

VOORTGANGSRAPPORTAGE

HAALBAARHEID

Park21



gemeente
Haarlemmermeer

Maart 2012

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	1-4
1. INLEIDING	1-5
CONTEXT	1-5
DOELSTELLING RAPPORTAGE HAALBAARHEID	1-6
BESLUITVORMING GEMEENTERAAD	1-6
TOT SLOT	1-6
LEESWIJZER	1-7
HERZIENE BUSINESSCASE PARK21.....	1-8
2. VOORTGANG DEELGEBIED 1	2-9
ONTWERP	2-9
FINANCIËLE DEKKING	2-9
STAND VAN ZAKEN	2-10
3. FINANCIERING PUBLIEK PARKAREAAL	3-11
3.1. PUBLIEKE FINANCIERING.....	3-11
GEMEENTE	3-11
EUROPESE SUBSIDIES	3-13
3.2. PRIVATE FINANCIERING	3-14
GRONDUITGIFTE	3-15
MIDDELEN UIT PRIVATE ONTWIKKELING: VERGUNNINGVRAGERS	3-15
OVERIGE VORMEN VAN PRIVATE FINANCIERING	3-15
3.3. ALTERNATIEVE FINANCIERINGSMOGELIJKHEDEN	3-15
BOMENCOMPENSATIE.....	3-15
HERGEBRUIK GRONDMATERIAAL	3-16
3.4. GEBIEDSFONDS: FINANCIËEL VEHIKEL OM PARKLAAG MOGELIJK TE MAKEN	3-17
4. HAALBAARHEID RECREATIEPLAS	4-18
4.1. TECHNISCHE HAALBAARHEID	4-18
STAND VAN ZAKEN EN PLANNING ONDERZOEK.....	4-19
4.2. FINANCIËLE HAALBAARHEID EN UITVOERBAARHEID	4-19
MARKTWERKING	4-19
4.3. HAALBAARHEID IN RELATIE TOT HET LIB	4-20
PLANNING AANPASSING LIB.....	4-21
5. HAALBAARHEID LEISURE	5-22
5.1. INTRODUCTIE: PARK21 OP DE KAART	5-22
5.2. KANSRIJKE INITIATIEVEN.....	5-23
BAGGERDEPOT	5-23
GOLF	5-23
FOOD EXPERIENCE CENTER.....	5-23
EUROPE CITY	5-24
OPENLUCHT EVENEMENTEN TERREIN (ID&T).....	5-24
NATUURBEGRAAFPLAATS	5-24
SPEELPAVILJOEN	5-25
OLYMPISCHE SPELEN.....	5-25

6.	HAALBAARHEID AGRARISCHE TRANSFORMATIE.....	6-26
6.1.	KANSRIJKE PRODUCT/MARKTCOMBINATIES.....	6-26
	KANSRIJKE PRODUCT/MARKTCOMBINATIES.....	6-27
	VERVOLGPROCES AGRARISCHE TRANSFORMATIE.....	6-28
6.2.	HAALBAARHEID IN RELATIE TOT PLANOLOGISCH INSTRUMENTARIUM.....	6-29
6.3.	SUBSIDIES EN FISCALE REGELINGEN.....	6-30
	EUROPESE SUBSIDIES.....	6-30
	REGIONALE SUBSIDIES.....	6-30
	FISCALE REGELINGEN.....	6-31
7.	CONCLUSIES HAALBAARHEID.....	7-32
	DEELGEBIED 1: SPORT EN PARK.....	7-32
	DEELGEBIED 2: RECREATIEPLAS EN PARKHART.....	7-32
	DEELGEBIED 3: PARK, LANDBOUW, INTENSIEVE RECREATIE.....	7-33
	DEELGEBIED 4: LEISURE, LANDSCHAPPELIJKE PARKFUNCTIE EN VERBREDE LANDBOUW.....	7-33
	TOT SLOT.....	7-33
8.	VERVOLG.....	8-35
8.1.	STAKEHOLDERS.....	8-35
	SCHIPHOL.....	8-35
	PROVINCIE NOORD-HOLLAND.....	8-36
	HOOGHEEMRAADSCHAP.....	8-36
	AMSTERDAM EN DE METROPOOLREGIO.....	8-37
	RIJK.....	8-37
8.2.	ACTIVITEITEN.....	8-37
	ORGANISATIE.....	8-37
	FINANCIËLE STRATEGIE.....	8-38
	ONTWIKKELING RECREATIEPLAS EN OMGEVING.....	8-39
	AGRARISCHE TRANSFORMATIE.....	8-39
	STIMULEREN EN BEGELEIDEN LEISURE EN COMMERCIËLE RECREATIEVE FUNCTIES.....	8-39
	DUURZAAMHEID.....	8-40
	FONDSEN WERVEN, MARKETING, PROMOTIE, COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE.....	8-41
BIJLAGEN.....	8-43	
BIJLAGE 1.	GEBIEDSFONDS.....	8-43
BIJLAGE 2.	ONDERZOEK PRODUCT MARKTCOMBINATIES.....	8-47
BIJLAGE 3.	SECUNDAIRE VERBINDINGEN IN PARK21.....	8-56

SAMENVATTING

Op 16 juni 2011 heeft de gemeenteraad het Masterplan Park21 vastgesteld als kadernota voor de ontwikkeling van het natuur- en recreatiegebied tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Daarbij heeft de raad aangegeven na een half jaar een rapportage tegemoet te willen zien, waarin met name de financiële haalbaarheid van het Masterplan Park21 wordt onderbouwd.

Het veilig stellen of alsnog het realiseren van dekking voor het publieke (groene) raamwerk werd een eerste opgave na de vaststelling van het Masterplan Park21, dit in samenwerking tussen gemeente, provincie en andere betrokken (private) partijen. De bijgevoegde voortgangsrapportage die inzicht moet geven hoe dat proces tot nu toe is verlopen, ligt nu voor u.

Op basis van de voorliggende voortgangsrapportage stellen wij voor de ontwikkeling van Park21 door te zetten en dit ook als gegeven aan de buitenwereld te communiceren. Dit schept duidelijkheid richting bewoners, huidige eigenaren en gebruikers én publieke- en private partijen. Met het Masterplan Park21 liggen de kaders voor de planontwikkeling vast. Het project blijkt voldoende haalbaar en in de ontwikkeling liggen kansen die benut kunnen worden.

Anno 2012 is de verwachting dat de financiële dekking voor het gehele project ook daadwerkelijk in de loop der jaren kan worden gerealiseerd. Op korte termijn zijn er voldoende middelen beschikbaar voor deelgebied 1. Op middellange termijn kan deelgebied 2 in ontwikkeling komen en een klein deel van de parklaag in deelgebied 3 aangelegd. Met als aanname dat naast de gemeentelijke ook de PASO middelen hiervoor kunnen worden ingezet. Voor de ontwikkeling van leisure zijn de signalen vanuit de markt dat het ontwikkelpotentieel groot is. Daarnaast heeft agrarische transformatie voldoende kansen, mits planologische mogelijkheden worden verruimd en zijn er voor de openbare parklaag voldoende alternatieven financieringen in zicht om uit te werken.

De realisatie wordt een faseringsvraagstuk gekoppeld aan het beschikbaar komen van financiële middelen. Tempo van realisatie wordt hiervan afhankelijk gemaakt: hoe eerder middelen vrijkomen uit diverse bronnen (subsidieprogramma's, groen voor rood bijdragen, bijdragen op basis van anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers, etcetera), hoe sneller de realisatie van het park verloopt.

Dat betekent wel dat we het voortouw moeten blijven nemen en ons gericht moeten inspannen om Park21 ook de komende jaren verder in ontwikkeling te brengen. Die inzet kan als een hefboom werken. Door de beweging die ontstaat in de markt en de stappen die worden gezet in het beleidsveld van groen en recreatie ontstaat een momentum voor Park21. Het blijft een proces van kansen pakken en kansen creëren. Zonder druk en energie vanuit de gemeente verliest het verhaal zijn kracht en wordt het project door de tijd ingehaald en door concurrerende ontwikkelingen. Het is nu tijd om de schouders eronder te zetten en te laten zien dat Park21 werkelijkheid wordt.

Voor de volgende periode stellen wij de werkzaamheden voor die worden beschreven in hoofdstuk 8. Kort samengevat komen deze werkzaamheden neer op:

- het verder vormgeven aan de samenwerking met publieke en private partijen en (park)organisatie;
- het uitwerken van de financiële strategie en vastleggen van middelen;
- de vormgeving van de agrarische transformatie;
- het stimuleren en begeleiden van (leisure) initiatieven;
- het uitwerken van het thema duurzaamheid in het park;
- communicatie met doelgroepen, participatie op de planontwikkeling en promotie van het park;
- het verder voorbereiden en realiseren van deelgebied 1;
- het vormgeven en voorbereiden van de recreatieplas en parkomgeving in deelgebied 2;
- het vormgeven en voorbereiden van de parklaag in deelgebied 3 en 4.

1. Inleiding

Met Park21 ontstaat in Haarlemmermeer een groot en gevarieerd landschap om te recreëren en te verblijven voor mensen nu en straks. Park21 is de nieuwe achtertuin voor de bewoners van onze gemeente, maar ook het toekomstige groene hart van Haarlemmermeer, een bijzondere schakel in de regionale groenstructuur, een nieuw landschap, een manier om Haarlemmermeer en haar agrarische cultuurhistorie méér gezicht te geven. Het zorgt voor duurzame kwaliteit in de metropoolregio Amsterdam en amusementsvoorzieningen voor mensen uit binnen- en buitenland. De schaal, het internationale aspect en de voorzieningen en evenementen die daarbij horen, maken Park21 een metropolitaan park. Het Park21 vinden we daarom niet alleen terug in onze Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 maar ook in de visies van de regio zoals de provinciale Structuurvisie 2040 en het Ontwikkelingsbeeld van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Inzet van de MRA is het Park21 ook een plek te geven in de Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol (SMASH).



Masterplan Park21

Context

Op 16 juni 2011 heeft de gemeenteraad het Masterplan Park21 vastgesteld als kadernota voor de ontwikkeling van het natuur- en recreatiegebied tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Daarbij heeft de raad aangegeven na een half jaar een rapportage tegemoet te willen zien, waarin met name de

financiële haalbaarheid van het Masterplan Park21 wordt onderbouwd. Aanleiding hiervoor was dat vlak voor vaststelling van het masterplan nog rekening werd gehouden met een subsidie uit het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) in het kader van het zogenaamde Recreatie om de Stad programma (RodS). Bij de uitwerking van het rijksregeerakkoord werd steeds duidelijker dat deze Rods-subsidie grotendeels zou worden afgeschaft. Daarom was er bij de vaststelling van het masterplan een acuut risico dat een belangrijke kostendrager voor het Park21 kwam te vervallen. Als gevolg daarvan ontstonden ook vraagtekens bij de termijn waarop het park gerealiseerd zou kunnen worden, met alle onzekerheid die dat met zich mee brengt, met name voor de huidige ondernemers in het gebied.

Het veilig stellen of alsnog realiseren van dekking voor het publieke (groene) raamwerk werd een eerste opgave na de vaststelling van het Masterplan Park21, uit te werken in samenwerking tussen gemeente, provincie en andere betrokken (private) partijen. Voorliggende rapportage geeft inzicht hoe dat proces tot nu toe is verlopen en nog steeds wordt gecontinueerd.

Doelstelling rapportage haalbaarheid

Het Masterplan Park21 is geen blauwdruk voor realisatie, maar een regiedocument, dat de ambities voor de ontwikkeling vastlegt. Daarbij is uitgangspunt dat deelprojecten ter besluitvorming worden voorgelegd en in uitvoering worden genomen als dekking verzekerd is. Het park heeft naar verwachting een ontwikkeltijd van 15 à 25 jaar. Anno 2012 beschikken over een compleet beeld van de financiering van het park is niet haalbaar. De financiële dekking voor het *gehele* ontwikkeling ontstaat in de loop van de uitvoering van het project. Wel moet anno 2012 de verwachting zijn, dat deze financiële dekking ook daadwerkelijk in de loop der jaren kan worden gegenereerd.

Doel van deze rapportage met de daarbij behorende bijlagen, is dan ook inzicht geven in:

- de voortgang, waar al sprake kan zijn van feitelijke realisatie;
- de financiële middelen waar het project reeds over kan beschikken (korte termijn);
- de financiële middelen waar het project met grote waarschijnlijk over kan beschikken (middellange termijn);
- de financiële middelen waar in de loop der jaren zicht op is (lange termijn);
- de kansrijke (private of publiek-private) initiatieven welke invulling geven aan het park en ook de hiervoor bijbehorende financiële dekking met zich meebrengen;
- instrumenten, anders dan financiering, die de gemeente kan inzetten om de doelen uit het masterplan te verwezenlijken.

Besluitvorming gemeenteraad

De gemeenteraad kan op basis van deze rapportage beoordelen of en zo ja, in welke mate zij een bijstelling van het Masterplan Park21 noodzakelijk acht. De besluiten die in dit kader worden genomen zijn kaderstellend en randvoorwaardelijk voor de verdere ontwikkeling van Park21.

Daarnaast heeft de raad budgetrecht. In het geval dat de ontwikkeling van het park wordt gecontinueerd, is er besluitvorming noodzakelijk met betrekking tot het benodigde voorbereidingskrediet om de vervolgstappen te kunnen zetten.

Voorstellen voor de toekenning van uitvoeringskrediet ten behoeve van deelprojecten uit het masterplan worden conform de vastgestelde ontwikkelingsstrategie, aan de raad voorgelegd zodra financiële dekking is voorzien. Voor deelgebied 1 is dit momenteel aan de orde. Hiervoor volgt separaat een raadsvoorstel.

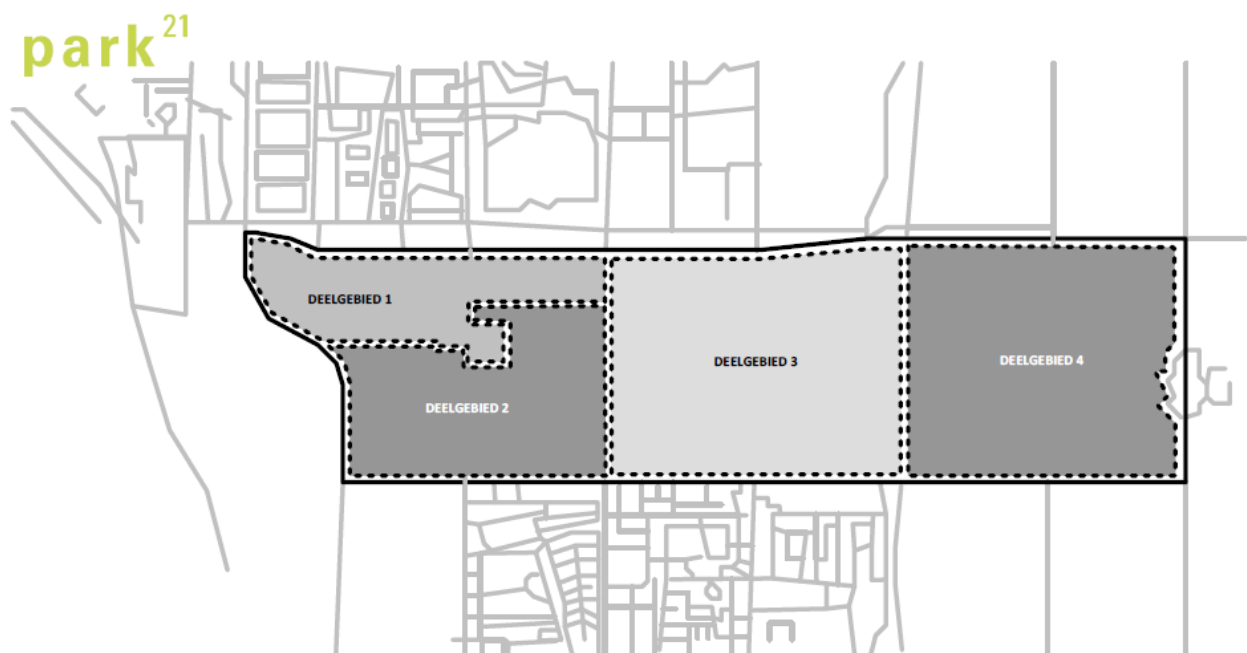
Tot slot

De inzet van de afgelopen periode is primair gericht geweest op het vinden van voldoende financiering, het inventariseren van kansrijke initiatieven en het onderbouwen van de haalbaarheid van het park. In de tussentijd hebben we ook geïnvesteerd in het inbedden van het Park21 in visies

van de gemeente, regio en rijk. Daarnaast is en wordt er gewerkt aan de ontwikkeling van deelgebied 1: Sport en Park. In zijn algemeenheid constateren we dat het proces van Park21 dat is gericht op verdere onderbouwing van de haalbaarheid, loopt en perspectief biedt.

Op sommige factoren heeft de gemeente geen of slechts beperkte invloed, zoals de uitkomsten van de onderhandelingen tussen rijk en provincie inzake het ILG-akkoord en de doorwerking hiervan. Het onderzoek naar de recreatieplassen heeft daarnaast, door spanningen in het proces en praktische tegenvallers, meer tijd gevraagd dan voorzien.

Wij verwachten wel dat, ook met de huidige beschikbare kennis, deze rapportage de gemeenteraad voldoende inzicht geeft in de gelopen en lopende processen, om op basis hiervan een oordeel te vellen over de (financiële) haalbaarheid van het vastgestelde Masterplan Park21.



Leeswijzer

Thema's en locaties zijn in Park21 sterk met elkaar verweven. We hebben in deze rapportage gekozen voor een opbouw waarin beide aan bod komen. Sommige hoofdstukken richten zich specifiek op haalbaarheid van de diverse thema's, andere hoofdstukken zoomen in op de haalbaarheid per deelgebied. De rapportage is als volgt opgebouwd:

- In de eerste plaats (H2) geven we een beeld van de voortgang van de uitvoering van het eerste deelgebied dat onder Hoofddorp ligt, waar ook het honk- en softbalcomplex voor de Pioniers wordt gerealiseerd. In het kader van het masterplan is reeds geconstateerd dat voor de uitvoering van dit deelproject de dekking beschikbaar is en dat conform de ambities van Haarlemmermeer en de Metropoolregio Amsterdam, het honk- en softbalcomplex in 2014 opgeleverd moet zijn om ruimte te bieden aan wedstrijden voor de Amerikaanse honkbalcompetitie Major League Baseball (MLB).
- Vervolgens (H3) gaan we in op het onderdeel waar de dekking via de publieke kanalen een belangrijke rol speelt: de publieke en openbaar toegankelijke parklaag. Hier komt vooral de stand van zaken met betrekking tot de beschikbaarheid van publieke dekkingsmiddelen aan de orde.
- Onderdeel van de parklaag, maar met een bijzondere positie daarbinnen, is de recreatieplas. In H4 gaan we in op de technische en financiële haalbaarheid van de plas, gebruik makend van de laatste beschikbare gegevens. Daarbij komen aan de orde: de effecten op het grondwater in de omgeving in relatie met de waterkwaliteit in de plas; de problematiek van de vogel-aantrekkende werking; de relatie kosten en opbrengsten (zandwinning) en het perspectief op ontwikkeling.
- Vrije tijdsfuncties (leisure) zijn programmatisch, maar ook financieel van groot belang voor het park. In H5 geven we een beeld van de initiatieven die zich hebben aangediend en gesprekken

die zijn gevoerd. Specifiek besteden we daarbij ook aandacht aan de stand van zaken met betrekking tot beëindiging van het baggerdepot aan de Rijnlanderweg.

- Agrarische transformatie is een belangrijk onderdeel bij de ontwikkeling van Park21. Verder onderzoek naar de haalbaarheid op dit onderdeel heeft plaatsgevonden de afgelopen periode. In H6 en bijlage 2 wordt inzicht gegeven in de resultaten van een verkenning naar concrete productmarkt combinaties.
- H7 is gewijd aan conclusies.
- H8 geeft een beeld -mits besloten wordt tot verdere ontwikkeling- van de werkzaamheden in de vervolgfase van Park21 met de daarbij behorende begroting en kredietaanvraag.

Herziene Businesscase Park21

Een uitgebreide financiële notitie is als geheime bijlage bij deze rapportage toegevoegd: de herziene Businesscase Park21. Dit is een financiële uitwerking van hetgeen waar in deze voorgangsrapportage Haalbaarheid Park21 over gerapporteerd wordt.

2. Voortgang deelgebied 1

Met deelgebied "Sport en Park" kan een eerste (strategische) stap gezet worden in de verwezenlijking van Park21. Daadwerkelijk uitvoering geven aan dit deelgebied is van groot belang. De gemeente laat hiermee zien concreet, ook met inzet van eigen middelen, aan de slag te gaan. Het honkbalcomplex van de Pioniers is een eerste, belangrijke voorziening in Park21, terwijl parallel aan dit complex nu al concreet een parkgebied voor de bewoners van Hoofddorp en Zwaanshoek ontstaat. Deelgebied 1 kan daarmee gaan functioneren als vliegwiel voor de rest van de ontwikkeling. Burgers, private ondernemers en andere overheden zien het park groeien.

Ontwerp

Deelgebied 1 combineert de polderlaag en de parklaag, zoals beschreven in het Masterplan Park21. De polderlaag wordt hier gevormd door de IJweg, de aanliggende erven en een deel van het achterland van de erven. De IJweg is een belangrijke, bestaande entree van het gebied voor autoverkeer en fietsers. De parklaag bestaat uit de Noordkop van Zwaansbroek en een doorgaande hoger gelegen groene verbinding van wisselende breedte, meanderend door het hele plangebied. Hierin zijn verschillende parkkamers (open ruimten) opgenomen. De belangrijkste parkkamer in het gebied wordt ingevuld door het nieuwe complex van de honk- en softbalclub Pioniers. Ten oosten van de IJweg is in de parklaag de mogelijkheid voor een evenementen- en/of speelterrein in een parkkamer opgenomen.

Deelgebied 1 heeft ook als autonoom gebied een eigen logica en recreatieve waarde. Het is een park voor bewoners en gebruikers van de aanliggende wijken. De langzaam verkeersverbindingen kunnen als doorgaande route functioneren, ook als de rest van het park nog moet worden ontwikkeld. In de toekomst kunnen deze routes worden aangesloten op nog te realiseren verbindingen in de andere deelgebieden van Park21.



