



Recreatieschap Spaarnwoude zoekt nieuwe bestemming voor de Zandschuur. Ben jij de ondernemer die het historische gebouw nieuw leven inblaast?

Inhoudsopgave

1. LOCATIE

Inleiding
De directe omgeving
Plangebied
Bestemming (huidig)
Ruimtelijke kenmerken rood, groen, blauw en grijs
Grenzen uit te geven percelen en gebouwen
Oppervlakten uit te geven percelen en gebouwen
Plattegrondschemen
Foto's impressie gebouw buiten
Foto's impressie gebouw binnen
Foto's impressie omgeving

2. RUIMTELIJKE KADERS

Het verhaal van Spaarnwoude Park
Cultuurhistorie & Landschap

3. BEELDKWALITEIT toekomstige exploitatie

Gebouwen en erf
Natuurinclusiviteit
Inspiratieschetsen

4. EXPLOITATIE EN CONTRACT

Exploitatiemodel
Profiel exploitant
Contract

5. PROCEDURE

Selectie
Gunning
Beoordelingscriteria
Disclaimer





Buitenhuizerweg 1, 1981 LK Velsen-Zuid

1. LOCATIE

LOCATIE | Inleiding

In Recreatieschap Spaarnwoude Park ligt aan de **Buitenhuiserweg 1** in **Velsen-Zuid** een uniek recreatieobject: **de Zandschuur**. Het gebouw werd bij de aanleg van Spaarnwoude in de jaren zestig gebruikt voor zandopslag en heeft daarmee een fundamentele rol gespeeld in het ontstaan van het recreatiegebied.

De **uitgifte** bestaat uit een schuur met een vloeroppervlak van ca. 78 m² en een perceeloppervlak van circa 2.000 m² met opstallen, uit te geven in ondererfpacht voor een periode tot 30 jaar. De ontwikkeling betreft een “**instandhoudingslocatie**”. Dit houdt in dat er géén uitbreidingsmogelijkheden zijn, maar wél versterkingsmogelijkheden. Hierbij moet de uitstraling van het gebouw behouden blijven. Verder zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden van het bouwvlak en is op het omliggende groene terrein natuurregelgeving van kracht (NNN).

De Zandschuur wordt daarnaast ook bewoond: de **kerkuil** maakt gebruik van de afgesloten zolder in de linkernok van het gebouw. De aanstaande ondernemer dient rekening te houden met de aanwezigheid van deze beschermde inheemse diersoort. Voor recreatieschap Spaarnwoude is het van belang dat de kerkuil zich ook in de toekomst op de zolder kan nestelen.

De Zandschuur is **uitstekend bereikbaar** op slechts 17 km van het centrum van Amsterdam en 10 km van de kust- en badplaatsen. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar met de auto en OV vanuit Amsterdam en IJmuiden, en via A9-A22 vanuit noordelijke en zuidelijke richtingen. Als klap op de vuurpijl is de Zandschuur **gelokaliseerd tussen twee grote trekpleisters**: Golfbaan Spaarnwoude en EuroParcs Buitenhuisen.

De uit te geven locatie leent zich voor een **commerciële en/of non-profit onderneming met recreatieve functie en seizoensgebonden exploitatie**. Naar gelang de creativiteit en ondernemersgeest kan dit binnen de gestelde en geldende kaders worden ingevuld.

Het geheel heeft een **recreatieve en natuurlijke bestemming**. Een plek waar commerciële activiteiten met oog voor de natuur verder ontwikkeld kunnen worden. Bewoning en overnachting zijn niet toegestaan.

