

Terreinontwikkelingsplan

Beschrijving Inrichting fase 4a



Beschrijving van de inrichting van fase 4a, een onderdeel van het Terrein Ontwikkelingsplan november 2011, te gebruiken voor sport en spel activiteiten en als tentenkamp terrein

Inhoud

Inhoud

Inhoud.....	2
Inleiding	3
Voorgeschiedenis project	3
Deze ontwikkeling van het terrein draagt bij aan de volgende schapsdoelen:	3
Proces tot nu toe	3
Argumenten	4
Beleid bestemming en gebruik	4
Heuvellandschap	4
Natuurwaarden	4
Stand van zaken december 2019 t.o.v. Terrein Ontwikkelings Plan van 13 oktober 2011.....	5
Aanleiding inrichting fase 4a	7
Planning en Inrichting fase 4a	8
Planning	8
Aarden wal rondom fase 4a.....	8
Inrichting	8
Veiligheid en toegankelijkheid:	10
Afwatering & Erosie	11
Landschap en natuur.....	12
Onderzoeken	12
Bodem	12
Flora & Fauna.....	12
Landschap (resultaat tot nu toe)	12
Natuurwaarden fase 4a	13
Uitvoering.....	14
Duurzaam Hergebruik	14
Werkzaamheden door Smart Soil Solutions:	15
Taakverdeling werkzaamheden:.....	15
Tot slot.....	16

Inleiding

Voor u ligt de het plan tot de inrichting van fase 4a. Dit plan geeft meer inzicht in de inrichting, de uitvoering en de fasering van dit deelgebied en het nuttig toepassen en hergebruiken van grond waardoor ook dit deelgebied voorzien wordt van een attractief terrein dat ingezet kan worden voor diverse sport en spel elementen en een tentenkamp. Met deze rapportage presenteren we de planning, hoeveelheden toe te passen grond en ontwerp van fase 4a.

Voorgeschiedenis project

In 2011 is door het Algemeen Bestuur van Spaarnwoude besloten tot het inrichten van het voormalig zanddepot aan de Laaglandersluisweg voor recreatieve activiteiten door Action Company en de aanleg van het daarbij behorende heuvellandschap met hergebruiksground klasse Wonen en Industrie. Het Terrein Ontwikkelingsplan omvatte 4 fases en is gedeeltelijk gerealiseerd.

Action Company heeft eind 2016 een deeloplevering gerealiseerd van het Terrein Ontwikkelings Plan 1.0 te weten Fase 1, Fase 2, Fase 3a en 3b. Vanwege uitlopende werkzaamheden van Tennet was het niet mogelijk om het beoogde plan kwalitatief te realiseren waarmee Fase 3c en d, 4a, b en c niet gerealiseerd zijn.

Action Company B.V. is voornemens om de terrein ontwikkeling nu weer verder op te pakken conform het originele plan, de afgegeven vergunningen en gemaakte afspraken met de Omgevingsdienst betreffende de kwaliteitsaspecten van de het te gebruiken grond.

Het terrein aan de Noordwest zijde dat na het verwijderen van de Tennet hoogspanningsmast kwalitatief verbeterd kan worden betreft fase 4a van het plan met een grootte van circa 10.000 m². Het betreft het sport en spel terrein / tentenkamp dat op dit moment meer dan de helft van het jaar onbruikbaar is vanwege waterbezwaar.

Deze ontwikkeling van het terrein draagt bij aan de volgende schapsdoelen:

- duurzaam beheer bestaand gebied
- Beter benutten bestaande structuur met respect voor landbouw, natuur en cultuurwaarden
- Behoud aantrekkelijk recreatiegebied door ontwikkeling
- Behoud van de maatschappelijke functie en vergroten maatschappelijk draagvlak

Proces tot nu toe

Na een langjarig gebruik van het gebied op basis van huur is per 1 januari 2019 door Spaarnwoude een ondererfpachtovereenkomst tot december 2042 aangegaan met Action Company voor een 8 hectare groot gebiedsdeel in de Zuiderscheg ten behoeve van outdoor activiteiten zoals quad en terrein rijden, boogschieten, sport en spel. Op dat moment was circa 3,5 hectare van het uit te geven gebied voor dit doel ingericht samen met Grondbank GMG conform Terreinontwikkelingsplan 1.0. Eind 2016 zijn de werkzaamheden van Grondbank GMG afgerond en afgesloten middels een Protocol van oplevering.

