

Ontwikkeling Recreatieplas Cattenbroek

Recreatieplas Cattenbroek Woerden, p/a Oostzee 8, 3446 CH Woerden, T:0348 200020

Aan de bewoner(s) van dit adres

Datum

23-02-2021

E-mail

info@recreatieplascattenbroek.nl

Onderwerp

Status ontwikkeling recreatieplas Cattenbroek

Geachte heer/mevrouw,

Er is de afgelopen weken wat onduidelijkheid ontstaan rondom mijn plannen aan de Cattenbroekerplas. Middels dit schrijven wil ik graag een aantal zaken toelichten en voor u ophelderen.

Inmiddels bijna vijf jaar geleden heb ik het plan opgevat om mijn huidige bedrijf, de Pretfabriek, te verplaatsen, uit te breiden en verder te professionaliseren. Niet ver van de huidige locatie van de Pretfabriek was/is een stuk braakliggend terrein aan de Cattenbroekerplas. Een bestemd terrein waar al meer dan 25 jaar de wens vanuit de gemeente voor ligt om een recreatie-eiland te realiseren. Als ondernemer en Woerdenaar jeuken mijn handen om daar iets prachtigs van te maken. Absoluut geen "quick win", maar een langdurig en kostbaar project waarin vele belangen meespelen. Een proces dat ik met beide handen, volle energie en met de juiste intentie aangrijp.

Mijn plannen zijn uiteindelijk vier jaar geleden door een projectgroep, met afgevaardigden van buurtbewoners, de watersportvereniging en de gemeente, geselecteerd. Vanaf dat moment ben ik samen met deze partijen opgetrokken om in ieders belang te handelen en heeft het kunnen rijpen tot het plan dat er nu ligt. Drie en half jaar geleden heb ik een eerste informatieavond bij de Pretfabriek georganiseerd, waarin ik geluisterd heb naar zorgen van belanghebbenden. Wij zijn toen opnieuw naar de tekenkamer gegaan.

Natuurlijk is het belangrijk dat er een goed gefundeerd businessplan onder ligt, zodat het gewenste kwaliteitsniveau ook waargemaakt kan worden. Bij het tot stand komen van het businessmodel werd al snel duidelijk dat de toegestane bebouwingsgrootte niet toereikend was voor het realiseren van een gezonde exploitatie. Ik denk dat het in een ieders belang is dat het terrein netjes bijgehouden wordt. Daarnaast ben ik van mening dat het plan zo is vormgegeven dat er meer dan voldoende recreatieruimte is en dat er geen gevoel ontstaat dat het volgebouwd is. Op basis van mijn plan dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. De inhoud van het huidige vigerende bestemmingsplan blijft daarmee echter grotendeels in tact. Dit betekent geen expansie van evenementen, geen groter parkeervlak (met bouwlampen) en geen led verlichte "reclamezuil". Wij hebben in samenspraak met welstand en stedenbouwkundigen heel goed gekeken naar een goede groene inpassing van het terrein en het gebouw. Wij hebben gekozen om het grotere oppervlak van het gebouw te laten verzinken in de zandwal en te bedekken met een groendak, zodat vanaf Waterrijk alleen zicht is op een fraai vormgegeven "Lakehouse".

Wij zijn gedurende deze vijf jaar voortdurend in gesprek met de Watersportvereniging en hebben met elkaar constructieve afspraken gemaakt. Vorig jaar februari heb ik de laatste plannen gepresenteerd. Plannen waar ik ongelooflijk trots op ben en waarvan ik hoop dat ze ook door jullie gedragen worden, want het is mijn ambitie om er iets moois van te maken waar ook jullie als burens trots op kunnen zijn. Sindsdien ben ik met mijn team druk bezig geweest met het uitvoeren van allerlei zaken, zoals bijvoorbeeld ecologische onderzoeken, geluidsonderzoeken, parkeer- en verkeersonderzoeken om de plannen verder te onderbouwen. Ik wil graag benadrukken dat de plannen (met uitzondering van de uitstraling van de landmark) niet gewijzigd zijn ten opzichte van hetgeen gepresenteerd is vorig jaar februari.

Ontwikkeling Recreatieplas Cattenbroek

Recreatieplas Cattenbroek Woerden, p/a Oostzee 8, 3446 CH Woerden, T:0348 200020

Wij zijn blij met de nu ontvangen brieven en de input die wij eerder ook kregen tijdens de bewonersavonden en de aparte contacten met omwonenden en andere belanghebbenden. Zodat wij in de nu nog lopende voorbereidingsfase kunnen bezien of het nog beter kan. De brieven zien wij dan ook niet als een 'Nee' tegen het plan, maar als bijdrage aan de 'fine-tuning' waarin het proces van voorbereiding nu verkeert.

