordt een FEC te realiseren ter grootte van de 5 al bestaande grootste FEC's in Nederland.

Nadere toelichting op deze punten.

A1) Toename van het aantal bezoekers van het NNN gebied, het wandeltraject en de plas.

Dit is het eerste uitstralingseffect dat genegeerd wordt.

Vele malen meer bezoekers zullen het NNN gebied gaan bezoeken, de plas gaan bevaren en de oevers van het NNN gebied gaan betreden, bovendien met een andere mindset dan de huidige bezoekers.

De volgende stelling in de toelichting op het bestemmingsplan is niet correct: *"Aan de oostelijke zijde van de Cattenbroekerplas is een gedeelte van het gebied niet publiekelijk toegankelijk om verstoring te voorkomen. Dit gedeelte is afgesloten met een hek en een waarschuwbord 'Kwetsbaar natuurgebied, niet betreden'. Dit staat op de voorgaande kaart aangeduid"*. Kennelijk is er wel besef van het feit dat dit gebied beschermd moet worden, maar dit bord staat er niet, en de hekken kunnen gewoon open.

Er zullen niet alleen veel meer bezoekers komen, dit zullen veelal bezoekers zijn met een andere mindset, ingegeven door een bezoek aan het FEC, dan de huidige bezoekers. Deze laatsten komen een ommetje maken rond de plas met een duidelijk doel: natuurbeleving en genieten van de rust en ruimte, de flora en fauna. Zij genieten van het gezang van de cetti's zanger, de nachtegaal en het winterkoninkje, van het uitbundige spel van de koekoeken, de jacht van de bruine kiekendief, van het zien van de ijsvogels, de fazanten en de patrijzen, de vele watervogels, de reeën (recent veelvuldig waargenomen), veldmuisjes en egels. Zij waarderen de prachtige, authentieke houtkades en het uitzicht over de polders. De paddenpoelen met de geëvacueerde rugstreeppadden worden door hen voorzichtig benaderd. De vele inheemse kruiden in de bermen van de wandelroute worden door hen bewonderd en gerespecteerd. De bermen worden niet betreden en er wordt nauwelijks afval achtergelaten. Hun mindset is afgestemd op recreëren en bewegen in de natuur.

Bezoekers die komen voor pret en entertainment kunnen zich iets anders gedragen. Zij zullen in grote aantallen te voet en per bootje of waterfiets het NNN gebied betreden via de paadjes en de oevers. De paddenpoelen zullen door enkele van hen ongetwijfeld regelmatig per abuis gezien worden als leuke speelvijvertjes voor de kinderen. De oevers zijn leuk om op te klimmen en van af te glijden. De bruine kiekendief zal met veel enthousiasme worden aangewezen. Het vogelkijscherm en de zwaluwwand zullen gezien worden als onderdeel van het pretpark. Pret is belangrijker dan rust. Kortom: de impact van bezoekers zal drastisch veranderen.

Nergens in het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen omtrent het maximaal aantal te verhuren pleziervaartuigjes zoals waterfietsen en BBQ-bierbootjes en omtrent de locaties van de toegestane aanlegplaatsen hiervan.

A2) Geluid.

Geluid is het tweede uitstralingseffect waar niet over gerept wordt. Er dient ook rekening te worden gehouden met het feit dat geluid over water veel verder draagt dan over land. Met name de vogels zullen hier ernstige hinder van ondervinden. Honderden meeuwen en duizenden wintergasten gebruiken de natuurplas Breeveld en de Cattenbroekerplas als overnachtings- en overwinteringsplaatsen; voor hen zijn deze plassen prachtige rustplaatsen, door ons gegraven. Weliswaar is de Cattenbroekerplas als recreatieplas bestemd, maar welke vogel leest een bestemmingsplan?

Het onderzoek naar de geluidsbelasting beperkt zich tot het aantal decibels op de woning naast de parkeerterreinen. Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van het NNN gebied. Dit zou wel moeten gebeuren, met name gezien het feit dat de evenementen gepland zijn op het noordoostelijke deel van het eiland, op 400 meter afstand van het NNN gebied, hiervan slechts gescheiden door water, dat zoals bekend is geluid uitstekend overdraagt. Juist in deze hoek van de plas overnachten de honderden meeuwen die rust zoeken zo ver mogelijk van de woonwijk verwijderd. Doordat de windrichting veelal ZW is, is de geluidsbelasting van het NNN gebied sterker dan die van de woning ten westen van het eiland. Bovendien eist het bestemmingsplan dat geluid juist gericht wordt weg van de Cattenbroekerdijk en Waterrijk, m.a.w. richting het NNN gebied!

Op 9 dagen per jaar (3 evenementen, en 3 besloten feesten van 2 dagen) mag het geluid op de gevel van de dichtstbijzijnde woning maximaal 80 dB(A) en maximaal 95 dB(C) bedragen. Dit zou kunnen betekenen dat het geluidsniveau aan de rand van het NNN gebied dan 70 dB(A) of 85 dB(C) is, of meer. Dat is bijzonder veel, ook omdat er niets gezegd wordt over de duur van het maximale geluidsniveau.

Met de rust voor de vogels en andere dieren zal het onder deze omstandigheden gedaan zijn. Gedegen onderzoek hiernaar is noodzakelijk.

Daarbij komt het feit dat er geen rekening wordt gehouden met het cumulatieve effect van andere geluidsbronnen die hier prominent aanwezig zijn, zoals de A12 op korte afstand ten zuiden van het eiland, en de spoorlijn iets verder gelegen aan de noordzijde. Deze geluiden dienen te worden opgeteld bij alle geluiden afkomstig van het FEC. Hierbij gaat het niet alleen om de bovengenoemde evenementen, maar ook om het geluid geproduceerd op terrassen, ligweiden, het high-rope parcours en vanaf bootjes, zeker wanneer deze laatste richting het NNN gebied varen. De reeds aanwezige geluiden kunnen geen alibi zijn om nog meer geluiden te produceren, doch dienen te worden gezien als extra, al aanwezige geluidshinder. Bovendien staat er een oostelijke randweg op enkele veranglijstjes en wanneer die er is wordt de Zeeweg wellicht ook nog ontsloten als verbinding tussen deze randweg en het recreatie-eiland.

[voor meer info: [Verstoring van vogels door recreatie | Vogelbescherming](#)]

Verder zullen ook de bouwwerkzaamheden van dit complex aanzienlijke geluidsbelasting met zich meebrengen, en veel zware verkeersbewegingen. Hier is geen onderzoek naar verricht.

A3) Lichtvervuiling.

Lichtvervuiling is een derde uitstralingseffect dat niet wordt meegenomen in de omgevingsvisie. Dit is een zwaar onderschat effect van menselijke activiteiten, waarvan bewezen is dat het een enorme druk legt op de biodiversiteit. Hierdoor maken wij ons zorgen over de vleermuizen, vogels en insecten. De groene verbindingzone tussen NNN en Cattenbroekerdijk is een vliegroute voor vleermuizen. Onduidelijk is of de landmark van 25 meter hoogte voorzien mag worden van verlichting. De kleur van het licht wordt niet genoemd, terwijl er veel onderzoek naar de effecten van verschillende lichtspectra is

gedaan. Dit dient alsnog meegenomen te worden, en de aanbeveling die gegeven wordt in de quickscan om iets te "proberen" moet veel concreter worden omgezet naar harde richtlijnen.

Ook het aspect lichtvervuiling zal, gezien de nieuwe inzichten die hierover verkregen zijn, in het plan moeten worden opgenomen. Dit uiteraard ook na gedegen onderzoek.

B) De biodiversiteit op en nabij het recreatie-eiland.

- Het huidige Bestemmingsplan bevat de volgende tekst: *"Nog om te vormen naar natuur; functieverandering (beheertype: N00.02): Het betreft de stroken langs de Potterskade en de Zeeweg, tussen de beide plassen en aan de zuidrand van de Cattenbroekerplas. Het betreft nieuwe natuur die nog tot ontwikkeling moet komen."*

Deze ecologische verbinding tussen het NNN gebied en de Cattenbroekerdijk zal verdwijnen. Het plan voor het recreatie-eiland staat haaks op en is daarmee een bedreiging voor de ambitie van de gemeente om ecologische verbindingen te creëren, die in de omgevingsvisie van de gemeente genoemd wordt. Deze ambitie is zelfs te lezen in het huidige bestemmingsplan in Hoofdstuk 4.9: *De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur.* [De term EHS betekent Ecologische Hoofd Structuur en is vervangen door NNN: Natuur Netwerk Nederland.] Het mag niet zo zijn dat dit essentiële deel van het vigerende bestemmingsplan simpelweg verdwijnt doordat er nu een postzegelplan voorgesteld wordt voor een deel van het huidige plan. Er dient dus beter te worden aangetoond dat de ontwikkelingen niet schadelijk zijn voor de natuur, dan nu in de quickscan gesuggereerd wordt.

- **De Quickscan Flora en Fauna:** De door ons hierbij meegestuurde bijlage "Zienswijze op Quick scan natuur" geeft een uitvoerige reactie op de quickscan.

Hier volgen een aantal belangrijke punten:

Het quickscan rapport dateert van 4 augustus 2020. De wettelijke geldigheid voor dergelijke gegevens is een periode van 3 jaar en deze is dus na 4 augustus 2023 verlopen. *Hiervoor werd de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) geraadpleegd op 13 mei 2020, waarbij waarnemingen van de afgelopen 10 jaar werden opgevraagd.* Het erin geraadpleegde rapport *'Monitoringsverslag tijdelijke natuur recreatieplas Cattenbroek te Woerden' van Tauw uit 2019* is ook verlopen, en het enige veldbezoek, dat plaatsvond op 14 mei 2020, is inmiddels bijna een jaar verlopen.

Met een van de conclusies van deze quickscan kunnen wij het logischerwijs niet eens zijn:

"Verder blijkt uit de quickscan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur

aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk."

Effecten op NNN gebied worden niet verwacht omdat het plangebied niet in NNN gebied ligt en er geen oppervlakteverlies is. De redenering dat NNN geen "externe werking" kent zoals bij N2000 gebieden is volgens ons hier onjuist, omdat er zoals eerder aangegeven geen rekening gehouden is met uitstralende effecten. De toenemende recreatiedruk door o.a. de bewoners van de nieuwe wijk Snellerpoort en door de komst van het bovenlokale FEC, heeft op de plas en de wandelpaden rondom en door het NNN-gebied door geluid, trillingen en menselijke aanwezigheid een significant negatief kwalitatieve impact op het NNN-gebied. Op zijn minst zou nader onderzoek naar de te verwachten druk in het NNN-gebied moeten plaatsvinden.

De conclusie in de quickscan over de vliegroute voor vleermuizen langs de Zeeweg luidt: *"Aan de andere kant van het fietspad is echter nog een goed ontwikkelde bomenrij aanwezig en in de nieuwe situatie blijft de watergang behouden en zal er nog steeds veel groen aanwezig zijn in de oeverzone van de watergang. Het is uitgesloten dat een essentiële vliegroute voor vleermuizen verloren gaat door de voorgenomen plannen"*. De bomenrij aan de andere kant van het fietspad is echter geen "goed ontwikkelde bomenrij", maar een smal randje jonge bomen

Dit onderzoek naar de vliegroute voor vleermuizen is zeer summier: Er is geen inventarisatie naar vleermuizen gedaan, dus er is niets bekend over de aanwezigheid ervan. Volgens vleermuis experts is het gebied uitermate geschikt voor de meervleermuis, dus dit dient eerst onderzocht te worden alvorens de conclusie te trekken dat er geen rekening hoeft te worden gehouden met vleermuizen. Het feit dat de gemeente onlangs twee lange bomenrijen langs de oever van de plas tussen het NNN gebied en het recreatie-eiland heeft laten kappen, doet vermoeden dat dit gedaan is om de vliegroute over een zeer grote afstand volledig te verwijderen. De reden hiervoor kan ons inziens slechts zijn om ervoor te zorgen dat er zich geen vleermuizen langs de route zullen gaan verplaatsen in het komende seizoen.

Er wordt geen rekening gehouden met verstoring van de vliegroute en foerageergebieden door uitstralingseffecten van geluid en licht tijdens evenementen na zonsondergang. Het is te kort door de bocht om te stellen dat het simpele feit alleen dat er nog bomen staan, een garantie is voor de vliegroute. De aanbeveling om te *"proberen" de verlichting "zoveel mogelijk" op de grond te richten* is ons inziens niet voldoende: tijdens evenementen zal er altijd veel verlichting zijn die de hele omgeving zal doen oplichten. Ook licht dat naar beneden is gericht verstoort insecten en vleermuizen. De kleur van het licht wordt niet genoemd, terwijl er veel onderzoek naar de effecten van verschillende lichtspectra is gedaan. Dit dient alsnog meegenomen te worden, en de aanbeveling iets te "proberen" moet veel concreter worden omgezet naar harde richtlijnen.

Het feit dat grote vluchten meeuwen de Cattenbroekerplas als overnachtingsplaats gebruiken wordt nergens vermeld. Evenmin het belang van natuurplas Breeveld voor de vele wintergasten, waar wij internationale verantwoordelijkheid voor dragen

Onze conclusie is dat op basis van het beperkte natuuronderzoek significante effecten niet zijn uit te sluiten. Wij constateren dat er alleen gekeken is naar de 'postzegel' zelf en uitstralingseffecten op omliggende natuur buiten beschouwing blijven. Eventuele compenserende en mitigerende maatregelen zullen op deze manier niet geborgd zijn. Met de beoogde bouwvolumes zullen dergelijke maatregelen ook nooit voldoende kunnen zijn.

Zie verder de door ons meegestuurde bijlage "Zienswijze op Quick scan natuur".

- De tekst (bijlage 1) *"Hoeft niet inheems te zijn (eiland wijkt geheel af van het omringende landschap) maar juist eigen sfeer"* over de beplanting op het eiland, geeft aan dat gemeente, ontwerper en uitbater niet veel geven om de biodiversiteit.
- De volgende tekst laat zien hoe er vanuit het FEC geredeneerd wordt, en niet vanuit de omgeving, die geheel ten dienste van het FEC komt te staan: **"oriëntatie op de plas.** Het eiland wordt omgeven door 3 invloedssferen: de A12, de voortuin en de plas. Van deze drie is het plas uiteraard de meest aantrekkelijke. Door het gebied hierop te oriënteren wordt maximaal gebruikgemaakt van de kwaliteiten van de omgeving. De oriëntatie op de plas betekent het afschermen van de snelwegzijde. In de beleving ligt het eiland aan de plas en niet aan de A12 (geen zicht, zo min mogelijk geluid). Door een talud met groen te introduceren is zowel een visuele afscherming van de A12 mogelijk als een natuurlijke tribune richting het water. Vanuit de voortuin kan het gebied zich met één duidelijk gebaar (bijvoorbeeld met het hoogte accent) presenteren als recreatieve voorziening richting de snelweg. Het beeld van de "voortuin" is overwegend groen. De voortuinen zijn bedoeld om het groene karakter naar de snelweg zijde te tonen."
- Anders gezegd: de natuur wordt niet op zichzelf gewaardeerd, maar alleen als decor en speelobject voor de mens.
- Er is sprake van eenrichtingsverkeer: slechts de 3 "invloedssferen" die invloed hebben op het eiland worden genoemd; er wordt niet gerept over de 2 andere invloedssferen, die invloeden vanuit het eiland ondervinden, nl het NNN gebied en de woonwijk. Wij vinden dit onacceptabel.
- Het genoemde *"maximaal gebruik maken van de kwaliteiten van de omgeving"* roept vragen op. Wordt wel beseft wat die kwaliteiten zijn en wat wordt er gedaan om ze te waarborgen? De oriëntatie op de plas maakt de overlast voor het NNN gebied groter, evenals de tribune richting het water, en de situering van de evenementen op het Oostelijke deel van het eiland.
- Het beoogde parkeerterrein wordt aangeprezen om de hoeveelheid auto's die het kan herbergen, doch zal een onnatuurlijke onderbreking worden van het door vele bewoners gewaardeerde "rondje plas".

C) Het beheer rond de Cattenbroekerplas.

De gemeentelijke pilot met ecologisch beheer van het wandelcircuit (de bermen, de oevers en slootjes en de houtkades) rond de Cattenbroekerplas (dat dus ook de stroken rond de Zeeweg ten zuiden van het recreatie-eiland omvat) wordt onvoldoende gewaarborgd.

De pilot: sinds begin 2021 beheert Aannemer firma Punt de bermen op ecologische wijze, samen met het burgerinitiatief "Natuur rond de Cattenbroekerplas" (www.natuurronddecattenbroekerplas.nl), gesteund door het Biodiversiteitsteam Woerden met adviezen en inventarisaties. Dit gebeurt volgens een uitgebreid beheerplan, goedgekeurd door KleurKeur van de Vlinderstichting. Dit beheerplan is door de gemeente meegenomen in de aanbesteding voor de contractperiode 2024-2029, die in december 2023 door de Firma Punt is gewonnen. Het beheerplan is derhalve leidend in de komende 6 jaar.

Aangezien het nieuwe bestemmingsgebied slechts een zeer beperkt gedeelte van het vigerende bestemmingsplan betreft, willen wij de garantie dat deze pilot niet in het gedrang komt wanneer er een vergunning voor de bouw van een FEC verstrekt wordt. Het kleine, kwetsbare NNN gebied heeft een sterke buffer en robuuste verbindingzones in de directe omgeving nodig. Wij pleiten ervoor dat de ecologische functie van de Cattenbroekerplas en het wandeltraject eromheen optimaal wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Dit betekent ecologisch beheer en behoud en bescherming van sterke en ononderbroken oost-westverbindingen.

Ook pleiten wij ervoor om een monitoringsverplichting op te nemen zodat de natuurwaarden blijvend gemonitord worden.

D) De kwalificatie "Duurzaam". (Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, 2020)

De opvatting dat *"er in de regio behoefte is aan een groot FEC"*, is volgens ons geen reden voor de conclusie dat het plan duurzaam is. Van het aangehaalde kaartje, te vinden op de website van de firma Van Spronsen & Partners groep, is net zo gemakkelijk af te lezen dat er geen kleine en middelgrote FEC's in de omgeving zijn, dus hieruit zou net zo goed de conclusie kunnen worden getrokken dat *dáár* behoefte aan is. Het feit dat er nog steeds geen FEC in de omgeving is, kan ook betekenen dat er kennelijk niet zo'n dringende behoefte aan is. De vijf reeds in Nederland bestaande FEC's van dit kaliber bevinden zich in industriegebieden, in grote sportparken, in een groot fun-kampeerpark, bij een stadion met grote warenhuizen en dergelijke plekken. Nergens op een postzegel zoals ons recreatie-eiland, en nergens zo dicht bij de bewoonde wereld en nergens zo dicht bij een NNN gebied. Het Woerdense plan is simpelweg te groot voor dit gebied.

Warmtewinning en koeling door middel van water uit plas maken de bouw van dit enorme complex niet duurzaam. Bovendien is er geen onderzoek gedaan naar de effecten hiervan op het water en de flora en fauna in de plas.

Voorwaarden voor duurzame bouw zijn niet terug te vinden in het bestemmingsplan. Bij de term duurzaam denken wij aan energieneutraal, circulair (demontabel en biobased), klimaatbestendig, natuurinclusief, groen, gezond en met duurzame mobiliteit. Dit houdt in een circulair ontwerp van de gebouwen en gebruik van secundaire of natuurlijke bouwmaterialen, rekening houdend met de locatie en de relatie met de omgeving (zoals: ligging aan het water, midden in een pilot met ecologisch beheer, naast een NNN gebied, in een groene verbindingszone). Wij vinden het van groot belang dat alle daken worden benut voor zonne-energie én biodiversiteit, groene daken. En dat de aan te leggen beplanting een bijdrage levert aan de biodiversiteit, zoals door inheemse planten te gebruiken en geen exoten, die niet passen in het Groene Hart.

