



Mededeling AB Recreatieschap Spaarnwoude

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

Onderwerp
SPW Vastlopen herontwikkeling Noord-Akendam

Het algemeen bestuur neemt kennis van de mededeling en bespreekt het standpunt en het handelingsperspectief.
--

Bestuurlijke achtergrond
▪ In 2007 heeft het bestuur besloten de locatie Noord-Akendam uit te geven in ondererfpacht en een wervings- en selectieprocedure te starten voor een herontwikkelingsplan. ▪ In 2009 heeft het bestuur de Herontwikkeling Noord-Akendam gegund aan Sauna van Egmond met het plan voor hervestiging van een wellnessbedrijf. ▪ In 2017 heeft het bestuur ingestemd met wijziging van de invulling naar een horecabedrijf met multifunctionele ruimtes. ▪ Juli 2019: mededeling AB voortgang ruimtelijke procedure en beoogde start herontwikkeling Noord-Akendam eind 2019 ▪ December 2019: mededeling AB vastlopen ruimtelijke procedure (nazending) ▪ 2 april 2020: gesprek RNH en wethouders Berkhout en Roduner

Toelichting
<i>Inleiding</i> Bij de aankoop van gronden voor recreatiegebied Spaarnwoude door de rijksoverheid in de jaren 80 van de vorige eeuw zijn tevens een groot aantal (agrarische) gebouwen aangekocht. In de loop van de jaren hebben deze gebouwen een bestemming gekregen en zijn veelal in ondererfpacht uitgegeven aan bedrijven of particulieren. Eén van de aangekochte gebouwen is de voormalige boerderij Noord-Akendam aan de Vergierdeweg in Haarlem. Het betreft de laatst overgebleven boerderij van het zogenaamde Schoter type, die is aangewezen als gemeentelijk monument. De boerderij is in een zeer slechte staat van onderhoud. Restauratie van het pand wordt geraamd op € 1.000.000,=. <i>Project</i> In 2007 heeft het bestuur van Spaarnwoude besloten de locatie Noord-Akendam uit te geven aan een gegadigde onder voorwaarde van behoud van de karakteristieke uitstraling. Hiertoe is een werving- en selectieprocedure gestart om een geschikte partij te vinden. Gezien de zeer slechte staat van onderhoud bleek het lastig om een partij te vinden die een aanvaardbaar plan had voor de locatie en bereid was te investeren in de restauratie. Uiteindelijk zijn de plannen van twee gegadigden gecombineerd, hetgeen eind 2008 heeft geleid tot gunning van de herontwikkeling aan Sauna van Egmond, die het bestaande wellnessbedrijf in Haarlem naar deze locatie wilde verhuizen.



Na een lange periode van voorbereidingen, onderzoeken op het gebied van flora- en fauna, archeologie, milieu, verkeers- en parkeerdruk en cultuurhistorie, en veel overleg met de gemeente Haarlem zag het er eind 2016 naar uit dat tot realisatie van de ontwikkeling kon worden overgegaan. De gemeente Haarlem had de voorgenomen ontwikkeling inmiddels in het bestemmingsplan opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. Op dat moment bleek echter dat de financierende banken een ander beleid gingen voeren ten aanzien van financiering van wellness ontwikkelingen, zodat de financiële basis onder het plan wegviel. Het saunaplan is dus afgeketst, omdat dit financieel niet haalbaar is gebleken.

Sauna van Egmond heeft vervolgens verzocht om in plaats van wellness een horecafunctie met maatschappelijke voorzieningen aan de locatie te mogen geven en de ontwikkeling voort te zetten. De nieuwe ontwikkeling zou volledig met eigen geld van Sauna van Egmond gefinancierd kunnen worden. Het bestuur van Spaarnwoude heeft ingestemd met wijziging van de invulling en voortzetting van de herontwikkeling door Sauna van Egmond. Voortzetting door Sauna van Egmond had de voorkeur ten opzichte van het starten van een nieuwe werving- en selectieprocedure, omdat deze zeer veel tijd en inspanning en geld zou kosten, terwijl de urgentie voor restauratie van de voormalige boerderij alleen maar groter werd.

