

# Raadsvoorstel

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Raadsnummer:</b>  | <b>2023-082</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Zaaknummer:</b> | <b>1385989</b> |
| <b>Onderwerp:</b>    | <b>Voorlopig Ontwerp Uitbreiding Hoevelakense Bos</b>                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                |
| <b>Korte inhoud:</b> | De gemeenteraad neemt kennis van het Voorlopig Ontwerp en geeft instemming van genoemde kaders om de vervolgstappen mogelijk te maken. Het gaat om het vastleggen van de afspraken met grondeigenaren, start van de planologische procedure en uitwerking van het uitvoeringsontwerp. |                    |                |

|                       |                   |                            |                        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------|------------------------|
| <b>Datum B&amp;W:</b> | <b>31-10-2023</b> | <b>Portefeuillehouder:</b> | <b>René Windhouwer</b> |
|-----------------------|-------------------|----------------------------|------------------------|

## Voorstel

Het college stelt de raad voor

1. Kennis te nemen van het voorlopig ontwerp van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos, in samenhang met de volgende onderdelen:
  - a. de landschappelijk inpassing van het erf Veenwal 6a;
  - b. de landschappelijk inpassing van het erf Weldammerlaan 7;
  - c. de overdracht van eigendom en beheer naar Geldersch Landschap&Kasteelen (GLK).
2. In te stemmen met de volgende kaders om bindende afspraken te maken met grondeigenaren als voorwaarde om het planologisch traject en definitief ontwerp te kunnen vervolgen:
  - a. de grondruil van het perceel nabij Nijkerkerstraat 20;
  - b. de grondruil van het perceel nabij Nijkerkerstraat 20 voordat de bestemming natuur is gevestigd;
  - c. de realisatie van vier nieuwe woningen ter plaatse van Weldammerlaan 16 in de vrije sector, in afwijking op de woonvisie;
  - d. de functieverandering van de boerderij op Weldammerlaan 16 (rood voor rood) en de realisatie van drie woningen.

## Inleiding

Begin 2019 is de ontwikkelingsvisie van Ons Hoevelakense Bos en Omgeving (visie) vastgesteld in de gemeenteraad. Het doel van de visie is om de recreatieve druk op het Hoevelakense Bos te beperken. In essentie worden gebruikersgroepen uit elkaar gehaald en wordt er meer ruimte gemaakt voor recreatief medegebruik rondom Landgoed Hoevelaken. Landgoed Hoevelaken wordt het bos voor recreatief wandelen. Voor parkeren, wandelaars met loslopende honden, ruiters en fietsers wordt vooral ruimte gemaakt buiten Landgoed Hoevelaken. De ontwikkelingsvisie is een van de projecten van het dialoogproject 'Samen aan Zet'.

In het afgelopen jaar is een participatietraject doorlopen met de betrokken stakeholders van de visie en de inwoners van het gebied op drie momenten. Op 21 maart, 6 juni en 26 september 2023, hebben de stakeholders hun opmerkingen, suggesties en feedback gegeven op het ontwerp van het inrichtingsplan en is, indien gewenst en mogelijk, verwerkt tot het *concept voorlopig ontwerp van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos*.

In vervolg op het doorlopen participatietraject volgt met dit raadsvoorstel de bestuurlijke kennisgeving van het *concept voorlopig ontwerp van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos* en de vaststelling van enkele kaders om concrete vervolgstappen te kunnen zetten. Er is mondeling overeenstemming van de betrokkenen grondeigenaren om mee te werken aan de realisatie van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos. Na vaststelling de kaders worden de afspraken vastgelegd in overeenkomsten.

### **Beoogd effect**

Met het *voorlopig ontwerp van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos* en de instemming van genoemde kaders kan het vervolgproces van grondverwerving en planologische procedure ingaan als opmaat naar de realisatie.