Planning besluitvorming

De Gemeente zal het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwplan naar verwachting in het tweede kwartaal van dit jaar ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een formele zienswijze worden ingediend. Wij zullen bij de terinzagelegging, samen met de gemeente, een inloopavond organiseren, voor zover mogelijk met de dan geldende coronamaatregelen. Lukt een inloopavond niet, dan zullen wij bezien op welke wijze de omwonenden/belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om ons vragen te stellen over de dan ter inzage gelegde ontwerp-besluiten.

Onderwerpen

Wij hebben een bundeling gemaakt van de onderwerpen uit de ontvangen reacties en beantwoorden deze hieronder, voor zover dat op dit moment mogelijk is.

Omvang van het plan

De bestemmingsplanwijziging is nodig omdat ons plan qua bebouwd oppervlak substantieel groter wordt dan in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Dit is nodig om een aantrekkelijk aanbod te kunnen bieden en zo een duurzame exploitatie mogelijk te maken. Er is veel aandacht geweest voor het architectonisch ontwerp van de bebouwing om de inpassing in het landschap zo mooi mogelijk te maken.

Het nu ingediende plan bij de aanvraag omgevingsvergunning is gelijk aan het aan de omwonenden gepresenteerde plan, versie februari 2020, waarin een bebouwd oppervlakte van het hoofdgebouw van maximaal 4.500 m² is gepresenteerd.

Landmark

Er lijkt enige verwarring te zijn over het beoogde gebruik van de landmark. Er lijkt een vrees te leven dat de toren als een 'reclamezuil' zal zorgen voor verstoring. Om te verzekeren dat de toren niet als 'reclamezuil' zal worden gebruikt, zullen wij de gemeente vragen om een regel op te nemen in het bestemmingsplan met een verbod om de toren als 'reclamezuil' te gebruiken.

De toren zal als landmark/gebiedsmarkering functioneren en gebruikt worden als onderdeel van het klimparcours (zip-line) en een glijbaan. Eventuele verlichting zal goed worden ingepast, zodat geen sprake zal zijn van lichthinder voor de omgeving.

De hoogte van de toren komt overeen met de maximaal mogelijke hoogte in het bestaande bestemmingsplan en is nodig voor het gebruik in combinatie met de speelfuncties.

Voor zover er zorg is over zicht vanaf de toren op de percelen van omwonenden, denken wij deze zorg weg te kunnen nemen door hierbij te bevestigen dat geen verrekijkers zullen worden gemonteerd op de toren en bebording zal worden aangebracht dat het gebruik van de toren met een verrekijker niet is toegestaan en kan leiden tot verwijdering.

Zip-line

Voor zover er zorg is over de geluidproductie vanwege het gebruik van de Zip-line zullen wij bij de ontwerp-besluitvorming duidelijk maken dat voor geluidsoverlast niet hoeft te worden gevreesd.

Geluidsoverlast

Geluid vanaf het strand van badgasten kunnen wij niet voorkomen. Het is inherent aan een strand en zal enkele keren per jaar merkbaar zijn. Dat is in de huidige situatie niet anders.

Wel denken wij aan bijvoorbeeld het inzetten van een verbod op 'elektronisch versterkte muziek' op het strand, zoals het gebruik van kunnen wij hier verder uitgebreid aandacht aan besteden.

Voor de dagelijkse exploitatie is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Deze wordt bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat het plan voldoet aan de geldende wettelijke normen.

Ontwikkeling Recreatieplas Cattenbroek

Recreatieplas Cattenbroek Woerden, p/a Oostzee 8, 3446 CH Woerden, T:0348 200020

Verkeers- / parkeeroverlast

In het overleg met de gemeente is veel aandacht geweest voor de verkeersontsluiting en voldoende parkeerruimte, zodat met de gebruikte inschattingen aannemelijk is dat de omgeving niet zal worden belast met 'wildparkeren'.

Het verkeerskundig onderzoek en parkeeronderzoek zal onderdeel zijn van de ontwerp-besluitvorming. Binnen het bestemmingsvlak parkeren zal de parkeerplaats worden geoptimaliseerd zodat er voldoende ruimte is op eigen terrein.

Mocht er zich onverhoopt toch een situatie voordoen waarbij de parkeercapaciteit onvoldoende is, dan zal de verkeer- en parkeerregeling opgeschaald kunnen worden met inzet van verkeersregelaars en de mogelijkheid om extra parkeercapaciteit te benutten op het nabijgelegen bedrijventerrein.

Bij evenementen zal altijd het parkeren extra aandacht krijgen zodat er geen parkeeroverlast in de directe omgeving ontstaat.

Overlast op het parkeerterrein

Het parkeerterrein zal na sluitingstijd worden afgesloten, waardoor er géén mogelijkheid bestaat om het terrein te bereiken met een auto of iets dergelijks. Daarnaast zal het parkeerterrein worden voorzien van camerabewaking en goed ingepaste verlichting (GÉÉN sportveldenverlichting of iets dergelijks).

