



VOORSTEL ALGEMEEN BESTUUR

Onderwerp	:	Erfpachtuitgifte Oud Hoenderhoek – Mr. Simons
Kenmerk	:	Z23-1591 / D23-6625
Bijlagen	:	-
Besluitdatum	:	19 april 2023
Vorbereid door	:	Sergio Andreoli

1. ONTWERP-BESLUIT

Het bestuur wordt voorgesteld kennis te nemen van onderstaande besluiten van het dagelijks bestuur:

- In te stemmen met de uitgifte van een nieuwe erfpachtovereenkomst voor twee kadastrale percelen (beide percelen in totaal 00.18.76 ha), gecombineerd met een afhankelijk recht van opstal;
 - In te stemmen met een erfpachttermijn van 30 jaar (t/m 2052);
 - In te stemmen met het verlenen van volmacht en mandaat aan de directeur van Staatsbosbeheer om voornoemde zakelijke rechten nader uit te werken en notarieel af te wikkelen.
-

2. ONDERWERP IN KORT BESTEK

Inleiding

In het voorjaar van 2022 zijn de kadastrale percelen gelegen aan de Oud Hoenderhoeksedijk 1 te Geervliet door middel van een openbare aanbestedingsprocedure aangeboden in het publieke domein. Uitvraag was een jaarrond horeca exploitatie met randvoorwaarden. Na ontvangst van twee inzendingen is de aanbesteding na zorgvuldige afwegingen gegund aan de wederpartij. Dit ten behoeve van een horecaconcept genaamd Mr. Simons. De naam Mr. Simons verwijst terug naar een succesvolle zakenman genaamd Simons woonachtig te Brielle, die zich eind 19^e eeuw inzette voor de toeristensector in de omgeving. Het concept is daardoor erg regio gebonden en zoekt op elk van z'n locaties verbinding met geschiedenis en directe omgeving. De verkochte producten worden zoveel mogelijk lokaal betrokken.

De wederpartij wil direct na formalisatie van de erfpachtovereenkomst met afhankelijk recht van opstal, gaan starten met het plaatsen van een circulair prefab paviljoen. Dit paviljoen voldoet aan de vereisten zoals gesteld in omgevingsplan en aanbesteding en zal in mei 2023 operationeel moeten zijn.

Met de wens van het recreatieschap om voor deze centrale plek in het Bernisse gebied een jaarrond drijvende en enthousiaste motor te vinden die het gebied weer lokaal en toeristisch op de kaart zet, lijkt deze ontwikkeling een duurzame keuze.

De percelen zijn circa 1.800 m² groot. De opstallen worden door de erfpachter voor eigen rekening en risico gebouwd en onderhouden.

Erfpacht met afhankelijk recht van opstal

De percelen worden uitgegeven conform standaard erfpachtvoorwaarden en voor de duur van 30 jaar. Het opstal zal circa 600 m² bedragen en voldoet in alle opzichten aan bestemmingsplan.

Belangrijke voorwaarden welke zullen opgenomen in de erfpachtovereenkomst:

- looptijd van 30 jaar waardoor deze zal eindigen op 31-12-2052;
- jaarlijkse indexering van de canon;
- 10-jaarlijkse herziening mogelijkheid van de canon.

Perceel

Het betreft hier een perceel grond gelegen aan de Oud Hoenderhoeksedijk 1 te Geervliet, kadastraal bekend Bernisse A 746 en A 819 ter grootte van in totaal 1.876 m2. Het perceel is gelegen aan het water en leent zich voor vele activiteiten. Voorts is het perceel goed gesitueerd om later op omliggende percelen andere activiteiten te ontwikkelen. Inrichting van het direct omliggende gebied inclusief steigers, wordt momenteel in samenspraak uitgewerkt met de erfpachter. Het perceel is onderdeel van het bestemmingsplan 'Recreatiegebied Bernisse' (vastgesteld 2015-07-01 door de gemeente Nissewaard en onherroepelijk in werking). Het beoogde gebruik is daarmee volledig in overeenstemming met het omgevingsplan.

3. VOORAFGAANDE BESLUITVORMING

Z22-1090 / D22-5647 DB 22 juni 2022 - Locatieontwikkeling Oud Hoenderhoek – uitslag meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure.

Z23-1591 / D23-6625 DB 22 februari 2023

4. JURIDISCHE PARAGRAAF

Uw recreatieschap heeft mandaat verleend aan Staatsbosbeheer om voor lopende erfpachtovereenkomsten de canon conform grondbeleid en actuele grondprijnsbrief aan te passen en toestemming te verlenen voor functieverbreding. Het mandaat voor het verlengen van lopende erfpachten ligt bij het Dagelijks Bestuur.

5. FINANCIËLE PARAGRAAF

De grondwaarde is door een onafhankelijke NRVV-taxateur en op basis van optimale aanwendbaarheid, gewaardeerd. Dit leidt aan de hand van het vergoedingspercentage 2022, gecombineerd met een percentage voor het gebruik van openbare parkeerplaatsen, tot de jaarlijkse canon.

Voor het tussentijds aanpassen van de canon wordt een standaard herzieningsclausule per 10 jaar opgenomen.

6. COMMUNICATIE

Niet van toepassing

7. WIJZE VAN TOTSTANDKOMING

Ambtelijk voorbereid door Staatsbosbeheer.

8. VERDERE PROCEDURE

1. In overleg met de wederpartij nadere uitwerking te geven aan het besluit.

Hoogachtend,

Dhr. J.L. Bal
Bestuurssecretaris