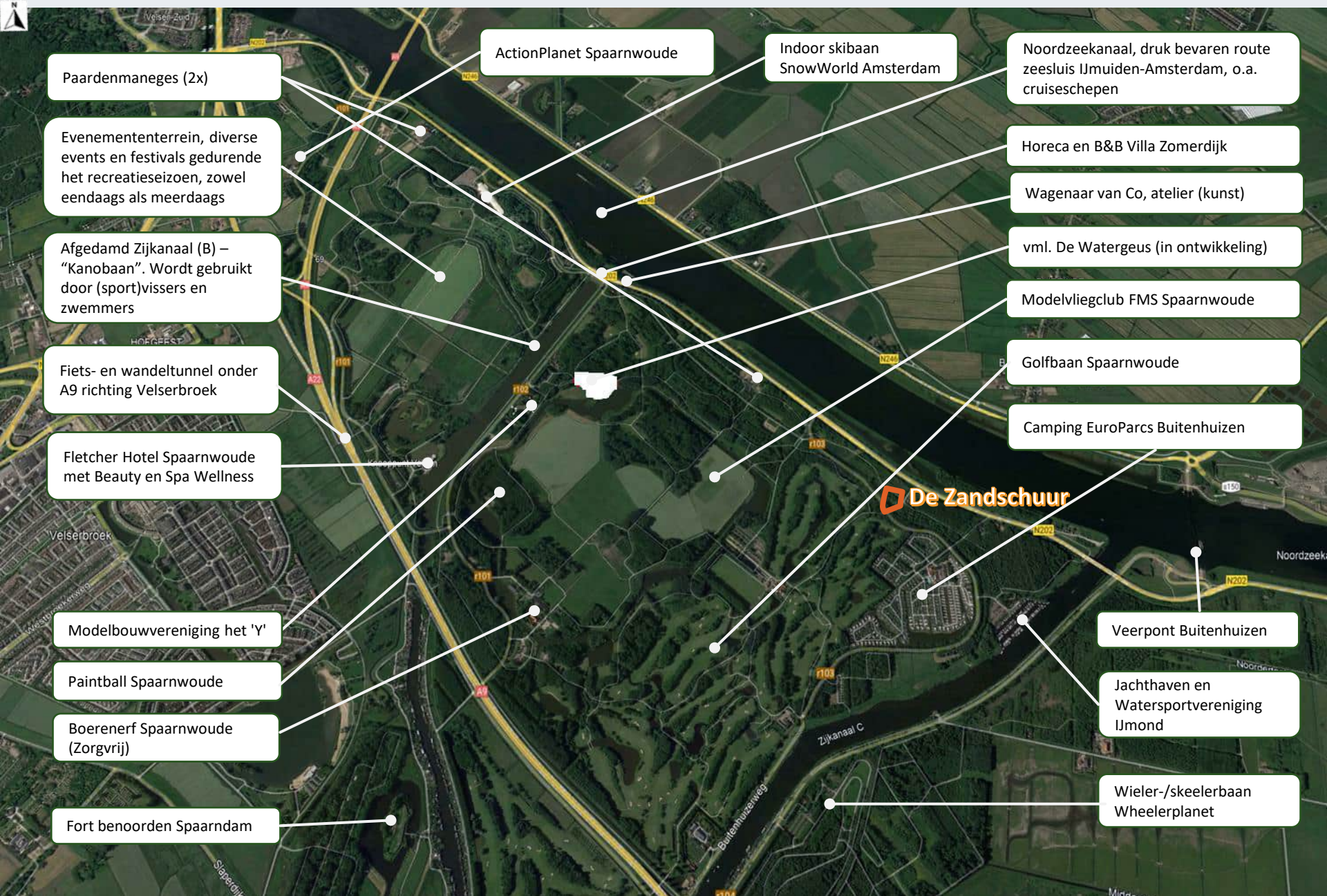


De werving

Belangstellende ondernemers worden uitgenodigd om met concrete plannen te komen. Maar eerst wil het recreatieschap u inspireren. Daarmee krijg je een eerste indruk van de omgeving en het plangebied. Vervolgens wordt duidelijk wat er nodig is om de Buitenhuiserweg 1 te mogen exploiteren. Tenslotte kom je te weten welke stappen je moet doorlopen om jouw plan te realiseren.

Dit document is een uitnodiging om je aan te melden en geeft slechts een eerste indruk over de uit te geven locatie en wat er mogelijk is en mag. We raden je aan om gebruik te maken van verwijzingen naar uitgebreide informatie met internetlinks en de bijlagen in dit document.

LOCATIE | De directe omgeving



Paardenmaneges (2x)

Evenemententerrein, diverse events en festivals gedurende het recreatieseizoen, zowel eendaags als meerdaags

Afgedamd Zijkanaal (B) – “Kanobaan”. Wordt gebruikt door (sport)vissers en zwemmers

Fiets- en wandeltunnel onder A9 richting Velsbroek

Fletcher Hotel Spaarndam met Beauty en Spa Wellness

Modelbouwvereniging het 'Y'

Paintball Spaarndam

Boerenerf Spaarndam (Zorgvrij)

Fort benoorden Spaarndam

ActionPlanet Spaarndam

Indoor skibaan SnowWorld Amsterdam

Noordzeekanaal, druk bevaan route zeelus IJmuiden-Amsterdam, o.a. cruiseschepen

Horeca en B&B Villa Zomerdijk

Wagenaar van Co, atelier (kunst)

vml. De Watergeus (in ontwikkeling)

Modelvliegclub FMS Spaarndam

Golfbaan Spaarndam

Camping EuroParcs Buitenhuisen

De Zandschuur

Veerpont Buitenhuisen

Jachthaven en Watersportvereniging IJmond

Wiel-/skeelerbaan Wheelerplanet

LOCATIE | Plangebied



Spaarnwoude Park is voor wandelaars en fietsers uit de wijde omgeving goed ontsloten. Vanuit Haarlem is de locatie per fiets binnen 20 minuten te bereiken. Daarnaast maakt het deelgebied Buitenhuizen onderdeel uit van het wandel- en fietsnetwerk Zuid-Kennemerland.

Het gebied vanaf het entree bij SnowWorld is een ontvangstgebied zoals benoemd in de visie Spaarnwoude Park 2040. Dit gebied heet Spaarnwoude Heuvels en heeft een eigen verhaal. In de Spaarnwoude Heuvels kun je nieuwe energie opdoen of juist teveel aan energie kwijt. Nergens anders in de omgeving vind je zoveel sportieve activiteiten bij elkaar in zo'n afwisselend landschap. Skiën, klimmen, downhillen (mountainbiken) het kan allemaal. En dat verrassend dichtbij Velsen, Haarlem en Amsterdam.

In de directe omgeving van de Zandschuur bevinden zich tal van exploitaties en activiteiten voor jong en oud die elkaar kunnen versterken, waaronder golfbaan, camping, paintball, modelspoorbaan, jachthaven, hotel met congresfaciliteit en wellness, overdekte skihal, horeca, manege en het ontvangstgebied Boerenerf Spaarnwoude (met o.a. Boerderij Zorgvrij). Gedurende het recreatieseizoen vinden er in de nabijheid (meerdaagse) evenementen en festivals plaats.

LOCATIE | Bestemming (huidig)







Het plangebied maakt onderdeel uit van het Omgevingsplan (voorheen: Bestemmingsplan) Spaarnwoude, vastgesteld op 24 mei 2017. Het Omgevingsplan, en bijhorende toelichting en regels, is in te zien op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> en zoek dan op "Buitenhuizerweg 1, Velsen-Zuid".

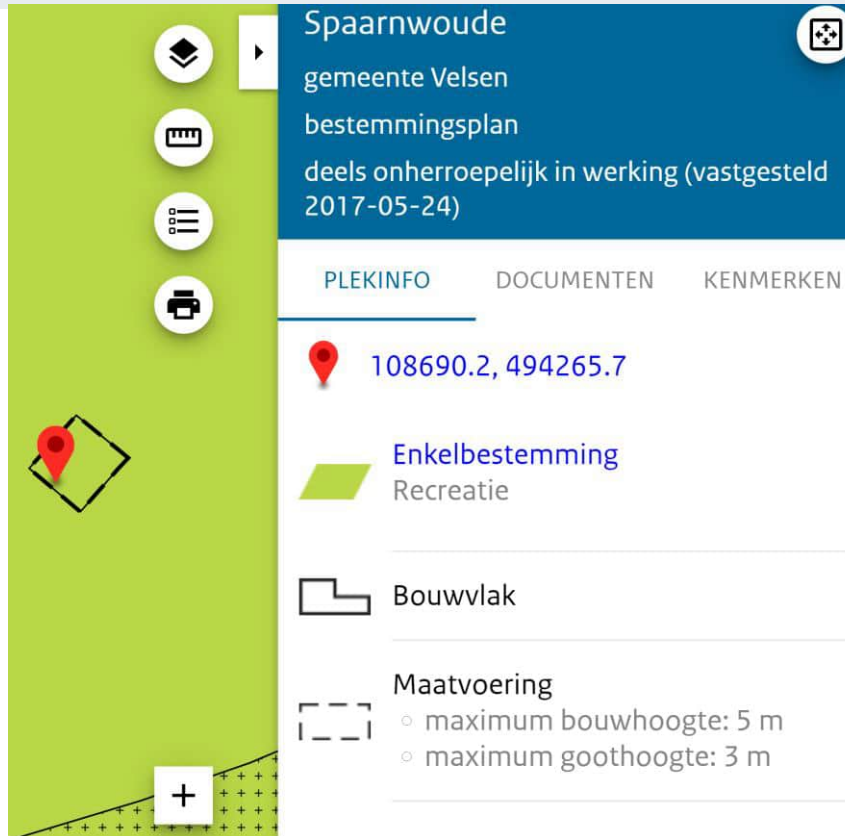
De locatie wordt uitgegeven met inachtneming van de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de mogelijkheden en beperkingen van het huidige Omgevingsplan.



