

Mededeling AB Recreatieschap Spaarnwoude

Vergadering	
Adviescommissie	25 mei 2021
Dagelijks bestuur	10 juni 2021
Algemeen bestuur	1 juli 2021

Onderwerp
Voortgang projecten 'Ontvangstgebied Velsen SnowWorld', 'Ontvangstgebied Zorgvrij' en 'Duurzaam Toekomstperspectief NNN Dijkland'

Het algemeen bestuur neemt kennis van
de stand van zaken en vervolgstappen van de drie deelopgaven.

Bestuurlijke achtergrond
▪ AB 17-12-2020: vaststellen Uitvoeringsprogramma Spaarnwoude Park en 17 deelopgaven, vaststellen visieschets SnowWorld ▪ BOT 13-12-2020: presentatie voortgang UPG aan AB middels diverse visieschetsen

Toelichting mededeling
Recreatieschap Spaarnwoude heeft het uitvoeringsprogramma 'Spaarnwoude Park 2040' eerder dit jaar vastgesteld. Het Uitvoeringsprogramma 'Spaarnwoude Park 2040' 2020 t/m 2024 geeft uitvoering aan de visie met – in eerste instantie - 17 deelopgaven. Met deze mededeling brengen we u op de hoogte van de stand van zaken en vervolgstappen inzake drie deelopgaven van Spaarnwoude Park 2040: 1. Ontvangstgebied Velsen SnowWorld 2. Ontvangstgebied Zorgvrij 3. Duurzaam Toekomstperspectief NNN Dijkland De stand van zaken van de drie projecten wordt gepresenteerd in de vergaderingen van de AC, het DB en het AB. De drie projecten zijn hieronder beknopt beschreven en per project zijn de vervolgstappen weergegeven. <u><i>Ontvangstgebied Velsen SnowWorld</i></u> Het ontvangstgebied Velsen is een bekende entree tot Spaarnwoude vanwege SnowWorld, het mountainbikeparcours maar vooral door het kenmerkende heuvelachtige evenemententerrein waar grote evenementen worden gehouden zoals Dance Valley, Dutch Valley en Latin Village. De opgave gaat uit van revitalisering en verduurzaming van het gebied als aantrekkelijke recreatieve bestemming en als startpunt voor Spaarnwoude Park 2040. Met de modernisering met vernieuwde horeca en hotel wil SnowWorld bijdragen aan het functioneren als ontvangstgebied. Dit vertaalt zich in een meer open en uitnodigende uitstraling waarbij juist ook niet skiërs worden verwelkomd. Met verbeteringen en toevoegingen zoals uitbreiding van de mountainbikeroutes, de aanleg een speelplek of parcours, natuurwaarden, wandelroutes, het verhaal van het Oer-IJ en dergelijke verbreden we het recreatief aanbod en de mogelijkheden van het ontvangstgebied. Naast de ontwikkeling van SnowWorld zien we ruimte om rondom de parkeerplaats nog enkele complementaire functies aan te bieden. Ook daar voorzien we mogelijk gebouwde volumes.

Gekomen is tot een eerste ontwerpschets van het ontvangstgebied. Een coproductie van de gemeente Velsen, Recreatie Noord-Holland en SnowWorld. De schets toont een eerste verkenning van de gezamenlijke ambities voor het gebied. Op basis van deze schets wordt in juni/ juli aan het college van de gemeente Velsen een principeakkoord voor medewerking en beschikbaar stellen van de benodigde capaciteit. Tevens wordt het college gevraagd in te stemmen met de ruimtelijke uitgangspunten. Na principeakkoord wordt verder toegewerkt naar een haalbaar en een breder gedragen plan inclusief fasering en financiering.

Waar snel overeenstemming werd bereikt over het schetsontwerp van de openbare ruimte is er de afgelopen maanden veel gesproken en gediscussieerd over de architectuur, hoogte en volume van de door SnowWorld voorgenomen hotelontwikkeling. Er zijn veel architectonische varianten voor de hotelontwikkeling uitgewerkt en bediscussieerd. De stedenbouwkundige van de gemeente Velsen wenste daarbij geen hoog volume maar een opsplitsing van de hotelfunctie in twee bouwmassa's links en rechts voor de huidige bouw.

