

VOORSTEL

Adviescommissie 25 maart 2019
Dagelijks bestuur 11 april 2019
Algemeen bestuur **9 mei 2019**

agendapunt 5a

Vorbereid door Paula Bakker, projectleider
Bijlagen Geen

SPW LOCATIEONTWIKKELING VEERPLAS

Het recreatieschap kan uitvoering geven aan de bestaande intentie een werving- en selectieprocedure op te starten voor een permanent horecabedrijf aan de Veerplas.

Het algemeen bestuur besluit

1. In te stemmen met het opstarten van een meervoudig onderhandse wervings- en selectieprocedure voor een horecaontwikkeling aan de Veerplas;
2. In te stemmen met de uitgangspunten voor de werving;
3. In te stemmen met het onttrekken van € 18.000 aan de reserve investeringen voor deze procedure.

Onderbouwing besluit

Inleiding

Recreatieschap Spaarnwoude en de gemeente Haarlem hebben al langere tijd (zie ook bestuursbesluit 11-05-2005 nr. 03) de wens om een permanent horeca-recreatiecentrum te ontwikkelen dat voorziet in een volwaardig horeca-aanbod en nieuwe recreatieve voorzieningen in recreatiegebied Spaarnwoude, deelgebied Veer- en Waarderpolder. Hierdoor verbetert de kwaliteit van het recreatieaanbod voor recreanten, de sociale controle en het informeel toezicht. Daarnaast biedt dit horecapunt continuïteit in inkomsten en vormen ze een belangrijke kostendrager.

Wetende dat het visie traject voor het recreatieschap nog in ontwikkeling is, raden wij aan om de werving voor een permante horecazaak bij voorkeur gecombineerd met andere recreatievormen zo snel mogelijk op te starten, zodat er naar alle waarschijnlijkheid in het najaar een ondernemer is geselecteerd. Ten eerste omdat de tijdelijke horeca ondernemer een contract heeft tot eind 2020 en deze ook behoefte heeft aan duidelijkheid. Ook is het voor het schap onwenselijk dat de situatie ontstaat dat er geen restaurant meer is, omdat dit tot gevolg heeft dat er aanzienlijk minder bezoekers naar de Veerplas komen. Ten derde is het ook aan te raden om het traject nu plaats te laten vinden vanwege de huidige gunstige marktsituatie. Tot slot vindt in het gebied de gebiedsontwikkeling 'Oostpoort' plaats. Een volwaardig horeca-aanbod, van grotere omvang dan de huidige voorziening, is aanjager voor en passend bij deze gebiedsontwikkeling.

1. Wervings- en selectieprocedure

Wij adviseren met inachtneming van het advies van de AC om een onderhandse wervingsprocedure op te zetten, door deze procedure te doorlopen verwachten wij dat dit in uiteindelijke doorlooptijd het snelste is en qua uiteindelijke kosten de laagste.

Zoals afgesproken in het AB van 13 december 2018 is er advies ingewonnen over welke vormen van werving voor deze casus mogelijk zijn en wat de gevolgen hiervan zijn. Uit de gesprekken met de gemeente Haarlem en de gemeente Velsen en het juridisch advies komt het volgende:

- Een 1 op 1 gunning is gelet op wat er gecommuniceerd is onverstandig, brengt risico's qua rechtszaken en vertragingen met zich mee en mogelijke aantijgingen van onbehoorlijk bestuur;
- Het risico op rechtszaken en vertragingen bij een meervoudige onderhandse werving en een openbare werving is gelijk;
- Een meervoudige onderhandse werving kost circa € 6.000 minder en de doorlooptijd is circa 3 maanden sneller dan een openbare werving.

Wervingsopties	Risico vertraging/kosten	Kosten werkzaamheden	Looptijd werving
1 op 1 gunning	hoog	€ 7.000*	Geen
meervoudig onderhands	laag	€ 18.000	Circa 8 maanden
openbare werving	laag	€ 24.000	Circa 11 maanden

**exclusief mogelijke bezwaar- en beroepskosten*

Juridisch advies

De conclusie luidt dat het mede gelet op hetgeen wat er tot dusver over de Veerplas is gecommuniceerd, het zeer onverstandig is om zondermeer enkelvoudig onderhands te gunnen. Uit het advies blijkt dat een onderhandse gunning juridisch wankel is en in strijd met de gewekte verwachtingen. Een rechter zou kunnen vaststellen dat gelet op de gewekte verwachtingen, het niet bieden van de mededingingsruimte in dit geval onrechtmatig is. Dit leidt dan in ieder geval voor alle betrokken partijen tot significante vertragingen in het proces en in de beoogde ontwikkeling. Alsnog zal er in zo'n situatie, waarvan de kortgedingrechter doorpakt, een wervingsprocedure in gang moeten worden gezet, wat extra kosten met zich meebrengt. Een meervoudig onderhandse procedure of volledig openbare procedure is dan ook het advies.

