

Gemeente Woerden
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Betreft: Bezwaar / Zienswijze m.b.t. aanwijzing gronden bij Cattenbroekerplas (Voortuin II) m.b.t. Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Woerden, 19-01-2019

Edelachtbare heer / vrouwe,

Met referte aan art. 4:8 AWB en de kennisgeving in de Woerdens Courant d.d. 19-12-2018 willen wij, als belanghebbenden, hierbij op persoonlijke titel onze bezwaren / zienswijze tijdig kenbaar maken tegen het voornemen van Gemeente Woerden om gronden aan de Cattenbroekerplas in Woerden aan te wijzen als gronden waarop de art. 10 tm. 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Belang

Het feit dat wij als "omwonende nabij één van de locaties" tot tweemaal toe een informatiebrief van Gemeente Woerden ontvingen illustreert dat wij in casu belanghebbend zijn.

Ontvankelijkheid

Blijkens de gemeentelijke pagina in de Woerdense Courant d.d. 19-12-2018 loopt de termijn voor het insturen van bezwaren en/of zienswijzen tot en met 23-01-2019. Derhalve zijn we met dit schrijven ontvankelijk.

Overwegingen

Primair hebben wij niet zozeer bezwaar tegen de aanwijzing van de gronden onder de Wvg, als wel tegen de onderliggende reden, zijnde het toedenken van de bestemming "bedrijventerrein" aan dit groene gebied. Tijdens zijn presentatie in de raadsvergadering van donderdag 10-01-2019 sprak de heer Pieter Palm over loodsen, hallen voor maakindustrie (=fabriekshallen) en vrachtwagenstallingplaatsen. Wij zijn apert tegen aantasting van het mooie, groene landschap van het buitengebied, aangrenzend aan onze woning. We vinden niet dat recreatiegebied in mooi natuurlandschap, waar héél Woerden en omliggende gemeenten met volle teugen van genieten, moet plaatsmaken voor bedrijventerrein.

Noodzaak

Onvoldoende inzichtelijk is of extra bedrijventerrein wel echt noodzakelijk is. Is meegewogen dat Jumbo sinds oktober 2018 aangevangen is met de bouw van een grootschalig nieuw distributiecentrum op Laagraven in Nieuwegein (*logistiek op een véél betere locatie dan in Woerden*) en dat er steeds meer geluiden klinken dat het Jumbo-distributiecentrum in Woerden (*voorheen Schuitema*) over een paar jaar gaat sluiten? Enorm veel bestaand bedrijventerrein kan dan op die plek "omgeturnd" worden. Verder wordt inmiddels ook al een deel van het Zuwe Hofpoort Ziekenhuis als bedrijfsruimte op Funda te huur aangeboden. Ook het oude computercentrum van

Fortis, waar destijds 600 mensen werkten, lijkt in belangrijke mate leeg te staan en kan wat ruimte betreft misschien beter gebruikt worden. Om de sluiting van het Bijenkorf-distributiecentrum aan de Middellandlaan 1 maar niet te vergeten. Voorts is in bestaand industrieterrein nog niet alle ruimte benut. Zo is achter het gebouw van Ferm Werk, aan de Carrosserieweg, nog vrij (bedrijven)terrein onbebouwd. En als de bedrijven BMW dealer Severs, Qbtec, Electro Internationaal en Van de Woude auto's naar de Voortuin I gaan verhuizen (in totaal 26.688 m2 bedrijfsruimte / totaal ruim 4,1 hectare) dan ontstaat er toch weer bedrijfsruimte op de plekken waar ze voorheen zaten?

Leegstaande bedrijfsruimte te huur:

Blijkens Funda-in-business is er op dit moment op de volgende locaties in Woerden bedrijfsruimte te huur. Let op, de onderstaande oppervlakten beslaan alleen de verhuurbare binnenruimte van de bedrijfspanden, dus exclusief het bijbehorend perceel:

- Korenmolenlaan 3.300 m2 bedrijfspand
- Polanerbaan 2.850 m2 bedrijfspand
- Golf van Biskaje 1.900 m2 bedrijfspand
- Straat van Gibraltar 1.800 m2 loods ruimte
- Leidsestraatweg 1.550 m2 bedrijfsruimte met showroom
- Rietdekkersweg 1.175 m2 bedrijfsruimte
- Barwoutswaarder 3 loodsen van 1.000 m2

Bovenstaand zijn alleen de grotere panden genoemd, omdat te huur aangeboden hallen en loodsen van 100 – 300 m2 erg groot is.

