



Voorstel AB Recreatieschap Spaarnwoude

Vergadering	
Adviescommissie	23 maart 2020 schriftelijk
Dagelijks bestuur	16 april 2020
Algemeen bestuur	7 mei 2020

Onderwerp
SPW Principe akkoord boerderij Oedipus Houtrak

Kernboodschap
In de Houtrak staat een oude boerderij de Borneohoeve, waarvan de schuur en het woongedeelte op dit moment apart verhuurd worden. Voor deze locatie heeft zich een initiatiefnemer gemeld die op deze plek een circulaire bierbrouwerij wil starten, de Oedipus farm. De ontwikkeling past in de conceptvisie Spaarnwoude Park, waar de Houtrak aangemerkt is als ontvangstgebied waar intensivering van recreatie mogelijk is. Het plan voldoet grotendeels al aan de spelregels voor nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van deze partij laat het schap zien een nieuwe weg in te slaan wat betreft natuurinclusieve recreatie en ontstaat er voor het gebied een nieuw elan door de community-values en placemaking die deze partij voor ogen heeft.

Het algemeen bestuur besluit
voorlopig in te stemmen met: - het conceptplan voor een circulair bierbrouwerij bij boerderij Borneohoeve in de Houtrak en daarmee de initiatiefnemers hun planvoorbereiding verder laten uitwerken, onder voorbehoud van medewerking/vergunningverlening overheden - de planontwikkeling af te stemmen met de gemeente Haarlemmermeer en - in het algemeen bestuur van juli 2020 een besluit te nemen voor planrealisatie inclusief een totaalbeeld van kosten en opbrengsten

Bestuurlijke achtergrond
Geen

Onderbouwing besluit
Plan Voor de Borneohoeve, een voormalige boerderij in het Houtrak gebied heeft een initiatiefnemer interesse getoond om deze te verbouwen en in deze boerderij een recreatieve ontwikkeling te starten. De initiatiefnemer is op dit moment gevestigd in Amsterdam Noord op een tijdelijke locatie en deze locatie gaat over twee jaar verdwijnen, het gaat om de Oedipus brouwerij. Oedipus wil in Spaarnwoude de Oedipus boerderij beginnen met een bar/restaurant en winkel. Daarnaast komt er een voedselbos, kas, een kruidentuin, hopveld en een fruitboomgaard. Bezoekers kunnen kijken naar het brouwproces en wandelen in de tuinen. Het zal een 'kleine brouwerij' zijn waar minder dan 200.000 hectoliter gebrouwen zal worden. De geur en geluidsoverlast zal tot een minimum beperkt kunnen worden door een goede afzuiginstallatie en een gesloten productieruimte. Zie bijlage voor een eerste visie van de initiatiefnemers wat past in de circulaire doelstellingen en ook in het beeld wat in de visie is ontstaan over het Houtrak gebied.

Status

Het ondernemersplein van de gemeente Haarlemmermeer heeft onlangs een intakegesprek gehouden en de volgende stap is nu dat bijgevoegd initiatief van Oedipus worden besproken in de gemeentelijke Werkgroep Ruimtelijke Advisering.

Afhankelijk van bovenstaand gesprek waaruit zal moeten blijken of er mogelijkheden zijn om het bestemmingsplan aan te passen naar bedrijf & horeca 111/1V (er zit nu de functie van theater-restaurant op het gebouw), zal het plan verder uitgewerkt worden.

De huidige plannen kunnen als de initiatieffase van het project opgevat worden.