De werkzaamheden konden kwalitatief niet volbracht worden door uitlopende werkzaamheden van Tennet. De verwijdering van de 150 kV hoogspanningsleiding over het gebied liet lang op zich wachten.

Inmiddels heeft Tennet de hoogspanningsmasten en leidingen op en boven het terrein van Action Company verwijderd waarmee de terreinontwikkeling verder plaats kan vinden.

Action Company zal als initiatiefnemer optreden bij de verdere realisatie van de terreininrichting.

Action Company heeft de behoefte om de locatie van het oude zeskamp terrein kwalitatief en in hoogteligging te verbeteren.

Dit betreft de realisatie van fase 4a waarbij qua hoogteligging aangesloten wordt bij de hoogtematen van de naastgelegen gerealiseerde fases van het werk, circa 3 meter boven het oorspronkelijk maaiveld. Door de verhogingen en afwatering wordt waterbezwaar voorkomen en wordt het terrein bruikbaar voor de gewenste recreatieve activiteiten.

Argumenten

Beleid bestemming en gebruik

Het beoogde gebruik van het perceel past binnen de kaders van de bestaande Ondererfpacht overeenkomst en, het vigerende bestemmingsplan en de nota van uitgangspunten Zuiderscheg (maart 2008). In de discussienota "Spaarnwoude en Meerpolders, bufferzone in een metropolitaans landschap" uit 2012 wordt als toekomstperspectief voor dit gebiedsdeel Oude IJ-polders gesteld dat toekomstige ontwikkelingen moeten bijdragen aan het behouden of versterken van de contrasten tussen de verschillende landschappen. Zo kan het kunstmatige heuvellandschap worden verheugd.

De gemeentelijke vergunning: Voor de werkzaamheden is een WABO vergunning afgegeven op < datum >.

De toepassing van hergebruiksgronden vindt plaats conform het Besluit Bodemkwaliteit , na voorafgaande melding en beoordeling op partij niveau door de Omgevingsdienst IJmond.

Heuvellandschap

Het toepassen van grond op het sport en spelterrein / tentenkamp zorgt voor een verdere uitbreiding van het heuvellandschap van 8 hectare. Het tempo van de uitvoering van het terrein ontwikkelingsplan zal geen beperking opleveren voor de evenementen die in 2020 op de kalender staan te weten de Formule 1, dance events en SAIL2020.

Natuurwaarden

Natuuronderzoek in het kader van het terreinontwikkelingsplan heeft uitgewezen dat er geen afbreuk wordt gedaan aan bestaande natuurwaarden en dat de vestigings en verblijfskansen voor met name paddensoorten en kleine zoogdieren (muizen) zal verbeteren als gevolg van het terreinontwikkelingsplan. Ook voor de flora zijn er kansen voor verdere diversificatie van soorten als gevolg van lokale micro verschillen in de abiotische omstandigheden (grond, water, schaduw/zon)

Stand van zaken december 2019 t.o.v. Terrein Ontwikkelings Plan van 13 oktober 2011

Eind 2016 zijn we gestopt met de grootschalige ontwikkeling van ons terrein.

De contractuele volumes te leveren grond waren op dat moment toegepast, maar het volledige ontwerp was nog niet gerealiseerd. Het gewenste kwaliteitsniveau dat werd beoogd met het TOP was dus nog niet behaald. Diverse terreinen (fases) waren nog niet heringericht en de infrastructuur kon niet worden ingericht.

De uitgevoerde werkzaamheden tot en met 2016 inclusief de afwijkingen tov het oorspronkelijke plan zijn beschreven in een protocol van oplevering van 07-12-2016.

De planning van de werkzaamheden van Tennet waren zoals genoemd van grote invloed op de toepassing van grond, de ontwikkeling van het terrein en dus het in gebruik nemen van bepaalde fasen t.b.v. onze activiteiten. Omwille van strenge veiligheidsredenen is het namelijk niet toegestaan om in de buurt van of onder hoogspanningsmasten werkzaamheden te verrichten met groot materieel zoals kranen en bakwagens.