2.000 m2 (max. perceeloppervlak)
78m2 (bruto vloer oppervlak opstal)


Er zijn meerdere bestemmingen in het plangebied:

-  **Enkelbestemming**
Recreatie
-  **Bouwvlak**
-  **Maatvoering**
 - maximum bouwhoogte: 5 m
 - maximum goothoogte: 3 m
-  **netwerk van fiets- en wandelpaden door de duinen en polder verder ontwikkelen**
Thema: landschap
Gebiedsbegrenzing: exact
-  **metropoolpark**
Thema: landschap
Gebiedsbegrenzing: exact
-  **Agrarische bedrijven**
Thema: landbouw
Gebiedsbegrenzing: exact





Spaarnwoude
gemeente Velsen
bestemmingsplan
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2017-05-24)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 108690.2, 494265.7

 **Enkelbestemming**
Recreatie

 **Bouwvlak**

 **Maatvoering**

- maximum bouwhoogte: 5 m
- maximum goothoogte: 3 m

LOCATIE | Ruimtelijke kenmerken rood, groen, blauw en grijs

GRIJS

- De toegangsweg voor de Zandschuur (vanaf de Buitenhuizerweg r103) die vanaf het kruispunt doortrekt naar de ontsluiting voor de nabij gelegen bewoning, wordt niet mee uitgegeven.
- Er loopt een halfverharding richting de Zandschuur. Vlakbij de toegang tot de locatie is parkeergelegenheid voor ca. 3 auto's. Op de Buitenhuizerweg mag niet worden geparkeerd, óók niet in de berm.

ROOD

- Bouwkundig onderzoek uitgevoerd in 2023 ([bijlage 1](#));
- Het pand staat in de kadasterregistratie als bouwjaar 1978 geregistreerd, maar gezien de bouwmethode is de schuur veel ouder.
- De schuur heeft een betonvloer. Het metselwerk bestaat uit steenswerk (kruisverband).
- De oorspronkelijke kozijnen en raampartijen zijn dichtgemetseld waardoor er geen daglicht in het gebouw toetreedt.
- De kap bestaat uit 2 stalen vakwerkspanten, houten gordingen en sporen. Tussen de sporen is rietbedekking aanwezig.
- Het dak is bedekt met keramische dakpannen.
- Er zijn kunststof mastgoten en hemelwaterafvoeren aanwezig en in de topgevel zit een rond stalen kozijn
- Het gebouw heeft een elektra aansluiting en verlichting.
- Het gebouw heeft géén stromend water, rioolafvoer en gasaansluiting;
- Begin 2024 zijn werkzaamheden verricht om de kerkuilenkasten te situeren op een afgebakende zolder;
- Deze zolder is niet beschikbaar voor gebruik en ontwikkeling wegens de huisvesting van de kerkuilen.
- In het object bevindt zich mogelijk een voorziening van Liander

GROEN

- Ecologische advies opgevraagd in 2023 ([bijlage 2](#));
- De Zandschuur staat in een groene en natuurlijke omgeving. Het plangebied is dan ook aangewezen als Natuur Netwerk Nederland (NNN);
- De Zandschuur bevindt zich in het deelgebied 'Buitenhuizen' van Spaarnwoude. Buitenhuizen bestaat uit kleine tot grotere bosschages, agrarische graslanden en speelweides. Het gebied is net als Oosterbroek en de Houtrak ingericht om veel recreanten te kunnen ontvangen.
- De bijzondere natuurwaarden binnen Buitenhuizen zijn het Stakenlandje, de ontwikkelde bossen/randen en de agrarische percelen van Boerderij Zorgvrij. In Buitenhuizen beheert het recreatieschap grasvegetaties, bosschages, zwemlocaties en wegen met bermen.

BLAUW

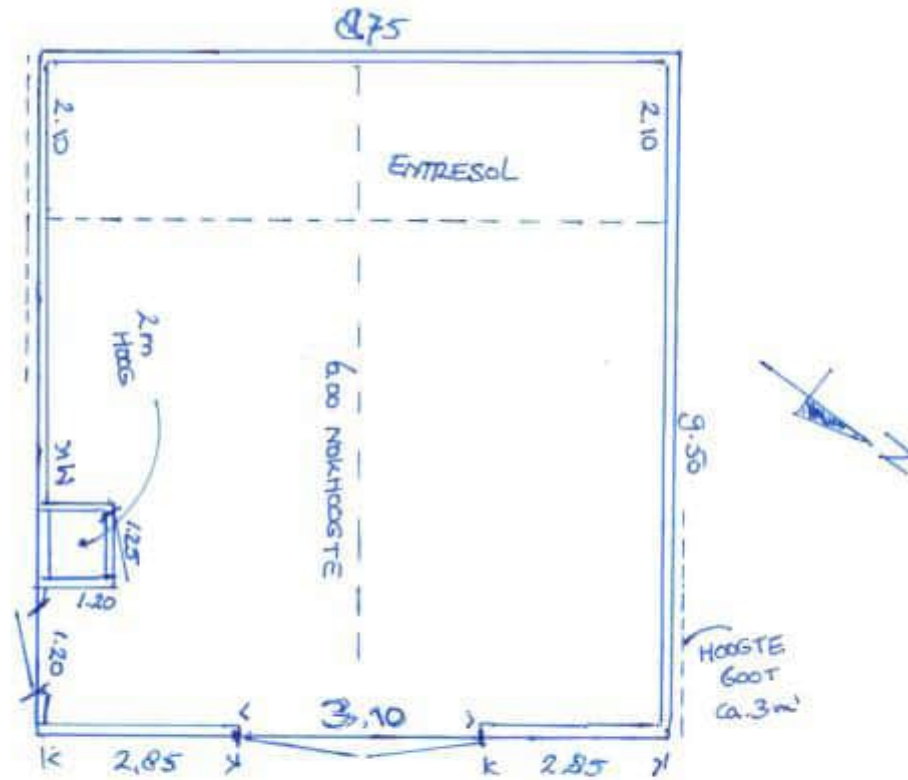
- Het deelgebied Buitenhuizen wordt begrensd door Zijkanaal C, het Noordzeekanaal, Genieweg en de A9. Oorspronkelijk bestond het gebied uit de polder Buitenhuizen, maar deze is bij de aanleg van het Noordzeekanaal doorsneden.
- De dijk langs Zijkanaal C is nog een restant van deze polder.
- De bodem is overwegend voedselrijk
- De zone langs het Noordzeekanaal wordt, net als in Oosterbroek, gekenmerkt door brakke kwel, met de daarbij horende brakke natuur.