Risico's besluit

Als u hiertoe besluit:

- Levert het schap zichtbaar een stukje bewijsvoering van de nieuwe koers die het recreatieschap vaart, maar is er wel een beperkt risico op juridische procedures. Dat komt door de keuze van de één-op-één gunning. De reden hiervoor is dat de ondernemer zelf een initiatief heeft ingediend en dat er afgelopen jaren vanuit de markt geen interesse voor dit pand is getoond. Ook zitten er een aantal beperkingen op de plek, zoals de slechte staat van het gebouw en de status van de huurder waardoor de interesse voor de plek ook weer minder is. Dit maakt bij elkaar dat de keuze te verantwoorden is voor de onderhandse selectie en er een geringe kans is op juridische procedures van andere marktpartijen.
Formeel geldt dat des te groter de interesse en de verwachte omzet is, des te groter moet de 'mate van openbaarheid' zijn. Om een passende mate van openbaarheid te betrachten en een ieder de kans te geven om op deze locatie een recreatieve voorziening te realiseren, is een werving vanuit juridisch oogpunt een betere keuze. De wijze waarop de openbaarheid wordt betracht is vormvrij. Dit kan dus door middel van een officiële werving, maar ook door middel van facebook/Instagram/internet of mailing aan de 'lijst met geïnteresseerde ondernemers'. Wat altijd belangrijk is, is dat de spelregels en de selectiecriteria duidelijk zijn en worden toegepast. Voordeel van een openbare werving kan ook zijn dat je kijkt naar wat het meeste oplevert (zowel financieel als recreatief). Er valt wat te kiezen.
- Volgt zeer waarschijnlijk een procedure voor het uitzetten van de huurder van de woning; en dus kosten hiervoor. Bij een gerechtelijke procedure worden deze kosten geraamd op circa € ■■■ met een ongewis resultaat gezien de huurbescherming voor wonen. Bij een minnelijke schikking is de inschatting dat de kosten circa € ■■■ bedragen.
- Is de verwachting dat de opbrengsten jaarlijks circa € ■■■ bedragen en daarmee de exploitatie voor het schap rendabel maakt.

Als u hiertoe niet besluit:

- Blijft de Borneohoeve nog langer leegstaan, wordt de kans gemist voor toevoeging van een recreatie-activiteit en wordt het achterstallig onderhoud niet aangepakt

Bijdrage aan schapsdoelen

☒ Behouden aantrekkelijk recreatiegebied door ontwikkeling



Financiële Onderbouwing

Financiële consequenties:

Toelichting: Dit zal na positief advies op de plannen van de gemeente Haarlemmermeer en gesprekken met de huurders verder uitgewerkt worden en in het bestuur gepresenteerd worden.

Investeringsvoorstel:

Toelichting: Dit kan nu uit de lopende begroting. Na positief advies op de plannen van de gemeente Haarlemmermeer zal dit verder uitgewerkt worden en in het bestuur gepresenteerd worden.

Communicatie

Nog niet van toepassing

Participatie

Voor afhandeling van dit voorstel is samengewerkt met de gemeente Haarlemmermeer

Planning

Opening Boerderij Oedipus in januari 2022 is voor de initiatiefnemers het streven

Jan – juni 2020: initiatieffase: principeakkoord recreatieschap, informele toetsing RO Haarlemmermeer, collegebesluit Haarlemmermeer (DB)

Na positieve afronding start de definitie- en ontwerpfase.

Juli 2020: besluit AB incl. uitgewerkt financieel overzicht verwachte kosten en opbrengsten

Juli 2020 – feb 2021: doorlopen RO procedures, opstellen concept erfpachtovereenkomst, uitvoering ecologische quickscan door initiatiefnemer

Na positieve afronding start de realisatiefase.

Mei 2021: definitieve besluitvorming schap

Juni 2021 – dec 2021: planrealisatie, start bouw

Bijlage

Visie Boerderij Oedipus

Datum vaststelling conceptvoorstel in uitvoeringsorganisatie

Gebiedsteam 2 maart 2020

MT 3 maart 2020

Besluit DB 16 april 2020

Het DB besluit het voorstel te agenderen voor de openbare AB vergadering en adviseert de privacygevoelige informatie in de risico-paragraaf te anonimiseren.

Behandelaar

Afdeling locatie- en gebiedsontwikkeling, Paula Bakker, projectleider

Akkoord

Akkoord Programmamanager Elise Bos Eyssen

In overleg met Directeur RNH Jos Gilliam