Uit de leegstandsmonitor van CBS, november 2018 is gebleken dat er in Woerden ruim 17.000 m2 kantoorruimte en ruim 45.000 m2 ruimte voor industrie leeg staat. Dat komt neer op 12% van de beschikbare ruimte die leeg staat. Als Gemeente Woerden nu kostbaar natuur- en recreatiegebied gaat opofferen voor bedrijventerrein, betekent dit nóg meer leegstand.

Nu er zoveel bedrijfsruimte leeg staat en te huur wordt aangeboden zien wij geen noodzaak om éxtra bedrijventerrein in Woerden bij de Cattenbroekerplas te genereren, ten koste van natuur en recreatiegebied. De mededeling van de heer Palm op de gemeenteraadsvergadering, dat de betreffende Woerdense ondernemers alleen bedrijfspanden willen kopen, achten wij verwerpelijk; haast een klucht. Sinds wanneer gaat Gemeente Woerden haar kostbare natuur en recreatiegebied verspillen om bedrijventerrein te ontwikkelen voor een paar verwerende ondernemertjes, die te beroerd zijn om panden te huren, die nota bene leegstaand en direct beschikbaar zijn?

“Wordt er naar de grootteklassestructuur gekeken dan kan bijna 85% van de Woerdense bedrijvigheid als kleinschalig (< 10 werknemers), 13 % als middelgroot (10-50 werknemers) en 3% als grootschalig (> 100 werknemers) bestempeld worden”, aldus de publicatie “Economische Visie” van Gemeente Woerden. Nu blijkt dat 85% van de Woerdense bedrijvigheid **kleinschalig** is, kan toch voor de ondernemers die menen meer ruimte nodig te hebben, gekeken worden wat er nog aan bestaande ruimte leeg staat? Bovengenoemde panden die te huur zijn, zijn allen zodanig groot dat dit ruim voldoende is voor kleinschalige ondernemers.

Barwoutswaarder, Honthorst en Woerden-West

Tijdens de genoemde gemeenteraadsvergadering kwam naar voren dat Barwoutswaarder in het project bewust buiten beschouwing is gelaten. Dit bevreedt ons, zeker in de wetenschap dat hier nog redelijk wat ruimte voor nieuw te ontwikkelen bedrijven beschikbaar is. Ook industrieterrein Honthorst lijkt buiten beschouwing gelaten. Wij verzoeken Gemeente Woerden eerst op inzichtelijke wijze te onderzoeken in hoeverre bestaande industrieterreinen écht geen ruimte meer hebben.

Zeker als bepaalde Woerdense bedrijven eenmaal gaan verhuizen (zoals gaat gebeuren bij Voortuin I), komt er weer bestaande ruimte beschikbaar.

Voorts begrijpen we niet waarom een eventueel aanvullend bedrijventerrein niet aan de west-kant van Woerden ontwikkeld wordt. De ontsluiting naar de op- en afrit van de A12 bij Waarder is nota bene al op prachtige wijze aangelegd en er zijn inmiddels al bedrijven langs deze weg gesitueerd. Voorts zijn er daar ook nauwelijks omwonenden en is het landschappelijke uitzicht al aangetast / weggenomen. Bij het nieuwe stuk van de Waardse Dijk is al een grondopslagdepot gerealiseerd, maar lijkt er nog volop ruimte om daar eventueel gewenste hallen, loodsen en vrachtwagenstallingsplaats te realiseren. Voor zover ons bekend is er in het verleden ook altijd gesproken om betreffende uitbreidingswensen aan de west-kant van Woerden te realiseren.

Financieel landschap

Met het huidige begrotingstekort wat jaarlijks nog schrikbarend met € 10.000.000,= toeneemt (lees goed: ieder jaar 10 miljoen euro extra verlies bovenop het bestaande verlies) achten wij het willen ontwikkelen en aanleggen van kostbare, nieuwe bedrijventerreinen met bijbehorende infrastructuur ten koste van bestaand recreatiegebied onverantwoord omgaan met gemeenschapsgeld. Een herbezinning van huidige gemeentelijke uitgaven en een rigoureuze stop op nieuwe uitgaven zou juist meer op de plaats zijn. Met een lege portemonnee moet de gemeente Woerden geen kostbare nieuwe bedrijventerreinen willen aanleggen, zeker niet als dit ten koste gaat van mooie natuur en recreatie waar niet alleen de omwonenden maar héél Woerden gebruik van maakt.

