

## VOORSTEL ALGEMEEN BESTUUR

---

Onderwerp	:	Herbouw en uitbreiding restaurant Johannapolder
Kenmerk	:	Z19-1850
Bijlagen	:	2
Besluitdatum	:	3 juli 2019
Vorbereid door	:	M. Dijkstra

---

### 1. ONTWERP-BESLUIT

Het bestuur wordt voorgesteld:

- Kennis te nemen van de herbouwplannen van ondernemer Abel, onder de in dit bestuursvoorstel genoemde uitgangspunten.
  - Kennis te nemen van de wijziging van de bestaande erfpachtakten en gebruiksafspraken, een en ander leidend tot de gewijzigde uitgifte in erfpacht.
  - Kennis te nemen van de verlening van mandaat en volmacht aan de directeur van Staatsbosbeheer voor de nadere uitwerking en afwikkeling van de onder punt 2 hieronder bedoelde afspraken binnen de in deze voordracht beschreven kaders.
- 

### 2. ONDERWERP IN KORT BESTEK

Middels diverse bestuursmededelingen is het dagelijks bestuur op de hoogte gehouden over de brand in september 2018 bij het restaurantbedrijf en de dienstwoning van Abel alsmede over de herbouwplannen. Omdat de impact van de herbouw- annex uitbreidingsplannen groot is wordt aan u expliciet om instemming voor de heruitgifte in erfpacht gevraagd.

#### Herbouwplannen

De ondernemer heeft door een architect een schetsontwerp laten opstellen, dat naar aanleiding van enkele ambtelijke opmerkingen en een voorlopige aanvraag omgevingsvergunning op enkele punten is aangepast (DO 12 april 2019). In bijlage 1 treft u enkele schetsontwerpen aan. De hoofdlijnen van het schetsontwerp en de veranderingen betreffen:

- Nieuwe stijl bouwwerk: paviljoenachtige uitstraling, compact vormgegeven, 1 laag met kap (1<sup>e</sup> etage = bedrijfsruimte), bouwwerk richt zich op Groene Loper en zodanig gepositioneerd dat het achterliggende gebied zichtbaar is, materiaal past bij groene karakter van het gebied, kleur is zwart/donker/aardetinten. Bij de herbouwplannen heeft ondernemer rekening gehouden met het beeldkwaliteitsplan visie van gemeente Albrandswaard;
- Dienstwoning en tuin van ondernemer worden omgezet in restaurantbedrijf;
- Vergroting vloeroppervlakte restaurantbedrijf met ca. 236 m<sup>2</sup>, waarvan ca 75 m<sup>2</sup> op de begane grond en ca 161 m<sup>2</sup> op de 1<sup>e</sup> etage;
- Vergroting terrassen bij restaurantbedrijf met 350 m<sup>2</sup> (waarvan 159 m<sup>2</sup> overkapt en 191 m<sup>2</sup> in de openlucht);
- Ca. 473 m<sup>2</sup> extra bebouwde verblijfsruimte restaurantbedrijf;
- Uw ernaast gelegen dienstwoning en tuin blijft vooralsnog behouden (is recent verhuurd aan ondernemer). Mede gezien het wegbestemde bouwvlak (bestemmingsplan Johannapolder) is langdurig gebruik / voortbestaan van de dienstwoning als wel inkomstengeneratie onzeker. Herbouwplannen van deze dienstwoning zullen nog met de

gemeente Albrandswaard besproken moeten worden. Daarom valt deze dienstwoning buiten de scope van dit bestuursvoorstel.

