

## VOORDRACHT ALGEMEENDAGELIJKS BESTUUR

---

<b>Onderwerp</b>	:	<b>Uitbreiding hotel ARA te Zwijndrecht</b>
<b>Kenmerk</b>	:	D20-2302
<b>Bijlagen</b>	:	geen
<b>Besluitdatum</b>	:	8 april 2020
<b>Vorbereid door</b>	:	M. Dijkstra

---

### 1. ONTWERP-BESLUIT

Het algemeen bestuur wordt voorgesteld:

- In te stemmen met het opstarten van onderhandelingen met de exploitant van hotel ARA ten behoeve van de gewenste uitbreiding van het hotel;
  - In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 30.000 om de hiermee gepaard gaande werkzaamheden en kosten te bekostigen.
- 

### 2. ONDERWERP IN KORT BESTEK

Hotel ARA, gelegen in het recreatiegebied Veerplaat aan de Veerweg 10 in Zwijndrecht, heeft de wens tot uitbreiding van hun hotel- en evenementencapaciteit. Zij denkt daarbij aan de realisering van een "hoteltoren" tegen het bestaande hotel aan, én een extra verdieping op het bestaande restaurant, met een identieke uitstraling. De exacte omvang, locatie en uiterlijk zijn in dit stadium nog niet bepaald. De uitbreiding is vrij fors en heeft impact op het bestaande gebied. Tegelijkertijd geeft het kansen tot vergroting van de schapsinkomsten en de versterking van recreatieve waarden in het gebied.

#### Randvoorwaarden:

Indien u genegen bent mee te werken aan de uitbreiding van het ARA hotel dan worden aan ARA de volgende randvoorwaarden gesteld:

- Grondbeleid NRIJ:
  - o uitbreiding: op basis van het vigerende grondbeleid tegen marktconforme prijzen conform grondprijzenbrief 2020 en taxatie;
- Infrastructuur:
  - o Omleggen bestaande fietspad, liefst langs de oever (op kosten exploitant).
  - o Uitbreiding benodigde parkeercapaciteit, liefst zoveel mogelijk uit het zicht vanuit het recreatiegebied gezien (aanleg en onderhoud op kosten exploitant);
- Ruimtelijke en recreatieve inpassing: zo groen mogelijk, rekening houdend met het aanwezige ruimtelijke lijnenstelsel van de dijken (op kosten exploitant).
- De herinrichting van de omgeving moet naderhand goed beheer(s)baar zijn en mag niet tot hogere beheer(s)lasten voor het recreatieschap leiden. Eventueel is afkoop van (hogere) onderhoudskosten voor 30 jaar mogelijk;
- Mogelijk noodzakelijk onderzoek en sanering vervuiling grond op kosten exploitant;
- Instemming Gemeente Zwijndrecht met plannen / verstrekking omgevingsvergunning;
- Instemming Schapsbestuur met definitief plan en voorwaarden uitgifte in erfpacht (c.q. concept erfpachtake);

Daarnaast kunnen, indien uw bestuur dit wenselijk vindt de volgende extra voorwaarden worden gesteld:

- Investering in duurzaamheid is een pré. Te waarderen door één jaar korting op de canon te geven, bovenop een eventuele ingroeieregeling.;
- alleenrecht hotel ARA schrappen (verplichting om geen soortgelijke bedrijven/exploitaties te (doen) vestigen op schapsgronden in de polders Buitenland en Veerplaat). Te waarderen door één jaar korting op de canon te geven, bovenop een eventuele ingroeieregeling

Bestuursinstemming: *stemt u in met de intentie van uitbreiding hotel ARA en wenst u deze nader te verkennen en uit te werken tot een (ruimtelijk) plan en een hernieuwde uitgifte in erfpacht? Heeft u nadere randvoorwaarden die u bij voorbaat wilt meegeven?*

### **Werkzaamheden**

Staatsbosbeheer kan voor u de nadere –recreatieve- uitwerking verzorgen voor het krediet van € 30.000,=, resulterend in de oplevering van de volgende producten:

- een goed ingepast en gedragen uitbreidingsplan;
- een overeenkomst tot (her)uitgifte in erfpacht en afhankelijk opstalrecht;
- één nieuwe erfpachtakte met accessoir opstalrecht;
- de daadwerkelijke aanbouw en herinrichting;

De werkzaamheden\* zijn in bijlage 2 nader omschreven en worden verspreid over meerdere jaren uitgevoerd. Staatsbosbeheer zal daarbij nauw samenwerken met gemeente Zwijndrecht, waarbij ieder haar eigen taken en aandachtsvelden heeft.