Tevens is het belangrijk om een duurzaam mobiliteitsplan op te stellen voor het hele project (goede OV-voorzieningen, goede ontsluiting per fiets, ambitieuze lage parkeernorm etc.) Wij missen het stimuleren van gebruik maken van het openbaar vervoer, bijvoorbeeld door het inzetten van gratis elektrische pendelbusjes tussen het station en het FEC. Integendeel; er wordt vanuit gegaan dat men met de auto komt.

Het ondergronds bouwen over een aanzienlijke oppervlakte en met een verdiepingshoge diepte zal effect hebben op het grondwaterpeil. Het bestemmingsplan geeft hieraan nauwelijks aandacht.

In de provincie Utrecht is behoefte aan voorbeeldprojecten die op alle deelterreinen duurzaam zijn. We roepen gemeente Woerden op de locatie aan de Cattenbroekerplas te bestemmen voor een dergelijke voorbeeldfunctie. Wanneer de gebouwen volledig gebouwd worden met plantaardige materialen (hout, vlas, hennep, lisdodde) wordt niet alleen veel CO₂ en stikstof uitstoot vermeden, maar ook CO₂ vastgelegd in de gebouwen.

Er is een programma, "Groen Groeit Mee", van de provincie Utrecht in de maak dat stelt dat alle rode ontwikkelingen ook moeten bijdragen aan nieuwe groene ontwikkelingen. Wij zien graag nader onderbouwd welk extra groen deze bouwplannen mogelijk maken.

De maatschappelijke inzichten zijn veranderd: er is behoefte aan het terugbrengen van natuur en biodiversiteit, er is een tendens van duurzamer leven en bouwen en consumeren en het verkleinen van onze footprint. Woerden noemt zichzelf trots de Hoofdstad van het Groene Hart, maar hoe groen willen we werkelijk zijn? Dit plan duurzaam noemen vinden wij niet passen in het huidige tijdsbeeld.

E) Handhaving.

Hoe denkt de gemeente de vele auto's, wandelaars in het NNN gebied en de woonwijk, waterrecreanten, geluidsniveaus, feesten en evenementen in goede, veilige banen te leiden? Volstaat de huidige regelgeving en toezicht daarop? Hoe wordt de toegang tot het NNN gebied beperkt? Wanneer gekozen wordt voor betaald parkeren dient er een handhavingsregeling te worden geïmplementeerd om extra verkeer, recreanten en feestgangers in de omgeving te voorkomen. Wachten tot er overlast ontstaat en er klachten komen is de verkeerde volgorde en geen vorm van goed en anticiperend bestuur.

Conclusie

De enorme uitbreiding van de bouwvolumes en de bovenlokale functie zijn niet passend in dit krappe gebied. Het plan zal een ontoelaatbare druk uitoefenen op de natuur en de rust in de directe omgeving.

Het in deze uitgebreide mate "herzien" van een deelgebied (een postzegel) van een bestemmingsplan is alleen dan verantwoord, wanneer alle consequenties voor het andere deel van het vigerende plan (de omgeving van de postzegel) grondig zijn onderzocht en de waarden hiervan gewaarborgd worden. Het "concept herzien omgevingsplan Cattenbroekerplas" voor het recreatie-eiland houdt onvoldoende rekening met nieuwe inzichten en met de gevolgen van alle aspecten van het nieuwe gebruik voor het andere deel van het vigerende bestemmingsplan. Het plan is hier onvoldoende op getoetst.

Ons inziens zijn de bouwoppervlakten zoals in het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan ruimschoots voldoende om voor de bewoners van Woerden en directe omgeving een aantrekkelijk recreatie-eiland te realiseren, waar genoeg te doen is en gerecreëerd kan worden in een aantrekkelijke natuurlijke omgeving.

Nogmaals: de inzichten zijn veranderd; we vechten tegen een klimaatcrisis, een watercrisis, een biodiversiteitscrisis, een stikstofcrisis, een bodemcrisis, en ga nog maar even door. En wat wilt u, gemeente Woerden, Hoofdstad van het Groene Hart? Een buitenproportioneel Entertainment Center bouwen van de categorie 5 grootste FEC's van Nederland!

De conclusie van onze zienswijze is dat de kernvraag hoe hier de juiste balans te vinden tussen recreatie en aanwezige waarden van natuur, landschap en milieu onvoldoende is beantwoord:

- De noodzaak van de beoogde bouwvolumes is niet aangetoond. Evenmin als de behoefte aan een enorm FEC op deze kleinschalige locatie.
- De beoogde recreatieve ontwikkelingen leiden tot meer druk op de natuur en de biodiversiteit. De uitstralingseffecten op de omgeving zijn onvoldoende meegenomen.

- De cumulatieve effecten op het NNN gebied van dit FEC en de evenementen én de aangrenzende A12 zijn niet onderzocht en integraal beoordeeld. In ieder geval niet voor wat betreft de effecten op de natuur.

Daarna kan op basis van deze uitkomsten de kernvraag worden beantwoord en worden beoordeeld welke ontwikkelingen mogelijk en gewenst zijn.

Geachte leden van de gemeenteraad en het college, dit lijkt een cadeautje omdat   alle kosten op zich neemt en de gemeente niets hoeft bij te dragen en kan profiteren van werkgelegenheid en belastinginkomsten. Maar dit Centrum zal een grote druk op onze mooie stad en haar inwoners en natuur gaan leggen. De bewoners en de natuur zullen de rekening gaan betalen. Bezint eer ge begint, zeker als er geen weg terug is als iets eenmaal gebouwd is.

Wij vertrouwen erop dat u deze zienswijze in uw overwegingen zult meenemen.

Uiteraard zijn we graag bereid hierop een nadere toelichting te geven, wij rekenen op samenspraak met burgers en maatschappelijke organisaties.

Ondertekenaars

Organisaties:

IVN Woerden

KNNV Woerden

Duurzaam Woerden

Biodiversiteitsteam Woerden

Hart voor Natuur Woerden

Personen:





Zienswijze op de Quick scan natuur Woerden, Eiland van Woerden en soortgericht onderzoek

Algemeen

In deze rapportage wordt ingegaan op de Quick scan natuur SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling die ten grondslag wordt gebruikt voor de bestemmingsplanwijziging Cattenbroekereiland. Voor het vaststellen van het vorige Bestemmingsplan werd ook een quickscan opgesteld ATKB 2013.

"Ruimtelijke ontwikkeling in en rondom recreatieplas Cattenbroek Woerden; Toetsing aan de Flora- en faunawet. In opdracht van gemeente Woerden en later TAUW 2019 Monitoringsverslag tijdelijke natuur recreatieplas Cattenbroek te Woerden, in opdracht van gemeente Woerden. Beide laatste verslagen zijn in deze visie niet meegenomen. Wel is er eerder een visie verschenen op basis van het rapport ATKB 2013 die als grondslag werd gebruikt voor het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan Cattenbroekerplas.

Als [REDACTED] van adviesbureau [REDACTED] advies voor natuur, cultuurhistorie en recreatie in Woerden kom ik met grote regelmaat in het recreatiegebied Cattenbroekerplas en geniet ondanks het constante geruid van de A12 van deze natuurlijke omgeving. De Cattenbroekerplas met de aanliggende natuurplas is in combinatie met het NNN gebied dat vloeiend overgaat in de zuidelijke rand van de plas, in prima balans tussen natuur en recreatie. Nu dreigt deze balans te worden verstoord door een buitenproportioneel Familie Entertainment Centrum (FEC). Reden voor mij als [REDACTED] vanuit mijn achtergrond als ecooloog te reageren op onderliggende quickscan.

Is getekend [REDACTED] geschoold [REDACTED] ervaring in onderzoek naar natuur en landschap.

De voorliggende rapportage gebruikt de volgorde van de hoofdstukindeling van de quickscan.

Geldigheid en deskundigheid

De quickscan dateert uit 4 augustus 2020 daarmee is de geldigheidstermijn verlopen. Het onderzoek heeft op 14 mei 2020 plaatsgevonden. De wettelijke geldigheid voor de gegevens geldt voor een periode van 3 jaar en zijn dus na 4 augustus 2023 verlopen. De soortgerichte onderzoeken zijn op 12 mei 2021 afgerond.

Het rapport is opgesteld door SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling. Niet aangegeven is welke personen het rapport hebben geschreven of het veldwerk hebben verricht. Het feit dat het bureau is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus (NGB) betekent dat ze de gedragscode volgen van het NGB. Ze verwijzen dan naar de algemene tekst die wordt gehanteerd in o.a. de Kennisdocumenten Beschermde Soorten Bij12 (Juridisch kader) en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland voor wat onder een deskundige wordt verstaan. Helaas ontbreekt een specificatie over opleiding en ervaring in de quickscan.

Begrenzing

Het onderzoek is toegespitst op het plangebied. Het aangegeven plangebied waarover de bestemmingsplanwijziging gaat is ruimer. Het onderzoek schiet daarin tekort. Afgezien van deze tekortkoming wordt afgeweken van wat gebruikelijk is bij een quickscan namelijk een groter onderzoeksgebied. In een situatie zoals het Cattenbroekereiland is het gebruikelijk om minimaal een scoop van 200 tot 1000 meter als onderzoeksgebied aan te houden afhankelijk van de voorgenomen activiteiten en de verwachte impact buiten het plangebied. Reden voor de bredere scoop is dat effecten tijdens de aanleg- en gebruiksfase de nodige uitstraling kunnen hebben op flora en fauna rondom het plangebied o.a. geluid en grote toegenomen menselijke aanwezigheid.

In dit geval hebben de voorgenomen activiteiten op voorhand een uitstralingseffect. Het niet meenemen in de quickscan van de plas moet als een flinke gevallen steek worden beoordeeld.

Het ecologisch adviesbureau bepaald de grootte van het onderzoeksgebied op basis van bestaande professionele inzichten. Het bureau dient de opdrachtgever hierop te wijzen bij aanvaarden van de opdracht.

In de beschrijving van het toekomstige gebied ontbreekt het aan hoe het gebied wordt gerealiseerd (duur en wijze waarop) en hoe het gebied gaat functioneren in aantallen bezoekers, evenementen, geluidsbelasting of overige mogelijk storende effecten op flora en fauna.

Ook is van belang een goed beeld te krijgen van de plaats van het plangebied in de omgeving en hoe het gebied daarin ecologisch functioneert. Ook dit aspect is niet meegenomen in de quickscan. Bijvoorbeeld vormt de Zeeweg met aanliggende beplanting en oevers langs de Cattenbroekerplas een groene ecologische verbinding met de Cattenbroekerdijk. De verbinding kan worden beschouwd als een belangrijk onderdeel van de ecologische structuur in Woerden ondanks dat hier het planologische kader helaas voor ontbreekt. Het voorgenomen eiland en de activiteiten zal deze verbinding onderbreken.

Wettelijk kader

In de beschrijving van het wettelijke kader ontbreekt overige wetgeving en beleid. In veel gemeentes is er sprake van een groenstructuurvisie. In bestemmingsplannen kunnen regels opgenomen zijn t.a.v. natuur en milieu of landschap zoals het geval is in het bestaande bestemmingsplan. Hiermee is geen rekening gehouden binnen het kader van deze quickscan.

Werkwijze

De werkwijze is niet afwijkend voor wat gebruikelijk is bij een quickscan flora en fauna. Er is wel schijn van sturing gezien de beperkte scoop en het achterwege laten van de gebruiksfase.

Ligging beschermde gebieden en soorten

Beschrijving ligging ten opzichte van beschermde gebieden past binnen de gebruikelijke teksten. Echter wordt er voor wat betreft het NNN gebied geen rekening gehouden met uitstralende effecten. Dat er geen gebied verloren gaat en de afstand voldoende groot zou zijn is gedeeltelijk juist. Volgens de wetgeving is er geen sprake van zogenaamde "externe werking" echter in acht genomen de toegenomen recreatieve belasting van het gebied zal er zeker aantasting van kwaliteit zijn. Toetsing ontbreekt in de quickscan.

Vogels

Alle vogels zijn altijd beschermd volgens de Vogelrichtlijn. Ook niet jaarrond beschermde nesten zijn beschermd vanaf het moment dat er sprake is van nestindicerend gedrag; het begin van de broedtijd. In de quickscan is slechts ten dele gekeken naar mogelijke broedgevallen van algemene vogels in combinatie met het potentiële biotoop voor "pioniersoorten". Uit een bezoekje op Waarneming.nl blijkt Kleine plevier met enige regelmaat gemeld; een typische broedvogel van juist dit soort schaarse pioniergebieden.

<https://www.vogelbescherming.nl/actueel/bericht/broedende-sterns-en-plevieren-aantrekken-en-behouden>

Er is een matige afweging gemaakt t.a.v. de aanwezige biotopen voor broedvogels. Water- en moerasgebonden soorten die langs de sloot aan de Zeeweg zoals eenden en koeten broeden worden niet beschreven. Ook hier blijkt de schuwe soort waterral nog onlangs te zijn waargenomen. In het NNN gebied zijn waarnemingen van de Roerdomp nota bene een kwetsbare rodelijst soort.

Effecten van recreatie op broedvogels werd beschreven door de Vogelbescherming; "Verstoring van vogels door recreatie. Literatuurstudie van verstoringseigenschappen en overzicht van maatregelen. Deel 1 Hoofdrapport; en de soortbespreking" 31 maart 2022. (zie de bijlage hoofdstuk 11 Verstoring van recreatie op en langs zoete meren). Uit dit rapport blijkt dat met de komst van het FEC de verstoring op vogels op en rond de plas significant zal toenemen. Omdat de quickscan voor de publicatiedatum ligt kon men niet op de hoogte zijn. Het rapport verstoring van vogels door recreatie moet als voortschrijdend inzicht worden beschouwd.

Grondgebonden zoogdieren

Voor enkele soorten is het duidelijk dat er geen verblijfplaatsen kunnen zijn in het huidige open gebied. Op basis hiervan worden ze uitgesloten. Er is/was echter wel voldoende dekking aanwezig om zich langs te verplaatsen en het nodige voedsel te bemachtigen. In het rapport zijn grondgebonden zoogdieren benoemd waarvan het niet is uit te sluiten op grond van de aangetroffen biotopen dat ze aanwezig zijn. Nader soortgericht onderzoek wordt aanbevolen.

Let op want vanaf 1 september 2024 is voor een aantal van de soorten waarvoor eerst geen ontheffing gold een Vergunning flora en fauna activiteiten in kader van de Omgevingswet noodzakelijk. Dit betreft o.a de kleine marterachtigen maar ook de haas en het konijn. Onder de nieuwe wetgeving geldt ook een verzwaring van de zorgplicht.

Vleermuizen

Ten aanzien van essentieel foerageergebied wordt gesteld dat: "Een groenstrook naast een watergang, zoals aanwezig in het plangebied, vormt geschikt foerageergebied. Het plangebied heeft echter een beperkte oppervlakte en in de directe omgeving van het plangebied is veel vergelijkbaar alternatief foerageergebied aanwezig waar vleermuizen voedsel kunnen vinden. Daarnaast zal er in de nieuwe situatie nog steeds veel groen langs de watergang aanwezig zijn. Het is niet waarschijnlijk dat er door de voorgenomen plannen essentieel foerageergebied verloren gaat."

In deze tekst valt direct de nauwe contour van het plan/onderzoeksgebied op waarbij de plas buiten beschouwing wordt gelaten. Als beschreven in de omgeving worden watervleermuis en de zeldzamere meervleermuis genoemd. De Cattenbroekerplas is in de ruime omgeving een van de weinige grotere plassen die als geschikt foerageergebied voor deze vleermuizen dient en daarmee dus essentieel is. Meervleermuizen zijn gebouwbewoners en hebben dikwijls op geruime afstand hun verblijfplaats. Via vaste routes wordt het foerageergebied bereikt. De Zeeweg kan een dergelijke route zijn in verbinding met Harmelen of Woerden. De nieuwe activiteiten en inrichting kunnen verstoring betekenen in deze route terwijl een alternatief ontbreekt. Zoals eerder vermeld een van de weinige groene ecologische verbindingen met de Cattenbroekdijk en overig Woerden.

Onlangs is een uitgebreid onderzoek verschenen uit Engeland over de verstoringseigenschappen van evenementen op vleermuizen. "Assesing the impact of festival music on bat activity" 20 juni 2023. Het onderzoek vond plaats in Woodlands een omgeving waarin geluid gedempt wordt. Hieruit bleek er een grote impact te zijn waarbij de vleermuizen de vliegruimte waar de muziek was meden. Boven water zoals ook blijkt uit de rapportage van "Verstoring van vogels door recreatie" (zie bijlage Hoofdstuk 11 Verstoring op en langs zoete meren) draagt geluid verder en harder over water. Voor de meervleermuis zou dat op de Cattenbroekerplas aantasting betekenen van essentieel foerageergebied! Onderzoek is dringend gewenst in het licht van de voorgenomen activiteiten. Uitschrijven van deze soort door slechts te focussen op het landbiotoop is dus onterecht. Daarbij moet ook de toekomstige lichtcomponent in beschouwing worden genomen.

Reptielen

Hoewel er geen meldingen zijn van reptielen kan het biotoop langs de sloot en in de nabijheid worden gezien als potentieel leefgebied voor de ringslang. De voorgenomen activiteiten met veel verkeersbewegingen en menselijke aanwezigheid reduceren dit deel van het leefgebied met grote kans op doding door overrijden. Dit geldt zeer zeker voor de volgende soortgroep de amfibieën.

Amfibieën

In de rapportage van BeSI BIJ12 worden net als in de quickscan heikikker en rugstreeppad genoemd. In het bijzonder is er ook aandacht voor de rugstreeppad. De quickscan verwijst terecht naar vervolgonderzoek voor beide soorten. Het is evident dat het pionierlandschap in het plangebied uitermate geschikt is als landbiotoop en mogelijk zelfs als voortplantingsbiotoop in stagnerende plassen. Na de kap van de bosschages en afschrapen van gronden in 2022 is het gebied als het ware ingericht voor rugstreeppadden. (Had zonder ontheffing nooit zo mogen gebeuren) Nota bene is de populatie rugstreeppadden uit de locatie Snellerpoort naar de directe omgeving verhuist. Kans op aantreffen van rugstreeppad is dus zeer groot. Dit betekent in het licht van de voorgenomen werkzaamheden dat minimaal het plaatsen van een amfibieënscherp noodzakelijk wordt en mogelijk ook het wegvangen van eventueel aanwezige dieren. Deze handelingen zijn niet vergunningsvrij. Bovendien zullen naast de mitigerende maatregelen ook compenserende maatregelen nodig zijn en zal er een afweging moeten plaatsvinden op alternatieven werkwijze, invulling van het gebied en plaats. Hierbij moet worden aangetoond dat er sprake is van een groot openbaar belang! De vraag is dan of de voorgestelde recreatievorm invulling geeft aan de gewenste vorm van recreatie waarbij een goede balans tussen natuur en recreatie een afweging zal zijn.

Vissen

Verstoringsgevoeligheid van geluid op vissen is redelijk bekend door onderzoek aan het geluid van scheepsschroeven. Geluiden onder water dragen veel verder dan in de lucht. Onbekend is de impact van muziek op het water. Dit aspect is buiten beschouwing gelaten in de quickscan.

