

**Bewonerscomité Leefbaar Cattenbroek**  
p/a. [REDACTED] en/of [REDACTED]

Gemeenteraad & college B&W Woerden  
Postbus 45  
[REDACTED] 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 coördinatie-regeling (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 coördinatie-regelingen aan te melden (*publicatie: 3 dagen voor kerst 2023*), is ronduit opmerkelijk, aangezien de gemeentelijke coördinatie-regeling (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 mevr. Marijn van Amstel-Okkerman 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 onderneemster, 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. Bewonerscomité Leefbaar Cattenbroek, bewonerscollectief Villawijk Waterrijk-Zuid, bewonerscollectief Gardameer en een aantal individuele burgers 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 snipshots).

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 dhr. [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 dhr. [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, dhr. [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 Cattenbroekerdijk 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 Cattenbroekerdijk 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 berm en clandestien op de Cattenbroekerdijk 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 Cattenbroekerdijk 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 berm 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 ██████████ 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 "hoofdwatergang". 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 [REDACTED] nu al over betaald parkeren begint, twifelen 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 allerhande watervogels (waaronder zwanen, ganzen, steltvogels, meerkoeten en wilde eenden in allerlei soorten en maten) komen er verschillende vleermuissoorten, buizerds, haviken, uilen, verschillende zwaluwsoorten, 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 rugstreepadden.

In de AKTB rapportage staat:

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

Hoogachtend,

22-1-2024

attenbroek

Bestuur

Bestuur