Wettelijk kader:

In ogenschouw nemende dat geldende bestemmingsplannen en structuurvisies serieus overwogen tot stand zijn gekomen (doorgaans voor een periode van minimaal 10 jaar) waarbij gedegen onderzoek heeft plaatsgevonden, zijn wij van mening dat het gemeentelijk voornemen om bedrijventerrein bij de Cattenbroekerplas te ontwikkelen hiermee strijdig is. Hierna volgt puntsgewijs een toelichting:

1. Geldend bestemmingsplan

Voor het aan te wijzen gebied bij de Cattenbroekerplas geldt het bestemmingsplan Buitengebied Harmelen, welke d.d. 25-06-2015 door Gemeente Woerden vastgesteld is. In 2016 (nota bene nog geen 3 jaar geleden) heeft Gemeente voor de uitwerking van dit bestemmingsplan nog een procedure bij Raad van State gevolgd. Dit huidige bestemmingsplan focust zich op behoud van groen en agrarische waarden. Dat gemeente Woerden nu, al binnen 3 jaar, stappen onderneemt waarmee haar eigen kostbaar tot stand gekomen bestemmingsplan zal moeten worden herzien om de focus van landelijk groen naar bedrijventerrein te verleggen achten wij ronduit verwerpelijk, een kwestie van geldverspilling en onbehoorlijk bestuur.

Uit het huidige bestemmingsplan – door gemeente Woerden geschreven - citeren wij als volgt: *Het gehele plangebied is aangemerkt als 'landelijk gebied' en maakt onderdeel uit van 'landschap'. Het bestemmingsplan bevat bestemmingen, aanduidingen en regels ter bescherming van het landschap. Bij afwijkingen worden voorwaarden opgenomen om de kernkwaliteiten van het landschap te behouden en/of te versterken. Voor het Groene Hart gelden de volgende kernkwaliteiten: **openheid, (veen)weidekarakter (inclusief strokenverkaveling), landschappelijke diversiteit, rust en stilte.***

Een hoofdpoging voor de landschapswaarden zijn daarbij het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke kernkwaliteiten. Meer specifiek geldt voor het veenweidelandschap:

- behoud van de grondgebonden landbouw;
- behoud van de openheid;
- behoud van de verkavelingsstructuren.

Ons inziens past het ontwikkelen van een bedrijventerrein absoluut niet bij “landelijk gebied”, openheid, landschappelijke diversiteit, rust en stilte. Bij het ontwikkelen van een bedrijventerrein is voorts geenszins sprake van behoud van grondgebonden landbouw, openheid en verkavelingsstructuren.

In art. 3.8 van het bestemmingsplan wordt zelfs vermeld dat uitbreiding van het aantal m2 bedrijfsbebouwing in principe niet mogelijk is.

Verderop in het betreffende bestemmingsplan vermeldt de gemeente:

*In Woerden wordt **recreatie** gezien als een economische drager van het gebied en leeft de wens om het aanbod van kleinschalige en extensieve dag- en verblijfsrecreatie te versterken. Een belangrijk punt is een soepelere regelgeving, waardoor het gebied aantrekkelijker wordt voor recreanten en toeristen. Ook met het oog op het gegeven dat het **buitengebied** deel uitmaakt van het Groene Hart, dat is benoemd tot **recreatief uitloopgebied voor stedelingen**, maakt dat de druk op het gebied toeneemt wat vraagt om een groter recreatief aanbod. Gedacht kan worden aan kleinschalige horeca en kleinschalige dagrecreatie, bijvoorbeeld speeltuin, manege, galerie, etcetera. Deze nieuwe vormen van recreatie mogen geen belemmering opleveren voor de **hoofdfunctie van het omliggende gebied (agrarisch, natuur)**.*

Ons inziens staat een bedrijventerrein met loodsen, fabriekshallen en vrachtwagenstandplaatsen, hiermee in schril contrast.

2. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Uw voorgenomen plannen zijn in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) d.d. 04-02-2013 vastgelegd is. Blijkens bijbehorende kaart 11 is het betreffende gebied bij de Cattenbroekerplas “landelijk gebied buiten de rode contouren”. Buiten rode contouren mag in beginsel niet gebouwd worden; dus waarom Gemeente Woerden meent dat hier ontwikkeling van extra bedrijventerrein mogelijk is ontgaat ons volkomen. Blijkens kaart 13 is het betreffende gebied bij de Cattenbroekerplas recreatiezone / bovenlokaal dagrecreatieterrein. Ons ziens past het door Gemeente Woerden beoogde bedrijventerrein met loodsen, fabriekshallen en vrachtwagenstandplaatsen hier absoluut niet bij.

Wij citeren uit de PRS als volgt:

*De provinciale aanpak van doelen, in de met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040, resulteren in 3 pijlers. Voor genoemde, onderhavig bestemmingsplan is met name de pijler “**Landelijk gebied met kwaliteit**” relevant. Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden, voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies (!). Slechts onder nadrukkelijke voorwaarden zijn ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies aanvaardbaar. Deze voorwaarden hebben met name betrekking op de kwaliteit van het landelijk gebied en de vitaliteit van aanwezige functies.*

Voor zover wij kunnen beoordelen voldoet het transformeren van “landelijk gebied” naar “bedrijventerrein” hier geenszins aan.

3. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR – in werking treding 13-03-2012) citeren wij als volgt:

Het betreffende plangebied ligt in het Nationaal Landschap Groene Hart. Het Hollands-Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart kent als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland en het veenweidekarakter. Grootschalige ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Voor zover wij kunnen beoordelen voldoet de gemeente totaal niet aan de vereisten:

- Het aanleggen van een bedrijventerrein is een grootschalige ontwikkeling, die niet toegestaan is.
- Er is geen sprake van nationaal belang.
- Niet gebleken is of en welke compenserende maatregelen er worden getroffen.
- Aan ons als particulieren, wonend aangrenzend aan het landelijke gebied, is vooralsnog geen enkele rol gegeven, laat staan een grote rol.

4. Gemeentelijke structuurvisie

Voor de periode tot 2030 heeft Gemeente Woerden een structuurvisie opgesteld (raadsbehandeling d.d. 28-03-2013), waarin het volgende is opgenomen:

Een deel van het plangebied is in de structuurvisie aangewezen als 'voortuin'. Dit zijn open gebieden langs de Rijksweg A12 en zijn daardoor bepalend voor het imago van de gemeente Woerden als poort naar het Groene Hart en gemeente met veel recreatieve mogelijkheden.

Meer specifiek wordt het gebied ten zuiden van de Cattenbroekerplas expliciet “een **recreatieve** voortuin” genoemd. Een bedrijventerrein met loodsen, fabriekshallen en vrachtwagenstallingsplaatsen past totaal niet in dit geschetste beeld.

Aantasting natuur / zicht

Het gebied bij de Cattenbroekerplas herbergt een grote diversiteit aan weidevogels, fazanten, hazen, eenden, ganzen en zwanen. Het gebied heeft mooie natuurlijke habitats (leefgebieden van planten en dieren) en het naburige stuk met veel zand van de Cattenbroekerplas vormt een goede biotoop voor zeldzame kikkers en padden, waaronder de rugstreeppad. “Om de weidevogels en het cultuurlandschap waarin zij verblijven te behouden, dienen deze waarden ('openheid' en 'karakteristiek verkavelingspatroon) zowel in het huidige als in toekomstige bestemmingsplannen te worden beschermd”, aldus de gemeentelijke tekst in het huidige bestemmingsplan. Welke (beschermende) maatregelen zijn genomen ter compensatie van het verloren gaan van deze kostbare natuur a.g.v. het “omturnen” naar bedrijventerrein? Ten slotte is (voor ons als belanghebbenden) niet inzichtelijk in hoeverre er wordt voldaan aan de Natuurbeschermingswet 1998.

In de Economische Visie schrijft Gemeente Woerden: “Andere zwakke punten zijn het fletse gemeentelijk imago en de verwaarloosde uitstraling van sommige werkgebieden. Verder draagt de manifest geëtaleerde leegstand aan kantoorpanden niet bij aan het imago van een economisch vitale stad. Het stedelijk imago van Woerden is zwak ontwikkeld.”

