



Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 10 november 2020
Portefeuillehouder(s) : Wethouder Noorthoek / burgemeester Molkenboer
Portefeuille(s) : Recreatie en Recreatieschappen
Contactpersoon : R.B.H. Beumers
Tel.nr. : 0348 428751
E-mailadres : beumers.r@woerden.nl

Onderwerp:

Verkoop recreatiegebied Cattenbroek

Kennisnemen van:

Het besluit van het college om het recreatiegebied Cattenbroek niet te verkopen aan het recreatieschap Stichtse Groenlanden

Inleiding:

In 2013 heeft het college besloten om in onderhandeling te gaan met Recreatieschap Stichtse Groenlanden voor verkoop van het gebied van de Recreatieplas Cattenbroek en Natuurplas Breeveld (hierna: recreatiegebied Cattenbroek). In 2017 is een ondernemer geselecteerd (Pretfabriek B.V.) en zij heeft de afgelopen jaren haar plan verder vormgegeven. Om tot een definitieve inrichting te kunnen komen zijn nadere afspraken nodig met de ondernemer voor het beheer van het gebied en tot het vestigen van een recht van erfpacht. De ondernemer wil dit najaar het verzoek doen om de procedure van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning in coördinatie te starten.

Naar aanleiding van artikel 42-vragen van de VVD heeft het college op 28 april 2020 besloten om haar besluit om onderhandelingen te gaan voeren ter verkoop van het gebied te heroverwegen en de raad over de uitkomst hiervan te informeren.

Kernboodschap:

Het college ziet af van verkoop van het recreatiegebied wegens de onzekere toekomst van het recreatieschap Stichtse Groenlanden en omdat verkoop geen echt voordeel voor de gemeente Woerden oplevert. In bijgevoegde quickscan "Overdracht Recreatiegebied Cattenbroekerplas" is een vergelijking gemaakt van de verschillen tussen verkoop van het gebied aan het schap of het in eigendom houden bij gemeente.

Financiën:

De gemeentelijke kosten voor onderhandeling voor de overeenkomst met de ondernemer worden gedekt in de grondexploitatie Snel en Polanen. Ook volgen nog fysieke aanpassingen in het gebied. Deze kosten zullen ook gedekt worden uit de grondexploitatie Snel en Polanen.

Als gevolg van de coronacrisis heeft de ondernemer aangegeven haar definitieve besluit om te gaan

bouwen op een zo laat mogelijke termijn te willen nemen. Dit omdat het recreatieconcept sterk afhankelijk is van de wijze waarop recreanten mogen recreëren (groepen) en dit als gevolg van de coronacrisis nu niet kan. Dit betekent dat de gemeente voor het zwemseizoen van 2021 verantwoordelijk blijft voor het recreatiegebied. Hiervoor is echter geen krediet beschikbaar. Deze kosten van €30.000 zullen ten laste worden gebracht uit de grondexploitatie Snel en Polanen.

Vervolg:

De gemeente zal haar besluit aan het recreatieschap per brief kenbaar maken en onderling afspraken maken over een goede afronding van het gezamenlijke traject. Daarnaast start de gemeente met de onderhandeling over de erfpacht en het beheer van het gebied met de Pretfabriek B.V. Gemeente en ondernemer streven er naar dat in januari 2021 het bestemmingsplan in procedure gaat en dat dan ook de omgevingsvergunning ingediend is.

Bijlagen:

- Quickscan "Overdracht Recreatiegebied Cattenbroekerplas" (20i.05877)
 - Raadsinformatiebrief met beantwoording artikel 42-vragen VVD (20R.00392)
-

Het college van burgemeester en wethouders,



Drs. M.H.Brander
Gemeentesecretaris (wnd.)