LOCATIE | Oppervlakten uit te geven percelen en gebouwen

De uit te geven m2 zijn in de tabel hieronder weergegeven, waarbij voor de gedeeltelijk uit te geven percelen geldt dat de m2 bij benadering zijn.

Perceel nummer	Type	Uit te geven	Oppervlakte uit te geven (ca. m2)	exclusief	Huidig gebruik	opmerkingen
VSN01 N503	Recreatie Erf en tuin	gedeeltelijk	2.000 (maximaal)	watergangen	Schuur, opslag erf, tuin	Perceel wordt in overleg begrensd
Opstal (schuur)	Losstaande schuur	Geheel	85 78 m2 bvo	Kerkuilen verblijf	Opslag	Bescherming van en Toegang tot kerkuilen voor derden moet worden gegarandeerd
Erf en grond	Erf en tuin	Geheel	1.915	watergangen	Tuin en erf	Blijft openbaar toegankelijk

LOCATIE | Plattegrondsheets



MAATVOERING IS BIJ BENADERING

Aan deze opgave kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE | Foto's impressie gebouw buiten



LOCATIE | Foto's impressie gebouw buiten



LOCATIE | Foto's impressie gebouw buiten



LOCATIE | Foto's impressie gebouw buiten



LOCATIE | Foto's impressie gebouw binnen



LOCATIE | Foto's impressie omgeving



LOCATIE | Foto's impressie omgeving



LOCATIE | Foto's impressie omgeving



LOCATIE | Foto's impressie omgeving





2. RUIMTELIJKE KADERS

Ruimtelijke kaders | Het verhaal van Spaarnwoude Park

Welkom in de familie!

En deze familie heeft enkele (ken)merken gedefinieerd. De ontwikkeling van De Zandschuur moet passen binnen dit merkhuis en het verhaal van Spaarnwoude Park, zoals die zijn vastgelegd in de merkgids. Daarnaast zijn er spelregels opgesteld voor nieuwe initiatieven in het gebied.

>>> meer informatie over de Visie van Spaarnwoude Park:

https://www.spaarnwoudepark.nl/media/recreatienoordholland/org/5/pictures/html/lr_nhr09_9_spaarnwoude_visie_webversie_los_def_versie_17_nov.pdf



Het verhaal

Een natuurrijk 'stadspark', vol leven en tegelijkertijd een oase van rust: dat is Spaarnwoude Park. Een groen paradijs, op steenworp afstand van het drukke stadsleven. Midden in de natuur, tussen de ruisende bomen en de weidse polders, hoef je niets maar kan je van alles. Spaarnwoude Park is enorm divers en echt voor iedereen.

Het park is een aaneenschakeling van verschillende groene gebieden, ieder met een eigen sfeer en verrassende mogelijkheden. Een sportieve buitenactiviteit, een festival of fort bezoeken, rustig wandelen of lekker een terrasje pakken. Kan allemaal.

Of je nu komt op een zondagmiddag of een aantal dagen blijft overnachten in een van onze accommodaties. Je bent verzekerd van heerlijke ontspanning en lekker genieten op jouw manier; gewoon door buiten te zijn en te voelen dat je leeft!

Dus zoek je de bruisende hartslag van een metropolaan park én het ongedwongen gevoel van de natuur, kom dan naar Spaarnwoude Park. Van de beste evenementen tot bijzondere weidevogels en rijke historische verhalen. Spaarnwoude Park geeft je energie. Kom en laat je verrassen!

De spelregels

- Versterken van waarden van het gebied: de activiteit compenseert (en bij voorkeur versterkt) elders in het gebied de waarde van beschermingsregimes; dit met behoud vierkante meters NNN in Spaarnwoude Park als geheel.
- Voldoende inbedden in natuur en landschap: de activiteit is (deels) ingebed in het landschap en de natuur in vorm, ligging en volume, met maatwerk.
- Meepakken koppelkansen: de activiteit leidt in onderlinge samenhang met andere activiteiten / bouwwerken tot vaker, langer bezoek aan meer activiteiten aaneen (arrangementen), een gevarieerd aanbod, clustering die elkaar versterkt en een overall spreiding (met landmarks) op een voor iedereen toegankelijke manier.
- Zoveel mogelijk duurzaam: energie- en klimaatneutraal, materiaal- en afval circulair met bijdrage aan duurzame mobiliteit en 'community values'.
- Bijdragen aan basisvoorzieningen en bereikbaarheid van het gebied: in een (financiële) bijdrage aan beheer, onderhoud en ontwikkeling van de openbare ruimte en infrastructuur.
- Rekening houden met de leefbaarheid en bewoners, ondernemers en organisaties in het gebied.

De grote verscheidenheid aan cultuurlandschappen maakt Noord-Holland uniek. De provincie, de gemeente Velsen én het recreatieschap Spaarnwoude vinden dit belangrijk. Daarom houden deze 3 overheden bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening met deze bijzondere landschappen. Er is een grote verscheidenheid aan visies en leidraden opgesteld. In dit hoofdstuk een greep uit die stukken die richtlijnen en kaders bieden voor de ontwikkeling van de Buitenhuizerweg 1. Deze opsomming is geenszins uitputtend bedoeld.

ECONOMISCHE AGENDA GEMEENTE VELSEN 2020-2025

- In de Omgevingswet staat dat alle gemeenten een Omgevingsvisie moeten maken;
- **De Buitenhuizerweg 1 valt in het gebied Spaarnwoude Park Buitenhuizen;**
- Genoemde opgaven voor de toekomst, die kansen bieden voor de ontwikkeling van Buitenhuizerweg 1 (pag. 65):
 - Het wegwerken van het achterstallig onderhoud;
 - Het versterken van natuur, landschap en cultuurhistorie;
 - De ontwikkeling van aantrekkelijke ontvangst- en verblijfgebieden ten behoeve van een goede spreiding van de recreatieve druk;
 - Fietsbereikbaarheid in Spaarnwoude en vanuit de steden.