Verbeelding deelgebied 1

Financiële dekking

Voor de realisatie van het sportpark voor de Pioniers heeft de gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld (inmiddels € 10,8 mln.), deels gedekt vanuit de grondexploitatie van het project 'Sportpark Toolenburg'. Het project van de verplaatsing van de Pioniers vanuit Toolenburg kent een eigen aanpak en organisatie, maar wordt ontwikkeld in nauwe afstemming met de het parklandschap om het sportpark heen.

De aanleg van het park in deelgebied 1 wordt voor een belangrijk deel gedekt uit de Reserve Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer (RIH). Daarnaast worden grondopbrengsten van het

sportpark Pioniers aangewend om een kwalitatief goede inbedding van het complex, als onderdeel van het park, te verzekeren. In het separate raadsvoorstel over deelgebied 1 wordt dit nader beschreven.

Een belangrijke randvoorwaarde die bij vaststelling van het masterplan door de raad is meegegeven, is het uitwerken van "open" parkgrenzen, zodat mensen gemakkelijk te voet en te fiets het park kunnen betreden en doorkruisen. Bij het Huis van de Sport is reeds een fietsverbinding over de Nieuwe Bennebroekerweg voorzien.

Daarnaast is specifiek voor deelgebied 1 een Europese subsidieaanvraag voorbereid en inmiddels toegekend. Het gaat hier om een verschuiving van eerder toegekende middelen uit het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) ten behoeve van de, inmiddels stopgezette, Haarlemmermeer Noordwest groenprojecten. De subsidie bedraagt € 2,4 mln. en kan in combinatie met middelen uit het gemeentelijke RIH fonds, worden aangewend voor de recreatieve oost-westverbinding in deelgebied 1, met een brug over de N205/Driemereweg.

Bovengenoemde recreatieve route verbindt Park21 met reeds ingerichte groene recreatiegebieden zoals Zwaansbroek, de Boseilanden, de Haarlemmermeerse Bos en de Groene Weelde.

Stand van zaken

Het project sportpark Pioniers staat onder grote tijdsdruk mede gezien het voornemen van de Metropoolregio Amsterdam en de gemeente Haarlemmermeer hier in 2014 gelegenheid te bieden voor wedstrijden van het Amerikaanse Major League Baseball. Het Sportpark, de ontsluiting en een adequate inbedding in de omgeving moeten op dat moment gereed zijn. Het sportpark gaat, na afronding van het definitief ontwerp, de besteksfase in. Voorbereidende werkzaamheden moeten al in 2012 beginnen. Voor het deelgebied is een ontwerp (VO) afgerond. Belangrijk aandachtspunt is hierbij de fasering, in afstemming met de realisatie van het sportpark Pioniers, de grondbalans (voor de aanleg van een grondwal en het ophogen van de parklaag) en de gewenste ruimte voor tijdelijke voorzieningen in het kader van de MLB. Het ontwerp voor deelgebied 1 met de bijbehorende grondexploitatie, planning en fasering en het benodigde uitvoeringskrediet voor dit deelproject zullen in het voorjaar parallel aan deze voortgangsrapportage ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden aangeboden.

3. Financiering publiek parkareaal

Zoals in het Masterplan Park21 is beschreven, is de parklaag de publieke openbare groene ruggengraat van het park. Binnen de parklaag valt ook de recreatieplas, hierover later in deze rapportage meer. De aanleg van de parklaag inclusief het beschikbaar stellen van voldoende middelen is primair een publieke opgave, private partijen kunnen daar wel bij worden ingeschakeld. Voor de dekking van deze basisuitrusting van het park werd in eerste instantie gerekend met de gereserveerde inzet van RodS-middelen. Nu deze niet meer beschikbaar is, zetten overheden (gemeente en provincie) zich gezamenlijk in om dekking op andere wijze te realiseren. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de huidige stand van zaken met betrekking tot de haalbaarheid van de parklaag. Conclusie is dat er op korte termijn voldoende middelen beschikbaar zijn voor deelgebied 1. Hiervoor wordt parallel aan de voortgangsrapportage een ontwerp en exploitatieopzet bij de raad ingebracht. Op middellange termijn kunnen deelgebied 2 en een deel van de parklaag in deelgebied 3 in ontwikkeling komen.

3.1. Publieke financiering

Gemeente

De gemeente zet in op het genereren van middelen via rood voor groen constructies. Bij verschillende projecten is dit al geëffectueerd. De recent vastgestelde Nota Strategisch Grondbeleid 2012 heeft deze benadering vastgelegd. Ook in de ontwerp structuurvisie voor Haarlemmermeer wordt dit verankerd. Voor de realisatie van groen en recreatie en infrastructuur zijn, bij de ontwikkeling van nieuwe projecten, vaste bijdragen als beleidslijn opgenomen. In de af te sluiten anterieure overeenkomsten worden afspraken hierover vastgelegd. Om een beeld te geven: uitgaande van de toekomstige woningbouwbehoefte in de regio, wordt op termijn (tot ca. 2030) een woningbouwproductie van 15.000 woningen in Haarlemmermeer verwacht. Hierdoor komt voor de realisatie van recreatie- en groengebieden € 90 mln. beschikbaar (bijdrage van € 6000,- per woning). Daarbij zijn de bijdragen uit de ontwikkeling van kantoorlocaties en bedrijfsterreinen nog niet meegenomen. Uiteraard zal niet bij alle projecten de als beleidslijn gehanteerde bijdrage gerealiseerd kunnen worden. Daarbij is, zeker onder invloed van de crisis, de productie onderhevig aan een fasering. Met name dat laatste kan ook weer invloed hebben op de ontwikkelingstermijn van Park21.

De bovenplanse bijdragen voor groen en infrastructuur worden gestort in de reserve Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer (RIH). De omvang van dit fonds bedroeg medio 2011 ca. € 10,2 mln. Daar is naderhand uit de opgebouwde Vinex reserve ca. € 10 mln. ten behoeve van groen en ca. € 20 mln. ten behoeve van infrastructuur aan toegevoegd (rv. 2011.0045281). Uitgaande van de verdeling van de Vinex reserve en de door de raad vastgestelde prioriteit voor de ontwikkeling van Park21 kan daarmee vanuit de gemeente voor groen en recreatie €13,4 mln. voor Park21 worden gebruikt. Kanttekening hierbij is dat al ca. € 1 mln. uit het RIH fonds aan het project Geniepark is toegekend. Dekking voor voorzieningen in het kader van de infrastructuur kan, in aansluiting ook op de aandacht die in de raad gevraagd is voor de ontsluiting van het park, in het betreffende deel van het RIH fonds gevonden worden.

Rijk, provincie en Stadsregio Amsterdam

Het rijk heeft besloten € 600 mln. op natuur en recreatie te bezuinigen en decentraliseert de verantwoordelijkheid hiervoor volledig naar de provincies. Het rijk blijft alleen verantwoordelijk voor taken die vanuit Europa worden opgelegd, zoals Natura2000. De huidige rijksregelingen voor Recreatie om de Stad (RodS), Investerings Landelijk Gebied (ILG), Rijksbufferzones etc. verdwijnen. Afgelopen september heeft het rijk hierover een onderhandelingsakkoord met het IPO (Interprovinciaal Overleg) gesloten. Het verkrijgen van duidelijkheid en het uitwerken van de

consequenties door de provincie Noord-Holland, in relatie met onze gemeente is de komende periode aan de orde. Door de rijksbezuinigingen en de vervallen rijksdoelstellingen zal de provincie zich moeten bezinnen op haar inzet in het landelijk gebied. Duidelijk is dat er veel minder publiek geld beschikbaar is. De provincie werkt samen met haar partners aan een nieuwe Agenda Natuur, Recreatie, Landschap. Daarin worden de nieuwe ambities en de nieuwe werkwijze beschreven. In afwachting van de Nieuwe Agenda NRL, kunnen naar verwachting niet eerder dan na de zomer van 2012 nieuwe afspraken worden gemaakt tussen provincie en gemeente.



In het kader van het Plan van Aanpak Schiphol en Omgeving, 1995 (PASO) zijn, ter compensatie van de aanleg van de vijfde baan afspraken gemaakt over de realisatie van een groengebied van 500 ha in de polder. Deze afspraken zijn opgenomen in het convenant Mainport en Groen(1997) waarin rijk, provincie, Schiphol, gemeente Haarlemmermeer, gemeente Amsterdam en SADC partners zijn. Tevens zijn concreet middelen gestort door vier van de betrokken partijen, inmiddels ca. € 26 mln. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de inzet van ruilgronden (zie hieronder). Waar het gaat om de beschikbaarstelling en het beheer van de PASO-middelen is door rijk en provincie gebruik gemaakt van de ILG-systematiek.

Het rijk claimt de middelen in het kader van het ILG-akkoord. Provincie, gemeente en Schiphol stellen dat de middelen beschikbaar dienen te blijven conform de afspraken in het convenant en buiten de bezuinigingen horen te worden gehouden. Dit zullen zij zo nodig juridisch onderbouwen. Uitgangspunt van de gemeente is dat de PASO-middelen ingezet zullen worden ten behoeve van de realisatie van Park21, dit zal in overleg met alle convenantpartijen uitgewerkt moeten worden. In het kader van de huidige rapportage hanteren we als uitgangspunt dat in elk geval de PASO-middelen ten behoeve van de realisatie van Park21 kunnen worden aangewend.

In het kader van het convenant Mainport en Groen zijn nog andere middelen beschikbaar. In het convenant was een einddatum voor uitvoering voorzien: 1 januari 2012 of zoveel later als nodig om de verschillende projecten te realiseren. Begin 2012 zijn nog niet alle projecten afgerond of gelden besteed. Waar mogelijk zet de gemeente in op een heroverweging. Eventuele vrijval hiervan zal, mede gezien de voorwaarden in het convenant, slechts beperkt van directe betekenis zijn voor Park21.

Ten behoeve van het, inmiddels beëindigde Westflankproject, waren naast de PASO-gelden uit het Nota Ruimte Budget middelen beschikbaar gesteld voor de realisatie van de groen blauwe structuur in het gebied. Een belangrijke doelstelling hierbij was de realisatie van een klimaatbestendig watersysteem (seizoensberging). Hoewel met de komst van de hoogspanningsleiding 380kV het Westflankproject is stop gezet, is vanuit het rijk aangedrongen op de vormgeving van een vervolg op deze ontwikkeling. Met het oog daarop blijft voorsnog het toegezegde Nota Ruimte Budget beschikbaar. De provincie heeft het voortouw genomen om te komen tot een vlekkenplan op basis

waarvan afspraken over een vervolg gemaakt kunnen worden. Geconstateerd is dat tussen Park21 en deze ontwikkeling een nauwe relatie bestaat.

Een volgende discussie heeft betrekking op de zogenaamde ruilgronden, ondergebracht bij Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). Daarover wordt ook nog steeds onderhandeld tussen rijk en provincies. De uitkomst zal worden meegenomen in de hernieuwde afspraken tussen provincie en gemeente. Uitgangspunt voor het rijk is dat opbrengsten uit de verkoop van deze gronden dienen te worden ingezet voor de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Park21 maakt hier geen deel van uit. Tegelijk echter zijn in het convenant Mainport & Groen ook afspraken over de inzet van ruilgronden in het kader van de rijksbufferzone gemaakt. Er is nog onvoldoende duidelijkheid, wat in relatie met ruilgronden nog verwacht mag worden. Dit zal onder andere aan de orde zijn bij de hernieuwde afspraken tussen provincie en gemeente in het kader van het ILG-akkoord.

Als afwegingskader om huidige en gewenste ontwikkelingen te kunnen beoordelen is de provincie gestart met de eerdergenoemde nieuwe Agenda Natuur, Recreatie, Landschap. Vanuit de gemeente benadrukken we het belang van de betekenis van het landschap voor de Metropoolregio Amsterdam, waar Park21 een belangrijke rol in kan vervullen. Ook het feit dat in Haarlemmermeer nog een omvangrijke historische opgave ligt voor recreatie en groen ter compensatie van de intensieve verstedelijking in onze gemeente in de afgelopen 20 jaar, wordt blijvend in de gesprekken met de provincie onder de aandacht gebracht. Ook hiervan verwachten we resultaten in het voorjaar van 2012.

De Stadsregio Amsterdam heeft jaarlijks vanuit het budget Brede Doeluitkering (BDU) een budget beschikbaar voor investeringen in kleine infrastructuurprojecten binnen de grenzen van het Stadsregiogebied. De bijdrage voor kleine infrastructuurprojecten richt zich op het verbeteren van de regionale bereikbaarheid, uitgaande van de vastgestelde regionale netwerken. In afgelopen jaren heeft de gemeente succesvol een aantal subsidies toegekend gekregen vanuit de Stadsregio voor diverse fietsverbindingen in groen- en recreatiegebieden. Voor diverse fietsroutes door Park21 kan subsidie aan de orde zijn (doorgaande oost-west verbinding). De inzet is de komende jaren de aanvragen - per deelgebied - voor te bereiden in samenwerking met de stadsregio.

Europese subsidies

Park21 is door zijn omvang en betekenis zonder meer een kansrijk project voor het verkrijgen van Europese subsidies. In het voorgaande is reeds de subsidie uit het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) gememoreerd.

Waar het gaat om Europese subsidies en financiering zijn er verschillende mogelijkheden, welke in de afgelopen periode nader verkend zijn. In het onderstaande gaan we hier kort op in.

Het structuurfonds EFRO is in de actuele situatie gekoppeld aan drie hoofddoelstellingen:

1. innovatie, ondernemerschap en kenniseconomie;
2. attractieve regio's;
3. attractieve steden.

Aandachtspunten zijn hierbij: het versterken van economische vitaliteit met behoud van milieukwaliteit en landschappelijke waarden; verruiming en verbetering van de gebruikswaarde van groen en water om de stad; verbeteren van het vestigingsklimaat en verbeteren van de leefbaarheid. Het EFRO blijft daarmee een belangrijke potentiële bron om dekking voor de realisatie van Park21 te verkrijgen, zeker gezien de koppeling die gelegd kan worden met de inzet van eigen middelen.

In het verlengde van o.a. het EFRO heeft de Europese Commissie het initiatief genomen voor een programma met de naam 'Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas'

(JESSICA). Subsidies kunnen daarbij worden ingezet als onderbouwing voor een ontwikkelfonds, waardoor financiering tegen uitermate gunstige condities mogelijk wordt en een hefboomeffect kan optreden. Juist voor de realisatie van Park21 kan dit systeem goed werken. Op het onderwerp fondsvorming komen we in het vervolg van deze notitie nog terug.

Het programma Interreg gaat uit van samenwerking tussen partners uit verschillende regio's. Bij een verdere ontwikkeling van Park21 ligt een dergelijke samenwerking voor de hand, juist om kennis en ervaring uit te wisselen bij de ontwikkeling van grote metropolitane parken. Al in de eerdere fases van de planvorming is, onder meer door de TU Delft, Park21 afgezet tegen soortgelijke ontwikkelingen in Europa: Spanje (Madrid), Italië (Milaan), Frankrijk (regio Parijs). Onder andere Zoetermeer heeft in de afgelopen periode via Interreg een subsidie van € 3 mln. verworven. Thema's in het kader van Interreg zijn: duurzame stedelijke ontwikkeling; watermanagement; cultureel erfgoed & landschappen, - energie en duurzaam vervoer.

Daarnaast zijn er nog andere fondsen en subsidies mogelijk van toepassing. Op het Europees Landbouwfonds voor Plattelandsontwikkeling (ELFPRO) komen we terug bij het hoofdstuk: 'Agrarische transformatie'.

Van belang, waar het gaat om Europese subsidiëring, is dat de huidige programma's in het algemeen een looptijd hebben tot 2013. In de belangrijkste fondsen resteert nog maar weinig ruimte. In het afgelopen jaar zijn ook de hoofdlijnen van het Europese beleid tot 2020 gepubliceerd. Europees geld voor regionale projecten wordt vanaf 2014 in eerste instantie uitgegeven aan projecten om Europa "slimmer, concurrerender en groener" te maken. Daarnaast wil men meer focus aanbrengen in de verschillende programma's. In principe blijven echter de hoofdlijnen overeind. Met een gedegen voorbereiding bieden de Europese fondsen mogelijkheden om een substantiële bijdrage te leveren aan de realisatie van Park21. Als daarbij gebruik gemaakt wordt van de aangeboden financieringsmethodieken kan een hefboomeffect worden bereikt.



3.2. Private financiering

Naarmate middelen van de gezamenlijke overheden afnemen zijn voor de onrendabele delen van het park meer private gelden nodig, afgezien van private investeringen in commerciële functies. De gemeente zoekt voor de groene ruggengraat dan ook samenwerking met anderen. Samenwerking betekent ook dat andere publieke en private investeerders mee bepalen hoe Park21 wordt gerealiseerd. Een kans daarbij is publieke en private financiering te bundelen in een gebiedsfonds. Zie voor de organisatie van een gebiedsfonds bijlage 1.

Private investeringen in Park21 kunnen verschillende vormen aannemen. Onderstaand de belangrijkste uitgelicht:

Gronduitgifte

In het Masterplan Park21 is uitgangspunt dat ook in de parklaag locaties kunnen worden uitgegeven ten behoeve van functies die in het concept van het plan passen. In deelgebied 1 is met het sportcomplex voor de Pioniers hieraan invulling gegeven. Nieuwe functies in de parklaag kunnen opbrengsten genereren waarmee het onrendabele deel van de parklaag kunnen worden gerealiseerd. Voorwaarde voor uitgifte is uiteraard dat de gronden in handen van de gemeente zijn en dat de parklaag is gerealiseerd. In H5 en H6 wordt aandacht besteed aan een aantal initiatieven die al op voorhand wat dit betreft mogelijkheden bieden.

Middelen uit private ontwikkeling: vergunningvragers

Commerciële initiatiefnemers in het park wordt nadrukkelijk meegegeven dat de totstandkoming van het park als geheel (het groen), voorwaarde is voor (commerciële) leisure ontwikkelingen in het park. Initiatieven dienen te passen binnen het concept en zowel wat betreft de ruimtelijke inpassing als financieel bij te dragen aan ontwikkeling van het park. Het ligt voor de hand om bij inpassing van een initiatief in anterieure overeenkomsten een bijdrage vast te leggen voor de ontwikkeling van de parklaag. Zoals gezegd zijn voor de realisatie van groen, recreatie en infrastructuur bij de ontwikkeling van nieuwe projecten, vaste bijdragen als beleidslijn opgenomen in de Nota Strategisch Grondbeleid 2012. Specifiek voor deelprojecten in Park21 kunnen deze bedragen gelabeld worden voor de totstandkoming van de parklaag.

Ook kan een deel van de parklaag door private investeringen in natura tot stand komen. Afspraken kunnen worden gemaakt met commerciële initiatiefnemers om bij ontwikkeling van hun initiatief ook een deel van de parklaag voor rekening te nemen (werk met werk te maken).

Middelen uit private ontwikkeling: grondgebruikers/agrariërs

Huidige grondgebruikers die in een meer recreatief georiënteerde (agrarische) onderneming willen investeren hebben meer dan de vergunningvragers behoefte om mee te kunnen beslissen over de vormgeving van de parklaag en kunnen met het oog op de rentabiliteit van de eigen investeringen (denk aan een fietspad om recreanten bij de bedrijfsgebouwen te krijgen) bereid zijn deels mee te investeren, al dan niet in natura.

Overige vormen van private financiering

Voor onderdelen van de parklaag kunnen donaties, uitgifte van aandelen of obligaties een alternatief zijn. Deze vormen van medefinanciering bieden niet alleen in financiële zin perspectief, ook op het gebied van marketing en promotie spelen zij een rol: door te doneren of een aandeel te nemen voelt de geldschieter zich verbonden en verantwoordelijk voor het park.

Ook donaties van fondsen of goede doelen (bijvoorbeeld Nationaal Bossenfonds, CO2-compensatiefonds, Postcodeloterij) kunnen aan de orde zijn. Dit onderdeel dient nog nader uitgewerkt worden.

3.3. Alternatieve financieringsmogelijkheden

Afgezien van concrete subsidies of financiële bijdragen zijn er andere mogelijkheden om de publieke parklaag financieel meer haalbaar te maken. Hieronder worden de belangrijkste weergegeven.

Bomencompensatie

Bij de realisatie van projecten waarvoor bomen die onder de Boswet vallen gekapt moeten worden, is herplanting of compensatie verplicht. Indien dit niet in het gebied waar de kap plaatsvindt te compenseren valt, biedt Park21 een uitgelezen mogelijkheid om aan die verplichting te voldoen, waarbij de compensatie duidelijk ook nog een meerwaarde oplevert. De resultaten van de in de afgelopen periode uitgevoerde verkenning op dit punt worden in het onderstaande weergegeven. Vanzelfsprekend worden hierbij reeds gemaakte compensatieafspraken in acht genomen. Overigens

dient hierbij de kanttekening gemaakt te worden dat nog onduidelijk is wat verandering van de natuurwetgeving op dit punt voor invloed zal hebben.

Prorail

Geïventariseerd wordt of de compensatie van naar verwachting enkele duizenden bomen vanuit Prorail in Park21 kan landen. Een deel van de bomen die Prorail wil kappen staat langs het spoor in het plangebied van Park21. Provincie Noord-Holland adviseert het rijk als het bevoegd gezag, over de te realiseren compensatie. Met de betreffende afdeling van de provincie is nauw contact over de voorgenomen kap. Op basis van dit contact en een eerste gesprek met Prorail, verwacht de provincie dat compensatie noodzakelijk is. Prorail beschouwt de compensatie in Park21 als een interessante optie gezien de korte termijn waarop deze plaats kan vinden en het gegeven dat de mogelijkheid bestaat de compensatie in de directe nabijheid van het spoor vorm te geven.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat moet 600 bomen compenseren in het kader van de verbreding van de A4. Op dit moment is de compensatie in de Boseilanden voorzien. Het is echter onzeker of betrokken partijen, gemeente, Rijkswaterstaat en het recreatieschap tot overeenstemming komen over de beheersvergoeding en of de bomen kunnen ingepast worden in relatie tot de 380kV hoogspanningsleiding die het gebied doorkruist. Onderzocht wordt of er ruimte is de bomen alsnog in Park21 (deelgebied 1) te compenseren.

