



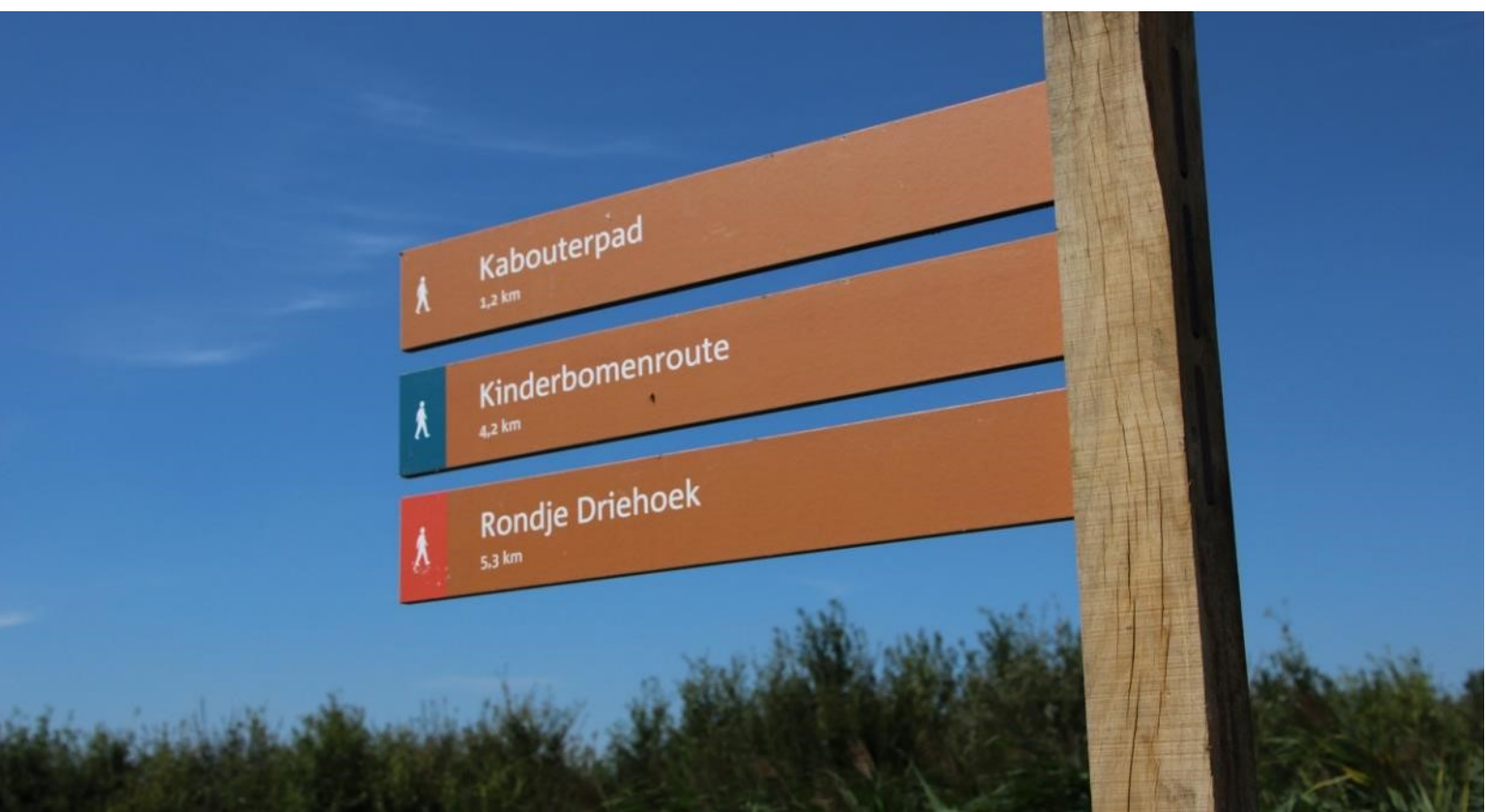
# Bentwoud

## Ondernemer(s) gezocht

### Vragen en antwoorden

Versie 1.1      Definitief

Datum            29 juli 2019



In deze notitie kunt u de antwoorden lezen op vragen die door verschillende geïnteresseerden zijn ingezonden tot en met 25 juli 2019. Ook treft u de belangrijkste vragen en antwoorden van de kijkdag op 19 juni 2019 aan. We hebben ons best gedaan de vragen zo volledig mogelijk te beantwoorden. Soms is een concreet antwoord niet mogelijk omdat dit mede afhangt van de initiatieven van de ondernemer en/of derden.

