

VOORDRACHT ALGEMEEN BESTUUR

Onderwerp	:	Ontwikkellocaties Fase II – Erfpachtovereenkomst
Zuideinde 14	:	
Kenmerk	:	D21-25181
Bijlagen	:	-4-
Besluitdatum	:	5 juli 2021
Vorbereid door	:	Mevr. De Gast

1. ONTWERP-BESLUIT

Het bestuur wordt voorgesteld:

- Kennis te nemen van de erfpachtovereenkomst voor de ontwikkeling van ‘De Koeienstal’ op locatie Zuideinde 14;
 - Vaststellen van de voorgestelde canon en ingroeiregeling;
 - De directeur Staatsbosbeheer te mandateren eventuele laatste (technische) wijzigingen aan te brengen in de erfpachtvoorwaarden;
 - Mandaat te verlenen aan de directeur Staatsbosbeheer tot uitvoering van het vast te stellen besluit;
 - De Voorzitter voor te stellen om aan de directeur Staatsbosbeheer een volmacht te verlenen het schap (bij de notaris) te (laten) vertegenwoordigen bij de passering van de akten;
 - Vaststellen van het uitwerken van een integraal ontwerp voor de herinrichting van de entree naar de Eendragtspolder en de geraamde kosten (€ 24.000) te dekken uit het reeds bestaande krediet Ontwikkellocaties plan van aanpak fase II;
 - Het integraal ontwerp voor de entree naar de Eendragtspolder nader af te wachten.
-

2. ONDERWERP IN KORT BESTEK

Op 30 november 2020 is het DB geïnformeerd over de resultaten van de aanbesteding van locatie Zuideinde 14 en heeft het DB besloten om de onderhandelingen met de initiatiefnemers van het winnende concept op te starten. Het DB heeft verzocht om in de onderhandeling over de verschuldigde canon en ingroeiregeling, de onderhandelingsruimte maximaal te benutten om een hogere financiële waarde en een kortere ingroeiregeling te realiseren.

In dit voorstel wordt ingegaan op het bereikte onderhandelingsresultaat en wordt een voorstel gedaan voor de herinrichting van de ‘entree naar de Eendragtspolder’ als onderdeel van deze ontwikkeling.

Erfpachtovereenkomst

In de afgelopen twee maanden is, binnen de kaders van de Nota Grondbeleid, met de initiatiefnemers van ‘De Koeienstal’ onderhandeld over de te sluiten erfpachtovereenkomst. In deze erfpachtovereenkomst leggen partijen afspraken vast over de verschuldigde

erfpachtcanon, de voorwaarden voor gebruik, eventuele overdracht van de erfpacht en vervreemding van de opstallen in de toekomst. De concept erfpachtvereenkomst incl. ingroeiregeling is als bijlage 1 en 1a bijgevoegd.

Het uiteindelijke onderhandelingsresultaat gaat uit van het oorspronkelijke aanbod zijnde € 1,- voor de opstallen en een erfpachtcanon van € 24.438,- per jaar. Aan de erfpachtvereenkomst wordt een ingroeiregeling voor de canon gekoppeld van 10 jaar. Het bedrijfsplan voor 'De Koeienstal' kent een ontwikkeling in grofweg 2 fasen. In fase 1 wordt de horeca gerealiseerd waarbij een ingroei is berekend over een periode van ca. vijf jaar. In fase 2 wordt de verblijfsrecreatie gerealiseerd over een periode van jaar ca. zes tot tien. Voor de realisatie van de beoogde verblijfsrecreatie is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Tijdens de onderhandelingsfase waren twee punten die tot discussie hebben geleid. Enerzijds de bestuurlijke wens om te komen tot een hogere financiële waarde en een kortere ingroeiregeling. Anderzijds de hoogte van de vergoeding in het geval dat een van beide partijen de overeenkomst (vroegtijdig) zou beëindigen. Het resultaat van de onderhandelingen leidt tot het volgende voorstel:

1. De initiatiefnemers gaan niet akkoord met het inkorten van de ingroeiperiode. Men houdt vast aan het in de aanbestedingsprocedure gedane voorstel van 10 jaar. Dit heeft o.a. te maken met de investeringen die men moet doen op de locatie en het feit, dat vooral de doorontwikkeling met verblijfsrecreatie afhankelijk is van de vergunningverlening en bestemmingsplanwijziging door de gemeente Zuidplas. Men is wel bereid om in het 1^e jaar € 1.400 aan canon te betalen in plaats van € 0,-
2. Om te voorkomen, dat er met de ontwikkeling van deze locatie gespeculeerd wordt is met de initiatiefnemers overeengekomen, dat er in de erfpachtvereenkomst een artikel wordt opgenomen waarin wordt geregeld, dat wanneer de initiatiefnemers de onderneming binnen tien jaar aan derden willen verkopen het Recreatieschap de huidige taxatiewaarde van de opstallen zonder de in de aanbesteding opgelegde randvoorwaarden (d.i. zonder de beoogde ontwikkelopgave) ontvangt. In jaar elf vervalt dit recht. Er is inmiddels opdracht verstrekt aan een taxateur om de huidige waarde van de opstallen te taxeren.

Gezien de investerings- en ontwikkelopgave die op deze locatie zit, lijkt dit het maximaal haalbare onderhandelingsresultaat.

Voorgesteld wordt om op basis van dit onderhandelingsresultaat met deze partij bijgevoegde erfpachtvereenkomst aan te gaan.