Een nieuw bedrijventerrein in plaats van een mooi natuurgebied zorgt niet voor verbetering van dit slechte imago. Als er straks vanaf de snelweg alleen loodsen, fabriekshallen en vrachtwagens zichtbaar zijn geeft dit een troosteloos, droevig aanzicht van Woerden.

Dat de afdeling groenvoorziening zich overigens niets aantrekt van het beleid van de gemeenteraad en zich heel druk bezig houdt om alle grote bomen in Woerden zo snel mogelijk gekapt te krijgen vinden we al hoogst verwerpelijk. Moet het kleine stukje prachtige natuur bij de Cattenbroekerplas dan nu ook nog de nek omgedraaid worden en veranderen in verdergaande verwaarloosde uitstraling en zwakke stedelijke ontwikkeling?

Vrachtwagenstallingplaats

Er wordt gesuggereerd dat Woerden zo'n tekort heeft aan vrachtwagenstallingplaatsen, maar de onderstaande foto's van de bestaande vrachtwagenstallingplaats aan de Botnische Golf laten voldoende zien hoeveel vrachtwagens er zo doorgaans gestald worden.



Aan de hand van het tankstation op de achtergrond, dat recentelijk naar van Texaco in BP veranderd is, kunt u zien dat dit actuele foto's zijn. Er staan welgeteld nul vrachtwagens en slechts twee aanhangers. De rest zijn personenauto's en bedrijfsbusjes, behorend bij de autobedrijven.

Kort samengevat: Woerden heeft een keurige vrachtwagenstallingplaats, alleen er worden nauwelijks vrachtwagens gestald.

Verkeer

We moeten er niet aan denken dat er meer verkeer over de Zeedijk komt. Op dit moment komen er enorm veel scholieren door dat gebied en over de Cattenbroekerdijk fietsen. Extra verkeersmutaties (zeker van vrachtverkeer) als gevolg van een extra bedrijventerrein zijn onwenselijk.

Veiligheid

Op de parkeerplaats bij de Cattenbroekerplas vinden 's avonds / 's nachts regelmatig vreemde activiteiten plaats. In het donker komen er regelmatig auto's op de parkeerplaats bij elkaar, om vervolgens weer met hoge snelheid en gedoofde lampen weg te scheuren. Dit is niet nieuw; de wijkagent is op de hoogte van de bezorgdheid van de omwonenden. Maar wij zijn bezorgd dat het gevoel van onveiligheid (met name in de avond en nacht) flink gaat toenemen als er naast de donkere parkeerplaats ook nog een donker, leeg bedrijventerrein gaat komen. Dat dit 's nachts nog meer individuen met onbekende bedoelingen kan aantrekken behoeft ons inziens geen nadere toelichting.

Herrie en stank

Ten slotte vrezen we als omwonenden voor geluidsoverlast en stank als er een bedrijventerrein tussen de Cattenbroekerplas en de A12 komt.

Planschade

Naar verwachting zal de waarde van onze woning sterk dalen als het bedrijventerrein tussen de Cattenbroekerplas en de A12 gevestigd wordt. Of de woning nu in de vrije natuur ligt, omgeven door weilanden en water of dat de woning ligt ingesloten door bedrijventerrein, dat maakt substantieel verschil voor de waarde. Mochten de plannen doorgang vinden en er bedrijventerrein gaan ontstaan tussen de Cattenbroekerplas en de A12, dan zijn we genoodzaakt een planschadeprocedure op te starten.

Conclusie

Op grond van alle voorgenoemde overwegingen moge duidelijk zijn, dat wij apert tégen de komst van een bedrijventerrein tussen de A12 en de Cattenbroekerplas zijn.

Wij verzoeken de Gemeenteraad dan ook als volgt:

- Primair het gebied tussen de A12 en de Cattenbroekerplas met rust te laten en te handhaven zoals dit nu is.
- Subsidiair (leegstaande) ruimte in bestaande bedrijventerreinen te (her)gebruiken voor nieuw te vestigen of uit te breiden bedrijfsruimten.
- Meer subsidiair om alternatieve locaties, bijvoorbeeld Putkop, Barwoutswaarder, Honthorst of Woerden-West in ogenschouw te nemen voor eventuele bedrijfsuitbreiding.

We zijn benieuwd naar uw mening en kijken uit naar een schriftelijke, inhoudelijke reactie op onze overwegingen.

Rechten en wesen voorbehoudend vernemen wij gaarne,
Hoogachtend,