---

#### Algemeen:

- 1) Er is een wijziging in het document/tabel op pagina 8 van de uitvraag niet goed doorgevoerd. De juiste uiterste datum voor het indienen van uw plannen is **16 september 2019 12.00 uur**.
- 2) In sommige media is het volgende bericht verschenen:

*Staatsbosbeheer hoopt nog dit jaar met een ondernemer afspraken te maken voor het openen van horeca in het Bentwoud. Alleen moet deze dan wel binnen maximaal tien jaar weer vertrekken.*

Dit aspect vraagt enige nuancering. De genoemde periode komt voort uit 2 gedachten:

- 1) Vanuit de ruimtelijke ordening is er nu alleen ruimte om, zonder een bestemmingsplanwijziging te organiseren, een vergunning / ontheffing te krijgen voor maximaal 10 jaar.
- 2) Het Bentwoud is een jong bos in ontwikkeling. Staatsbosbeheer wil het aanbod aan recreatie meegroeit met het bos en de bezoekers. Dat kan over tien jaar met de nu te selecteren ondernemer, **of** een andere. We weten nu nog onvoldoende welke typen mensen graag naar het gebied (gaan) komen en wat ze willen ervaren. Recreatietrends veranderen en ook kunnen er in de regio voorzieningen bijkomen. Enige flexibiliteit in deze fase van het jonge bos is gewenst. Zowel voor de ondernemer, als Staatsbosbeheer.

Is het dan nu al een feit dat de paden zich na 10 jaar scheiden en de ondernemer moet vertrekken. Nee, niet per definitie.

Als de onderneming goed draait en/of er goede perspectieven zijn voor doorontwikkeling, gaan we in gesprek met elkaar voor een nieuwe periode. In overleg met de gemeente als bevoegd gezag kijken we hoe de bestemmingen passend te maken in de ruimtelijke ordening. Uiteraard zijn er risico's zoals deze gebruikelijk zijn bij het doorlopen van een openbare procedure voor de ruimtelijke ordening. Maar er zijn ook kansen op het doorontwikkelen van de onderneming zodat deze nog beter past bij het bos en de recreatie wensen van de bezoekers. Een onderneming met flexibiliteit lijkt ons in de huidige fase passender dan een bedrijf dat al direct aan zware lasten is gebonden.

Mocht voor een idee/onderneming een langere periode echt vereist zijn en Staatsbosbeheer en de andere partijen (gemeente, provincie) staan volledig achter de voorziene ontwikkeling, dan gaan we gezamenlijk onderzoeken of en hoe dit is te organiseren.

---

- Op 19 juni jl. hadden jullie een kijkdag op de locatie in het recreatiegebied Bentwoud. Helaas was ik die dag verhinderd. Komt er nog een kijkdag?

Er is geen extra kijkdag voorzien. Indien er meer animo is overwegen wij dit. Geïnteresseerden worden dan via de mail geïnformeerd. De locatie in het Bentwoud is vrij toegankelijk. Mocht je een kijkje willen nemen om het gebied te ontdekken en inspiratie op te doen... Je bent welkom.

Voor meer info en een plattegrond zie [www.bentwoud.nl](http://www.bentwoud.nl)

- Staan jullie ook open voor een plan om een recreatieve voorziening te realiseren waar ook mensen met een beperking aan het werk kunnen (dagbesteding)?
- Het sociale aspect van maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen is onderdeel van de beoordeling en kan extra waardering voor een plan opleveren (zie bijlag 04 c). Staatsbosbeheer heeft een apart dossier op de website over zorg en arbeidsparticipatie. Naast meer informatie staan er ook enkele bestaande voorbeelden ter inspiratie. <https://www.staatsbosbeheer.nl/over-staatsbosbeheer/dossiers/zorg-en-arbeidsparticipatie> .