SnowWorld is lang meegegaan in het ontwerpproces en de verkenning van vele varianten. Uiteindelijk en alles afwegende wil SnowWorld niet voor de stedenbouwkundige voorkeursvariant gaan. Deze past niet in hun ontwikkelprincipes en binnen hun uitgangspunten en het ontwerp kon door SnowWorld uiteindelijk niet goedgekeurd worden. Het zou volgens SnowWorld inhouden dat ze grote delen van het bestaande gebouw moeten afbreken en dus voor een langere tijd moeten sluiten, dure bouwwijzen moet hanteren voor de rondingen in de gevels en het overbruggen van water. Twee bouwvolumes betekent ook bouwkosten die anderhalf keer hoger liggen dan één hoger volume en vanuit operationeel oogpunt is een hotel in twee uit elkaar gelegen volumes niet wenselijk.

SnowWorld houdt vast aan de oorspronkelijke variant. Deze hoge variant blijft binnen de huidige footprint van het gebouw, is kostentechnisch haalbaar want eenvoudiger te bouwen, functioneert logistiek (tijdens de bouw) en operationeel beter en is duurzamer dan twee bouwmassa's. Het recreatieschap herkent zich in de argumenten. Deze sluiten aan bij de visie Spaarnwoude Park 2040.

SnowWorld argumenteert als volgt:

“Het ontwerp is zo ver van het initiële programma dat SnowWorld voor de keuze staat of we keren terug naar het eerste basisidee waar evident aan gesleuteld kan worden of we bouwen geen hotel in Spaarnwoude.

*Het basisidee ging uit van een slank volume wat op een **beperkte footprint** zou gebouwd worden. Het volume is ongeveer even hoog als het hoogste punt van de bestaande hal. Door haar beperkte grondoppervlak, kan het gebouw vooraan tegen het bestaande gebouw opgetrokken worden zodat we kunnen bouwen terwijl de skihal gewoon geopend blijft.*

*Met de bouw van het hotel zouden we het bestaande gebouw een **volledig nieuwe en geïntegreerde gevel** geven.*

*Het slanke volume zou als een Pin op een kaart kunnen fungeren als **iconische eyecatcher** voor de toegang tot het hele gebied. Het ontvangstgebied rond SnowWorld zou een mooie toegangspoort kunnen worden en als pilootproject kunnen fungeren in de realisatie van de Visienota Spaarnwoude 2040.*

*Op vlak van duurzaamheid zouden we werken met **off site gemonteerde en volledig afgewerkte modules met vaste afmetingen**. Dat houdt in dat de **bouw van het hotel in een minimum van tijd** kan gebeuren. **Impact op omgeving, natuur, verkeer, stikstof worden gigantisch verminderd**. Afhankelijk van de planning kan het hotel in 2-tal maanden opgetrokken worden.*

Alle modules worden in **houtbouw** gemonteerd wat de **meest duurzame bouwwijze** garandeert. De **nieuwste isolatietechnieken** worden gebruikt. **Warmtepompen gekoppeld aan de koelingen** van SnowWorld zorgen voor verwarming en warmwaterproductie. **Buffering van regenwater** wordt gebruikt voor toiletten te spoelen en voor irrigatie van alle **groen** wat **geïntegreerd wordt in het ontwerp**.

Tenslotte voorzien we in de inkomhal ook een **infopunt voor alle ondernemers en activiteiten in het gebied**, zodat SnowWorld echt als startpunt voor de ontdekking van het recreatiegebied gaat fungeren. We zijn immers 365 dagen per jaar geopend en dat meestal van 08u tot 24u.

Deze verbindende rol wil SnowWorld spelen. Uiteindelijk zou het **dakterras boven het hotel een uniek uitzicht geven op het gebied en zonder meer bijdragen aan de uitstraling van het hele gebied**. Verder voorzien we de uitbouw van menige outdoor activiteiten waarbij we ook beroep willen doen op externe partners die specialisten zijn in een bepaald domein/activiteit. We willen meer reuring op de parking.

