Memo

Datum: 16-10-2025
Van: Marieke van de Blaak
Aan: Geïnteresseerden locatie voor semi maatschappelijk centrum en aanwezigen Tijdens de bijeenkomst 22-9-25
Onderwerp: Resultaten marktconsultatie Semi Maatschappelijk centrum

---

Het Recreatieschap Rottemeren heeft een marktconsultatie uitgevoerd voor de locatie in het Lage Bergse Bos ten behoeve van een semi-maatschappelijk centrum.

Daarvoor is op 22-9-25 een informatiebijeenkomst geweest. En er is gelegenheid geweest om een vragenlijst in te vullen met vragen.

In deze notitie treft u het volgende:

1) De vragen en antwoorden gesteld tijdens de informatiebijeenkomst
2) Een samenvatting van de ingevulde vragenlijst
3) Een conclusie op welke wijze wij de resultaten meenemen in het definitieve programma van eisen en het toetsingscriteria.

1 Vragen en antwoorden gesteld tijdens de informatiebijeenkomst

Welke kosten zijn voor de initiatiefnemer?
Het recreatieschap levert een verkennend bodemonderzoek en wellicht een archeologisch bodemkaart. Flora en fauna gegevens zijn beschikbaar via NDFF (www.ndff.nl).
De kosten voor vervolg onderzoek zijn voor de initiatiefnemer.

Kunnen de te maken kosten nog verrekend worden met de tarieven die gevraagd worden, bv. hoogte erfpachtcanon of tarieven voor parkeren?
Aan de hand van een concreet plan en in bepaalde situaties is een ingroeiregeling voor de erfpacht bespreekbaar. Ook het moment van passeren van de akte (ingangsmoment betaling erfpacht) is bespreekbaar.

Het is oud agrarisch gebied, lagen er toen sloten die inmiddels gedempt zijn?
Dit komt naar voren uit het verkennend bodemonderzoek. Voor de aanleg van het Lage Bergse Bos was het agrarische gebied.

Zijn overnachtingen toegestaan?
Commerciële overnachtingen zijn niet toegestaan. Overnachtingen van de scouting zijn voor eigen gebruik toegestaan omdat ze geen commerciële overnachtingen.

Horeca:
Commerciële horeca is niet toegestaan. Ondersteunde horeca is wel toegestaan. De horeca moet ondersteunend zijn aan de hoofdactiviteit.

Wie heeft het programma van eisen samengesteld?
Dit programma is opgesteld door het Recreatieschap Rottemeren.

Mag er ook een gebouw anders dan een etage met kap komen, bv. een plat dak?
Nee, deze vorm is bepaald.

In hoeverre is het tijdspad met start van de openbare aanbesteding in januari 2025 haalbaar?
Dat wordt nader bekeken onder meer op basis van de uitkomsten van deze avond.

Gelden er sluitingstijden voor het LBB?
Nee

Hoe hard zijn de tijden die genoemd zijn (van 9:00 – 21:00 uur)?
Nee, dit is een richtlijn, activiteiten 's nachts zijn niet toegestaan. Het doel is om meer leven in dit gebied overdag en de avond te creëren om zo sociale veiligheid te vergroten.

Zijn er mensen van SBB / het Recreatieschap aanwezig tijdens de openingstijden van het semi-maatschappelijk Centrum?
Nee

Komt er een Programma van eisen met meer detail, bv. nokhoogte?
Het Programma van eisen kan op basis van de uitkomsten van deze avond verder uitgewerkt en bijgesteld worden. Dit zal niet zodanig in detail zijn dat de nokhoogte hierin al wordt bepaald. Dit soort informatie wordt wel verwacht in de inschrijving die de aanbieder indient.

Welke informatie verwacht het Recreatieschap bij de inschrijving?
Een goed uitgewerkt plan van aanpak met omschrijving van de voorgestelde activiteiten, eventuele samenwerkingen, schetsen van het te realiseren centrum en een bedrijfsplan met financiële onderbouwing. De eisen worden nader omschreven in de leidraad voor de aanbesteding. Deze wordt bij de aanbesteding ter beschikking gesteld.

