

Memo



Datum: 11-12-2025
Van: Marieke van de Blaak
Onderwerp: Verslag Marktconsultatie De Weide (september/ oktober 2025)

Maandag 29 september 2025 organiseerde Staatsbosbeheer in opdracht van het Recreatieschap Rottemeren een marktconsultatie. Deze bijeenkomst was goed bezocht, circa 30 mensen waren aanwezig van 17 verschillende organisaties.

Met elkaar hebben we de buitenruimte bekeken en vervolgens is door de projectleider Marieke van de Blaak het programma van eisen en de procedure toegelicht. Vervolgens was er ruimte voor het stellen van vragen. De vragen en antwoorden treft u hieronder aan. Daarnaast zijn vragenlijsten ten behoeve van de marktconsultatie verspreid. De geleverde input is samengevat in dit verslag. In de reacties zijn ook vragen gesteld. De vragen en antwoorden treft u ook aan in dit verslag.

Tijdens de bijeenkomst zijn de volgende vragen gesteld.

Hoeveel ruimte is er voor bijgebouwen?

De vraag is niet meer plenair beantwoord. Dit wordt in de uitvraag verder uitgewerkt.

Mbt. de rentmeester: hoe bepaalt hij / zij wanneer je gaat betalen en wat je gaat betalen? Bijv. pas betalen wanneer winst gemaakt wordt?

De canon wordt bepaald aan de hand van de vastgestelde grondprijsbrief. Deze wordt vastgesteld door het bestuur van het Recreatieschap. Bij de opstart van de onderneming kan gewerkt worden met een aanvangscanon en een ingroeiregeling. De mate van ingroei is afhankelijk van het businessplan en de exploitatiebegroting. De canon wordt bepaald op basis van oppervlakte bebouwd en onbebouwd en het aantal benodigde parkeerplaatsen. Als we uitgaan van de grootste footprint van 800 m² dan is de aanvangscanon € 11.445,-. Een partij kan via het bedrijfsplan hier een "bod" op doen. Dit zal worden voorgelegd aan het bestuur voor goedkeuring.

Is alleen inheemse beplanting op deze locatie gewenst?

Ja

Mag je zelf bepalen welke speeltoestellen je plaatst?

In principe wel zolang ze voldoen aan het Attractie Besluit en het past bij de ruimtelijke context.

Is er voorkeur voor 1 of meerdere ondernemers?

In vergelijking met de locatie van het semi-maatschappelijk centrum in het Lage Bergse Bos, leent deze locatie zich beter voor 1 partij. Een samenwerking tussen meerdere partijen behoort voor het recreatieschap wel tot de mogelijkheden.

Op deze locatie is openbaarheid van groot belang, de vraag is natuurlijk of dat door 1 partij bewerkstelligd kan worden. Samenwerking is dan wellicht gewenst.

Is samenwerking toegestaan ivm. kostendekking?

Ja.

Wat als je de aanbesteding gegund krijgt en vervolgens wordt de bestemmingswijziging niet goedgekeurd?

Het programma van eisen zullen we vooraf indienen bij de intaketafel van de gemeente Lansingerland. Zij geven dan advies over de wenselijkheid. Het advies zal worden bijgevoegd bij de aanbestedingsdocumenten. Mocht voor het ingediende initiatief een bestemmingswijziging nodig zijn zal de initiatiefnemer dit zelf moeten aanvragen. Dit wordt een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) genoemd. De definitieve erfpachtovereenkomst wordt pas getekend nadat vergunningen en BOP etc rond zijn. Na het doorlopen van de aanbesteding zal eerst een intentieovereenkomst worden afgesloten tussen initiatiefnemer en het recreatieschap

Hoe wordt het aantal parkeerplekken bij deze locatie bepaald? Dit zijn nog kosten die erbij komen?

Dat wordt uitgerekend obv. de parkeernorm van het betreffende initiatief. Een parkeerplaats voor gehandicapten kan de initiatiefnemer op eigen terrein faciliteren. De locatie is bereikbaar voor hulpdiensten.

Wat wordt de pacht prijs per jaar?

Dat is afhankelijk van aantal vierkante meters bebouwd en onbebouwd. Bij een maximale uitgifte komt de aanvangscanon uit op € 11.445.

Vragen gesteld in de formulieren van de marktconsultatie

Er staat dat nutsvoorzieningen aanwezig zijn, maar ik heb begrepen dat deze vernieuwd moeten worden vanwege de staat waarin ze verkeren.

Er is momenteel stroom en water via een aansluiting van het recreatieschap, hetgeen onwenselijk is. U dient een eigen aansluiting te realiseren. Ligging en betrouwbaarheid van de huidige doorgeluste aansluiting is niet bekend.