Insecten en andere ongewervelde dieren

Uit de quickscan "Verder bestaat het plangebied uit pioniersvegetatie en een kruidenrijke vegetatie. Dit is geen geschikt habitat voor beschermde insecten en ongewervelden. Beschermde insecten en andere ongewervelden zijn daarom niet te verwachten in het plangebied." Dit is wel heel kort door de bocht. Juist in dergelijke vegetaties komen soorten voor die elders ontbreken. Pioniersituaties bestaan zoals het woord zegt kort en zonder natuurlijke dynamiek verdwijnen ze snel en de daarmee behorende fauna. Juist het laatste feit maakt soorten kwetsbaar en zeldzaam. Alleen afgaan op de meldingen in NDFF is in het rapport onvoldoende (waarnemerseffect omdat er weinig waarnemers met kennis van deze soorten zijn). Soorten als zandbijen zullen zeker voorkomen en als er een rondje met een slakkendeskundige wordt gedaan zullen er zeker rodelijst soorten worden gevonden. Mogelijk hebben het tijdstip van het jaar en het weer tijdens het veldwerk een rol gespeeld. Bij 12°C en bewolkt weer op 12 mei zijn insecten niet erg actief. Op een mooie zomersedag was de veldwerker mogelijk tot een andere conclusie gekomen.

Effectbeoordeling en nader advies

Verstoringsfactoren veroorzaken effecten op flora en fauna. Een goed overzicht van deze factoren is te vinden op

<https://www.synbiosys.alterra.nl/bij12/documenten/efFECtenindicator/Storende%20factoren.pdf>.

Het zou getuigen van professionaliteit indien een hoofdstuk over effecten zou starten met welke storende factoren van de voorgenomen activiteiten worden verwacht en die effect kunnen hebben op flora en fauna.

N2000

Effecten op het de N2000 gebieden worden gezien de ligging op afstand terecht niet verwacht met uitzondering van stikstof waarvoor separaat berekeningen zijn gemaakt. Bij de rapportage van deze berekeningen wordt uitgebreid beschreven waarmee wordt gerekend (storende factoren met uitstoot van NO^x en NH₃) tijdens aanleg – en gebruiksfase. De parameters zijn ook bruikbaar om daarmee andere storende factoren te benomen.

NNN

Effecten op NNN gebied worden niet verwacht omdat het plangebied niet in NNN gebied ligt en dus er geen oppervlakte verlies is. Zoals eerder aangegeven is hier geen rekening gehouden met uitstralende effecten omdat NNN geen “externe werking” kent zoals van toepassing bij N2000 gebieden. Deze beredenering is onjuist. De toenemende recreatiedruk door o.a. de bewoners van de nieuwe wijk Snellerpoort en door de komst van het bovenlokale FEC, heeft op de plas en de wandelpaden rondom en door het NNN-gebied door geluid, trillingen en menselijke aanwezigheid een significant negatief kwalitatieve impact op het NNN-gebied. Op zijn minst zou nader onderzoek naar de te verwachte druk in het NNN-gebied moeten plaatsvinden. Gezien de afstand tot het NNN-gebied 425m. is op voorhand te verwachten dat evenementen op het Cattenbroekereiland rechtstreeks de nodige licht en geluid (95dB) effecten hebben op het NNN-gebied. De gele ballenlijn ten spijt zullen de bootjes op het meer niet tegenhouden omdat handhaving ontbreekt en het gros van de recreanten geen vaarbewijs heeft om te weten wat dat betekent; “Dag roerdomp”! De quickscan gaat niet op deze factoren in.

Mogelijk effect op beschermde dieren

Onder deze paragraaf wordt eerst voorgesorteerd op de algemene zorgplicht en is voorzichtig sprake van de omgeving. “In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren voorkomen. Bij de ruimtelijke ontwikkeling zouden deze planten en dieren kunnen worden gedood. Voor al de in het wild levende soorten geldt de zorgplicht van de Wet natuurbescherming. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen.” Vervolgens worden in algemene zin enkele voorbeelden gegeven om mee om te gaan; een redelijk gebruikelijke wijze in quickscans.

Vogels

De rapportage neemt ook hier een klein deel van de omgeving mee maar benoemt slechts de aanlegfase terwijl de grootste impact op flora en fauna in de omgeving nog gaat plaatsvinden. Pikken we een klein deel van die voorgenomen gebruiksfase eruit dan worden er een flink aantal evenementen georganiseerd. Onder de Wet natuurbescherming die is geïntegreerd in de Omgevingswet diende er voor evenementen een evenementen vergunning te worden afgegeven. In een dergelijke vergunning werden zaken als veiligheid, aantal bezoekers en geluidbelasting afgesproken maar ook de check (quickscan) voor flora en fauna met betrekking tot schadelijke

effecten in de omgeving. Wonderlijk dat uit het Bestemmingsplan de belasting wordt benoemd maar in de quickscan de gebruiksfase niet wordt meegenomen. Gezien de tijd van het jaar waarin de evenementen plaatsvinden (voorjaar en zomer) vallen die grotendeels in de broedtijd en leveren verstoring op zoals eerder gesteld in deze rapportage onder Verstoring van vogels door recreatie. Nu is de Cattenbroekerplas een recreatieplas met extensieve vormen van recreatie en een tweetal evenementen. De natuur en recreatie hebben hier een balans gevonden die nu ernstig uit evenwicht wordt gebracht.

Ten aanzien van jaarrond beschermde nesten blijft de onderzoeksscoop binnen het plangebied.

Overige beschermde soorten

De quickscan gaat allereerst in op soorten die een vrijstelling genieten van ontheffing bij ruimtelijke ontwikkeling en neemt hierbij summier de omgeving mee.

Vervolgens wordt ingegaan op soorten waarvan op basis van meldingen en aangetroffen biotopen de aanwezigheid niet kan worden uitgesloten en wordt geadviseerd nader soortgericht onderzoek uit te voeren.

Ook in deze paragraaf wordt niet ingegaan op de gebruiksfase. Hooguit dat potentieel en zelfs essentieel leefgebied binnen het plangebied verloren kan gaan. Het rapport geeft aan dat in geval er beschermde soorten aanwezig zijn en er bij de werkzaamheden mitigerende maatregelen nodig zijn. Van compenserende maatregelen door verlies van leefgebied wordt niet gesproken. Ook wordt in voorzichtige termen gesproken dat een ontheffing waarschijnlijk nodig is. Op voorhand kan dat voor rugstreeppad al worden aangenomen. Het feit dat er een kernpopulatie rugstreeppadden in de nabijheid leeft, betekent zonder meer dat het plaatsen van een amfibieënscherm noodzakelijk is om te voorkomen dat rugstreeppad alsnog tijdens de werkzaamheden het plangebied kan bereiken. Het plangebied is nu al zeer geschikt (gemaakt) voor de soort. Het plaatsen van een dergelijk scherm verkleint tijdelijk het leefgebied waarvoor een vergunning flora en fauna activiteiten nodig is. Per soort wordt vervolgens aangegeven hoe het soortgericht onderzoek volgens bestaande protocollen dient te verlopen.

Conclusie quickscan

"In deze quick scan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied."

In deze conclusie wordt aangegeven dat er ook onderzoek is geweest buiten plangebied. Dat klopt zover het gaat om effecten op N-2000gebied en ontbreken op NNN omdat de externe werking ook al zou die er zijn, niet wordt beoordeeld. De wijze van conclusie suggereert dat er meer is onderzocht dan in het rapport wordt aangetroffen.

De quickscan suggereert vervolgens dat er niets aan de hand is met het NNN-gebied en naderonderzoek kan uitblijven. Deze conclusie klopt voorzover het betrekking heeft op het nauw begrensde plangebied. Dat er kwalitatieve aantasting van het NNN-gebied is door externe factoren zoals toegenomen recreatiedruk wordt buiten beschouwing gelaten. Ook hier wordt de gebruiksfase niet genoemd.

Vervolgens wordt de conclusie herhaald ten aanzien van voortgezet onderzoek.

Conclusie over de quickscan

Om een herhaling van zetten te voorkomen worden hier puntsgewijs de belangrijkste bezwaren over deze quickscan aangegeven.

- De houdbaarheidstermijn van de quickscan is overschreden (4 augustus 2023);
- De begrenzing van het plangebied is te nauw genomen en er ontbreekt een deel;
- De quickscan gaat voornamelijk in op de aanlegfase en summier over de gebruiksfase;
- Het effect van de verstoringfactoren tijdens de gebruiksfase op het omliggende gebied en kwalitatief op het NNN-gebied blijven buiten beschouwing "Dag roerdomp en waterral"!
- De Cattenbroekerplas kan aangemerkt worden als essentieel potentieel foerageergebied van de meervleermuis. Door de nauwe afbakening van het plangebied en scoop is dit buiten beschouwing gelaten. Nader onderzoek is dringend gewenst inclusief het in beeld brengen van de functionaliteit van de plas voor andere vleermuizen en de verwachte effecten van aanleg en gebruiksfase.
- Op voorhand kan worden aangenomen dat het plaatsen van een amfibieënscherm noodzakelijk is i.v.m. kernpopulatie rugstreeppadden en het geschikte biotoop in het plangebied. Wegvangen kan alsnog nodig zijn. Een vergunning Omgevingswet flora en fauna activiteiten is dan nodig.
- In de quickscan wordt nergens gesproken over compenserende maatregelen door verlies van leefgebied. Het is duidelijk dat door de aanleg in ieder geval leefgebied van rugstreeppad verloren gaat en aantasting van essentieel foerageergebied voor meervleermuis zal plaatsvinden.

De huidige wijze waarop in de quickscan de gebruiksfase vrijwel volledig buiten beschouwing is gelaten en het contour van het plangebied ook als onderzoeksgebied is gebruikt, wekt de schijn op van een strak geformuleerde onderzoeksvraag. Het zou getuigen van professionaliteit indien de opdrachtnemer vanuit zijn/haar kennis de opdrachtgever attendeert op het weglaten van essentiële informatie om tot een goed resultaat te komen.

Gemeente Woerden en de Raad wordt geadviseerd gezien het verlopen van de houdbaarheidsdatum opnieuw een scan te laten uitvoeren met uitdrukkelijke opdracht de ruimere omgeving mee te nemen in de aanleg en de gebruiksfase van het project Cattenbroekereiland.

Ook wordt geadviseerd nader met de provincie Utrecht te overleggen omdat het onderwerp ecologie ontbreekt in de Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas. Uit het rapport blijkt dat er geen contact is geweest met de betreffende afdeling die inhoudelijk het onderwerp ecologie/natuur behandelt.

Tenslotte

Moed en liefde is nodig voor alles wat leeft in deze barre tijd van biodiversiteitsafbreuk. Het zou moeten resulteren in een goede balans tussen natuur en recreatie. **Mag het wat minder zijn** past beter in de context van deze tijd.

Nader soortgericht onderzoek

Nader onderzoek wordt verricht op basis van de quickscan waarbij het voorkomen van specifieke beschermde soorten op grond van de aanwezige biotopen niet kan worden uitgesloten. Deze biotopen strekken verder uit dan alleen het plangebied. Door de aanleg gaat potentieel leefgebied verloren. Nader soortgericht onderzoek volgens protocol zou juridisch gezien voldoende uitsluitel moeten geven over afwezigheid van een soort in geschikt biotoop. 100% zekerheid geeft het onderzoek nooit en vooral als de soort ook in de omgeving is waargenomen. Onderstaande beschrijving gaat in op het onderzoek van de rugstreeppad. Overige soortgerichte onderzoeken zijn niet uitgewerkt. Protocollen zijn te vinden op website NGB en BIJ12 Kennisdocumenten.

Rugstreeppad

Gebruik gemaakt is van het Kennisdocument Rugstreeppad waarin is opgenomen: "In de zomer en herfst kan, buiten het voortplantingsseizoen, de aanwezigheid kwalitatief aangetoond worden via 5 bezoeken op vochtige avonden in potentiële landhabitats." Merkwaardig genoeg is niet aangesloten op het protocol van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). In het rapport is een overzicht opgenomen van de meest geschikte momenten om onderzoek te doen. Het protocol van het NGB schrijft voor: "Relatief warme, broeierige avonden/nachten, bij voorkeur na regen."

In een tabel zijn de momenten opgenomen over het verloop van het onderzoek. Hieruit blijkt:

- Twee bezoeken vallen ver buiten de in het schema blz.12 opgenomen optimale periode; 18-9-2020 en 13-10-2020 en bezoek op 19-4-2021 suboptimaal 12°C (Kennisdocument rugstreeppad schrijft: "voor het eerst zonder jas naar buiten!")
- Drie bezoeken vonden plaats bij temperatuur onder de 15°C en bij droog weer. Dit wijkt af van het NGB protocol en kan moeilijk broeierig worden of zelf vochtig zoals het Kennisdocument aangeeft.
- Het bezoek op 24 juli 2020 vond plaats bij een hoge temperatuur van 22°C. en lijkt de meest geschikte avond te zijn maar zonder resultaat.
- Het bezoek op 10 mei 2021 (NB 2 dagen voor het uitkomen van het rapport) was optimaal door de hoge temperatuur en het moment dat rugstreeppadden bij het voortplantingsbiotoop roepen zoals de gevonden clusters aangeven. Logisch dat rugstreeppad niet thuis is in het plangebied met geschikt landbiotoop.

Het soortgericht onderzoek naar rugstreeppad kan als dun worden beschouwd. Beter zou zijn geweest om te wachten tot seizoen 2021 en de bezoeken beter af te stemmen op broeierig en nat weer na regenbuien.

Uiteindelijke conclusie is dat rugstreeppad niet voorkomt in het plangebied maar gezien de geschiktheid van het gebied er een grote kans bestaat dat rugstreeppad het plangebied kan bevolken. Vervolgens worden mitigerende of liever gezegd maatregelen opgenomen die kolonisatie moeten tegengaan. Gezien de werkzaamheden die hebben plaatsgevonden en het afschrappen van de bodem (zie Bijlage Vergelijking) is het plangebied extra geschikt gemaakt. Ook blijken er meldingen van rugstreeppad ter plekke te zijn. Dit zou betekenen dat plaatsing van een amfibieënscherm en wegvangen van exemplaren behoren tot de minimale eisen. Hiervoor is een Omgevingsvergunning flora en fauna activiteiten nodig. Hierbij dient quickscan, soortgericht onderzoek en een activiteitenplan te worden aangeleverd. Verder dient een groot openbaar belang te worden aangetoond, mitigerende en compenserende maatregelen alsmede een alternatieven afweging.

11.1 Impact van recreatie

De effecten van recreanten op meren komen neer op het volgende.

- De openheid van deze biotoop maakt dat effecten over grote afstanden optreden. Vlucht-afstanden op het water zijn groot, waardoor vogels ook over een grote afstand verstoord worden. Effecten duren bovendien lang, doordat vogels na verstoring ver weg vliegen en het lang duurt voor ze terugkeren.
- Veel vogelsoorten leven buiten de broedtijd in groepen op het water. Voor deze groepen in het bijzonder zijn de effecten groot (grote vluchtafstanden, groot aantal vogels, vaak weinig uitwijkmogelijkheid).
- Door de combinatie van openheid en de grote toegankelijkheid ervan voor recreanten, is op veel locaties sprake van een door recreatie verlaagd aantal vogels. Watervogels kunnen zelfs volledig van meren verdwijnen door waterrecreatie (bijvoorbeeld Hume 1976, Jansen 2011). Dit effect is vaak seizoensgebonden, gerelateerd aan zowel voorkomen van vogels als recreatie. Zie ook kader over recreatiedruk en vogels, en §3.3 en 3.4 over populatiegrootte en draagkracht.
- Er is een veelheid aan studies naar effecten van waterrecreatie op watervogels. Daarbij gaat het vaak om het bepalen van vluchtafstanden, en het beperken van effecten door het inrichten van bufferzones (voor voorbeelden zie HS4, m.n. §4.3 en verder).
- De mate van verstoring hangt ook op het water nauw samen met het type recreatie en het (vaar) gedrag van de recreanten. Snelheid, lawaai en voorspelbaarheid (vaargeulen) zijn hierbij de belangrijkste parameters (zie §5.2 en 5.3).
- Voor veel soorten zijn recreatie-luwe gebieden nodig, die bovendien geschikt zijn qua habitateisen van de soort (waterplanten, ondieptes, open water, niet of juist wel omgeven met bomen). Voor veel soorten watervogels zijn zulke gebieden niet alleen buiten het recreatie seizoen van belang, maar ook middenin het recreatie seizoen. Dit is een knelpunt voor soorten als brilduiker, nonnetje, krooneend.
- Afsluiting van gebieden werkt momenteel vaak niet doordat regels niet bekend zijn bij de recreant en doordat een duidelijke bebording (tonnen/boeien) op het water ontbreekt. Een uitzondering hierop vormen kitesurfzones waar bakens de grenzen van de zone markeren, en waar locaties waar wel gekitesurft mag worden goed online aangeduid zijn¹, wat zo in spectaculaire afnames van verstoringseffecten resulteert van deze potentieel zeer verstorende recreatievorm.



Veel vogelsoorten leven buiten de broedtijd in groepen op het water. Hier vlucht een grote groep meerkoeten als kanten op voor een windsurfer.

Foto Gerard Hord

¹ <https://kitesurfvereniging.nl/spoelkaart/>

Bijlage Vergelijking



Google foto van mei 2021 boven en maart 2022 onder Verwijderde beplanting en afgeschraapte vegetatie.

Zienswijze 34

AV Clytoneus

Sportpark Cromwijck

Waardsedijk 29

3448 HV Woerden

Gemeenteraad & college B&W Woerden

Postbus 45

3440 AA Woerden

Woerden, 30 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas"

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als Atletiekvereniging Clytoneus, actief in de gemeente Woerden en gebruiker van de plas zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden. Graag willen wij onze zienswijze met u delen.

Als vereniging vervullen wij een belangrijke rol in het samenbrengen inwoners en het stimuleren van sportieve activiteiten in en rond Woerden. We zijn actief op het gebied van Atletiek, powerwalking en triatlon. De Cattenbroekerplas en -strand maken een groot deel uit van ons trainings- en wedstrijd gebied. Onze leden maken regelmatig gebruik van de recreatieplas en omgeving voor het hardlopen en/of zwemmen voor trainingen en/of wedstrijden. Zo ook organiseren wij al jaren onze zomer zweMLoop (zie hiervoor de door de gemeente Woerden jaarlijks verleende vergunningen).

Los van het feit dat ik deze brief stuur namens Atletiek Vereniging Clytoneus, zijn onze 600 leden ook inwoner van Woerden. Dus het belang voor wat er op en rond de Catterbroekerplas gebeurt gaat verder dan alleen de sportieve activiteiten via Clytoneus. Prachtig natuurlijk als er een hoogwaardige voorziening komt bij de plas als aanvulling op het huidige aanbod in Woerden. Maar dan wel graag in verhouding tot wat er op deze plek mogelijk is.

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die in de gemeente Woerden wonen en/of recreëren een mooi vooruitzicht, men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strand. Onze leden uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas en het strand als hardloop en zwemrecreatie gebied.

In het belang van onze leden als regelmatige gebruiker van de recreatieplas en bijbehorende strand, geven wij nu graag onze zienswijze op de plannen.

1. Toegankelijkheid van de zwemplas en Strand

Met veel plezier maken onze leden regelmatig gebruik van de plas als trainingsfaciliteit. Met het vergunnen van de inrichting en uitbating van het strand maken wij ons zorgen over verdere inperking van

de directe toegankelijkheid van het strand en de plas. Tot nu toe heeft noch de gemeente noch de ondernemer niet gegarandeerd dat het strand volledig vrij toegankelijk blijft. Daarom de volgende vragen:

1. Blijft **het strand volledig vrij toegankelijk** voor nu en in de toekomst?
2. Gaat de gemeente dit middels een **kettingbeding** met de ondernemer in kwestie vast te leggen?
3. Is het niet een beter scenario op een strand te behouden dat eigendom is en blijft van de gemeente Woerden?