V.J.H. Molkenboer
Burgemeester

Quickscan Overdracht Recreatiegebied Cattenbroekerplas	In eigendom houden exploitatie en beheer door ondernemer	Overdracht aan recreatieschap (SGL) exploitatie en beheer door ondernemer
Eigendom		
Zeggenschap over de grond	Volledig door gemeente met uitzondering van de grond die met erfpacht uitgegeven is aan ondernemer	Door SGL. Gemeente via bestuur SGL. SGL en ondernemer over erfpachtdeel
Grondaankoop tbv nieuwe infra (oostelijke randweg)	Kost geen geld, grond is al gemeentelijk eigendom, wordt uit beheercontract gehaald	Grondverkoop door SGL aan gemeente noodzakelijk
Ontwikkelingen ten zuiden of oosten van gebied	Gemeente heeft het zelf in de hand, wel afstemming met ondernemer	SGL kan zelfstandig positie innemen en kan eigen visie hebben op ontwikkelingen
Stabiliteit	Ondernemer heeft baat bij een langdurige contractpartner. De gemeente kan dit bieden	SGL zal waarschijnlijk in transitie komen. Hierdoor kade relatie met onder ondernemer onder druk komen te staan.
Samenvatting Eigendom: De eigendomssituatie is het beste belegd bij de gemeente Woerden. In verband met onzekerheden bij het recreatieschap en ook de mogelijke toekomstige ontwikkeling van een Oostelijke randweg maakt dat gemeentelijk eigendom op dit moment de beste optie is.		
Recreatief belang		
Regionaal/Lokaal	Voor de gemeente worden het strand en de wandelvoorzieningen als directe voorzieningen van de woonomgeving voor inwoners van Woerden en omgeving gezien. Het is een uitloopgebied vanuit de stedelijke omgeving	SGL is gericht op regionale voorzieningen zoals het strand. De wandelvoorzieningen zijn minder van belang.
Commercieel	De commerciële voorziening is de drager voor het gebied	De commerciële voorziening is de drager voor het gebied
Samenvatting: SGL is meer gericht op regionale recreatieve voorzieningen, terwijl de gemeente hier het belang heeft van een goede regionale én lokale voorziening.		
Contracten		
Ervaring	Gemeente heeft geen ervaring met contractvorming van recreatieobjecten	SGL heeft ervaring met contracten voor recreatieobjecten
Opstellen contracten	Gemeente stelt erfpachtcontract op en beheercontract. Kost uren voor het opstellen en onderhandeling	SGL doet het opstellen van het erfpachtcontract en beheercontract. Gemeente speelt hier een beperkte rol in.
Sturing op ondernemer qua exploitatie	Rechtstreeks via erfpachtcontract en bestemmingsplan. Kost contractbeheeruren	Via SGL en bestemmingsplan (als schap meer wil hebben wij beperkt zeggenschap)
Sturing op ondernemer qua beheer	Rechtstreeks via beheercontract met ondernemer, gemeente heeft contractbeheer uren nodig	Gemeente spreekt SGL aan, SGL ondernemer
Parkeren (evt parkeergeld of te grote toeloop)	Rechtstreeks contact met ondernemer	Via SGL en ondernemer
Terreinbeheer	Via contract bij ondernemer	Via SGL bij ondernemer
Klachten	Gemeente krijgt klachten van de inwoners	SGL krijgt klachten van inwoners
Samenvatting Contracten: De gemeente heeft minder ervaring met contracten met recreatie-ondernemers dan het schap. Echter deze expertise kan de gemeente op inhuur basis organiseren. Verder biedt een rechtstreeks contract met ondernemer de mogelijkheid om meer (bij) te sturen.		
Handhaving		
Boa inzet	Gemeentelijk terrein dus gemeentelijke boa's. Ondernemer verantwoordelijk op exploitatiegebied	Via SGL boa inzet. Ondernemer verantwoordelijk voor exploitatiegebied.
Verordening	Gemeentelijke Boa's zijn bevoegd voor de gemeentelijke openbare ruime	Gebied moet gaan vallen onder verordening van het schap. Buiten het gebied (gemeente Woerden) zijn deze boa's niet bevoegd.
Samenvatting Handhaving: De gemeente heeft directe invloed op de handhaving door inzet van haar eigen BOA's. Dit betekent wel een verzwaring van het takenpakket van de gemeentelijke BOA's.		
Risico's		
Risico bij faillissement ondernemer	Risico bij gemeente, beheersmaatregelen via erfpachtcontract (wat gebeurt er met het gebouw)	Risico bij SGL (gemeente als deelnemer beperkt risico)
Risico bij opheffing SGL	Geen	Gebied maakt onderdeel uit van de boedel. Wellicht kost het de gemeente geld bij terugverrijging (is immers budgetneutraal gebied)
Samenvatting Risico's: Bij eventueel faillissement ondernemer/verkoop van object ligt een risico bij gemeente, maar biedt ook kansen om te sturen op nieuwe ontwikkeling.		