Er staat: 1 laag/etage met kap. Daarmee wordt bedoeld de begane grond + kap?

We gaan dit concretiseren in het programma van eisen. De nokhoogte is waarschijnlijk afhankelijk van de molenbiotoop. Dit wordt uitgezocht.

Hoe verloopt het traject wanneer voor het plan een bestemmingswijziging nodig is. Doorloop je eerst de aanbesteding en moet je na gunning dat traject nog in (met risico op afwijzing).

Het Recreatieschap heeft het programma van eisen ingebracht bij de intaketafel van de gemeente Lansingerland. Daar gaat de gemeente een advies op geven. Dit advies zal bijgevoegd worden bij de aanbestedingsdocumenten.

Na de gunning zal het recreatieschap Rottemeren met de winnende inschrijver onderhandelingen starten over de te sluiten erfpacht- en ontwikkelovereenkomst.

In die tijd kan de partij ook de benodigde omgevingsplanwijziging doorlopen. De risico's zijn voor de initiatiefnemer.

Er staat: volledige horeca niet toegestaan. Anderzijds heb ik begrepen dat er wel de wens is om bezoekers een kop koffie (en wellicht een taartje of kop soep) aan te kunnen bieden. Kan dat zonder horecavergunning?

Ondersteunende horeca is toegestaan in bestemmingsplan. Een horecavergunning is ook daarvoor nodig.

Er staat: geen geluids- en stankoverlast. Als er dieren worden gehouden, komen daar wel geuren en geluiden bij kijken. Kan dit strakker worden geformuleerd? Mogen bepaalde dieren wel/niet worden gehouden? Zijn er beperkingen t.a.v. aantallen?

Dit is nader geconcretiseerd in programma van eisen. Het aantal dieren moet passend zijn bij de omvang van het perceel.

Recht van erfpacht, termijn 30 jaar: betekent dit dat sowieso een overeenkomst voor een termijn van 30 jaar wordt aangegaan? Onder welke voorwaarden kan een overeenkomst worden ontbonden?

Het is in principe niet toegestaan om als erfpachter de erfpacht opzeggen. Er zijn uitzonderingssituaties. Voor meer informatie: [Erfpacht bij Staatsbosbeheer](#)

Is er een subsidie voorhanden voor een dergelijk maatschappelijk project? Zeker ook gezien de kosten voor een evt. vergunningen en omgevingsplanwijziging, de kosten voor verbouwen/opknappen, allen voor rekening komen van de ondernemer

Vanuit het recreatieschap is geen subsidie mogelijk. We kunnen de initiatiefnemer wel tegemoetkomen met een ingroeiregeling voor de erfpachtcanon. Ook vanuit de gemeente zijn naar verwachting geen subsidies mogelijk.

Samenvatting van de ingevulde formulieren van de marktconsultatie

Het formulier marktconsultatie is door 6 partijen ingevuld. Hieronder treft u een samenvatting van de reacties.

Is het programma van eisen duidelijk

- Over het algemeen wordt het programma van eisen als duidelijk en helder ervaren.

- Er zijn inhoudelijke vragen gesteld die hierboven zijn beantwoord.

Is het aantal vierkante meters en bebouwingsoppervlakte voldoende?

- De perceelgrootte is voldoende.
- Door meerdere partijen is verzocht het bebouwingsoppervlakte te vergroten.

Wat vindt u van het geschetste concept

- Wordt over het algemeen als passend en kansrijk beschouwd

Ziet u mogelijkheden voor duurzame en gezonde bedrijfsvoering en exploitatie

- De meeste partijen zien mogelijkheden. Al is er ook een kritische noot geuit over financiële haalbaarheid. Die partij denkt dat de haalbaarheid afhankelijk zal zijn van eventuele subsidies.

Welke risico's ziet u?

- Genoemd zijn: hoge opstartkosten, recht van opstal, nutsvoorzieningen, wijziging omgevingsplan

Welke huur/erfpacht zou realistisch zijn

- Sommige partijen gaven 0 euro aan, andere vonden het maatschappelijk erfpachttarief realistisch.

Op welke manier kunt u aan invulling geven aan succesvol aanbestedingsresultaat?

- Partijen hebben diverse voorstellen gedaan.

Wat zijn toekomstige verwachtingen van de markt?

- Meeste partijen gaven aan dat er blijvend behoefte is aan dergelijke ontwikkeling.

Bent u geïnteresseerd om mee te doen aan de aanbesteding?

- Op 1 na gaven de partijen aan mee te willen doen

Welke adviezen geeft u mee voor aanbestedingsstukken?

- Zicht op commerciële prijs voor erfpacht
- Nadruk leggen op maatschappelijke impact en realistische exploitatiemodellen.
- Wees realistisch in kosten voor erfpachter
- Blijf bij je doelstelling