2. Drukke en veiligheid

Wij constateren dat in het bestemmingsplan sprake is van een grootschalige bebouwing en dat er gerekend wordt op een groot aantal bezoekers.

Gezien deze aantallen maken ons zorgen over de **veiligheid van onze leden** die aan het trainen zijn in en rond de plas.

1. Heeft de gemeente onderzocht welke impact het plan heeft op de sportactiviteiten in en rond de plas?
2. Wat is de impact van de bootverhuur op de zwemactiviteiten? Dit in verband met de veiligheid van onze zwemmers.
3. Het autoverkeer, van en naar de plas, is de schaalgrootte hiervan zodanig dat de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft?

Hoogachtend namens het bestuur en de leden,



Zienswijze 35

ZIENSWIJZE OMGEVINGSVERGUNNING

OLO5664175

Family Entertainmentcenter Cattenbroek

Gemeenteraad Woerden
p/a. Omgevingsloket
Blekerijlaan 14
3447 GR Woerden
Woerden 12 januari 2024

GEACHTE GEMEENTERAAD EN GEACHT COLLEGE,
Bij deze ontvangt u onze zienswijze omtrent:

OLO5664175: "Family Entertainmentcenter Cattenbroek"

Wij zijn bewoners op de Spinellilaan 18 en direct belanghebbende aangezien we direct zicht hebben op een deel van het betreffende plan en omdat geluid vrijwel ongehinderd tot aan ons huis kan komen.

Onze zienswijze bestaat uit zorgen en of vragen op de volgende punten:

- 1) Geluid
- 2) Parkeren
- 3) Flora en Fauna

Ad 1) GELUID

We maken ons zorgen over het geluid van de beoogde Zipline, inclusief de gillende mensen, en het geluid vanaf het grote terras. Het geluid draagt ver en makkelijk over water. Voor zover wij hebben nagegaan is hier geen specifieke meting voor gedaan. Wij willen de gemeente vragen om hier alsnog onderzoek naar te doen bij een Zuid tot Zuid-Westen wind, kracht 3 (overheersende windrichting en gemiddelde windkracht in de zomerperiode) [vraag 1]. Verder geldt bij een maximaal toegestaan aantal decibel dat dit ook gehandhaafd dient te worden. Onze vraag is hoe gaat de gemeente hierop gaan toezien? [vraag 2]

We maken ons zorgen over het toegestane aantal van 27 evenementen bovenop de 6 evenementen die ook worden genoemd. Het is ons onduidelijk tot hoe laat deze 27 evenementen mogen plaatsvinden en wat het maximale toegestane aantal decibel is. Navraag bij de inloopavond leverde het antwoord op dat dit via de APV procedure gaat. Wij willen de gemeente vragen om het aantal evenementen veel concreter te beschrijven [vraag 3]. Nu staat het de ondernemer vrij om een vergunning aan te vragen en om dan tot 23:00 uur of zelfs later om buiten een feestje te faciliteren/organiseren. Dit gaat vooral gebeuren in de zomermaanden en bij 27 van deze evenementen heb je het al snel over 2 van deze avonden per week. Dit kan niet de bedoeling zijn en heeft een negatieve impact op ons woon- en leefgenot. Heeft de gemeente hier goed over nagedacht en hoe denkt zij deze impact te mitigeren? [vraag 4]

Ad 2) PARKEREN

Wij maken ons ook zorgen dat men straks gaat parkeren in onze wijk en naar de locatie zal gaan lopen. Deze zorgen worden nog meer vergroot als, zoals in een andere zienswijze vermeld, er entreegeld voor parkeren betaald zal moeten worden.

Wij verzoeken de gemeente derhalve om alvorens de vergunning te verlenen het volgende te regelen in afspraken met de ondernemer:

- 1) Het parkeerterrein dient altijd gratis toegankelijk te zijn, dit om parkeren in de buurt en elders (langs de berm) te voorkomen. [vraag 5]

2) De parkeerplaatsen aan de Spinellilaan dienen het label te krijgen "uitsluitend parkeren voor bezoek bewoners" en hier dient ook op gehandhaafd te worden indien hier toch overlast ontstaat. [vraag 6]

Ad 3) FLORA EN FAUNA

Wij maken ons zorgen over de impact van het beoogde plan op de natuur en de rust rondom de plas. In onze ogen is de plas niet groot genoeg voor zowel een flora en fauna bestemming als een family entertainment center. Gezien de grote omvang van het plan en het beoogde aantal bezoekers zal er een dusdanige druk op de natuur en de wandelpaden komen dat mooie zeldzame dieren zullen vertrekken en er een einde komt aan een rustige wandeling om de plas.

Wij verzoeken de gemeente nogmaals naar het bestemmingsplan en de huidige flora en fauna te kijken en om middels een vergelijkbaar referentie project (grote van de plas en het verwachte aantal bezoekers moet in dezelfde verhouding staan) te komen waar de natuur en rust gewaarborgd blijft. [vraag 7]

TENSLOTTE

Tot slot willen wij nog meegeven dat het huidige bestemmingsplan voorziet in een leuk stuk horeca, van ca 700m² met een stukje recreatie erbij. Stel dat dit 1000m² wordt dan is dit voor ons ook geen probleem. Het argument van de ondernemer dat een kleiner plan niet rendabel zou zijn is niet heel sterk. Op dit moment zoekt de gemeente Utrecht een ondernemer voor een horeca paviljoen van 1000m² aan de Haarrijnseplas (opvolger Key West Beachhouse.).

<https://www.khn.nl/nieuws/openbare-inschrijving-horeca-haarrijnseplas>

Een dergelijke invulling van het strandje wordt door ons als omwonende als waardevolle aanvulling gezien. Onze laatste vraag is of de ondernemer een kleiner plan heeft onderzocht op haalbaarheid en zo ja of deze inzichtelijk is voor ons [vraag 8].

In principe zijn we niet tegen een plan, maar wel een reëel plan dat recht doet aan de plek in al zijn facetten. Het is ook dat wij op basis van het huidige bestemmingsplan een kavel hebben gekocht en voor langere termijn woongenot zouden mogen verwachten, aangezien het een zeer recent bestemmingsplan betreft.

Afwachtend op u reactie verblijven wij,



Zienswijze 36

Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan 'NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1' en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)'

Gemeente Woerden
t.a.v. de gemeenteraad en college B&W
Postbus 45
3440 AA Woerden

Woerden, 31 januari 2024

Betreft: zienswijze op ontwerp bestemmingsplan 'NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1' en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)'

Geachte gemeenteraad, geacht college,

Als bewoner van [REDACTED] ben ik direct belanghebbende bij het ontwerp bestemmingsplan 'NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1' en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)'. Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over het ontwerp bestemmingsplan én het ontwerpbesluit omgevingsvergunning in het kader van de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO). Onderstaande heeft daarmee betrekking op beide.

Aanpak:

Allereerst wil ik bij dezen mijn verbazing uitspreken over het plan voor het Family-entertainment-center Cattenbroek, aangezien dit plan nauwelijks afwijkt van het voorgaande plan. Met de diverse zienswijzen die zijn ingestuurd de afgelopen jaren, is blijkbaar niets gedaan. En evenmin met de resultaten van de enquête van het Wijkplatform uit 2017. Nog afgezien van het feit dat gemeente Woerden dit plan in 2016 heeft uitverkozen zonder dat de direct omwonenden van de Cattenbroekerplas daarvan op de hoogte zijn gesteld – laat staan dat zij betrokken zijn geweest bij de selectieprocedure. Want ongetwijfeld zijn er toentertijd ook plannen ingediend door andere ondernemers.

Omvang:

Het plan voor het Family-entertainment-center Cattenbroek dat er nu ligt beslaat in totaal een oppervlakte ruim 7.300 m². Groter nog dan het voorgaande plan voor het entertainment-center (ca. 3.000 m²) en sowieso veel te groot voor wat in het huidige bestemmingsplan staat (max. bebouwing: 700 m²). Ik vrees dat de enorme omvang van het entertainment-center ten koste zal gaan van onder meer de rust in het gebied, de flora en fauna, de wandelmogelijkheden rond en het uitzicht op de Cattenbroekerplas en van algehele woongenot van de omwonenden van de Cattenbroekerplas.

Een kleinschaliger opzet met een horecagelegenheid en strand voor (water)recreatie past veel beter bij de Cattenbroekerplas en omgeving dan een enorm 'pretpark'. Mijn verzoek is dan ook om de selectieprocedure opnieuw uit te voeren, om tot een plan te komen dat wél past binnen het huidige bestemmingsplan en bij de Cattenbroekerplas en omgeving. En om bij dit nieuwe selectieproces nadrukkelijk in elk geval de direct omwonenden van de Cattenbroekerplas te betrekken.

Geluidsoverlast:

De buitenactiviteiten (met onder meer een zip-line, high rope-parcours, bootverhuur en 'landmark'/klimtoren van 25 meter hoog) die het Family-entertainment-center Cattenbroek van plan is aan te bieden én het beoogde aantal bezoekers (jaarlijks meer dan 175.000, exclusief strandbezoekers) dat het wil trekken, zullen dagelijks voor veel geluidsoverlast gaan zorgen voor de

direct omwonenden van de Cattenbroekerplas en de woningen direct daarachter. Zeker met daarbij nog het aantal van 30 buitenevenementen per jaar zoals in het plan staat vermeld, met ongetwijfeld muziek en rumoer tot diep in de avond. Aan de rust die het gebied nu zo typeert – mede waarom Waterrijk zo'n fijne wijk is om te wonen – komt dan resoluut een einde.

Nogmaals: een kleinschaliger horecagelegenheid aan het recreatiestrand past veel beter bij de Cattenbroekerplas en omgeving en zal niet dagelijks grote geluidsoverlast voor de omwonenden met zich meebrengen. Mijn verzoek in dat kader is daarom ook om de maximaal 3 buitenevenementen die in het huidige bestemmingsplan staan te handhaven en niet uit te bereiden naar een aantal van 30 buitenevenementen per jaar zoals nu in het plan staan vermeld.

Parkeeroverlast:

In het plan staat dat er 525 parkeerplekken voor auto's gerealiseerd gaan worden (met de mogelijkheid van het parkeren van in totaal 20 touringcars) en een fietsenstalling voor ca. 700 fietsen op de huidige parkeerplaats langs de Zeedijk. Een enorm groot parkeerterrein, dat desondanks op (zomercs) dagen met topdrukte wellicht nog steeds ontoreikend zal zijn. Het gevolg kan zijn dat bezoekers van het entertainment-center daardoor lukraak hun auto/fiets parkeren op plekken waar dat niet gewenst is. Bijvoorbeeld in de berm van de Zeedijk en Cattenbroekdijk en in de omliggende woonwijken. Zeker als er parkeergeld geheven gaat worden op de parkeerplaats van Family-entertainment-center Cattenbroek, zal een groot aantal bezoekers ongetwijfeld een 'gratis' parkeerplek elders zoeken. Mijn vrees is dat ze dat ook aan de overzijde van de Cattenbroekerplas gaan doen, om vervolgens om de plas heen naar het entertainment-center te lopen. Openbare parkeerplekken zijn echter schaars in Waterrijk. Bovendien kan het zijn dat ook privé-parkeerplekken gebruikt gaan worden. Een situatie die zich niet zal voordoen met een kleinschalige horecagelegenheid aan het recreatiestrand, zonder enorm parkeerterrein met betaald parkeren.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het bestemmingsplan 'NL.IMRO.0632.cilandvanwoerden-bOW1' en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)'. De bouw en de uiteindelijke exploitatie van het Family-entertainment-center Cattenbroek met deze enorme omvang heeft naar mijn mening te veel negatieve gevolgen voor de Cattenbroekerplas en omgeving.

Het is zeker nodig het gebied te ontwikkelen, maar dan met de focus op rust en stilte, groen, wandelen en kleinschalige (water)recreatie. Een kleinschalige horecagelegenheid en een netjes (door gemeente Woerden) onderhouden recreatiestrand met een paar speelvoorzieningen en verder volop ruimte voor rust en natuur is passend voor de Cattenbroekerplas. Een enorme 'pretfabriek' aan de Cattenbroekerplas die dagelijks/jaarlijks enorme bezoekersaantallen uit de regio moet trekken om rendabel te kunnen zijn, is dat niet.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



Zienswijze 37



1970



Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Catterbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam: [redacted]
Adres: [redacted]
Woonplaats: [redacted]

Handtekening: [redacted]

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Catterbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam: [redacted]
Adres: [redacted]
Woonplaats: [redacted]

Handtekening: [redacted]

Ik [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Catterbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam: [redacted]
Adres: [redacted]
Woonplaats: *Harmelen*

Handtekening: [redacted]

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Catterbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam: [redacted]
Adres: [redacted]
Woonplaats: [redacted]

Handtekening: [redacted]

Ik [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Catterbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam: [redacted]
Adres: [redacted]

Handtekening: [redacted]

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
[redacted] planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam:

Handtekening:

Adres:

Woonpl

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam:

nd

Woonplaats:

Ik, [redacted], machtig [redacted] de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam:

Handtekening:

Adres:

Woonp

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam:

Handte

Adres:

Woon

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam:

Adres:

Woonp

Ik, [redacted] , machtig [redacted] de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
BOW1 in te dienen

Naam: [redacted]

Handtekening: [redacted]

Adres: [redacted]

Woonplaats: [redacted]

Ik, [redacted] , machtig [redacted] om de zienswijze
[redacted] planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
BOW1 in te dienen

Naam: [redacted]

Handtekening: [redacted]

Adres: [redacted]

Woonplaats: [redacted]

Ik, [redacted] , machtig [redacted] de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
BOW1 in te dienen

Naam: [redacted]

Handtekening: [redacted]

Adres: [redacted]

Woonplaats: [redacted]

Ik, [redacted] , machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
BOW1 in te dienen

Naam: [redacted]

Handtekening: [redacted]

Adres: [redacted]

Woonplaats: [redacted]

Ik, [redacted] , machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
BOW1 in te dienen

Naam: [redacted]

Handtekening: [redacted]

Adres: [redacted]

Woonplaats: [redacted]

Ik, [redacted] , machtig [redacted] om de zienswijze
[redacted] planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen

Naam: [redacted]
Adres: [redacted]
Woonpl[redacted]

Handtekening

[redacted]

Ik, [redacted] , machtig [redacted] om de zienswijze
[redacted] planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen

Naam: [redacted]
Adres: [redacted]
Woonp[redacted]

Handtekening:

[redacted]

Ik, [redacted] , machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen

Naam: [redacted]
Adres: [redacted]
Woonp[redacted]

Handtekening

[redacted]

Ik, [redacted] , machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen

Naam: [redacted]
Adres: [redacted]
Woonpl[redacted]

Handtekening:

[redacted]

Ik, [redacted] , machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen

Naam: [redacted]
Adres: [redacted]

Handtekening:

[redacted]

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam: [redacted] Handtekening: [redacted]

Adres: [redacted]

Woonpl [redacted]

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam: [redacted] Handtekening: [redacted]

Adres: [redacted]

Woonpl [redacted]

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam: [redacted] Handtekening: [redacted]

Adres: [redacted]

Woonpl [redacted]

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam: [redacted] Handtekening: [redacted]

Adres: [redacted]

Woonpl [redacted]

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam: [redacted] Handtekening: [redacted]

Adres: [redacted]

Woonpl [redacted]

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam:

Hand

Adres:

Woonpl

Ik, [redacted], machtig Peter van der Kroef om de zienswijze
[redacted] planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam:

Handtekening:

Adres:

Woonplac

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam:

Handtekening:

Adres:

Woonp

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam:

Adres:

Woonpl

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam:

Handtekening:

Adres:

Woonplaats:

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam: [redacted] Handtekening: [redacted]
Adres: [redacted]
Woonplaats: [redacted]

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam: [redacted] Handtekening: [redacted]
Adres: [redacted]
Woonplaats: [redacted]

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam: [redacted] H
Adres: [redacted]
Woonplaats: [redacted]

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.
bOW1 in te dienen.

Naam: [redacted] Handtekening: [redacted]
Adres: [redacted]
Woonplaats: [redacted]

Ik, [redacted], machtig [redacted] om de zienswijze
Cattenbroekerplas planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-
bOW1 in te dienen.

Naam: [redacted] Handtekening: [redacted]
Adres: [redacted]
Woonplaats: [redacted]

College van burgemeesters en wethouders van Woerden
Blekerijlaan 14
3447GR Woerden

Linschoten 23-1-2024

Betreft omgevingsvergunning ontwerpvergunning Cattenbroekerplas.
Met planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1;
De aanvraag staat geregistreerd onder olo nummer OLO5664175

Geacht College van burgemeester en wethouders,

Hierbij willen wij onze zienswijze indienen over het nieuwe recreatiegebied Cattenbroekereiland. ■
zijn een groep actieve zwemmers die het hele jaar door gebruik maken van het strand en de
zwemplas. Wij zijn op zich niet tegen de vergunning maar wij hebben wel enkele sterke
aanbevelingen.

1. Wij willen graag zien dat het strand de hele dag, dat wil zeggen van zonsopkomst tot
zonsondergang, toegankelijk is. Net zoals op het huidige strand. Dan kunnen mensen die dat willen
ook voor of na hun werk een baantje trekken. De gemeente heeft altijd gezegd dat het strand
openbaar is en wij hopen dat de gemeente dit ook als voorwaarde laat gelden in de vergunning. Wij
vinden dat de zwemmers niet afhankelijk moeten worden van de openingstijden van de horeca
2. Op de ontwerptekeningen zijn wel de gebouwen en speel-en spel attracties ingetekend maar er
zijn geen bankjes en afvalbakken ingetekend. Betekent dit dat er totaal geen bankjes en afvalbakken
komen? Wij zouden graag willen zien dat er verscheidene bankjes op het terrein komen. Als
zwemmers willen wij graag een bankje onder de luifel van het boothuis zodat wij ons enigszins droog
en uit de wind kunnen om-kleden in de koudere maanden. Vooral als het koud is, is het prettig als wij
kunnen zitten om onze voeten droog te maken. Dit mag een verplaatsbaar bankje zijn, zodat er bij
andere wind richtingen achter een andere wand kan worden geschuild. Verder zou het prettig zijn om
enkele douches aan de buitenkant van het kiosk- sanitair gebouw te laten verrijzen. Hierdoor is het
mogelijk dat we na het zwemmen ons even kunnen afspoelen. Er is in het gebouw al stromend water
en een afvoer dus is het betrekkelijk eenvoudig om dit te realiseren. Misschien kan de gemeente
bijdragen in de kosten.
3. Rondom het eiland wordt een "gracht" gegraven, deze gracht zal niet erg diep zijn en bevat
voornamelijk stilstaand water. Dit houdt in dat er eerder kans is op blauwalg, ook botulisme en de
muggen houden van stilstaand water. Om dit te voorkomen zou het goed zijn om het water rond te
pompen. Dit moet bij voorbaat gebeuren voordat er blauwalg is geconstateerd, dus vooral preventief.
Zorg indien mogelijk voor vers koud water in de gracht. Blauwalg en muggen houden van
ondiep, warm en stilstaand water. Als het water eenmaal besmet is heeft rondpompen weinig zin en is
het wachten op koudere tijden.
4. Bemonstering van de waterkwaliteit. Op het ogenblik verzorgt het hoogheemraadschap de Stichtse
Rijnlanden de bemonstering van de waterkwaliteit van 1 mei tot 1 oktober..Zij geven het water een
kwaliteit's beoordeling. Afgelopen jaar is de plas het hele jaar beoordeeld als "goed". De
bemonstering is elke 2 weken. Doordat er in het ontwerp nu 2 stranden worden aangelegd kan het
misschien voorkomen dat er blauwalg of de e-colibacterie bij het peuterstrand wordt gevonden maar
nog niet in de grote plas. Wij adviseren om op 2 plekken te laten monstern. Indien er voldoende
"vers"water wordt rond gepompt, wordt het risico natuurlijk ook kleiner. Als de uitslag weer bekend
wordt gemaakt op de bekende blauwe borden is het voor iedereen duidelijk.

