

Programma van eisen Ontwikkellocatie De Weide augustus 2025

Creatieve partij (en) gezocht!

In het Recreatiegebied de Rottemeren ligt nabij Bleiswijk de Bleiswijkse Zoom een prachtig gebied, aangelegd in de jaren '70 dat het groene buitengebied is voor vele Bleiswijkers. Het gebied heeft, afgezien van het Elysium, vooral in dagelijks gebruik een lokale functie (honden uitlaten, wandelen, hardlopen). De dagcampings hebben op mooie dagen een regionale functie. Het gebied heeft de uitstraling van een Engels landschapspark, met een afwisseling van waterpartijen, weides en bos. Bezoekers waarderen het gebied zeer.

Het gehele Rottemeren gebied wordt steeds meer bezocht en met de toename van het aantal woningen in de regio zal ook de Bleiswijkse Zoom meer bezoekers krijgen. Een robuust gebied met voldoende functies voor bezoekers en versterking van de natuur is wenselijk. Daarvoor heeft het recreatieschap een Verkenning Bleiswijkse Zoom laten opstellen en opdracht gegeven deze verkenning uit te werken in een voorlopig ontwerp. (<https://recreatieschaprottemeren.nl/projecten>)

Onderdeel van het ontwerp is de ontwikkeling van de Weide (het voormalige Ezelsbruggetje). Voor deze plek zoekt het recreatieschap een partij die deze locatie weer nieuw leven inblaast. En er een prachtige ontmoetingsplek voor jong en oud van maakt.



Bleiswijkse Zoom

De Bleiswijkse Zoom is een groene oase in een druk stedelijk gebied. Het heeft 3 karakters, het noordelijke deel is ingericht als dagcamping met een strand. Op warme dagen is het hier lekker druk. Het zuidelijke deel van de Bleiswijkse Zoom heeft grote indoor publiekstrekkingen zoals Elysium, padelbanen en Monkey town. Het middengedeelte is rustiger, daar ligt het restaurant het Zeeltje en vroeger 't Ezelsbruggetje.

't Ezelsbruggetje was voor veel Bleiswijkers een geliefde plek. Er waren ezels waarmee een rondje gereden kon worden, enkele tractors om op te spelen en je kon een kopje koffie of een ijsje kopen. Het was een laagdrempelige locatie waar veel kinderen, maar ook ouderen graag kwamen. Sinds zomer 2024 is de locatie definitief gesloten.

Uit de Verkenning Bleiswijkse Zoom is gebleken dat het wenselijk is om een recreatieve voorziening toe te voegen op de Weide.



Ontwikkellocatie de Weide

Het Recreatieschap heeft de wens dat op de Weide (voormalige locatie 't Ezelsbruggetje) weer een voorziening komt die aantrekkelijk is voor recreanten.

In de verkenning zijn 3 scenario's voor de weide benoemd: 1) Spelen, 2) Buitensport, 3) Groenbeleving.

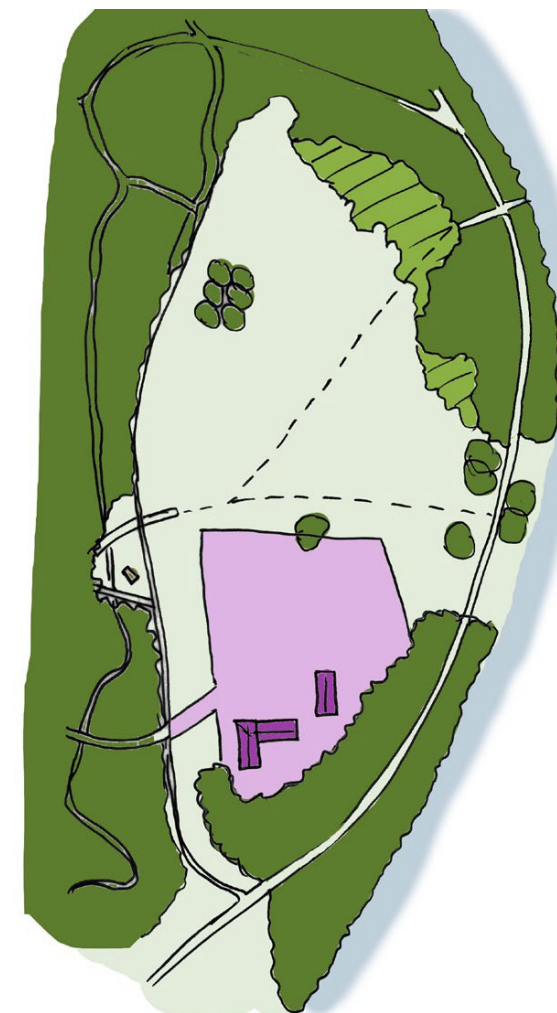
Het bestuur van het Recreatieschap Rottemeren heeft uitgesproken dat “spelen” centraal staat op deze locatie, maar dat het wenselijk is om ook elementen uit de andere scenario's toe te passen. Daarnaast is expliciet de wens uitgesproken om dieren te laten terug komen naar de Weide. Een kleine kinderboerderij zou fantastisch zijn.