- In de uitvraag wordt nergens over kamperen / overnachtingen gesproken. Zijn er op voorhand door de opdrachtgever / gemeente bezwaren tegen deze functie?

Voor beantwoording van de gestelde vraag verwijs ik naar de paragraaf “aandachtspunten” op blz. 5 van de uitvraag. Bij het 8e aandachtspunt staat dat de huidige bestemming dagrecreatie is. Hierbinnen is overnachten niet toegestaan. Incidentele overnachtingen voor kleine groepen is voor Staatsbosbeheer bespreekbaar. Bevoegd gezag is uiteindelijk de gemeente. Mogelijk komen hierbij wel aanvullende voorwaarden (vergunningen, etc.)

- Het ontbreekt mij aan de benodigde horecaervaring, financiën en zakenpartner. Ik zou graag in contact willen komen met mensen die juist wel de ervaring hebben. Is hier ruimte voor? Is het mogelijk dat er gegevens gedeeld worden van de personen?

Staatsbosbeheer behandelt plannen en persoonsgegevens vertrouwelijk. Er is geen database met gegevens, bijvoorbeeld van eerdere uitvragen. Staatsbosbeheer deelt ook geen informatie over personen die de ervaring hebben die u zoekt. U zult hiervoor uw eigen netwerk moeten raadplegen.

- Wat zijn de kosten voor aanleg van elektra, gas en water op deze locatie? Is een aansluiting op het riool een optie, oftewel zijn er rioleringsbuizen in de nabije omgeving? (aangepast)

De kosten voor het aanleggen van de nutsvoorzieningen en de bijdrage waarvoor de ondernemer verantwoordelijk is, zijn in deze fase moeilijk te bepalen. Normaal gesproken verzorgt de leverancier een deel van de installatie. De kosten zijn afhankelijk van:

- de capaciteit en omvang van de gewenste voorzieningen. Dit is mede afhankelijk van de plannen van de ondernemer.
- de afstand tot de locatie waar (voldoende) voorzieningen met de juiste capaciteit aanwezig zijn en eventuele voorzieningen die nog noodzakelijk zijn (pompen, signaal versterkers, etc.).
- de keuze van leverancier.

Staatsbosbeheer gaat er van uit dat er geen gas meer geïnstalleerd wordt. Het zal alleen om elektra, water en riolering gaan. De meeste voorzieningen zijn op 1.300-1.500 meter afstand aanwezig. Het is ons niet bekend of de capaciteit voldoende is om aansluitingen op leidingen (bijvoorbeeld in de nabijheid van de golfbaan) te realiseren. Bij een aanvraag zullen leveranciers dit beoordelen.

Volgens de [website van de rijksoverheid](#) aangaande iba's (individuele behandeling afvalwater) is het aan het bevoegd gezag om te beoordelen of bedrijven een iba of septic tank mogen plaatsen en afvalwater na behandeling mogen lozen.

Staatsbosbeheer heeft ervaring in een ander gebied waar deze kosten ± € 50.000,- waren. Het gaat om een kleine horeca op ± 200 meter afstand van bestaande leidingen, met een te overbruggen hoogte van 30 meter. Voor het Bentwoud kunnen geen rechten worden ontleent aan dit bedrag.

- Gaat jullie uitvraag alleen over een ondernemer voor een horeca-/restaurantconcept of is er ook ruimte voor logeerplekken?

De uitvraag gaat over recreatieactiviteiten voor bezoekers van het Bentwoud waarbij horeca een onderdeel is. Voor beantwoording van het 2<sup>e</sup> deel de gestelde vraag verwijst ik naar de paragraaf "aandachtspunten" op blz. 5 van de uitvraag. Bij het 8e aandachtspunt staat dat de huidige bestemming (nu) dagrecreatie is. Overnachten is niet toegestaan.