### **Argumenten**

#### *1.1 Het voorlopig ontwerp van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos.*

Het voorliggend ontwerp draagt bij aan de doelstellingen van de Visie Ons Hoevelakense Bos & Omgeving. De doelen zijn:

- Behoud en beheer van Landgoed Hoevelaken en de historische waarde hiervan;
- Het versterken van de natuurwaarde van Landgoed Hoevelaken;
- Het beperken van de recreatieve druk op Landgoed Hoevelaken door onder meer de recreatieve mogelijkheden in de omgeving van het landgoed uit te breiden.

Vanwege de huidige ervaren recreatieve druk op het landgoed, loopt de kwaliteit van het landgoed terug. Met name in het centrale deel van het landgoed. De voorgestane uitbreiding van ca. 25 hectare draagt bij aan het ontvlechten van de doelgroepen in het bos. De uitwerking van het ontwerp is aangegeven in bijlage 1 en 2. Op bijlage 3 zijn de deelnemende gronden aangegeven.

#### *1.a.1 Erfinrichting Veenwal 6a draagt bij aan de landschappelijk inpassing*

De erfinrichting ter plaatse van Veenwal 6a wordt gerealiseerd door gebruik te maken van de 'rood-voor-rood' regeling door het realiseren van woningen op hun erf. Aangezien het perceel aansluit aan de toekomstige uitbreiding en het huidige terrein van Geldersch Landschap & Kasteelen is gewerkt naar een samenhangende landschappelijke inpassing.

Het initiatief voor deze ontwikkeling ligt bij de eigenaar en vormt geen onderdeel van de Wijziging Omgevingsplan van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos. Zij doorlopen een separate procedure.

#### *1.b.1 Erfinrichting Weldammerlaan 7 draagt bij aan de landschappelijk inpassing*

De erfinrichting ter plaatse van weldammerlaan 7 is onderdeel van de landschappelijke inpassing. Zij hebben gevraagd om hier invulling aan te geven in het ontwerp. Hun perceel wordt ingesloten door de toekomstige uitbreiding en er is gewerkt naar een samenhangend landschappelijke inpassing.

#### *1.c.1 Geldersch Landschap en Kasteelen (GLK) is beoogd eigenaar en beheerder*

Het huidige landgoed Hoevelaken is een monumentaal landgoed en is in eigendom van GLK. Na realisatie van de inrichting van de landbouwgronden naar natuur worden deze aangekocht door GLK. GLK neemt ook het beheer voor haar rekening en neemt de verplichtingen over die op de gronden rusten. GLK stelt een beheerfonds in voor de voornoemde verwerving en inrichting met de volledige dekking van de beheerkosten. GLK stelt een beheerfonds in welke bestaat uit een gelabeld budget specifiek voor het Hoevelakense Bos en bestaat uit diverse financiële bronnen zoals GLK gelden, subsidies, sponsors e.d. GLK draagt zorg voor de bijdragen in dit fonds. Hier is geen financiële bijdrage van de gemeente Nijkerk voorzien.

#### *2.a.1 De grondruil van de het perceel nabij Nijkerkerstraat 20 draagt bij aan de doelstellingen*

Het perceel nabij Nijkerkerstraat 20 bestaat uit ca. 2,5 hectare grond aan de westzijde van het Hoevelakense Bos. Dit perceel vormt een belangrijk onderdeel van het ontwerp. Het perceel ligt tussen het bestaande

Hoevelakense Bos en de uitbreiding van het Hoevelakense Bos op Amersfoorts grondgebied. Het is hiermee een onmisbare schakel in de samenhang van het ontwerp. Enerzijds door de ligging en anderzijds door het geplande hondenlosloopgebied.

De grondruil vindt plaats met de gronden aan de Barneveldseweg te Nijkerk ter hoogte van het volkstuintencomplex en de Ruysdaellaan.



#### *2.a.2 De gemeente Amersfoort draagt bij aan de uitbreiding van het Hoevelakense Bos.*

De gemeente Amersfoort is vanaf 2017 een belangrijke partner in het project. Op grondgebied van Amersfoort zijn het hondenlosloopgebied en een parkeerplaats essentiële voorzieningen om de doelstellingen mogelijk te maken. Beide vragen om een directe aansluiting met het Hoevelakense Bos om goed tot hun recht te komen.