Met betrekking tot de bomencompensatie in het kader van de omlegging A9 zijn de afspraken reeds vastgelegd. De compensatie wordt door Rijkswaterstaat binnen het toekomstige tracé van de weg gerealiseerd.

Overige plannen van Rijkswaterstaat hebben nog niet tot een concrete compensatieopgave geleid. Ook hiervoor echter is het park als mogelijke locatie onder de aandacht gebracht.

Provincie

Bomencompensatie zal ook aan de orde zijn bij de aanpassing van provinciale wegen: de verbreding van de N205, de verbinding N205-N206, de aanpassing van de N201 en de weg om de Noord, en de toekomstige Nieuwe Bennebroekerweg. Ook bij de voorbereiding van deze projecten kan Park21 worden ingebracht als locatie voor bomencompensatie.

Hergebruik grondmateriaal

Door hergebruik van grond, die vrijkomt bij gemeentelijke civieltechnische projecten (jaarlijks ca. 50.000 m³), kan in de periode tot 2030 ca. € 8 mln. (deels in natura) worden gegenereerd voor Park21. Dit bedrag betreft een kostenbesparing voor de levering van schone grond (ca. € 6,5 mln.) en een opbrengst (ca. € 1,5 mln.) die wordt gegenereerd door de acceptatie van schone grond uit andere gemeentelijke projecten. Voor het ophogen van de parklaag hoeven op deze wijze niet veel kosten te worden gemaakt. Voor het doorvoeren van de werkwijze die noodzakelijk is om bovengenoemde besparing mogelijk te maken worden de benodigde stappen genomen. Naast de genoemde opbrengst voor Park21, levert deze werkwijze ook een kostenbesparing op voor de gemeente.

Naast schone grond kan op basis van de huidige regelgeving, i.c. het Besluit Bodemkwaliteit (BBK), voor zogenaamde grootschalige bodemtoepassingen ook secundaire grond worden benut. Toepassing van deze secundaire grond is milieutechnisch en wettelijk mogelijk, conform artikel 63 van het Besluit Bodemkwaliteit. In dit artikel is aangegeven welke mogelijkheden voor toepassing er zijn en aan welke randvoorwaarden dient te worden voldaan. Door deze randvoorwaarden wordt het milieu in voldoende mate is beschermd. Aan de toepassing van deze grond zijn dan ook geen milieurisico's verbonden. Ook zijn geen monitorings- of beheersmaatregelen nodig. Bovendien wordt door het hergebruik van deze grond ook een bijdrage geleverd aan het streven naar een duurzaam bodembeheer.

Indien ook secundaire grond, afkomstig uit gemeentelijke projecten, toe wordt gepast, kan 100.000 m³ worden hergebruikt. Dit genereert ca. € 1,25 mln. aan inkomsten bovenop het gebruik van alleen schone grond. Als besloten wordt ook grond van elders te hergebruiken kan deze opbrengst aanzienlijk oplopen.

Bij bovenstaande inschattingen is uitgegaan van een realisatietermijn van 2012 tot 2030. Hoeveel grond uit andere gemeentelijke projecten kan worden hergebruikt is afhankelijk van de termijn waarop de deelprojecten worden gerealiseerd.

3.4. Gebiedsfonds: financieel vehikel om parklaag mogelijk te maken

Het instrument 'gebiedsfonds' kan een belangrijk middel zijn om de ontwikkeling van het park mede mogelijk te maken. In het Masterplan Park21 is deze kans reeds gemarkeerd, in de afgelopen periode is dit onderdeel verder uitgewerkt. Het fonds biedt een objectief en betrouwbaar vehikel om private en publieke middelen onder te brengen en duidelijk en transparant te koppelen aan de ontwikkeling van het park. Het creëert een voorziening die het mogelijk maakt revenuen terug te sluisen ten behoeve van ontwikkeling en beheer. Het kan gehanteerd worden als financieringsinstrument. In het voorgaande is reeds gememoreerd dat voor het hierop toegesneden Europese programma JESSICA een dergelijk fonds voorwaardelijk is. Overigens zal dit ook voor private bijdragen het geval zijn, zeker in geval deze niet aan een concrete investering gekoppeld zijn. Het fonds is daarmee een belangrijk instrument voor de realisering van de openbaar toegankelijke groene ruggengraat, ofwel het onrendabele deel van Park21.

In de bijlage 1 wordt een voorstel beschreven voor een gebiedsfonds Park21 met onder meer aandacht voor fiscale aspecten (BTW) en financiering tegen aantrekkelijke voorwaarden.

4. Haalbaarheid recreatieplas

Belangrijk programmatisch onderdeel van Park21 is de recreatieplas. In gemeentelijk groen- en recreatiebeleid sinds de 90-er jaren is de behoefte aan grootschalig recreatief water bevestigd. Dit heeft geresulteerd in de opname van twee recreatieplassen in het Masterplan Park21. Als voorziening biedt de recreatieplas in Park21 een belangrijke meerwaarde, landschappelijk, toeristisch en recreatief. Het parkhart, gelegen aan het wijde water, ontleent voor een belangrijk deel hieraan zijn identiteit en kwaliteit. Duidelijk is dat programmatisch gezien de ontwikkeling van in elk geval één recreatieplas voor het gebied van groot belang is.

Uitgangspunt was en is dat zandwinning inkomsten genereert waarmee de aanleg van de plassen en de inrichting van de omgeving gefinancierd kan worden. De haalbaarheid wordt nu onderzocht en is afhankelijk van een aantal factoren.

- Allereerst in hoeverre een diepe plas op deze locatie technisch gezien maakbaar is.
- Daarnaast is de vraag of de zandwinning voldoende inkomsten genereert, in elk geval om de plas aan te leggen en eventuele beheersmaatregelen te bekostigen.
- Naast de technische en financiële haalbaarheid is ook de beperking met betrekking tot vogelaantrekkende bestemmingen op basis van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) een belangrijke aandachtspunt.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende aspecten.



Verbeelding recreatieplas

4.1. Technische haalbaarheid

Uit eerder uitgevoerde onderzoeken is geconcludeerd dat de aanleg van de plas haalbaar is, maar dat het in te stellen peil mogelijk tot een precair evenwicht leidt, met risico's voor de omgeving (kweldruk en opbarsting) enerzijds en de waterkwaliteit in de plas anderzijds. Instellen van een optimaal peil zou mogelijk moeten zijn, zodat voorkomen wordt dat nadelige gevolgen voor de omgeving optreden. Op basis van de aanwezige kennis van de bodemsamenstelling konden hierover geen sluitende uitspraken gedaan worden. Om inzicht te verkrijgen in eventuele risico's is nader bodemonderzoek op locatie gevolgd door modelberekeningen, noodzakelijk en in gang gezet. Om de daadwerkelijke effecten van de toekomstige recreatieplas te kunnen bepalen en waar nodig tijdig maatregelen te kunnen nemen, dient tevens een grondwatermeetnet te worden gerealiseerd. Dit onderzoek levert input voor optimalisering van het ontwerp en het peilbeheer op. Daarbij zal het onderzoek naar verwachting nadere invulling kunnen geven aan aard en omvang van mogelijk noodzakelijke

mitigerende maatregelen. Het onderzoek levert een definitieve onderbouwing van de (on)mogelijkheden van de plas(sen).

Op ambtelijk niveau heeft nauw overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland over de insteek van het onderzoek. Het onderzoek is zo opgezet dat het voldoet aan de eisen die het hoogheemraadschap stelt. Dat is temeer van belang omdat het hoogheemraadschap in een bestuurlijke brief heeft aangegeven dat mitigerende maatregelen mogelijk zijn maar dat men, als vergunningverlener, naar verwachting niet kan instemmen met de aanleg van de recreatieplas.

Stand van zaken en planning onderzoek

Het onderzoek is opgestart. Oorspronkelijk zouden de eerste resultaten eind oktober 2011 beschikbaar zijn. Het onderzoek is echter aanzienlijk vertraagd. In eerste instantie werd onvoldoende toestemming verkregen voor doen van het veldwerk op de agrarische percelen. Dit mede als gevolg van de negatieve berichtgeving omtrent de brief van het Hoogheemraadschap. Het faillissement van het uitvoerend bureau en de huidige terreinomstandigheden als gevolg van de overvloedige regenval, hebben voor verdere vertraging gezorgd. De resultaten van de modelberekeningen worden medio maart verwacht. De ambtelijke dialoog tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland zal daarop plaats vinden. Een bestuurlijke standpunt bepaling door het Hoogheemraadschap wordt in april voorzien.

4.2. Financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid

De financiële haalbaarheid van de recreatieplas is grotendeels afhankelijk van de verwachte opbrengsten die door zandwinning verkregen kunnen worden. De Businesscase Park21 (de versie welke bij vaststelling van het masterplan is gepresenteerd) heeft zich gebaseerd op modelstudies over technische en financiële haalbaarheid. Zoals bij de vaststelling van het masterplan is aangegeven, is een reële inschatting van de te verwachte opbrengsten uit zandwinning van cruciaal belang. Hiervoor is het hierboven genoemde onderzoek naar de haalbaarheid van de plas noodzakelijk. Door grondmonsteranalyse kan beter ingeschat worden wat de verwachte opbrengsten uit zand zijn en hoe deze zich verhouden tot de businesscase. In relatie daarmee is, om de financiële consequenties van verschillende opties bij de ontwikkeling van dit deelgebied in kaart te brengen, een aantal scenario's ontwikkeld en doorgerekend. Deze scenario's worden weergegeven in paragraaf 5.2 van de herziene Businesscase Park21.

Naar aanleiding van de vraag een strategie te bedenken voor het vermarkten van een zandwinplas met de mogelijkheid van langjarige exploitatie in Park21, heeft de Dienst Landelijk Gebied, met de beschikbare kennis, een verkenning uitgevoerd naar de financiële haalbaarheid. Uit de analyse blijkt dat indien de verwervingskosten van de onderliggende gronden op de exploitatie van de zandwinning drukken, alleen bij een zeer positief scenario een sluitende exploitatie kan worden bereikt. In de businesscase wordt hier rekening mee gehouden en zijn inkomsten, vooruitlopend op de uitkomsten van het lopende onderzoek, vooralsnog conservatief ingeschat. De uitgewerkte scenario's laten grote marges zien. Het lopende bodemonderzoek levert input met betrekking tot de hoeveelheid winbaar zand, de kwaliteit van het zand en bruikbaarheid van de klei. Met deze gegevens kan de analyse verfijnd worden.

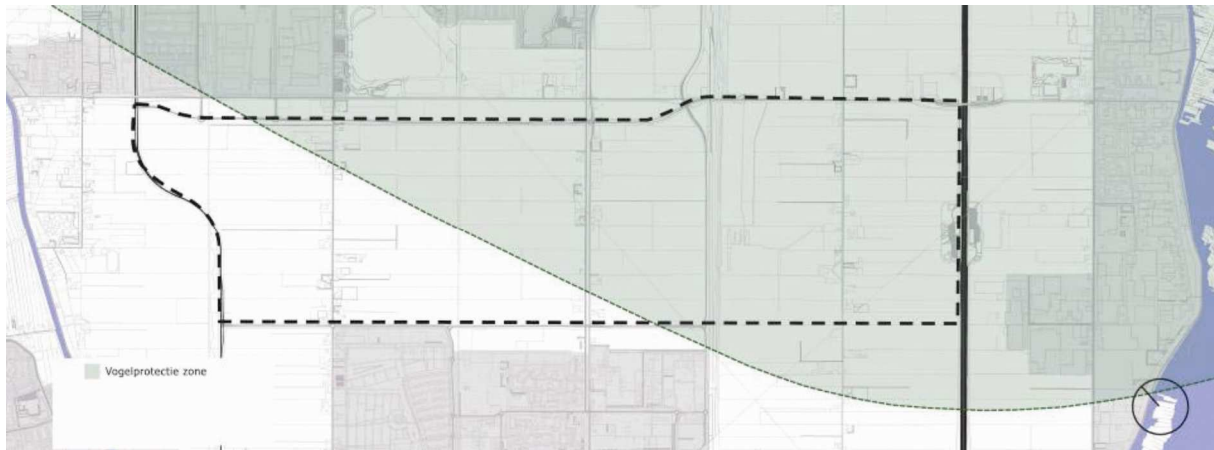
Marktwerking

Hoewel er nog geen sprake is geweest van een actieve benadering van de kant van de gemeente of een selectie van partijen heeft een aantal partijen reeds interesse getoond in de ontwikkeling van de recreatieplas. Daarbij is, met het oog op de haalbaarheid, naast publieke financiering een combinatie met andere functies als bijvoorbeeld een golfterrein (zie ook H5) aan de orde.

Ook is contact geweest met Rijkswaterstaat over een mogelijke afname van zand voor het project Schiphol-Amsterdam-Almere. Dit project vraagt grote hoeveelheden zand tussen 2014-2020. Afspraken over de afname van zand vanuit Park21 kunnen op het moment echter niet worden gemaakt. Het proces van Rijkswaterstaat is te vergevorderd. In zee gaan met Park21 biedt nog een te grote onzekerheid aangezien nog geen besluit is genomen voor de uitvoering van de recreatieplas. Geconstateerd is dat de mogelijkheid bestaat om een inhaalslag te maken. De afspraak is om op een later moment te bezien of afspraken kunnen worden gemaakt voor dit project, of andere projecten van Rijkswaterstaat.

4.3. Haalbaarheid in relatie tot het LIB

De recreatieplassen, zoals opgenomen in het masterplan, zijn net buiten de zone gesitueerd waarbinnen beperkingen bestaan ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen in het kader van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB). Bestemmingen binnen deze zone dienen een verklaring van geen bezwaar van de Inspectiedienst Verkeer en Waterstaat (IVW) te krijgen. Momenteel wordt het Luchthavenindelingsbesluit herzien. Eén van de te actualiseren punten betreft de beperkingen ten aanzien van de vogelaantrekkende bestemmingen. De huidige begrenzing waarvoor de beperking geldt betreft een 6 km zone rond Schiphol. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu is nu voornemens om deze begrenzing op te rekken naar 10 of 13 km. Dit zou betekenen dat de recreatieplassen binnen de beperkende zone komen te liggen.



Huidige vogelprotectiezone

Begin 2011 is een Fauna-effectrapportage uitgevoerd om de effecten van Park21 op de vogelpopulatie en daarmee de vliegveiligheid te onderzoeken. Deze rapportage is voorgelegd aan de IVW. In haar reactie heeft IVW benoemd dat inrichtings- en beheersmaatregelen een opening kunnen bieden om de recreatieplas op een acceptabele wijze te ontwikkelen. Een vervolgonderzoek hiernaar, opgezet in samenspraak met IVW, is uitgevoerd door Bureau Waardenburg. Dit onderzoek treft u in de bijlage. Onderzocht zijn de ervaringen ten aanzien van het verblijf van vogels bij twee bestaande recreatieplassen binnen de beperkingenzone, zijnde de Haarlemmermeerse bos plas en de Toolenburgerplas. Het ontwerp bureau Vista is geconsulteerd ten aanzien van wijzigingen in het ontwerp. De afdeling Bird Control van Schiphol is betrokken en geïnformeerd.

Uit het vervolgonderzoek blijkt dat de inrichtingsmaatregelen om de recreatieplas minder aantrekkelijk te maken voor risicosoorten, een beperkte aanvulling op het masterplan zouden betekenen. Bureau Waardenburg adviseert om naast inrichtingsmaatregelen ook het gebruik van de recreatieplassen door vogels te monitoren en indien noodzakelijk beheersmaatregelen te nemen.

Waardenburg constateert dat de aanleg van Park21 niet per definitie een verslechtering hoeft te betekenen ten aanzien van de vliegveiligheid als gevolg van vogels. Dit mede gezien het feit dat er in de omgeving verblijfsgebieden zijn die meer aantrekkelijk zijn dan de recreatieplassen in Park21.

Bovendien neemt door het onttrekken van landbouwareaal ook het foerageergebied voor ganzen af. Agrarische transformatie, waarbij geëxperimenteerd wordt met verschillende teelten en gewassen, versterkt deze onttrekking van vogelaantrekkelijk landbouwareaal.

IVW heeft benoemd dat het onderzoek een goede aanvulling op de fauna-effectrapportage biedt en samen met de fauna-effectrapportage als input kan dienen voor het aanvragen van een verklaring van geen bezwaar. IVW is wettelijk verantwoordelijk voor het opstellen van het besluit omtrent de afgifte van een verklaring van geen bezwaar. De basis voor dit besluit is het resultaat van het fauna-effectonderzoek. In het verleden zijn de conclusies en aanbevelingen uit de fauna-effectrapportage overgenomen in de besluitvorming door IVW.

IVW betreft belanghebbende partijen erbij door een advies te vragen aan de Schiphol Bird Strike Committee. In deze commissie hebben verschillende belanghebbenden zitting waaronder Schiphol, Nederlandse Vereniging van Luchthavens (NVL) en IVM onder voorzitterschap van de manager Bird Control van Schiphol. Het rapport zal in februari worden voorgelegd aan de Schiphol Bird Strike Committee. Indien de conclusies en aanbevelingen uit de fauna-effectrapportage worden overgenomen, kan kort daarop een verklaring van geen bezwaar worden afgegeven door IVW.

Planning aanpassing LIB

Verschillende organen waaronder de Alderstafel, de Nederlandse Regiegroep Vogelaanvaringen en SMASH, leveren input voor de herzieningen van het LIB. Het is nog onduidelijk via welk orgaan de besluitvorming door het ministerie van I&M gaat plaatsvinden. Oorspronkelijk zou het herziene LIB in 2013 van kracht gaan. Als gevolg van een aantal onzekere factoren in de planning, wordt verwacht dat het besluit niet eerder dan 2014 wordt genomen.

Voor het nemen van maatregelen om het risico op vogelaanvaringen te beperken is een convenant opgesteld. Het beperken van vogelaantrekkende bestemmingen is één van vier oplossingsrichtingen. Gemeente Haarlemmermeer en Provincie Noord-Holland hebben dit convenant getekend onder voorwaarde dat de eerste helft van 2012 benut mag worden om de effectiviteit van de verschillende oplossingsrichtingen te onderzoeken evenals de effecten van de maatregelen op de regionale beleidsopgaven, zoals de aanleg van groengebieden of bepaald agrarisch gebruik. Vanuit de projectorganisatie Park21 zal hiervoor input worden geleverd.

5. Haalbaarheid leisure

Belangrijk onderdeel van het park is de invulling met vrijetijdsvoorzieningen ofwel "leisure". Deze voorzieningen dragen ertoe bij dat Park21, naast een gebied om doorheen te fietsen en te wandelen, ook echt een bestemming wordt om naar toe te gaan, om iets te bezoeken. Op bezoek bij de boer, de sensatie van een attractiepark, ontspannen in het parkhart of genieten van een evenement. De markt neemt bij deze ontwikkelingen het voortouw, de overheid stimuleert, faciliteert en regisseert. In de afgelopen periode is ook hier de haalbaarheid nader in kaart gebracht, door gesprekken met partijen in de markt, zowel nationaal als internationaal, en contacten met bestaande en nieuwe initiatieven. In deze paragraaf wordt ingegaan op initiatieven en ontwikkelingen in relatie met leisure en toerisme. Initiatieven in het kader van de agrarische transformatie komen in de volgende paragraaf aan bod.



5.1. Introductie: Park21 op de kaart

Een constatering die in de gevoerde gesprekken steeds terugkomt is dat de investeringen in grootschalige leisure in Europa op dit moment op een laag pitje staan. Niet alleen vanwege de economische crisis, maar ook omdat men zich primair focust op de opkomende landen, met name China en Zuid Amerika. Een tweede constatering is dat de ontwikkeling van grootschalige parken financieel een uiterst lastige opgave is. De investeringen zijn enorm en revenuen ontstaan pas in de loop van de tijd. Parken als de Efteling zijn dan ook geleidelijk gegroeid. Een combinatie van verblijfsfunctie (hotel), eventueel retail en themapark wordt wel als kansrijk gezien. Park21 kan beide -geleidelijke groei en een combinatie van functies- accommoderen.

En belangrijke succesfactor voor Park21 is de ligging in de Metropoolregio Amsterdam. Amsterdam heeft een magische klank, voorzieningen en infrastructuur zijn goed, in de omgeving wonen veel mensen, terwijl attracties en parken op relatief grote afstand liggen. Ook het concept blijkt aan te spreken. Park21 is voldoende concreet en als propositie ver genoeg uitgewerkt om serieus aandacht te vragen, terwijl er aan de andere kant voldoende ruimte is voor verdere invulling. In de gesprekken is van de zijde van de gemeente steeds benadrukt dat het bij de uitwerking van initiatieven niet kan gaan om een solitaire ontwikkeling, maar om de totstandkoming van Park21, waaraan leisure moet bijdragen (ook aan de groene onderdelen) en waarin het op een goede manier zijn plek moet vinden.

De belangstelling is er, de presentatie van het park valt in goede aarde, maar vraagt een vervolg, waarbij de contacten verstevigd en uitgebouwd worden. In het kader van de ontwikkeling van Park21 is een goede marketingaanpak een must, ook om het momentum dat ontstaat niet kwijt te raken.

Park21 wordt enthousiast ontvangen, maar zonder actief vervolg verliest het perspectief zijn kracht. Risico is daarnaast dat andere ontwikkelingen Park21 inhalen.

Voor de aanpak van Park21 betekent dit dat het accent nu zou moeten liggen op het uitbouwen van de contacten, het verder vermarkten van het masterplan en het begeleiden van initiatieven naar projectvoorstellen. Voor het vervolg en de selectie van partijen wordt ook branding van groot belang. Een middel daarvoor kan zijn, naast de inzet van communicatie en marketing, gericht op de spelers in het veld, het organiseren van bijeenkomsten voor betrokken sleutelfiguren om hen mee te laten denken over de verdere ontwikkeling.