Is een link noodzakelijk naar het gebied (LBB) om het nieuw te bouwen centrum? Is het benutten van de omgeving wenselijk?
Jazeker, dit is zeer wenselijk.

In hoeverre wordt een commerciële partij geaccepteerd als die partij wel voor maatschappelijke activiteiten zorgt? Hoe wordt het tarief bepaald voor bv. een kinderopvang? Vergelijk DIDAM arrest!
Het gaat om een semi maatschappelijk centrum. Ook commerciële partijen kunnen maatschappelijke diensten verlenen.

Is samenwerking tussen verschillende partijen wenselijk?
Jazeker. Een doel van deze avond is het bij elkaar brengen van verschillende partijen.

Waarom komt er nog een aanbesteding als wij hier nu al een plan hebben?
Als overheidsorgaan ben je verplicht dit openbaar op de markt te brengen en zo iedereen een kans te geven om te reageren. Er zijn bovendien nog andere geïnteresseerden de hier vanavond niet aanwezig kunnen zijn.

Zijn er nog geïnteresseerden die vanavond niet aanwezig zijn?
Ja

Als de aanbesteding in januari start, wanneer moet je dan je inschrijven indienen?
Bij de aanbesteding worden het definitieve tijdspad gecommuniceerd.

Is deze avond puur ter inventarisatie van geïnteresseerden en hun ideeën?
Ja

Mag het pand groter worden dan 250 m2 – footprint?
Nu niet. Dan zouden we programma van eisen moeten aanpassen.

Telt een schuur / pergola / bijgebouw / afdakjes mee in deze 250 m2?
Dat volgt in het Programma van eisen. Afdak is aan 3 kanten open en blijft open (geen schuiframen, zeilen etc)
Pergola, groen mag

Mag een bijgebouw een ruimere functie hebben dan alleen een werkplaats (bv. een werkplaats)?
Dat volgt in het Programma van eisen.

Mag je werk met werk maken?
Deze vraag komt mn. ivm. het verleggen van de sloot. Ja

Mag de bosrand gebruikt worden voor een voedselbos?
Dit wordt niet uitgesloten op dit moment. Het bos zelf mag niet gebruikt worden voor voedselbos

Is zoiets als Buitenleven vakantiewoningen toegestaan?
Nee, dat betreffen commerciële overnachtingen.

Mag je commerciële ZZP-ers programmeren om het centrum rendabel te houden, zie bv. het Wijkpaleis Rotterdam?
Commerciële verhuur kan geen hoofddoelstelling maar kan op kleine onderdeel zijn om het semi-maatschappelijk mogelijk te maken.

Is het Community Landtrust model zoals in de UK een optie voor dit centrum?
Nee, deze grond is al openbaar bezit (namelijk van het Recreatieschap Rottemeren).

Heeft het Recreatieschap een referentie project als voorbeeld voor dit project?
Nee

In hoeverre zijn bankgaranties nodig? De scouting heeft weinig reserves, zij hebben wel veel menskracht.
Hier zal aandacht voor zijn bij de definitieve uitvraag. Bij de inschrijving is een goed bedrijfsplan met een degelijke financiële onderbouwing altijd noodzakelijk.

Kinderopvang valt onder commercieel tarief, hoe werkt dat dan als je samengaat werken.
Klopt, Er is ook een middenweg mogelijk bijvoorbeeld aan de hand van de vierkante meters. Naar mate meer commercieel gebruik is zal de canon stijgen.

2 Overige binnengekomen vragen

Locatie "Semi-maatschappelijk centrum Lage Bergse Bos" heeft als doelgroep "Lokale doelgroep", de Weide heeft "Regionale en Lokale doelgroep". Mijn plan voor een zorgboerderij + voedselbos/permacultuur boerderij zal deels lokale bewoners trekken maar waarschijnlijk ook mensen die eerder regionaal wonen en deze plek zouden bezoeken. Waarom is er voor gekozen om specifiek te richten op een lokale doelgroep? Wat zijn de kaders van lokaal en zou het een belemmering zijn in de aanbesteding voor mijn plan wanneer er bijvoorbeeld iemand uit Rotterdam Zuid gebruik maakt van de locatie of iemand uit Schiedam?
Ook voor semi maatschappelijk centrum is de doelgroep lokaal / regionaal. Het recreatiegebied is niet ingericht voor landelijk of internationale toeristen.