5. De beplanting van het terrein. Het strand gedeelte bij de ingang mag wat ons betreft goed beplant worden met bomen. Zodat de bezoekers voldoende schaduw hebben op zomerse dagen en ze niet in de volle zon hoeven te zitten. Het huidige strand heeft geen enkele boom en iedereen zit op zomerse dagen in de volle zon wat de kans op huidkanker vergroot. Ook op het evenemententerrein mogen best wel voldoende schaduw plekken gecreëerd worden zodat daar de mensen ook niet in de volle zon hoeven te staan. Bovendien geeft het een mooier parkachtig aanzien. Het beplantingsplan op het evenementen terrein zou in overleg met de watersport vereniging kunnen geschieden. Indien er nog budget is bij de gemeente zou het mooi zijn als er een geluidswal langs de snelweg gerealiseerd wordt, zodat er minder snelweg geluid is. Dit is op het ogenblik hinderlijk bij zuidelijke wind.

6. Bij de aanleg van het huidige zwemgedeelte (binnen de boeien) is de fout gemaakt dat er te weinig veen is af gegraven, hierdoor is het water in de zomer heel erg troebel. Dit komt doordat er veen- en grond resten opgewoeld worden door spelende kinderen en zwemmers. Om dit in de toekomst te voorkomen adviseren wij om bij het peuterstrand, het af te graven gedeelte voldoende diep uit te graven en er een laag van minimaal 50 cm schoon zand terug te zetten. Hierdoor houden we schoon helder water, wat de zwemwater kwaliteit en beleving verbetert.

7. Wij willen, net als bij het huidige strand, het liefst een verbod voor loslopende honden op de zwemlocaties, met deze toevoeging dat er ook gehandhaafd wordt. Op het huidige strand lopen regelmatig honden die niet zijn aangelijnd.

Wij hopen dat u onze zienswijze meeneemt in uw besluit.

Verder gaan wij vanuit dat u ons op de hoogte houdt over het vervolg van de procedure via emailadres petervanderkroef@hotmail.com

Hoogachtend namens zwemgroep

Linschoten

Woerden

Linschoten

Woerden

Woerden

Woerden

Linschoten

Linschoten

Woerden

Woerden

Woerden

Zienswijze 38

; mocht je hiervan meer willen weten, wip daar gerust eens langs. In 2022 verhuisde ik van naar en belandde uiteindelijk in Woerden en kende daar kip nog kraai. Ik koos voor Woerden omdat ik zwemmen (al dan niet in het open water) mijn hobby was geworden, die ik kon en mocht doen gegeven mijn fysieke handicap. Een keer eerder had ik gezwommen in de Reeuwijkse plassen, met de zogenoemde "Ijvogels" en vond dit fijn. Later zwom ik samen met de "Surfplasingers" en het riekte naar meer. Graag wilde ik in open water zwemmen in mijn eigen nieuwe woonplaats, maar ik durfde niet alleen te zwemmen. De angst om niet alleen te durven zwemmen heeft een behoorlijke achtergrond die terug gaat vanaf 1968 en tot op heden nog een behoorlijke negatieve impact op mij persoonlijk heeft. Diezelfde angst is de reden waarom deze whatsappgroep gestalte kreeg. Ik durfde niet alleen te zwemmen en zocht medezwimmers, die een oogje in het zeil zouden houden. en en waren hierbij de eersten, die zich vrijwillig melden mij te begeleiden bij het zwemmen. Het besluit om iedereen beheerder te maken, en daarbij zorg te dragen voor een uitnodigende, efficiënte en effectieve whatsappgroep kwam van hen. Het besluit van ZO (= zwemmen in de ochtend) naar ZC (zwemmen in de Cattenbroekse plas) kwam van mij. Na Taco en volgden al gauw andere deelnemers, zoals , , , , , , , , , , , , en vele, vele anderen. Inmiddels is er een relatief stabiele en min of meer actieve groep ontstaan van krap 60 mensen, waarvan er velen van (ver) buiten Woerden komen om te gaan zwemmen of dippen. Er vallen mensen af en er komen nieuwe mensen bij, zoals dat gaat met whatsapp groepen. Contacten met de mensen van de Reeuwijkse plas, daar waar ik ooit begon en waar nu de mensen zitten die het

zwemmen in Open water internationaal op de kaart hebben gezet (zie [redacted] e.a.) zijn er ook. Afgelopen tijd heb ik helaas wat minder kunnen zwemmen, en was ik genoodzaakt uit te wijken naar elders. Op andere plaatsen rondom Utrecht en Gouda zijn er zwemgelegenheden, maar de CP is hierin uniek. Uniek om zijn flora en fauna, grootte, diepte, ligging, faciliteiten en zoveel meer. Een van de dingen die de CP voor mij zo genoeglijk maakt zijn de mensen waarmee ik me vertrouwd voel zodat ik mezelf in rust kan omkleden zonder het gevoel te hebben bespied te worden. Met de voorgestelde plannen ben ik altijd en immer afhankelijk van de (aanwezigheid en bereidheid van de) mensen van de horecaonderneming, welke niet zijn aangesteld om toezicht op de zwemmende te houden.

Oorspronkelijk kom ik uit Brabant en ook daar is zwemmen mogelijk, en dan wel tegen een forse jaarlijkse contributie, die jaarlijks stijgt en dat niet alleen, om je aan te melden is er een wachtlijst van minimaal 2 jaar (Zie 'Bakven' te Oisterwijk). Zwemmen in CP vind ik niet alleen leuk, het is ook kosteloos. Van de Watersportvereniging Woerden kreeg ik het aanbod lid te worden van hun vereniging om zo toegang te krijgen wanneer ik wil. Het aanbod is aardig bedoeld, echter ook daar wordt dan een jaarlijkse contributie gehandhaafd. Dat vind ik een lastig punt. Geld is nu eenmaal slechts 1 x uit te geven, toch? Geld lijkt de drijfveer te zijn voor de gemeente Woerden, gegeven de feiten die de inwoners presenteren in hun zienswijze; ik vind het begrijpelijk doch ook schrijnend.

Wat nu het leuke is, is dat er vanuit de ZC whatsapp groep allerlei ondergrondse en bovengrondse, en binnen en buiten Woerdense activiteiten zijn ontstaan, van een theetje met koek naar meerdere etentjes van culinair niveau, van een avondje samenzijn naar een beachparty met DJ en hapjes en sapjes, van zwemmen/dippen naar saunabezoek en wandel- en fietstochten in en buiten Nederland, van zwemmen in de natuur naar zinnenprikkende culturele bezoeken en eigen creatieve uitspattingen, en van zonzwemmen naar al dan niet met volle maan zwemmen. Enfin, er zijn veel en zeer diverse activiteiten ontstaan; te veel om hier op te noemen, en ook zoveel dat ik er ook geen zicht meer op heb. Zij zijn m.i. het vermijden waard als men van zins is de Cattebroekse plas (CP) zoveel geweld aan te doen zoals men nu van plan is te doen, ten minste, dat vind ik. Vraag jij je ook wel eens af: "Wat is natuur nog in dit land?" ik dus wel!

CP is naar mijn weten ontstaan om plaats te maken van voor de uitbreiding die de gemeente Utrecht voor ogen had, met de intentie van 80.000 bewoners anno nu te groeien naar een geschatte 130.000 in 2025. Leidsche Rijn, Vleuten en de Meern zijn inmiddels samengevoegd en worden niet meer apart in de gemeentelijke nota's opgenomen. Dat vraagt nogal wat van de omgeving en haar bewoners. Ik vraag me af of de Woerdense gemeente dit realiseert. Inmiddels zijn er nu al vijf grootschalige 'leisurecentra' in Nederland. Met het voorgestelde plan verwacht men 225.000 inwoners per jaar, 1600 voertuigbewegingen per dag, en het aantal te organiseren 'grote evenementen' is bepaald op 30 per jaar, waarbij ruim 550 parkeerplaatsen zijn gereserveerd afhankelijk van welk voertuig men kiest. Nu weet ik er zijn grenzen. Ook Nederland heeft zijn grenzen, en ook ik heb grenzen. Ik betwijfel ten eerste of Gemeente Woerden haar grenzen kent.

De boel de boel laten, zonder fratsen en gewoon lekker (kunnen) zwemmen op een moment wanneer jij dat wilt, met wie jij dat wilt en hoe lang jij dat wilt, is dat nog mogelijk? Ik hoop het zo, en meen te denken dat ik met deze hoop hierin niet alleen sta. Ik zwem graag samen, want dat vind ik nog ff net zo veilig; zo voelt dat voor mij iig. Het gedachtegoed van Positieve Gezondheid leent zich uitstekend om mijn bezwaar kenbaar te maken tegen het plan dat wat er nu ligt; daar kan ik wel het een en ander over vertellen. Doch er is het een en ander op te vragen bij mijn notaris, of in mijn medisch dossier en op de sociale media. Het een en ander is nogal persoonlijk. Ik kan erover schrijven, maar dat doe ik nu liever niet. Voor mij betekent het zwemmen in de CP het behoud van mijn gezondheid in brede zin, en dat vind ik leuk en ook best hard werken.

Met andere woorden: Er is nog lang niet alles over gezegd. Zonder in herhaling te willen treden, ondersteun ik de reeds ingediende zienswijzen, en aangevuld met mijn persoonlijke argumenten zal het u duidelijk moge(n) zijn dat ik de voorkeur heb om het voorgestelde geheel in het ronde archief te doen laten verdwijnen. Graag word ik uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek, zodat u kunt aanschouwen waarom ik het geheel niet ondersteun. En dat niet alleen, het voorgestelde brengt mij uit evenwicht en dat zal toch niet uw bedoeling zijn. Om dit te voorkomen is bovenstaande bekend bij en/of verstuurd aan -de door mij vertrouwde- mensen, zoals mijn familie, vrienden, en (voormalige) samenwerkingspartners en collega's welke werkzaam zijn in de gezondheid(sbevordering), welzijn en onderwijs. Mocht ik niet of onvoldoende gehoord worden, heb ik de intentie vervolgstappen te gaan ondernemen.

Ik kijk uit naar uw reactie,

Bijlagen 1 zienswijze ZO zwemmers namens [redacted]

Bijlage 2: zienswijze Omwonenden namens [redacted]

BIJLAGE1 ZIENSWIJZE ZWEMMERS ZO DD 23 JAN 2024

College van burgemeesters en wethouders van Woerden
Blekerijlaan 14
[REDACTED] Woerden

Linschoten 23-1-2024

Betreft omgevingsvergunning ontwerpvergunning Cattenbroekerplas.
Met planidentificatie nummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1;
De aanvraag staat geregistreerd onder olo nummer OLO5664175

Geacht College van burgemeester en wethouders,

Hierbij willen wij onze zienswijze indienen over het nieuwe recreatiegebied Cattenbroekereiland. Wij zijn een groep actieve zwemmers die het hele jaar door gebruik maken van het strand en de zwemplas. Wij zijn op zich niet tegen de vergunning maar wij hebben wel enkele sterke aanbevelingen.

1. Wij willen graag zien dat het strand de hele dag, dat wil zeggen van zonsopkomst tot zonsondergang, toegankelijk is. Net zoals op het huidige strand. Dan kunnen mensen die dat willen ook voor of na hun werk een baantje trekken. De gemeente heeft altijd gezegd dat het strand openbaar is en wij hopen dat de gemeente dit ook als voorwaarde laat gelden in de vergunning. Wij vinden dat de zwemmers niet afhankelijk moeten worden van de openingstijden van de horeca

2. Op de ontwerptekeningen zijn wel de gebouwen en speel-en spel attracties ingetekend maar er zijn geen bankjes en afvalbakken ingetekend. Betekent dit dat er totaal geen bankjes en afvalbakken komen? Wij zouden graag willen zien dat er verscheidene bankjes op het terrein komen. Als zwemmers willen wij graag een bankje onder de luifel van het boothuis zodat wij ons enigszins droog en uit de wind kunnen om-kleden in de koudere maanden. Vooral als het koud is, is het prettig als wij kunnen zitten om onze voeten droog te maken. Dit mag een verplaatsbaar bankje zijn, zodat er bij andere wind richtingen achter een andere wand kan worden geschild. Verder zou het prettig zijn om enkele douches aan de buitenkant van het kiosk- sanitair gebouw te laten verrijzen. Hierdoor is het mogelijk dat we na het zwemmen ons even kunnen afspoelen. Er is in het gebouw al stromend water en een afvoer dus is het betrekkelijk eenvoudig om dit te realiseren. Misschien kan de gemeente bijdragen in de kosten.

3. Rondom het eiland wordt een "gracht" gegraven, deze gracht zal niet erg diep zijn en bevat voornamelijk stilstaand water. Dit houdt in dat er eerder kans is op blauwalg, ook botulisme en de muggen houden van stilstaand water. Om dit te voorkomen zou het goed zijn om het water rond te pompen. Dit moet bij voorbaat gebeuren voordat er blauwalg is geconstateerd, dus vooral preventief. Zorg indien mogelijk voor vers koud water in de gracht. Blauwalg en muggen houden van ondiep, warm en stilstaand water. Als het water eenmaal besmet is heeft rondpompen weinig zin en is het wachten op koudere tijden.

4. Bemonstering van de waterkwaliteit. Op het ogenblik verzorgt het hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden de bemonstering van de waterkwaliteit van 1 mei tot 1 oktober..Zij geven het water een kwaliteit's beoordeling. Afgelopen jaar is de plas het hele jaar beoordeeld als "goed". De bemonstering is elke 2 weken. Doordat er in het ontwerp nu 2 stranden worden aangelegd kan het misschien voorkomen dat er blauwalg of de e-colibacterie bij het peuterstrand wordt gevonden maar nog niet in de grote plas. Wij adviseren om op 2 plekken te laten monstern. Indien er voldoende "vers"water wordt rond gepompt, wordt het risico natuurlijk ook kleiner. Als de uitslag weer bekend wordt gemaakt op de bekende blauwe borden is het voor iedereen duidelijk.

5. De beplanting van het terrein. Het strand gedeelte bij de ingang mag wat ons betreft goed beplant worden met bomen. Zodat de bezoekers voldoende schaduw hebben op zomerse dagen en ze niet in de volle zon hoeven te zitten. Het huidige strand heeft geen enkele boom en iedereen zit op zomerse dagen in de volle zon wat de kans op huidkanker vergroot. Ook op het evenementen-terrein mogen best wel voldoende schaduw plekken gecreëerd worden zodat daar de mensen ook niet in de volle zon hoeven te staan. Bovendien geeft het een mooier parkachtig aanzien. Het beplantingsplan op het evenementen terrein zou in overleg met de watersport vereniging kunnen geschieden. Indien er nog budget is bij de gemeente zou het mooi zijn als er een geluidswal langs de snelweg gerealiseerd wordt, zodat er minder snelweg geluid is. Dit is op het ogenblik hinderlijk bij zuidelijke wind.

6. Bij de aanleg van het huidige zwemgedeelte (binnen de boeien) is de fout gemaakt dat er te weinig veen is af gegraven, hierdoor is het water in de zomer heel erg troebel. Dit komt doordat er veen- en grond resten opgewoeld worden door spelende kinderen en zwemmers. Om dit in de toekomst te voorkomen adviseren wij om bij het peuterstrand, het af te graven gedeelte voldoende diep uit te graven en er een laag van minimaal 50 cm schoon zand terug te zetten. Hierdoor houden we schoon helder water, wat de zwemwater kwaliteit en beleving verbetert.

7. Wij willen, net als bij het huidige strand, het liefst een verbod voor loslopende honden op de zwemlocaties, met deze toevoeging dat er ook gehandhaafd wordt. Op het huidige strand lopen regelmatig honden die niet zijn aangeliind.

Wij hopen dat u onze zienswijze meeneemt in uw besluit.

Verder gaan wij vanuit dat u ons op de hoogte houdt over het vervolg van de procedure via emailadres 

Hoogachtend namens zwemgroep Cattenbroekerplas,

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J [REDACTED] J

[REDACTED] J [REDACTED] J

[REDACTED] J

Als inwoner van de gemeente Woerden en gebruiker van de plas zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. Van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie.

We zijn voor een kleinschalig plan zoals het oorspronkelijk was bedacht.

Onze zienswijze bestaat uit 4 hoofdpunten die in de bijlage uitgewerkt zijn.

1. Proces
2. Burger participatie
3. Maat en schaal
4. Eindconclusie

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

...

Bijlage: 1

BIJLAGE

1. PROCES

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er al gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Voor al die mensen die in de gemeente Woerden wonen en/of recreëren in dit mooie gebied een mooi vooruitzicht, men kijkt uit naar een definitieve invulling van het strandje. Bewoners uit Woerden en omstreken maken dankbaar gebruik van de plas als rustig en groen wandel- en waterrecreatie gebied.

1. Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld en onherroepelijk. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een horecapunt van 700m² (kleinschalig) voorzien voor water gerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie. De omvang van de bebouwing en de bedoeling van de invulling is passend bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas.

- a) Het bestemmingsplan 2015 is voor de inwoners van Woerden en de bewoners van Waterrijk de bevestiging van wat al lang beloofd was; een kleinschalige horecavoorziening aan het strandje. Hiermee heeft u verwachtingen gewekt bij de inwoners van de gemeente Woerden.
- b) In de ATKB-toetsing flora en fauna (kenmerk 20120160/rap 01 d.d. 9-8-2013), als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan Recreatieplas Cattenbroek en natuurplas Breeveld, wordt vermeld dat het nu te ontwikkelen gebied beschermde natuurwaarden heeft. Een dergelijk rapport, geactualiseerd, hebben we bij het ter inzage liggende bestemmingsplan niet gezien. Het genoemde rapport is meer dan 10 jaar oud en daarmee gedateerd/achterhaald, en kan deze derhalve nu niet meer als onderbouwing voor het nu ter inzage liggende bestemmingsplan gelden.
- c) Tevens staat in Hoofdstuk 4.9: "De EHS bestaat uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Rimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de EHS zullen alleen worden toegestaan als is aangetoond dat deze niet schadelijk zijn voor de natuur." (De term EHS is ondertussen vervangen door NNN)
Er is niet aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen niet schadelijk zijn voor de natuur.

2. Selectie 2016

Zonder participatie van omwonenden en inwoners van de gemeente Woerden heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder gaat met de plannen voor een horeca gelegenheid op deze plek. Ondernemers zijn uitgenodigd om hun plannen voor het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein kenbaar te maken. Alle deelnemers baseerden (terecht) hun plannen op die 700 m² bouwruimte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de huidige geselecteerde onderneming, die met 3000m² zich ruimschoots buiten het bestemmingsplan heeft begeven. Hoewel het ontwerp van de winnende ondernemer niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hiermee verder te gaan en andere ondernemers af te laten vallen.