- Kunt u informatie beschikbaar stellen over de aanwezige kabels en leidingen in het gebied en in de nabije omgeving? Kan deze informatie (ondergrondse situatie) op een tekening (pdf) worden weergegeven? Het is nu niet duidelijk bijvoorbeeld waar vandaan bijv. NUTS-voorzieningen moeten worden betrokken en waar het CO<sub>2</sub>-net exact loopt.

Aangehecht vind u een oriënterende Klic-melding. Deze is alleen voor planuitwerking te gebruiken. De exacte locaties voor aansluitingen van nutsvoorzieningen zijn in overleg met de leidingbeheerders te bepalen.

- Kunt u op 1 tekening de informatie visualiseren rondom de hoogspanningskabels en CO<sub>2</sub>-net. Is het mogelijk om op deze tekening aan te geven welke zones in acht moeten worden genomen; dit in relatie tot het beschikbare terrein / bebouwing / activiteiten op basis van de voorwaarden die in alle documenten worden genoemd. Nu is het onduidelijk wat er wel en niet mag en kan en eventueel mogelijk is en wellicht is er overlap / dubbeling.

Voor de informatie van de CO<sub>2</sub>-leiding en de hoogspanningskabels, incl. de voorwaarden (artikel 12 in bijlage 3 voorschriften van het bestemmingsplan Bentwoud) wordt verwezen naar het bestemmingsplan (kaart en toelichting) te vinden op [www.ruimtelijkenplannen.nl/viewer](http://www.ruimtelijkenplannen.nl/viewer) (zie ook de link [hier](#)) Verder is als bijlage (titel B01 oriënterende Klic LP\_19O052883\_1) een pdf kaart van een oriënterende melding voor kabels en Leidingen (Klic) opgenomen. De informatie over de voorwaarden is voor ons niet samen te voegen op één tekening.

- Mag er gebruik worden gemaakt van de reeds beschikbare parkeerplaatsen of dient er op het eigen terrein een parkeerplaats te worden gerealiseerd? Uit hoeveel parkeerplaatsen bestaat het huidige parkeerterrein?

Staatsbosbeheer wil dat reguliere bezoekers ook in de toekomst goed kunnen parkeren. We gaan er vanuit dat de extra parkeerbehoefte die ontstaat door de ontwikkeling (te berekenen) geïntegreerd wordt in het plan van de ondernemer. Er is geen strikte scheiding te hanteren waar bezoekers straks wel/niet parkeren. De huidige parkeerplaats kan ook als buffer dienen. De huidige locatie biedt ruimte aan 40 tot max 60 plaatsen, afhankelijk van de afstand tussen geparkeerde auto's.

- Kunt u in een overzichtstekening (pdf) aanleveren waar de gehele maaiveldinrichting van de locatie en de omliggende omgeving qua infrastructuur, wegen, meubilair, groenvoorzieningen, bomen etc. is weergegeven. Nu ontbreekt deze informatie terwijl het wel veel duidelijkheid geeft?

De locatie en omgeving is weergegeven in bijlage 02 a van de bijlagen (luchtfoto). In de extra bijlage (titel Bentwoud ON gezocht 1\_1000 A3\_staand.pdf) treft u tevens een kaart op schaal (op A3). Op de website [www.bentwoud.nl](http://www.bentwoud.nl) is een plattegrond van het Bentwoud met informatie over paden en voorzieningen beschikbaar. Er is geen aanvullende informatie op kaart over meubilair (bankjes, picknicksets etc.). Voor een juist beeld van deze en andere voorzieningen adviseren wij u een wandeling in het gebied te maken. De overheid heeft informatie beschikbaar op [www.pdok.nl](http://www.pdok.nl).

- Uit de toelichting krijg ik soms het beeld dat het aspect jeugd vrij belangrijk is. Wij vinden het moeilijk om alleen hiervoor een rendabele onderneming op te bouwen. Mag er meer?