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

20R.00392



Van: : college van burgemeester en wethouders
Datum : 28 april 2020
Portefeuillehouder(s) : wethouder Noorthoek / Burgemeester Molkenboer
Portefeuille(s) : Recreatie / specifiek Recreatieschap
Contactpersoon : I. Wesselingh / R. Beumers
Tel.nr. : 0348 428559
E-mailadres : wesselingh.i@woerden.nl

Onderwerp: Beantwoording vragen ex artikel 42 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad gesteld door Florian Bos van de Fractie van VVD over Zorgen over overdracht Cattenbroekerplas

Beantwoording van de vragen:

1. Is het bekend wanneer de overdracht gepland staat? In de uitgangspunten begroting 2021 e.v. staat 2020-21, maar wellicht kan het college specifieker zijn.
Antwoord: *Er is nog geen definitieve datum gepland. De overdracht van Recreatiegebied Cattenbroekerplas aan het recreatieschap Stichtse Groenlanden (nader te noemen: recreatieschap) zal pas plaats kunnen vinden nadat het (nieuwe) bestemmingsplan voor de recreatieve ontwikkeling onherroepelijk wordt. De voorlopige planning is op dit moment voorjaar 2021.*
2. Zijn er verschillende opties mogelijk bij overname, zoals integraal of gedeeltelijk? Kunt u deze en/of andere optie(s) toelichten?
Antwoord: *Het college heeft in 2013 met het recreatieschap de bestuurlijke afspraak gemaakt dat het schap het volledige gebied overneemt (zie RIB 13R.00211). Bij volledige en integrale overdracht van het gehele gebied kunnen beheerlasten en exploitatieopbrengsten met elkaar in balans komen voor zowel gemeente als recreatieschap. Hierbij is het de bedoeling dat de recreatie-ondernemer het "eiland" in erfpacht en het overige deel in beheer overneemt van het recreatieschap.*
3. Is uitstel van deze overdracht mogelijk? Zo ja, tot wanneer en zo nee, waarom niet?
Antwoord: *Ja, dat is mogelijk, maar daar zijn mogelijk risico's aan verbonden. De wens van het college en raad is echter om zo spoedig mogelijk tot realisatie te komen van de nieuwe recreatieve ontwikkeling aan de plas. Dit zou betekenen conform de eerder gemaakte afspraken een zo spoedig mogelijke overdracht naar het schap. Voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan voor de recreatieve ontwikkeling is namelijk een overeenkomst nodig over de erfpacht tussen de eigenaar en recreatie-ondernemer.*

Ondanks ons collegebesluit uit 2013 en de afspraken met het schap om het Recreatiegebied Cattenbroek over te dragen aan het recreatieschap, wil het college op korte termijn een heroverweging maken van dit besluit. Hiertoe maken we een quick scan van de voor- en nadelen van overdracht aan het recreatieschap of het zelf als gemeente in eigendom behouden van het gebied. Bij de heroverweging kan de huidige financiële situatie van het recreatieschap een rol spelen.

In kader van de heroverweging zullen wij ook in contact treden met het bestuur van het recreatieschap. De raad zal worden geïnformeerd over de uitkomsten van deze quick scan.

Deze heroverweging heeft overigens geen invloed op de voorwaarden die aan de ondernemers van Pretfabriek zijn gesteld in kader van de overdracht (zie vraag 2). De mogelijkheid van een

overdracht naar het recreatieschap kan in een latere periode (bijv. over 5 jaar) weer actueel worden.

4. Als het gebied is overgedragen, kan die beslissing dan nog worden teruggedraaid?

Antwoord: Als gemeente eigendom overdraagt aan het recreatieschap en is zij daarmee haar volledige (100%) zeggenschap over dit terrein kwijt. De gemeente is wel een van de deelnemers in het recreatieschap en daarmee mede-eigenaar van de eigendommen van het schap.

5. Wat zijn de juridische en financiële implicaties van deze beslissing?

Antwoord: Gemeente heeft alleen nog via het schap invloed op het gebruik van het terrein. De overdracht van de gemeente naar het recreatieschap gaat met gesloten beurzen, op basis van afspraken over de staat van het terrein en mits er een onherroepelijk bestemmingsplan voor de recreatieve ontwikkeling en een voorlopig (erfpacht) overeenkomst is tussen de ondernemer en het recreatieschap.

6. Is dit een raadsbesluit of een collegebesluit?

Antwoord: Overdracht van gronden is naar het recreatieschap is in principe een bevoegdheid van het college. De voorgenomen overdracht en uitvoering geschiedt op basis van collegebesluit 13A.00593. Hierover is de raad met RiB 13R.00211 destijds geïnformeerd.