#### *2.b.1 De grondruil vooruitlopend aan het planologische proces tot functieverandering laten plaatsvinden*

De doorlooptijd van de planologische procedures vanaf 1 januari 2024 dient plaats te vinden conform de nieuwe omgevingswet. De doorloop van de proceduredtijd is onvoorspelbaar en vormt hiermee een risico voor het aanvragen van subsidie bij de provincie Gelderland. Het staat niet vast in welke vorm en hoelang de subsidie beschikbaar is. De subsidie is een belangrijke financiële bijdrage voor het omvormen van landbouwgrond naar natuur en voor de inrichting naar bosgronden. De subsidie kan alleen door de eigenaar van de gronden worden aangevraagd. Op het moment dat de gemeente Nijkerk eigenaar is kan subsidie worden aangevraagd.

#### *2.c.1 Vier extra woningen zijn noodzakelijk voor een financieel haalbaar plan*

Uitgangspunt voor de uitbreiding van het Hoevelakense Bos is dat het plan financieel zichzelf dient te dragen en 'binnenplans' zijn uitwerking krijgt. Aanvullend op de drie woningen vanuit de 'rood-voor-rood' regeling (zie argument 3), zijn vier extra woningen voorzien om het plan financieel rond te krijgen. Het gaat hierbij om vier woningen in de vrije sector in afwijking van de woonvisie.

#### *2.c.2 Afwijken van de woonvisie is gewenst voor een evenwichtige landschappelijke inpassing*

Afwijken van de woonvisie is gewenst om met zo min mogelijk woningen aan de Weldammerlaan het plan mogelijk te maken. Woningen in de vrije sector leveren een goede financiële bijdrage aan het plan. Woningen in het sociale en middelduur segment leveren nagenoeg geen financiële bijdrage aan het plan. Het zou enkel betekenen dat er meer woningen aan de Weldammerlaan gerealiseerd dienen te worden.

Gezien het maatschappelijk belang van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos is afwijken van de woonvisie gerechtvaardigd, het is in principe geen woningbouwopgave. De ontwikkeling draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied en krijgt de status van natuur met een oneindige kwalitatieve verplichting. Daarnaast draagt het bij aan de kwaliteit van de leefomgeving voor de recreanten van het Hoevelakense Bos, welke veelal uit de nabije omgeving komen.

### *2.c.3 Boscompensatie van Rijkswaterstaat draagt bij aan de financiële haalbaarheid*

Om te kunnen voldoen aan een 'binnenplans' financieel haalbaar kader is subsidie gevraagd voor boscompensatie van Rijkswaterstaat. Zij draagt bij aan de afwaardering, inrichting en beheer van 16 hectare landbouwgrond. De afspraken tussen Rijkswaterstaat en de eigenaar worden in een overeenkomst vastgelegd.

### *2.d.1 De functieverandering van de boerderij ter plaatse van Weldammerlaan 16*

De ontwikkeling van woningen aan de Weldammerlaan is een belangrijke financiële drager van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos. Door gebruik te maken van de 'rood-voor-rood' regeling is het mogelijk om drie woningen te realiseren aan de Weldammerlaan.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Samenhang Sparrendam*

Hoeve Sparrendam ligt in het gebied van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos. Momenteel loopt hier een separate bestemmingsplan procedure.

### *1.2 Landschappelijke ambities*

De uitbreidingen van het Hoevelakense Bos bestaan uit het omvormen van agrarische gronden naar natuur met bos en fauna-kruidenrijk grasland. De inrichtingskosten van een basaal bos ten behoeve van recreatie om dit te realiseren zijn gedekt. In het plan zijn ook enkele ambities opgenomen die meer aansluiten om een monumentale inrichting te realiseren, passend bij de huidige monumentale status van het bos. Het gaat hierbij o.a. om de ambities: rabattenbos, wandelvlonders en laanbomen te realiseren. De dekking is voorzien in het plan door de extra kosten te dekken met een investering op te nemen in het MIP van €500.000,-. Deze reservering is legitiem vanuit het oogpunt van landschap maar ook vanuit het oogpunt van monumentaal erfgoed.