### **Overeenkomst**

Vanwege meerdere gewijzigde omstandigheden is een heruitgifte aan de orde, waarover met de ondernemer op hoofdlijnen overeenstemming is verkregen. In de bijlage treft u de laatste conceptversie aan. De belangrijkste uitgangspunten betreffen:

- Eerbiedigen inhoud bestaande aktes en eind 2015 gemaakte afspraken;
- Samenvoeging tot één erfpachtakte op naam van Abel Beheer BV (nu twee erfpachtakten waarvan één op naam van Abel Beheer BV en één op naam van Abel privé);
- Vergroting totale erfpachtterrein met 597 m<sup>2</sup> i.v.m. kleine correctie kadastrale (buiten)grenzen om te komen tot doelmatige (kadastrale) begrenzing;
- Reeds afgelopen jaren doorgevoerde wijzigingen (bij restaurant Tasman, verplaatst activiteitenterrein) worden meegenomen;
- Correctie oppervlaktes door diverse functiewijzigingen en –verschuivingen (met doorwerking in de canon). De voornaamste wijzigingen betreffen:
  - o Dienstwoning en tuin Abel omgezet in restaurantbedrijf;
  - o Buitenterras van restaurantbedrijf van 666 m<sup>2</sup> naar 857 m<sup>2</sup>;
  - o Overkapte terrassen van 0 m<sup>2</sup> naar 159 m<sup>2</sup>;
  - o Ca. 473 m<sup>2</sup> extra bebouwde verblijfsruimte restaurantbedrijf;
  - o Ca. 300 m<sup>2</sup> extra buitenterras bij restaurant Tasman;
  - o Ca. 100 m<sup>2</sup> extra inpandige verblijfsruimte bij restaurant Tasman.
- Nieuwe canon: € 57.491,= (berekeningen op basis van Grondprijzenbrief 2018);
- Ingroeieregeling 2020: € 50.220,= / 2021: € 53.856,= / 2022: € 57.491,= / 2023: € 57.491,= + indexering;
- Onderhoudslasten voor *extra* benodigde capaciteit parkeerplaatsen worden in rekening gebracht;
- Notariskosten: NRIJ draagt € 750,= of indien hoger tot maximaal 50% van de notariskosten bij;
- Kadasterkosten: NRIJ betaald 100% van de kosten.

De overeenstemming is tijdens de bestuursvergadering op 1 juli 2019 door het dagelijks bestuur ondertekend en tevens is mandaat en volmacht verleent aan de directeur van Staatsbosbeheer, voor de nadere uitwerking en afwikkeling van de onder punt 2 hieronder bedoelde afspraken binnen de in deze voordracht beschreven kaders. De notaris zal de overeenkomst nader uitwerken in een erfpachtakte.

---

### **3. VOORAFGAANDE BESLUITVORMING**

- 11 december 2015: instemming met heruitgifte en omzetting huur in twee afzonderlijke erfpachtaktes (waarvan 1 akte reeds is gepasseerd en de andere nog niet in verband met aanleg Groene Loper).
- 8 december 2017: instemming DB met grondprijzenbrief 2018.
- 1 juli 2019: instemming DB tot wijziging van de bestaande erfpachtakten en gebruiksafspraken, een en ander leidend tot de gewijzigde uitgifte in erfpacht en verlening van mandaat en volmacht aan de directeur van Staatsbosbeheer voor de nadere uitwerking en afwikkeling van de onder punt 2 hieronder bedoelde afspraken binnen de in deze voordracht beschreven kaders.

---

### **4. JURIDISCHE PARAGRAAF**

Geen

---

## **5. FINANCIËLE PARAGRAAF**

Jaarlijkse inkomsten (canon) wordt vast gesteld op € 57.491,= per jaar (inkomstenverhoging 2021 met € 3.636,= en in 2022 en verder met € 7.271,= per jaar). Ingroeiregeling:

2020: € 50.220

2021: € 53.856,=

2022: € 57.491,=

2023: € 57.491,= + indexering.

NRIJ draagt € 750,= of indien hoger max. 50% van de notariskosten bij en 100% van de kadastrale inmeting. De kosten bedragen naar verwachting maximaal € 5.000,= en worden uit het potje 'extern onderzoek en advisering' onttrokken.

---

## **6. COMMUNICATIE**

Communicatie met omwonenden zal door ondernemer plaatsvinden.

---

## **7. WIJZE VAN TOTSTANDKOMING**

Werkoverleggen met ondernemer & ambtelijk voorbereid door Staatsbosbeheer.