Bestuursinstemming: *stemt u in met de nadere –recreatieve- uitwerking door Staatsbosbeheer en een krediet van € 30.000 ter beschikking te stellen?*

### **3. VOORAFGAANDE BESLUITVORMING**

- AB 22-11-92: instemmen met uitbreiding erfpacht restaurant Veerplaat t.b.v. recreatie-/hotel bij restaurant paviljoen Veerplaat;
- AB 19-11-93: intrekking besluit 1992, instemmen met erfpacht t.b.v. uitbreiding restaurant;
- AB 10-12-93: instemmen met verkoop paviljoen restaurant de Veerplaat aan huidige exploitant;
- AB 19-02-97: principeakkoord (met randvoorwaarden) hotel vestiging 40 hotelkamers;
- AB 10-12-99: instemmen met overdracht erfpacht aan Van Breukelen;
- AB-09-12-00: principeakkoord grootschalige, zakelijk georiënteerde hotel-restaurant met 80 hotelkamers;
- AB 05-10-01: instemmen met uitgifte in erfpacht.
- DB 30-03-20: Instemmen met intentie tot uitbreiding ARA hotel en daaraan te stellen randvoorwaarden.

### **4. JURIDISCHE PARAGRAAF**

Geen.

### **5. FINANCIËLE PARAGRAAF**

In uw begroting 2020 is voorzien in budget voor “Economisch beheer”. Dit budget is bedoeld voor het beheer van uw grondposities en het beheer van lopende exploitaties op uw gronden. Het aangaan van nieuwe exploitaties, inclusief bijbehorende inpassing, valt daar niet onder en wordt ook niet elders in de begroting benoemd. Daarnaast is het reguliere budget ‘extern onderzoek en advies’ niet toereikend om bovengenoemde taxaties en notariskosten uit te bekostigen en moet dat jaarlijks budget

\* in deze werkzaamheden worden mogelijke ontwikkelingen elders in het gebied, zoals het gebouw dat door de Stichting Hooge Nesse wordt gebouwd en de exploitatie daarvan, niet meegenomen.

beschikbaar blijven voor kosten die zich ten aanzien van lopende contracten in het betreffende jaar aandienen. Daarom wordt een aanvullend budget aangevraagd. Daarom wordt gevraagd in te stemmen met het beschikbaar stellen van een budget van € 30.000,= ten laste van de investeringsreserve en daartoe een gelijk bedrag over te hevelen van de Algemene Reserve naar de investeringsreserve en dit krediet open stellen tot en met 31 december 2022;

- Ca. € 17.000,= ter dekking van ca. 190 uren die gemoeid zijn met de onderhandeling en het opstellen van de erfpachtakte;
- Ca. € 6.000,= ten behoeve van de taxatie van de bestaande en nieuw uit te geven terrein.  
€ 7.000,= ter dekking van de kosten voor het opstellen en inschrijven van de erfpachtakte.

---

## 6. COMMUNICATIE

Samenwerking gemeente Zwijndrecht: afstemmen ontwerp en ruimtelijke en recreatieve inpassing, elkaar informeren en op de hoogte houden van te nemen stappen.

---

## 7. WIJZE VAN TOTSTANDKOMING

Ambtelijk voorbereid door Staatsbosbeheer, in overleg met gemeente Zwijndrecht en exploitant. Over het voortraject voorafgaand aan dit bestuursvoorstel is reeds met de gemeente Zwijndrecht contact geweest om inhoudelijk een en ander af te stemmen (contactpersoon: Floor van Kempen).