In 2018 heeft de gemeente Haarlem een quickscan uitgevoerd om de voorgestane ontwikkeling te toetsen aan het ruimtelijk beleid. Hieruit kwam naar voren dat er geen overwegende bezwaren bestonden tegen deze ontwikkeling, zodat de ondernemer de planvorming ter hand heeft genomen. Dit heeft in december 2018 geresulteerd in de aanvraag van een omgevingsvergunning.

In december 2019 kwam het bericht van de ondernemer dat de gemeente Haarlem ruimtelijke bezwaren had tegen (de omvang van) de nieuw te bouwen planonderdelen. Dit terwijl de omvang van de nieuwbouw al jaren bekend was en schriftelijk akkoord bevonden door de wethouder van Haarlem en door de bestemmingswijziging niet is veranderd. De gemeente heeft ambtelijk aangegeven dat de afwijzing van de omvang van de gebouwen is ingegeven door het feit dat door de planwijziging het "voordeel" voor de gemeente van uitplaatsing van het huidige wellnessbedrijf van Sauna van Egmond uit een woonwijk is weggevallen.

De ondernemer heeft aangegeven dat met kleinere gebouwen geen rendabele ontwikkeling mogelijk is. Het risico bestaat dat de ondernemer zich terugtrekt en dat de herontwikkeling weer op het punt komt waar het in 2007 is gestart.

Belang voor het schap

Voor Recreatieschap Spaarnwoude is het van belang dat de plannen van Sauna van Egmond voor herontwikkeling van Noord-Akendam doorgang vinden om de volgende redenen:

- Financiering van de restauratie. Deze is geraamd op € 1.000.000,= en kan niet zonder externe financiering door het schap worden gerealiseerd.
- Onderhoud van het complex. Het bewoonde deel van de boerderij, dat verhuurd wordt aan een particulier, moet in stand worden gehouden. De onderhoudstoestand is zeer slecht en vergt een spoedige investering. Eigenlijk kan het woonhuis niet worden onderhouden zonder dat restauratie plaatsvindt. Nb. de renovatiekosten maken geen onderdeel uit van het achterstallig onderhoud in Spaarnwoude, omdat erop gerekend is dat deze via het erfpachtcontract voor rekening van de onder erfpachter zouden komen.
- Inkomsten. Sauna van Egmond betaalt nu een reserveringsvergoeding van € 30.000,= per jaar. Deze vergoeding zou na uitgifte in ondererfpacht worden omgezet in een canon die het schap netto € 25.000,= per jaar zou opleveren. Alle aan het object verbonden (onderhouds)kosten zouden bovendien voor rekening komen van de ondererfpachter.
- Geen alternatieven. Het huidige plan van Sauna van Egmond voorziet in de zeer urgente kostbare restauratie van het monument, ontzorging van het recreatieschap voor wat betreft het onderhoud van een verhuurde woning en een bron van inkomsten voor een lange termijn. Als Sauna van Egmond zich terugtrekt zal een nieuwe werving- en selectieprocedure moeten



worden gestart, waarbij het gezien de zeer slechte staat van onderhoud, de restauratieverplichting en de bewoonde staat nauwelijks is te verwachten dat een andere ondernemer hier brood in ziet. Zolang er geen nieuwe ondernemer/ondererfpachter is, zal het schap opdraaien voor de hoge kosten van onderhoud en instandhouding.

Actualiteit (27 maart 2020)

Eind maart heeft B&W van Haarlem het bouwplan formeel afgewezen. Op basis van de (nog niet officieel ontvangen) overwegingen zal de ondernemer de vervolgstappen bepalen. Verwacht moet worden dat de ondernemer de stekker uit het project trekt en de opdracht tot herontwikkeling teruggeeft aan het recreatieschap.

Bijlagen

Geen

Behandelaar

Afdeling Realisatie en communicatie, Wim Roozenbeek, senior projectleider