Het recreatieschap denkt voor deze locatie aan: dierenweide, in combinatie met dagbesteding voor ouderen, jongeren of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, kleinschalige horeca (ondersteunend aan, en alleen overdag), pluk- en theetuin, buitenspeeltuin.



De locatie

- Circa 8.000 m². Een kleiner oppervlakte is in overleg mogelijk.
- Er is 1 gebouw aanwezig. Het is mogelijk deze uit te breiden of te vernieuwen tot maximaal 600 m². Met een zeer gedegen landschappelijke onderbouwing is uitbreiding tot maximaal 800 m² bespreekbaar. De oppervlaktes zijn incl. bijgebouwen.
- 1 etage met lage kap, De exacte hoogte zal, gezien de molenbiotoop in overleg met gemeente bepaald worden in een eventueel omgevingsplan-procedure.
- Verharding rond het gebouw, de rest van het terrein is momenteel gras
- Elektra en water is nu aanwezig via tussenmeter van het recreatieschap. Er dient een eigen aansluiting te komen.
- Omheining is aanwezig. De wens is deze te vergroenen.
- Grote parkeerplaats op circa 100 meter.
- Gelegen langs fietspad en wandelpad.
- De locatie moet openbaar karakter behouden.



Gewenste beeldkwaliteit

- Maximaal één laag met kap
- Vriendelijke open uitstraling
- Natuurlijk
- Hout, glas, groen
- Daken met zonnepanelen en/of groen dak
- Landschappelijke inpassing (hagen in plaats van hekken)



Aantal dieren

- Het bestuur heeft uitgesproken dat dieren zeer welkom zijn op de locatie.
- Gezien de beperkte buitenruimte heeft het recreatieschap gekeken naar het aantal dieren dat gehouden kan worden.
- Op basis van zowel de normen uit de literatuur als de informatie vanuit het LICG (organisatie over houden van huisdieren) voor ezels wordt geadviseerd om voor De Weide een maximale bezetting aan te houden van 1 ezel per 1.000 m² beschikbare weidegrond, of het equivalent in andere dieren (zie conversietabel GVE).
- De inrichting van het terrein (inclusief de benodigde stallen) moet aansluiten bij de behoeftes van de gehouden dieren (voldoende ruimte, schuilplaatsen, bodemgesteldheid, etc).
- Mestopslag en - afvoer etc. moet op een dusdanige manier georganiseerd worden dat geurhinder buiten de locatie beperkt is.

Tabel 1. Grootvee eenheden diergroep gedomesticeerde hoefdieren

Diergroep gedomesticeerde hoefdieren	GVE
Vleesvarkens	0,2
Zeugen en beren	0,2
Overige varkens	0,15
Paarden en ezels	1
Schapen en geiten	0,15
Rund > 1 jaar	1
Rund < 1 jaar	0,5
Waterbuffels	1

Ontwikkelkaders 1, algemeen

WAT	Toelichting
Recreatief motief	Matig intensieve recreatie: buiten bewegen, spelen, levendigheid, genieten van natuur-en landschap, rust- en ontmoetingsplek, voorzieningen
Eigendom	Grond is eigendom van het Recreatieschap Rottmeren.
Bestemming	De huidige bestemming is kinderboerderij. De gemeente heeft ingestemd met de Verkenning Bleiswijkse Zoom en staat open voor verdere ontwikkeling. Het eventueel aanpassen van het omgevingsplan (middels een BOPA procedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) dient de ontwikkelende partij zelf te verzorgen. Dit kan gelijktijdig met de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
Ontwikkelthema	Samenkomen, verbinding, water, recreatie, maatschappelijke functies, gezondheid
Beschikbaarheid	Per direct na de openbare aanbesteding
Doelgroep	Inwoners regio; kinderen, ouders, grootouders.