BIJZONDER PROVINCIAAL LANDSCHAP (BPL)

- In Noord-Holland zijn 32 gebieden aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap'.
- Dit zijn landschappen waarop we extra zuinig zijn vanwege hun bijzondere eigenschappen en waarde voor mens en dier.
- Per Bijzonder Provinciaal Landschap is aangegeven welke ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden aanwezig zijn. Dit zijn 'kernkwaliteiten' van het landschap.
- De Zandschuur valt te midden van de kernkwaliteit "het stakenlandje". In Buitenhuizen beheert het recreatieschap grasvegetaties, bosschages, zwemlocaties en wegen met bermen.
- **De Buitenhuizerweg 1 is gelegen in gebied nummer 19 "Spaarnwoude en omgeving".**

LEIDRAAD LANDSCHAP & CULTUURHISTORIE

- Noord-Holland biedt een rijke variatie aan cultuurlandschappen en cultureel erfgoed. De provincie onderscheidt zich door zijn openheid, de grote afwisseling en de contrasten in het landschap.
- Elk deel heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, die vaak nog goed afleesbaar is in het landschap. De variatie aan landschappen in Noord-Holland is een erfenis met een grote aantrekkingskracht op mensen die in de provincie wonen, werken en recreëren.
- De leidraad is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het cultuurlandschap en geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen.
- Deze informatie is toepasbaar voor de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- **De Buitenhuizerweg 1 is gelegen in het ensemble Spaarnwoude.**

Ruimtelijke kaders | Cultuurhistorie & Landschap

BODEM (milieutechnisch)

- Er is geen bodemonderzoek uitgevoerd.
- Betreft instandhoudingslocatie. Dit houdt in dat er qua verbouwingen versterking- en isolatiemogelijkheden zijn maar de uitstraling van het gebouw in een eventuele nieuwe vorm behouden moet blijven. Verder zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden van het bouwvlak en is op het omliggende groene terrein natuurregelgeving van kracht (NNN, Natuur Netwerk Nederland).

PROVINCIAAL PROGRAMMA LANDELIJK GEBIED

- Het PPLG is de Noord-Hollandse invulling van het 'gebiedsplan' zoals bedoeld in artikel 1.12fa van de Wet natuurbescherming;
- Het PPLG wordt het samenhangende beleidskader voor het landelijk gebied van Noord-Holland;
- **De Buitenhuisweg 1 ligt in deelgebied 4 Zuid-Kennemerland en Amstelland Meerlanden.**

VISIE RECREATIE EN TOERISME

- De visie geeft richting aan de manier waarop de provincie Noord-Holland recreatie en toerisme wil laten bijdragen aan een gezond leefklimaat, sterke natuur, beleefbaar landschap en een duurzame economie.
- Centraal staat het behouden en versterken van de balans tussen toeristisch-recreatieve druk, en de draagkracht van de omgeving, cultuur, natuur en landschap;
- Verblijfsrecreatie is een belangrijke sector voor Noord-Holland voor ondernemer, werkgelegenheid, leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en directe en indirecte bestedingen.



3. BEELDKWALITEIT toekomstige exploitatie

Beeldkwaliteit | Gebouwen en erf

De Zandschuur werd bij de aanleg van Spaarnwoude in de jaren zestig gebruikt voor zandopslag en heeft daarmee een fundamentele rol gespeeld in het ontstaan van het recreatiegebied. De locatie bestaat uit een schuur met een vloeroppervlak van ca. 78 m² en een perceeloppervlak van circa 2.000 m² met opstal, uit te geven in ondererfpacht voor een periode tot 30 jaar. De ontwikkeling betreft een instandhoudingslocatie. Dit houdt in dat er qua verbouwingen versterking- en isolatiemogelijkheden zijn maar de uitstraling van het gebouw in een eventuele nieuwe vorm behouden moet blijven. Verder zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden van het bouwvlak en is op het omliggende groene terrein natuurregelgeving van kracht (Natuur Netwerk Nederland, afgekort NNN).

MUST HAVES

Het plan:

- Zorgt voor een verrijking van het huidig aanbod van dagrecreatie in Spaarnwoude Park
- Minimale jaarlijkse openstelling van 1 april tot 30 september. Zolang dit binnen de kaders van het bestemmingsplan past.
- Gaat zorgvuldig om met de aanwezigheid van de kerkuilen(kasten) en de daarvoor specifiek bestemde afgesloten zolder:
 - Biedt ruimte voor de aanwezige nestelgelegenheid van de kerkuilen
 - Zorgt dat eventuele werkzaamheden aan het gebouw plaatsvinden buiten het broedseizoen en in samenspraak met de Kerkuilenwerkgroep;
 - Geeft de Kerkuilenwerkgroep maximaal 8x per jaar, veelal 's avonds, toegang tot de zolder voor onderzoek en metingen.
- Houdt rekening met het instandhoudingselement en werkt het achterstallig onderhoud weg dat uit bouwkundig onderzoek is aangetoond ([bijlage 1](#)). Met het oog op laatste stelt het recreatieschap aan de verkrijger achteraf eenmalig € 10.000,- beschikbaar nadat de herstelwerkzaamheden zijn uitgevoerd;
- Voorziet in herstel van oorspronkelijke kozijnen en ramen; toekomstig gebruik en bouwkundige maatregelen voldoen aan het *Bouwbesluit bouwwerken leefomgeving* (Bbl)
- Versterkt het verhaal van de historische functie van de Zandschuur en de fundamentele rol die het heeft gespeeld bij het ontstaan van het recreatiegebied (bijv. door infopanelen);
- Waarborgt de samenhang van het gebouw met het omringende landschap. De bewegwijzering en informatievoorziening is terughoudend en sluit aan bij de huisstijl van het recreatieschap;

Gaat verder in volgende kolom én op de volgende pagina

De ondernemer:

- Heeft een open en actieve houding naar zowel de klant, de kerkuilenwerkgroep (onderzoeken) als mede-ondernemers in het recreatiegebied en staat open voor lidmaatschap van de ondernemersvereniging Spaarnwoude Geeft Energie;
- Zorgt voor vastlegging van de nul-situatie voor wat betreft de bodemkwaliteit;
- Heeft eigen verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van een exploitatievergunning en andere vergunningen zoals op het gebied van brandveiligheid.

Openbaarheid erf:

- In samenspraak met het recreatieschap kan het terrein worden afgesloten;
- De openbare functies bevinden zich aan en zijn verbonden met de weg-/fietspadzijde.

Materialisatie en kleurgebruik

- Circulair materiaalgebruik is het uitgangspunt;
- Ingetogen en natuurlijke uitstraling naar het landelijke gebied;
- Het kleurgebruik is eenduidig en ingetogen.

Parkeren

- Vlakbij de toegang tot de locatie is parkeergelegenheid voor ca. 3 auto's;
- Op de Buitenhuizerweg mag niet worden geparkeerd, óók niet in de berm;
- Fietsenstallingen zijn zoveel mogelijk gecentreerd en bestaan uit houten landhekken van geschaafd hout.