Op de parking willen we mee nadenken over opwaardering van de parking. Waarbij meer groen moet worden voorzien en eventueel een grote centrale wandelboulevard met zonnecellen luifel. Hiermee zou een ultieme verduurzaming van de parking kunnen gerealiseerd worden.

Kortom dit basisidee is voor SnowWorld het enige juiste uitgangspunt.”

Wordt via de ruimtelijke randvoorwaarden ruimte geboden voor de torenvariant dan wil SnowWorld ook verder met de voorbereiding en uitwerking van de plannen. Lukt een toren niet dan zullen ze – mede gezien de huidige economische situatie – pauzeren en hun plannen voorlopig laten varen. In laatste geval zal de ontwikkeling van het ontvangstgebied (het ambitieniveau ervan) heroverwogen moeten worden.

Als SnowWorld de hotelontwikkeling wil doorzetten zal dit ook getoetst worden aan het MRA-ontwikkelkader verblijfsaccommodaties. Amsterdam wil het toerisme en het aantal verblijfsaccommodaties echter niet laten groeien terwijl dat in de overige gemeenten onder voorwaarden juist wel kan. Om tot hotelontwikkeling te komen geldt het wettelijk kader: De ladder voor duurzame verstedelijking. Kernvragen die beantwoord moeten worden zijn:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en is deze nieuw?
- Wat is het ruimtelijke verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied of daarbuiten?

Na principeakkoord van de gemeente Velsen en bij de uitwerking naar definitief ontwerp zal ook de toets aan bovenstaande kaders plaatsvinden.

PLANNING

1. Vormen werkgroep, gemeente- recreatieschap- ondernemer - GEREED
2. Ontwerpsessies - GEREED
3. Verwerken uitkomsten werksessies in ontwerpschetsen en beeldkwaliteit/ sfeer, materiaalgebruik - GEREED
4. Communiceren/ presenteren gebiedsconcept/ ontwerpschetsen, stand van zaken en vervolg – DIT VOORSTEL
5. Voorbereiden voorstel tot principeakkoord en opstellen ruimtelijke randvoorwaarden
6. Besluitvorming gemeente Velsen principeakkoord en ruimtelijke randvoorwaarden (voorwaarde voor vervolg)
7. Participatie-/ inloop op schetsontwerp

8. Verwerken uitkomsten participatie in voorlopig ontwerp¹
9. Opstellen beeldkwaliteitsplan (gebouwen)
10. Exploitatieopzet en ontwikkelstrategie
11. Toets aan MRA-ontwikkelkader verblijfsaccomodaties en onderbouwing Ladder van duurzame verstedelijking
12. Presenteren definitief ontwerp en financiële consequenties in beeld brengen
13. Plan van aanpak uitvoeringsfase
14. Bestuursbesluit – 2021 Q4

Ontvangstgebied Zorgvrij

Bij boerderij Zorgvrij kom je momenteel voor koffie of lunch, educatie voor basisscholen, melk tappen, ravotten in de speeltuin, koeien aaien en verkoop van streekproducten. In een aantal sessies met werknemers, externe professionals en studenten is gekomen tot een eerste vertaling van de ambitie en globale visieschets. De ambitie gaat uit van doorontwikkeling naar een gemengd boerenlandgoed met duurzame productie en waar producent en consument elkaar vinden zonder tussenhandel. Educatie op gebied van natuur en duurzame voeding staan centraal in het concept. Het boerenland en haar functies worden authentieker, aantrekkelijker, gastvrij ingericht en ruimtes binnen worden functioneler ingericht zodat de ze effectiever en efficiënter benut worden.