---

## **8. VERDERE PROCEDURE**

- Uitvoering van het besluit
- 

Hoogachtend,

Dhr. H. van Raay  
Waarnemend accountmanager

# Bijlage 1: Schetsontwerpen







# Bijlage 2

## Concept-overeenkomst heruitgifte in erfpacht op hoofdlijnen



### **Concept-aanbieding d.d. 17 mei 2019 (herziening 23 mei 2019)**

#### **Definities:**

- Vigerende erfpachttakte 1 (d.d. 7 juni 1982 + vervreemding 15 juli 1999 aan dhr. Abel en mw. Greveling): betreffende restaurantbedrijf en dienstwoning;
- Vigerende erfpachttakte 2 (d.d. 17 juli 2009 + vestiging en wijziging erfpacht d.d. 15 juli 2016 + aanvulling en rectificatie d.d. 16 juli 2018): betreffende pitch en putt, klimbos en restaurant Tasman.
- Restaurantbedrijf: restaurant gelegen aan Albrandswaardsedijk 194 + 196 Poortugaal;
- Restaurant Tasman: restaurant gelegen aan de Albrandswaardsedijk 160 Poortugaal;
- Koepelhoreca: restaurant in de vorm van een koepel gelegen aan Albrandswaardsedijk 194 Poortugaal, ook wel trouwkoepel genaamd;

#### **Considerans**

- Abel is van plan het in september 2018 afgebrande restaurantbedrijf te herbouwen. De afgebrande dienstwoning van familie Abel wordt niet herbouwd;
- Abel heeft voor de herbouw schetsontwerpen verstrekt (versie d.d. 12 april 2019);
- Geconstateerd is dat bij het restaurantbedrijf meerdere terrassen in de openlucht in de loop van de jaren volledig overkapt en met zijwanden afgesloten zijn, waarvoor formeel geen toestemming is verleend;
- Daarnaast is geconstateerd dat bij het restaurant Tasman enkele wijzigingen hebben plaatsgevonden ten opzichte van eerdere bouwtekeningen, waarvoor formeel nog geen toestemming is verleend: extra terras in de openlucht gecreëerd, overkapt terras is door middel van zijwanden afgesloten;
- Tevens is geconstateerd dat het activiteitenterrein, dat achter het koepelrestaurant lag, verplaatst is naar de pitch- en puttbaan, vlakbij het restaurant Tasman, waarvoor formeel nog geen toestemming is verleend;
- Geconstateerd is dat het door NRIJ aangelegde voetpad over het voormalige buitenbadterrein in kadastraal opzicht niet goed aansluit op de pitch- en puttbaan;
- Geconstateerd is dat bij de herbouw diverse wijzigingen tussen de functies, omvang, kadastrale percelen en vigerende erfpachttakte 1 + 2 plaats vinden;
- De vastlegging van de wijzigingen zal op een op voor de ondernemer financieel zo gunstig mogelijke wijze plaatsvinden. Daarbij wordt gestreefd naar een samenvoeging van beide vigerende erfpachtaktes.

#### **Wijzigingen:**

- **Restaurantbedrijf (erfpachttakte 1).** Het gebouw wordt herbouwd. Zowel het hoofdgebouw alswel de terrassen worden vergroot en komen deels te liggen op de vigerende erfpachttakte 1 + 2. Er vinden tevens een aantal functieverhuizingen plaats, (zie ook tabel en plaatje op volgende bladzijde);
- **Dienstwoning Fam. Abel (erfpachttakte 1):** dit pand wordt niet herbouwd en wordt omgezet in m<sup>2</sup> restaurantbedrijf;