- a) De verwachting die de (toekomstige) bewoners en inwoners van de gemeente Woerden hadden, sluit niet meer aan bij het handelen van de gemeente.
- b) Andere ondernemers die zich aan de afspraken van een gelijk speelveld hebben gehouden zijn op deze wijze gepasseerd en geschofferd. Dit proces heeft de gemeente onzorgvuldig en (mogelijk onwettig) doorlopen.
- c) Nu past de gemeente met de bestemmingsplanwijzing de uitgangspunten van de uitvraag fundamenteel aan. Daarmee wijzigt de gemeente de spelregels achteraf om zo de geselecteerde ondernemer de juiste te laten lijken. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.
- d) Het argument van de gemeente in 2016, om akkoord te gaan met een veel groter plan dan toen in het bestemmingsplan paste, was dat de exploitatie anders niet rendabel zou zijn. Waren deze exploitatie zorgen ook van toepassing op inzendingen van andere deelnemers? Ons inziens zijn er twee mogelijkheden: óf het megalomane plan op zich zorgt voor een opwaartse exploitatiedruk óf het kan inderdaad niet uit (hetgeen wij onwaarschijnlijk achten gezien hieronder genoemde referentie projecten) maar dan had u een nieuwe aanbestedingsronde moeten uitschrijven. Hoe kan het dat andere ondernemingen in vergelijkbare omgevingen zijn veel kleiner in omvang zijn en toch ook voldoende rendabel om jaren achtereen te kunnen bestaan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan "Paviljoen Reeuwijkse Hout" of aan "Key West Beachhouse" bij de Haarrijnse Plas. Een kleinere omvang past beter bij Woerden, bij de beperkte omvang van de Cattenbroekerplas en de nabijheid van een woonwijk. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie kan niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- e) De gemeente kiest ervoor de ontwikkel- en onderhoudskosten grotendeels bij de ondernemer neer te leggen. Derhalve drukken deze kosten zwaar op het ondernemingsrendabiliteit. Het dekkend krijgen van de exploitatie wordt vervolgens door de gemeente gebruikt ter ondersteuning van de selectie. Hiermee legt u de negatieve impact op de leefomgeving middels deze bestemmingsplanwijziging bij ons als inwoners van de gemeente Woerden neer. Het niet rendabel krijgen van de exploitatie niet gelden als onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging.
- f) Gemeente heeft niet en/of onvoldoende gekeken of het beeldkwaliteitsplan kon worden afgeschaald om ervoor te zorgen dat een haalbaar kleinschalig plan gerealiseerd kon worden. Dit getuigt van tunnelvisie.

- g) Vanuit de gemeente is geen bericht uitgegaan naar inwoners van de gemeente Woerden dat er een ondernemer gekozen is met een veel groter plan met een grootschalige regionale functie en met zware negatieve impact op onze leefomgeving.
De initiële uitvraag dateert uit 2016. Inmiddels zijn de inzichten en eisen op leefomgeving, bouwen en natuur & milieu aanzienlijk veranderd en de ondernemersexpertise in de markt is verder doorontwikkeld. Daarmee zijn de uitvraag en selectiecriteria gedateerd. De gemeente kan daarmee aan haar bewoners niet meer garanderen dat het beste plan en de beste ondernemer zijn geselecteerd. Derhalve zijn wij van mening dat de gemeente hier laakbaar handelt en deze aanbesteding opnieuw moet worden doorlopen.

3. Enquête Wijkplatform 2017

Op de enquête onder bewoners van Waterrijk, geïnitieerd vanuit het wijkplatform, is veel respons geweest (meer dan 1700 reacties). In de enquête werd aangegeven dat het geselecteerde plan een omvang van 3000 m2 groot zou hebben. Het wijkplatform overhandigde de uitkomsten in een rapport (5 september 2017) aan de gemeente. Hierin staat dat bewoners graag een kleinschalige voorziening willen, geen landmark willen en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas juist waarderen.

- a) Vanuit de gemeente is hierop geen reactie geweest naar haar inwoners.
- b) Gemeente en ondernemer gaan door met plannen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan en wat omwonenden aangeven acceptabel te vinden binnen de schaal en maat van de Cattenbroekerplas.
- c) De ingediende omgevingsvergunning geeft aan dat 7341m2 bvo gebouwd wordt, in plaats van te luisteren naar de inwoners van Woerden heeft de gemeente toegestaan dat het plan nog veel groter is geworden.

4. Structuurvisie 2022

Binnen de structuurvisie (vastgesteld in 2022) zijn spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt er gericht op **aanvullende** recreatieve voorzieningen, voorzieningen die nog **niet** in Woerden aanwezig zijn.

- a) In het plan dat ter visie ligt zijn echter voorzieningen opgenomen die **niet aanvullend** zijn. Zo zijn de pretfabriek, de bowlingbaan in Woerden, en de escaperoom reeds in Woerden aanwezig. Deze zitten op bedrijventerreinen waar zij ook thuishoren.
- b) Daarnaast wordt in de Structuurvisie specifiek aandacht gevraagd voor het zogenaamde NNN, Natuurnetwerk Nederland. Dit is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Op een drukke zondag lopen de wandelaars nu al in file rondom de plas, en is er veel zwerfafval te vinden in en rondom de plas. Het huidige bezoekersaantal heeft al effect op de ecologische waarde. Wat is het effect als er 225.500 extra bezoekers komen en als een deel van deze mensen de plas gaan gebruiken en ook een rondje in en om de plas gaat doen?
- c) Dit plan voldoet niet aan de spelregels die vanuit de structuurvisie zijn vastgesteld. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan de door haarzelf opgestelde spelregels voor de Cattenbroekerplas.
- d) De toets van de Ladder Duurzame verstedelijking weegt niet alle spelregels mee.

5. Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt plots een omgevingsvergunningaanvraag ter visie werd gelegd dat 5 keer zo groot bleek te zijn dan wat mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn overvallen en de verwarring is compleet. Hoe kan het zijn dat er een aanvraag omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd dat niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, binnen de "bedoeling" van het recreatie eiland. Er zijn van diverse kanten zienswijzen ingediend om te laten weten dat dit toch niet de bedoeling kan zijn.

- a) Helaas is er nooit een formele reactie gekomen op deze zienswijzen. Er wordt niet gecommuniceerd met al die inwoners die zich zorgen maken. Het bleef stil en onzeker wat de status was.
- b) Ondanks alle ingediende zienswijzen gaan de ondernemer en gemeente blijkens deze huidige aanvraag onverminderd door, en ligt het ongewijzigde plan uit 2020 nu als ontwerpbesluit ter visie.

6. Ter visie ontwerp Bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023

Op 13 december 2023 werd gecommuniceerd dat er een bestemmingsplan wijziging ter visie zou komen. Het ontwerp bestemmingsplan werd op 22 december ter visie werd gelegd, **3 werkdagen** voordat de Omgevingswet in gaat. Er komt een informatieavond (waar de informatie zeer summier weergegeven wordt) op 16 januari, slechts **15 dagen** voordat de termijn van 6 weken sluit. Als gevolg kunnen wij ons als belanghebbenden slecht voorbereiden en van extern advies laten voorzien.

- a) Met een dergelijke timing roep je als gemeente en ondernemer welhaast de schijn over je af dat je opzettelijk probeert de inspraakprocedure zo lastig mogelijk te maken voor je omwonenden en inwoners van Woerden.
- b) In de Woerdense krant van 21-12-2023 staat dat B&W hebben besloten dat een Milieu Effect Rapportage (hierna: M.E.R.) niet hoeft worden opgesteld omdat door de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu (= o.a. de natuur) zouden hebben. Dit is véél te kort door de bocht en niet juist. De ATKB-rapportage bij het huidige bestemmingsplan (n.b. hetzelfde gebied) geeft toch onomstotelijk schadelijke gevolgen voor (beschermde) natuur weer.
- c) Ons inziens kan geen enkel bestemmingsplan goedgekeurd worden zonder deugdelijk (recent) flora- en fauna-onderzoek met goede onderliggende onderbouwing. Zonder een deugdelijke flora-en-fauna-rapportage voldoet het ter inzage liggende bestemmingsplan niet en kan deze als zodanig niet goedgekeurd worden. En zonder goedgekeurd bestemmingsplan kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet goedgekeurd worden.

- d) In de "Nota van beantwoording vooroverlegreacties Conceptbestemmingsplan Cattenbroekerplas" is ook vanuit de provincie gereageerd. Hierin wordt echter niet ingegaan op de effecten voor het NNN gebied. Wij zien graag de reactie van de Provincie op het effect van het concept bestemmingsplan op de natuur.
- e) De onderneming is van plan het hele eiland grootschalig voor recreatiedoeleinden te gaan bebouwen, waarbij volle stranden, 3 geluid belastende festivals, 27 drukbezochte evenementen en 3 besloten feesten (met 1.000 bezoekers per feest) ieder jaar zullen plaatsvinden. Het effect daarvan op natuur en mens is onvoldoende onderzocht. Als er niet ingegrepen wordt, blijft er, in een gebied dat nu natuurgebied is, straks niets meer voor de natuur over. Een verstoring van het NNN gebied is alsdan een zekerheid. Dit is anno 2024 niet toegestaan, er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor het NNN gebied.
- f) We willen hierbij ook aangeven dat een andere mogelijkheid, namelijk een plan zonder een duur eiland, gewoon op de huidige oever en het strandje, ook een optie was geweest. Op het andere, resterende deel kan de natuur dan in stand blijven.
- g) Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de woningen aan de overzijde van de plas. Zoals bekend draagt water uitstekend. Doordat de wind veelal vanuit het zuidwesten waait, zal de geluidsbelasting, zeker bij feesten, aanzienlijk zijn. Gedegen onderzoek hiernaar is noodzakelijk.
- h) Daar wij als bewoners veel door dit gebied lopen, zien we naast beschermde plantsoorten als de roze Zwanenbloem ook (bijzondere) dieren, soms zelfs beschermde diersoorten. Naast allerlei watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, aalscholvers, buizerds, wouwen, haviken, uilen, verschillende zwaluwensoorten, koolmezen, rietzangers, mussen, ijsvogels, groene- en bonte spechten, eksters en merels voor. Ook fazanten, hazen, hermelijnen, ratten en spitsmuizen zien we veelvuldig. Het gebied is één groot broedgebied. In het zanderige gebied hoor je ook regelmatig kooractiviteiten van kikkers. Nu zitten er in dit gebied ook rugstreeppadden.

In de (gedateerde) ATKB-rapportage staat:

- dat zich nabij het te ontwikkelen terrein een belangrijke sleutelpopulatie van rugstreeppadden bevindt.
- Het plangebied en het landbiotoop (zomer- én winterbiotoop) zijn erg geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.
- In het oevertalud zijn ook meerdere nestholten van oeverzwaluwen aangetroffen, hetgeen duidt op een broedkolonie"
- Bij ontwikkeling en bebouwing van het recreatie-eiland zijn negatieve effecten te verwachten, met als gevolg dat de voortplanting- en landbiotoop verstoord zullen raken en dat o.a. de (beschermde) rugstreeppadden zullen verdwijnen.
- Grondverzet en het bouwrijp maken van het gebied zullen tot vernietiging van de rugstreeppadden leiden.
- Evenementen op en nabij open zand zullen leiden tot verstoring van rugstreeppadden. De initiatiefnemer dient het tegendeel aannemelijk te maken.
- Mitigerende maatregelen zijn nodig

Wij missen een actuele onderbouwing waarin aangegeven staat wat het effect van het voorliggende plan is op het NNN gebied.

7. Informatie avond

Op de informatieavond op 16 januari 2024 stond de gemeente de plannen van de onderneming gepassioneerd te verdedigen, waar de onderneming zich niet liet zien. In hoeverre is dan sprake een objectieve houding van de gemeente?

Nagenoeg alle bezoekers die wij spraken, waren kritisch over de plannen en haar grootschaligheid.

- a) Als blijkt dat er nauwelijks /geen draagvlak is voor zulke grootschalige plannen, waarom wordt daar dan krampachtig aan vastgehouden?
- b) Opnieuw vragen wij de gemeente om met een kleinschalig plan te komen, binnen het vigerend Bestemmingsplan, waardoor er minder overlast zal zijn en er een win- win situatie ontstaat voor gemeente, mens en natuur.

8. Onbehoorlijk bestuur

De inwoners zijn verleid met een kleinschalig horecapunt met wat outdoor recreatie op het strandje. Licht er een megalomaan plan met 525 parkeerplekken, 1100m2 fietsenstallingen, 32 toiletten en besloten feesten voor 1000 man en 225.000 bezoekers per jaar met een voedingsgebied van Amsterdam tot aan Veenendaal en van Leiden tot aan Gorinchem.

Een grootschalig FEC met een regionale functie staat in groot contrast ten opzichte van het voorgespiegelde plan zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

9. Bestemmingsplan door ondernemer zelf geschreven

Wethouder Jelmer Vierstra en landschapsarchitect [REDACTED] geven op de informatieavond van 16 januari 2024 aan dat het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente geschreven en ontwikkeld is, maar door de onderneming, expliciet om de ruimte voor haar eigen bouwplannen mogelijk te maken. Alles is gebouwd en herschreven rondom de wensen van de onderneming. "Woerden zou de onderneming zó dankbaar moeten zijn voor het werk dat zij hierin uitgevoerd heeft en de hoeveel tijd en geld die dat voor de gemeente bespaard heeft", aldus landschapsarchitect [REDACTED] op de informatieavond d.d. 16 januari 2024. [REDACTED] haalde

mogelijk de inwoners van Woerden en de gemeentelijke organisatie door elkaar. Een megalomaan plan schrijven is niet per se een nuttige besteding van geld en tijd en in elk geval delen wij deze dankbaarheid niet.

- a) De rol van [REDACTED] op zijn minst discutabel te noemen. Jarenlang werkte hij in Waterrijk als supervisor. Werkt hij hier in opdracht van de ondernemer of van de gemeente?
- b) Sinds wanneer geeft de gemeente de regie uit handen en laat ze een plan, dat haar inwoners niet ziet zitten, door een ondernemer uitwerken?
- c) Het richten op 1 ondernemer voor een dusdanig groot plan is te risicovol. Wat als er iets misgaat? Zitten we dan als gemeente met half afgebouwd plan? Bredere participatie en ondernemerschap maakt een plan voor allen minder risicovol.
- d) Wat is het exit scenario?

10. Verouderde, onvolledige rapporten

De rapporten en onderzoeken bij de aanvraag lijken gedateerd, althans ten minste een paar jaar oud. Voldoet dit wel aan de nieuwste stikstofnormen en normen voor flora en fauna, anno 2024? Het plan voldoet niet aan de laatste eisen op gebied van BENG en voor zover wij hebben kunnen overzien zat er geen actuele stikstofberekening bij de (opgevraagde en opgeleverde) stukken.

- a) Graag zien we aangetoond dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de energie-eisen uit het Bouwbesluit. Vanaf 2021 geldt de NTA8800, de norm onder de BENG-regelgeving en het nieuwe Energielabel. Deze normering betreft alleen het gebouwgebonden energiegebruik. Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o Voor nieuwbouw gelden drie BENG eisen:
 - o De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
 - o Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.
- b) De Quick scan Natuur is verlopen, het erin geraadpleegde onderzoek van Tauw uit 2019 is ook verlopen en het enige veldbezoek heeft inmiddels een jaar te lang geleden plaatsgevonden. Dit onderzoek dient dan ook geactualiseerd te worden.
- c) De ter onderbouwing toegevoegde rapportages zijn gedateerd en/of achterhaald en kunnen daardoor niet als geldige onderbouwing dienen van de aanvraag.
- e) De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan het beleid dat geldt op de datum van het verkrijgen van de vergunning. De aanvraag dient dan ook te worden aangepast /aangevuld aan de Wetgeving/ beoordelingsnormen ook als deze nog wijzigen tijdens de proceduretijd. Met andere woorden het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dient aan de wet en regelgeving anno 2024 te voldoen.
- f) Er ligt geen recente stikstof berekening.

11. Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Het arrest werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties. Overheidsorganen dienen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak alle (potentiële) gegadigden voor de uitgifte van de gronden een gelijke kans moet bieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook met terugwerkende kracht geldt.

- a) Indien het de bedoeling is dat de grond wordt overgedragen aan de ondernemer dient dit voornemen nog gepubliceerd te worden conform het Didam arrest.
- b) Het lijkt ons zeer waarschijnlijk dat er meer gegadigden zijn die in aanmerking komen om deze locatie te ontwikkelen.

Conclusie

Gemeente, het proces dat u doorlopen heeft is onbehoorlijk, misleidend en zwaar onvoldoende. U heeft in dit proces belanghebbenden volledig in de kou laten staan. Dit alles ten behoeve van één ondernemer, ten nadele van uw inwoners. Het lijkt er sterk op dat er sprake is van doel redeneren, tunnelvisie. Alsof het neerleggen van de kosten van de inrichting, het ontwikkelen en beheren van het gebied, bij de toekomstige onderneming, de enige oplossing is dat daarmee de schaalvergroting te rechtvaardigen is. Binnen dat proces is de gemeente is op de stoel van de ondernemer gaan zitten en de ondernemer op de stoel van de gemeente.

Op basis van de onzorgvuldig en misleidende doorlopen procedure staan wij op het standpunt dat u voorgenomen plan niet kunt goedkeuren en terug moet naar de tekentafel met een nieuwe, heldere aanbestedingsprocedure, een duidelijk toetsingskader en een wettelijke burgerparticipatie met als basis het vigerend bestemmingsplan.

2. BURGER PARTICIPATIE

In dit hele proces zijn de momenten waarop bewoners van de gemeente Woerden betrokken zijn op 1 hand te tellen en dan ook enkel op formele inspraakmomenten. De omgevingswet is 3 dagen na het ter visie leggen van het ontwerp Bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingegaan. In de geest van deze wet en gezien significantie van de aangevraagde wijziging had het getuigd van goed bestuur als gemeente de omwonenden actief had betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

1. De Omgevingswet

"De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden."

- a) Omdat de wet al jaren in voorbereiding is, had de gemeente in de **geest van de wet** moeten handelen, er is geen enkele vorm van burger participatie geweest, dit is verwijtbaar.
- b) Enkel de noodzakelijk formele informatieavonden zijn gehouden. Verder heeft er nagenoeg geen communicatie plaatsgevonden met de omwonenden.

2. Informatieplicht

De bewoners zijn niet geïnformeerd, bevraagd of meegenomen door de gemeente nadat de ondernemer in 2016 is geselecteerd met een veel groter plan dan beoogd. U bent dan ook tekort geschoten in uw informatieplicht.

3. Enquête Wijkplatform

Het wijkplatform heeft in 2017 een enquête gehouden, met een hoge respons van ruim 1700 inwoners. Stukje uit het AD;

"De uitkomsten van de enquête lieten er geen misverstand over bestaan; het recreatiestrand moet wel worden ontwikkeld, maar niet zoals gemeente en ondernemer voor ogen hebben. Er moet rekening worden gehouden met de natuur, de omgeving, de rust en de ruimte van het gebied. Het plan gaat volgens wijkbewoners en anderen voor te veel overlast zorgen voor de wijk.

"Zoek naar een beter alternatief dat aansluit bij de rust en de ruimte van het gebied."

Voor het wijkplatform staat het daarmee vast: het plan is onaanvaardbaar. De gemeente moet zich nog maar eens achter de oren krabben of ze ermee doorgaat. Er is nog geen spa de grond in, dus dit is het moment een andere, betere keuze te maken, zo meent het wijkplatform."