Beeldkwaliteit | Natuurinclusiviteit

Natuurinclusiviteit wordt door het recreatieschap gedefinieerd als:

Gebruik de natuur optimaal, spaar en verzorg de natuur en draag bij aan lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

MUST HAVES

Plus in natuurwaarde

- Plan houdt rekening de aanwezige natuurwaarden in de directe omgeving en voert de aanbevelingen van het ecologisch advies uit ([bijlage 2](#));
- De te restaureren (delen van) het gebouw moeten een positief effect hebben op de (inpassing in) natuur;
- Echter is en blijft dit maatwerk per plan. Elk plan dient te zijn voorzien van:
 - Een maatwerk ecologisch plan van aanpak;
 - Een programma van eisen/omvang voor en met de aanwezigheid van kerkuilen op de daarvoor specifiek bestemde zolder.

Duurzame exploitatie: energieneutraliteit is het uitgangspunt daarom stellen we het volgende verplicht:

- Het object dient te worden geïsoleerd
- Opwekking groene stroom op daken indien bouwkundig mogelijk.

NICE TO HAVES

Verder ten aanzien van duurzaamheid zien wij graag het volgende terug:

- Water op de daken en verharding wordt opgevangen en gebruikt als grijswater voor bijvoorbeeld doorspoelen wc's of bewatering van de gewassen;
- Creëer zoveel mogelijk circulariteit in de afvalstromen;

Dit zijn punten die extra scoren in de beoordeling door het recreatieschap:

- Voldoet aan elementen van de inspiratieschets ([bijlage 3](#));
- De ondernemer pakt de overige punten, die hiervoor nog niet genoemd zijn, uit de visie Spaarnwoude Park 2040 proactief op:
 - ambachtelijk, lokaal geproduceerd eten, eten van het seizoen;
 - samenwerking met lokale boeren, ondernemers en leveranciers (bijvoorbeeld in Dijkland);
 - producten met een historisch verhaal;
 - social return (mensen in dienst met achterstand op de arbeidsmarkt, iets terug doen voor de omgeving).

Beeldkwaliteit | Inspiratieschetsen

Het recreatieschap ziet diverse mogelijkheden om een aantrekkelijke multifunctionele exploitatie te realiseren. De "look & feel" van de inspiratieschets is hieronder weergegeven. In [bijlage 3](#) is de volledige inspiratieschets te zien.



Beeldkwaliteit | Inspiratieschetsen

Het recreatieschap ziet diverse mogelijkheden om een aantrekkelijke multifunctionele exploitatie te realiseren. De "look & feel" van de inspiratieschets is hieronder weergegeven. In [bijlage 3](#) is de volledige inspiratieschets te zien.





4. EXPLOITATIE EN CONTRACT

Exploitatie en contract | Exploitatiemodel

Het recreatieschap verwacht van de ondernemer een professionele houding en voldoende kennis en kunde om het initiatief tot een (financieel) succes te maken.

De nieuwe functie van de ontwikkellocatie Buitenhuizerweg 1 moet economisch rendabel zijn en voldoende opleveren om onderhoud en beheer te financieren. Daarnaast verwacht het recreatieschap van de ondernemer dat hij of zij een financieringsplan heeft om de nodige investeringen te kunnen doen voor restauratie en/of verbouwing.

UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEMODEL

- Het exploitatiemodel is onderdeel van het door de ondernemer op te stellen ondernemingsplan.
- Het exploitatiemodel neemt zowel de voorbereidingsfase tot aan uitgifte, als de totale looptijd van 30 jaar vanaf het moment van uitgifte in ondererfpacht (realisatie- en exploitatiefase) in beschouwing en houdt hierin rekening met huidige marktontwikkelingen.
- In het gebouw zijn (een combinatie van) meerdere opties mogelijk. Het is aan de ondernemer om hiervan een omzetindicatie op te nemen in het ondernemingsplan.
- Er zijn vanuit het recreatieschap geen exploitatiegegevens beschikbaar.
- Benodigde investeringen in verbouwingswerkzaamheden worden ook meegenomen in het exploitatiemodel.
- Ondernemer geeft in het exploitatiemodel aan of er vreemd vermogen nodig is om de plannen te kunnen financieren.

Exploitatie en contract | Profiel exploitant

Het recreatieschap zoekt een exploitant (bijv. een ondernemer, stichting of consortium) die enthousiast wordt van de historische setting waarin de voormalige zandschuur zicht bevindt en die met lef, realisatiekracht én zorg het gebouw toekomstbestendig maakt.

MUST HAVES

Een ondernemer:

- Die de visie van Spaarnwoude Park onderschrijft en verklaart deze in zijn of haar werkzaamheden aan de Zandschuur uit te dragen.
- Met een open en actieve houding naar zowel de klant als de mede-ondernemers in het recreatiegebied, en als nieuw lid van de Spaarnwoude Park-familie deelneemt aan de ondernemersvereniging *Spaarnwoude Geeft Energie*.
- Met een lange-termijn visie.
- Met een plan dat een gezonde balans weet te vinden tussen zakelijkheid/commercie en cultuur/recreatie/natuur.
- Die de aanwezigheid van kerkuilen respecteert en waardeert en hier met beschermende zorg in acteert.
- Die sterk is in omgevingsmanagement, die oog heeft voor de omgeving en deze betreft bij de ontwikkellocatie.
- Met een gevoel voor de historie van de plek.
- Die voldoende kapitaalkrachtig is, al dan niet via eigen middelen of via financiers.
- Duurzaamheid in termen van langjarige bestendigheid zeer hoog in het vaandel heeft staan, zowel economisch, ecologisch als milieutechnisch.
- Die het belang voor toekomstige generaties bij voorkeur heeft vastgelegd in de statuten, missie, visie en strategie.
- Die denkt in kansen en op creatieve wijze mogelijkheden ziet om de Buitenhuizerweg 1 aantrekkelijk te maken voor diverse doelgroepen.

Exploitatie en contract | Contract

Het recreatieschap heeft de ambitie duurzaam samen te willen werken met de ondernemer. Dat houdt in dat de samenwerking voor langere termijn wordt aangegaan. Voor de gronduitgifte is het uitgangspunt een (onder)erfpachtovereenkomst voor de duur van 30 jaar. Het recreatieschap gaat pas over tot uitgifte als de vergunning(en) rond is en het Bestemmingsplan is gewijzigd. De minimale bieding voor de jaarlijkse canon is € 4.000 op basis van het huidige bestemmingsplan en de minimale bieding voor éénmalige vergoeding van de opstal bedraagt € 1,-. De genoemde bedragen zijn exclusief eventuele omzetbelasting en kosten koper.

UITGANGSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN

- Tijdelijk recht van ondererfpacht (koopanaloo: er wordt een eenmalige som geld betaald, als eenmalige vergoeding voor de opstal. De ondererfpachter wordt uitdrukkelijk geen eigenaar van de gebouwen maar moet zich wel als zodanig gedragen.
- Looptijd 30 jaar vanaf uitgifte, zodra vergunning rond is en Bestemmingsplan/ Omgevingsplan is gewijzigd. Verlenging mogelijk mits de duur van het erfpachtrecht van het recreatieschap dit toelaat.
- Eindwaardevergoeding opstal bij einde looptijd is van toepassing
- De erfpachtcanon is exclusief btw.
- De erfpachtcanon wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatiecorrectie (CPI).
- De erfpachtcanon kan vijfjaarlijks worden herzien.
- Alle kosten van voorbereiding en planontwikkeling komen geheel voor rekening van de ondernemer.
- Alle kosten vestiging ondererfpachtrecht komen voor rekening van ondernemer ('kosten koper').
- 'Niet-bewoners clause' en 'Ouderdomsclausule' zijn van toepassing.
- Eén contractpartij, wel open voor consortium.
- Intentieovereenkomst bespreekbaar indien passend bij het ingediende plan.
- Voorbehoud gunning en contract: toestemming bestuur recreatieschap Spaarnwoude (erfverpachter) en Staatsbosbeheer (bloot eigenaar).
- Algemene Voorwaarden Erfpacht Recreatie Noord-Holland zijn van toepassing ([bijlage 4](#)).
- De Algemene Verordening van recreatieschap Spaarnwoude is van toepassing.
- Op de kaart in hoofdstuk 1 staat wat er wordt uitgegeven. De grens is aanwijsbaar op de locatie.
- Ondererfpachter is bekend met en conformeert zich aan de vastgestelde spelregels zoals bepaald in visie Spaarnwoude Park 2040 (zie hoofdstuk 2).

TIJDELIJKE INVULLING

Het kan zijn dat je vooruitlopend op de bestemmingsplanwijziging en de vergunningverlening van de gemeente, alvast wilt starten. Vooruitlopend op het ondererfpachtcontract kan worden gewerkt met pop-ups op basis van een tijdelijke standplaatsvergunning van de gemeente Velsen. Hiervoor dien je aan dezelfde criteria te voldoen zoals vermeld in dit wervingsdocument. De op te zetten tijdelijk pop-ups dienen onderdeel te zijn van het uiteindelijke totale concept.

BESTEMMINGSPLAN EN VERGUNNINGEN

Het recreatieschap geeft het perceel en het gebouw uit volgens de huidige bestemming. Wanneer het ontwikkelplan een andere bestemming vereist, dient het plan te zijn voorzien van een positief (pré)advies van gemeente Velsen. Hiervoor dient men zich te richten tot het Ondernemersloket van de gemeente, zie: [Ondernemersloket | Gemeente Velsen](#). Ook dient de ondernemer op een later moment de noodzakelijke vergunningen te verkrijgen bij de gemeente Velsen en andere bevoegd gezagen (indien van toepassing). De ondernemer is hiervoor zelf verantwoordelijk.

VERZEKERINGEN

De ondernemer is verantwoordelijk voor alle benodigde verzekeringen.

OVERIG

Afhankelijk van de gekozen functie voor de Buitenhuizerweg 1, zijn er mogelijk nog aanvullende voorwaarden. Denk aan openingstijden, aanbrengen (pad)verlichting, bevoorrading, ruimte voor opslag, e.d. De ondernemer benoemt deze onderwerpen in zijn of haar plan.



5. PROCEDURE

Procedure | Selectie

Aanmelden

In de ronde van de werving- en selectieprocedure wordt allereerst gevraagd jouw (beoogde) bedrijf **z.s.m. aan te melden** als kandidaat. Hiervoor vul je een formulier in. Zo is de projectleiding op de hoogte van welke partijen plannen verwacht kunnen worden.

Beschikbare informatie – verkopend makelaar

Wij adviseren je je goed in te lezen in **alle informatie** die wij in deze brochure hebben opgenomen, waarvan wij denken dat je nodig hebt om tot een goed plan te komen.

Verkoop/Uitgifte van de Zandschuur geschiedt met professionele begeleiding en bemiddeling door makelaarskantoor **Kuijs Reinder Kakes** (KRK), zie ook www.buitenhuizerweg1.nl

Nota van Inlichtingen

Mis je informatie? Schroom niet contact op te nemen met de projectleider! Alle vragen én antwoorden worden (geanonimiseerd) opgenomen in een Nota van Inlichtingen en gedeeld met alle partijen die zich (willen) aanmelden. Zo is iedereen voorzien van gelijke informatie. Deze Nota wordt tweewekelijks ge-update (indien van toepassing).

Overleg met projectleiding

Daarnaast kunnen wij begrijpen dat het fijn kan zijn om direct en persoonlijk contact te hebben met het recreatieschap. Elke inschrijver krijgt éénmaal één uur deze **optie tot overleg** (online of op kantoor van RNH) met de projectleider.

Kijkdag

Het recreatieschap adviseert alle geïnteresseerden om een kijkje te nemen in het gebied. De wegen en paden zijn openbaar toegankelijk, de Zandschuur niet. Wij vragen je respect te hebben voor de privacy van de omwonenden en op de openbare wegen en paden te blijven.

Vanzelfsprekend is het mogelijk de binnenruimte te komen bezichtigen op de **kijkdag op vrijdag 14 juni 2024**. Vermeld op het aanmeldformulier of je aanwezig bent.

De deadline voor het ondernemingsplan is: **31 juli 2024 om 12:00**

Het plan dient digitaal in PDF te worden verstuurd aan:
ondernemersloket@recreatienoordholland.nl

Na de deadline ingeleverde inschrijvingen worden niet beoordeeld. Indien nodig voor de beoordeling van het ondernemingsplan treedt het recreatieschap na de deadline in contact met de opsteller voor nadere toelichting en/of aanvullende informatie.

Beoordeling plannen

Vervolgens zal het ondernemingsplan op basis van de beoordelingscriteria beoordeeld worden door de projectleiding.

Het recreatieschap streeft ernaar om **uiterlijk 12 augustus 2024** kenbaar te maken welke ondernemer(s) het verdere onderhandelingsproces en contractvorming in gaan.

Bij gelijke beoordeling treedt het recreatieschap met de verkozen partijen in gesprek om tot een voorkeur te komen.

Vermeld in correspondentie via het mailadres ondernemersloket@recreatienoordholland.nl in de onderwerp regel altijd “Buitenhuizerweg 1”

Procedure | Gunning

Gunning

Het recreatieschap Spaarnwoude gunt de exploitatie van de Buitenhuizerweg 1 aan de inschrijver met de hoogste score (de 'voorkeurskandidaat'), onder voorwaarde dat voldoende wordt voldaan aan de **Must Haves** en overeenstemming wordt bereikt aangaande de ondererpachtovereenkomst.