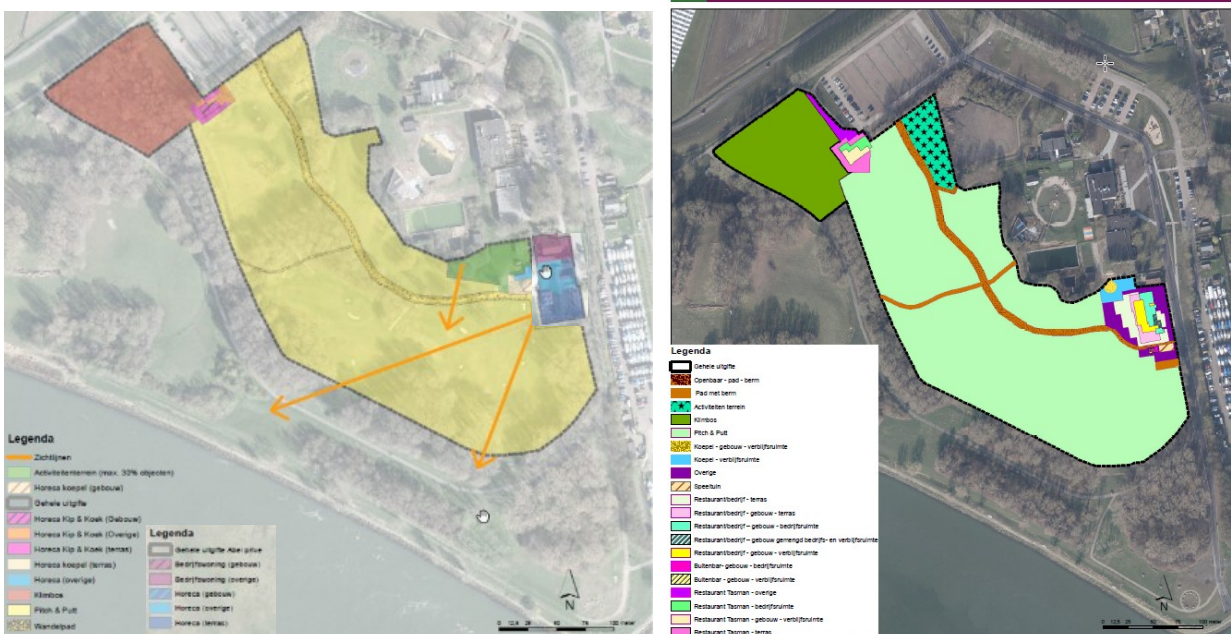


## Bijlage 2

- **Pitch- en puttbaan (erfpachtakte 2):** wordt op enkele locaties omgezet in de volgende functies:
  - Activiteitenterrein;
  - Vaste buitenbar;
  - Speeltuín;
- **Koepelrestaurant (erfpachtakte 2):** de koepelrestaurant wordt herbouwd op een locatie een aantal m2 verderop. De kantoorfunctie die tegen het koepelrestaurant aan lag wordt in het restaurantbedrijf opgenomen.

Het terras om het koepelrestaurant wordt niet herbouwd. /de overgebleven ruimte om de koepel heen (met halfverharding) wordt bestemd voor verblijf van groepen en huwelijks ceremonies, maar dient niet als permanent terras;

### Kaartjes (oud en nieuw):



**NRIJ is bereid enkele percelen in gewijzigde erfpacht aan Abel beheer BV uit te geven onder de volgende voorwaarden:**

### Eerbiedigen eerder gemaakte afspraken

1 Eerbiedigen inhoud bestaande aktes, waaronder:

- Ingroeieregeling akte 2 tot en met 2019;
- Erfpachter houdt de op het perceel aanwezige bomen beplanting in stand. Erfpachter voert het onderhoud van de op het perceel aanwezige bomen en beplanting uit op een professionele en zorgvuldige wijze en tenminste overeenkomstig de in de branche gebruikelijke normen en methoden, gericht op het voorkomen van schade en met als doel duurzame instandhouding. Hiertoe stelt erfpachter een door eigenaar goed te keuren beheerplan op.
- Erfpachter draagt ervoor zorg (inspanningsverplichting) dat bezoekers hun motorvoertuigen parkeren op het grote parkeer- en evenemententerrein en zal hen actief naar dit terrein verwijzen.
- Erfpachter realiseert en onderhoud op zijn kosten een wandelpad vanaf de grote parkeerplaats tot aan het horecabedrijf. Het wandelpad is hoofdzakelijk bestemd voor gebruik

t.b.v. het pitch- en putterrein doch dient van zonsopgang tot zonsondergang tevens openbaar toegankelijk te zijn.