Zo bieden we ruimte voor de verbinding en verbreding met concept versterkende en identiteit versterkend samenhangende initiatieven weke gepaard gaan met extra inkomsten voor doorontwikkeling. Het binden van meer ondernemers is dan ook een belangrijke voorwaarde dit concept ook hier een toekomstbestendig ontvangstgebied te verwezenlijken. Samen met nieuwe ondernemers kan gewerkt worden aan een onderscheidende en onderling samenhangende mix van aanbod (functies/ programmering/educatie), inrichting, bereikbaarheid, informatie en promotie. De ontwikkeling als ontvangstgebied gaat gepaard met een grotere aantrekkingskracht. Zorgvrij is in tegenstelling tot andere ontvangstgebieden niet aan de randen gelegen. Parkeer- en verkeerdruk zijn belangrijke aandachtspunten in de ontwerputwerking. In deze volgende fase zullen duurzame keuzes gemaakt worden.

De eerste visieschets en ideeën zijn toegevoegd in bijlage 2.

PLANNING

1. Bestuderen stukken uit interne participatiesessies, waarderingsonderzoek, studentenopdracht - GEREED
2. Gebiedsinventarisatie - GEREED
3. Ruimtelijke analyse, structuurschetsen – GEREED
4. Analyse pachtovereenkomsten - GEREED
5. Eerste uitwerking ambities (gebiedsconcept/ visieschets) – PRESENTATIE BIJ DIT VOORSTEL
6. Verdiepende interviews met werknemers en huidige ondernemers Onder de Platanen/ Streekwinkel
7. Opstellen globaal programma van eisen/ wensen en uitgangspunten voor binnen- en buitenruimte
8. Opstellen voorlopig ontwerp voor de buitenruimte waarop duidelijk de maatregelen te lezen zijn, met referentiebeelden voor de gewenste beeldkwaliteit (inclusief aanpassingen).
9. Opstellen ruimte/ functies 'verkenning' (mogelijke doorkijk toekomst) binnen- en buitenruimte

¹ Het voorlopig ontwerp bevat alle voorlopig vast te stellen aspecten met betrekking tot terreinhoogtes, inrichting, hoeveelheden en materiaalgebruik. Het definitief ontwerp zien we als onderdeel van de uitvoeringsfase en als definitieve versie van het voorlopig ontwerp met concretere uitwerking van inrichting en technische uitgangspunten. Het definitief ontwerp wordt vervolgens uitgewerkt in een besteks- of uitvoeringstekening als onderdeel van het aanbestedingsdocument.

10. Wervende presentatie met uitleg locatie-/ gebiedsconcept, ook toetsen plannen in participatie light (bv. vrijwilligers Zorgvrij, omwonenden, gebruikers Zorgvrij)
11. Go/ No go besluit Plan van aanpak uitvoeringsfase/ matchen van geïnteresseerde ondernemers – 2021 Q4

Duurzaam Toekomstperspectief NNN Dijkland

Samen met een ecologische werkgroep, bestaande uit vrijwilligers met gebiedskennis, zijn uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van een weidevogelkerngebied en realisatie van NNN-doelen. Middels keukentafelgesprekken met boeren is verkend welke ontwikkelwensen er leven die passen in het duurzaam toekomstperspectief.

De lopende pachtovereenkomsten gaan nog uit van regulier agrarisch gebruik en ecologische resultaten worden vooral bereikt op basis van vrijwilligheid en dankzij de tomeloze (vrijwillige) inzet van weidevogelaars. SAS-boeren ontvangen een jaarlijks (ecologisch) beheerbudget van het recreatieschap waarmee slecht op een deel van de gronden in hun gebruik resultaat bereikt wordt.

Om in beeld te krijgen wat nodig is om NNN-doelen in Dijkland te verwezenlijken heeft een zeer ervaren weidevogelecoloog analyse uitgevoerd en inrichting en beheermaatregelen beschreven. Deze maatregelen zijn richtinggevend en nog geen maatwerk. Daarvoor is meer gebiedskennis nodig. De maatregelen/ bevindingen zijn hieronder beknopt weergegeven:

Omvorming naar structuur- en bloemrijke graslanden

Weidevogelgebied

Deze gebieden kenmerken zich door lage begroeiing bestaande uit voornamelijk gras en kruiden. De gebieden zijn nutriëntarm en zijn gebaat bij een hoger waterpeil. De voornaamste begroeiing bestaat uit grassen en kruiden.