5.2. Kansrijke initiatieven

In het kader van de ontwikkeling van Park21 is sprake van beginnende contacten, maar ook van al verder gevorderde initiatieven. Deze initiatiefnemers variëren van particuliere ondernemers met een idee, tot gevestigde marktpartijen en consortia die binnen het parkgebied goede investeringsmogelijkheden zien. Met verschillende (nieuwe) initiatiefnemers worden gesprekken gevoerd. Uiteraard kan geen sprake zijn van het aangaan van verbindingen of het doen van toezeggingen. Nog afgezien van de benodigde zorgvuldigheid in een eventueel selectieproces is er in de ontwikkeling van het park nog geen situatie waarin commitment kan worden aangegaan. Hieronder geven we een beeld van een aantal initiatieven en processen.

Baggerdepot

Het gaat hierbij niet om een nieuw initiatief, wel om een ontwikkeling die de realisatie van een stukje park dichterbij kan brengen. De onderhandelingen in het kader van de gewenste beëindiging van het baggerdepot aan de Rijnlanderweg bieden perspectief op de realisatie van een parkmodule, met een talud/uitzichtsheuvel waarop in de toekomst met een brug over het spoor kan worden aangesloten. Inzet van de gemeente is om door ruimte te bieden voor toepassing van de gerijpte grond, niet alleen de kosten voor inrichting te dekken, maar tevens een deel van de verwervingsprijs. Bij de ontwikkeling kan een aangrenzende kavel van BBL betrokken worden.

In december 2011 hebben de onderhandelingen geleid tot een voorstel dat voorligt bij de bij Meergrond betrokken directies. Op basis van een akkoord zal een overeenkomst met betrekking tot beëindiging van het baggerdepot worden uitgewerkt. Daadwerkelijke realisatie van het deelgebied is gekoppeld aan een positief besluit over verdere ontwikkeling van het park.

Golf

Er ligt een concreet initiatief voor om in Park21 een golfaccommodatie te realiseren van ca. 80 ha. De initiatiefnemers hebben aangegeven dat de accommodatie goed te combineren is met openbaar toegankelijk parkareaal en padenstelsels. Realisatie van het initiatief kan betekenen dat een belangrijk deel van de parklaag zonder overheidssubsidie tot stand zou kunnen komen, waarbij de inzet van overheidsmiddelen zich concentreert op het openbare padenstelsel en de directe omgeving. Voor het plan zijn geïnteresseerde financiers aangetrokken.

Vooralsnog lijkt deze markt voldoende te worden bediend. Het is echter niet uit te sluiten dat er toch mogelijkheden in Park21 liggen. De initiatiefnemer geeft aan voldoende vertrouwen te hebben in een haalbare businesscase. Voor het plan zijn door de initiatiefnemer geïnteresseerde financiers aangetrokken. Tevens is synergie gezocht met een aannemer die het gebied mede kan ontwikkelen.

Food Experience Center

Vanuit de agro- en foodsector bestaat de behoefte om het belang van voedsel zichtbaar te maken voor een groter publiek. Een Food Experience Center biedt dat platform en zou bij uitstek een plek kunnen krijgen in Park21, waar beleving van de landbouw een centraal thema is. Een Food Experience Center is een complex waar beleid, kennis en het bedrijfsleven uit de agro- en foodsector

bijeen worden gebracht. Het kan een belangrijke publiekstrekker zijn. De ambitie is om een plek te creëren waarin de gehele voedselketen wordt gepresenteerd. Een centrum met een mondiale uitstraling en met een aanzuigende werking voor consumenten, bedrijven en onderwijsinstellingen. Naar aanleiding van een presentatie van de Stichting World Food Centers aan de portefeuillehouders is door de projectorganisatie gesproken met deze initiatiefnemer. Het concept moet nog nader worden uitgewerkt. Dit willen de initiatiefnemers gebiedsgericht doen. Een proces van locatiekeuze is in gang gezet, waarbij vijf locaties in beeld zijn. Factoren die Park21 voor de initiatiefnemers tot een geschikte locatie maken zijn: ruimte, bereikbaarheid (met name nabijheid Schiphol), internationale uitstraling en de mogelijkheid om het concept te koppelen met reeds aanwezige en geplande functies en thema's zoals PrimAviera en de Greenport Aalsmeer.

Het concept past goed binnen het concept van Park21. Ook voor het park, en de gemeente Haarlemmermeer, kan de synergie die tussen de verschillende ontwikkelingen bereikt kan worden leiden tot een aanzienlijke meerwaarde. De aan het concept gelieerde bedrijven (agrofood business) brengen naar verwachting kapitaal mee voor de uitwerking van het concept.

Overigens is bij een initiatief als dit regionale afstemming een voorwaarde. In het kader van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) wordt hieraan vorm gegeven.

Europe City

Een vergelijkbaar initiatief is Europe City: een combinatie van vrijetijdsbesteding, ontspanning en winkelen in een omgeving die gekenmerkt wordt door architectuur, sfeer en karakter van verschillende Europese landen. Het consortium Europe City werkt al enkele jaren aan de visieontwikkeling voor deze grootschalige toeristische attractie. Het consortium bestaat uit de bedrijven AM, Amplan, Arcadis, Boer&Croon, Heijmerink Bouw (TBI) en Siemens. Alle aandeelhouders zijn nog betrokken en bereid gezamenlijk het voorstel uit te voeren (zoveel mogelijk met eigen mensen). Het consortium ziet Europe City bij voorkeur gepositioneerd in het gebied tussen spoor en Rijnlanderweg in Park21 en wil met de gemeente een verdere uitwerkingsfase in.

Openlucht evenementen terrein (ID&T)

De organisatoren van Mysteryland Haarlemmermeer hebben serieuze belangstelling voor de ontwikkeling van een evenemententerrein voor een tweede eigen festival en voor evenementen of festivals van andere organisatoren, in een parkachtige setting. Onderzocht wordt of ID&T dan ook de ontwikkeling en exploitatie op zich zou willen nemen. In het kader van het masterplan is een dergelijk evenemententerrein, zij het kleiner van omvang dan door de initiatiefnemers gewenst, voorzien in het deelgebied ten oosten van de Rijnlanderweg.

De initiatiefnemers geven aan graag in de eerste helft van 2012 met de gemeente in overleg te willen treden om hun voorstellen nader toe te lichten en afspraken te maken over verdere uitwerking.

Natuurbegraafplaats

Concrete belangstelling is er eveneens van een bedrijf dat aanbiedt een geheel ingericht natuur- en recreatiegebied van 15 tot 25 ha te realiseren. Het gaat daarbij om het concept 'natuurbegraafplaatsen': een openbaar toegankelijk groengebied (zonder grafstenen), waarover ook een fietspad kan lopen (bij voorkeur aan de rand om niet in conflict te komen met ter aarde bestellingen). Op verschillende locaties in Nederland worden dergelijk gebieden reeds gerealiseerd. Het initiatief zou goed kunnen aansluiten aan het crematorium van de PC-Hoofdgroep, dat aan de Hoofdvaart gevestigd wordt. Bij die locatie ligt een kavel van 17 ha dat te koop wordt aangeboden. Zonder overheidsbijdrage kan op deze wijze een recreatief deelgebied met sluitende businesscase ontstaan.

Speelpaviljoen

Dit initiatief heeft betrekking op een speeltuin voor jong en oud met midgetgolfbaan, trimbaan en visvijvers. In het participatieproces bij de totstandkoming van het masterplan is de behoefte aan speeltuinen meerdere malen genoemd. Onderzocht wordt in hoeverre dit initiatief in één van de parkkamers van deelgebied 1 kan worden ingepast. Een dergelijk initiatief zou een mooie trekker van lokaal publiek zijn voor het park. De parkkamers in deelgebied 1 zijn gunstig gelegen t.o.v. de woonwijken van Hoofddorp.

Olympische Spelen

Haarlemmermeer wil zich profileren in het kader van de Olympische Spelen 2028. Om dat te doen zijn de voorwaarden gunstig. Haarlemmermeer heeft veel te bieden: gelegen in de stedenring van de randstad, onder de rook van Schiphol, uitstekend bereikbaar en ontsloten, met ruimte voor ontwikkelingen in een nog relatief ontspannen omgeving en met de mentaliteit en dynamiek om die ontwikkelingen waar te maken. Het perspectief van Park21 kan worden benut om binnen de lopende processen en discussies (samenwerking binnen MRA en mainport, SMASH, MIRT, uitwerking Olympisch Plan) Haarlemmermeer op de kaart te zetten. Als die boodschap aanslaat is een volgende stap de effectuering van de meerwaarde welke ontstaat ten behoeve van projecten en investeringen. In de gevoerde gesprekken is het onderwerp meermalen aan de orde geweest. In de verkenning naar de Olympische hoofdstructuur welke in oktober 2011 is gepubliceerd is een propositie afgewogen, waarbij een accent werd gelegd op Haarlemmermeer, maar uiteindelijk terzijde gelegd, mede omdat aan Haarlemmermeer maar een beperkte ambitie toegeschreven wordt. Dat betekent niet dat Haarlemmermeer geen kans meer maakt, wel dat het essentieel is de Haarlemmermeerse propositie uit te werken en in de komende tijd helder over het voetlicht te brengen.

Naast de bovenstaande is er sprake een aantal kleinere initiatieven. Deze staan in relatie met het onderzoek naar mogelijke product-marktcombinaties ten behoeve van de agrarische transformatie. Vandaar dat deze initiatieven in de volgende paragraaf aan bod komen.

6. Haalbaarheid agrarische transformatie

Park 21 is een metropolitaan park, gelegen in een buitengebied dat in toenemende mate verstedelijkt. De landbouw verkeert in een dergelijk gebied in een bijzondere positie. De verstedelijking is enerzijds een bedreiging, anderzijds een kans.

In Park21 is het weer bij elkaar brengen van stad en land via de ontwikkeling van multifunctionele landbouw een belangrijk onderdeel van het concept. Het transformatieproces gebeurt op basis van vrijwilligheid en is afhankelijk van de inzet en het ondernemerschap van zittende en nieuwe agrarische ondernemers in het gebied. Het Masterplan Park21 fungeert daarbij als regiedocument. Het stelt de kaders en de richting van de gewenste transformatie.

Een belangrijke rol van de overheid is daarnaast processen te begeleiden en handreikingen te doen. In een quick scan, uitgevoerd in het kader van het masterplan¹, is een reeks kansrijke ontwikkelingen verkend: zorglandbouw; agrarische kinderopvang; recreatie; business events; educatie en beleving; boerderijverkoop en Park21 producten; groenbeheer en akkerbouw voor open ruimte.

Door de Dienst Landelijk Gebied is hier een vervolg aan gegeven. De resultaten van de inventarisatie van kansrijke product-markt combinaties worden hieronder beschreven.

Tenslotte is uiteraard van belang welke financiële mogelijkheden (subsidies, fiscale mogelijkheden) agrariërs geboden kunnen worden in het kader van het proces van transformatie en gebiedsontwikkeling. Dit punt komt terug aan het slot van deze paragraaf.



Verbeelding transformatiegebied rond Hoofdvaart

6.1. Kansrijke product/marktcombinaties

Door de Dienst Landelijk Gebied is onderzoek verricht naar kansrijke product/marktcombinaties in Park21. Er zijn in totaal 37 interviews gehouden:

- 14 interviews met instellingen die in algemene zin een visie hebben op commercieel haalbare concepten voor deze regio (zoals Rabobank, Kamer van Koophandel, Meerboeren, Agro Nova, zie bijlage 2);
- 6 interviews met agrariërs;

¹ 'Multifunctionele landbouw in Park21. Een quick scan' (CLM onderzoek en advies en het LEI, wageningen, september 2010)

- 17 interviews met externe ondernemers die een activiteit willen starten in het toekomstige parkgebied.

Op basis van deze interviews is bekeken waar mogelijke koppelingen aanwezig zijn. Commerciële activiteiten die zowel door agrariërs, externe ondernemers als bijvoorbeeld de Rabobank naar voren zijn gebracht, zijn in principe als kansrijk beoordeeld. Daarbij is ook onderzocht of de externe ondernemers een goed doordacht bedrijfsplan hebben, inzicht hebben in de marktbehoefte, voldoende expertise hebben voor de beoogde toekomstige onderneming en zicht hebben op financiering met eigen c.q. vreemd kapitaal.

Tot slot is het voor de haalbaarheid belangrijk dat er meerdere mogelijkheden zijn om beschikkingsmacht over de grond te verkrijgen. Verwerven van grond door externe ondernemers is - zo dat al mogelijk is - veelal een te grote investering. Andere vormen zoals pacht, huur, sale & leaseback kunnen de haalbaarheid aanzienlijk vergroten. Zakelijke afspraken tussen grondeigenaren, grondgebruikers en externe ondernemers zullen daarom nodig zijn om nieuwe initiatieven tot stand te brengen. Tot slot is ook uitruil van agrarisch grondgebruik binnen Park21 met grondgebruik buiten het parkgebied een manier om agrarische transformatie te versnellen.

Kansrijke product/marktcombinaties

De resultaten van bovengenoemde verkenning geven inzicht in kansrijk geachte product/marktcombinaties. In de praktijk moeten deze verder uitgewerkt worden tot volwaardige bedrijfsplannen met een solide financiering, gevolgd door contractvorming tussen externe ondernemers en grondeigenaren/gebruikers. De nieuwe activiteiten moeten passen binnen de ruimtelijke en planologische kaders, zoals is verwoord in het Masterplan Park21 en die verankerd worden in de voor het park op te stellen bestemmingsplannen.

Uit het onderzoek komen de volgende product/marktcombinaties als kansrijk tevoorschijn:

- Paardensport landgoed (manege, opleidingsvoorziening, wedstrijden, pension, winkel, hoefsmid). Bij een gefaseerde ontwikkeling en combinatie met ruiterroutes kan een bijzonder landgoed/hippisch centrum ontstaan. In de Haarlemmermeer is veel belangstelling voor en kennis van paardensport.
- Indoor & outdoor adventure (poldersporten, wateradventures, mountainbiken, landzeilen, spelen en avonturenpark). In deze regio is een relatief jonge bewonerspopulatie met een beperkt aanbod aan avontuurlijke activiteiten voor bedrijven, scholen en gezinnen. Combinaties van deze initiatieven en combinatie met andere agrarische activiteiten kunnen zorgen voor iets extra's in de regio.
- Streekeigen producten (bierbrouwersgraan, geitenhouderij, schaapskudde, vleesvee, biologische eieren). Vanuit de gedachte "de liefde van de stad voor het platteland gaat door de maag" en vanuit onder meer een groeiende interesse vanuit de zorgsector en de horeca zijn er enkele typisch Haarlemmermeerse producten denkbaar.
- Energieteelten (vogelwerende teelt en biomassa). In algemene zin is de grond in de Haarlemmermeer te duur voor energieteelten, maar in deze opzet is niet alleen sprake van een tweede generatie biobrandstoffen (biokerosine, bioplastics) met een hoger opbrengstsaldo maar is er ook een koppeling mogelijk met vogelwerende teelten voor de vliegveiligheid van Schiphol (Green Deal d.d. 13 dec. 2011).
- Gastvrijheidseconomie (combinatie van exclusieve horeca, bijzondere tuinen en kunst). Kunstvoorzieningen en tuinarchitectuur kunnen de aantrekkelijkheid van Park21 vergroten, maar vormen meestal geen commercieel dekkende activiteiten. Door de combinatie met hoogwaardige verblijfsaccommodatie en horeca kan een economische drager worden toegevoegd waardoor een landgoed ontstaat dat financieel haalbaar is. Bij de bedrijven rond Schiphol is er vraag naar iets bijzonders.

Of dagzorgvoorzieningen en kinderopvang voldoende perspectief bieden is op dit moment onvoldoende te overzien en vergt nader onderzoek. Er is voldoende vraag naar dagzorgvoorzieningen maar de financiering daarvan uit persoonsgebonden budgetten (PGB's) is onzeker. Er is vanuit de gemeentelijke taken in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning duidelijkheid nodig over de financiële ondersteuning van zorgvoorzieningen. Kinderdagopvang is qua markt aan het verzadigen, mede ten gevolge van de bezuinigingen op de vergoedingen. Er is echter landelijk gezien wel een toenemende vraag naar kinderopvang in een agrarische omgeving.



Vervolproces agrarische transformatie

Uit de gesprekken blijkt – vooral bij ondernemers buiten Park21 - een grote bereidheid tot investeren in Park21, maar is er de nodige twijfel over het gemeentelijk beleid en de planologische kaders. Deze twijfel bestaat ook bij de ondernemers binnen Park21. Dit is opmerkelijk omdat in het Masterplan Park21 een forse verruiming van die kaders is opgenomen. Maar onzekerheid over het perspectief op het daadwerkelijk tot stand komen van het park remt de ontwikkeling van commerciële functies.

Om vanaf 2012 een vliegende start te maken met agrarische transformatie is het nodig dat vooral de agrariërs binnen Park21 de uitdaging gaan oppakken. Uit diverse gesprekken komt naar voren dat die bereidheid aanwezig is en dat initiatiefgroep Agro Nova – een samenwerkingsverband van agrarische ondernemers in het park in oprichting - haar activiteiten wil uitbreiden als voldoende perspectief wordt geboden op 3 punten:

- a. De planologische verruiming voor agrarische transformatie wordt zo spoedig mogelijk verankerd in de “wijziging bestemmingsplan landelijk gebied”, zodat in 2013 de nieuwe ruimtelijke ordeningskaders gehanteerd worden. Daarbij moet aan de nieuwe functies voldoende groeiperspectief worden geboden zodat lange termijninvesteringen gedaan kunnen worden.
- b. Zicht op realisatie van de parklaag is noodzakelijk, omdat de omgeving geschikt moet zijn als recreatief-toeristisch gebied om voldoende potentiële klanten te trekken voor de nieuwe commerciële functies. Anders zijn de investeringen te risicovol.
- c. Inzet van instrumenten voor grondruil en grondverwerving is nodig om zowel “wijkers” als “blijvers” op de juiste locatie te krijgen.

De bereidheid van agrariërs binnen Park21 om een start te maken met agrarische transformatie hangt van deze 3 punten af. Om deze start vervolgens tot een succes te maken en een duurzame transformatie tot stand te brengen adviseert DLG de volgende processtappen :

1. Ondernemersmarkt

Het organiseren van een markt waarbij de agrariërs uit Park21 in contact worden gebracht met initiatiefnemers zorgt ervoor dat de product-marktcombinaties ook daadwerkelijk tot stand worden gebracht.. Hier kunnen concrete koppelingen gelegd worden op weg naar realisering. DLG treedt

hierbij op als marktmeester. Zodra bovenstaande 3 maatregelen zijn genomen, kan deze markt georganiseerd worden.

2. Ontwikkefunctie

Het aanbieden van concrete hulp bij de uitwerking van product/marktcombinaties is gewenst om ondernemers te helpen hun plannen te concretiseren en de juiste stappen te zetten. Praktische expertise op het gebied van ontwerp, planeconomie, contractvorming, financiering en subsidiëring dient hier beschikbaar te zijn. Agrariërs die willen transformeren worden actief gematcht met ondernemers buiten het park. Dit sluit aan bij het onderzoek dat, in samenwerking met de gemeente, is gedaan door de Taskforce Multifunctionele Landbouw naar een zogenaamde 'ontwikkefunctie'. De gedachte is dat de ontwikkelfunctie een persoon of instantie betreft die opereert tussen ondernemers, bedrijfsleven en overheden om in gebiedsprocessen gezamenlijke zaken te verbinden en te versnellen. Voorstel is om binnen het gebiedsproces van Park21 een start te maken met deze ontwikkelfunctie. Voor de korte termijn kan dit een versnelling in het transformatieproces van de agrarische sector in het Park21 opleveren.

Daarnaast is één gemeentelijk loket, een vast contactpersoon per initiatief, en vooral accurate en heldere besluitvorming cruciaal om voldoende vertrouwen bij agrariërs en externe ondernemers te krijgen. Ervaring met vaak jarenlange procedures hebben veel ondernemers kopschuw gemaakt om hun initiatief door te zetten. Liever een duidelijk "nee", dan een jarenlang "ja, maar".

3. Gezamenlijke Sturing

Bij de uitvoering in de komende jaren is een samenwerking nodig van gemeente én agrariërs/exploitanten/grondeigenaren als een vorm van gezamenlijk aandeelhouderschap. Dit gezamenlijke aandeelhouderschap richt zich op zowel de ontwikkeling van nieuwe voorzieningen als op het beheer van het park, zie hiervoor ook de bijlage 1 Gebiedsfonds

4. Combineren van investeringen

Ondernemersinitiatieven dienen zo mogelijk gekoppeld te worden aan gemeentelijke groeninvesteringen. De aanleg van bijvoorbeeld secundaire wegen van west naar oost (doorgaande fietsverbinding en of kavelpaden) leent zich hier bij uitstek voor. Deze zullen bij voorkeur in afstemming en samenwerking met agrariërs kunnen worden ontwikkeld, zowel wat betreft eigendomssituatie als beheer. Agrariërs zijn gebaat bij een bepaalde mate van verkeer langs hun (commerciële) activiteiten, de gemeente is gebaat bij bereikbaarheid van de verschillende locaties van het park. Zie voor een uitvoeriger beschrijving hiervan de bijlage 3.

5. Beheerdersrol Agro Nova

Een rol in het beheer van Park21 door Agro Nova is goed denkbaar, omdat daarmee de directe betrokkenheid en kennis van agrariërs ten dienste van Park21 worden gesteld. De vorm van een coöperatie waarmee de gemeente contracten sluit - naar analogie van de Duinboeren in Brabant - is het waard om verder onderzocht te worden.

6.2. Haalbaarheid in relatie tot planologisch instrumentarium

Uit het bovenstaande volgt onder andere de aanbeveling om voortvarend aan de slag te gaan om de verruiming van de kaders, zoals deze zijn opgenomen in het Masterplan Park21, te vertalen in bestemmingsplannen, om zo agrarische transformatie te faciliteren. De uitdaging daarbij is een oplossing te vinden voor beperkingen die kunnen ontstaan door bestaande wet- en regelgeving in het kader van het opstellen van bestemmingsplannen.