---

## 8. VERDERE PROCEDURE

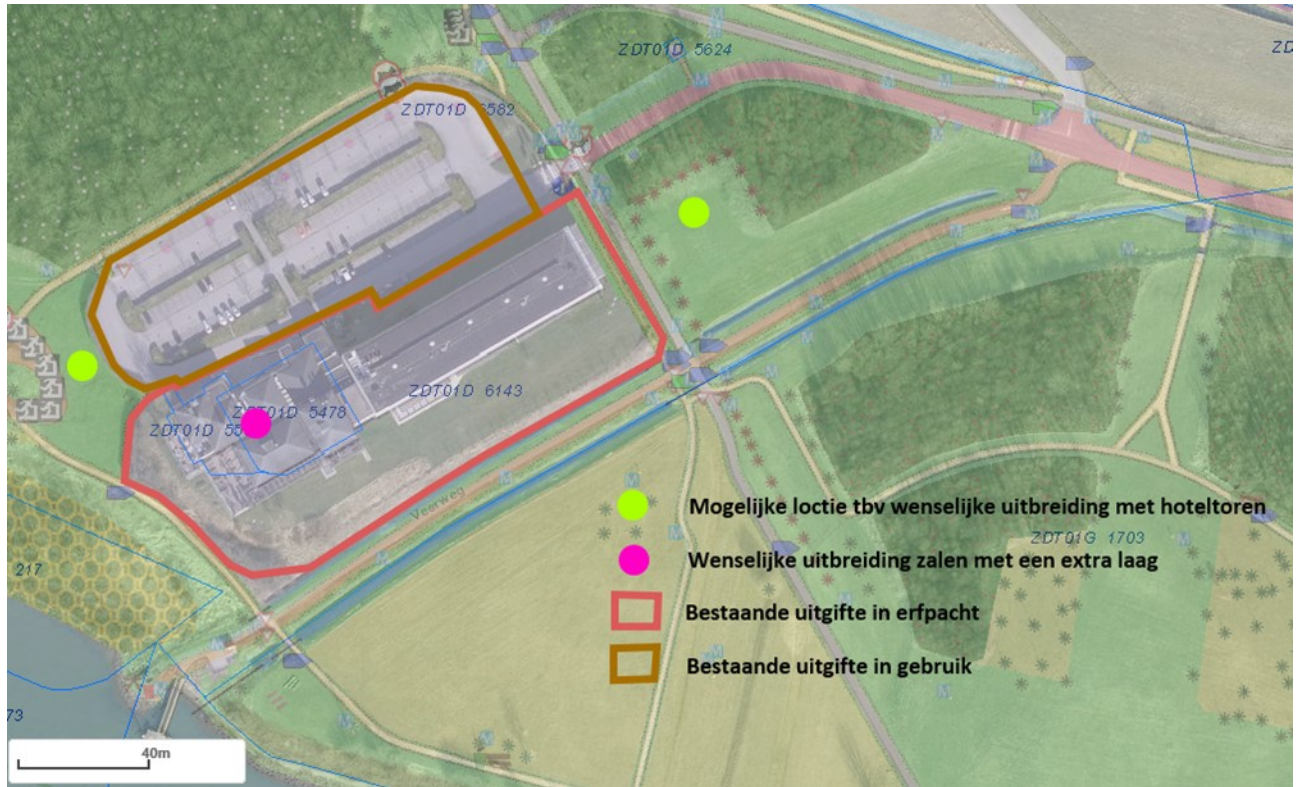
- Exploitant informeren over uw intentie uitspraak en gesprekken en onderhandelingen met exploitant opstarten, in nauwe samenwerking met de gemeente.

---

Hoogachtend,

Ramses Raay  
Waarnemend accountmanager

# Bijlage 1: Locatieschets



## Bijlage 2: Werkzaamheden

### **De werkzaamheden bestaan onder andere uit:**

Gesprekken/onderhandelingen met exploitant, afstemmen/beoordelen planontwikkeling en inpassing in het recreatiegebied Veerplaat en Hooge Nesse, taxatie ondergrond (bestaand en nieuw), opstellen overeenkomst en begeleiding van notariële vestiging van erfpacht en inmeting door kadaster.

### **Betrokken functionarissen / taken / aandachtsvelden:**

- Landschapsarchitect(k)/teamleider: contacten met gemeente om een goede (recreatieve) inpassing in het bestaande recreatiegebied Veerplaat en Hooge Nesse te realiseren;
- Beheermedewerker (k)/teamleider: contacten in- en extern vanuit de benadering van een goede en in de toekomst beheersbare inpassing in het bestaande recreatiegebied Veerplaat en Hooge Nesse;
- Grondzakenmedewerker(k)/rentmeester/teamleider: onderhandeling met exploitant en gemeente om de implementatie van deze ontwikkeling om te zetten in een -door het bestuur geaccordeerde- overeenkomst en erfpachtakte (waarbij de 4 bestaande erfpachtaktes worden geïntegreerd), met inbegrip van een taxatie.
- Geoweb-medewerker: contacten intern: zo nodig opstellen kaart X- en y coördinaten + opname in TBM;
- Medewerker registratie: administratieve verwerking contracten

K= kernteam