Ja, er mag en kan meer, ook voor andere doelgroepen. Staatsbosbeheer wil graag een financieel gezonde partner in het Bentwoud. Als daarvoor ook andere activiteiten gewenst zijn dit geen probleem. Aandachtspunten om goed door de selectie te komen zijn hierbij:

- De mate waarin het concept uniek is voor het Bentwoud en bijdraagt aan de ontwikkeling en/of een bezoek aan het Bentwoud.
- De mate (omvang en kwaliteit) van de activiteiten die wel voldoen aan de gewenste uitvraag.

- Kunt u op basis van uw ervaring bij soortgelijke projecten al een indicatie geven van de taxatiewaarde van een horecavoorziening zoals er in de uitvraag aan wordt gedaan. Wat zijn marktconforme prijzen, kunt u een overzicht, staffel of een aantal voorbeelden benoemen zodat er inzicht is qua financiën – bedragen die hiervoor gereserveerd dienen te worden?

De gevraagde financiële vergoeding is afhankelijk van verschillende factoren:

- Huur of erfpacht en contractperiode. Hoe meer zekerheden, hoe hoger de gevraagde vergoeding.
- Grootte van het perceel dat gehuurd wordt. Een ondernemer kan besluiten maar een deel van de beschikbare locatie te huren.
- Omvang van de bebouwing en de intensiteit van het gebruik/omvang horeca deel.
- Afspraken die gemaakt worden over bijdragen aan beheer en onderhoud van activiteiten van het Bentwoud en/of medegebruik door Staatsbosbeheer.
- Overige afspraken over gedane investeringen die aan het einde van een contractperiode aanwezig blijven.

Dit maakt het zeer moeilijk om in deze fase al een bedrag te noemen. Er kunnen ook geen rechten aan ontleend worden.

- In de planning op blz. 8 staan 2 verschillende data genoemd (16 / 05 september) wat is juist qua sluiting inschrijving?

De juiste datum is 16 september 2019 12.00 uur

- Waar mag er gebouwd worden op het perceel? (aangepast)

Er zijn geen voorwaarden vooraf aan de locatie van de bebouwing. Wij attenderen u op de aanwezige zone met kabels en leidingen van dpo op het perceel (zie KLIC melding in de bijlage)

- We zien dat er een ruiterroute op het perceel loopt, blijft dit?

Uitgangspunt is dat deze route voor ruiters beschikbaar blijft. Indien het onoverkomelijk is dat het pad de locatie kruist, gaan we het gesprek met elkaar aan over een alternatief. Er is een wens om de ruiterroute in de toekomst op te waarderen naar een ruiterspad (met zandbed etc.)

- Moeten we voor ieder evenement een vergunning aanvragen?

Er zijn 2 aspecten:

- Staatsbosbeheer zal afspraken maken met de ondernemer over de activiteiten. Te denken valt aan omvang, duur, momenten van afstemming, controles natuurwaarden, frequentie etc. Dit kan flexibel, bijv. per seizoen, jaar of een andere gezamenlijk overeen te komen periode.
- Vanuit de ruimtelijke ordening / veiligheid kan het een noodzaak zijn een vergunning voor evenementen bij de gemeente aan te vragen. De gemeente is hierin onafhankelijk bevoegd gezag en zal haar eigen voorwaarden stellen. Meer informatie over vergunningen, meldingen en procedures is te vinden op [de website](#) van de gemeente Alphen aan de Rijn.

- Is de gemeente vooraf betrokken in de planontwikkeling zodat voorkomen wordt dat er geen vergunningen komen?

Ja. De gemeente Alphen is betrokken geweest bij het opstellen van de uitvraag. In de procedure geeft de gemeente ambtelijk advies over de haalbaarheid op de drie door de commissie geselecteerde plannen en zal de gemeente betrokken zijn bij de verdere beoordelingen. Niet alleen Alphen aan de Rijn (verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening), ook de andere partners (overige gemeenten en provincie Zuid-Holland) zijn vooraf betrokken bij de uitvraag. Uiteindelijk wordt de definitieve keuze ook voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg Bentwoud waarin naast Staatsbosbeheer en de provincie Zuid-Holland ook de verschillende wethouders zijn vertegenwoordigd. Door deze samenwerking gaan we ervan uit dat noodzakelijke vergunningen geen grote hindernis opleveren en risico's beperkt blijven (afhankelijk van eventuele nog aan te leveren informatie).