Ontwikkelkaders 2, ruimtelijk

Wat	Toelichting
Ruimtelijk kader	• Omvang perceel: circa 8.000 m² groot (kleiner kan in overleg) • Momenteel afgeschermd met hek, bij voorkeur aangevuld met natuurlijke afscherming zoals een haag • Semi openbaar karakter (openbaar toegankelijk tijdens openingstijden) • Parkeren op nabij gelegen parkeerplaats • Plek voor fiets parkeren en minder validen op de eigen locatie
Bebouwing	• Maximaal footprint 600 - 800 m² • Eén laag met kap, maximale nokhoogte in afstemming met de gemeente • Natuurlijke materialen • Bij nieuwbouw: vriendelijke uitstraling, open, glas, groene dak • Daken met zonnepanelen of groen dak • Indien gekozen wordt voor meerdere gebouwen vormt het geheel 1 ensemble • Bebouwing concentreren aan de zuidzijde van het kavel
Erf	• Groene inrichting • Zo min mogelijk verharding, en indien verharding nodig is heeft halfverharding de voorkeur • Dierenweide, moestuin, boomgaard, voedselbos, natuurlijke speelruimte • Eventueel passend aantal dieren
Duurzaamheid	Gebruik duurzame materialen, liefst opwek eigen stroombehoefte. Nieuwe bebouwing dient te voldoen aan natuurinclusief bouwbeleid van de gemeente Lansingerland. Klimaatadaptief ingericht. <u>Natuurinclusief bouwen:</u> https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR733663/1 Nieuwbouw natuurinclusief ontwikkeld wordt, zie Toetsingssysteem Natuurinclusief bouwen en inrichten (T24.08776) of https://www.lansingerland.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-

Ontwikkelkaders 3, functioneel

Wat	Toelichting
Functioneel kader	• Openbaar • Verschillende functies en combinatie van functies • Dagrecreatie • Maatschappelijke functies (zoals arbeidsparticipatie, zorg, faciliteiten/activiteiten voor kinderen, natuureducatie) • Kleinschalig • Onderscheidend in programma en (eigentijdse) uitstraling (niche) • Respect voor de omgeving en de natuur • Relatie met het hele recreatiegebied Rottemeren • Ontwikkelingen die bijdragen aan het lokale en huidige landschappelijke karakter • Lokale en regionale doelgroep • Zo ruim mogelijke openingstijden (bij voorkeur 6 tot 7 dagen in de week van circa 9.00 tot 18.00 uur)
<u>Niet</u> toegestaan	Geen: • Volledige horeca (alleen ondersteunend en overdag) • Commerciële overnachtingen • Geluids- en stankoverlast • Grootschalige bebouwing • Lichtvervuiling • Wonen

Ontwikkelkaders financieel

Wat	Toelichting																				
Financieel kader	- Uitgifte in erfpacht tegen marktconforme maatschappelijke canon (ter indicatie). De aanvangs-erfpachtcanon is 2,31% over de totale waarde van het terrein (bebouwd en onbebouwd) (gebaseerd op grondprijsbrief 2026). Vergoedingentabel Richtbedrag <table><tr><th>Categorie</th><th>Functie / categorie, ondergrond van</th><th>Grondwaarde</th><th>Per eenheid</th><th>Jaarlijkse vergoeding</th></tr><tr><td rowspan="4">Grond t.b.v. Sociaal-maatschappelijke en non-profit voorzieningen <i>(richtbedragen, evt. afstemmen op lokaal gemeentelijk beleid)</i></td><td>Bebouwde maatschappelijke en non-profit voorzieningen</td><td>€ 150,-</td><td>m² BVO</td><td rowspan="3">% grondwaarde, verrekening naar (deels) commerciële bestemming (bij verkoop gedurende 10 jaar).</td></tr><tr><td>Onbebouwde maatschappelijke en non-profit voorzieningen</td><td>€ 45,-</td><td>m² perceeloppervlak</td></tr><tr><td>Parkeren (onbetaald)</td><td>€ 15,-</td><td>m² perceeloppervlak</td></tr><tr><td>Wegen</td><td>€ 1,-</td><td>massa</td><td>Symbolische waarde.</td></tr></table> - Vergoeding onderhoud per parkeerplaats € 60 per jaar (CROW Norm publicatie 383, afhankelijk van uiteindelijke functies) - Bij een commerciële partij worden commerciële tarieven gehanteerd, gebaseerd op een taxatie door een deskundige taxateur. - Ingroeiregeling bespreekbaar - Overeenkomst: recht van erfpacht, termijn 30 jaar met mogelijkheid tot verlengen - Geen eindvergoeding bij einde erfpacht - Kosten en tijdsinzet voor benodigde vergunningen, omgevingsplanwijzigingen en het vestigen van de erfpacht zijn voor rekening van de ondernemende partij(en)	Categorie	Functie / categorie, ondergrond van	Grondwaarde	Per eenheid	Jaarlijkse vergoeding	Grond t.b.v. Sociaal-maatschappelijke en non-profit voorzieningen <i>(richtbedragen, evt. afstemmen op lokaal gemeentelijk beleid)</i>	Bebouwde maatschappelijke en non-profit voorzieningen	€ 150,-	m² BVO	% grondwaarde, verrekening naar (deels) commerciële bestemming (bij verkoop gedurende 10 jaar).	Onbebouwde maatschappelijke en non-profit voorzieningen	€ 45,-	m² perceeloppervlak	Parkeren (onbetaald)	€ 15,-	m² perceeloppervlak	Wegen	€ 1,-	massa	Symbolische waarde.
Categorie	Functie / categorie, ondergrond van	Grondwaarde	Per eenheid	Jaarlijkse vergoeding																	
Grond t.b.v. Sociaal-maatschappelijke en non-profit voorzieningen <i>(richtbedragen, evt. afstemmen op lokaal gemeentelijk beleid)</i>	Bebouwde maatschappelijke en non-profit voorzieningen	€ 150,-	m² BVO	% grondwaarde, verrekening naar (deels) commerciële bestemming (bij verkoop gedurende 10 jaar).																	
	Onbebouwde maatschappelijke en non-profit voorzieningen	€ 45,-	m² perceeloppervlak																		
	Parkeren (onbetaald)	€ 15,-	m² perceeloppervlak																		
	Wegen	€ 1,-	massa	Symbolische waarde.																	