### *1.b.1 Functieverandering Weldammerlaan 7*

Het initiatief voor de landschappelijk inrichting ligt bij de eigenaar. Mogelijke optie is om de functieverandering mee te nemen in de Wijziging Omgevingsplan van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos. Dat besluit wordt in overleg met de familie genomen op het moment dat de familie daadwerkelijk meedoet met de landschappelijke inpassing.

### *1.c.1 Beheer & Onderhoud*

In hoofdlijn is het beheer en onderhoud van de uitbreidingen van het Hoevelakense Bos voorbereid. Het streven is dat GLK beheer en onderhoud op zich neemt van alle uitbreidingen van het Hoevelakense Bos ten aanzien van bos en fauna-kruidenrijk grasland. Het beheer van de parkeervoorzieningen en het hondenlosloopgebied zal samen met de gemeente Amersfoort en Nijkerk worden uitgevoerd. Elke partij draagt bij op zijn eigen grondgebied. In het vervolgtraject zullen beheerafspraken in overeenkomsten tussen de partijen worden vastgelegd.

### *2.a.1 Samenwerking met Amersfoort*

In de afgelopen jaren is op ambtelijk niveau goede afstemming geweest om een samenhangend ontwerp te realiseren. Eind 2022 is in Amersfoort de gebiedsvisie Nijkerkerstraat voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit is aangehouden.

Inmiddels is gemeente Amersfoort opnieuw de gebiedsvisie Nijkerkerstraat aan het voorbereiden. In deze visie is ook de ontwikkeling van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos opgenomen.

Het *voorlopig ontwerp van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos* is met integrale afstemming van gemeente Amersfoort, gemeente Nijkerk en GLK tot stand gekomen en wordt ambtelijk gedragen. Amersfoort werkt nu aan de vaststelling van de Visie Nijkerkerstraat en daarmee de kaders voor de uitbreiding van het Hoevelakense Bos. Planologisch en financiële haalbaarheid volgt na vaststelling van de visie Nijkerkerstraat.

### *2.b.1 Grondruil in samenhang met ontwikkeling gemeente Amersfoort*

De grondruil van het perceel nabij Nijkerkerstraat 20 vormt een essentiële schakel in de samenhang van het ontwerp. Dat geldt met name voor het hondenlosloopgebied en de parkeerplaats. Op het moment dat de uitbreiding van het Hoevelakense Bos op Amersfoorts grondgebied niet gehaald wordt, dienen deze voorzieningen op een andere locatie te worden gerealiseerd.

De grondruil van perceel Nijkerkerstraat 20 zal in alle gevallen bijdragen aan de uitbreiding van het Hoevelakense Bos.

### **Financiën**

Het financieel plan bestaat uit meerdere onderdelen opgedeeld in gebieden en eigenaren.

1. Grondgebied Amersfoort ligt in zijn geheel bij de gemeente Amersfoort
2. Grondgebied Nijkerk bestaat uit drie deelgebieden
  - a. Toekomstige uitbreidingen oostzijde van het Hoevelakense Bos
  - b. Toekomstige uitbreidingen westzijde van het Hoevelakense Bos
  - c. Maatregelen tbv verkeersveiligheid en oversteekbaarheid aan de Nijkerkerstraat en de Weldammerlaan
3. Grondgebied GLK betreffen maatregelen in het huidige Hoevelakense Bos

Op dit moment is er sprake van een financieel sluitende business case voor de ontwikkeling van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos op grondgebied van Nijkerk. De bijdrage vanuit de gemeente Nijkerk bestaat uit drie onderdelen:

1. PRMI gelden die beschikbaar zijn gesteld in de jaren 2021, 2022 en 2023 voor € 250.000. Vastgesteld in het raadsvoorstel van 2020-077 in november 2020.
2. De beheerkosten voor het hondenuitrenveld en de parkeerplaats op Nijkerks grondgebied bedragen ca. €10.000,- per jaar en de dekking is voorzien vanuit het hondenbeleid. Het besluit van deze beheerkosten is onderdeel van het proces tot Wijziging Omgevingsplan wat de vervolgstap is voor besluitvorming in de raad.
3. De inrichtingskosten van een basaal bos zijn onderdeel van het plan. In het plan zijn ook enkele ambities (*zie kanttekeningen 1.2*) opgenomen ter waarde van €500.000,-. De dekking voor de ambities wordt voorgesteld in het opstellen van het Meerjaren Investeringsprogramma (MIP). Landschappelijke ambities zijn onderdeel bij de prioritering van het MIP en de afweging vindt plaats of de raad hiervoor extra middelen beschikbaar wil stellen. Besluitvorming vindt plaats door de raad bij het vaststellen van het MIP.

