

Mededeling AB Recreatieschap Spaarnwoude

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

Onderwerp
Gebiedsconcept boerderij Lagedijk 4/5

Het algemeen bestuur neemt kennis van	
1.	Kennis te nemen van de voortgang van het gebiedsconcept Lagedijk 4/5.
2.	Kennis te nemen van de concept Visieschets Lagedijk 4/5

Bestuurlijke achtergrond
AB 7 mei 2020: vaststelling uitvoeringsprogramma Spaarnwoude Park 2040 in concept
AB 17 december 2020: vaststelling uitvoeringsprogramma Spaarnwoude Park 2040

Toelichting mededeling
De voormalige boerderij aan de Lagedijk 4/5 is een plek die door haar ligging (door-) ontwikkeld of gerevitaliseerd kan worden als recreatieve bestemming. Een plek waar commerciële activiteiten en extensieve recreatie in balans met de natuur ontwikkeld kan worden. De afgelopen periode is gewerkt aan een eerste concept visieschets, die als praatplaat dient in de vervolgstap omgevingsparticipatie. Aanleiding Op 17 december 2020 heeft het algemeen bestuur van Recreatieschap Spaarnwoude het uitvoeringsprogramma Spaarnwoude Park 2040 definitief vastgesteld. Spaarnwoude maakt een start met zeven kansrijke projecten van de in totaal 17 projecten van het uitvoeringsprogramma Spaarnwoude Park, waaronder Gebiedsconcepten. Spaarnwoude kent namelijk meerdere plekken die door haar ligging of bestaan (door-) ontwikkeld of gerevitaliseerd kunnen worden als recreatieve bestemming voor Spaarnwoude Park 2040. In samenwerking met gemeenten en omgeving worden onderscheidende gebieden en plekken vormgegeven waar commerciële activiteiten en extensieve recreatie in balans met de natuur ontwikkeld worden. Gewerkt wordt aan Gebiedsconcepten gericht op een complementaire/ versterkende, commerciële invulling- en exploitatiemogelijkheden. Het gaat dan om ontwikkeling van de nieuwe functie binnen een aantrekkelijk landschaps-ecologisch decor van waarde voor de extensieve recreant. Uitbreiding, revitalisering en herontwikkeling van (nieuwe) eigentijdse commerciële vrijetijdsfuncties worden aangegrepen om rondom de commerciële vrijetijdsfuncties extra recreatieve diensten/ activiteiten en natuur te ontwikkelen. Gebiedsconcept Lagedijk 4/5 Het recreatieschap Spaarnwoude heeft de voormalige boerderij aan de Lagedijk 4/5 in haar bezit. Het betreft een boerderij uit 1850 bestaande uit een woongedeelte (ca 132m²), aangebouwde schuur (ca 231m²) en een vrijstaande schuur (127m²). Het perceel rondom is 1.500m². Deze boerderij is vervallen en wordt momenteel bewoond door een leegstandsbeheerder. Ten zuiden en ten noorden van de voormalige boerderij liggen nog twee percelen die nu nog onder contract bij pachters liggen, maar die in de toekomst uitgegeven kunnen worden als onderdeel van een nieuwe ontwikkeling.

De voormalige boerderij ligt te midden van typisch Noord-Hollands polderlandschap omgeven door water, met jachthavens, Fort Penningsveer en diverse molens in de directe nabijheid. Het perceel heeft een gunstige ligging, vlakbij Haarlem en het entreegebied de Veerplas en station Haarlem Spaarnwoude (buitenpoort). De omgeving van de boerderij is idyllisch met een contrasterend zicht op Haarlem (industrie en windmolens).

De voormalige boerderij en aangrenzende percelen biedt potentie aan kleinschalige commerciële horeca en verblijfsrecreatie, zoals bijvoorbeeld een theetuin gecombineerd met een Bed & Breakfast. In voorgaande jaren is door diverse partijen interesse getoond voor dit perceel, bijvoorbeeld een B&B met kleinschalige horeca en een kruiden en fruitpluktuin, een vakantieboerderij of een initiatief voor een woon-werk coöperatie naar het voorbeeld van het koffiehuis Amsterdam.