Nat weidevogelgebied

Het natte weidevogelgebied heeft sterke overeenkomsten met het weidevogelgebied, echter is deze een stuk natter. Hierdoor, en in combinatie met een laag nutriëntgehalte, is de vegetatie vrij kort. Het natte weidevogelgebied is een perfect foerageergebied voor weidevogels.

Kruidenrijk grasland

Bij het kruidenrijk grasland zijn kruiden, en daarmee bloemen, het belangrijkste kenmerk. Deze kruiden gedijen alleen bij een nutriënt arme tot matig nutriëntrijke bodems. Het waterpeil is hierin ondergeschikt, deze bepaalt voornamelijk de soorten die voorkomen in het kruidenrijk grasland.

Opzetten waterstand

De huidige grondwaterpeilen dienen te worden verhoogd met minimaal 10-20 centimeter. Op de locaties binnen een peilvak waar dit leidt tot te grote verschillen of dat percelen onder water komen te staan dient een alternatief voor vernatting te worden gezocht. Zonnepompjes en het juiste weidevogelgreppelbeheer bieden lokaal vaak voldoende vernatting in een gebied.

Weidevogelgreppel

De weidevogelgreppel is een smalle, ondiepe greppel in graslanden waar water in blijft staan. Gebleken is dat deze greppels een positief effect hebben op de weidevogelpopulatie.

Verflauwen oevers

De oevers worden aan de noordzijde, op de eerste 1,5 m van de waterlijn verflauwd. Dit wordt alleen toegepast bij de sloten op het midden van het perceel.

Plas-dras gebied

De zoekgebieden plas-dras zijn zeer natte gebieden die ook als moerasachtig omschreven kunnen worden. Gras en plassen wisselen elkaar af. Ook deze gebieden zijn goede foerageergebieden voor weidevogels.

Bijlage 3 geeft het eerste beeld van een duurzaam toekomstperspectief en richtinggevend maatregelenpakket zoals dat 28 april ook in een bijeenkomst met de boeren is gedeeld. Ook wilden we met hen kijken welke recreatieve ontwikkelmogelijkheden en verdienmodellen we zien in het gebied, immers zal het vergroten van het ecologische te beheren areaal ten koste gaan van het regulier agrarisch gebruik. Aan dat laatste zijn we niet toegekomen omdat er nog geen breed draagvlak bestaat voor de duurzame ontwikkeling. Enkele boeren die al wat verder zijn in het ecologisch beheer en ook betere resultaten behalen op gebied van weidevogels staan wel positiever tegenover een gezamenlijk duurzaam toekomstperspectief. Zij lijken daarin ook samen met het recreatieschap in te willen trekken. De anderen staan nog in het verweer. Zij zijn van mening dat hun aanpak samen met vrijwillige weidevogelaars al goed functioneert. Uit analyse blijkt echter dat beoogde doelen en resultaten achter blijven. Dat resultaten achterblijven heeft meerdere oorzaken:

- Te weinig aandacht voor natuurdoelen in het gebied;
- En daardoor het ontbreken van voorwaarden in pachtovereenkomsten (deze gaan uit van regulier agrarisch gebruik)
- Resultaten die wel behaald worden zijn vooral bereikt op basis van vrijwilligheid en door inzet van vrijwilligers.

Om verder te komen is meer verdieping en maatwerk per grondeigenaar nodig. Middels een nieuwe ronde keukentafelgesprekken kan per grondeigenaar gebiedskennis en wensen ingebracht worden en kan een concretere en meer realistisch toekomstbeeld geschetst worden en verder worden uitgewerkt in een gebiedsbod.

Het gebiedsbod bestaat uit een uitwerking van de uitkomsten van bijeenkomsten, gesprekken en analyse, visie- en ambitiekaart en voorwaarden voor ontwikkeling en instandhouding. Waar het gaat om voorwaarden kan gedacht worden aan reductie van de pacht, beheervergoedingen of ruimte voor bedrijfsverbreding zodat bedrijven ook in de toekomst economisch rendabel kunnen blijven. Gedacht kan worden aan kleinschalige verblijfsaccommodatie, zorg, kinderopvang, streekwinkel, ruimte voor opslag etc.