Dit heeft direct vanaf opstart van inrichting van het terrein al voor de nodige wijzigingen in onze plannen gezorgd.

De fasen die we niet hebben kunnen inrichten betreffen:

1. De aarden wal rondom het gehele terrein
2. Het teambuilding terrein met een totale oppervlakte van rond de 10.000 m2. Te weten fase 4a
3. Het terrein naast de 16 meter hoge berg
4. fasen 4b, 4c, 3c en 3d. (zie bijlage 1)

Action Company is voornemens het terrein van Fase 4a voor het zomerseizoen van 2020 te realiseren. De andere fases worden in een later stadium aangepakt.

Bijlage 1: Gerealiseerde Fasen en Afwijkingen



- = gerealiseerd
- = is niet gerealiseerd (vervolg na 2018)

Aanleiding inrichting fase 4a

Aanleiding om de werkzaamheden voor inrichting van fase 4a nu te willen oppakken is:

- Het terrein is niet geschikt voor recreatief gebruik
- Er is in de nabije omgeving grond beschikbaar die voor het zomerseizoen aangevoerd kan worden
- Per 1 januari 2019 is door Spaarnwoude een ondererfpachtovereenkomst tot december 2042 afgesloten met Action Company in de Zuiderscheg voor een 8 hectare groot gebiedsdeel in de Zuiderscheg ten behoeve van outdoor activiteiten zoals quad en terrein rijden, boogschieten, sport en spel. Op dat moment was een deel van het gebied voor dit doel ingericht in samenwerking met de Grondbank GMG conform het Terreinontwikkelingsplan 1.0. De drie partijen overeenkomst tussen Spaarnwoude, Action Company en de Grondbank had een looptijd van 5 jaar per 1 januari 2012 en is derhalve afgerond per 1 januari 2017. (formeel was dit 2016 maar dat is tussentijds verlengd. Gebruik is gemaakt van de contractueel vastgelegde mogelijkheid de termijn met 1 jaar te verlengen). Action Company zal nu als ondererfpachter van het gebiedsdeel als initiatiefnemer optreden bij de verdere realisatie van de terreininrichting.
- Initiatiefnemer van het werk is gewijzigd:
Action Company heeft als initiatiefnemer een nieuwe partij (Smart Soil Solutions) gecontracteerd die op korte termijn en gefaseerd partijen grond uit de directe omgeving kan leveren waarbij rekening gehouden wordt met onze reguliere bedrijfsvoering, te weten uitjes en evenementen.

In de dagelijkse praktijk komt het erop neer dat grondtoepassing plaats zal vinden gedurende ons laagseizoen en buiten de periode van grote evenementen in Spaarnwoude.

Planning en Inrichting fase 4a

Planning

December 2019: aanvoerroute op fase 4a, reeds gerealiseerd
Januari '20: aanvang toepassen grond.
April '20: inzaaien gras en afwerking terrein
Augustus '20: exploitatie t.b.v Evenementen en overnachtingen
Oktober '20 -april 2021 : aanleg zichtwal rondom de locatie

Fase 4a zal in 2 fasen ingericht worden volgens bijgesloten tekenwerk. Hierbij wordt aangesloten bij de in het gebied gerealiseerde hoogtematen (circa 3 meter boven maaiveld) om waterbezwaar in de toekomst te voorkomen.

Door de juiste aanleg/afwatering en afwerking met grasmat zal het terrein jaarrond geschikt zijn voor sport en spel activiteiten en tentenkampen.

De eerste periode waarbinnen de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd zal zijn tussen december 2019 en april 2020.

Aarden wal rondom fase 4a

In de tweede fase zal de geprojecteerde zichtwal rondom het terrein gerealiseerd worden.

In de originele plannen is een aarden wal opgenomen die het gehele terrein omrand. De wal is voor een klein deel opgeleverd op de hoogte van de quadbaan aan de Laaglandersluisweg.

De wal heeft een belangrijke waarde voor ActionPlanet met betrekking tot de veiligheid en afscherming van het hele terrein. Op dit moment is het heel eenvoudig om op het terrein te komen via de dam in de watergang ter plaatse van fase 4a.