Kansen worden vooral gezien:

- Behoud van het pand, géén sloop-nieuwbouw (eventueel een bouwkundige scan uitvoeren);
- Combinatie openbaar toegankelijk (kleinschalige horeca in landschappelijk decor) vs gesloten (verblijfsrecreatie in natuurlijke omgeving). En in tweede instantie, als achter-de-hand-scenario, wonen;
- Te zorgen voor recreatieve verbindingen op het land en in het water (naar voorbeeld van de Visie Penningsveer uit 2018, opgesteld door de gemeente Haarlemmermeer);
- Strategische partners betrekken, zoals de gemeente Haarlemmermeer, waterschap Rijnland en de provincie Noord-Holland, om het landschappelijke ensemble te versterken:
 - Herstellen van zichtlijnen (landelijk gebied, Stelling van Amsterdam)
 - Versterken Bijzonder Provinciaal Landschap
 - Mogelijkheden voor vernatten van (delen van) percelen (i.s.m. Rijnland) en versterken NNN
- Door bewoners/dorpsraad en ondernemers mee te nemen in participatie, en daarvoor eerst kaders vast te stellen;
- Betrekken van de toekomst van de jachthaven bij de plannen (aangekocht terrein door ontwikkelaars).

Knelpunten liggen vooral:

- Achterstallig onderhoud aan de gebouwen en de kosten van het opknappen hiervan;
- Mogelijkheden voor verbouwing, uitzoeken monumentale status;
- Bestemmingsplanwijziging nodig;
- De verkeerssituatie en daarmee de toegankelijkheid van een nieuwe ontwikkeling;
- De ligging in Bijzonder Provinciaal Landschap en schootsveld Unesco werelderfgoed Stelling van Amsterdam: wat kan wel en wat niet? Eventuele knelpunten omzetten in kansen;
- Beheer en onderhoud van de percelen: meenemen in integraal plan natuurontwikkeling.

Proces 2020/2021: accent op planvoorbereiding

De afgelopen periode is gestart met de planvoorbereidingsfase, en de volgende stappen zijn hier onderdeel van:

1. Nov 2020: eerste brainstormsessie gemeente en recreatieschap
2. Jan 2021: aanwijzen projectleider van Recreatie Noord-Holland
3. Feb-mrt-apr: uitwerking concept schetsplan (praatplaat) samen met landschapsarchitect
4. Apr-mei-jun: opstellen programma van eisen en wensen (pview: uitgangspunten, ambities)
5. Mei: tweede sessie gemeente en recreatieschap, bespreken concept schetsplan en pview, en uitkomsten verwerken in concept schetsplan;
6. Mei-jun-jul: inbrengen concept schetsplan in AC-DB-AB

7. Apr-mei: toetsen concept schetsplan bij key-stakeholders, ophalen input en bilaterale gesprekken
8. Mei-jun: online kennissessie (uitnodiging via lokale media), toetsen concept schetsplan en input verzamelen omgeving. Tevens markttoets met partijen die zich al gemeld hebben bij het schap;
9. Jun-jul-sept: uitkomst gesprekken en online kennissessie verwerken in schetsplan en pview in definitief schetsplan
10. Okt-nov-dec: inbrengen definitief schetsplan in AC-DB-AB

Bijgevoegd is het concept schetsplan, resultaat van stap 1 t/m 4. Dit eerste concept schetsplan vormt een inspiratiedocument, dat uitbeeldt wat het recreatieschap en de gemeente zien als wenselijke ontwikkeling passend in de natuurlijke omgeving. Inmiddels hebben zich ook enkele initiatiefnemers gemeld bij het recreatieschap met een soortgelijke wens als invulling voor de Lagedijk. Ook nieuwe concepten bijvoorbeeld in de Tuinen van West, laten zien dat er ondernemers zijn die een dergelijk concept kunnen neerzetten en dat er vanuit de recreant vraag is naar een recreatief (verblijfs) concept zoals geschetst.

De komende maanden wordt gebruikt om dit eerste schetsplan te toetsen bij de omgeving (omwonenden/ondernemers), als ook de diverse ontwikkelkaders (bestemmingsplan, NN, BPL etc.) verder helder te krijgen in overleg met betrokken overheden.

Totdat duidelijk is wat het recreatieschap wil en kan met de voormalige boerderij, zal het recreatieschap alleen noodzakelijk beheer en onderhoud uitvoeren aan de boerderij. Uitgangspunt bij een nieuwe ontwikkeling is dat alle planvoorbereidings- en verbouwingskosten van het pand en bijhorende percelen, voor rekening en risico voor een nieuwe ondernemer zijn. Eventuele aanpassing aan (recreatieve) routes buiten de percelen van de voormalige boerderij, en inpassing in mogelijke ontwikkelingen in de directe omgeving (visieschets Penningsveer) dienen in nauw overleg met de gemeente te worden opgepakt. Ook kansen voor natuurontwikkelingsopgaven worden in overleg met Rijnland, de gemeente, Staatsbosbeheer en de provincie opgepakt.

Bijlage

Concept Visieschets Boerderij Lagedijk 4/5
--

Behandelaar

Afdeling Realisatie en Communicatie, Marieke van Beugen, Sr. Projectleider
--