Opmerking: Voor het beheerfonds van GLK ten behoeve van het onderhoud en beheer van de uitbreidingen van het Hoevelakense Bos is geen financiële bijdrage van de gemeente Nijkerk voorzien.

### *Risico's*

#### *Argument 2.b.1*

Indien de subsidie van de provincie niet wordt verkregen is het risico ca. €250.000,-. Het projectteam zal in dat geval andere subsidie verleners benaderen om dit risico te beperken en de kosten niet op de gemeente te verhalen.

Op basis van de verdere uitwerking van het ontwerp en de overeenkomsten met betrokken partijen zal de financiële uitwerking definitief zijn als het Wijziging Omgevingsplan wordt voorgelegd aan de raad.

### **Communicatie/participatie**

De communicatie met de betrokken stakeholders heeft in drie periodes plaatsgevonden met meerdere workshops en stakeholdersessies. De eerste fase is de totstandkoming van de Visie Ons Hoevelakense Bos&Omgeving geweest in 2017 tot januari 2019. De tweede fase betrof de eerste uitwerking van het inrichtingsplan van najaar 2020 tot voorjaar 2022. In deze versie van het ontwerp lag de nadruk op de gronden aan de westzijde van het Hoevelakense Bos tot aan de Nijkerkerstraat en de openstelling van het Leijenhorsterbosje ten zuiden van de Westerdorpsstraat. Toen bleek dat deze gronden grotendeels niet meer beschikbaar waren, is opnieuw het proces ingegaan om tot een uitbreidingsplan te komen.

De derde fase is in februari 2023 gestart en er zijn drie inloopavonden geweest om de stakeholdergroep mee te nemen in het voorliggende plan. Ook zijn er diverse keukentafelgesprekken geweest met groepen en individuen om input op te halen voor het ontwerp.

De inloopavond op 26 september vormde de afronding van het participatieproces met direct betrokkenen.

In de komende tijd wordt het *voorlopig ontwerp van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos* gepresenteerd aan belanghebbenden in Hoevelaken, Nijkerkerveen, Nijkerk en Vathorst. Bij het collegevoorstel wordt een persbericht verspreid. Eveneens wordt een projectpagina op de website van gemeente Nijkerk openbaar waar iedereen het voorlopig ontwerp kan inzien. Op 29 november 2023 is een inloopavond voor belangstellenden om kennis te nemen van het ontwerp.

### **Vervolg**

Na vaststelling van het voorlopig ontwerp door het college en de vaststelling van de kaders in de gemeenteraad zijn vervolgstappen voorzien door de afspraken met grondeigenaren vast te leggen in overeenkomsten en / of de gronden te verwerven. Daarnaast wordt de planologische procedure opgestart; beginnend met noodzakelijk onderzoeken en het opstellen van het Wijziging Omgevingsplan welke vervolgens in procedure wordt gebracht en in dit proces opnieuw wordt voorgelegd bij de raad.

Parallel hieraan wordt het Voorlopig Ontwerp verder uitgewerkt in een Definitief Ontwerp en Uitvoeringsontwerp, zodat na de functiewijziging van de gronden, de uitvoering gefaseerd kan starten vanaf 2025.

### **Bijlagen**

Bijlage 1. VO uitbreiding Hoevelakense Bos

Bijlage 2. VO gebruikerskaart Hoevelakense Bos

Bijlage 3. Hoevelakense Bos overzicht met eigendommen

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

de heer drs. J.G. de Jager

de heer mr. drs. G.D. Renkema