Programma van eisen Semi-maatschappelijk centrum Lage Bergse Bos, mei 2025

recreatieschap Rottemeren

staatsbosbeheer

Creatieve partij (en) gezocht!

Het Recreatieschap Rottemeren heeft afgelopen jaren fors geïnvesteerd in het Lage Bergse Bos. Zo is een prachtig vlonderpad in het runderbos gemaakt, wandel en fietspaden zijn aangelegd en er is nieuw meubilair geplaatst. Momenteel worden alle parkeerplaatsen aangepakt. Ook het tunneltracé van de A13/A16 is door Rijkswaterstaat aangeplant waardoor op termijn het bos weer prachtig doorloopt. Alle plannen zijn vastgelegd in het Definitief Ontwerp Lage Bergse Bos (d.d. 12-12-2019).

Onderdeel van het ontwerp is ook de ontwikkeling van een semi-maatschappelijk centrum aan de noordzijde van het Lage Bergse Bos. Met het centrum willen we meer mensen laten genieten van het gebied en een levendige entree creëren aan de noordzijde.

Het Recreatieschap zoekt partij(en) die een dergelijk centrum willen ontwikkelen. Wij denken voor deze locatie een multi-functionele ruimte met meerdere functies die een binding hebben met het gebied. Zoals scouting, buitenschoolse opvang, dagopvang, informatiecentrum, natuur, cultuur.

Lage Bergse Bos

Het Lage Bergse Bos is een groene oase in een druk stedelijk gebied. Het is aangelegd begin jaren 70 en inmiddels uitgegroeid tot een prachtig bosrijk gebied. Het ligt aan de noordkant van Rotterdam tussen de Rotte, Hillegersberg en de polder Hoekse Park West, in de gemeente Lansingerland.

Het gebied is parkachtig en bestaat uit bos afgewisseld met waterpartijen en grasvelden.

In het Lage Bergse Bos zijn 2 horeca gelegenheden en een hippisch centrum aanwezig. Bij 1 van de horeca zaken kan ook een bootje gehuurd worden.

Er is en wordt nog steeds hard gewerkt om het gebied nog mooier te maken. Hiervoor is in 2019 een ontwerp gemaakt. (https://recreatieschaprottemeren.nl/projecten)

Semi Maatschappelijk centrum

Voor het verdere aantrekkelijk maken van het gebied is in het definitief ontwerp een semi maatschappelijk centrum voorzien aan de Bosweg (noordzijde) van het Lage Bergse Bos.

De Bosweg is een belangrijke entree voor het Lage Bergse Bos en het Rottemeren gebied. Op dit moment is alleen het hippisch centrum gelegen aan deze kant van het Lage Bergse Bos. Een extra trekker om levendigheid te vergroten is gewenst op deze locatie.

Het Recreatieschap denkt daar bij: scouting, kinderdagopvang/buitenschoolse opvang (buiten spelen en leren), dagbesteding voor oudere leeftijdsgroepen en/of natuureducatiecentrum. Het is wenselijk om het gebouw tevens een (neven)functie te geven als service-/informatiepunt voor het gebied, met informatie over de Rottemeren, maar ook bijvoorbeeld services zoals fietspomp, waterdrinkpunt, koffie, laarzen-leen-service, etc.

Een samenwerking tussen diverse partijen is wenselijk!

Gewenste beeldkwaliteit

- Vriendelijke open uitstraling
- Natuurlijk
- Hout, glas, groen
- Daken met zonnepanelen en/of groen dak

De locatie

- Circa 2.000 m^2
- 1 zijde nog te graven sloot
- Momenteel grasland
- Geen nutsvoorzieningen aanwezig

Ontwikkelkaders 1

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 Rottemeren.
Bestemming	De huidige bestemming is bos en dient aangepast te worden. De gemeente heeft ingestemd met het definitief ontwerp en de daarin voorgestelde locatie voor een semi maatschappelijk centrum. Het plan is aangemeld voor vooroverleg in het kader van de omgevingswet. Het aanpassen van het omgevingsplan dient de partij samen met aanvraag omgevingsvergunning te verzorgen.
Ontwikkelthema	Samenkomen, verbinding, water, recreatie, maatschappelijke functies, gezondheid
Ruimtelijk kader	• Omvang perceel: circa 2.000 m2 groot • Natuurlijke afscherming met hagen en/of sloten • Semi openbaar karakter • Zo ruim mogelijke openingstijden (6 tot 7 dagen in de week van 9.00 tot 21.00) • Parkeren op nabij gelegen Zwijnenplaats (100 plaatsen) • Plek voor fietsparkeren en minder validen op de eigen locatie
Duurzaamheid	Gebruik duurzame materialen, eigen opwekking

