

VOORDRACHT ALGEMEEN BESTUUR GROENALLIANTIE MIDDEN-HOLLAND EN OMSTREKEN

Onderwerp : Verkennen opwaardering Vastgoed Loetbos
Kenmerk : D23-9831
Bijlagen : -1-
Besluitdatum : 30 maart 2023
Vorbereid door : Maaïke Dijkstra

1. ONTWERP-BESLUIT

Het bestuur wordt verzocht om:

- Kennis te nemen van de verkenningrapportage “Opwaardering Vastgoed Loetbos”;
 - Kennis te nemen van de lijn om de locatie van de Hendrikshoeve door te ontwikkelen tot een multifunctionele gebruikruimte;
 - Kennis te nemen van het opstellen van een programma van eisen en de voorbereiding van een aanbesteding voor de herontwikkeling van de locatie Hendrikshoeve. -
-

2. ONDERWERP IN KORT BESTEK

In de DB-vergadering van 3 oktober 2019 heeft het DB verzocht om een verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden om het vastgoed/horeca op te waarderen in het Loetbos. In de praktijk is aldaar sprake van één vastgoedobject in het Loetbos: de Hendrikshoeve. Het onderwerp is in verband met COVID- en bezettingsperikelen qua doorlooptijd uitgelopen.

Hieronder wordt de verkenning, bestaande uit drie delen, kort toegelicht. Aangegeven worden de resultaten / denkrichting voor de herontwikkeling van de Hendrikshoeve.

Ad 1 Bouwtechnische en ruimtelijke verkenning

De bouwtechnische verkenning richt zich op de Hendrikshoeve. De slechte bouwstaat, huidige functies, grondposities, boekwaarde, contractuele en de planologische kaders zijn in beeld gebracht.

De ruimtelijke verkenning richt zich op een aanscherping en actualisering van het ontwikkelingsperspectief van het Loetbos zoals dat is opgenomen in het Uitvoeringsplan Krimpenerwaard (2015).

Ad 2 Marktverkenning op hoofdlijnen

De marktverkenning op hoofdlijnen is gericht op de mogelijkheden die er zijn om de Hendrikshoeve op te waarderen. Met gebiedspartners zijn gesprekken gevoerd, waarin is verkend welke kansen en belemmeringen betrokkenen zien rondom het opwaarderen van de Hendrikshoeve. Op basis van bezoekersaantallen, recreatieactiviteiten, horeca in de omgeving (Krimpenerwaard) en referentieprojecten zijn kansen in beeld gebracht. Er is breed gekeken naar maatschappelijke functies, informatie- en educatieve voorzieningen en horeca.

Ad 3 Scenario's doorontwikkeling

Het bestaand gebruik als onderhoudsaccommodatie kan afgeschaald worden, dan wel elders op een centrale plek in het werkingsgebied van GA vorm krijgen. De locatie / het bouwwerk biedt kansen voor nieuwe ontwikkelingen.

Door te kiezen voor combineren van verschillende functies kan de betrokkenheid worden vergroot en de risico's worden verkleind. Op basis van bovengenoemde verkenning is een viertal scenario's uitgewerkt voor de opwaardering van de Hendrikshoeve in het Loetbos: boerenbedrijf, de herberg, boswachterswoning en boshut. Bij al deze thema's komt in meer of mindere mate een aantal onderdelen terug:

- een woonkamer, alwaar men kan vergaderen, een hapje of een drankje kan nuttigen, maar waar men ook voorlichting kan krijgen over de streek en de natuur;
- Opslagruimte voor GA en/of verenigingen;
- Facultatief: overnachtingsmogelijkheid in de accommodatie en/of in één tot drie kleinschalige overnachtingsmogelijkheden, die ook dienst als natuurkantoor kunnen doen;
- Facultatief: een ruimte voor educatieve- en voorlichtingsactiviteiten;
- Facultatief: een ruimte voor verhuur van fietsen en elektrisch aangedreven eenpersoons vervoermiddelen.

Vervolgtraject - aanbesteding

Uw eerdere standpunt om niet risicodragend te ontwikkelen wordt aangehouden. Wel wordt aan u geadviseerd om aan de voorkant meer te investeren in het samen met geïnteresseerden de plannen uitwerken en hen te ondersteunen bij het proces om te komen tot een nieuwe herinrichting. Aan u geven we ter overweging mee of een bijdrage in de vorm van verwijder- en bouwkosten een impuls aan deze ontwikkeling te geven.

In één van de volgende schapsvergaderingen zal ter instemming aan u een programma van eisen, de aanbestedingsstukken, inclusief een concept-erfpachtakte en volmacht om deze met de winnaar van de aanbesteding te sluiten.

Verkenning opwaarderen 't Weegje

Zoals u wel bekend staat er in het recreatiegebied 't Weegje ook een onderhoudsonderkomen van Groenalliantie. Ook dit pand is in verval geraakt. Het wordt slechts beperkt door het beheerteam Groene Hart gebruikt voor de uitvoering van haar onderhoudstaken voor met name het Reeuwijkse Hout en omgeving. De basis van deze verkenning kan benut worden voor de verkenning van het amoveren en/of opwaarderen van pand in 't Weegje.

3. VOORAFGAANDE BESLUITVORMING

- | | |
|---------------------|--|
| DB 30 maart 2023 | - Instemmen DB met onderliggend voorstel; |
| AB 15 november 2018 | - vaststellen Investeringsagenda Kwaliteitsimpuls; |
| AB 16 december 2019 | - instemmen verkenning opwaardering Vastgoed/Horeca Loetbos. |

4. JURIDISCHE PARAGRAAF

Nee

5. FINANCIËLE PARAGRAAF

Het bestuur heeft een krediet beschikbaar gesteld van € 40.000 (ten laste van de investeringsreserve GA, compartiment Krimpenerwaard). Van dit krediet resteert nog zo'n € 22.000.

Aan u wordt verzocht dit restant te mogen aanwenden om een programma van eisen op te stellen en de aanbestedingsstukken voor te bereiden, welke aan u ter instemming worden voorgelegd.

6. COMMUNICATIE

De vervolgvactiteiten worden in nauwe afstemming met voornoemde gebiedspartijen uitgevoerd.


7. WIJZE VAN TOTSTANDKOMING

Ambtelijke voorbereiding door SBB.

8. VERDERE PROCEDURE

Het vervolgproces (aanbesteden) in gang zetten.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur,



Dhr. R.W. ing. Van Keulen
Bestuurssecretaris