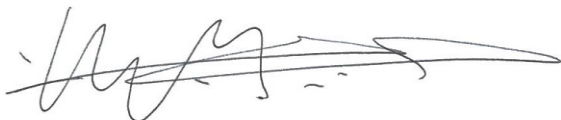
7. Kan de overdracht een belemmering vormen voor de ondernemer die zich aan de Cattenbroekerplas gaat vestigen? De bouw gaat immers (bijna) starten.

Antwoord: De bestemmingsplanprocedure en bouw van de recreatievoorziening kunnen pas starten als er definitieve afspraken zijn over de toekomstige eigendomssituatie, naar verwachting is dat conform de huidige planning voorjaar 2021. Een discussie over de overdracht kan een mogelijke belemmering vormen voor de overdracht.

Bijlagen:

De ingekomen brief met corsanummer: 20.007134

Het college van burgemeester en wethouders,



Drs. M.H.Brander
Gemeentesecretaris (wnd.)



V.J.H. Molkenboer
Burgemeester



Artikel 42-vragen

Zorgen over overdracht Cattenbroekerplas

Naar aanleiding van de financiële stukken van Recreatieschap Stichtse Groenlanden (coursnummer 20R.006014) maakt de Woerdense VVD zich zorgen over de geplande overdracht van de Cattenbroekerplas.

Het Recreatieschap Midden Nederland (RMN) is de uitvoeringsorganisatie van het recreatieschap Stichtse Groenlanden (SG) en het Plassenschap Loosdrecht (PL). Haar werkzaamheden omvatten het beheer, onderhoud en toezicht van diverse recreatieterreinen. Als gemeente participeren wij in SG, maar constateren wij dat RMN niet naar behoren functioneert.

Zo is RMN in 2018 onder preventief toezicht geplaatst door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en is het jaar erna de bijdrage aan de gemeenschappelijke regeling met 20% verhoogd.

Nu wordt de Woerdense raad middels deze stukken geïnformeerd dat er een onderzoek komt naar de toekomst van RMN. Daarin wordt een aantal scenario's uitgewerkt, waarbij de vraag beantwoord moet worden hoe de taken van RMN georganiseerd kunnen worden en hoe Plassenschap Loosdrecht e.o. en recreatieschap Stichtse Groenlanden het beste bediend kunnen worden. Dit kan tot extra kosten leiden voor de deelnemers van SG. Dit jaar blijven de kosten voor SG nog binnen de begroting, maar wordt voor het PL al een extra bijdrage gevraagd. Daarbij is het beeld voor het jaar 2021 niet positief als er geen maatregelen worden genomen.

De Woerdense VVD heeft al vaker haar zorgen geuit over de ontwikkelingen bij RMN. Wij waren dan ook blij dat de raad op 26 september 2019 tijdens de raadsvergadering onze motie *Kritisch beoordelen GR* unaniem is aangenomen. Wij denken dat het nu raadzaam is om deze regeling extra kritisch te beoordelen.

De twee recreatiegebieden van Woerden zijn de Cattenbroekerplas en het gebied rondom het Oortjespad. Het Oortjespad wordt beheerd door de ondernemers van Kameryck en in de toekomst is het de intentie dat de Cattenbroekerplas door de eigenaar van de Prefabriek wordt onderhouden.

De gemeente Woerden is voornemens is het eigendom van de Cattenbroekerplas over de dragen aan de SG: "Afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure nemen we dit gebied in 2020 of 2021 in eigendom over van de gemeente Woerden".

Omdat wij ons zorgen maken over de ontwikkelingen bij RMN die direct grote invloed hebben op SG, willen wij duidelijkheid krijgen en stellen daarom de volgende vragen:

1. Is het bekend wanneer de overdracht gepland staat? In de uitgangspunten begroting 2021 e.v. staat 2020-21, maar wellicht kan het college specifiek zijn.
2. Zijn er verschillende opties mogelijk bij overname, zoals integraal of gedeeltelijk? Kunt u deze en/of andere optie(s) toelichten?
3. Is uitstel van deze overdracht mogelijk? Zo ja, tot wanneer en zo nee, waarom niet?
4. Als het gebied is overgedragen, kan die beslissing dan nog worden teruggedraaid?
5. Wat zijn de juridische en financiële implicaties van deze beslissing?
6. Is dit een raadsbesluit of een collegebesluit?
7. Kan de overdracht een belemmering vormen voor de ondernemer die zich aan de Cattenbroekerplas gaat vestigen? De bouw gaat immers (bijna) starten.

Namens de Woerdense VVD,

Florian Bos