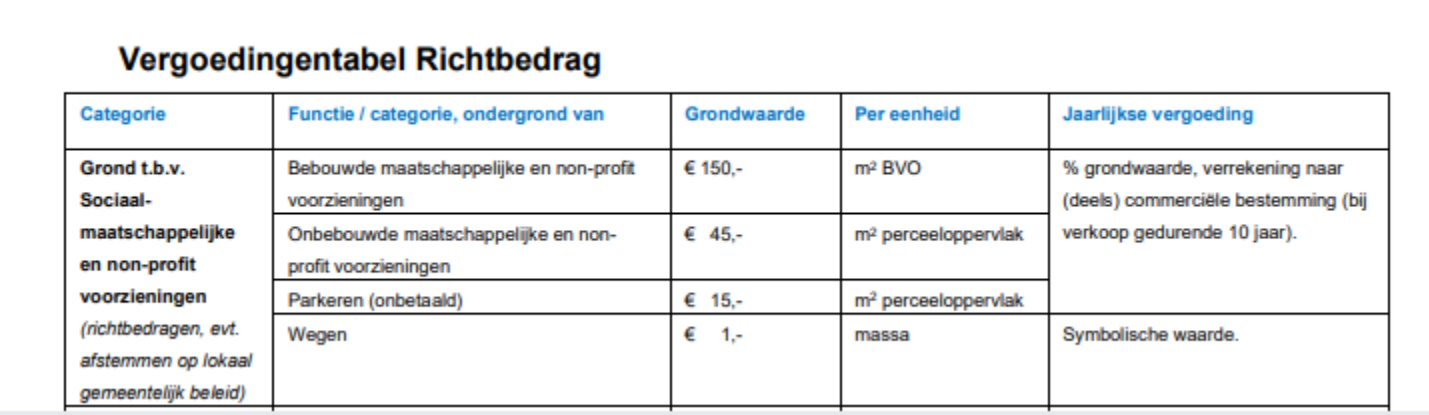
Ontwikkelkaders 2

Wat	Toelichting
Beschikbaarheid	Per direct na openbare aanbesteding
Gebouw	• Het hoofdgebouw staat in de noordelijke kant van het kavel en is zichtbaar vanaf de doorgaande langzaam verkeersroutes. • De entree van de kavel ligt in de westelijke punt, zodat er op de kavel een zonnige entreeruimte/ontmoetingsruimte ontstaat waar bezoekers zich welkom voelen. • Hoofdgebouw maximaal 250 m^2 • Maximaal 1 bijgebouw van 75 m^2 • 1 laag met kap • Natuurlijke materialen • Meerdere voorkanten • Vriendelijke uitstraling, open, glas, groene dak
Erf	• Groene inrichting • Zo min mogelijk verharding • Moestuin, boomgaard, voedselbos • Speelruimte (natuurlijk)
Niet toegestaan	Geen: • Volledige horeca • Commerciële overnachtingen • Geluids- en stankoverlast • Grootschalige bebouwing • Wonen

Ontwikkelkaders 3

Wat	Toelichting
Functioneel kader	• Verschillende functies en combinatie van functies • Dagrecreatie • Maatschappelijke functies (zoals arbeidsparticipatie, zorg, faciliteiten/activiteiten voor kinderen) • Kleinschalig • Onderscheidend in programma en (eigentijdse) uitstraling (niche) • Respect voor de omgeving en de natuur • Relatie met het hele recreatiegebied Rottemeren en met name Lage Bergse Bos • Ontwikkelingen die bijdragen aan het lokale en huidige landschappelijke karakter • Lokale doelgroep

Ontwikkelkaders 4

Wat	Toelichting
Financieel kader	• Uitgifte in erfpacht tegen marktconforme maatschappelijke canon (ter indicatie). Over de totale waarde gaat een percentage van 2,19% waarmee je de aanvangscanon krijgt. • Waardebepaling: 

Vergoedingentabel Richtbedrag

Categorie	Functie / categorie, ondergrond van	Grondwaarde	Per eenheid	Jaarlijkse vergoeding
Grond t.b.v. Sociaal-maatschappelijke en non-profit voorzieningen *(richtbedragen, evt. afstemmen op lokaal gemeentelijk beleid)*	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.

- Vergoeding onderhoud per parkeerplaats € 45 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)

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 het Lage Bergse Bos;
- het aansluit bij het ontwikkelplan Landschapspark de Rotte en het definitief ontwerp Lage Bergse Bos;
- 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 ontwikkelde 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;
- samenwerking met andere partijen organiseert.

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. Het Lage Bergse bos 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

- Marktverkenning
- Eventueel aanscherping programma van eisen
- Vaststellen aangescherpt programma van eisen door bestuur Recreatieschap
- Aanbestedingstraject