Het plangebied van Park21 maakt momenteel onderdeel uit van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Haarlemmermeer. De bestemming van het gebied waar het Park21 gepland is, heeft als bestemming in het vigerende bestemmingsplan voornamelijk agrarische doeleinden. Voor de

onderdelen recreatieplas, parklaag en leisure is dus een wijziging van deze bestemming nodig. Voor de recreatieplas, de leisurfuncties en delen van de parklaag zullen op termijn, conform de ontwikkelingsstrategie voor Park21, nieuwe bestemmingsplannen worden opgesteld als de plannen verder uitgewerkt en financieel onderbouwd zijn. In dat kader zullen voor deze gebieden ook de geëigende procedures (MER) gevolgd worden. Voor deelgebied 1; Hoofddorp Pioniers en een deel van de Parklaag, is reeds een bestemmingsplanwijziging in voorbereiding.

De onderdelen in de polderlaag waar met name agrarische transformatie voorzien wordt ,hebben in dit kader een eigen systematiek. Momenteel wordt het bestemmingsplan Landelijk Gebied geactualiseerd vanwege de wettelijk verplichte actualisatie in het kader van de nieuwe Wro, welke vereist dat bestemmingsplannen niet ouder zijn dan 10 jaar. Het bestemmingsplan landelijk gebied dateert uit 1988. In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan landelijk gebied worden voorstellen ontwikkeld om verbreding en multifunctionele landbouw mogelijk te maken, hetzij direct in het bestemmingsplan, hetzij via een uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid.

6.3. Subsidies en fiscale regelingen

Ook van groot belang voor de agrariërs die in het park hun positie willen bepalen, is uiteraard de vraag met welke vergoedingen, tegemoetkomingen en subsidies zij mogen en kunnen rekenen. De al besproken mogelijkheid om publieke investeringen te doen in de openbare parkstructuur is hiervoor in de eerste plaats van belang. Daarmee ontstaat duidelijkheid, ook op het financiële vlak, en weet de ondernemer waarmee hij kan rekenen ook bij de aanpassing van zijn bedrijf.

Europese subsidies

Wat betreft Europese subsidies bood het Europees Landbouwfonds voor Plattelandsontwikkeling (ELFPRO) goede mogelijkheden. Het was echter lange tijd onduidelijk hoe de toekomst van het Europese landbouwbeleid, ook na de huidige subsidieperiode tot 2013, vorm zou krijgen. De Europese Commissie heeft inmiddels in oktober 2011 de opzet van het hernieuwde landbouwbeleid bepaald. De uitgaven voor het landbouwbeleid blijven op het niveau van de huidige meerjarenbegroting. De verdeling tussen de landen zal naar verwachting wel aan verandering onderhevig zijn. Het systeem van directe inkomenssteun zal ook na 2013 de kern van het beleid vormen. Daarnaast ligt een accent op innovatie. De commissie wil initiatieven ondersteunen die ervoor zorgen dat economie en milieu hand in hand gaan, rekening houdend met de verschillende regionale karakteristieken. Waarbij extra inkomenssteun wordt verleend aan boeren, die zijn overgegaan op milieuvriendelijke bedrijfsvoering. Braaklegging van een deel van het land is daarbij voorwaarde. Een en ander zal zijn vertaling nog moeten vinden in nieuwe subsidieregelingen.

Conclusie is hoe dan ook dat er een goede kans is dat aan de projecten voor plattelandsontwikkeling een vervolg gegeven kan worden. De ruimte binnen de huidige subsidieregeling voor plattelandsontwikkeling is nog maar beperkt.

Regionale subsidies

Een regionale subsidie is de Subsidieregeling Landschapselementen, bedoeld voor de aanleg en het aanloopbeheer van streekeigen Noord-Hollandse landschapselementen tot maximaal 50% van de kosten tot een maximumbedrag van € 20.000.

De subsidieregeling Verbetering verkavelings-en infrastructuur kan worden benut voor het bekostigen van kavelruil en het realiseren van infrastructuur. De aanleg van infrastructuur wordt alleen gesubsidieerd indien daadwerkelijk een kavelruil plaatsvindt. Ervaring leert dat deze subsidie tevens kan worden aangewend voor de aanleg van recreatieve paden indien beargumenteerd kan worden dat daarmee de bereikbaarheid voor agrarisch ondernemers verbetert. De subsidie bedraagt 40 tot 100 % van de projectkosten afhankelijk van de rechtspersoon die de aanvraag indient. De subsidie betreft zowel proceskosten als uitvoeringskosten.

Fiscale regelingen

Verschillende fiscale aftrekmogelijkheden kunnen worden benut door particulieren en ondernemers die willen investeren in Park21, zoals de Natuurschoonwet (NSW), Milieu-investeringsaftrek (MIA), Willekeurige Afschrijving Milieu-investeringen (VAMIL) en Energie-investeringsaftrek (EIA).

De Natuurschoonwet biedt eigenaren, vruchtgebruikers en erfpachters van een landgoed onder bepaalde voorwaarden belastingvoordelen. De overige regelingen bieden belastingaftrek, rentevoordeel en liquiditeitsvoordeel bij de verduurzaming van het productieproces.

Een andere interessante fiscale regeling is de 'Catalogus groenblauwe diensten' is een overzicht van vergoedingen die overheden in Nederland mogen geven aan grondeigenaren die een groenblauwe dienst leveren. Deze diensten kunnen gaan over natuur en landschap, cultuurhistorie, recreatie of waterbeheer. De vergoedingen zijn gebonden aan een maximum om oneerlijke staatssteun te voorkomen. De Europese Commissie ziet hierop toe. De Catalogus groenblauwe diensten geeft per dienst aan wat dit maximum is.

Aanleg van de parklaag en het daarop volgende noodzakelijke beheer biedt openingen om hier afspraken over te maken. In het vervolg is advisering en begeleiding van belang om (agrarische) ondernemers in staat te stellen deze mogelijkheden ten volle te benutten.



Verbeelding agrarische transformatie

7. Conclusies haalbaarheid

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat Park21 als gebiedsontwikkeling voldoende haalbaar is, terwijl in het verdere proces kansen liggen die benut kunnen worden. Publieke financiering is beschikbaar om een belangrijk deel van de groene ruggengraat te realiseren, terwijl de mogelijkheden voor private ontwikkeling voldoende perspectief geven. Tegelijk blijft de haalbaarheid van het park een optelsom van kansen en bedreigingen, zoals deze in voorgaande hoofdstukken zijn beschreven.

In deze rapportage is de haalbaarheid van Park21 per thema beschreven, met uitzondering van deelgebied 1. De (on)mogelijkheden die in het voorgaande zijn genoemd, zijn verwerkt in de herziene Businesscase Park21, welke als geheime bijlage bij deze rapportage is gevoegd. Onderstaand wordt kort doorgenomen wat het bovenstaande voor de verschillende deelgebieden betekent, dus hoe de voortgang op de verschillende thema's van invloed is op de haalbaarheid van de verschillende deelgebieden.



Deelgebied 1: Sport en park

Deelgebied 1 van Park21 kent een sluitende exploitatie op basis van bijdragen uit de Reserve RIH, de grondopbrengsten uit het project Pioniers en de EFRO-subsidie, waarbij is aangenomen dat de ophoging in het gebied ten behoeve van de hoger gelegen parklaag wordt gerealiseerd met vrijgekomen grond uit gemeentelijke projecten. Besluitvorming met betrekking tot ontwerp en exploitatie over dit deelgebied volgt separaat aan deze rapportage.

Deelgebied 2: Recreatieplas en parkhart

In relatie met de technische en financiële haalbaarheid van deelgebied 2 zijn de conclusies die getrokken worden uit het lopende bodemonderzoek van belang. In de herziene Businesscase Park21 is gerekend met drie scenario's. Vóór besluitvorming in de raad moet duidelijk zijn van welk scenario kan worden uitgegaan.

Als de potentiële opbrengsten uit zandwinning conform de uitgangspunten van de Businesscase Park21 zijn, en daarbij ook de kosten van te nemen beheersmaatregelen binnen een redelijke marge liggen, is het vanuit financieel oogpunt opportuun om de plassen aan te leggen. Ervan uitgaande dat naast de gemeentelijke middelen uit het RIH ook de PASO-middelen kunnen worden ingezet, is de ontwikkeling van dit deelgebied financieel haalbaar, inclusief aanleg van de omgeving van de plassen.

De aanleg van één plas, in combinatie met bijvoorbeeld een golfterrein en openbaar parkareaal maakt de realisatie van dit deelgebied eveneens financieel haalbaar. Een andere optie bij eventuele tegenvallende opbrengsten is om, naast zandverkoop, aanvullende middelen van elders te betrekken. Gecombineerd met de PASO-middelen liggen hier kansen om de plas en omgeving als duurzaam watersysteem in te richten.

Het verkrijgen van een verklaring van geen bezwaar van het IVW is aandachtspunt, ingeval de zone van het LIB wordt opgerekt.

Deelgebied 3: Park, landbouw, intensieve recreatie

Deelgebied 3 is het gebied waar in het masterplan voornamelijk agrarische transformatie geprojecteerd is. Haalbaarheid van de transformatie van traditioneel agrarische percelen in agrarisch/recreatieve functies hangt af van het initiatief dat de agrarische ondernemers zelf nemen en kan niet worden afgedwongen. Onderzoek (productmarktcombinaties) wijst uit dat er goede kansen liggen voor de huidige agrariërs om te verbreden en of te transformeren. Belangrijk aandachtspunt voor de gemeente is de haalbaarheid in planologische zin te waarborgen c.q. te zorgen dat te actualiseren bestemmingsplannen ruimte bieden om daadwerkelijk te kunnen transformeren. Is aan deze voorwaarde voldaan, dan kan dit onderdeel van Park21 tot ontwikkeling komen, de overheid rest slecht een stimulerende en ondersteunende rol.

Voor die delen die binnen dit deelgebied tot de openbare parklaag worden gerekend, is de haalbaarheid afhankelijk van de financiële middelen die het project ter beschikking staan voor de verwerving, inrichting en beheer van het groen. In voorgaande hoofdstukken en in de herziene Businesscase Park21 is beschreven welke dit zijn. Voor dit deelgebied is de verwachting dat op korte termijn (binnen 5 jaar) het eerste deel van de parklaag kan worden verworven en ingericht, met de middelen waar met zekere waarschijnlijkheid over kan worden beschikt. Deze parklaag wordt zoveel als mogelijk tegen de randen van de stedelijke kernen aangelegd, zodat dit groen direct beleefbaar is. Vormgeven van de recreatieve routestructuur zal in overleg met initiatiefnemers op het gebied van agrarische transformatie worden vormgegeven.

Op de lange termijn (5 tot 15 jaar) zal ook het andere deel van de parklaag in dit deelgebied kunnen worden verworven en ingericht, mits in de toekomst voldoende woningbouw wordt gerealiseerd voor het genereren van voldoende groen voor rood bijdragen.

Deelgebied 4: Leisure, landschappelijke parkfunctie en verbrede landbouw

Haalbaarheid van deelgebied 4 is in grote mate vergelijkbaar met haalbaarheid van deelgebied 3 voor wat betreft de agrarische transformatie. De realisatie van de parklaag in dit deelgebied is afhankelijk van te genereren opbrengsten en subsidies. In geval overeenstemming wordt bereikt over beëindiging van het baggerdepot wordt hiermee op korte termijn al een aanvang gemaakt.

Onderscheidend element in dit deelgebied is dat een veel groter areaal voor leisure is voorzien.

Haalbaarheid van de ontwikkeling van leisure is afhankelijk van initiatieven uit de markt.

Geconcludeerd kan worden dat het perspectief van dit betreft goed is, zowel kwalitatief als kwantitatief. De onderscheidende kwaliteiten van Park21 (locatie en sterk parkconcept) maken dat Park21 op termijn op voldoende investeringen vanuit de markt kan rekenen. Een periode van 5 tot 10 jaar vanaf heden is een reële termijn om aan te houden. In de tussentijd kan selectie van partijen vorm krijgen.

Tot slot

Zoals in de inleiding gesteld, is doel van deze rapportage inzicht geven in de financiële haalbaarheid van Park21. Anno 2012 is de verwachting dat de financiële dekking voor het gehele project ook daadwerkelijk in de loop der jaren kan worden gerealiseerd. Op korte termijn zijn er voldoende

middelen beschikbaar voor deelgebied 1. Op middellange termijn kan deelgebied 2 in ontwikkeling komen en een eerste deel van de parklaag in deelgebied 3 aangelegd. Met als aanname dat naast de gemeentelijke ook de PASO middelen hiervoor kunnen worden ingezet. Voor de ontwikkeling van leisure zijn de signalen vanuit de markt dat het ontwikkelpotentieel groot is. Daarnaast heeft agrarische transformatie voldoende kansen, mits planologische mogelijkheden worden verruimd en zijn er voor de openbare parklaag voldoende alternatieve financieringen in zicht om uit te werken. Dat betekent wel dat we het voortouw moeten blijven nemen en ons gericht moeten inspannen om Park21 ook de komende jaren verder in ontwikkeling te brengen. Die inzet kan als een hefboom werken. Door de beweging die ontstaat in de markt en de stappen die worden gezet in het beleidsveld van groen en recreatie ontstaat een momentum voor Park21. Het blijft een proces van kansen pakken en kansen creëren. Zonder druk en energie vanuit de gemeente verliest het verhaal zijn kracht en wordt het project door de tijd ingehaald en door concurrerende ontwikkelingen. Het is nu tijd om de schouders eronder te zetten en te laten zien dat Park21 werkelijkheid wordt.

8. Vervolg

In geval de raad akkoord geeft om, conform het vastgestelde Masterplan, verder te gaan met de uitwerking en realisatie in deelprojecten van Park21, moet een reeks van activiteiten worden gecontinueerd en verder vormgegeven. Dit hoofdstuk geeft weer hoe het vervolg er dan uit komt te zien.

In het kader van de besluitvorming wordt aan de raad ook krediet voor het vervolg gevraagd. Het krediet heeft betrekking op de kosten ten behoeve van de verdere voorbereiding van het Park21 in de periode 2012, 2013 en begin 2014. Voor de ontwikkeling van de afzonderlijke deelgebieden en – projecten worden, in de lijn van de gekozen strategie, separaat financiële besluiten voorgelegd. Dat geldt in de eerste plaats voor deelgebied 1, met het sportpark voor de Pioniers, waarvoor parallel aan deze rapportage ontwerp en exploitatieopzet worden ingebracht. In geval overeenstemming wordt bereikt over beëindiging van het baggerdepot zal ook hiervoor, naast de overeenkomst gericht op beëindiging, een projectvoorstel worden uitgewerkt en voorgelegd. De voorstellen voor de overige deelgebieden volgen, afhankelijk van de beschikbaarheid van financiering en/of overeenstemming met private partijen.

8.1. Stakeholders

In de afgelopen fase en in de komende jaren is ten behoeve van de realisatie van Park21 een aantal stakeholders van bijzonder belang. In het proces van herijking van de haalbaarheid van Park21 zijn met name onderstaande partijen expliciet betrokken. In de komende periode dienen de contacten en samenwerking verder te worden uitgebouwd.

Agrarische ondernemers

De huidige grondgebruikers in het gebied staan voor een belangrijke keuze: op een of andere wijze meedoen met agrarische transformatie of het agrarisch bedrijf voortzetten op een plek waar meer ruimte is voor landbouwkundige gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden. Degenen die willen meedoen met de vormgeving van Park21 kunnen een belangrijke rol spelen bij de concrete inrichting en het beheer. In gesprekken met Agro Nova, Meerboeren en LTO zijn door hen enkele voorwaarden genoemd die vervuld moeten worden, zie hiervoor Hoofdstuk 6.

Schiphol

Schiphol is partner in één van de belangrijkste resterende groen- en recreatieprogramma's: Mainport en Groen. Provincie, gemeente en Schiphol trekken hierin gezamenlijk op om de doelstellingen te realiseren, ook waar het gaat om uitvoering van het PASO en dus het behoud van de daarvoor ter beschikking gestelde gelden. De doorloop van het programma Mainport en Groen was voorzien tot 2012. De vraag is, wat gebeurt daarna? De luchthaven blijft zich ontwikkelen. Wat is de verhouding tot de kwaliteit van het landschap, natuur en milieu?

Met Park21 ontstaat in de directe omgeving van Schiphol een grootschalig, toeristisch en recreatief interessant polder- en parklandschap. Park21 biedt functies en voorzieningen die ook voor passagiers van Schiphol aantrekkelijk zijn. Schiphol kan een belangrijke partner zijn bij de ontwikkeling van het park en functies in het park. Niet alleen waar het gaat om de leisure voorzieningen, maar bijvoorbeeld ook in relatie met de agrarische transformatie en de afzet van streekproducten. Park21 is een ontwikkeling van formaat, waarmee ook Schiphol kan laten zien dat het bijdraagt aan groen, het landschap en de milieudoelstellingen van de luchthaven. Wat dat laatste betreft is Park21 ook een locatie waar geëxperimenteerd kan worden met de verbouw van biobrandstoffen als olifantsgras en

oplossingen voor de ganzenproblematiek. Met Park21 kan Schiphol, waar het gaat om het thema groen en landschap, invulling geven aan de mainport gedachte.

In de gesprekken met vertegenwoordigers van Schiphol is positief gereageerd op het perspectief en de ontwikkeling van Park21. In december jl. zijn, tijdens het zogenaamde 'Schipholdiner', de plannen gepresenteerd en besproken met de directie van Schiphol. In de komende tijd wordt met de vertegenwoordigers van Schiphol aan de verschillende thema's een nadere invulling gegeven.

Provincie Noord-Holland

De provincie Noord Holland is een prioritaire partner, waarmee nauw wordt samengewerkt aan de duurzame ontwikkeling van Haarlemmermeer. In opdracht van de provincie levert de Dienst Landelijk Gebied (DLG) een belangrijke bijdrage aan het park. De provincie heeft aangegeven de inzet van DLG ook in 2012 te willen continueren. Met het wegvallen van de ILG-middelen voor de realisatie van Park21 is, zoals in H3 beschreven, de gezamenlijke inzet van provincie en gemeente noodzakelijk om de resterende middelen (PASO, Mainport en Groen, Nota Ruimte, ruilgronden) voor groen en recreatie te behouden. De gemeente heeft daarbij een centrale focus gelegd op Park21. Gesprekken op bestuurlijk niveau om deze inzet nader uit te werken worden in de komende maanden voortgezet. Het behoud van de PASO-middelen is in dat kader een prioriteit en de invulling van de PASO opgave, gekoppeld aan Park21, vormt een belangrijke factor voor het welslagen van de verdere ontwikkeling. Daarbij is de provincie tevens trekker van het inmiddels beëindigde project Westflank en initiatiefnemer voor vormgeving van een eventueel vervolg. Ook in dat kader is in de afgelopen periode de relatie tussen Park21 en de groen-blauwe opgave met betrekking tot de woningbouwontwikkeling gelegd. In de komende maanden wordt ook hieraan nadere invulling gegeven.

De inzet van de gemeente is om met de provincie de samenwerkingsafspraken en financiering voor de langere termijn vast te leggen.

Hoogheemraadschap

In de polder is, zoals ook gemarkeerd in de ontwerp structuurvisie Haarlemmermeer, de vormgeving van een klimaatbestendig watersysteem een belangrijk aandachtspunt. De principes voor seizoensberging zijn in het kader van het Westflankproject uitgewerkt. Het Masterplan Park21 scheidt de ruimte voor de introductie van een duurzaam watersysteem. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is de partner bij uitstek om hier in samenwerking verder vorm aan te geven.

Met de beëindiging van het project Westflank heeft, in overleg met de provincie en het Hoogheemraadschap, een eerste verkenning plaatsgevonden naar de mogelijkheden om de introductie van een duurzaam watersysteem te koppelen aan de ontwikkeling van Park21. Dit proces zal in de komende periode worden gecontinueerd.

Het bovenstaande is des te meer van belang gezien de twijfels van het Hoogheemraadschap bij de recreatieplas. Het feit dat deze om financiële redenen wordt vormgegeven als zandwinplas betekent, naast technische randvoorwaarden, dat de plas vanwege te handhaven waterpeilen geen bijdrage kan leveren aan een klimaatbestendig watersysteem. Het Hoogheemraadschap is, zoals beschreven in H4, nauw betrokken bij het nader onderzoek naar de recreatieplas. De gezamenlijke inzet maakt het noodzakelijk om daarnaast ook stappen te ondernemen waarmee de gezamenlijke doelstellingen worden waargemaakt.

De vraag die nu voorligt is hoe het Hoogheemraadschap goed en structureel kan worden aangehaakt. Het nader vormgeven van met name de publieke, maar ook de publiek-private samenwerking is een belangrijke opgave voor de komende periode.

Amsterdam en de metropoolregio

Park21 is door zijn schaal, omvang en de functies die het herbergt een metropolitaan park, een belangrijke schakel en focus in het landschap van de metropoolregio. Onder andere door de Amsterdam Tourism & Convention Board is geconstateerd dat er in de regio behoefte is aan leisurevoorzieningen zoals die in Park21 geprojecteerd zijn. Met dit bureau zijn gesprekken gevoerd en het park is gepresenteerd aan de deskundigen op het gebied van leisure en toerisme in de metropoolregio.

Ook uit de gesprekken met vertegenwoordigers van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de gemeente Amsterdam komt naar voren dat Park21 beschouwd wordt als een interessante ontwikkeling die kan bijdragen aan de kwaliteit en betekenis van de metropool. Tegelijk komt echter naar voren dat het nog ontbreekt aan visie en beleid op dit punt in het kader van de MRA. De contacten met de Stadsregio Amsterdam zijn in de afgelopen periode onvoldoende uitgewerkt. Hier liggen nog mogelijkheden, met name in relatie met de voor het park benodigde infrastructuur.

Rijk

Park21 is aangewezen als voorbeeldproject, met € 0,2 mln. subsidie in het kader van het programma Mooi Nederland. Een belangrijk deel van het park zou worden gerealiseerd met middelen uit het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG). Met de koerswijziging van het huidige kabinet zijn de kansen wat dit betreft gekeerd. Aan de andere kant past Park21 uitstekend in de omslag van het denken, zoals die zich al langer aftekende: van regulering naar regie, van uitvoering naar condities scheppen, van subsidiëring naar financiering met een belangrijker rol voor de agrarische sector. Beschikbaar stellen van middelen zal steeds meer gekoppeld worden aan de organisatie van de financiering en de samenwerking met derden. Het begin van verandering is vaak een terugtrekkende beweging. In dat proces kunnen, door te focussen en met een goed aanbod in te spelen op het uit te werken nieuwe beleid, kansen gecreëerd worden.