- **Is er meer te zeggen over de omvang van activiteiten, evenementen en evt. festivals, wat kan wel, wat kan niet?**

Een scherpe afbakening is moeilijk. Wat niet gewenst is, zijn grote festivals met vele bezoekers en overlast door versterkt geluid. Kleinere evenementen en festivals zijn bespreekbaar met Staatsbosbeheer mits er geen (of zeer beperkt) overlast is voor de natuurwaarden en het Bentwoud. Hierbij valt te denken aan natuur, cultuur/kunst, sport, yoga, vergaderen, bijeenkomsten, etc. Bij voorkeur hebben de activiteiten een relatie met de wensen van de gezochte doelgroep/leefstijl of zijn ze complementair.

- **Heeft Staatsbosbeheer inspirerende voorbeelden van ondernemers in een gebied?**

We zijn erg voorzichtig met het noemen van voorbeelden. Er kan een indruk ontstaan dat we vergelijkbare activiteiten zoeken, terwijl de omgeving, het gebied en de gewenste leefstijlen destijds heel anders waren dan daar waar het in deze uitvraag om gaat. Ook de persoonlijke drijfveren van de ondernemer moeten aansluiten.

Recente voorbeelden van creatieve ondernemers zijn:

- “House of Birds” (in ontwikkeling). Rondom thema vogels en bier een proeflokaal met zaalhuur, horeca en activiteiten in de stadsrand van Amsterdam (Diemerbos)
- “FOOTgolf Houtrak” een 27 holes obstakelbaan voor Footgolf waar groepen (vrijgezellen feestjes, verenigingen, bedrijfsuitjes) maar ook gezinnen en families zich meerdere uren kunnen vermaken.

Op de website van Staatsbosbeheer ([www.staatsbosbeheer.nl/zakendoen](http://www.staatsbosbeheer.nl/zakendoen)) is ook een tabblad met inspirerende voorbeelden.

- **Kan ik afspraken maken over beheer van andere deelgebieden van het Bentwoud? (aangepast)**

Dit is maatwerk. Staatsbosbeheer heeft te maken met de aanbestedingswet en de daarin benoemde procedures voor de selectie van in te huren bedrijven voor werkzaamheden. Dit is ook van toepassing op diensten ten behoeve van beheer en onderhoud.

Een andere optie is om door middel van pachtovereenkomsten percelen in gebruik te geven (bijvoorbeeld grasland). Ons verzoek is bij het indienen van een plan uw wensen zo concreet mogelijk te beschrijven zodat we de haalbaarheid kunnen toetsen en kunnen overwegen of we van deze optie gebruik willen maken.

- **Mag ik er zelf gaan wonen?**

Er is geen woonbestemming, deze zal er ook niet komen. Mits eenduidig wordt aangetoond waarom een beheerderswoning noodzakelijk is, is dit onderdeel bespreekbaar. Een eventuele beheerderswoning gaat wel af van het toegestane te bebouwen oppervlak.

- **Ik kom uit de streek, heb ik een voorkeurspositie?**

Voor Staatsbosbeheer is de kwaliteit van de plannen leidend in de keuze. Met kwaliteit bedoelen wij passend bij het Bentwoud en de mogelijkheden bezoekers.

- **Zijn er uitbreidingsmogelijkheden?**

Ja, mits op dezelfde locatie en met de juiste vergunningen is een gefaseerde ontwikkeling mogelijk. Een en ander is afhankelijk van de uitgangspunten bij de start van de overeenkomst.

- **Wie gaat de omgeving beheren en tot waar?**

De ondernemer wordt verantwoordelijk voor het beheer van het gehuurde terrein. Over voorzieningen (paden, etc.) die gezamenlijk gebruikt worden, moeten afspraken gemaakt worden met Staatsbosbeheer, die het Bentwoud ook mede namens de provincie Zuid-Holland beheert.