De gunning is pas definitief zodra er een getekende ondererpachtovereenkomst ligt. Na definitieve gunning dient de ondernemer binnen afzienbare tijd alle benodigde vergunningen en/of ontheffingen bij de gemeente en andere overheidsinstanties aan te vragen. Dit naar redelijkheid en billijkheid van de diverse procedure termijnen.

Als binnen een jaar na gunning de 'voorkeurskandidaat' zich terugtrekt dan wel als de gesloten ondererpachtovereenkomst met de 'voorkeurskandidaat' wordt ontbonden, wordt de eerstvolgende op de lijst (de nummer 2) de nieuwe 'voorkeurskandidaat'. Indien ook deze 'voorkeurskandidaat' zich terugtrekt dan wel als de gesloten ondererpachtovereenkomst met deze 'voorkeurskandidaat' wordt ontbonden, wordt de daaropvolgende (de nummer 3) de nieuwe 'voorkeurskandidaat', enzovoort. Ook hier onder voorwaarde dat voldoende wordt voldaan aan de **Must Haves** en overeenstemming wordt bereikt aangaande de ondererpachtovereenkomst.

Indien geen van de inschrijvers voldoet aan de criteria, 'lenen' we de oplossing van de procedure zoals deze geldt bij een Europese aanbesteding en wordt een dialoog opgestart met de 2 kandidaten die het meest voldoen aan de criteria. Er wordt daarbij specifiek aangegeven aan welke criteria onvoldoende wordt voldaan en waarop het plan moet verbeteren. Zij krijgen meer tijd om hun plan aan te passen en opnieuw in te dienen.

Indien recreatieschap Spaarnwoude de ingediende ondernemingsplannen als van onvoldoende kwaliteit beoordeelt, heeft zij het recht deze ondernemingsplannen uit de procedure te halen c.q. af te wijzen. Dit kan resulteren in de situatie dat de procedure geen enkele kandidaat oplevert. Door het algemeen bestuur wordt dan besloten dat er geen geschikte kandidaat (meer) is. Er wordt vervolgens niet overgegaan tot gunning en het recreatieschap gaat zich beraden op alternatieve vervolgstappen.



Procedure | Beoordelingscriteria

Het ingeleverde ondernemingsplan wordt beoordeeld op basis van de volgende criteria. Als gunningscriterium geldt de hoogste score op deze criteria:

I - **Kwaliteit van het ondernemersplan** (weging 25%):

- Visie op de nieuwe invulling van de locatie aansluitend bij de spelregels van Spaarnwoude Park;
- Aansluiting bij de aangegeven algemene uitgangspunten “must haves” en “nice to haves”.

II - **Ondernemer(s)** (weging 25%):

- Persoonlijke motivatie;
- Curriculum vitae;
- Algemene beoordeling van de ondernemer(s).

III - **Continuïteit van de onderneming** (weging 25%):

- Financiële haalbaarheid en continuïteit;
- Hardheid (eigen) financiële middelen.

IV – **Prijs** (weging 25%)

- De minimale bieding exclusief eventuele omzetbelasting en kosten koper, is
 - De minimale bieding voor de jaarlijkse canon is € 4.000 op basis van het huidige bestemmingsplan en
 - De minimale bieding voor éénmalige vergoeding van de opstal bedraagt € 1,-.

UITSLUITING CRITERIA

Initiatiefnemers worden uitgesloten van deelname indien:

- De gronden waarop zij werkzaam zijn onverenigbaar zijn met het recreatieschap;
- Op moment van beoordeling van het plan voor de Buitenhuisweg 1, faillissement voor hen is aangevraagd c.q. in staat van faillissement verkeren;
- Desgevraagd geen Verklaring omtrent Gedrag (in het geval van natuurlijke personen) of een Verklaring omtrent het gedrag voor rechtspersonen (VOGrp) kan worden overlegd.

Procedure | Disclaimer

Door deelname aan een werving- en selectieproces voor één van de ontwikkellocaties van recreatieschap Spaarnwoude verklaart de inschrijver:

- Kennis te hebben genomen van en akkoord te zijn met de in deze disclaimer voorkomende voorwaarden, regels en beperkingen;
- Kennis te hebben genomen van het wervingsdocument van de betreffende ontwikkellocatie en bijbehorende bijlagen. De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, als opgenomen in de documenten die onderdeel uitmaken van het wervingsdocument, zijn op basis van de dan bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt. Deze informatie is uitsluitend bedoeld om de indiener van het plan in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan. Het aanbieden van deze informatie laat onverlet de onderzoeksplicht die op de indiener van het plan rust;
- Geen enkele vergoeding te verlangen voor het tot stand brengen van een plan. Het gehele proces is voor eigen kosten;
- Vertrouwelijk om te gaan met tijdens het proces door deelnemer verkregen informatie tot het moment van vaststelling van de rangschikking van ingeschreven kandidaten door het algemeen bestuur van recreatieschap Spaarnwoude op een nog nader te bepalen moment. Overtreding van deze gedragsregel kan tot uitsluiting van deelname aan het werving- en selectieproces leiden. Tevens verbeurt deelnemer bij (moedwillige) overtreding van deze gedragsregel, met als doel het schaden van het recreatieschap Spaarnwoude, van rechtswege — zonder nadere ingebrekestelling — een boete van € 10.000,-;
- Akkoord te gaan met registratie van persoons- en bedrijfsgegevens voor gebruik door recreatieschap Spaarnwoude;
- Zich nimmer jegens recreatieschap Spaarnwoude te beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de informatie, noch dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest enig ander onderzoek te verrichten.

Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten:

- Deelname schept geen rechten of verplichtingen, beide partijen kunnen zich — totdat partijen schriftelijke overeenstemming hebben — te allen tijde terugtrekken uit het proces;
- De beoordeling van de plannen op grond van de gestelde criteria vindt namens het recreatieschap objectief plaats door tenminste drie medewerkers van Recreatie Noord-Holland N.V. Over de uitkomsten kan niet worden gecorrespondeerd. Enige uitzonderingen hierop zijn:
 - het eventueel 'koppelen' van partijen na het 'advies' — indien de verwachting is dat het 'koppelen' leidt tot een potentieel sterker plan — met uitdrukkelijke toestemming van beide partijen;
 - mocht het plan interesse wekken bij de projectleiding, maar dan voor een andere ontwikkellocatie, dan wordt hierover in overleg getreden met de indiener;
 - een algemene geanonimiseerde omschrijving van plannen, t.b.v. informeren publiek en politiek.



Pak jij deze unieke kans? Wij zien graag het ondernemingsplan tegemoet!

Let op! Deadline indienen ondernemingsplan: 31 juli 2024 om 12:00
Projectmanagers: Thomas van der Klei en Michael Omvlee
ondernemersloket@recreatienoordholland.nl o.v.v. "Buitenhuizerweg 1"