

# Programma van Eisen Hendrikshoeve Loetbos

## Locatieontwikkeling

4 april 2024



## Creatieve ondernemer gezocht

Groenalliantie zoekt een enthousiaste en creatieve ondernemer(s) voor de Hendrikshoeve in het Loetbos

Groenalliantie wil zich met haar recreatiegebied het Loetbos profileren als lokale en regionale aanbieder van recreatie. De thema's waarmee het gebied zich wil onderscheiden zijn extensieve recreatie, rust, natuurbeleving, kinderen en gezondheid. Het recreatiegebied is veelzijdig en kan nóg aantrekkelijker worden voor een divers publiek.

Daarom zoekt Groenalliantie één of meer creatieve recreatieondernemers voor de Hendrikshoeve in het deelgebied het Loetbos. Die plek vraagt om een onderscheidende en een meerzijdig recreatief concept: een mix van recreatie, natuur en een programma voor alle seizoenen. Wij denken aan kleinschalige horeca en –verblijfsrecreatie, maatschappelijke functies (zoals zorgaspect) en natuuractiviteiten.

Bent u de vernieuwer die hier kansen ziet?



# De Hendrikshoeve in het Loetbos

## Loetbos

Het Loetbos is één van de recreatiegebieden in de Krimpenerwaard. Het is een langgericht gebied langs het riviertje de Loet en de provinciale weg N210 én dichtbij de uitvalswegen van de Krimpenerwaard.

Het ligt centraal in de Krimpenerwaard tussen Krimpen aan den IJssel en Bergambacht en maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Eind jaren zestig begint de ontwikkeling van het Loetbos met de aanleg van een fietspad over de kade van het karakteristieke dubbele veenweiderrieviertje 'de Loet'. Begin jaren '80 worden tussen de N210 en de Loet bossen aangeplant met daarin wandelpaden open ruimtes en bruggetjes.

Landschappelijk kenmerkt het gebied zich door bos afgewisseld met open gras- en moerasvelden en vele watergangen. De locatie de Hendrikshoeve is bereikbaar, wandelend via de hoofdparkeerplaats en per fiets via de weg de Loet. Op de kleine parkeerplaats zijn minder valide parkeerplekken en voorzieningen om de fiets te stallen.



## Hendrikshoeve

In het midden van het Loetbos ligt de Hendrikshoeve, een in de jaren zestig gebouwde stal- en wagenschuur. Het maakte destijds onderdeel uit van de 'Hoeve van de heer Hendrik'. Het wordt momenteel door Staatsbosbeheer gebruikt als werkschuur. Het pand is technisch gezien in slechte staat en niet duurzaam en toekomstbestendig. De recreatieve mogelijkheden worden onvoldoende benut. Desondanks is de Hendrikshoeve een begrip in Krimpenerwaard.

De Hendrikshoeve is een aantrekkelijke locatie voor de recreant door de ligging nabij het kanoroutenetwerk en de mountainbikeroute. In het Loetbos zijn verder een speelobject in de vorm van een mol, een speelbos, meerdere parkeerplaatsen, een Toeristisch Overstap Punt, een overdekte picknickplek 'Hoedje van het Loetje', een toiletgebouw, kanocentrum Loetbos en in de toekomst een uitkijktoren te vinden. De accommodatie/locatie heeft de potentie om zich verder te ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardig gebouw en omgeving.



#### Over de locatie

Het (indicatief) uit te geven perceel is gelegen aan de Loet 2 te Lekkerkerken is maximaal 0,5 hectare groot.

Deze locatie vraagt om een onderscheidend en recreatief concept als drager van de plek. Het is belangrijk een goede balans te vinden in het creëren van een aantrekkelijke verblijfsplek, met behoud en versterking van de rust en prachtige natuur. Het bestaand gebruik als onderhoudsaccommodatie wordt stopgezet, desondanks is het fijn als er een mogelijkheid voor het vergaderen en pauzeren van medewerkers van Staatsbosbeheer blijft bestaan.

Het is gewenst dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan onder andere behoud, versterking en verbetering (kwalitatief) van deze locatie en het Loetbos. Hier liggen kansen voor deze bijzonder plek:

Wij denken daarbij aan een multifunctionele verblijfsplek, een soort pleisterplaats waar onder andere een hapje en drankje genuttigd en vergaderd kan worden en waar men voorlichting kan krijgen over de streek en de natuur. Andere denkbare voorzieningen zijn opslag- en voorlichtingsmogelijkheden voor lokale verenigingen, verhuur fietsen en bijvoorbeeld elektrisch aangedreven eenpersoons vervoermiddelen. Een aantal kleine overnachtingsmogelijkheden in of in de nabijheid van de accommodatie is interessant maar dient door de ondernemer(s) qua omgevingsplan nader uitgewerkt te worden.