Verder speelt de wal ook een grote rol in de totale infrastructuur. Het is namelijk de bedoeling dat de wal bereden kan worden door quads en auto's zodat een volledige rondgang om het terrein mogelijk is.

Daarnaast is het de bedoeling dat bezoekers die een kijkje willen nemen bij de activiteiten veilig van het ene terrein naar het andere terrein kunnen wandelen zonder vieze voeten te krijgen en zonder gevaar te lopen op het parcours van de quads of 4x4 voertuigen te komen.

Voor Spaarnwoude speelde de wal een belangrijke rol in het natuuraspect.
Deze tweede fase wordt uitgevoerd in de periode oktober 2020 tot april 2021. Hiermee is er zo min mogelijk interactie met de evenementen in Spaarnwoude gedurende het hoogseizoen.

Inrichting

Met de beoogde landscaping wordt ook fase 4a een spannend en groen terrein dat kwalitatief jaarrond geschikt zal zijn voor diverse sport en spel activiteiten ten gelegenheid van bedrijfs- en familie uitjes maar ook voor schoolkampen vanaf niveau basisschool.

Rondom ligt er zoveel mogelijk een hoge aarden wal die uiteindelijk sterk natuurlijk begroeid zal zijn en waarop en achter de activiteiten zullen plaats vinden.

Het geheel zal niet alleen een betere uitstraling richting de wegen hebben maar door de diverse accenten met de hoogteverschillen ook proberen om de passanten te verleiden tot een bezoek aan Spaarnwoude.



Afbeelding: Weergave ontwerp fase 4a

Veiligheid en toegankelijkheid:

Verbeteringen veiligheid

Met de nieuwe inrichting wordt de veiligheid flink vergroot.

Betere toegankelijke wegen zodat het terrein ook via de achterzijde voor hulpdiensten bereikbaar zal zijn.

Bij de entree worden bezoekers gewaarschuwd voor de werkzaamheden door middel van een bord aan het hek.

Openbare toegankelijkheid

Met de uitbreiding van de aarden wal op de hoogte van fase 4a is het ook mogelijk om op een veilige manier bezoekers te ontvangen die alleen maar komen kijken of wandelen.

Afstemming Activiteiten

Smart Soil Solutions en Action Company hebben structureel overleg om elkaars planningen en activiteiten, in verband met veiligheid, op elkaar af te stemmen. Wanneer er veel gasten aanwezig zijn op het terrein zal er geen grond aanvoer plaatsvinden.

Afwatering & Erosie

Waterbezwaar is een belangrijk argument om fase 4a op te hogen en te herprofiëren. In het ontwerp van het terrein wordt rekening gehouden met de afvoer van water zodat erosie beperkt blijft en activiteiten jaarrond uitgevoerd kunnen worden (zie afbeelding 6)



Afbeelding 6: Voorbeeld van aangelegd afwateringsvoorzieningen in fase 3

Door het aanbrengen van een pakket grond wordt de buffercapaciteit ten aanzien van invallend hemelwater vergroot, waardoor de locatie in zijn geheel over het jaar heen droger zal zijn dan voorheen.

De laaggelegen delen worden gemiddeld genomen opgehoogd. Door de aanleg van greppels (zie afbeelding 6) met name onderaan de hellingen, maar ook langs de paden van het evenemententerrein kan hemelwater in de juiste richting gestuurd worden en blijven er weinig plassen op het terrein zelf staan.

Het eindbeeld zal overigens een sterk natuurlijk begroeid terrein opleveren, hierdoor zal er geen erosie van de hellingen optreden en ontstaat er een duurzaam ingerichte locatie.

Landschap en natuur

Onderzoeken

Bodem

Voordat met het toepassen van grond werd gestart in 2011 is een bodemonderzoek door ATKB uitgevoerd naar de actuele bodemkwaliteit van de locatie. De ondergrond blijkt een afwisseling van zand (bestaande terrein) en klei (uit te breiden gebied) te zijn. Het overgrote deel is als schoon gekwalificeerd. Een klein gedeelte heeft lichte verhogingen met kwik en lood en is derhalve licht verontreinigd.