Herinrichten entreegebied Poort naar de Eendragtspolder

In het DB voorstel van 19 november 2018 op basis waarvan is besloten om de locatieontwikkeling voor Zuideinde 14 in gang te zetten, is destijds ook aangegeven, dat deze locatie een belangrijke ontwikkeling is voor de zgn. 'Poort naar de Eendragtspolder'. In het ontwikkelvoorstel voor Zuideinde 14 zijn de knelpunten voor het entreegebied benoemd en zijn voorstellen gedaan voor de inrichting van het entreegebied. In de huidige situatie is het gebied verrommeld en is er geen oriëntatie op het achterliggende recreatiegebied. Belangrijkste ingrepen zijn: aansluiten van fietspaden, aanbrenge fysieke verbinding vanaf Zuideinde 14 naar de Eendragtspolder en het aanbrenge van beplanting. Om te zorgen, dat de beoogde ontwikkeling ook succesvol kan zijn, is het nodig dat het Recreatieschap ook investeert in het oplossen van knelpunten in de openbare ruimte. Het voorstel voor de herinrichting van de entree uit 2018 is ter informatie als bijlage 2 bijgevoegd. De investering die nodig is voor de inrichting van het entreegebied is destijds is grofweg geschat op € 250.000 (excl. BTW). Dit bedrag is niet onderbouwd op basis van een uitgewerkt ontwerp.

Voorgesteld wordt, om samen met de nieuwe ondernemer van Zuideinde 14 de ideeën uit 2018 voor de herinrichting van het entreegebied nader uit te werken in een integraal ontwerp voor de entree naar de Eendragtspolder, inclusief kostenraming en hiervoor een

voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Dit uitgewerkte ontwerp (incl. kostenraming) zal te zijner tijd ter besluitvorming aan u worden voorgelegd. De herinrichting van deze entree is ook als opgave benoemd in het Ontwikkelplan Rottemeren en is onlangs bij de provincie Zuid-Holland aangemeld als een potentieel project voor de subsidieregeling Kwaliteitsimpuls Recreatiegebieden die binnenkort wordt opengesteld.

3. VOORAFGAANDE BESLUITVORMING

AB 11 juni 2010 (RM 2010-176572149) - Aankoop Boerderij Zuideinde 14 te Zevenhuizen
DB 30 mei 2016 – RM2016-554240379 - Beoogde grondruil Eendragspolder t.b.v. de bouw van 32+4 woningen (Ruimte voor Ruimte regeling)

AB 9 april 2018 (D18-23308) – 16571 Project Ontwikkellocaties – Plan van aanpak Fase II

DB 19 november 2018 (D19-6436) – Ontwikkellocaties Fase II – stand van zaken

Z20-4323 / D20-22518 DB 15 juni 2020 - Ontwikkellocaties Fase II – resultaten

marktconsultatie Zuideinde 14

D21-25181: DB 30 november 2021 – Ontwikkellocaties Fase II – Resultaten aanbesteding Zuideinde 14

D21-6952: DB 29 maart 2021 - Ontwikkellocaties Fase II – Erfpachtovereenkomst Zuideinde 14

4. JURIDISCHE PARAGRAAF

De directeur Staatsbosbeheer zal de overeenkomst tot het aangaan van de erfpachtakte alsmede de verkoopakte voor de opstallen namens het recreatieschap ondertekenen.

Om de uitgifte in erfpacht te effectueren zal de directeur Staatsbosbeheer het schap bij volmacht vertegenwoordigen.

Sjabloon volmacht bijgevoegd: ja

5. FINANCIËLE PARAGRAAF

Erfpachtovereenkomst

De erfpacht canon wordt bepaald op € 24.438,- per jaar met ingang van 1 januari 2022. Dit is gebaseerd op de door de initiatiefnemers gedane inschrijving in de aanbestedingsprocedure. Vanwege de ontwikkelopgave die op deze locatie rust, wordt aan de erfpachtovereenkomst een ingroeieregeling voor de canon gekoppeld van 10 jaar.

Voor de overdracht van de opstallen betaalt erfpachter een symbolisch bedrag van € 1,-. De kosten die gemaakt moeten worden voor het aanpassen van de opstallen liggen hoger dan de waarde hiervan. Wij hebben de opstallen opnieuw laten taxeren.

Aanpassen entreegebied Poort naar de Eendragspolder

Voor het uitwerken van een Ontwerp voor de verbetering van het entreegebied naar de Eendragspolder is een voorbereidingskrediet nodig van ca. € 24.000 excl. BTW. Dit bedrag is gebaseerd op onderstaande kosteninschatting.

Voorgesteld wordt om dit bedrag te dekken uit het reeds bestaande krediet Ontwikkellocaties fase II.

Wat	aantal	tarief	totaal		
Landschapsontwerp (VO/DO) + kostenraming	1	€ 10.000	€ 10.000	(Externe kosten)	
Onderzoek (landmeetkunde, bodem, flora & fauna) afroning	1	€ 7.000	€ 7.000	(Externe kosten)	
Personeelskosten	70	€ 91	€ 6.370	(Interne kosten)	
Totaal (excl. BTW)			€ 24.000		

6. COMMUNICATIE

N.v.t.

7. WIJZE VAN TOTSTANDKOMING

Ambtelijk voorbereid door Staatsbosbeheer in overleg met initiatiefnemers "De Koeienstal".
Ambtelijk afgestemd met de VAAC.

8. VERDERE PROCEDURE

Uitvoering van uw besluit.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur van het Recreatieschap Rottemeren,

Dhr. R. van Raay
Accountmanager Staatsbosbeheer