

VOORSTEL



Adviescommissie 27 maart 2017
Dagelijks bestuur 13 april 2017
Algemeen bestuur 18 mei 2017

agendapunt 9

Vorbereid door Henny Scholten (Manager Projecten), Jasper Beekhoven (Beleidsadviseur),
Adriaan van Koeverden (Beheerder) en Mark Schoots (Marketingadviseur)

Bijlagen

1. Ondernemersplan Waveland Amsterdam
2. Procesplan Waveland Amsterdam

SPW GOLFSURFPARK SPAARNWOUDE

Een ondernemer wil in de Noordzeekanaalzone een zogenaamd Wavepark realiseren. Om de financiering mogelijk te maken is het nodig dat het schap een tijdelijke optie uit geeft voor de benodigde grondpositie.

Het algemeen bestuur besluit

1. **De initiatiefnemers een exclusieve grondoptie te geven die loopt tot 1 januari 2019;**
2. **Uiterlijk december 2018 te beslissen over definitieve uitgifte mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:**
 - a. **onderbouwde financiering;**
 - b. **draagvlak bij omwonenden;**
 - c. **een door het bestuur goedgekeurd ondernemingsplan;**
 - d. **akkoord over een marktconforme erfpachtcanon.**

Onderbouwing besluit

Initiatiefnemers willen in Spaarnwoude een golfsurfpark realiseren. Met een bezoekersaantal van 50.000 tot 84.000 per jaar past deze bovenregionale trekker prima in de Noordzeekanaalzone. Daarnaast voegt het park iets toe aan het recreatieve aanbod van het recreatieschap.

Het gaat om een kapitaalintensieve voorziening waarmee een investering van € 5 miljoen is gemoed. Willen de initiatiefnemers de financiering van hun plan rondkrijgen dan is een grondpositie noodzakelijk. Alhoewel de marktanalyse van de initiatiefnemers zorgvuldig is uitgewerkt en het gevoel dat de kans van slagen hoog is, zal toch de bereidheid van financieerders moeten bepalen of er markt voor een golfsurfpark is. Die kans wordt groter als de initiatiefnemers een grondpositie hebben.

De initiatiefnemers hebben een doordacht procesplan opgezet. Vooral het bewustzijn van het creëren van draagvlak bij bewoners, bedrijven en andere belanghebbenden in Spaarnwoude wordt zeer gewenst beoordeeld en had anders door het recreatieschap als eis worden gesteld.

De plannen passen binnen het beleid van het recreatieschap zoals omschreven in de intergemeentelijke structuurvisie en Duurzaam Spaarnwoude. De risico's voor het schap zijn minimaal. Er zijn geen andere plannen met de betreffende terreinen en de ondernemers zijn verantwoordelijk voor de ruimtelijke procedures.

Bijdrage aan schapsdoelen

Verwerven inkomsten en verbeden recreatieve aanbod.

Financiële consequenties

Geen financiële consequenties bij dit besluit. Begeleiding van de ondernemers uit de reguliere middelen.

Communicatie

Publiceren van dit voorstel op de website voor de AB-vergadering en het besluit na de AB-vergadering. Voorlopig geen andere communicatie activiteiten vanuit het recreatieschap.

Externe betrokkenen

Ondernemers Wavepark

Achtergrond bij het voorstel

Initiatiefnemers met marketing en financiële achtergrond willen in Spaarnwoude het eerste golfsurfpark van Nederland realiseren. Met een bezoekersaantal van 50.000 tot 84.000 per jaar past deze bovenregionale trekker prima tussen SnowPlanet en de Golfbaan Spaarnwoude in. Daarnaast voegt het park een bijzondere beleving toe aan het recreatieve aanbod van het recreatieschap.

De initiatiefnemers hebben een sterk concept met goed bij elkaar passende onderdelen zoals de golfsurfpool, een beachclub, surfshop, surfschool en campingpods. Door het plaatsen van een blaashal in de wintermaanden wordt een jaarronde exploitatie gerealiseerd. De verblijfsmogelijkheden (campingpods) zijn kleinschalig, ondersteunend, en helemaal passend in de surf lifestyle zijn. Er is geen verstorend effect voor de verblijfsmarkt in Spaarnwoude.

Een golfsurfpark is een kapitaalintensieve voorziening waarmee een investering van € 5 miljoen is gemoeid. Willen de initiatiefnemers de financiering van hun plan rondkrijgen dan is een grondpositie noodzakelijk. Alhoewel de marktanalyse van de initiatiefnemers zorgvuldig is uitgewerkt en het gevoel dat de kans van slagen hoog is, zal toch de bereidheid van financieerders moeten bepalen of er een markt voor een golfsurfpark is. Die kans wordt groter als de initiatiefnemers een grondpositie hebben.

De initiatiefnemers hebben een doordacht procesplan opgezet. Vooral het bewustzijn van het creëren van draagvlak bij bewoners, bedrijven en andere belanghebbenden in Spaarnwoude wordt zeer gewenst beoordeeld en had anders door het recreatieschap als eis worden gesteld.

Argumentatie

Het voorstel past binnen het binnen het beleid van het recreatieschap. Dat beleid is vastgelegd in de intergemeentelijke structuurvisie en de gemaakte keuzes binnen Duurzaam Spaarnwoude. In Spaarnwoude leent het gebied aan het Noordzeekanaal zich voor (boven)regionale programmering van recreatie. Door de ligging is er onder andere plek voor intensievere voorzieningen gericht op water. Doel is het ontwikkelen van initiatieven en activiteiten die passen in het heuvel- en bosachtige landschap en dit karakter versterken. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan voorzieningen zoals verblijfsaccommodatie of doe-sporten.

Er zijn momenteel geen andere kandidaten voor de beoogde terreinen, en zij hebben ook geen andere zwaarwegende functie.

Het schap verleent een tijdelijke optie (tot 1 januari 2019) voor de desbetreffende grond. Alle risico's zijn verder voor de ondernemer. Zij moeten een sluitende financiering krijgen met behulp van de grondpositie. Ook het doorlopen van alle gemeentelijke en provinciale procedures is voor rekening en risico van de ondernemer. Het schap assisteert daarbij waar nodig, maar heeft geen actieve rol.

Bij de totstandkoming van financiering, draagvlak bij omwonenden, een door het bestuur goedgekeurd ondernemingsplan en een akkoord over een marktconforme erfpachtcanon resulteert deze optie in een erfpachtuitgifte. Als dit niet slaagt dan komt deze optie te vervallen.

Vervolg

- Uitgeven optie;
- Waar nodig begeleiden ondernemers bij procedures;
- Onderhandelen concept erfpachtovereenkomst;
- Definitieve bestuurlijke goedkeuring.

Akkoord programmamanager	Miriam Brouwer
In overleg met manager Advies	Wim Nieuwenhuis