Wij adviseren om een onderhandse wervingsprocedure op te zetten, door deze procedure te doorlopen verwachten wij dat dit in uiteindelijke doorlooptijd het snelste is en qua uiteindelijke kosten de laagste. Deze keuze is pragmatisch en betaalbaar.

2. Uitgangspunten voor de werving

Een restaurant met een terrasfunctie en van waaruit (water)recreatieve voorzieningen worden geëxploiteerd en sportieve en/of culturele publieksevenementen worden georganiseerd. Het restaurant gedeelte is ook gericht op recreanten zoals strandbezoekers, wandelaars en fietsers. De ondernemer heeft een open en actieve houding t.o.v. andere organisatoren van recreatieve activiteiten in Spaarnwoude en het aangrenzende Haarlemse bedrijventerrein Waarderpolder.

Algemene uitgangspunten

- De horecavoorziening dient minimaal verbreed te zijn met 1 andersoortige activiteit op het gebied van recreatie, sport, cultuur, spel, zaalverhuur, duurzaamheid en/of ontspanning;
- De voorziening dient te passen in de groene omgeving en natuurinclusief te worden gebouwd;
- Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt (energieneutraal, circulaire economie);
- De voorziening dient deels openbaar toegankelijk te zijn (en niet alleen voor besloten bijeenkomsten in gebruik te zijn);
- Recreatief aanbod is gericht op lokale als (boven)regionale gebruikers;
- Invulling levert bijdrage aan naambekendheid en versterking karakter gebied;
- Een voorziening met ruime openingsdagen en tijden gedurende het gehele jaar;
- Rendabele exploitatievormen met voldoende financiële draagkracht is een eis;
- Visie op samenwerking in het gebied;
- Visie passend bij de ontwikkelingen in het gebied, waaronder Oostpoort;
- Exploitatie en investering door 1 partij;
- De exploitant investeert in de bouwkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;
- De kosten van de bestemmingsplanprocedure zijn voor de exploitant.

Concept ruimtelijke uitgangspunten (worden nog samen met de gemeente verder uitgewerkt)

- Horeca categorie 3b;
- Bruto vloeroppervlak maximaal 1200 m²;
- Terras maximaal 1200 m²;
- Maximale bouwhoogte 6 m.

Bijdrage aan schapsdoelen

Behoud van een aantrekkelijk recreatiegebied door ontwikkeling.

Financiële consequenties		
	incidenteel	dekking SPW
Lasten		
bedrijfskosten schap	€ 2.000	Taxatie
inzet personeel RNH	€ 16.000	Begeleiding wervingstraject, ondernemers begeleiden en afstemming met de gemeente, prijs en contractvorming
Totale lasten	€ 18.000	Onttrekking reserve investeringen (stand per 1-1-2019: € 1.944.410)
Baten	€ P.M.	Inkomsten uit verhuur of erfpacht

De erfpacht zal afhankelijk van het uiteindelijke plan, de functies en de vierkante meters tussen de € 25.000 en € 75.000 per jaar opbrengen.

Juridische consequenties

Een succesvolle werving leidt tot een ondererfpachtovereenkomst tussen ondernemer en recreatieschap. De erfpachtovereenkomst zelf wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het dagelijks bestuur.

Communicatie

Publiceren van dit voorstel op de website voor de AB-vergadering en het besluit na de AB-vergadering.

Opmerkingen AC
25 maart 2019

De adviescommissie adviseert te besluiten conform het voorstel met inachtneming van het advies om

- De reactie van individuele gemeentes te verwijderen;*
- Context in de inleiding toe te voegen (presentatie ondernemer, maatschappelijke afweging, gebiedsontwikkeling, schaalgrootte ontwikkeling);*
- Huidige hoogte pacht en stand reserves na investering toe te voegen. (red. huidige hoogte pacht is privacygevoelige informatie en daarom niet opgenomen in dit voorstel)*

Opmerkingen DB
11 april 2019

Het dagelijks bestuur besluit het voorstel te agenderen voor het AB met de keuze voor meervoudig onderhands, met de toevoeging dat

- De keuze hiervoor pragmatisch is en betaalbaar is en*
 - Met inachtneming van het advies van de adviescommissie.*
-