Flora & Fauna

In 2011 heeft Adviesbureau ATKB tevens een natuuronderzoek uitgevoerd waaruit naar voren kwam dat ten opzichte van de oude uitgangssituatie de landschapsvorming naast betere gebruikswaarden voor recreatief gebruik ook hogere natuurwaarden opleverde dan de oorspronkelijke uitgangssituatie bood.

Er zijn destijds een aantal aanbevelingen gedaan en opgevolgd om de werkzaamheden gefaseerd uit te voeren om enerzijds negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen, anderzijds om de werkzaamheden wel doorgang te laten vinden.

Daarnaast zijn een aantal aanvullende ecologische onderzoeken uitgevoerd naar aanwezigheid van de rugstreeppad en rietorchissen. Uiteindelijk is gebleken dat de locatie niet geschikt was voor deze amfibie.

Tijdens de uitvoering van 1^e fase zijn er in 2012 rietorchissen aangetroffen. Deze zijn onder begeleiding van een ecooloog getransplanteerd naar een veilig locatie binnen het plangebied van Action Company.

Landschap (resultaat tot nu toe)

Het inmiddels ontstane terrein krijgt al langzaam een groene aanblik, met name aan de noordoost kant. De wal is hier begroeid met grassen. De verwachting is dat hier geleidelijk struiken en boompjes gaan ontwikkelen.

Er is bewust gekozen om de buitenzijde niet aan te planten, maar de spontane ontwikkeling van soorten een kans te geven. Door de diversiteit aan toegepaste grondstromen treedt er een diversiteit aan flora op de wal en de berg gaan ontwikkelen.



Door het toepassen van grond ontstaan er nieuwe biotopen en dit trekt andere flora en fauna aan. Voorbeeld: In fase 2 is een prima biotoop ontstaan voor de rietorchidee. Daarnaast blijkt uit een, in opdracht van het Recreatieschap, uitgevoerd natuuronderzoek in 2014¹ dat o.a. in fase 2 de zeldzame sprinkhaanzanger aangetroffen is.

¹ Natuuronderzoek Oosterbroek en Buitenhuizen 2014, Ecologisch Adviesbureau B. Kruijsen.

De biodiversiteit lijkt toegenomen door de aanpassingen die gedaan zijn.

Pioniersoorten gedijen goed in het terrein dat regelmatig omgewoeld wordt. Er ontstaan kansen voor reptielen zoals padden en salamanders.

Terwijl de aanleg van de berg nog gaande is vindt er al een gevarieerde begroeiing plaats. Afbeeldingen begroeiing berg.



Natuurwaarden fase 4a

Voor de uitvoering van het huidige plan voor inrichting van fase 4a worden wij begeleid door ecologisch adviesbureau Dresme-van der Valk.

Dit bureau heeft in december 2019 een nieuwe ecologische quickscan uitgevoerd waaruit is gebleken dat er geen beschermde soorten op de locatie aangetroffen zijn. In de bestemmingsplan procedure is voor het aspect flora & fauna aangegeven dat er geen beschermde soorten op de locatie te verwachten zijn.

Echter, om gedurende de grondtransport en verwerkingsperiode verstoring van broedende vogels of andere dieren te minimaliseren zullen wij het project laten volgen door het ecologisch adviesbureau en aanwijzingen van deze persoon opvolgen om de aanwezige natuurwaarden te ontzien en voorwaarden te creëren voor de te ontwikkelen natuur op onze locatie.

Deze ecooloog zal tevens een rapportage aan ons leveren over de natuurwaarden in de loop van de uitvoerings- en nazorgperiodes ten behoeve van de eindrapportage over realisatie van fase 4a.

Verder hebben we met Spaarnwoude afgesproken om voor de langere termijn, gedurende onze ondererfpacht termijn tot 2043, ons te laten adviseren door de ecologen van Spaarnwoude over de wijze van natuurvriendelijke inrichting, beheer en onderhoud van het ondererfpachtgoed.