- a) De enquête is aangeboden aan de gemeente, maar in tegenstelling tot wat je zou verwachten, is het huidige voorliggende plan niet kleiner is geworden maar alleen maar nog groter dan destijds bij de enquête beoogd was. Destijds was een oppervlak van 3000 m² beoogd nu staat in de aanvraag omgevingsvergunning 7341m²bvo. En waren destijds 400 parkeerplekken beoogd, zijn dat er nu 525.
- b) Bij de enquête bleek al bezwaar op de (overigens optionele) landmark, komt er nu nog een zip line bij.
- c) Niet alleen heeft de gemeente niet geluisterd naar haar inwoners om toch voor een kleinschaliger invulling te gaan, ze gaat daarnaast juist lijnrecht tegen de uitkomsten van de enquête in, het plan wordt alleen maar groter.

4. Zienswijze 2021

Bij de ingekomen stukken op de site van Gemeenteraad Woerden staan een groot aantal zienswijzen 2021 over deze plannen. [REDACTED], [REDACTED],

[REDACTED] en een aantal individuele burgers hebben toen bezwaren, tips, suggesties en aanbevelingen ingezonden. Daar is niets mee gedaan. Terwijl men mag verwachten dat de onderneming met de zienswijzen aan de gang zou gaan, zijn de nagenoeg ongewijzigde plannen ter goedkeuring ingediend.

- a) Waarom is van de bezwaren, tips, suggesties niets terug te zien in de uitwerking van de voorliggende plannen?

5. Het concept bestemmingsplan

Aangezien de inwoners niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de ondernemer zelf het concept bestemmingsplan heeft gemaakt ligt er nu een eenzijdige visie vanuit de ondernemer ter visie. B&W dient bij de totstandkoming van een bestemmingsplan relevante feiten en alle belangen tegen elkaar af te wegen. **ALLE** belangen wel te verstaan, dus juist ook die van direct omwonenden, de inwoners van Woerden en de natuur, niet alleen de kokervisie die geschapen is door onderneming en gemeente.

6. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Tevens ligt de omgevingsvergunning ter visie. Deze is voor inwoners niet eenvoudig online te vinden. Tijdens de informatieavond is summier informatie gegeven over de omgevingsvergunningsaanvraag. Er waren geen plattegronden doorsnedes of aanzichten waren te zien, enkel globale schematische tekeningen.

- a) Er is onvoldoende informatie verstrekt aan (de overigens massale opkomst) van omwonenden op de enige informatieavond die gehouden is.

Conclusie

Gemeente, van een redelijke bewonersparticipatie is geenszins sprake geweest. U heeft met de Omgevingswet in het zicht, bewust gekozen om niet in de geest van deze participatiewet te handelen.

Er heeft geen enkele vorm van participatie met uw inwoners met betrekking tot dit plan plaatsgevonden.

Er is sprake van kokervisie en u bent de reden van uw bestaan, uw inwoners, uit het oog verloren. Hierdoor heeft u ruimte geboden een megalomaan plan te ontwikkelen dat totaal niet aansluit bij de beoogde kleinschalige voorzieningen die u uw inwoners jarenlang voor hebt gehouden.

Tevens bent u door het niet betrekken van uw inwoners waardevolle informatie, creativiteit en draagvlak misgelopen. Ook hier is onze conclusie dat u terug moet naar het moment van selectie binnen de kaders het vigerend bestemmingsplan met inachtnaam van de Omgevingswet waarin burger participatie is verankerd.

3. MAAT EN SCHAAL

Voornaamste punt, bij zowel het ontwerp Bestemmingsplan als de omgevingsvergunningsaanvraag betreft, zijn de maat en schaal van het project, de (boven) regionale functie van grootschalig FEC en de gevolgen daarvan. De druk die dit gaat opleveren voor natuur en mens is niet passend binnen dit natuur- en woongebied.

1. Het ontwerp Bestemmingsplan

Zo constateren wij dat in het bestemmingsplan dat ter visie ligt een mogelijke bebouwing van 4.575 m2 is opgenomen (bijna 7x zo groot als het huidige bestemmingsplan).

Naast de overschrijdende afwijking van de afmetingen van het hoofdgebouw, constateren wij ook overschrijdingen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende afmetingen punten (zie tabel hieronder):

	huidige bestemmingsplan	nieuwe bestemmingsplan	Verhouding
max. aantal m2 hoofdgebouw	700	4.575	654%
max. aantal m2 overkapping	100	760	760%
max. aantal m2 terras	250	945	378%
max. aantal m2 leisure en outdoor-activiteiten	1.000	2.840	284%
max. nokhoogte hoofdgebouw	9	13	144%
max. goothoogte	6	10	167%
max. hoogte speeltoestellen, palen en masten	10	13	130%

Vergelijking met

de Reeuwijkse plassen: dit gebied is veel groter en toch heeft het een leuk restaurantje en een gebouw voor de duikclub. Qua schaal en maat passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

Ter vergelijking: de parkeervoorziening in het concept bestemmingsplan heeft net zoveel parkeerplekken als het Castellum in het stadshart van Woerden en is bijna 2,5 keer zo groot dan de parkeerplaats bij het station, Houttuinlaan Woerden.

De gemeente Woerden geeft aan dat de omvang van het plan nodig is "om het plan commercieel rendabel te maken".

- Wij willen er op wijzen dat dit gegeven door de gemeente zelf veroorzaakt is en een bewuste keuze is. Het is immers de gemeente zelf die een eiland heeft voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan en de voorkeur geeft aan een volledige exploitatie van het gebied door de ondernemer om zelf kosten te besparen.
- In plaats van dit grootschalige plan met bestemmingsplanwijzing kan de gemeente ook naar andere oplossingen kijken in het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld door het eiland als randvoorwaarde te laten vallen. Heeft de gemeente gezocht naar alternatieven? En welke zijn dit?

2. De landmark

We zijn erg bezorgd over de geluidsoverlast van de beoogde Landmark (van 25 meter hoog). De hoogte en de beoogde zip-line /aansluiting op het high-rope-parcours stuiten op veel weerstand vanwege te vreezen geluidsoverlast.

Voor de Landmark is geen draagvlak. 70% tot 80% van de respondenten heeft in de enquête (5 september 2017) aangegeven de Landmark **NIET** te willen. Omdat de Landmark niet essentieel is voor het succes van het recreatie-eiland verzoeken wij u deze achterwege te laten, ook in alternatieve ontwerpplannen. Een 80-meter lange zipline (aangesloten op het high-rope-parcours) zorgt voor een continu zoemend geluid, veel sensatie en dus veel gejuich, gejoel, gegil en geschreeuw. Wij willen hier geen pretpark. We zitten niet te wachten op geschreeuw van bovenaf of een verlicht icoon aan de plas.

- Wij verzoeken u dan ook een Landmark geheel achterwege te laten, deze is overigens ook niet verplicht maar optioneel conform het Beeldkwaliteitsplan 2020.
- Wij verzoeken u geen zip line toe te staan in welke vorm dan ook binnen welk plan dan ook.

3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het aangevraagd bouwoppervlak in de omgevingsvergunning past niet in het ontwerp Bestemmingsplan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (OLO5664175) kregen we een publiceerbare aanvraag met datum 16-12-2020 voor ogen. In die aanvraag wordt 7.341 m2 BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m2 bebouwde oppervlakte van het terrein. In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m2 BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m2 in de aanvraag.

a) Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664175 dus niet worden toegekend.

4. Beoogd is een grootschalige FEC met een regionaal karakter:

- er worden 225.500 bezoekers verwacht (175.500 + 50.000 strandje). Ter vergelijking; dit bezoekersaantal is vergelijkbaar met museum "Beeld en Geluid" in Hilversum in 2023.
- er komen 525 parkeerplekken.

- het heeft een verzorgingsgebied van Amsterdam tot Veenendaal en van Leiden tot Gorinchem. Bijna alle andere FEC's die genoemd staan in de toets Ladder Stedelijke ontwikkeling zitten op bedrijventerreinen. En daar horen ze ook, dit is geen voorziening om nabij een woonwijk en NNN netwerk te positioneren. Er is 1 FEC nabij een plas, maar daar zit geen woonwijk bij maar een Landal recreatiepark en een camping. Die combinatie is niet te vergelijken, er zijn geen bewoners en men komt daar allemaal om te recreëren. De omwonenden van de Cattenbroekerplas zijn er echter komen wonen vanwege de ruimte en de rust en ook andere inwoners uit Woerden en omgeving komen hier juist graag naartoe voor een dosis buitenlucht, banen zwemmen in de plas, de ruimte en rust.

De komst van dit plan gaat daar echt een einde aan maken.

- a) Een voorziening als dit hoort op een andere locatie, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Middelland, dan kun je ook dubbelgebruik maken van de parkeerplaatsen en zit je dicht bij het station om het ov gebruik te stimuleren. Dan blijf je weg van de natuur, de wandelaars en bewoners.
- b) In het concept bestemmingsplan geen kaders zijn aangegeven ten aanzien van het aantal te verhuren boten en het type, maken we ons zorgen over het effect van de bootverhuur van de ondernemer. Op de plas en de zijarmen van de plas grenzend aan de woningen van Waterrijk is het op zomerse dagen al behoorlijk druk. De mindset van een bezoeker van een FEC is beslist anders dan die van inwoners. Gemeente dient randvoorwaarden te stellen zodat bijvoorbeeld een BBQ boot met een vrijgezellenfeest of waterfietsen in de vorm van een zwaan niet op de plas gaan voorkomen.

5. (Boven)regionale functie

De gemeente heeft steeds uitgedragen dat het recreatie-eiland specifiek beoogd is als recreatieplek van en voor Woerdenaren. Het voorliggende plan echter is zodanig groot dat het een (boven)regionale functie en misschien zelfs wel een landelijke functie krijgt. Daar schieten de inwoners van de Gemeente Woerden niets mee op.

Woerden is een leuke, gemiddelde stad, waar dingen ook in een zodanig in perspectief gezien moeten worden.

- a) De Cattenbroekerplas is te beperkt qua maat om een grootschalig family-entertainment-center met (boven)regionale of landelijke functie te ontwikkelen. Dit neigt naar grootheidswaanzin. Dat moet de gemeente (net als wij) niet willen.
- b) Een (boven)regionale functie trekt onnodig veel bezoekers, wat inherent leidt tot extra geluidsoverlast, extra parkeerproblemen en extra verkeers hinder. Kortom, een kleinschalige recreatiegelegenheid voor inwoners van de gemeente Woerden is prima, maar een grootschalige regionale of landelijke recreatie-gelegenheid willen we hier, op deze locatie, niet.

6. Aantal evenementen

De geluidsoverlast is één van een zwaarwegend bezwaren. In het ter inzage liggende bestemmingsplan worden 30 evenementen per jaar toegestaan. We kunnen niet uit het plan opmaken om welk soort evenementen het zal gaan. Tevens is het onduidelijk hoe deze evenementen over het jaar verdeeld zijn (zomer/winter). Ook op de informatieavond d.d. 16-01-2024 kon de gemeente ons dat niet vertellen.

De huidige 3 geluid belastende evenementen, die nu al jaarlijks plaatsvinden, leveren veel (geluids)overlast op voor de omwonenden buien. Nu biedt het ter inzage liggende bestemmingsplan ruimte voor aanvullend nog 3 besloten feesten, met per feest een maximum van 1.000 bezoekers. Met uitzondering van de eindtijd zien wij geen onderscheid tussen de evenementen en de beoogde 3 besloten feesten. De buurt ervaart de extra feesten als een verdubbeling van de jaarlijkse overlast en is tegen verdubbeling van het aantal momenten met de gemaximeerde geluidsnorm van 95 dB.

- a) We vragen u daarom de 3 besloten feesten **niet** als uitbreiding in het bestemmingsplan toe te laten.
- b) Bij de 30 evenementen voorzien wij overlast van geluid, afval en verkeer door bezoekers. Wij vragen we u op deze punten strikte kaders voor te schrijven en hierop te handhaven.

7. Verkeersoverlast

In het ter inzage liggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers per jaar. Overigens wordt in de verschillende onderzoeken van verschillende aantallen uitgegaan (in de toets Ladder duurzame verstedelijking wordt uitgegaan van 225.500 bezoekers en bij de Verkeerskundige onderbouwing van 175.000 bezoekers. Op basis van de tabel (pag. 51) is het geschat aantal motorvoertuig-bewegingen gemiddeld 344 per dag. Dit komt neer op maar liefst 125.560 motorvoertuigbewegingen per jaar! Dit zal nog meer zijn als het bezoekersaantal van 225.500 wordt meegenomen.

Op een piekdag in het zomerseizoen worden 1900 motorvoertuigbewegingen per dag verwacht. Deze 1900 bewegingen zullen zich voornamelijk voordoen tussen 09.00-19.00 uur (=10 uur). Dat betekent dat er elk uur 190 voertuigen de Cattenbroekerdijk zullen oversteken (>3 per minuut).

- a) We voorzien gevaar voor het grote aantal fietsers/wandelaars op de Cattenbroekerdijk.
- b) Tevens willen we aangeven dat het **parkeren te allen tijde gratis** moeten blijven zodat mensen niet in de woonwijk gaan parkeren.
- c) De Verkeerskundige Onderbouwing gaat niet uit van juiste bezoekersaantallen.

8. Parkeerproblematiek

Het plan voorziet in maximaal 525 parkeerplaatsen. Wij denken dat dit aantal met het grootschalige plan te weinig is. In de verkeerskundige onderbouwing wordt op pagina 14 gesproken over een parkeerbehoefte van 720 auto's en hoewel het hier gaat om een piekbehoefte op een mooie zaterdag, vragen wij ons toch af waar die auto's dan gaan parkeren.

Met bovenstaande concluderen wij dat uw gegevens rondom de parkeervraag ruimschoots ontoereikend zijn. Ter vergelijking: de parkeerplaats aan de Reeuwijkse Hout is groter dan de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas. Reeuwijkse Hout heeft niet al die binnen- en buitenactiviteiten en heeft op een zomerse dag al een groot parkeerprobleem.

- a) Uitgaande van alle beoogde binnen- en buitenactiviteiten en een véél kleinere parkeerplaats kan het niet anders dan dat er in de omgeving een parkeerchaos zal gaan ontstaan. Welke maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat deze bezoekers niet in Waterrijk gaan parkeren?
- b) Op de informatieavond d.d. 16-01-2024 vertelde projectbegeleider [REDACTED] dat onderneming het recht heeft om eventueel parkeergeld te gaan vragen. Hier zijn we pertinent op tegen. Bij het heffen van parkeergeld zullen bezoekers nog meer proberen in de bermen of clandestien in Waterrijk te gaan parkeren. De parkeeroverlast zal dan nog meer toenemen. Bovendien vinden we dat Woerdenaren (net als nu) gratis bij de plas moeten kunnen parkeren.

9. Faciliteiten voor de watersportvereniging

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de plannen van de watersportvereniging te realiseren, ook wanneer dit ontwerp bestemmingsplan van tafel gaat. Wij zijn er voorstander van dit lokale plan voorrang te geven.

Conclusie

De locatie is niet passend voor het beoogde plan. De gevolgen van de maatvoering en de schaal van het plan zijn de bron van vrijwel alle bezwaren. Wij willen het perspectief dan ook omdraaien: in plaats van in te zoomen op een beetje reductie hier en een aanpassinkje daar: dit veel te omvangrijke plan moet in z'n geheel van tafel en in plaats daarvan een passend plan binnen het vigerend bestemmingsplan.

4. EINDCONCLUSIE

Zoals aangegeven verzoeken wij de gemeente zich te houden aan het vigerend bestemmingsplan en daarbinnen een nieuwe aanbestedingsronde uit te schrijven, waarin ondernemers een gelijk speelveld krijgen. Daarbij dient de Omgevingswet in acht te worden genomen, waarin burger participatie is verankerd.

Wij verwachten dat de gemeente Woerden zich als een betrouwbare overheid opstelt, alle (wettelijke) regels en procedures zorgvuldig doorloopt en alle belangen zorgvuldig afweegt. Het huidige voorstel en proces daar naar toe voldoen in geen enkel opzicht aan deze verwachting - en aan de belofte vanuit de gemeente. Het huidige voorstel dient slechts een commercieel belang van een commerciële partij en overstijgt in grote mate het beroep wat u mag doen op de redelijkheid en compromis bereidheid van andere belanghebbenden.

Wij verheugen ons op een leuke, kleinschalige horeca voorziening met een toegankelijk strandje, outdoorrecreatie en speelmogelijkheden zoals eerder door u is aangegeven sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Zienswijze 39

Gemeente Woerden
t.a.v. Gemeenteraad & College B&W Woerden
Postbus 45
WOERDEN

30 JAN. 2024

Woerden, 30 januari 2024

Onderwerp; zienswijze op bestemmingsplan NL.IMRO.0632.
eilandvanwoerden-bow1
en ontwerpbesluit omgevingsvergunning Cattenbroekerplas
OLO5664175

Family-Entertainment-center Cattenbroek (**Pretfabriek**)

Geachte gemeenteraad, geachte college,

Hierbij willen wij een zienswijze indienen met betrekking op de
omgevingsvergunning OLO5664175 Family-Entertainment-center Cattenbroek.

Reden van de zienswijze

Wij zijn direct aanwonende van de Cattenbroekerdijk/Zeeweg en kijken daarop.

Het zou een kleinschalige horeca gelegenheid worden van 700 M² met strand
en ligweide (2017) voor de recreatie.

Wat wij nu zien is een Family-Entertainment-center met een bebouwing beganegrond
van circa 5200 M² en daar komen de bijgebouwen nog bij.

De landmerk van 25mtr hoog is dit is een blikvanger voor de weide omtrek nadeel
is iedereen kan in je voortuin en achtertuin kijken en waar blijft de privacy van de
bewoners.

Geluidsoverlast van vele bezoekers uit de wijde omtrek die er aan hangen en naar
beneden roetsen met gevolg van veel herrie.

Met een aantal bezoekers van circa 2000 personen is dit erg veel voor dit
landschappelijk gebied met nog weg gelaten van de vele feesten die er gaan komen
met gevolg dat er veel geluidsoverlast is.

Wij kijken direct op de parkeerplaats en zien op de tekening dat er ook
parkeerplaatsen op de kop van het terrein zijn ingetekend, dit geeft als het donker is
overlast van de koplampen die in onze woning schijnen.

PS 5000 00

Op het plan staan er bomen om heen maar die worden in de winter kaal en daar hebben we niets aan, zorg voor goede een beplanting die in de winter groen blijft.

Een goede en lage verlichting met camera toezicht zou een uitkomst zijn tegen de criminaliteit en de drugsdealers die er rond zwerven.

Wij verwachten veel meer verkeer op de Zeeweg/Cattenbroekerdijk wat de veiligheid niet ten goede komt.

Ook al als de kruising wordt aangepast.

Want er wordt immers veel te hard gereden en niet gecontroleerd op snelheid.

Het verkeer in Woerden slipt steeds meer dicht.

Wat de denkt de gemeente te doen aan alle overlast die wij hebben en waarde vermindering van ons huis aan de Cattenbroekerdijk.

De Gemeenteraad en het College denk goed na over dit mega plan wat er ligt. Waarom moet dit zo groot zijn het is immers voor de inwoners van Woerden en omliggende plaatsen.

Met vriendelijke groet,



Zienswijze 40

Betreft: Zienswijze ontwikkeling Recreatie eiland aan de Cattenbroekerplas
Woerden 23-01-2023.

Naar aanleiding van uw voornemen/ontwerpbesluit om het recreatie eiland aan de Cattenbroekerplas te gaan exploiteren (restaurant, indoor- sporthal, etc.) wil ik graag mijn zienswijze aan u kenbaar maken.