- Het gebruik dient te passen in het bestemmingsplan en andere publiekrechtelijke voorschriften;
  - De percelen met al of niet daar op staande opstallen zijn reeds in gebruik en onderhoud en bij erfpachter bekend;
  - Onderhoudsafspraken langs erfpachtranden: doelmatige grenzen, t.z.t. in onderling overleg vast te stellen.
2. Eerbiedigen reeds eind 2015 gemaakte afspraken (die in de vigerende erfpachtakte 1 nog niet verwerkt zijn), waaronder:
- Duur akte: bestaande eindtermijn aktes (31 dec 2055) (Let op: voor wat betreft ondererfpacht van de Staat slechts toestemming tot en met 31 december 2043);
  - Herzieningsmoment: tijdvak 10 jaar (1-1-25 t/m 31-12-2034), 6 maanden van te voren aankondigen;
  - Doorhalen alleenrecht;
  - Nadere afspraken maken t.a.v. gebruik, kosten en zeggenschap van de extra meters aan de voorzijde van de restaurantbedrijf tot de Groene Loper.
  - Wijziging canon indien bij kadastrale inmeting blijkt dat de *totale oppervlakte* meer dan 10% afwijkt;
  - Kosten notariële aanpassing akte (brasserie Abel) en benodigde aanpassing kadastrale grens aan Groene Loperkant voor NRIJ, conform eerder gemaakte afspraak. Kosten bedragen ca € 750,= tot €1.250,=.

### Datum

3. Start bouw: z.s.m., doch voor 1 januari 2020. In afwijking van artikel 20 c van de erfpachtakte 1 mag afgeweken worden van de termijn om binnen één jaar te herbouwen;
4. Startdatum van de herziene of nieuwe erfpachtakte(s), canon en onderhoud extra parkeerplaatsen: uiterlijk 1 januari 2020;

### Ruimtelijk

5. Eén integraal bouwwerkconcept: latere verzoeken voor extra gebouwen en terrassen zullen in beginsel afgewezen worden;

### Staat oplevering:

6. De percelen met al of niet daarop aanwezige opstallen worden uitgegeven in de staat zoals die bij aanvang van de vigerende uitgiftes in erfpacht aanwezig was. Alle onderzoeken en investeringen om te komen tot en om het beoogde gebruik te behouden zijn voor rekening en risico van de erfpachter.

### Infrastructuur

7. Ontsluitingsroutes voor leveranciers: zo veilig mogelijk!
8. NRIJ is niet verantwoordelijk voor benodigde vergunningen om met gemotoriseerd vervoer over de Groene Loper en/of andere fietspaden te rijden.
9. NRIJ is verantwoordelijk voor voldoende parkeercapaciteit auto's, indien op eigen terrein geen ruimte daartoe is. In dat geval worden onderhoudslasten doorberekend.
10. Abel is verantwoordelijk voor benodigde stallingsruimte voor fietsers, in beginsel op eigen terrein. Bezoekers van Abel mogen gebruik maken van de bestaande fietsnietjes op de Groene Loper.



Abel mag op eigen kosten extra fietsnietjes op Groene Loper plaatsen, na overleg met Beheerteam VPIJ.

### Infrastructuur herbouw

11. Ontsluitingsroute voor bouwverkeer tijdens herbouw: zo veilig mogelijk, geen aantasting infrastructuur schap / gemeente behoudens normale slijtage.
12. Bouwkeet plaatsen op erfpachtgrond (één van de bestaande kavels). Te verwijderen binnen twee weken na dag ingebruikname nieuwbouw;

### Begrenzing

13. Als begrenzing worden de grenzen van de huidige in erfpacht uitgegeven kadastrale percelen aangehouden. Uitzondering hierop:
  - a. de erfpachtgrens aan de kant van de Groene Loper. Hier wordt de voorkant van de heg aangehouden (heg valt binnen erfpacht).
  - b. De erfpachtgrens van het Pitch- en putterrein aan de noordrand tot aan de zuidberm van het recent door NRIJ-aangelegde openbare voetpad laten lopen;
  - c. De erfpachtgrens bij de veiligheidsweg als volgt aanpassen: Het kleine puntje in het verlengde van het parkeervak naast de veiligheidsweg tot en met het voetpad (inclusief één meter berm) betrekken bij erfpacht Abel.
14. Doelmatige beheergrenzen aan de zijde van de Groene Loper wordt in onderling overleg bepaalt.