De veranderingen in de samenleving gaan snel. De netwerkstedeling oriënteert zich op verschillende niveaus, communicatie en sociale media wijzigen het sociale palet. Wonen, werken en vrije tijd vloeien in elkaar over. Ook hier werkt de crisis als katalysator. Maatschappelijk ondernemen is een trend. Dat vraagt om hierop georiënteerde projecten, die spraakmakend zijn en vooral in financiële zin goed zijn georganiseerd en gestructureerd.

In de relatie met het rijk is het hierdoor van groot belang Park21 als propositie te profileren. Actueel is wat dat betreft de Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer (SMASH). Park21 is in dit kader gepresenteerd en met de ambtelijke trekkers bij het rijk besproken. In alle gepresenteerde modellen kan het park vanzelfsprekend zijn plek innemen.

Park21 is tenslotte als project gepresenteerd op de door het ministerie EL&I georganiseerde en in december jl. gehouden kennisdag over financiering van het landschap.

8.2. Activiteiten

In hoofdzaak kunnen voor de volgende fase tot begin 2014 de onderstaande activiteiten onderscheiden worden, zie voor een samenvatting van deze activiteiten de tabel aan het einde van dit hoofdstuk.

Organisatie

- Park21 blijft in deze fase een gebiedsontwikkeling welke primair door de gemeente getrokken wordt. Deze rol zou binnen enige jaren wel moeten worden overgenomen dan wel aangevuld zijn door de provincie en enkele bij de ontwikkeling en beheer betrokken private partijen. Dit zal worden voorbereid en voor zover mogelijk vastgelegd.

- Wat betreft de toekomstige beheerorganisatie c.q. parkmanagementorganisatie is de vraag wat de rol van het Recreatieschap Spaarnwoude kan zijn en welke rollen de agrariërs in het gebied gaan vervullen. In het masterplan is hier reeds een voorzet voor gedaan.² Dit zal komende periode nader uitgewerkt moeten worden, zeker ook gezien het tot uitvoering komen van deelgebied 1.
- Uitgangspunt is dat het kwaliteitsteam Park21 de ontwikkeling blijft begeleiden als adviseur voor het projectmanagement en het gemeentebestuur. De selectie en aanstelling van een supervisor zal worden afgerond.
- Uit te werken mogelijkheden zijn daarnaast: het organiseren van grondstromen (grondbank) en het in Park21 organiseren en realiseren van CO2- en bomencompensatie.

Financiële strategie

Het realiseren van de dekking voor de noodzakelijke onrendabele investeringen is een belangrijke voorwaarde voor de verdere ontwikkeling van het park. Het gaat dan om het veilig stellen van de gereserveerde publieke middelen, het effectueren van bovenplanse bijdragen aan de ontwikkeling van het park, het voorbereiden en aanvragen van subsidies, en het verder uitwerken van fiscale mogelijkheden en private financiering.

- Aan de orde is de uitwerking van de financiële systematiek voor Park21, in relatie met publieke en private financiering, de fiscale problematiek en de verdere uitbouw van een organisatie voor Park21 waarin de verschillende bij ontwikkeling en beheer betrokken partijen een plek krijgen. De instelling van een gebiedsfonds is hiervoor een kansrijk instrument, waarvan effectiviteit, reikwijdte en vormgeving nader onderzocht zullen worden. Eventueel gevolgd door implementatie. Het uitwerken van financieringsconstructies in relatie tot initiatiefnemers is hierbij ook aan de orde.
- Essentieel voor Park21 is het creëren van voldoende, aantrekkelijke toegangen, zodat het park hecht verankerd is in de directe omgeving. Tegelijkertijd is er rond het park sprake van een aanzienlijke verzwaring van de infrastructuur. In het kader van deze ontwikkelingen dient de bereikbaarheid van het park verzekerd te worden, met name financieel dekking voor verbindingen van en naar het park is daarbij aandachtspunt. In de komende fase vraagt dit bijzondere aandacht.
- Voor de fietsinfrastructuur en verbindingen voor het langzaam verkeer onderzoeken we de mogelijkheden gebruik te maken van Europese subsidies en de subsidieregeling Infrastructuur van Stadsregio Amsterdam.
- Strategische grondverwerving is een belangrijk mechanisme om regie te kunnen voeren, sturing te kunnen geven en, uiteraard, delen van het park te kunnen ontwikkelen. Daarnaast kan grondruil worden geaccommodeerd. De rol van de provincie is in dit opzicht sterk gewijzigd, de gemeente heeft het voortouw. Desalniettemin is een goede afstemming tussen de betrokkenen een voorwaarde. Het voorbereiden en effectueren van verwervingen door publieke partijen (i.c. de gemeente) is in de volgende fase een belangrijke aandachtspunt.



² Masterplan Park21 §5.6, blz. 140

Ontwikkeling recreatieplas en omgeving

- Het onderzoek naar de technische en financiële haalbaarheid en uitwerking van de recreatieplas wordt afgerond, evenals het onderzoek naar de te nemen maatregelen in verband met vogelprotectie.
- Gebruik makend van de resultaten van de verschillende onderzoeken wordt in afstemming met de betrokken partijen, besluitvorming over de verdere ontwikkeling van het gebied waarin de recreatieplassen zijn gesitueerd, geïnitieerd.
- Vervolgens worden een Programma van Eisen voor het gebied opgesteld en een Milieu Effect Rapportage (MER) voorbereid. Besluitvorming over een concreet projectvoorstel zal dan ook aan de orde zijn.

Agrarische transformatie

- Een belangrijke onderdeel voor de volgende fase blijft het in contact brengen van de agrarische ondernemers met initiatiefnemers en het ondersteunen bij de ontwikkeling van initiatieven. Begeleiding van ondernemers, zowel individueel als collectief, is daarbij een voorwaarde voor succes. Steun betreft ook het verder in kaart brengen van de mogelijkheden, van zowel wat betreft de markt (doelgroepen en partijen), als financiering (subsidies, fiscale mogelijkheden).
- Aan het gemeentelijk loket en de zogenaamde ontwikkelfunctie (pilot) wordt verder vormgegeven. De projectorganisatie zoekt daarin samenwerking met andere instellingen en betrokkenen, zoals de Dienst Landelijke Gebied (DLG), de Task Force Multifunctionele Landbouw.
- Van belang is ook steun te geven aan de eigen organisatie van de agrariërs in dit proces, bijvoorbeeld aan boeren in het park die hebben aangegeven zich te willen organiseren in de agrarische (natuur)vereniging Agro Nova Park²¹. De samenwerking met de Meerboerenvereniging op het gebied van stimuleren en faciliteren van multifunctionele landbouw zetten we voort.
- Regulier overleg met de organisaties van agrariërs blijft een voorwaarde door verbetering van de samenwerking.
- In hoeverre in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan landelijk gebied voldoende ruimte voor agrarische transformatie kan worden opgenomen, zal worden afgewogen. Realisatie van de juiste juridisch planologische randvoorwaarden is een zeer belangrijke opgave voor de komende periode.
- Tegelijk willen we met agrariërs werken aan concrete initiatieven, tijdelijke activiteiten, evenementen en dergelijke in het parkgebied, zodat ook in de praktijk deze verandering te zien zal zijn.

Stimuleren en begeleiden leisure en commerciële recreatieve functies

- In het vervolg worden de gesprekken met geïnteresseerde (markt)partijen worden voortgezet en de mogelijkheden voor vestiging in het gebied verkend. De ontwikkeling en inpassing van de leisure moet in elk geval aan de criteria uit het masterplan voldoen³. Een voorwaarde om optimaal resultaat te bereiken is het volwaardig vormgeven van het proces van marketing, acquisitie en begeleiding.

³ Masterplan Park21 §3.3, blz. 70

- Het Masterplan geeft kaders voor ontwikkeling en laat zien welke ruimte voor initiatieven geboden wordt. Duidelijk moet zijn waar initiatiefnemers kunnen aankloppen en hoe initiatieven vervolgens verder gebracht en begeleid worden. Het draaiboek initiatieven (als bijlage bij het Masterplan Park21) geeft daar invulling aan. Essentieel is daarbij de aanwijzing van een accountmanager die als vast aanspreekpunt verantwoordelijk is voor de behandeling en begeleiding.



- De volgende stappen structureren het proces van selectie voor één of meerdere locaties:
 1. Uitwerken van een Haalbaarheidsonderzoek en Programma van Eisen.
 2. Vaststellen uitgangspunten en procedure voor het selectieproces.
 3. Uitvoeren selectieproces en politieke besluitvorming (intentieovereenkomst met partijen).
 4. Realiseren overeenkomsten (samenwerkingsovereenkomst, anterieure overeenkomst) met de betrokken partijen. Uitgangspunt bij realisatie is dat ten minste alle kosten voor verwerving, bouwrijp maken, ontsluiting, parkeren, landschappelijke inpassing, overgang spoor et cetera ten laste van de ontwikkeling kunnen worden gebracht. Inzet is in de betreffende contracten, in relatie met de te verwachten exploitatieresultaten op termijn, tevens bijdragen voor exploitatie en beheer van het park als geheel veilig te stellen.
 5. Planontwikkeling, voorbereiding van de uitvoering en juridisch planologische uitwerking in samenwerking met partijen.

Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid vraagt in de komende fase nadrukkelijk om een verdere uitwerking. Bij de ontwikkeling van het masterplan zijn de mogelijkheden verkend, de fase van toetsing van de haalbaarheid gaf geen ruimte die mogelijkheden verder uit te werken. Park21 draagt als voorziening op zich al bij aan duurzame kwaliteit in Haarlemmermeer, maar biedt ook tal van perspectieven om bij de verdere ontwikkeling invulling te geven aan het thema duurzaamheid. Hier liggen uitdagingen en kansen, ook in relatie met (Europese) subsidiëring.

- Het uit het onderzoek in het kader van het masterplan resulterende voorstel voor een 'smart grid' wordt verder uitgewerkt.
- De mogelijkheden van het park in het kader van energievoorziening (warmte-koude, zonne-energie, biomassa) worden verder verkend en omgezet in voorstellen voor ontwikkeling.
- De mogelijkheden van CO2 compensatie worden verder in kaart gebracht. Versterking van natuurwaarden en introductie van kringlopen zijn belangrijke thema's.
- Daarnaast is uiteraard het streven naar een klimaatbestendig watersysteem een belangrijke opgave. Hieraan wordt, ook in relatie met de ontwikkelingen in het westen van de polder, vorm gegeven in nauwe samenwerking met het Hoogheemraadschap.

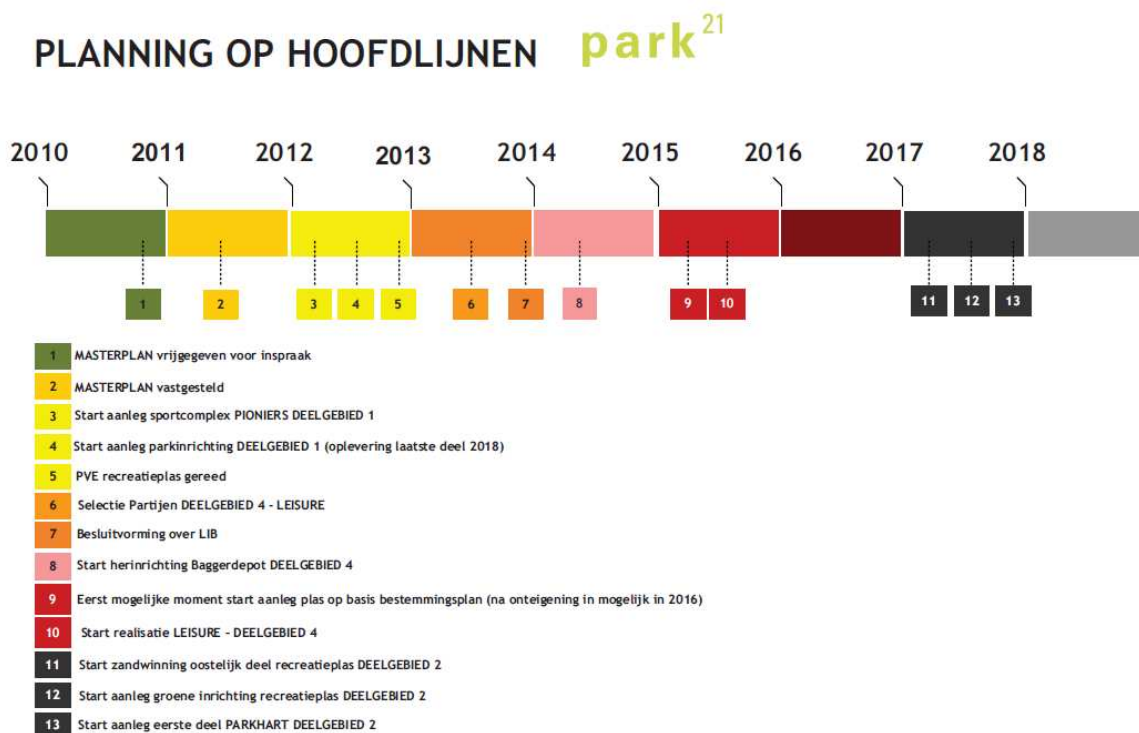
Fondsen werven, marketing, promotie, communicatie en participatie

Netwerken moeten worden uitgebouwd en lobbytrajecten vorm gegeven op alle niveaus om de propositie Park21 te verankeren, publieke en private financiering te genereren en maatschappelijke betrokkenheid te creëren.

- Essentieel voor de ontwikkeling van het park is het betrekken van mogelijke investeerders, particuliere initiatieven en andere overheden. Marketing richt zich in deze periode vooral op de partijen met wie we samen Park21 gaan ontwikkelen. Die partijen zijn anderzijds sterk medebepalend voor de identiteit van Park21. Verder uitwerken van 'het verhaal' van Park21, in dit krachtenveld, is in de komende fase een belangrijke opgave.
- Park21 is een majeure ontwikkeling op het gebied van leisure en toerisme, recreatie en groen in de randstad. Haarlemmermeer geeft vorm aan het metropolitane landschap. Daarvoor is betrokkenheid en steun van publieke en private partijen op regionaal, nationaal en Europees niveau onontbeerlijk. Tegelijk is Park21 een middel om Haarlemmermeer op de kaart te zetten. Voor de komende periode is de rol van Park21 in de bestuurlijke positionering van Haarlemmermeer een belangrijk aandachtspunt.
- We blijven ons inspannen ook in deze periode betrokkenen helder en duidelijk te informeren over de ontwikkeling van Park21. We willen de aandacht blijven vasthouden in dit langdurige project. Belangrijke betrokkenen zijn de agrariërs, andere ondernemers en bewoners in het gebied en omwonenden, maar daarnaast ook bewoners van de hele gemeente én de regio. We zetten daarvoor verschillende communicatiemiddelen in (website, nieuwsbrieven, bijeenkomsten, workshops, etc.)
- Daarnaast is in de fase van uitwerking de inzet mensen meer te betrekken bij de ontwikkeling van het park. Door mensen te laten nadenken over hun wensen voor Park21, kunnen we een park ontwikkelen dat beter aansluit bij hun behoeftes én versterken we betrokkenheid en affiniteit. Dit kan in de vorm van een klankbordgroep Park21.

Doorkijk planning

Onderstaand wordt een doorkijk op hoofdlijnen gegeven voor de totaalontwikkeling Park21:



<p>Park21: Vervolgwerkzaamheden</p> <p>Organisatie</p> <ul style="list-style-type: none"> Samenwerking en afstemming andere overheden Voorstel voor in te stellen beheerorganisatie / parkmanagementorganisatie Park21 Selectie en aanstelling supervisor en adviezen kwaliteitsteam Onderzoek haalbaarheid grondbank, indien haalbaar incl. voorstel voor oprichting
<p>Financiële strategie</p> <ul style="list-style-type: none"> Voorstel voor, voorbereiden en instellen van het fonds Park21 Verkennen kansrijke subsidies, voorbereiden en indienen aanvragen (Financiële) afspraken ontsluiting Park21 + bereikbaarheid (langzaamverkeer, auto, HOV) Strategisch verwerven Toets, bijstelling en uitwerking businesscase
<p>Ontwikkeling recreatieplas en omgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> Afronding (financiële) haalbaarheidsanalyse recreatieplas Rapportage vervolgonderzoek hydrologische effecten, waterkwaliteit, vogelprotectie en afstroom recreatieplas Afstemming publieke partijen over uitgangspunten ontwikkeling recreatieplas
<p>Vormgeving agrarische transformatie</p> <ul style="list-style-type: none"> Versterken regionaal netwerk in relatie tot verbrede landbouw in Park21 Inventarisatie fiscale kansen en subsidiemogelijkheden agrariërs Uitwerken pilot ontwikkelingsfunctie multifunctionele landbouw Ondersteuning en afstemming met agrarische belangenverenigingen Begeleiden initiatieven individuele agrariërs Verruiming mogelijkheden ikv van actualisatie bestemmingsplan landelijk gebied en begeleiden mbt juridisch/planologische kaders Afspraken met agrariërs m.b.t. aanleg en beheer parklaag
<p>Stimuleren en begeleiden (leisure) initiatieven</p> <ul style="list-style-type: none"> Implementatie draaiboek initiatieven, aanstellen accountmanager initiatieven Park21 Acquisitie richting marktpartijen Voorbereiden, uitwerking projectvoorstellen 3 à 4 grootschalige leisure initiatieven: <ul style="list-style-type: none"> Vormgeving en inrichting selectieproces leisurepartijen Uitwerken en begeleiden thematische invulling, ontwikkelstrategie, organisatie en exploitatie structuur per initiatief
<p>Duurzaamheid</p> <ul style="list-style-type: none"> Onderzoek en voorstel Smart Grid Onderzoek energievoorziening In kaart brengen mogelijkheden CO2 compensatie Voorbereiden voorstel + financiering klimaatbestendig watersysteem Park21 i.s.m. Hoogheemraadschap
<p>Fondsen werven, marketing, promotie, communicatie en participatie</p> <ul style="list-style-type: none"> Contacten, presentaties en afspraken strategische partners (Schiphol, financiële instellingen, MRA) Lobby, contacten en voorbereiding afspraken financiering publieke partijen Website, bewonersbrieven, e-mail nieuwsbrieven Perscontacten en publicaties Informatie- en participatie bijeenkomsten Workshops en programmareeksen gericht op specifieke doelgroepen Productie promotie- en marketingmateriaal Evenementen (2 à 3) in gebied Park21 Branding merk "Park21" + gebiedspromotie

BIJLAGE 1. GEBIEDSFONDS

Zoals in H3 beschreven is het gebiedsfonds een instrument om publieke en private middelen te bundelen en op deze wijze te markeren voor Park21. Ook is het een instrument om financiering (in de vorm van leningen) rond te krijgen en het mogelijk maken van revenuen terug te sluisen (revolverend fonds). Onderstaand wordt ingezoomd op de doelen, organisatie en constructie van een dergelijk fonds voor Park21.

Doel van gebiedsfonds Park21

Het doel van een gebiedsfonds Park21 kan als volgt worden omschreven:

1. het verzamelen en beheren van geld:
 - a. uit publieke en private bronnen (zoals provinciale subsidies, bijdragen uit gemeentelijk investeringsfonds/leges/OZB, sponsorgelden, goede doelen, legaten, uitgifte van obligaties, inning van ontwikkelbijdragen van commerciële exploitanten, rente van spaartegoeden). Als het project privaat kapitaal wil aantrekken, zal het een extern belegd moeten worden: private partijen investeren immers niet in een "overheidsfonds";
 - b. door het mogelijk maken van cofinanciering van bijvoorbeeld de Europese Unie;
 - c. door het aangaan van leningen tegen voordelig tarief ten behoeve van voorfinanciering van de groene ruggengraat;
2. het geld bestemmen voor:
 - a. het doen van investeringen in grondverwerving, inrichting én beheer ten behoeve van de realisering van de groene ruggengraat, zijnde het financieel onrendabele deel van Park21;
 - b. het verleiden en stimuleren van private partijen om te investeren in Park21 door het verstrekken van subsidies;
 - c. financiering van de inkoop van publieke en private gronden in of buiten het park (ruilgronden), via een grondfonds dat bij eventuele meerwaarde een afdracht realiseert t.b.v. het gebiedsfonds;
 - d. het beheer van de openbaar toegankelijke groene ruggengraat.

Het gebiedsfonds is een financieel vehikel dat geld verzamelt en uitgaven toetst op vooraf vastgestelde doelen. Het is niet een organisatie die verantwoordelijk is voor de beleidsmatige aansturing van de realisering of van het beheer van Park21. Wel zal het bestuur van het gebiedsfonds financiële beslissingen moeten nemen over inkomsten en uitgaven, die effect kunnen hebben op de uitvoering.

Activiteiten van een gebiedsfonds zijn de financiële acquisitie en promotie, het financieel beheer (inclusief verslaglegging), het opstellen van een meerjarenbegroting en het beoordelen van de activiteiten van het grondfonds.

Belangrijk is dat de publieke en private geldstromen verschillende voorwaarden kennen en daarom afzonderlijk verantwoord moeten worden. Publiek geld dient onder meer te voldoen aan regels voor staatssteun, openbare aanbesteding en aan de Comptabiliteitswet. Gecoördineerd inzetten van beide geldstromen is mogelijk, maar stelt wel eisen aan de vormgeving van het fonds.

Indien het publiek-private gebiedsfonds gelden beschikbaar stelt aan uitvoeringsdiensten van overheden ten behoeve van openbaar toegankelijk groen (een publieke taak), kan gebruik gemaakt worden van de BTW-compensatie.

Organisatie van gebiedsfonds Park21

Omdat er sprake is van publiek én privaat geld in het gebiedsfonds, ligt een publiekrechtelijke rechtsvorm (zoals een gemeenschappelijke regeling) niet voor de hand. Omdat het gebiedsfonds een maatschappelijk doel – i.c. realisering en beheer van de openbaar toegankelijke groene ruggengraat - nastreeft en geen winstoogmerk heeft, bieden een stichting of vereniging goede mogelijkheden.

