

VOORSTEL



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

agendapunt 10

Vorbereid door Alex Rohof, projectleider
Michael Omvlee, rentmeester
Bijlagen Geen

SPW AFRONDING PROJECT 3P OP SCHOTEROOG

In 2012 is besloten dat drie partijen - Haarlemse Reddingsbrigade, Koninklijke Roei- en Zeilvereniging Het Spaarne en Dynamique (hierna 3P)- zich mogen vestigen op recreatiegebied Schoterroog, en ondererfpachtovereenkomsten met hen uit te werken.

Het algemeen bestuur besluit

1. **Kennis te nemen van het bereikte onderhandelingsresultaat met de Haarlemse Reddingsbrigade, Koninklijke Roei en Zeilvereniging het Spaarne en Dynamique, en de gemeente Haarlem, NV Afvalzorg en Staatsbosbeheer;**
2. **€ 95.000 beschikbaar te stellen voor het bouwrijp maken van de locatie en aanvullend €15.000 voor te financieren, beide uit de reserve nieuwe investeringen;**

Indien gewenst:

3. **Gezien de hoogte van de kosten voor het bouwrijp maken van de locatie en het belang dat de gemeente Haarlem heeft bij de verplaatsing van de Reddingsbrigade en de Roei- en Zeilvereniging, nogmaals in gesprek te gaan met de gemeente Haarlem over de verdeling van de kosten tussen het recreatieschap en de gemeente.**

Onderbouwing besluit

Vanwege de realisatie van de Schoterbrug in Haarlem moesten de aan de oever van het Spaarne gelegen Haarlemse Reddingsbrigade en de Koninklijke Roei en Zeilvereniging Het Spaarne wijken. In overleg met Recreatieschap Spaarnwoude heeft de gemeente Haarlem onder andere gezocht naar vestigingsmogelijkheid van deze twee verenigingen op recreatiegebied Schoterroog. Aanvullend hebben het schap en de gemeente de beleidsmatige wens om te komen tot vestiging van een horecabedrijf op Schoterroog om daarmee de aantrekkingskracht voor het algemene publiek te vergroten. Sport en spelonderneming Dynamique diende zich al snel aan als kandidaat horeca ondernemer.

De totale investering voor het vestigen van deze 3 partijen (3P) op Schoterroog bedraagt € 1,63 miljoen. 3P investeert gezamenlijk circa € 1 miljoen. De gemeente Haarlem investeert circa € 500.000 voor vestiging van de Haarlemse Reddingsbrigade. Het recreatieschap zou oorspronkelijk alleen de kosten voor projectleiding dekken (begroot op € 10.000).

Tijdens de uitvoering van het project is gebleken dat er meer kosten moeten worden gemaakt om de locatie bouwrijp te maken. De kosten hiervoor kunnen niet op 3P worden verhaald. Er is daarom gekozen om deze kosten (€ 95.000) door het recreatieschap te laten voorfinancieren. Dit in de verwachting dat het bestuur van het recreatieschap akkoord gaat met de definitieve financiering van deze kosten omdat het recreatieschap de gronduitgevende partij is.

De werkzaamheden zijn al gestart, omdat een verdere vertraging van het project nadelige gevolgen heeft voor Dynamique. Deze ondernemer kan anders pas na de start van het recreatieseizoen 2017 open. De projectleiding kost door de grotere complexiteit circa € 25.000. De totale investering van het recreatieschap in het project is hierdoor € 120.000 (een overschrijding van € 110.000). De terugverdiendtijd op deze investering uit de erfpachtcanons bedraagt ongeveer 12 jaar.

Als alternatief voor de volledige financiering van het bouwrijp maken van de locatie door het recreatieschap, kan worden besloten nogmaals in gesprek te gaan met de gemeente Haarlem over een verdeling van de kosten tussen het recreatieschap en de gemeente. Dit vanwege het belang dat de

gemeente Haarlem heeft bij in ieder geval de verplaatsing van de Reddingsbrigade en KR&ZV.

Bijdrage aan schapsdoelen

- Duurzaam beheer bestaand gebied; duurzame financiële basis voor de exploitatie;
- Beter benutten van de structuur van het gebied met aandacht voor landschap, natuur en cultuurwaarden;
- Behoud van aantrekkelijk recreatiegebied door ontwikkeling;
- Behoud van maatschappelijke functie en vergroten draagvlak

Financiële consequenties

Incidentele lasten recreatieschap

€ 110.000 voorfinanciering uit de reserve nieuwe investeringen.

€ 15.000 overschrijding van op het budget voor projectleiding

Incidentele inkomsten:

€ 10.000 bijdrage voor verbreding fietspad van 3P

€ 5.000 bijdrage saneringskosten van de gemeente Haarlem

Structurele inkomsten:

€ 11.500 canon over de 3 uitgegeven percelen, jaarlijks geïndexeerd en periodiek herzien.

Investeringen derden:

€ 1.000.000 investering 3P

€ 500.000 investering gemeente Haarlem

Juridische consequenties

Vastgelegd in ondererfpachtovereenkomsten met respectievelijk de Haarlemse Reddingsbrigade, Koninklijke Roei en Zeilvereniging Het Spaarne en recreatiebedrijf Dynamique.

Eerder zijn afspraken vastgelegd in

- Ondererfpachtovereenkomst (1993) tussen Staatsbosbeheer en Recreatieschap Spaarnwoude,
- Bestuursovereenkomst (1993) tussen recreatieschap, Staatsbosbeheer, NV Afvalzorg en gemeente Haarlem,
- Overeenkomst stortplaats Schoterog (1996) tussen Recreatieschap en NV Afvalzorg
- Beheerovereenkomst (2016) voormalige stortplaats tussen NV Afvalzorg en Recreatieschap Spaarnwoude.