Wat houdt een integriteitstoets in?
Het recreatieschap streeft bij al haar activiteiten integriteit, transparantie en het voorkomen van fraudeleus handelen na en bevordert dit waar mogelijk bij haar samenwerkings- en contractpartners.
Alle inschrijvende partijen worden getoetst, op (commerciële en) financiële haalbaarheid (solvabiliteit), integriteit, alsook op continuïteit, beschikking over de juiste kennis, motivatie en vaardigheden bij de contractpartner en/of diens beoogde samenwerkingspartners (“kwaliteit van ondernemerschap”). Indien nodig kan gekozen worden voor verdiepingsonderzoek (Bibob onderzoek)

Mag er ook 1 ontwikkelaar inkomen?
Ja, als deze aansluit bij de wens 7 dagen per week van 900 tot 2100 uur.

Openbaar / publiek toegankelijk is genoemd bij de uitgangspunten? Niet gewenst?

3 Vragenlijst marktconsultatie

We hebben 3 ingevulde vragenlijsten retour ontvangen. Hieronder in het kort een samenvatting van de reacties.

Vraag	Samenvattend antwoord van de inzendingen
Programma van eisen	
U heeft het programma van eisen ontvangen. Is het programma van eisen wat u betreft voldoende duidelijk? Zo niet, op welke punten zou u het programma van eisen willen aanpassen?	Het programma van eisen wordt als duidelijk beoordeeld.
Is het aantal vierkante meters bouwoppervlakte en perceel oppervlakte voldoende om een aantrekkelijk plan te maken voor de locatie?	Voor de meeste voldoende, voor kinderopvang is 250 m2 te klein.
Gevraagde concept	

Vraag	Samenvattend antwoord van de inzendingen
Vindt u het geschetste concept (thema, aanbod, doelgroep, etc.) kansrijk voor deze locatie?	Wordt als kansrijk beschouwd.
Financieel kader	
Welke mogelijkheden ziet u voor een duurzame en gezonde bedrijfsvoering en exploitatie?	Wij hebben al vele jaren exploitatie van diverse terreinen en objecten en zijn al enige tijd op zoek naar vervanging van een van onze assets, op de aangeboden plek kunnen wij door zelfredzaamheid en zelf werkzaamheid een prima locatie ontwikkelen wat aan de eisen zal voldoen.
Welke risico's ziet u?	Samenwerkingen met andere partijen Aanleggen infrastructuur
Welke huursom zou volgens u passend zijn bij deze locatie, op basis van het programma van eisen?	Lijkt realistisch
Wat zijn uw verwachtingen van de markt in de komende 5 tot 10 jaar en welke kansen ziet u ten aanzien van de exploitatie op deze locatie?	Divers
Het Recreatieschap zoekt naar een succesvol aanbestedingsresultaat! Op welke manier kan u hier invulling aan geven?	Diverse antwoorden.
Aanbestedingsprocedure	
Bent u geïnteresseerd en bereid mee te doen aan de aanbestedingsprocedure?	Diverse partijen hebben positief geantwoord.
Staatsbosbeheer wenst in de aanbestedingsprocedure te selecteren op kwaliteit. Welke beoordelingscriteria, gebaseerd op de ontwikkelkaders in het programma van eisen (bijlage 1), moeten dan het zwaarst wegen?	De genoemde zaken worden meegenomen in de Aanbestedingsleidraad die we momenteel aan het opstellen zijn.
Wat vindt u van deze marktconsultatie? Wat kunnen wij in het vervolg beter doen?	Marktconsultatie wordt positief beoordeeld.

Vraag	Samenvattend antwoord van de inzendingen
Welke adviezen zou u aan Staatsbosbeheer nog mee willen geven voor het opstellen van de aanbestedingsstukken?	Flexibiliteit

3 Conclusies

In het definitieve programma van eisen zullen we de volgende zaken uitwerken:

- Nokhoogte en gebruik kap nader uitwerken
- Mogelijkheden voor pergola en overkappingen
- Wat mag er in de schuur
- Aantal m2