



datum	25-09-2025
portefeuillehouder	J. Vierstra
contactpersoon	R. Beumers
fractie(s)	D66
onderwerp	Raadsvoorstel Bestemmingsplan Cattenbroekerplas (d/25/189917)

Bij het raadsvoorstel Bestemmingsplan Cattenbroekerplas hebben wij in aanvulling op onze eerdere vragen de volgende technische vragen:

Vraag 1

In het raadsvoorstel is aangegeven dat de grond eigendom blijft van de gemeente en dat er een overeenkomst van Erfrecht komt met de exploitant, waarin onderhouds- en gebruikstaken geregeld worden.

Wat is de afspraak met de exploitant over de te betalen Erfpacht? (looptijd, hoogte van jaarlijks te betalen bedrag en andere nadere afspraken). Wat is de invloed van deze afspraak op de business case van de exploitant?

Antwoord

Een en ander is geregeld in een overeenkomst tussen gemeente en ondernemer. Deze overeenkomst bevat ook bedrijfsgevoelige informatie en is daarom niet openbaar. Uiteraard is deze voor raadsleden wel onder geheimhouding in te zien. Hiermee kunnen raadsleden de inhoud meewegen in hun besluit.

Vraag 2

Wat zijn de gevolgen voor de gemeente bij beëindiging van de huidige exploitatie, en bij faillissement? Welke waarborgen zijn overeengekomen om te voorkomen dat eventuele financiële risico's, zoals extra onderhoud, schade of juridisch kosten, bij de gemeente of omwonenden terechtkomen?

Antwoord

In de overeenkomst is een kwalitatieve bepaling opgenomen met verplichtingen. Bij niet-nakoming kan Gemeente Woerden zich beroepen op deze verplichtingen en (ten finale) eventueel schadevergoeding eisen of de overeenkomst beëindigen. Daarnaast is een bankgarantie opgenomen. Ook zijn afspraken gemaakt in geval van faillissement.

Vraag 3

Welke wijzigingen vinden plaats in de Openbare Ruimte bij ontwikkeling van dit gebied? Denk aan groenstroken, het grasveld voor het openbare strand, verleggen water, wandelpad rondom de plas, toegang tot parkeerterrein). Wie draagt de kosten daarvoor?

Antwoord

De ondernemer neemt kosten en verantwoordelijkheid voor de aanleg van het parkeerterrein, het gehele recreatie-eiland inclusief het graven van het water en strandtaluds en het omleggen van wandelpad voor haar rekening.

Vraag 4

Heeft het college inzage gehad in het business plan?

Antwoord

Ja



Vraag 5

In de inwonersenquete (2017) wordt een oppervlakte genoemd van 3.000 m2. Is het juist dat het eerste ingediende plan (dat niet voldeed aan het bestemmingsplan) van initiatiefnemer?

Antwoord

Bij de inschrijving betrof het een bouwplan met een footprint van 3350 m2. Niet duidelijk was waar het wijkplatform het oppervlak van 3000 m2 op had gebaseerd.

Vraag 6

Het huidige plan spreekt over een oppervlakte van 5.700 m2. Welke onderbouwing is er dat die schaalgrootte noodzakelijk is? Is onderzocht of een kleinschaliger variant hetzelfde doel kan bereiken met minder impact op de omgeving?

Antwoord

Bij de selectie zijn meerdere inschrijvingen geweest die kleiner waren, maar deze inschrijvingen zijn niet passend gevonden voor het gebied en dan met name op het vlak van de recreatieconcepten. Dit plan is gekozen vanwege het brede recreatieconcept. Het huidige plan gaat uit van een gebouwd oppervlak in het hoofdgebouw van 4575 m2 (zie pagina 12 nota van zienswijzen). Het plan van de pretfabriek bevat naast een indoorspeelparadijs en horeca ook andere indoorleisurevoorzieningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke inschrijfleidraad waar gevraagd is om 'een 365 dagen per jaar exploitatieconcept' te realiseren. Hiermee wordt voorzien in de behoefte van inwoners van de gemeente Woerden en de directe omgeving. Het plan past binnen het recreatiebeleid van de gemeente. De basis van het plan is verplaatsing van de huidige pretfabriek. Een kleinschaligere variant zou niet voldoen aan het gewenste brede recreatieconcept.

Vraag 7

Kan het college toelichten wat binnen dit bestemmingsplan precies valt onder een 'evenement'? En waarin verschilt dat van een 'besloten feest'?

Antwoord

De omschrijving van het begrip 'evenement' en de beschrijving van een besloten feest is opgenomen in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan (artikel 1.7 en artikel 1.17 van de planregels). Een besloten feest is uitsluitend voor genodigden (zoals een bedrijfsfeest of besloten congres). Een evenement is voor publiek toegankelijk (zoals concerten, shows en sportmanifestaties). Het grote verschil zit in de vraag of het enkel voor genodigden is of voor publiek toegankelijk is.

Vraag 8 en 9

Insprekers geven aan dat juridisch niet alles zou kloppen:

- *bij ter inzage legging waren niet alle stukken beschikbaar, zo waren de bijlagen niet beschikbaar;*
- *zoals de 'landmark' in de plannen gebruikt zou worden, zou het een 'speelelement' zijn, en daar zouden andere regels voor gelden.*

Wat is de reactie van het college hierop?

Antwoord

- Bij de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn alle bijlagen behorend bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.
Nu bij het voorleggen aan de gemeenteraad zijn er enkele bijlagen gewijzigd en/of aangevuld. Dit naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen.
- De 'landmark' is een hoogteaccent in de vorm van een bouwwerk dat bijdraagt aan de identiteit en herkenbaarheid. De landmark ziet dus op een bouwwerk.
Binnen de bestemming zijn dagrecreatie en outdoor activiteiten toegestaan. Het is dus niet verboden om het bouwwerk (de landmark) te gebruiken ten behoeve van de bestemming.