Bestuurlijke achtergrond

Maart 2012: Opdracht voor de uitwerking van ondererfpachtovereenkomsten met 3P.

April 2014: september 2015 en augustus 2016: beheerovereenkomst nazorg voormalige stortplaats Schoterog voortkomend uit de in 1993 en 1996 getekende overeenkomsten voor dit gebied.

April 2014, uitvoeringsprogramma duurzaam Spaarnwoude, deelproject 19 Horeca locatie Schoterog.

2014 – heden, voortgangsrapportages programma duurzaam Spaarnwoude.

Communicatie

Publiceren van dit voorstel op de website voor de AB-vergadering en het besluit na de AB-vergadering.

Externe betrokkenen

- Haarlemse Reddingsbrigade,
- Koninklijke Roei en Zeilvereniging Het Spaarne,
- Dynamique,
- gemeente Haarlem,
- NV Afvalzorg,
- Staatsbosbeheer.

Onderbouwing bouwrijp maken van de locatie

De drie genoemde partijen hebben hun krachten gebundeld en zijn in onderhandeling getreden met Recreatieschap Spaarnwoude. Dit is een lang en moeilijk proces geweest, mede door de financiële crisis tussen 2008 en 2014 en milieu hygiënische aandachtspunten omdat Schoteroog een gesaneerde voormalige stortplaats is. Er moest dus rekening gehouden worden met gemaakte en nog te maken afspraken met Staatsbosbeheer (bloot eigenaar), gemeente Haarlem (voormalig eigenaar stortplaats Schoteroog en het bevoegd gezag Ruimtelijke Ordening), de provincie Noord-Holland (bevoegd gezag nazorg voormalige stortplaatsen) en NV Afvalzorg (uitvoerder milieutechnische nazorg activiteiten).

Ook moest er een plan gemaakt worden om binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN) tot een acceptabele landschappelijke en natuur technische inrichting van het gebied te komen. De oever langs de stortplaats Schoteroog maakt deel uit van het NNN.

Verontreiniging bodem

Na de selectie van de locatie voor de 3 partijen (3P) bleek dat er een oude vervuiling in de grond zat. Deze verontreiniging houdt geen verband met de grote voormalige stortplaats Schoteroog, maar wordt veroorzaakt door een oudere stortlocatie, zoals er meer zijn aangetroffen langs de Mooie Nel. Om de bouw en natuurinrichting op de uit te geven locatie mogelijk te maken moeten er hier saneringsmaatregelen uitgevoerd worden om de aanwezige bodemverontreinigingen verantwoord te isoleren, beheersen en controleren. De historische verontreiniging mag op de locatie blijven liggen.

Door 3P is tijdens het onderhandelingsproces over de ondererfpachtvoorwaarden aangegeven dat ze het niet tot hun verantwoordelijkheden vinden horen om maatregelen te nemen om de verontreiniging verantwoord te isoleren, beheersen en controleren. Dit omdat de verontreiniging al aanwezig was voordat ze hun plan tot uitvoering wilde brengen.

De saneringskosten betreffen alleen de meerkosten die deze maatregelen met zich meebrengen. De 3 partijen dragen zelf de kosten voor het verder bouwrijp maken en het ophogen van de 3 percelen met schone grond conform het landschapsinrichtingsplan in het kader van de eisen gesteld door de provincie voor het Natuur Netwerk Nederland.

Er is ingestemd met het voorstel de kosten voor de saneringsmaatregelen in ieder geval voor te laten financieren door het recreatieschap en (voor een klein deel) de gemeente Haarlem.

Verbreden fietspad en verlengen en aansluiten persriolering

Voor de vestiging van de 3P moet het bestaande fietspad vanaf de parkeerplaats tot aan de uit te geven locatie worden verbreed om de locaties te kunnen bevoorraden.

Tot slot worden de locaties aangesloten op de riolering. Hiervoor moet een nieuwe aansluiting worden gemaakt op het riool in de Waarderpolder (de aansluiting van jachthaven HJC is niet geschikt). De kosten voor de aansluiting op de riolering tot de huisaansluiting van de 3P zijn voor rekening van het recreatieschap.

Zie onderstaande tabel voor een nadere toelichting op de kosten:

Kostenpost	bedrag
Plan van Aanpak (BUS melding)	€ 5.000 (eind 2016 al uitgegeven)
Saneringsmaatregelen (IBC)	€ 25.000 (€ 5.000 bijdrage gem. Haarlem)
Milieukundige begeleiding	€ 10.000
Verbreden fietspad t.b.v. ontsluiting 3 kavels	€ 15.000 (€ 10.000 bijdrage 3P)
Verlengen en aansluiten persiolerling	€ 21.000
Coördinatie uitvoering door RNH	€ 9.000
Onvoorzien	€ 5.000
Totaal exclusief btw	€ 90.000
BTW 21%	€ 18.900
Totaal inclusief btw	€ 108.900, afgerond € 110.000

De terugverdientijd op de nu te plegen investering door het recreatieschap bedraagt ongeveer 12 jaar, gerekend met de nieuwe inkomsten uit de erfpachtcanons van de 3 partijen. De eerder gemaakte kosten voor inzet RNH voor dit project zijn circa € 25.000

Vervolg

- De bouw en inrichting van de drie in erfpacht uit te geven kavels start in kwartaal 1 van 2017.
- In overleg met de drie partijen zal t.z.t. een openingshandeling voorbereid en uitgevoerd worden.

Akkoord programmamanager Miriam Brouwer
In overleg met manager Advies Wim Nieuwenhuis