### Kosten:

15. Onderhoudslasten extra parkeervoorzieningen i.v.m. herbouw worden doorberekend op basis van het door de gemeente te bepalen (extra) aantal benodigde m<sup>2</sup> parkeerplaatsen (op basis van parkeer kengetallen CROW 2018) en TBM-normcijfers. Indien blijkt dat de gemeente de parkeerkengetallen baseert op alleen gebouwde verblijfsruimte dan zal het recreatieschap zelf een berekening maken t.b.v. de benodigde extra parkeervoorzieningen voor de terrassen (overdekt en in de open lucht, op basis van kengetallen CROW 2018). Doorberekenen van de onderhoudskosten van de huidige benodigde parkeervoorzieningen zal plaatsvinden met ingang van een nieuwe herzieningsperiode (1 jan. 2025) conform de CROW 2018 en TBM-normcijfers.;
16. Canonaanpassing: grondprijzen conform grondprijzenbrief 2018 (exclusief onderhoud extra benodigde parkeervoorzieningen).
  - a. Reeds afgesproken canon 2020 (akte 1 € 16.801,60 + index 2020 + akte 2 € 33.416,= blijft van kracht);
  - b. Ingroeiregeling van de herziene of nieuwe erfpachtakte(s):
    - o Ingroeiregeling 2020: € 50.220,=
    - o Ingroeiregeling 2021: € 53.856,=
    - o Ingroeiregeling 2022: € 57.491,=
    - o 2023: € 57.491,= + indexering
17. Eventuele overdrachtsbelasting en/of BTW zijn voor rekening en risico van de ondernemer.
18. Wijziging canon indien bij kadastrale inmeting blijkt dat de *totale oppervlakte* meer dan 10% afwijkt of indien na de bouw blijkt dat de m<sup>2</sup> functiecategorieën meer dan 5% afwijken dan vooraf is aangegeven;
19. Kosten aanpassing kadastrale begrenzingen zijn voor NRIJ.

20. Kosten notariële aanpassingen/samenvoegen aktes zijn voor ondernemer, evenals de kosten i.v.m. de mogelijk benodigde (nieuwe) toestemming van de Staat. NRIJ verstrekt i.v.m. eerder gemaakte afspraken (zie eerbiedigen afspraken punt 2) een bijdrage van € 1.250,= in de notariële kosten.

### Overige

21. Artikel 26 lid 1 uit de erfpachtakte 1 wordt geschrapt (goedkeuring tarieven door recreatieschap).
22. Boetebepaling: artikel 15 uit de erfpachtakte 2 inzake onderhoud, herbouwplicht, bestemming/gebruik en vervreemding/verhuring van toepassing verklaren op de nieuwe akte(s), met die uitzondering dat de herbouw van het restaurantbedrijf conform de door de ondernemer voorgestelde schetsen (d.d. 12 april 2019) mag worden herbouwd.  
  
Hieruit volgt dat indien de herbouw niet (geheel) voor 19 september 2020 is afgerond, dat er éénmalig een boetebedrag van tenminste € 50.000,= in rekening wordt gebracht indien de gevolgen van de overtreding in stand blijven zulks ondanks behoorlijke ingebrekestelling.
23. Ontbindende voorwaarden. Indien ondernemer twee jaar na ingang van de herziene of nieuwe erfpachtakte(s) nalatig is in de betaling van de canon, is dat een grond voor ontbinding van de herziene of nieuwe erfpachtakte(s) In de huidige vigerende akte 1 is dat nog 1 jaar.
24. Abel laat een verkennend bodemonderzoek uitvoeren, mede om aan te tonen dat er in verband met het gebruik van het terrein tot en met de brand geen extra vervuiling is opgetreden.
25. Verstrekking kopie van de benodigde omgevingsvergunning van gemeente Albrandswaard.
26. Voorbehoud bestuurlijke goedkeuring DB: 1 juli 2019 en kennisneming AB: 3 juli 2019.



Natuur en recreatieschap IJsselmonde