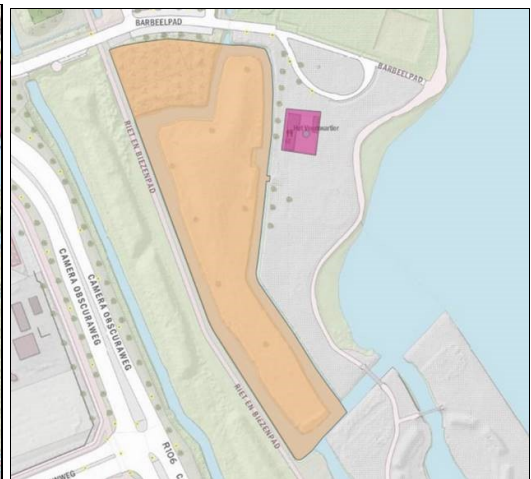
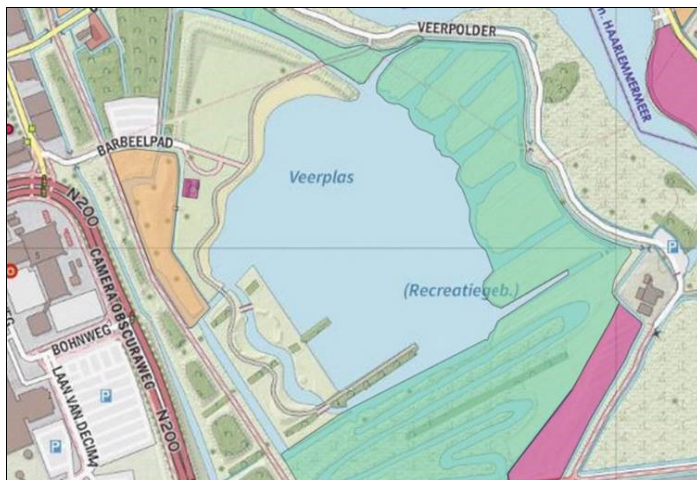
Historie ontwikkelingen Veerplas

In 2009 werd een touwklimpark met kanoparcours, restaurant en boogschietbaan aangelegd. Het klimpark wilde uitbreiden met een indoorklimwand en camping maar ging in 2012 failliet mede door de economische crisis. Het klimparkterrein is sinds 2017 in gebruik als natuurspeeltuin met een tijdelijke vergunning en een contract dat jaarlijks opzegbaar is.

Op dit moment is aan de plas een tijdelijke horecazaak gevestigd, het Veerkwartier, het contract loopt tot 31-12-2019. Deze ondernemer heeft ook interesse om in te schrijven voor het wervingstraject.

Locatie

De roze gemarkeerde locatie in onderstaande plattegrond leent zich bij uitstek voor de mogelijkheid tot een combinatie van een horecaformule met terras, en indoor/outdoor (water gerelateerde) activiteiten. Op het oranje gearceerde gedeelte mogen geen gebouwen geplaatst worden, maar daar kunnen bijvoorbeeld wel outdoor activiteiten plaatsvinden.



In het bestemmingsplan heeft het oranje vlak de aanduiding recreatie, er mogen geen gebouwen geplaatst worden, maar er kunnen bijvoorbeeld wel outdoor activiteiten plaatsvinden.

Bij het indienen van de vergunningen wordt door de gemeente ook om een ecologisch onderzoek gevraagd. Dit is ook het juiste moment aangezien dan de bouwplannen bekend zijn, dit onderzoek komt voor kosten van de geselecteerde ondernemer.

Bestuurlijke achtergrond

Besluit 2005/03 horecavoorzieningen Westbroekplas, Veerplas en Houtrak

Het AB heeft 11 mei 2005 besloten:

1. In te stemmen met de nota's van uitgangspunten / programma's van eisen en de werving- & gunningcriteria;
2. RHN opdracht te geven tot het werven en selecteren van geschikte ondernemers voor de drie horecalocaties en de cafetaria;
3. De directeur van RNH te mandateren de drie locaties, zoals beschreven in de programma's van eisen in ondererfpacht uit te geven aan geschikte ondernemers;
4. € 60.000 op te nemen in het investeringsschema t.b.v. inrichting van de Westbroekplas voor aanvullende parkeerplaatsen en een cafetaria.

Besluit 2018/29 SPW locatieontwikkeling Veerplas

Het AB heeft 13 december 2018 besloten:

1. RNH opdracht te geven om in nauw overleg met de gemeente Haarlem te kijken wat de mogelijkheden zijn voor het gunnen van de horecavoorziening aan de huidige ondernemers van Het Veerkwartier; aan te geven wat hiervan de consequenties zijn voor het recreatieschap en in het planproces een ecologische toets aan de voorkant op te nemen;
2. RNH opdracht te geven juridisch advies te vragen m.b.t. het gunnen van de horecavoorziening aan de huidige ondernemers van Het Veerkwartier.

Vervolg

- Mei 2019: Uitzetten werving;
- Najaar 2019 selectie ondernemer;
- Voorjaar 2020 uitwerking plannen en presentatie ondernemer aan bestuur.

Akkoord programmamanager
In overleg met directeur RNH

Miriam Brouwer
Jos Gilliam