

**VOORDRACHT ALGEMEEN BESTUUR
RECREATIESCHAP ROTTERMERE**

Onderwerp	:	Uitgifte in erfpacht van 't Ezelsbruggetje
Kenmerk	:	D23-9795
Bijlagen	:	-
Besluitdatum	:	3 juli 2023
Vorbereid door	:	Mevr. M. Dijkstra

1. ONTWERP-BESLUIT

Het bestuur wordt voorgesteld om:

- **Kennis nemen van de vestiging van erfpachtrechten aan de Stichting 't Ezelsbruggetje;**
 - **Kennis nemen van de verlening van een volmacht van de voorzitter aan de directeur Staatsbosbeheer tot het aangaan, sluiten en vestiging van de erfpachtovereenkomst en de leveringsakte, conform volmacht;**
 - **Kennis te nemen van de DB intentie om een integrale verkenning uit te voeren naar een mogelijke kwaliteitsimpuls voor dit gebied, ten laste van het project 'Ontwikkellocaties Fase II';**
-

2. ONDERWERP IN KORT BESTEK

Resultaat onderhandelingen erfpachtovereenkomst

In het najaar van 2022 heeft u ingestemd met de gunning van de ontwikkeling van de Bleiswijkse Zoom, die toezag op de uitgifte van 't Ezelsbruggetje, gelegen aan de Kooilaan 3a te Bleiswijk.

In december 2022 en januari 2023 zijn met de potentiële ondernemer gesprekken gevoerd. Met de huidige exploitant van 't Ezelsbruggetje zijn in goed overleg afspraken over overname van de bestaande panden en dieren gemaakt (eigendom van de huidige exploitant). De potentiële ondernemer heeft een beheerder aangetrokken om de dagelijkse gang van zaken van 't Ezelsbruggetje te regelen. Met de ondernemer is vooruitgeblikt naar de kinderboerderij in de toekomst.

Een punt van aandacht van het ingediende bedrijfsplan was de gefaseerde ontwikkeling, waarbij in eerste instantie de huidige functie wordt voortgezet en pas in een latere fase wordt doorontwikkeld. Deze langzame ingroei zorgt ervoor dat toekomstige keuzes weloverwogen worden genomen. Het zorgde voor een positieve ontvangst bij de huidige exploitant alsook bij bezoekers.

Na gevoerde gesprekken en mailwisselingen is er nog steeds geloof in de voorgestelde gefaseerde groei onder de vleugels van Boerderij het Lansingerland. Jaarlijks zullen gesprekken gevoerd worden over de gang van zaken en de verdere uitwerking van het ondernemersplan.

Een ander belangrijk punt van aandacht tijdens de gesprekken was de in de aanbesteding opgenomen mogelijkheid om extra m² toe te voegen, daarover aan het einde van dit punt nog meer. In onderling overleg is uiteindelijk overeen gekomen om circa 0,02 ha extra grond aan het erfpacht toe te voegen. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is aan de hand van de CROW normen voor kinderboerderijen (in de nabijheid van stedelijke omgeving), maar ook de toegevoegde functies zoals de kleine horecafunctie en beschutte werkplekken, naar beneden bijgesteld.

De bij de aanbestedingsstukken concept-erfpachtovereenkomst is verder op maat gemaakt, hierin zijn ook de afspraken over de extra m² en het aantal benodigde parkeerplaatsen opgenomen. Het DB heeft hiermee ingestemd en de ondertekening van de overeenkomst heeft plaatsgevonden middels een officieel persmoment. De notariële afwikkeling van de erfpachtakte is middels een machtiging van de voorzitter door Staatsbosbeheer afgehandeld.

Vervolg: jaarlijks worden werkoverleggen met ondernemer en Staatsbosbeheer gevoerd, waarop in het bijzonder aandacht aan de gefaseerde ontwikkeling (bouwwerken) wordt besteed.

Doorontwikkeling noordelijk perceel

De ondernemer heeft tijdens de onderhandelingen aangegeven geïnteresseerd te zijn in de doorontwikkeling van het grasweiland ten noorden van 't Ezelsbruggetje (zie groene perceel hiernaast). Dat perceel heeft nu de functie dagcamping en evenemententerrein en is ruim 3 maal zo groot als de uitgifte van 't Ezelsbruggetje zoals in de aanbestedingsstukken beschreven. Hierdoor zouden de exploitatiemogelijkheden veel ruimer zijn dan bij de oorspronkelijke uitvraag van 't Ezelsbruggetje opgenomen. Het wordt daarom juridisch gezien niet passend geacht om binnen deze aanbesteding/uitgifte mee te laten liften. Desondanks kan het perceel een betere invulling krijgen, omdat het nu slechts beperkt in gebruik is als dagcamping/evenemententerrein.



Daarom en in aansluiting op eerdere besluitvorming over de ontwikkellocatie Bleiswijkse Zoom (DB 2018-11-19) is geconstateerd dat de inrichting van het gebied gedateerd is en wel een opknappbeurt kan gebruiken'. Naar aanleiding van de gehouden aanbesteding en de daarmee verband houdende ontwikkelingen wordt voorgesteld om vanuit het project 'ontwikkellocaties fase II' nader onderzoek te doen naar mogelijke ontwikkelingen, passend bij het ontwikkelplan Landschapspark de Rotte. Binnen het project 'Ontwikkellocaties Fase II' is nog een beperkt budget beschikbaar voor zo'n onderzoek.

Aan het DB is gevraagd om in te stemmen een integrale verkenning uit te voeren naar een mogelijke kwaliteitsimpuls voor dit gebied. Het DB ontvangt in een komende vergadering hierover een nader uitgewerkt voorstel.

3. VOORAFGAANDE BESLUITVORMING

AB 9 april 2018	RM 060.16571 Project Ontwikkellocaties – plan aanpak Fase II
DB 19 november 2018	RM 16571 – Ontwikkellocaties – Stand van zaken Fase II
DB 30 mei 2022	RM 060.16571 Ontwikkellocaties Fase II – locatieontwikkeling Bleiswijkse zoom
DB 10 oktober 2022	RM resultaat aanbesteding Locatieontwikkeling Bleiswijkse zoom

4. JURIDISCHE PARAGRAAF

Volmacht formulier.

5. FINANCIËLE PARAGRAAF

De aanvangscanon én vergoeding voor het gebruik van een aantal parkeervakken bedraagt € 6.935 per jaar. Dit is iets lager dan in de aanbestedingsstukken vermeld was, wat te maken heeft met de extra m² grond, maar ook met de lagere onderhoudskosten in verband met de verlaging van het aantal benodigde parkeervakken.

Voor de eerste twee jaar is een ingroeieregeling van 10% / 40% overeengekomen, passend bij de gefaseerde ontwikkeling.

6. COMMUNICATIE

De ondertekening van de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden, in bijzijn van de vertegenwoordiger van Lansingerland én de nieuwe ondernemer, in combinatie met een feestelijke opening in verband met de overname van het Ezelsbruggetje.

7. WIJZE VAN TOTSTANDKOMING

Intern Staatsbosbeheer en de Stichting 't Ezelsbruggetje.

8. VERDERE PROCEDURE

Uitvoering van uw besluit.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur,

Dhr. R. van Raay
Bestuurssecretaris