#### Over Groenalliantie

Groenalliantie is een samenwerkingsverband van de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen, Krimpen aan den IJssel en Krimpenerwaard. Het behartigt de belangen van openluchtrecreatie en natuurbescherming van diverse natuur- en recreatiegebieden in haar werkingsgebied in Krimpenerwaard en Reeuwijk en omgeving. Het recreatieschap is als eigenaar van het gebied verantwoordelijk voor het beheer. Staatsbosbeheer zorgt voor uitvoering van dat beheer: onderhoud, vastgoed- en contractbeheer, vergunningverlening, toezicht en handhaving, communicatie en juridische zaken.

[www.groenalliantiemiddenholland.nl](http://www.groenalliantiemiddenholland.nl)



# Kaders voor ontwikkeling

Wat	Toelichting
Recreatief motief	Matig intensieve recreatie: buiten bewegen, genieten van natuur–en landschap, rust–en ontmoetingsplek
Positionering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de Loet 4 te Lekkerkerk</li> <li>• kadastrale perceel bekend als Gemeente Lekkerkerk, sectie B, nummer 2413 (deels).</li> <li>• Gebied grenzend aan het riviertje de Loet</li> </ul>
Eigendom	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gronden de Hendrikshoeve zijn eigendom van Groenalliantie;</li> <li>• Geen onderdeel van de uitgifte maken de op het perceel gelegen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>o De pleisterplaats (bestaande o.a. uit toiletgebouw en hoedje van het Loetje);</li> <li>o Het Kanocentrum Loetbos dat naast de Hendrikshoeve ligt en eigendom is van de ondernemer (zie ook ruimtelijk kader).</li> </ul> </li> </ul>
Planologie	<p>De locatie maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland.</p> <p>De locatie wordt in het Omgevingsplan gemeente Krimpenerwaard (2024) als volgt gekenmerkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– enkelbestemming natuur (met recreatieve mogelijkheden en faciliteiten zoals parkeerplaatsen).</li> <li>– functieaanduiding ‘kampeerterrein’ (noordelijk deel van de noord–zuidgeoriënteerde strook waarop de Hendrikshoeve ligt), waarop 5 trekkershutten alsmede een toiletgebouw, waarvan de maatvoering niet meer mag bedragen dan de bestaande.</li> <li>– functieaanduiding ‘dagrecreatie’ (zuidelijk deel van de noord–zuidgeoriënteerde strook waarop de Hendrikshoeve ligt), bestemd voor een beheersteunpunt/vogelobservatiehut en kanoverhuur met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van natuurbeheer. Hierop zijn gebouwen toegestaan, waarvan de maatvoering niet meer mag bedragen dan de bestaande. Op deze functieaanduiding is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van een bezoekerscentrum (oppervlakte gebouw maximaal 250 m<sup>2</sup>).</li> </ul>
Thema	kinderen, dieren, rust, water, recreatie, maatschappelijke functies, gezondheid
Ruimtelijk kader	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omvang perceel: maximaal 0,5 hectare groot</li> <li>• Oppervlakte van bebouwing is 145m<sup>2</sup> (circa 10x14,5 meter)</li> <li>• Respecteren het op het perceel liggende toiletgebouw (vorm van integratie in/met pand is bespreekbaar), picknickplaatsen en het kanocentrum               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Loetbos inclusief terras (vorm van samenwerking kan met kanocentrum besproken worden)</li> </ul> </li> <li>• Het is bespreekbaar om elders in het Loetbos enkele kleinschalige overnachtingsmogelijkheden aan te bieden (omgevingsplan–technisch nu niet toegestaan, dient i.o.m. het schap en gemeente gewijzigd te worden)</li> <li>• Openbaar toegankelijk</li> <li>• Parkeren kan op het openbare parkeerterrein aan de Kerkweg</li> <li>• Leveranciers kunnen nabij de Hendrikshoeve laden en lossen</li> <li>• Plek voor fietsen en auto’s van mindervaliden nabij</li> <li>• Verbinding met het water de Loet –rekening houdend met bestaande zichtlijnen</li> <li>• Bouwwerk rustig, hoogwaardige kwaliteit, passend in het bestaande landschap en respect voor natuur</li> </ul>

