

Registratienummer: 25.012083

Aan Verenigde vergadering

Van Dijkgraaf en hoogheemraden

Portefeuille Jan de Vries

Onderwerp Gebiedsontwikkeling Spaarndam

Datum 18 februari 2025

Waarom krijgt u deze memo

Rijnland is geruime tijd met de gemeente Haarlemmermeer (eerder gemeente Haarlemmerliede Spaarnwoude) in overleg over de ontwikkeling van het gebied rondom het Gemeenlandshuis Spaarndam. Door middel van deze memo informeren wij u over de geschiedenis en voortgang van dit dossier en de huidige stand van zaken.

Wat is het belangrijkst

Voor Rijnland heeft het terrein een historische betekenis en daarom wil Rijnland het graag behouden. In 2012/2013 is vastgesteld dat de middelen ontbraken om het terrein goed te kunnen onderhouden. In januari 2013 is door de Firma Cooper Feldman een 'masterplan' opgesteld. De oplossing werd gevonden in een nieuwe invulling van het terrein door een combinatie van kleinschalig wonen, werken en recreëren.

Het plan voor de herontwikkeling is gepresenteerd aan de Dorpsraad en inwoners van Spaarndam. N.a.v. de opmerkingen is het plan deels aangepast. Het aangepaste plan is vervolgens voorgelegd aan het college van B&W van de toenmalige gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, de Welstandscommissie en de dorpsraad Spaarndam. Allen hebben ingestemd met het plan. Op 25 september 2018 heeft de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude het 'Bestemmingsplan Gemeenlandshuis Spaarndam' vastgesteld.

Visser en tuinders

Diverse gebruikers en huurders moesten plaats maken voor de plannen van Rijnland (visser, tuinders van moestuinen en de Historische vereniging). Allen waren op de hoogte van de plannen en wisten dat het gebruik zou eindigen. De Historische vereniging kreeg ander onderdak. De tuinders hebben een andere locatie in Spaarndam aangeboden gekregen en zij hebben dit gekocht. De visser weigerde te vertrekken. Ondanks een opzegtermijn van meer dan een jaar, was hij niet bereid mee te werken. Rechtszaken stelden hem in het ongelijk. De visser heeft elders een plek gevonden. Rijnland heeft destijds aangeboden te helpen bij het vinden van een nieuwe locatie.

Sanering

In 2020 bleek dat Rijnland een sanering (geconstateerd in 1997) van de grond rond het Gemeenlandshuis moest uitvoeren voordat de invulling van de plannen door kon gaan. Gemeente noch betrokkenen van het project waren bekend met deze bestaande opdracht tot sanering. Dit leverde dusdanig veel vertraging op, dat Rijnland besloot het project te beperken tot het uitvoeren van de verplichte sanering en de verkoop van kavels voor twee nieuwe woningen aan de Lagedijk.

Krediet

De VV heeft in totaal €962.000,- beschikbaar gesteld:

- 2015: €181.500,- (voorbereidingskrediet)
- 2018: €780.500,- (uitvoeringskrediet)

Tabel 1: Nacalculatie

Krediet	Oorspronkelijk krediet	Actueel krediet d.d. 2017*	Totale kosten	Budgetruimte kosten
Voorbereidingskrediet	€181.500,00	€199.650,00	€197.293,73	€2356,27
Uitvoeringskrediet	€780.500,00	€780.500,00	€515.390,12	€265.109,88
	€962.000,00	€980.150,00	€712.683,85	€267.466,15**

* In 2017 is in prosa een kredietwijziging doorgevoerd.

** Het overgebleven deel is destijds vervallen aan de pot algemene middelen.

Verkoop

Na de sanering, startte Rijnland einde 2022 met de voorbereiding tot verkoop van de twee nieuwe percelen op de locatie waar eerst de volkstuinders hun groenten en bloemen kweekten. Rijnland plaatste een bord in de tuinen en via een makelaar konden geïnteresseerden zich inschrijven. Daarbij kwamen 8 reacties binnen met ontwerpen van woningen die voldeden aan de eisen. Voordat Rijnland over kon gaan tot gunning op basis van de hoogst geboden prijs, kwam het bericht binnen dat de functie 'Wonen-2' die geldt voor de locatie van de nieuwe woningen, niet meer mogelijk was. In het bestemmingsplan was een voorwaarde opgenomen die de geldigheid van onder andere 'Wonen-2' beperkte tot 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Deze periode was in november 2020 al verlopen. De gemeente berichtte Rijnland dat zij geen vergunning meer kon afgeven op basis van het bestemmingsplan. Daarmee hield het hele verhaal op en stopte Rijnland met het project. Vastgoed nam het stokje over en zou zich eerst bezinnen op de mogelijkheden om het plan wel te kunnen uitvoeren.

Recente ontwikkelingen

Sinds april 2024 werken Rijnland en de gemeente aan de mogelijke oplossing om dit bestemmingsplan weer tot leven te wekken. Daarbij is het van belang te weten dat de gemeente een groot belang heeft bij het realiseren van een fietsverbinding over het terrein van het Gemeenlandshuis. Rijnland wil graag verder met de verkoop van de bouwpercelen en het inrichten van het terrein dat ook weer samenhangt met het tracé van het fietspad. In april is er weer ambtelijk overleg (DO-overleg) over de vervolgstappen.