Een stichting heeft daarbij de voorkeur, omdat het houden van algemene ledenvergaderingen proceskosten met zich brengt en tijd kost. Een stichting heeft bovendien het voordeel dat deze de ANBI-status kan verwerven, een Algemeen Nut Beogende Instelling. Voor donateurs en sponsors levert de ANBI-status fiscale voordelen op bij het doneren van geld. Het Nationaal Groenfonds kan helpen om dit bij de Belastingdienst te regelen. Bij de in Nederland bekende gebieds- of streekfondsen is de stichtingsvorm gebruikelijk.

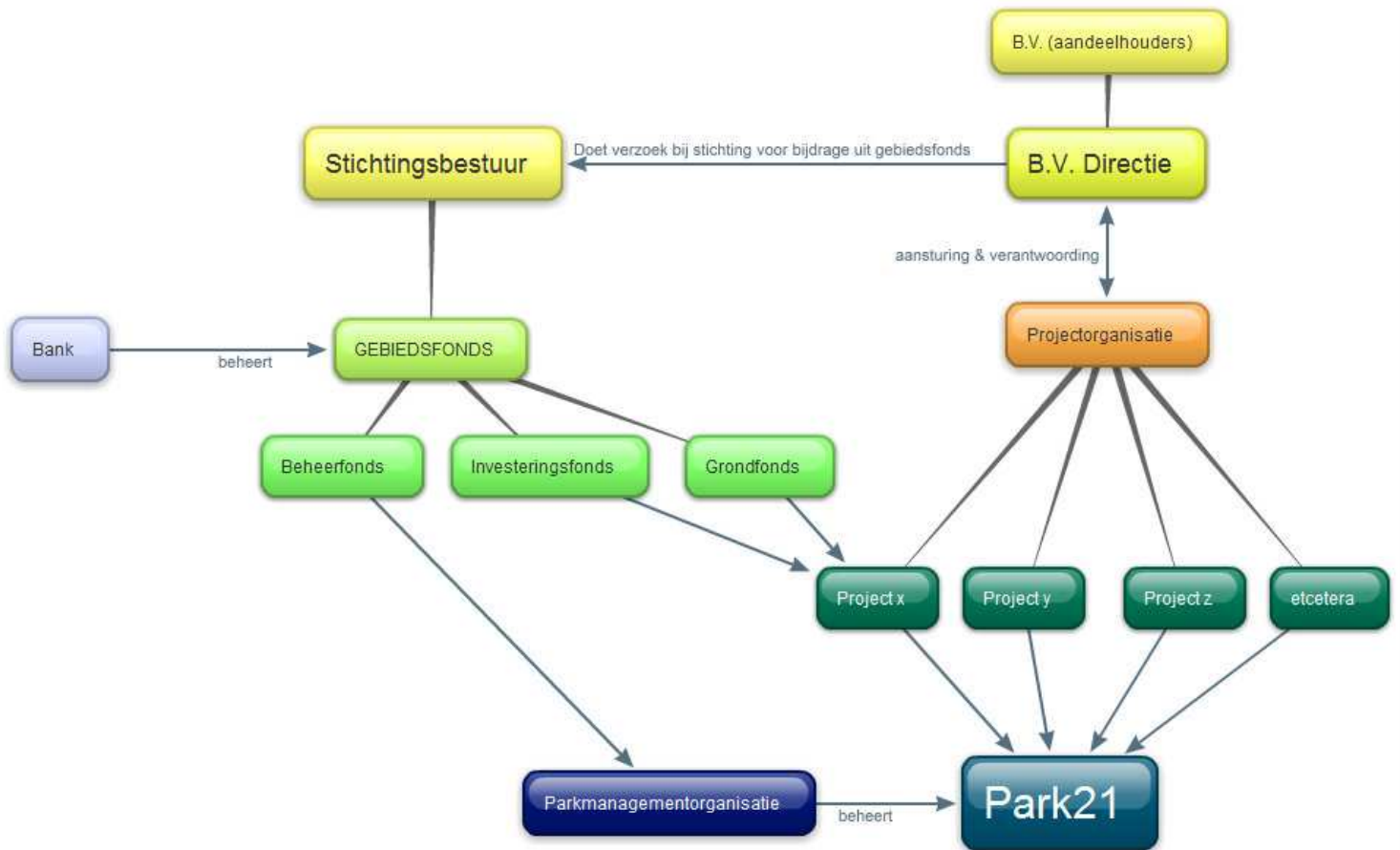
Het stichtingsbestuur kan bestaan uit:

- gemeente Haarlemmermeer
- provincie Noord-Holland
- vertegenwoordiger van private partijen
- vertegenwoordiger van gebruikers (“vrienden van Park21”)
- vertegenwoordigers van beheerorganisatie / parkmanagementorganisatie

De beherende bankinstelling en de projectmanager kunnen optreden als adviseur van de stichting.

Het is mogelijk dat een stichting een vennootschap (NV, BV, CV) opricht ter realisering van bijvoorbeeld een grondexploitatie voor Park21. Denkbaar is dat het gebiedsfonds Park21 met het stichtingsbestuur de rol vervult van stille vennoot (geldgever) in een CV-BV-combinatie. Een dergelijke combinatie wordt vaker gebruikt bij PPS-constructies.

Onderstaand een schematische weergave.



De voeding van het gebiedsfonds Park21

a. publiek geld

Het gaat hierbij om middelen van:

- Europa (EFRO, POP3, ESF, JESSICA)
- Rijk (SMASH/MIRT, natuurcompensatie voor rijksinfrastructuur, zoals rijkswegen, spoor of uitbreiding van Schiphol)
- provincie Noord-Holland, TWINH (PASO-middelen, BBL-gronden, andere groenmiddelen)
- gemeente (RIH, gemeentelijke gronden)

b. privaat geld

- middelen uit gronduitgifte
- middelen uit private ontwikkeling
- middelen uit private financiering (crowdfunding, aandelen, obligaties, donaties)

Organisatie van de realisering van Park21: aandeelhouderschap

Het is de kunst om de realisering van de groene ruggengraat van Park21 af te stemmen met de private investeringen en met de toekomstige gebruikers. Voorafgaand aan de realisatie zal het Masterplan Park21 door alle deelnemers als uitgangspunt voor de uitvoering moeten worden onderschreven. Een manier om private partijen en toekomstige gebruikers actief te betrekken bij de vormgeving van het park is het oprichten van een BV met een aandeelhoudersvergadering waarin zijn vertegenwoordigd:

- de overheidsorganisatie die zorg draagt voor de realisering van de groene ruggengraat (als vertegenwoordiger van de overheidsdoelen);

- een vertegenwoordiger van de grondeigenaren en private investeerders in het park die commercieel actief zijn;
- een vertegenwoordiger van de gebruikers (adviserend indien zonder financiële betrokkenheid in de BV, participierend indien de “vrienden van Park21” ook aandeelhouder zijn).

In feite gaat het in de BV over zeggenschap over de uitvoering van Park21. De aandeelhoudersvergadering van de BV kan bijvoorbeeld een besluit nemen over de prioritering van projecten. De aandeelhouders sturen gezamenlijk de uitvoeringsorganisatie van Park21 aan. De uitvoering geschiedt door de BV-directie (de projectmanager). Zeggenschap van de projectmanager in de CV kan worden gegeven door de BV ook een minderheidsaandeel in de CV te geven. Dan vertegenwoordigt hij/zij deze organisatie in het gebiedsfonds Park21.

BIJLAGE 2. ONDERZOEK PRODUCT MARKTCOMBINATIES

DLG-onderzoek in opdracht van de gemeente Haarlemmermeer, december 2010

In het Masterplan Park21 is een belangrijk deel van de opgave gewijd aan agrarische transformatie, te weten het middengebied (deelgebied 3) en het oostelijk deel van deelgebied 4. In het CLM-rapport over Park21 is een schets gegeven van de kansen en mogelijkheden van stadslandbouw in Park21. Mede op basis van dat rapport heeft de gemeente aangegeven nader onderzoek nodig te hebben in de vorm van een concrete marktverkenning voor dit gebied. Zij heeft in nauw overleg met de provincie Noord-Holland aan DLG opdracht gegeven om dit onderzoek uit te voeren. Het onderzoek is mogelijk gemaakt door de inzet van de provinciaal beschikbare "ILG uren". De opdracht was om op zoek te gaan naar kansrijke product/marktcombinaties door interviews met stakeholders in en om Park21.

Resultaten marktverkenning

Voor de marktverkenning zijn in totaal 37 partijen geïnterviewd:

- A. Algemene organisaties (14)
- B. Agrariërs (6)
- C. Ondernemers buiten Park21 (17)

Van alle gesprekken zijn door DLG verslagen gemaakt. Conform afspraak met de geïnterviewden zijn die vertrouwelijk.

A. Algemene organisaties (14)

Er zijn 14 instanties die in algemene zin hun visie hebben gegeven op de Agrarische Transformatie in Park21. Dit zijn dus geen ondernemers maar organisaties die op één of andere wijze een directe betrokkenheid hebben bij de agrarische transformatie in dit park:

- Rabobank Regio Schiphol e.o. (2 x)
- Kamer van Koophandel Haarlemmermeer
- Agro Nova
- Meerboeren
- Duinboeren (Noord-Brabant)
- Landzijde (bemiddelingsorganisatie regio Amsterdam zorg – agrarische sector)
- Gemeente/dagopvang
- Natuur & Milieu Centrum Haarlemmermeer
- Landmarkt (overdekte marktplaats met streekproducten)
- Concours hippique Haarlemmermeer
- Fagoed (bedrijf voor financiering van agrarisch onroerend goed)
- Taskforce Multifunctionele Landbouw
- Praedium (adviesbureau voor de "branding" van het buitengebied)
- Mensenland (adviesbureau voor inrichting en beheer van het landelijk gebied)

B. Agrariërs (6)

Er zijn 6 agrariërs geïnterviewd, waarvan 4 binnen Park21 en 2 buiten het parkgebied. Andere agrariërs zijn langs verschillende wegen benaderd (brief, telefonisch, via anderen) maar wensen op dit moment niet geïnterviewd te worden. Er zijn wel 15 – 17 agrariërs uit het parkgebied aangesloten bij Agro Nova, dus in potentie is er veel interesse, in aanmerking genomen dat zo'n 40 % van het parkgebied als Agrarische Transformatie is aangeduid. Aangenomen wordt dat de meeste agrariërs eerst een vervolgbesluit van de gemeenteraad over de haalbaarheid van Park21 afwachten, ook omdat het Rijk heeft besloten geen RodS-middelen meer beschikbaar te stellen.

C. Ondernemers buiten Park21 (17)

Er zijn 17 initiatiefnemers/ondernemers geïnterviewd die buiten het park zijn gelegen, en die op één of andere wijze kenbaar hebben gemaakt dat ze een onderneming willen starten in Park21. Omwille van de privacy zijn geen namen vermeld maar is hieronder aangegeven welke activiteiten zijn voorgedragen.

Onderstaand zijn de aard van de ondernemingen opgesomd, geclusterd naar thema's. Daarachter is vermeld wat het resultaat is van de interviews. Hierbij zijn de volgende criteria gehanteerd:

- Heeft de ondernemer reeds praktische ervaring met het beoogde initiatief.
- Is er een doordachte visie c.q. bedrijfsplan met een marktverkenning
- Is er zicht op de benodigde investeringen
- Is er naar verwachting voldoende investeringskapitaal (eigen vermogen c.q. vreemd vermogen).

Outdoor Adventure	+
Mountainbiken	+
Landzeilen	+
Footgolf	-
Indoor/Outdoor speelpark	+
Geitenhouderij	+
Schaapskudde	?
Biologische eieren	+
Brouwgraanteelt	+
Kinderspeelplek	-
Speelpark	-
Vis- en kweekvijvers	?
Hippisch Centrum	+
Ruitersportwinkel	+
Hoefsmid	+
Kunstcentrum	?
Holland Garden/tuincentrum	?
Energieteelten	+

+ = kansrijk, verder uitwerken

? = nader onderzoek nodig voordat oordeel gegeven kan worden

- = niet geschikt

Voor de financiële haalbaarheid is het belangrijk dat er meerdere mogelijkheden zijn om beschikkingsmacht over de grond te verkrijgen. Verwerven van grond door externe ondernemers vormen – zo dat al mogelijk is – veelal een te grote investering. Andere vormen zoals pacht, huur, sale & leaseback kunnen de haalbaarheid aanzienlijk vergroten.

Deals tussen grondeigenaren, grondgebruikers en externe ondernemers zullen daarom nodig zijn om nieuwe initiatieven tot stand te brengen.

Dikwijls is gesuggereerd dat subsidies de exploitaties sluitend zouden kunnen maken. Dat kan echter alleen in geval van innovatie bijdragen of andere specifieke stimuleringsbijdragen zoals marktonderzoeken, e.d. Rechtstreekse bijdragen zijn niet mogelijk omdat dit tot onrechtmatige staatsteun zou leiden en oneerlijke concurrentie tot gevolg heeft.

Kansrijke product/marktcombinaties

Op basis van de marktverkenning zijn conclusies getrokken over de meest kansrijke product/marktcombinaties die specifiek in Park21 gerealiseerd kunnen worden. Géén concepten die vanachter het bureau zijn bedacht, maar bedrijfsplannen die door ondernemers op tafel zijn gelegd! Daar waar zowel agrariërs én ondernemers buiten het park én de Rabobank hebben aangegeven een markt te zien voor nieuwe producten, is de conclusie getrokken dat daar een kans ligt voor nieuwe product/marktcombinaties. Het resultaat is dat kansrijke product/marktcombinaties volgens DLG gezien worden voor:

1. Paardensport landgoed
2. Indoor & outdoor adventure
3. Streekproducten
4. Biomassa/energieteelt
5. Gastvrijheidseconomie
6. Zorg en kinderopvang

1. Paardensport Landgoed

Park21 ligt midden tussen 2 stedelijke agglomeraties en in de nabijheid van Schiphol. Hier ligt een uitgelezen kans om in een parkachtige structuur met tal van recreatieve - en toeristische voorzieningen ook een paardensportvoorziening te realiseren. De voorziening kan uitgroeien tot een volwaardig landgoed, daarom spreken we van een Paardensport Landgoed.

Opbouw in fasen

De ruiters kunnen gebruik maken van de nieuwe routestructuren in het Park waarbij ze kunnen kiezen uit verschillende pleisterplaatsen die gerealiseerd worden, waarbij ook horeca-voorzieningen zijn opgenomen. Het landgoed wordt niet in één grote mega-investering ontwikkeld, maar in verschillende groeifasen, waarbij nadrukkelijk wordt aangesloten bij de wensen vanuit de recreatieve – en toeristische markt.

Als eerste wordt een manege met paardenweide ontwikkeld. De ruiterroutes passen in de groenstructuur die in het park worden gerealiseerd, maar kunnen ook over landbouwgrond gaan, waarbij de eigenaar/gebruiker een vergoeding ontvangt. Gezorgd wordt voor een goede scheiding tussen ruiterspaden en wandel/fietspaden, ter voorkoming van ongelukken. Naast paden voor ruiters komt er ook een route voor de paardenmensport inclusief hindernissenbaan met waterpartijen en heuvels.

In de volgende fase worden de mogelijkheden voor diverse opleidingen gecreëerd. Daardoor ontstaat een verdere diversificatie aan voorzieningen. En als sluitstuk worden wedstrijdvoorzieningen ontwikkeld. Het landgoed is daarmee niet alleen aantrekkelijk voor paardensportliefhebbers maar ook voor het algemene publiek. Regelmatig worden evenementen georganiseerd. Dat varieert van ponyrijden voor gehandicapten tot het jaarlijks terugkerende Concours Hippique. Vanwege deze soms grootschalige publieksevenementen is het Paardensport Landgoed gesitueerd nabij één van de grotere parkeervoorzieningen.

Horeca

Op het landgoed zijn ook een bar en een restaurant gevestigd. Vanachter het glas is er rechtstreeks zicht op de binnenbak, waar dressuuroefeningen en/of wedstrijden worden gehouden. Door de combinatie met de paardensport heeft de horecagelegenheid een geheel eigen sfeer en ambiance die zich onderscheidt van de andere horeca voorzieningen in het Park e.o.

Winkel en hoefsmid

Ook bevindt zich op het landgoed een winkel waar men terecht kan voor alle artikelen die rechtsreeks verband houden met de paardensport.

En een eindje verderop heeft de hoefsmid zijn ambachtelijke bedrijf dat ook veel bezoekers trekt. Het bestaat uit een eigen erf (vanwege gezondheidsrisico's), een kleinschalig pension om de paarden enkele dagen te verzorgen en een oefenwei om het nieuwe "schoeisel" te testen.

Verblijfsaccommodatie

Naarmate het Landgoed uitgroeit tot een volwaardige voorziening groeit ook de behoefte aan een verblijfsaccommodatie. Vooral tijdens wedstrijden in het weekend komen ruiters vanuit het hele land naar het Park en is er behoefte aan verblijfsmogelijkheden vlakbij het paardensportcentrum. De verblijven kunnen zowel een hotel- als vakantiewoningen omvatten. En ze worden niet alleen benut tijdens wedstrijddagen en andere evenementen, maar ook voor paardenvakantieweken voor particulieren.

2. Indoor & Outdoor Adventure

De Haarlemmermeer wordt gekenmerkt door een relatief jonge bewonerspopulatie. Bij deze leeftijdsgroepen bestaat een relatief grote behoefte aan sport, spel en buitenactiviteiten.

Poldersporten, wateradventures, mountainbiken, landzeilen en een speel- en avonturenpark; het zijn allemaal voorzieningen waaraan in deze stedelijke agglomeratie behoefte bestaat. Dat blijkt uit de gesprekken die zijn gevoerd met zowel agrarische ondernemers in Park 21 als met marktpartijen buiten het park.

Kansrijk omdat op de locatie een uniek product aangeboden kan worden, in de omgeving een beperkt aanbod aanwezig is en de ligging van Park 21 binnen een verstedelijkt gebied garant staat voor een omvangrijke vraag. De combinatie met andere (agrarische) activiteiten op bestaande en nieuwe bedrijven biedt een goed uitgangspunt voor een gedifferentieerd aanbod op maat voor verschillende doelgroepen zoals bedrijven, scholen en gezinnen.

In- & Outdoor is gericht op een combinatie van fysieke en emotionele beleving. Deze ervaringen worden met het in groepsverband uitoefenen van de activiteiten makkelijk gedeeld. Door je in beweging te zetten ontmoet je elkaar. In Park21 kunnen deze activiteiten verspreid over het gele gebied een plek krijgen. De afwisseling tussen sporten met een hoog adrenaline gehalte, de rustige en natuurlijke sfeer in de parklaag en de beleving van de herkenbare agrarische identiteit op de bedrijven maken het verblijf in het park tot een unieke belevenis.

De koppeling van Indoor & Outdooractiviteiten met een horecavoorziening is een belangrijke voorwaarde voor een rendabele exploitatie. Het gaat dan niet om een doorsnee horecavoorziening maar om een gelegenheid waar de outdoorsfeer op unieke wijze ervaren wordt. De horeca voorziening is naar een hoger plan getrokken, bijvoorbeeld met veel glas, een groot overdekt terras, natuurlijke materialen en grote tafels en banken. Na de outdoor activiteiten kunnen de deelnemers nog eens nagenieten.

Om samenwerking met nieuwe ondernemingen en bestaande (agrarische) bedrijven ruimtelijk in te passen en de natuurlijke samenhang tussen landschap en activiteit te borgen is slim ontwerpen en inrichten van het park, waarbij ondernemers en gemeente nauw samenwerken, een must. Uitgangspunt is het "ondernemend ontwerpen" ook wel aangeduid met "Tekenen/Rekenen". Een ontwerp is pas levensvatbaar als het technisch uitvoerbaar is binnen de financiële mogelijkheden die voornamelijk gegenereerd worden uit commerciële opbrengsten en/of publieke investeringen.

Indien gronden aangekocht moeten worden door de initiatiefnemer ontstaat een te grote druk op de exploitatie. Een samenwerking met agrarische grondeigenaren/gebruikers tegen een nader te bepalen vergoeding in de vorm van pacht of huur (langjarig) kan hiervoor een uitkomst bieden. De ontwikkeling

van outdoor-bedrijven zal gefaseerd plaatsvinden waarbij gedurende een traject van enkele jaren de activiteiten worden uitgebouwd. Hierdoor kunnen investeringen (en risico's) worden gespreid.

3. Streekproducten

Markt

De laatste tijd mag alles omtrent (gezonde) voeding, voedsel en waar dat vandaan komt zich verheugen in een warme belangstelling. Je kunt geen krant openslaan, de TV niet aanzetten of er is wel een interview met een bekende kok, een voedingsdeskundige of kookprogramma. Consumenten willen weten waar hun voedsel vandaan komt en op welke wijze het tot stand is gekomen. "De liefde van de stad voor het platteland gaat door de maag".

Bij zorginstellingen en ziekenhuizen groeit de interesse voor biologische en streekgebonden ingrediënten op hun menu. Logistiek, distributie en kosten zijn daarbij enkele van de hot issues. Ruim 200 zorginstellingen in Brabant besteedden in het kader van de Week van de Smaak (1 tot en met 8 oktober 2011) extra aandacht aan hun maaltijden.

Het project 'Een Mooie Maaltijd in Brabant' richt zich op een structurele verbetering van de maaltijd in zorginstellingen. Daarvoor worden streekgebonden en biologische producten gebruikt en aandacht besteed aan de ambiance. Het project laat zien hoe voedingsdiensten een meerwaarde kunnen zijn voor zowel zorginstelling als cliënt, patiënt of bewoner.

Trendwatcher Adjiedj Bakas presenteerde onlangs zijn trends voor 2012 op het gebied van eten, drinken en horeca. Hij wijst op de toenemende belangstelling voor ambachtelijk bereide producten en streekproducten, minder zout en meer aandacht voor smaak, de gezonde take-away en het gebruik van apps voor het vinden van producten en recepten. In 2012 gaan mensen meer voor kwaliteit en ambachtelijk eten. Mensen gaan steeds vaker thuis aan de slag in de keuken en laten de horeca meer links liggen. Er komt ook een grotere vraag naar gezond eten; de Nederlander is zich steeds meer bewust van wat hij in zijn mond stopt. Dit feit gecombineerd met de campagnes zoals die van de Consumentenbond, zal consumenten in 2012 nog bewuster maken van het belang om minder zout, suiker en verzadigd vet te eten.