- **Wat is er aan bestaande infrastructuur?**

Er is alleen een toegangsweg en een openbare parkeerplaats aanwezig.



- **Moet ik huren of erfpachten en voor hoelang? Wat is het verschil?**  
Het essentiële verschil tussen huur en erfpacht is de duur van de overeenkomst. Op hoofdlijnen hebben huurovereenkomsten een kortere duur aler ze verlengd moeten worden (waarbij voorwaarden kunnen wijzigen). Vanwege ontbreken van lange zekerheden zijn de kosten hierdoor meestal lager. Als een huurovereenkomst niet verlengd wordt moet de huurder het terrein in oorspronkelijke staat opleveren, dus zonder bebouwing. Details over verschillende overeenkomsten worden in stap 2 gedeeld met de geselecteerde kandidaten die een businessplan moeten schrijven.
- **Is er een datum waarop de overeenkomst start?**  
Er is geen vaste startdatum. Het streven is de overeenkomst binnen 3 maanden na definitieve selectie te sluiten. Dit is mede afhankelijk van het verkrijgen van noodzakelijke vergunningen. Indien noodzakelijk als garantie voor financieringen/of vergunningen zijn alternatieve en/of tijdelijke overeenkomsten bespreekbaar. Bij start van de bouw moet er een definitieve overeenkomst getekend zijn.
- **Hoeveel bezoekers komen er?**  
Uit NBTC / NIPO onderzoek bleek dat het Bentwoud in 2017 bezocht werd door ± 178.000 unieke bezoekers. Dit aantal groeit nog steeds. Zie ook de bijlagen bij de marktvraag voor meer informatie. Juist door het toevoegen van recreatieaanbod verwacht Staatsbosbeheer dat het bezoekersaantal zal toenemen.
- **Draagt Staatsbosbeheer bij in de kosten voor aanleg nutsvoorzieningen?**  
In principe niet. Deels wordt dit verrekend met de huurkosten voor het perceel. Dit is onderdeel van de onderhandelingen bij het sluiten van een overeenkomst.
- **Welk deel van het Bentwoud mag ik (mede-)gebruiken voor activiteiten?**  
Anders dan delen waarvoor al een overeenkomst is gesloten met een andere partij (bijv. de golfbaan) zijn er zijn geen grenzen bepaald. Medegebruik van andere delen van het Bentwoud moet passen bij de functie van die delen en is afhankelijk van het soort activiteiten, evt. voorkomen van schade aan natuur etc. De boswachters denken mee bij de beoordeling van de voorstellen en evt. alternatieven.
- **Ik heb een plan voor een andere locatie in het Bentwoud, kan ik hier een voorstel voor indienen?**  
Nee, andere locaties zijn geen onderdeel van deze vraag.
- **Op welke wijze moet ik rekening houden met Archeologie en/of uitvoeren van nader archeologisch onderzoek?**  
Op internet is informatie te vinden over archeologie in het plangebied. Zo is op de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland is er een hoge verwachtingswaarde aangegeven. Uit een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor de aanleg van het Bentwoud blijkt voor de locatie van RCP(1) een lage verwachtingswaarde en is het advies dat bij ondiepe bodemingrepen geen aanvullend onderzoek nodig is.  
De gemeente Alphen aan de Rijn, uiteindelijk bevoegd gezag, heeft een dubbelbestemming opgenomen. (zie Artikel 13 Archeologisch waardevol gebied van het bestemmingsplan voor de voorwaarden). Omdat een aanlegvergunning verplicht is, wordt er ook gekeken naar de archeologie. Het wel of niet uitvoeren van nader onderzoek is mede afhankelijk van gewenste maatregelen (o.a. diepte en oppervlakte van graafwerk).  
  
Op verzoek stelt Staatsbosbeheer het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (pdf rapport) beschikbaar aan de geselecteerde kandidaat. Deze kan, in afstemming met de gemeente, bepalen of vervolgonderzoek noodzakelijk is, of volstaan kan worden met een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische resten.