Uitvoering

Duurzaam Hergebruik

De aanleg van fase 4a wordt uitgevoerd door Smart Soil Solutions. Er wordt grond die geschikt is voor dit soort toepassingen hergebruikt. Hiermee wordt conform de huidige wet & regelgeving duurzaam, functioneel en nuttig hergebruik gemaakt van vrijkomende grond bij andere projecten in de omgeving.

Smart Soil Solutions is een organisatie die projecten realiseert waarbij vrijkomende secundaire grond, zand, klei en bouwstoffen op een nuttige en functionele manier worden hergebruikt. -

Voor het hergebruik van grond is akkoord verleend door Milieudienst IJmond in het kader van het besluit Bodemkwaliteit. In een Acceptatie & Verwerkingsprotocol (A&V) zijn alle procedures van keuren, acceptatie, toetsen, melden, toepassen tot aan controles vastgelegd. De Milieudienst heeft al haar goedkeuring gegeven voor het toepassen van hergebruiksgrond.

Op basis van het vernieuwde inrichtingsplan voor fase 4a is in totaal er circa 50.000 m³ grond (los) nodig. (verhouding los vast is 1,3 dus ca 35-40.000 vaste m³, incl de grondwal.

Werkzaamheden door Smart Soil Solutions:

- Voorbereidingen en afstemmingen grondtoepassing
- Aanleg transportroute 4 tot 5 meter breed
- Inrichten werklocatie
- Levering minimaal 30.000 m³* GBT/industrie grond Dit is de minimale hoeveelheid tot mei 2020 om het veld te realiseren, in totaal is 50k is nodig voor veld 30k + grondwal 20k
- Verwerking grond volgens inrichtingstekening in de volgorde
- verhoogd grasland tot 3.0 m+mv 30.000 m³*
- geluidswallen 20.000 m³*
- Inzaaien gras
- Afwateringsgreppels aanleggen

Werk wordt uitgevoerd volgens op te stellen 3d inrichtingstekening, globale weergave hiervan in de bijlage. Voorafgaand wordt de toplaag van het terrein gefreesd of afgeplagd om een betere water afvoer te garanderen

Taakverdeling werkzaamheden:

- | | |
|--|---------------------------------|
| • Ontwerp | Action Company (AC) |
| • Afstemming Vergunning | AC ism Smartsoilsolutions (SSS) |
| • Afstemming Spaarnwoude | AC in samenwerking met SSS |
| • Afstemming HH rijnland – OD ijmond | SSS |
| • Inrichting werkterrein tbv aanvoer | SSS |
| • Aanlevering grond | SSS |
| • Incl. meldingen - registratie – begeleiding- | financiën ed. |
| • Verwerking grond | SSS |
| • Inzaaien | SSS |
| • Ontwerp inrichting-paden-aanplant | AC (Uitgangspunt 100% grasland) |
| • Afstemming tijdens werk: | |
| • OD IJmond | SSS |
| • Gemeente | SSS ism AC |
| • Recreatieschap | SSS ism AC |

Smart Soil Solutions heeft met de grondleverancier voorafgaand aan dit contract bindende afspraken gemaakt ten aanzien van de leveringen en planning. Het is van groot belang dat hiermee rekening gehouden zal worden om zodoende de opbrengst voor alle partijen maximaal te laten zijn. Door stillegging van het werk in december zijn hoge vertragingkosten ontstaan, die hoe dan ook negatief in het project tot uiting zullen komen.

Volgens de bestuursmededeling (AB december 2019) zou in de periode december 2019 t/m april 2020 grond aangevoerd worden. Om Fase 4a deze zomer recreatief te kunnen gebruiken is het van groot belang dat op korte termijn en zonder verdere vertraging de grondaanvoer zal kunnen aanvangen.

De vrachtwagens zullen grond aanvoeren via de hoofdingang (zie tekening)

*Actuele volumes kunnen afwijken

Tot slot

Met dit document heeft Action Company getracht om zo goed mogelijk een beschrijving te geven van de ontwikkelingen van fase 4a als volgende stap in het invullen van het Terrein ontwikkelings Plan.

Het is onze intentie om jaarlijks de mogelijkheden te bespreken met alle betrokkenen voor verdere volbrenging van de ontwikkeling van de overige fases in het terrein conform het Terrein Ontwikkelings Plan november 2011.