Product

Streekproducten kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het aantrekken van consumenten in Park 21. (Zie beschrijving van de product/marktcombinatie "Gastvrijheidseconomie"). Niet met monoculturen, maar met kleine percelen van verschillende gewassen. Daardoor neemt de Biodiversiteit op de akkers en de boerenerven toe en het gevarieerde landschap dat daardoor ontstaat maakt de omgeving en het boerenerv extra interessant voor recreanten en bezoekers.

De ondernemers produceren meerdere mooie producten op een diervriendelijke – en natuurvriendelijke manier, vooral gericht op lokale afnemers. De groei van het bedrijf wordt gerealiseerd door een steeds betere kwaliteit te leveren en daar een goede prijs voor te vragen. Doordat de distributieketen wordt verkort kan bij een marktconforme prijs een hogere vergoeding aan de boer worden gerealiseerd.

Bij zo'n aanpak produceert de ondernemer veel meer voor de lokale behoefte van bijvoorbeeld de horeca, de slager, de bakker, de groenteman en misschien ook de supermarkt. Er ontstaat een breed aanbod van kwaliteitsproducten en een goede communicatie met afnemers en de consument. Bezoekers uit de stad en scholieren komen naar Park 21 om te zien hoe alles groeit en bloeit. Daarmee worden ook kansen gecreëerd voor horeca, voor producten uit het gebied en voor dagrecreatie. Op allerlei manieren kunnen er arrangementen gemaakt worden die meer nadruk leggen op de beleving van Park 21. Denkbaar is dat Park 21 producten een geregistreerde merknaam wordt waaronder de producten op de markt worden gebracht.

Een interessant concept voor vermarkten van streekproducten is Landmarkt.

Landmarkt is een overdekte marktplaats voor dagelijkse boodschappen met lekker en goed eten voor iedereen. Zij selecteren zelf de beste producten, zoveel mogelijk direct van boeren en producenten. Hierdoor kunnen zij de lekkerste producten verkopen tegen concurrerende prijzen. Landmarkt heeft de ambitie om de komende jaren stevig te groeien. De tweede vestiging in Apeldoorn opent begin volgend jaar haar deuren.

Uit de verkennende gesprekken met ondernemers voor product/marktcombinaties blijkt interesse voor investeren in streekproducten. Een kansrijk initiatief is het Rondeel-ei. De ondernemer kan het bedrijf verbreden met allerlei functies, zoals educatie, stadslandbouw, kinderboerderij, huisverkoop, verwerking, organiseren van kookworkshops, vergaderen/ontvangstruimte, horeca etc. Het Rondeel draagt bij aan een verbinding tussen burger en duurzame voedselproductie en het vergroot de diversiteit van rendabele agrarische activiteiten in Park 21 die heel goed te combineren zijn met andere maatschappelijke functies.

Een ander voorbeeld vormen brouwgranen, waarbij boeren gerst, tarwe of spelt produceren. Bij gerst is een moutproces vereist. Dat zou kunnen plaatsvinden op de boerderij. Extra verdiensten voor de agrariër en interessant voor de bezoekers. Bij een verdere groei is het op termijn mogelijk om een kleinschalige brouwerij in het park op te richten.

Ook vleesproducten zijn een goede mogelijkheid. Melk en vlees van schapen en geiten, en rundvlees zijn initiatieven die kansrijk zijn. Bovendien verlevendigt de aanwezigheid van grazers in het gebied de belevingswaarde.

4. Biomassa/energieteelt

In de aanlegroute van Schiphol boven Park21 – maar ook in andere delen van de Haarlemmermeer - bestaat de unieke gelegenheid om 3 onderwerpen met elkaar te combineren:

- a. vliegveiligheid (ganzenproblematiek)
- b. energievoorziening van Schiphol uit biomassa (doel = 20% in 2020)
- c. duurzame akkerbouw in de Haarlemmermeer (vierde gewas).

Vliegveiligheid

De urgentie van vliegveiligheid neemt toe met het stijgen van het aantal vliegtuigen en het aantal ganzen in een ruime straal rond Schiphol. De kosten die het Ministerie van I&M en Schiphol gezamenlijk maken voor ganzenbestrijding (in de vorm van schadevergoeding van € 800,- per ha aan boeren voor o.m. het oogsten van onrijp graan), zullen toenemen bij stijgende graanprijzen en een groter aantal hectares binnen 6 km rond de landingsbanen. Dit is geen houdbaar systeem en zal in 2012 ook niet in deze vorm worden voortgezet. De vraag is of een verschuiving denkbaar is van een systeem van vergoedingen naar een systeem van waardecreatie en duurzame akkerbouw rond Schiphol.

Energievoorziening van Schiphol uit biomassa

Discussie rond de verduurzaming van de luchthaven Schiphol heeft geleid tot de oprichting van the Grounds in 2010. Dit is een samenwerking van Schiphol met TU Delft, Wageningen UR en bedrijven als Imtech. Om groene innovaties werkbaar te maken in de praktijk zijn de Testing Grounds gerealiseerd met o.m. een algeninstallatie voor waterzuivering i.v.m. antivriesmiddelen voor vliegtuigen. Nu wordt gedacht aan een installatie voor warmtekrachtkoppeling en/of biovergisting voor de eigen energievoorziening. Het doel van Schiphol is om in 2020 de energiebehoefte voor 20% te halen uit biomassa. Het idee is bij the Grounds ontstaan om de teelt van energiegewassen te combineren met het onaantrekkelijk maken van omliggend akkerbouwgebied voor ganzen.

Duurzame akkerbouw in de Haarlemmermeer (vierde gewas)

Het telen van energiegewassen in Nederland is o.m. door de hoge grondprijzen nauwelijks van de grond gekomen. Door nieuwe technieken van bioraffinage is het echter inmiddels mogelijk uit energiegewassen ook bioplastics en biobrandstof te maken. Het betreft een bewezen techniek met hoge financiële opbrengstmogelijkheden, mits het in grote volumes verwerkt kan worden en er ketenafspraken voor tenminste 10 jaar worden gemaakt. Gesproken wordt over een verdubbeling van het gangbare opbrengstsaldo per hectare akkerbouw.

Olifantsgras

De teelt die het meest in aanmerking komt voor een combinatie van de drie groene doelen, betreft olifantsgras. Dit is een gewas van 4 m. hoog, dat gedurende 20 jaar elk jaar in maart wordt geoogst en een droge stofgehalte heeft van 80-85% (vergelijkbaar met hout). Het gewas heeft nauwelijks kunstmest en bestrijdingsmiddelen nodig en groeit ook bij verzilt grondwater. Omdat er weinig te foerageren valt, wordt verwacht dat ganzen er niet in voorkomen. Eén van de Meerboeren (dhr. G. Petrie) heeft in 2009 als proef reeds 1 hectare olifantsgras gepoot en heeft bewezen dat het in de Haarlemmermeer goed groeit. Het betreft een steriele variëteit van *Miscanthus* die zich vermeerdert d.m.v. wortelstokken (wortelgroei 50 à 60 cm. onder maaiveld).

Opschalingsproef Olifantsgras

Olifantsgras past niet in de gangbare wisselteelt voor akkerbouw. Dat maakt dat een omschakeling van het gangbare akkerbouwbedrijf naar olifantsgras voor veel akkerbouwers nogal heftig is en niet vanzelf tot stand komt. Niet alleen heeft een boer het eerste jaar geen inkomsten, hij wil ook zeker weten dat hij de komende 10 à 20 jaar een goed inkomen uit een meerjarig gewas kan halen. Om dit d.m.v. een praktijkvoorbeeld te laten zien is een proef op enige schaal gewenst. De afzet van olifantsgras moet worden afgesproken met Wageningen UR.

In de proef gaat het niet alleen om opschaling t.b.v. verwerking voor een warmtekrachtcentrale en bioraffinage, maar ook om onderzoek naar ganzenreductie en de maatschappelijke acceptatie van grootschalige teelt van olifantsgras i.v.m. vermindering van de landschappelijke openheid van de polder. Dit vraagt om een goed landschapsontwerp. Er kunnen landschappelijke 'kamers' of schermen van Olifantsgras aangeplant worden in plaats van beplanting met bomen en struiken. Ook kan gedacht worden aan een doolhof in het Olifantsgras.

Green Deal

Om de opschalingsproef te doen slagen is op 13 december 2011 een Green Deal getekend tussen Wageningen UR, een drietal boeren uit de Haarlemmermeer, en de ministeries van EL&I en I&M. The Grounds van Schiphol (een innovatieonderdeel) werkt mee. Het ministerie van EL&I zet zich in voor een economie die voor zijn energie en materialen niet meer afhankelijk is van fossiele brandstoffen. Het ministerie van I&M is betrokken i.v.m. de vliegveiligheid.

5. Gastvrijheidseconomie: tuinen, exclusieve horeca en kunst

Het ontvangen van gasten kan een stuwende sociaaleconomische motor zijn van een vrijetijdslandschap: de gastvrijheidseconomie (Arthur Helling, Recron, lezing voor provincie Noord-Holland op 7 okt. 2011). Voor een op de gastvrijheidseconomie georiënteerde Product/marktcombinatie in Park21 is alleen een bijzondere combinatie concurrerend met mogelijkheden in de omgeving. Er is al zoveel rond Amsterdam. Die combinatie is te vinden in tuinen, horeca, streekproducten en kunst. De polder van Park21 biedt de unieke mogelijkheid om een geheel nieuwe plek te creëren.

Tuinen

Er is op dit moment in deelgebied 1 van Park21 (oostelijk deel van toekomstig sportcomplex van de Pioniers) een bestaand tuincentrum (Groenrijk). Naar verluidt heeft dit centrum (nog) geen heldere visie op de eigen toekomstige ontwikkeling op deze plek in Park21, maar zijn er wel ideeën om

samenwerking te zoeken met Landmarkt voor streekproducten. Daarnaast was er in het verleden belangstelling van Intratuin bij Cruquius voor een Holland Garden in Park21. Deze initiatiefnemer ziet echter te weinig commercieel haalbare mogelijkheden in Park21.

Beiden zijn dus mogelijk geïnteresseerd in de aanleg van bijzondere tuinen, maar niet als zelfstandig exploitant ervan. Een combinatie van tuinen met exclusieve horeca op basis van streekproducten in een kunstzinnige entourage kan mogelijkheden bieden voor een sluitende exploitatie. Dit is eigenlijk een bijzonder type van projectontwikkeling, die niet zou moeten starten vanuit tuinontwikkeling maar bijvoorbeeld vanuit een ondernemende chef-kok of een particulier kunstinitiatief.

Horeca met een ster

Zakenlieden uit het gebied rond Schiphol moeten op dit moment – naar informatie van de regionale Rabobank Schiphol e.o. - de polder uit voor een echt exclusieve eetgelegenheid. Het zou een aanwinst voor de Haarlemmermeer zijn als een restaurant met Michelinster(ren) in een 21^e-eeuws gebouw met een 21^e-eeuwse tuin gerealiseerd kan worden. Een dergelijke gelegenheid wordt pas een attractie als er aandacht is voor goede architectuur in een mooi tuinenlandschap. De situering moet immers bijzonder en exclusief zijn. Denk aan een combinatie van een Japanse/ Hollandse/ Engelse/ Franse tuin met kunst/cultuur en gastronomie die voor een belangrijk deel is gebaseerd op streekproducten.

Exclusieve koks doen steeds meer met streekproducten en een eigen kruidentuin. Dat onderdeel kan in de polder in samenwerking met de boeren nog verder ontwikkeld worden. Een voorbeeld hiervan is in de Haarlemmermeer te zien bij de Olmenhorst/Buurderij en bij bedrijf De Vogel (noten en kleinfruit). Ook de herintroductie van vleesvee en een gemengd bedrijf in de polder past hierbij. Zowel de Kamer van Koophandel als de regionale Rabobank zien hierin marktkansen.

Kunst

Ook voegt kunst iets toe aan de gastvrijheidseconomie. In de kunstwereld is er een toenemende aandacht voor nalatenschappen van overleden kunstenaars. Nabestaanden weten vaak niet goed raad met de kunstproducten van een overleden ouder en hopen die voor het nageslacht te kunnen bewaren. Vaak heeft niet alles de kwaliteit om verkocht te worden of tentoongesteld in musea. Soms wordt dan een stichting opgericht, maar daarmee is er nog geen mogelijkheid tot opslag en expositie van de kunstwerken. Voor grotere beeldhouwwerken is een buitenexpositieruimte in een tuin gewenst, voor andere kunstwerken is een gebouw nodig. Er is voor Park21 bv. een idee voor een zonnwijzerhuis ingediend voor de beelden van de onlangs overleden beeldhouwer Hein Mader. Toevoeging van werken van andere kunstenaars is interessant, omdat wisselende tentoonstellingen een groter publiek trekken.

Landgoed als voorbeeld

Een voorbeeld van de realisering van een beeldentuin op een voormalige boerderij is Landgoed Anningahof. Dit is een beeldenpark met een grootte van 5,7 ha gelegen aan de rand van Zwolle. Vanuit een geheel particulier initiatief (boerenzoon Hip Anninga) is in 2001 de transformatie van weiland naar beeldenpark begonnen. In 2004 is het park voor het eerst geopend voor bezoekers en staat het tot op heden op eigen benen, ook financieel. Het park heeft jaarlijks een unieke, wisselende, beeldencollectie van beelden die in consignatie (gerechtelijke bewaargeving) zijn gegeven. Getracht wordt een breed assortiment (stijlen, materialen, grootte, aantal, enz.) aan beelden te laten zien, opdat een goed inzicht kan worden verkregen in de ontwikkeling van de Nederlandse beeldhouwkunst met het accent op de hedendaagse beeldhouwkunst. Naast gevestigde kunstenaars is er ook plaats voor jong talent en experiment. Ben Loerakker, bekend architect en kunstkenner, is adviseur bij de selectie van de kunstenaars en beelden. Het park zelf heeft de NSW-landgoedstatus met de volgende globale indeling:

- ca. 1/3 bomen en struiken;

- ca. 1/3 natuurgebieden met vele, ook beschermde, wilde bloemen, planten, vijvers en grassen;
- ca. 1/3 gecultiveerd karakter met fraaie tuinen, aangepaste bebouwing, tentoonstellings- en ontvangstruimten, parkeer- en (rolstoelvriendelijke) sanitaire voorzieningen. Om een idee te krijgen van de entreekosten (incl. catalogus): € 7,- voor een volwassene, € 12,- voor een seizoenskaart.

Website: www.anningahof.nl

6. Zorg en Kinderdagopvang

Er is ook onderzocht of zorg/kinderopvang nieuwe mogelijkheden biedt voor product/marktcombinaties in Park21. Gebleken is dat men vanuit de zorgsector wel markt ziet voor verschillende doelgroepen, maar dat de vergoedingen sterk onder druk staan. Dat betekent dat met specifieke zorginstellingen en samen met organisaties als Landzijde verder gezocht moet worden op welke manier de markt ontsloten kan worden. Hierbij spelen de gemeentelijke WMO-loketten een belangrijke rol en is de kansrijkheid sterk afhankelijk van de wijze waarop o.a. de gemeente Haarlemmermeer haar beschikbare WMO budgetten gaat inzetten voor zorgvoorzieningen – en activiteiten in Park21, gekoppeld aan de (verbrede) agrarische bedrijvigheid.

Ook vanuit de kinderdagverblijven staan de vergoedingen van overheidszijde sterk onder druk. Daardoor slinken de wachtlijsten en moet opnieuw bekeken worden hoe vraag en aanbod zich in de praktijk ontwikkelen. De markt lijkt in de Haarlemmermeer haar verzadigingsgraad te hebben bereikt. Maar daarnaast wordt geconstateerd dat voor nieuwe voorzieningen zoals kinderdagverblijven op de boerderij een nieuwe markt ontstaat. De landelijke coöperatie Verenigde Agrarische Kinderopvang realiseert nog steeds nieuwe vestigingen. Daarom adviseren wij om nader te onderzoeken of agrarische kinderdagopvang een kansrijke product/marktcombinatie voor Park21 kan vormen.

BIJLAGE 3. SECUNDAIRE VERBINDINGEN IN PARK21

Recreatieve oost-west fietsverbinding als onderdeel van de agrarische transformatie

In het Masterplan Park21 is een oost-westverbinding voor langzaam verkeer opgenomen. De beperkte financiële middelen maken een optimale route op korte termijn niet mogelijk. Doordat de oost-westverbinding het gebied ontsluit voor recreanten, kan de verbinding wel een belangrijke prikkel zijn voor private investeringen in het park, waaronder de agrarische transformatie.

Een deel van de verbinding wordt gerealiseerd als onderdeel van Deelgebied "Sport en Park". Dit betreft het tracé vanaf de westzijde van de Driemerenweg (N205) tot aan de HOV-baan. De kosten voor dit tracé zijn reeds gedekt (zie hoofdstuk 2. Voortgang Deelgebied 1).

Het resterende tracé loopt door de deelgebieden 3 en 4 uit het masterplan. In deze deelgebieden speelt de agrarische transformatie een belangrijke rol in de ontwikkeling van de gebieden. Bereikbaarheid is een essentieel criterium voor de ontwikkeling van economische activiteiten. Bovendien biedt de agrarische transformatie mogelijkheden om op relatief korte termijn tracégedeelten van de fietsverbinding te realiseren over bestaande (kavel)paden. Voor het recreatief medegebruik van bestaande (kavel)paden over boerenland, is geen bestemmingswijziging noch grondverwerving noodzakelijk. Dit betekent dat de realisatietermijn van een route over deze paden relatief kort is. Gezien bovenstaand is het handig om de recreatieve verbinding integraal op te pakken als onderdeel van de agrarische transformatie.

Om succesvol te zijn, dient een dergelijke aanpak bottom-up in gang gezet te worden vanuit de agrarisch ondernemers die willen verbreden. Het betreft een iteratief proces waarin beide ontwikkelingen elkaar versterken; agrarisch ondernemers die willen verbreden willen recreanten naar hun bedrijf brengen. Op het moment dat meer recreanten in het gebied komen doordat de ontsluiting wordt gerealiseerd, wordt het voor agrariërs aantrekkelijker om verbrede activiteiten te gaan ontwikkelen.

Deze door DLG voorgestelde aanpak speelt in op de kansen in het proces van de agrarische verbreding en past goed in de modulaire aanpak die is voorzien voor de realisatie van Park21. DLG heeft tevens een voorstel gedaan voor de verdere uitwerking van deze aanpak.

Kavelpaden in Park21

In het Masterplan Park 21 zijn in de polderlaag veldpaden opgenomen. Deze lopen tussen de akkers. Volgens het Masterplan Park21 kennen ze geen verdere aankleding met bomen en struiken, maar is het juist de bedoeling het open akkerland en de oorspronkelijke polder te kunnen ervaren.

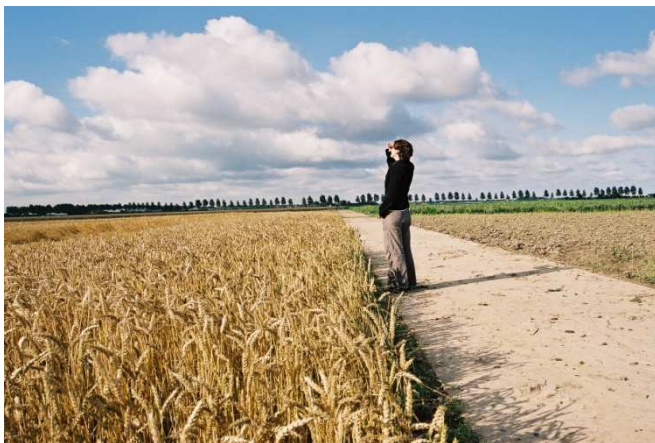
Voor de realisatie hiervan zijn twee mogelijkheden qua eigendom en beheer:

- Meerboerenpaden: er worden overeenkomsten gesloten met de eigenaren van de grond voor al dan niet tijdelijk gebruik van een pad door de akker. In het zuiden van de polder is hier ervaring mee opgedaan.
- Aankoop van grond en inrichten als verbinding door de gemeente. Ook hier zijn voorbeelden van in de polder. Het gaat dan om utilitaire fietsverbindingen zoals het Bottelierspad bij Zwanenburg en het Boekelpad bij Abbenes.



Bottelierspad bij Zwanenburg, ook gebruikt als wandelpad voor een ommetje

Als eerste stap op weg naar transformatie van het huidige agrarische gebied naar parkdelen of landbouwdelen is het mogelijk de toegankelijkheid van het gebied van Park21 alvast te vergroten. In noord zuid richting zijn er ongeveer om de kilometer routes voor fietsers. Door deze routes in het gebied van het Park met elkaar te verbinden, ontstaan er mogelijkheden voor ommetjes vanuit Nieuw-Vennep en Hoofddorp. Deze kavelpaden zouden met de boeren en grondeigenaren tot stand kunnen komen. Vergelijkbaar met de boerenwandelpaden ten zuiden van Nieuw-Vennep. Ten zuiden van het Vennepershout bestaan sinds enkele jaren boerenwandelpaden. Deze zijn tot stand gekomen met een bijdrage vanuit de groenblauwe diensten. Het pad loopt vanaf de Hoofdweg naar de Nieuwerkerkerktocht en dan verder naar de Olmenhorst. Door de ligging redelijk dichtbij Nieuw-Vennep en de aansluiting op Vennepershout-oost is dit een succesvolle verbinding.



Foto's ter plaatse van het Elizabethpad, Haarlemmermeer

In het gebied van Park21 liggen op meerdere plekken kavelpaden welke in gebruik zijn door de agrariërs. Hier liggen kansen om samen met de agrariërs routes te maken, welke ook een stimulans kunnen vormen voor de transformatie op de erven.

In onderstaande kaart zijn de bestaande kavelpaden opgenomen en de kansen voor aansluiting op ommetjes vanuit de woonwijken en de punten waar bruggetjes nodig zijn.