# Kaders voor ontwikkeling

Wat	Toelichting
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ecologie, duurzaamheid(energie, klimaat, water)</li> <li>• Participatie en gezondheid(gezonde leefomgeving)</li> </ul>
Functioneel kader	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschillende functies</li> <li>• Dag-en verblijfsrecreatie</li> <li>• Mogelijkheid voor vergaderen en pauzeren voor medewerkers Staatsbosbeheer (definitieve invulling in overleg)</li> <li>• Maatschappelijke functies (zoals arbeidsparticipatie, zorg, faciliteiten/activiteiten voor kinderen en opslagruimte voor o.a. Natuur-en               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vogelwerkgroep Krimpenerwaard)</li> </ul> </li> <li>• Kleinschalig</li> <li>• Onderscheidend in programmaen (eigentijdse) uitstraling (niche)</li> <li>• Respect voor huidige kanocentrum en pleisterplaats</li> <li>• Relatie met het hele recreatiegebied Loetbos               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkelingen die bijdragen aan het lokale en huidige landschappelijke karakter</li> <li>• Lokale en regionale uitstraling</li> </ul> </li> </ul>
Financieel kader	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gronden –uitgifte in erfpacht tegen marktconforme maatschappelijke canon (ter indicatie):</li> <li>• per m<sup>2</sup> BVO €3,29 per jaar bebouwd oppervlak met functie ondergeschikte horeca/recreatie</li> <li>• per m<sup>2</sup> BVO €0,33 per jaar onbebouwd oppervlak buitenruimte (maximaal, inclusief kanocentrum en toiletgebouw)</li> <li>• vergoeding onderhoud per parkeerplaats €45 per jaar (CROW Norm publicatie 383, afhankelijk van uiteindelijke functies)</li> </ul> <p>Bij een commerciële partij worden commerciële tarieven gehanteerd, gebaseerd op een taxatie door een deskundigetaxateur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aankoop panden: € 1,=</li> <li>• Ingroeiregeling bespreekbaar</li> <li>• Overeenkomst: recht van erfpacht, termijn 30 jaar met mogelijkheid tot verlengen</li> <li>• Geen eindvergoeding</li> <li>• Kosten en tijdsinzet voor benodigde vergunningen, omgevingsplanwijzigingen en het vestigen van de erfpacht zijn voor rekening van de ondernemer.</li> </ul>
Niet toegestaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grootschalige bebouwing</li> <li>• Geluids-en stankoverlast</li> <li>• Horizonvervuiling</li> <li>• Massatoerisme</li> </ul>
Beschikbaarheid	In afstemming met het Recreatieschap

#### Goed om te weten

De ondernemer die aan de slag gaat zal zelf moeten investeren in het gebruiksklaar maken van de locatie, zoals mogelijk slopen. Op het terrein zijn nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit en riolering aanwezig, alsook diverse opstallen. U zorgt ook zelf voor de benodigde vergunningen en omgevingsplanwijzigingen.

#### Dit vragen we van de ondernemer:

- u hebt aantoonbare kennis van en ervaring met ondernemerschap;
- u hebt ervaring met de voorgestelde activiteit(en);
- u draagt zelf zorg voor een marktanalyse;
- u weet het idee te vatten in een bedrijfsplan;
- u beschikt over de financiële middelen om te kunnen investeren;
- u geeft uw medewerking aan een integriteitstoets.

#### Een initiatief vinden we 'passend' als:

- het in overeenstemming is met de doelstellingen van Groenalliantie;
- het in overeenstemming is met het karakter en de uitstraling van het Loetbos en het natuurnetwerk Nederland);
- het aansluit bij het ontwikkelplan GA 2030(voor meer informatie)';
- een duurzame economische exploitatie aannemelijk is;
- de bebouwing (architectuur) past in het parkachtige karakter van de locatie;
- bestaande natuur- en cultuurwaarden worden gerespecteerd en versterkt;
- de kandidaat jaarlijks een marktconforme vergoeding kan betalen voor het grondgebruik (uitgaand van een recht van erfpacht met een erfpachtafhankelijk recht van opstal).

Voor informatie over het omgevingsplan, de wijzigingsbevoegdheden en overige gemeentelijke beleidslijnen, verordeningen en regels verwijzen wij u door naar de gemeente Krimpenerwaard en <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