(Aantal) evenementen

Zoals aangegeven tijdens de diverse presentatieavonden respecteren wij hetgeen is opgenomen in het huidige vigerende bestemmingsplan ten aanzien van het aantal en de omvang van evenementen.

Openingstijden

Het voornemen is om het terras tot uiterlijk 23.00 uur geopend te hebben en binnen tot uiterlijk 1.30 uur. Hiervoor zal een Drank- en Horecaverunning bij de Gemeente Woerden worden aangevraagd.

Steiger babystrand – blauwalg en botulisme

Het water bij het beoogde babystrand wordt ondiep. Hierdoor zal extra aandacht worden besteed om voldoende doorstroming van water te creëren om een goede zwemwaterkwaliteit te houden en om blauwalg en botulisme te voorkomen. Dit heeft onze aandacht, aangezien wij uiteraard ook willen dat er zomers gewoon gezwommen kan worden in de plas en deze niet wordt afgesloten in verband met blauwalg.

Toegang eiland – entreegelden

Een van de randvoorwaarden van de Gemeente Woerden uit 2016 is dat een deel van het strand altijd vrij toegankelijk moet blijven en een deel tegen betaling toegankelijk gemaakt kan worden.

Vooralsnog gaan we er in het ontwerp en exploitatie van het plan vanuit dat de hele strandzone altijd vrij toegankelijk zal zijn.

Groene uitstraling – Welstand

In het plan is maximale aandacht gegeven aan de landschappelijke inpassing van het bouwvolume. Het groene dak van het gebouw is tevens onderdeel van wandelroutes over het terrein. Het is gebouw en landschap. De gemeente, afdeling stedenbouw en de welstandscommissie heeft dit positief beoordeeld.

Het geplande 'Lakehouse' is in het ensemble het (afwijkende) volume dat prominent in beeld mag komen. Het grootste deel van het gebouw bevindt zich onder een groen glooiend dak.

Verder is er sprake van ondergrondse bebouwing dat onderdeel uit maakt van de grondwal die het zicht naar de snelweg afschermt en een beschutte situatie creëert voor het recreatie-eiland.

Wij zijn heel blij dat het uiteindelijk in het ontwerp is gelukt om een kwalitatief hoogwaardige en sfeervolle uitstraling te realiseren.

Verlichting

De verlichting rond het gebouw en op het eiland zal een sfeervolle verlichting zijn in een prettige ambiance. Ook hierin zal aandacht worden besteed aan de uitstraling en voorkomen van (licht)overlast.

Ontwikkeling Recreatieplas Cattenbroek

Recreatieplas Cattenbroek Woerden, p/a Oostzee 8, 3446 CH Woerden, T:0348 200020

Extra rommel / afval

De angst bestaat dat veel passanten/bezoekers van het stand hun rommel zomaar op straat of in de berm gooien. Het spreekt voor zich dat wij op het terrein zullen voorzien in voldoende afvalbakken om te voorkomen dat mensen hun vuil meenemen en vervolgens op de openbare weg of in de berm zullen weggoien. Bovendien zijn wij verplicht, op grond van de regels in het Activiteitenbesluit milieubeheer, om de directe omgeving actief schoon te houden.

Uitzicht op parkeerterrein en gebouwen

Wij zullen er alles aan doen om het parkeerterrein doormiddel van een (groene) afscheiding af te schermen van de nabije woonomgeving. Daarmee kan worden voorkomen dat bijvoorbeeld koplampen van auto's bij mensen naar binnen kunnen schijnen.

Effect op wind voor zeilers / surfers

Met Watersport Vereniging Woerden is regelmatig afstemming geweest over het gebouw en beplanting. Hierbij is tevens een externe windspecialist (firma Peutz) betrokken geweest. Wij hebben met het bestuur van de Watersport Vereniging Woerden hierover goede afspraken gemaakt en zijn gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat de positie van het gebouw en de hoogte van het gebouw acceptabel is om te surfen en zeilen.

Risico op afkalving wandelpad

De bescherming van het wandelpad (Potterspromenade) heeft reeds onze aandacht en is nog onderwerp van gesprek met de gemeente.

Tot slot

Ik wil u hierbij nogmaals aangeven dat wij het voornemen hebben om een toekomstbestendig recreatiegebied te realiseren met een hoogwaardige kwaliteit, waarbij inwoners van Woerden en omstreken plezierig kunnen komen recreëren of andere activiteiten kunnen komen doen.

Hierbij betrekken wij nu en in de toekomst de omwonenden graag als wederzijdse burens.

Heeft u naar aanleiding van deze brief behoefte aan nader contact, dan vernemen wij dit graag. Een email aan info@recreatieplascattenbroek.nl volstaat.

Met hartelijke groeten,

Marijn van Amstel-Okkerman

Beoogd exploitant