Het gebiedsbod is nog geen uitgewerkt plan maar juist een start (GO-moment) om samen met de nadere uitwerking ervan aan de slag te gaan. Het is van belang dat het gebiedsbod breed gedragen wordt om ook samen verder te kunnen komen. Zowel recreatieschap, pachters, provincie Noord-Holland, ecologische werkgroep en gemeente Haarlemmermeer moeten zich in het toekomstperspectief herkennen. Met het gebiedsbod en duurzaam toekomstperspectief wordt een gezamenlijk voorstel (aanbod) gedaan voor de nadere uitwerking en realisatie ervan. Verwacht wordt dat voor de realisatie zowel planologisch als financiële ondersteuning gevraagd zal worden.

De komende maanden wordt opnieuw met de boeren om tafel gegaan om samen met hen te komen tot meer gedetailleerde uitwerking (maatwerk) per grondgebruiker. Het gaat dan om uitwerking van ecologische inrichting en beheer en ook om ontwerp van eventuele (in het duurzaam toekomstperspectief passende) bedrijfswensen.

Met SAS-boeren – zij hebben reeds een natuurbeheerdoel en zijn veruit de grootste grondgebruiker – wordt intensiever gesproken en verkend welke rol zij kunnen hebben in de uitvoering van het duurzame toekomstperspectief. Gedacht wordt aan living lab of meer coöperatieve aanpak in het weidevogel beheer. Gedacht kan worden aan een gezamenlijk jaarplan op gebied van beheer, monitoring en evaluatie.

PLANNING

1. Inventarisatie, verzamelen en bundelen informatie, stakeholderinventarisatie, keukentafelgesprekken, werksessies ecologie en analyse ten behoeve van basiskaart – GEREED
2. Gebiedsbezoek en werksessies met ecologische werkgroep (vrijwilligers) – GEREED
3. Gesprekken met SAS boeren over beheerdoelen, voorbeeldfunctie en rol in duurzaam toekomstperspectief - GEREED

4. Verwerken informatie (ruimtelijke, beheers-, functionele, programmatische interventies) op structuurkaart – GEREED
5. Bijeenkomst met alle agrariërs, presentatie bevindingen en peilen condities medewerking - GEREED
6. Per grondgebruiker (pachter)keukentafelgesprek uitwerking ecologische doelen en ruimtelijke/ recreatieve wensen op kavelniveau – IN UITVOERING
7. Terugkoppeling uitwerking (keukentafelgesprek) per grondgebruiker (pachter)
8. Feedback terugkoppeling uitwerken in concept visie-/ ambitiekaart; waar de opgave en maatregelen/oplossingen voor de natuur, recreatie en boerenbedrijven in samenhang beschreven zijn;
9. Presentatie conceptvisie en werksessiedeel: Waarom, hoe, wat vraag om gezamenlijk te komen tot de beoogde inrichting en beheer en organisatie/ meerjarige exploitatie/ duurzaam veiligstellen weidevogelkerngebied;
10. Gebiedsbezoek of digitale sessie commissie PS
11. Verwerken uitkomsten werksessie in visie-/ ambitiekaart, condities medewerking/ businessplan/ exploitatie (kosten en dekking meerjarige instandhouding) en strategie – Projectleider in overleg met Projectteam en stakeholders;
12. Opstellen projectplan/ gebiedsbod;
13. Presenteren projectplan/ gebiedsbod aan stakeholders en initiatief partijen;
14. Indien projectplan/ gebiedsbod voor (co-) financiering bij besturen initiatiefpartijen, provincie, waterschap, gemeente, etc. 2021 Q4

Bijlagen

1. Visieschets Spaarnwoude ontvangstgebied Oosterbroek/ SnowWorld
2. Visieschets Spaarnwoude ontvangstgebied Informatieboerderij Zorgvrij
3. Visieschets gebiedsbod Dijkland
4. Aanpak participatie SnowWorld

Behandelaar

Elise Bos Eyssen, programmanager uitvoeringsprogramma, afdeling bestuursadvisering