Ik heb vernomen dat honden op het recreatie eiland toegestaan gaan worden. Weliswaar aangelijknd, maar ik vrees toch dat dit hele nare situaties gaat opleveren voor al die mensen en kinderen die er graag willen genieten van het strand, het gras en het water. Het gaat namelijk nu ook al heel erg fout.....

De afgelopen jaren heb ik veelvuldig gezwommen bij het recreatiestrandje in de Cattenbroekerplas. U hebt werkelijk geen idee hoe vaak ik daar honden-eigenaren heb moeten aanspreken om hen vriendelijk te verzoeken hun hond niet langs de vloedlijn te willen laten plassen en poepen.... Als ik hen vriendelijk verzocht om zich naar het **Hondenstrand** te willen begeven kreeg ik 9 van de 10 keer een grote mond of flauwekul argumenten:

Ik laat mijn hond hier uit, omdat er nú toch geen kinderen zijn! ??

Ik laat mijn hond hier uit omdat ik geen zin heb om verder weg te lopen. ??

Ik laat mijn hond hier uit omdat ik straks koffie wil gaan halen bij het koffie tentje. ??

Etc. Etc.

Tevens kreeg ik soms nare verwensingen naar mijn hoofd....

 wil honden aangelijknd toelaten naar het Horeca-gebouw. Ik pleit voor zéér strenge en hele duidelijke regels rond dit plan. Geheid wordt anders het water en het strand door de honden en hun baasjes als hondenuitlaat-plek gebruikt. Nu al heb ik peuters in het zand zien kruipen, waar net tevoren een hond had geplast. Ik hoop dat u mijn zorgen deelt....

Hopelijk heb ik u met mijn zienswijze, maar vooral ook d.m.v. "praktijkperikelen" laten zien hoe het plezier van anderen door honden en hun eigenaren geschaad kan worden. Het is gewoon heel vies....en men houdt zich heel vaak helaas niet aan de regels.

Met vriendelijke groeten,



Zienswijze 41



Gemeenteraad & college B&W Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 30 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Als inwoners van de gemeente Woerden, bewoners aan het water met uitzicht op de betreffende locatie en gebruikers van de plas zijn wij direct belanghebbenden bij bovenstaand (concept) bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning, alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Vanwege de toegepaste gemeentelijke coördinatieregeling (Par. 3.6.1 WRO) geven wij u hierbij gecombineerd onze zienswijze weer op het genoemde ter inzage liggende bestemmingsplan én het genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De inhoud van onze zienswijze met bezwaren en overwegingen strekt op beiden.

Het hele proces is niet gestoeld op het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, hetgeen de plicht is van zowel de Gemeenteraad als het College richting haar inwoners. De spelregels worden ook nog eens gedurende het gehele proces gewijzigd en dit is niet acceptabel.

Daarnaast ontbreekt het aan voldoende overleg voeren met direct betrokken bewoners en het geven van openheid van zaken richting inwoners en andere mogelijke ondernemers over de plannen en mogelijkheden.

Dit veel te grote plan maakt ook inbreuk op de leefomgeving van de direct betrokken inwoners, dus ook op dat van ons, op ons woongenot van het wonen in een rustige omgeving aan rustig water en tevens op ons uitzicht dan wel onze privacy (wat zijn de effecten vanuit de uitkijktoren en veel meer mensen op en aan het water).

De door de Gemeente Woerden gekozen richting dat de ondernemer die het plan ontwikkelt ook verantwoordelijk wordt gesteld voor het inrichten en onderhouden van de omgeving is een verkeerd uitgangspunt en leidt derhalve tot een veel te groot ontwerp voor de Cattenbroekerplas.

Het inrichten en onderhouden van de omgeving is niet een taak die aan de ondernemer opgelegd moet worden, maar hoort op het bordje te liggen van het recreatieschap, de gemeente en/of het waterschap. Het hiervoor verantwoordelijke overheidsorgaan dient hiervoor verantwoordelijk te zijn en dient de kosten hiervan te dragen.

De ondernemer dient zich te richten op de exploitatie van haar business en niet op de door de gemeente gestelde aanvullende voorwaarden.

Het plan dat nu voorligt is veel te groot qua aantal m² (bijna 7x zo groot als het oorspronkelijke bestemmingsplan), qua hoogte, et cetera. Daarnaast geeft het huidige plan veel onwenselijke bijkomende problemen, zoals:

- Veel meer evenementen;
- Veel meer mensen;
- Veel meer verkeersbewegingen;
- Veel meer parkeerplaatsen;
- Veel meer schade aan het milieu in de omgeving;
- Veel meer geluidsoverlast;
- Veel meer afval.

Het plan omvat nu ook veel open eindjes, zoals een ingetekende bootinlaat, geen verbod op boot-of waterfietsverhuur, et cetera.

U heeft als Gemeenteraad en College van de gemeente Woerden ook de verplichting om duurzaam te zijn en het milieu te ontzien.

Als de juiste uitgangspunten gekozen worden dan leidt dit automatisch tot het kleinschalige plan, zoals oorspronkelijk was bedacht.

Wij zijn voorstander van een kleinschalig plan, wat ons betreft een paviljoen als in Reeuwijk kan zijn.

U kunt als Gemeenteraad en College van de gemeente Woerden dan ook geen goedkeuring verlenen aan het bestemmingsplan "NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bow1" en ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)".

U dient de belangen van ons, zoals weergegeven in dit schrijven, te dienen.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zijn tot een nadere toelichting bereid,

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

Zienswijze 42

Zienswijzen 24 Januari 2024



Uw referentie: gemeentebblad Nr 537339 -21 december 2023

'zienswijze ontwerpbestemmingsplan Woerden, Cattenbroekerplas' en

'zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Woerden, Cattenbroekerplas'.

Hierbij deel ik een aantal zienswijzen.

- 1) "geen M.e.r", Integendeel wat in het gemeentebblad wordt gesteld, is bij deze significante wijziging van een bestemmingsplan een m.e.r noodzakelijk, zie bijvoorbeeld de jurisprudentie ECLI:NL:RVS:2023:1372. De bijlage "Vormvrije m.e.r-beoordeling" bevat gemiddeld 172 motorvoertuigen. De suggestie dat in een pand met ruimte voor $1240+720+80 = 2040$ personen er gemiddeld 172 motorvoertuig bewegingen zullen komen lijkt niet realistisch. Dan heb ik de mogelijke 600 personen op het terras van 1000m² nog niet meegeteld. Alleen het terras kan met 3 bezettingen per dag al 1500 personen dus ongeveer $500*2 = 1000$ vervoersbewegingen opleveren.
- 2) "Geluid", Naast de huidige geluidsdruk van de snelweg en het industrieterrein zie ik geen ruimte voor het extra geluid wat dit Family-Entertainment-Center gaat opleveren, binnen en buiten de evenement tijden, die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Honderden auto's en honderden mensen zo dicht bij woningen is geen goeie combinatie. Onze woning is uit 1927 met nagenoeg geen geluidsisolatie. Ik heb niet de behoefte iedere avond al die mensen naar huis te horen gaan. Hierbij maak ik bezwaar tegen het niet realistisch bepalen van de te verwachten geluidswaarden. Door het ontbreken van een M.e.r is dit naar mijn mening niet objectief gedaan.
In de bijlage "Akoestisch onderzoek industrielaawaai" is zo gunstig mogelijk voor de ondernemer met regels geschoven. Als men werkelijk 15% van het bezoek in de avond tussen van 19:00 tot 23:00 verwacht, zou ik die kostbare gebouw in de avond sluiten. 15% van 175 vervoersbewegingen zijn 26 vervoersbewegingen in de avond dus $26/2 = 13$ auto's. In het bestemmingsplan wordt ook niet duidelijk gelimiteerd voor de maximale geluidsterkten. Er wordt niets beschreven over de situatie buiten de momenten van evenementen. Hieronder heb ik een tabelletje geprobeerd te vullen met de beschreven maxima van geluid op de muur van de woningen in verschillende situaties door het te creëren Family-Entertainment-Center

Situatie	LAeq db(A) dag	LAeq db(A) avond	Max dB(A) dag	Max db(A) avond	Max db(C) dag	Max db(C) avond
Normaal						

27 evenementen 4.1.b.7e	50	45				
3 Besloten feesten 4.1.b.8f	80	80			95	95
3 dagen 4.1.b.7e					80	95

Ik maak bezwaar tegen de extra evenementen en tegen de methode van berekenen. Tevens de onduidelijke beschrijving in het bestemmingsplan. Zoals u ziet heb ik diverse niet ingevulde vakjes en daarmee is onduidelijkheid geschapen. In het hele onderzoek is er geen rekening gehouden met hooiberghutten en ook cattenbroekerdijk 9A wordt niet gemeld. In het document is eveneens beschreven dat er geen rekening gehouden wordt met alle bezoekers die buiten op het terras zitten in de avond. Dit is natuurlijk wel een aanzienlijke geluidsbron die door dit Family-Entertainment-Center gecreerd wordt. Bij een 2/3 gevuld terras van 440 personen(70 dbA per persoon) is de geluidsbron 97 dbA.

- 3) "rust", Ruim 16 jaar hebben we een kleine onderneming met verhuur van hooiberghutten, voor rust in een agrarische omgeving. De rust zal precies op de dagen dat toeristen er zijn verpest worden door de 30 evenementen die er gehouden mogen worden. Hierbij maak ik bezwaar tegen het verruimen van de evenementen aantallen en de tijden. In de huidige tijd is verminderen meer de norm. Dit soort Family-Entertainment-Center's hoort niet bij een recreatieplas met woningen, maar bij de afslag van de rijksweg naast van-der-vaak.
- 4) "Privacy" de landmark zal met zijn hoogte, de privacy in de buurt schaden. Ik verzoek deze weg te laten. Vanwege de licht vervuiling zou een verplichting het licht uit te schakelen in de avond al een grote verbetering kunnen zijn.
De wandelpromenades op het gebouw zijn met hun hoogte van 13 meter op zich al een aanzienlijke schending van de privacy.
- 5) "Ontsluiting". Ik maak bezwaar tegen het plan de cattenbroekerdijk als fietsstraat te maken. Dit dient geen doel en brengt allen maar extra kosten met zich mee. Notabene, de meeste fietsers gaan langs het industrieterrein via de zeeweg naar en van woerden. En maken geen gebruik van snellerpad omdat dit niet in de richting van het centrum gaat.

Ik wil graag refereren naar zienswijzen geschreven door burens die met mogelijk andere accenten ongeveer hetzelfde als zienswijze indienen

Ik wens u allen veel wijsheid

Hoogachtend,

[Redacted signature]

[Redacted address block]

Zienswijze 43

[REDACTED]

Aan College B&W, pa Team Ruimtelijke Plannen
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Woerden, 29 januari 2024

Betreft: zienswijze op ontwerpbesluit omgevingsvergunning Woerden,
Cattenbroekerplas (OLO5664175)

Geachte Gemeenteraad, geacht college,

Als bewoner van [REDACTED] ben ik direct belanghebbende bij bovenstaand ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Mocht de gemeenteraad dit de omgevingsvergunning goedkeuren dan geeft zij hiermee de mogelijkheid om een zeer groot Family Entertainment Center bij strand Cattenbroek te ontwikkelen. Daar is deze plek niet voor geschikt.

Alleen al op basis van het aantal aangevraagde m2 bouwoppervlak moet de vergunning worden afgewezen. Zie hieronder

In de aanvraag omgevingsvergunning wordt 7.341 m2 BVO van het bouwwerk na bouwwerkzaamheden aangevraagd en 5.228 m2 bebouwde oppervlakte van het terrein (zie onderstaande screenshots).

Wat is de bruto vloeroppervlakte
van het bouwwerk in
m2 na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

7341

Wat is de bebouwde oppervlakte
van het terrein in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden?

5228

In het nieuwe ter inzage liggende bestemmingsplan is ruimte voor 4.575 m2 BVO. Er is weliswaar nog wel wat ruimte buiten het bouwvlak mogelijk, maar zelfs dat meegerekend is minder dan de 5.228 m2 in de aanvraag. **Op basis van hiervan kan de omgevingsvergunning OLO5664176 dus niet worden toegekend.**

Verder maak ik mij grote zorgen vanwege de enorme omvang van dit Entertainment Center. Het betreffende gebied is bedoeld voor natuur en recreatie maar niet voor grootschalige entertainment. Het Entertainment Center zal die grote aantallen bezoekers uit de regio en uit heel Nederland zal trekken (175.500 per jaar, maar een ondernemer wil altijd groeien). Ook zijn er 30 evenementen per jaar mogelijk, worden er 525 parkeerplaatsen gerealiseerd en wil de ondernemer een zipline van 25 meter hoog bouwen.

De komst van als die bezoekers uit heel Nederland zal leiden tot problemen met verkeersveiligheid op onze Cattenbroekerdijk (bij de kruising met de Zeeweg), overlast van geluid voor omwonenden, afval in de natuur, parkeerproblemen, verkeersopstoppingen, gevaarlijke situaties op het water en meer van dit soort problemen.

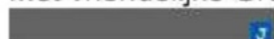
Verder zal ik als bewoner straks mijn huis slechts stapvoets kunnen bereiken en zal ik waarschijnlijk dagelijks verwensingen naar mijn hoofd krijgen waarom ik op de Cattenbroekerdijk rijdt met de auto. Onze straat wordt namelijk volgens het bestemmingsplan helemaal ingericht als fietsstraat (auto te gast, rood asfalt).

Tot slot, reeds 3 jaar geleden hebben vele inwoners van Woerden net als ik zelf zienswijzen ingediend tegen de komst van een megalomaan Entertainment Center. Met onze input is niet gedaan! Het is de afgelopen 3 jaar letterlijk stil geweest en van bewonersparticipatie is geen sprake geweest.

Ik adviseer de gemeente om niet de fout te begaan door een positief besluit te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning. Dan is er geen weg meer terug en zitten de bewoners van de Cattenbroekerdijk, Waterrijk en Snel en Polanen voor goed met de gebakken peren.

Ik hoop op een reactie en wil ook graag mijn zorgen en bezwaren mondeling komen toelichten.

Met vriendelijke Groet,

 3

Zienswijze 44

Aan de gemeenteraad & college B&W van de gemeente Woerden
Postbus 45, 3440 AA Woerden

Woerden, 28-1-2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan NL.Imro.0632.eilandvanwoerden-bOW1 en ontwerpbesluit
omgevingsvergunning Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)

Geachte gemeenteraad, geacht college,

Als inwoner van Woerden en gebruiker van de plas ben ik direct belanghebbende bij bovenstaand bestemmingsplan en bovenstaande aanvraag omgevingsvergunning alsmede bij het plan voor de ontwikkeling van het Eiland van Woerden.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het bestemmingsplan NL.Imro.0632.eilandvanwoerden-bOW1 en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175).

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

De schaal van het beoogde plan is niet passend bij de locatie en de beperkte omvang van de plas.

In het proces dat u heeft doorlopen is in onvoldoende mate van een redelijke bewonersparticipatie sprake geweest.

Ik ben voor een kleinschalig plan met een beperkte horecavoorziening, zoals dit oorspronkelijk is bedacht.

In de bijlage worden deze punten verder uitgewerkt

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en het oorspronkelijke plan aan te houden.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

[Redacted text]

[Redacted text]

1 bijlage

Bijlage zienswijze op bestemmingsplan NL.Imro.0632.cilandvanwoerden-bOW1 en ontwerpbesluit omgevingsvergunning Woerden Cattenbroekerplas (OLO5664175)

Sinds de bouw van Waterrijk wordt er gesproken over een kleinschalige horecavoorziening op het strandje bij de Cattenbroekerplas. Bewoners uit Woerden en omstreken maken een dankbaar gebruik van het strandje, de plas, het wandelpad om de plas en het aanpalende natuurgebied.

1 Bestemmingsplan 2015

In 2015 is het bestemmingsplan voor de recreatieplas Breeveld (dd. 5-11-2015) vastgesteld. De bedoeling in dit bestemmingsplan is een kleinschalig horecapunt van 700 m² voor watergerichte dagrecreatie, leisure outdooractiviteiten en extensieve openluchtrecreatie, hetgeen passend is voor deze plas met een beperkte omvang.

2 Selectie

Er heeft een selectie plaatsgevonden om te komen tot een ondernemer die verder kan gaan met dit plan voor een horeca gelegenheid. De geselecteerde ondernemer heeft zich niet gehouden aan het bestemmingsplan en geen horeca onderneming van 700 m² maar een plan ingediend met een vier keer zo grote horeca onderneming met een oppervlak van 3000 m². De gemeente heeft ondanks dat dit plan niet paste in het bestemmingplan toch gekozen om met deze ondernemer in zee te gaan.

3 Enquête wijkplatvorm 2017

Uit deze enquête kwam naar voren dat veel inwoners geen grootschalige horecagelegenheid wilden en de stilte en rust van de Cattenbroekerplas waardeerden.

4 Structuurvisie 2022

In de structuurvisie zijn aanvullende spelregels voor de Cattenbroekerplas opgesteld. Zo wordt specifiek aandacht gevraagd voor het ■■■, het Natuurnetwerk Nederland. Dit netwerk moet natuurgebieden met elkaar verbinden. Een grootschalig horecavoorziening is strijdig met deze visie en werkt belemmerend voor de verbinding van de natuurplas aan de oostzijde van Waterrijk en met andere natuurgebieden.

5 Aanvraag Omgevingsvergunning 2021

In 2021 wordt een omgevingsvergunningaanvraag ter visie gelegd met een veel grotere recreatievoorziening dan vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan.

6 Plannen onderneming

De onderneming is van plan het hele eiland voor recreatiedoelinden te gaan bebouwen waarbij ieder jaar 3 festivals, 27 evenementen en 3 besloten feesten plaats vinden. Hetgeen voor de natuur en de omwonenden zeer belastend zal zijn. Het lijkt alsof het gewin van een enkele ondernemer gesteld wordt boven de natuur en het woongenot van vele bewoners in Waterrijk.

7 Conclusie

Gezien de bovengenoemde punten wil ik u vragen het voorgenomen plan niet goed te keuren en een nieuwe aanbestedingsprocedure te starten met als basis het vigerend bestemmingsplan en op een zorgvuldige wijze de bewoners van Woerden en omgeving mee te laten participeren.

Zienswijze 45

Aan: College van Burgemeester en Wethouders

Betreft: Zienswijze ontwikkeling Recreatie eiland aan de Cattenbroekerplas

Datum: 21 januari 2023

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw voornemen/ontwerpbesluit om het recreatie eiland aan de Cattenbroekerplas (Cattenbroekerstrand) te ontwikkelen, wil ik graag mijn zienswijze kenbaar maken.

Tijdens de inloopbijeenkomst op dinsdag 16 januari heb ik vernomen dat honden aangelijnd op het recreatie eiland toegestaan gaan worden. Dat leidt tot het risico dat het recreatie eiland een hondenuitlaat plaats gaat worden.

Ik kan begrijpen dat de ondernemster, [REDACTED], klanten met honden toe wil laten naar de horeca gelegenheid.

Ik ben echter wel van mening dat het strand en het gazon geen plaats zijn voor het uitlaten van een hond.

Mijn aanbevelingen zijn;

- Bij alle ingangen naar het recreatie eiland duidelijke regels neer te hangen wat wel en wat niet mag.
- Honden alleen aangelijnd oer te laten op de paden van en naar de horeca gelegenheid.
- Honden verbieden op het gazon en op het strand
- Bij de ingang duidelijk te verwijzen naar het honden uitlaat strand (met daarbij een plaatje met locatie van het hondenstrand).

Ik verzoek u om mijn zienswijze mee te nemen in uw besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

3 Adres

4 Mailadres

5 Telefoonnummer

14 Handtekening