Plan

Om het fietspad in het plan in te passen zonder hinder voor de bedrijfsvoering van de sluis en gevaar voor de fietsers, heeft Rijnland het idee geopperd ook de nabijgelegen dienstwoningen in het omgevingsplan te betrekken. Deze woningen zijn niet meer nodig en renovatie is niet meer mogelijk. Door het combineren van nieuwbouw en openbare ruimte, ontstaat een kans voor zowel woningbouw als een langzaam verkeer verbinding met Spaarndam-Zuid. Een kans die ooit in het prille begin van het project niet verder is uitgewerkt. Nu heeft Rijnland de kans dit alsnog te doen met mooie resultaten tot gevolg.

Vervolg

Het college zal, indien gewenst, op de hoogte gesteld worden van nieuwe ontwikkelingen in dit dossier. Bovendien zal, indien het college dit wenst, de VV door middel van een VV TKN-memo geïnformeerd worden over de geschiedenis en huidige stand van zaken van dit dossier.

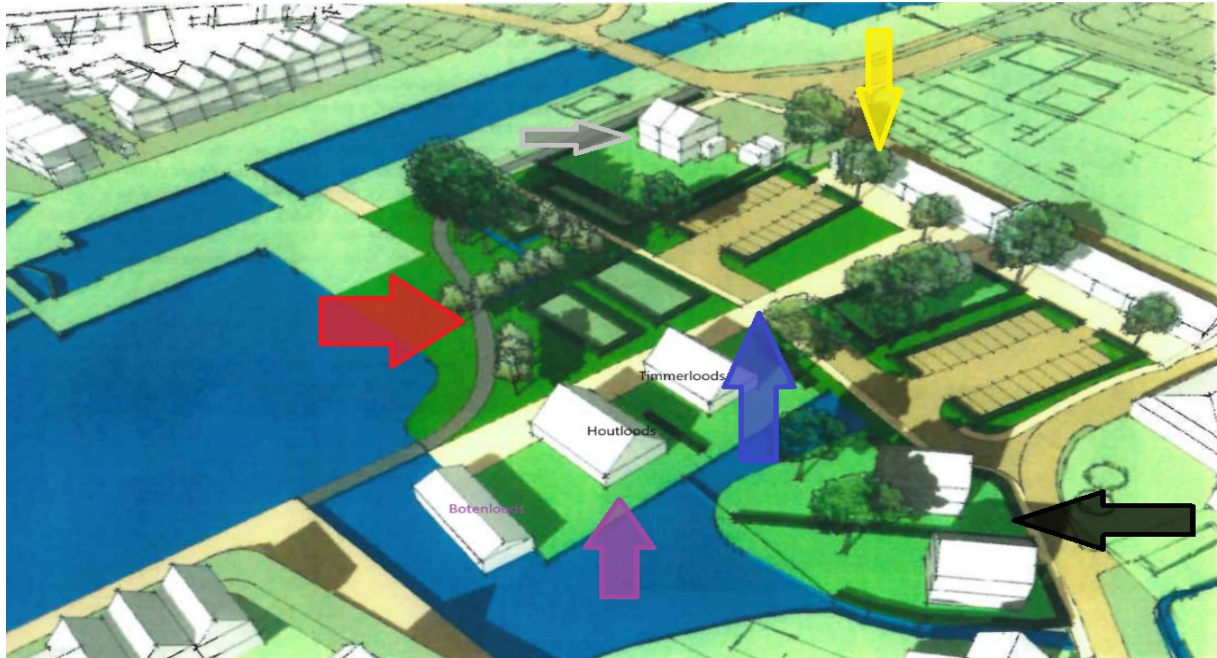
BIJLAGEN

- Tijdslijn
- Plan 2018
- Foto's

Tijdslijn

November 2012	Start plannen voor ontwikkeling met "Masterplan Gemeenlandshuis Spaarndam" opgesteld door Cooper Feldman en Atelier Dutch.
2014 & 2015	Krediet en opstellen bestemmingsplan op basis van definitief Masterplan
April 2016	Anterieure overeenkomst met gemeente Haarlemmerliede Spaarnwoude
November 2018	Bestemmingsplan onherroepelijk
1 januari 2019	Fusie gemeenten Haarlemmerliede Spaarnwoude en Haarlemmermeer tot Haarlemmermeer,
2019	Opzeggen contracten tuinders, opzeggen contract visser
2020	Tuinders vertrokken
November 2020	Einde periode Voorwaardelijk geldigheid voor Gemengd, Wonen-1 en Wonen-2
Januari 2021	Visser vertrokken
2021	Start sanering
2022	Einde sanering
Eind 2022	Start aanbod verkoop percelen
Januari 2023	Melding aan gemeente door voorzitter dorpsraad Spaarndam, dat voorwaardelijke geldigheid Wonen-2 is afgelopen in november 2020
Maart 2023	Brief gemeente HLM aan Rijnland: geen bouwvergunning vanwege de voorwaardelijke geldigheid voor onder andere Wonen-2
April 2024	Overleg Rijnland en gemeente Haarlemmermeer over toekomst
November 2024	Nader bericht van Rijnland over uitleg onderbouwing hernieuwen omgevingsplan
December 2024	Gemeente Haarlemmermeer vertraagt, wil eigen belang niet uit oog verliezen
April 2025	Extra DO om ontwikkeling los te trekken en afspraken te maken voor toekomst

Plan 2018



Rode pijl: fietspad en brug naar Spaarndam-Zuid

Grijze pijl: dienstwoningen, locatie voor nieuwbouw en fietspad

Gele pijl: Gemeenlandshuis en woongedeelte

Zwarte pijl: twee kavels voor nieuwbouw

Blauwe pijl: loper, dwars over terrein

Paarse pijl: Hootloods en Timmerloods als kluswoning te koop

Luchtfoto terrein in 2016



Luchtfoto terrein 2024