Passend initiatief

Een initiatief vinden we ‘passend’ als:

- het in overeenstemming is met de doelstellingen van het Recreatieschap Rottemeren;
- het in overeenstemming is met het karakter en de uitstraling van de Bleiswijkse Zoom;
- de locatie openbaar toegankelijk is;
- het aansluit bij het ontwikkelplan Landschapspark de Rotte en de Omgevingsvisie van de gemeente Lansingerland;
- een duurzame economische exploitatie aannemelijk is;
- de bebouwing (architectuur) past in het parkachtige karakter van de locatie;
- bestaande natuur- en cultuurwaarden worden gerespecteerd en versterkt;
- de kandidaat jaarlijks een marktconforme vergoeding kan betalen voor het grondgebruik (uitgaand van een recht van erfpacht met een erfpachtafhankelijk recht van opstal).

Eisen aan ontwikkelende partij(en)

Het Recreatieschap vraagt dat u:

- aantoonbare kennis hebt van en ervaring met de voorgestelde sector;
- ervaring hebt met de voorgestelde activiteit(en);
- zelf zorg draagt voor een marktanalyse;
- het idee weet te vatten in een concreet bedrijfsplan;
- beschikt over de financiële middelen om te kunnen investeren;
- uw medewerking geeft aan een integriteitstoets.

Samenwerkingen

- In de nabije omgeving van de Weide zijn diverse onderwijs instellingen gevestigd.
- Zij zien kansen om vanuit onderwijs en de maatschappelijke opgave een bijdrage te kunnen leveren aan de ontwikkeling op de Weide.
- Als u hierin interesse heeft kunt u rechtstreeks contact opnemen met dhr. Speksnijder (directeur, T: 06-49630607)

Recreatieschap Rottemeren

Het Recreatieschap Rottemeren is een gemeenschappelijke regeling van de gemeenten Lansingerland, Rotterdam en Zuidplas. Het is opgericht ten behoeve van openluchtrecreatie en natuurbescherming van het Rottemeren gebied. We onderscheiden diverse deelgebieden met elk zijn kenmerken. De Bleiswijkse zoom is één van de gebieden.

Het Recreatieschap is als eigenaar van het gebied verantwoordelijk voor het beheer. Staatsbosbeheer zorgt voor uitvoering van dat beheer: onderhoud, vastgoed- en contractbeheer, vergunningverlening, toezicht en handhaving, communicatie en juridische zaken. Staatsbosbeheer organiseert ook namens het Recreatieschap de ontwikkeling en uitgifte van dit terrein.

Voor meer informatie: www.recreatieschap Rottemeren.nl

Uitgifteproces

- Marktconsultatie
- Eventueel aanscherping programma van eisen
- Vaststellen aangescherpt programma van eisen door bestuur Recreatieschap (begin 2026)
- Aanbestedingstraject (2026)