



Kavelpaspoort Groot Vennep

14 november 2023

Inhoud

1	Groen groeien	3
1.1	PARK21, een groen groeilandschap	3
1.2	Deelgebied Groot Vennep	5
1.3	De kavel Groot Vennep	6
2	Educatie, innovatie en recreatie rondom landbouw	7
2.1	Pioniers gezocht: kavel Groot Vennep	7
2.2	Opgave en Ideeën bij het programma	8
2.3	Een indicatief programma	8
2.4	Niet gewenst programma	9
3	Kaders en regels	10
3.1	De uitgangspunten, aandachtspunten en randvoorden	10

1 Groen groeien

1.1 PARK21, een groen groeilandschap

PARK21 wordt een grootschalig groen- en recreatiegebied in Haarlemmermeer van circa 1.000 hectare. Het gebied ligt tussen de kernen Hoofddorp en Nieuw-Vennep.

PARK21 heeft als doel om de geschiedenis van de polder te laten herleven en om vooruit te kijken naar de toekomst. PARK21 vertelt het verhaal van het voortdurend veranderende polderlandschap en laat de verschillende tijdslagen zien. Het verhaal komt tot stand met de nieuwe pioniers in PARK21.

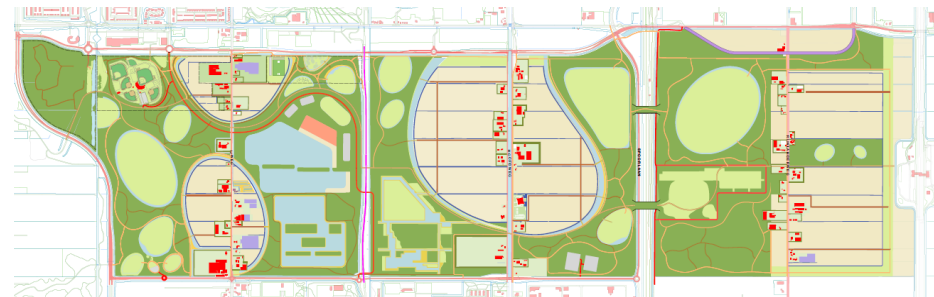
Het verhaal van de Hollandse polders wordt verteld en nieuwe hoofdstukken worden toegevoegd. Het landschap biedt ruimte voor maatschappelijke behoeftes, ook als deze door de tijd veranderen. Oude pioniers zijn herkenbaar met o.a. polderfiguren en nieuwe pioniers krijgen de ruimte om mee te bewegen met de maatschappelijke behoefte en daarop in te spelen door het toevoegen van nieuwe functies.

PARK21 is een organische gebiedsontwikkeling, die ruimte geeft aan afzonderlijke initiatiefnemers waarbij het kan gaan om zowel tijdelijke als permanente vormen van gebruik en ontwikkeling. Er is geen sprake van een eenduidig eindbeeld, maar wel van een landschappelijke 'stip op de horizon' waarin de hoofdstructuren van de ontwikkeling zijn bepaald.

Met PARK21 is het de ambitie om te voorzien in de lokale behoefte aan recreatiemogelijkheden, het samenbrengen van stad en platteland, het tot ontwikkeling brengen van recreatieve en toeristische functies, voor inwoners uit Haarlemmermeer, maar ook voor regionale en (inter)nationale bezoekers.

Met PARK21 voorzien we in:

- de lokale behoefte aan recreatiemogelijkheden, kwantitatief, maar ook kwalitatief. Met een krachtige, groene en recreatieve oost-west en noord-zuid verbinding;
- het samenbrengen van stad en platteland, inwoners en agrariërs. Zo ontstaan nieuwe perspectieven voor de landbouw;
- het tot ontwikkeling brengen van recreatieve en toeristische functies, voor mensen uit de directe omgeving, maar ook voor regionale en (inter)nationale bezoekers;
- een voorbeeldproject op gebied van duurzaamheid/ klimaatadaptie met onder andere een toekomst gericht robuust watersysteem.



Figuur 1: stip op de horizon in 2040 voor PARK21

Binnen PARK21 worden verschillende sferen onderscheiden. In het westelijk deel overheerst de parksfeer rondom de recreatieplas en het parkhart (zones 1 en 2), in het middendeel rondom de Hoofdvaart bepaalt de (stads)landbouw de sfeer (zones 3 en 4) en in het oostelijk deel zijn de vrijetijdsvoorzieningen (de leisure) en landbouw prominent aanwezig (zones 5 en 6). De sferen moeten herkenbaar zijn binnen PARK21.



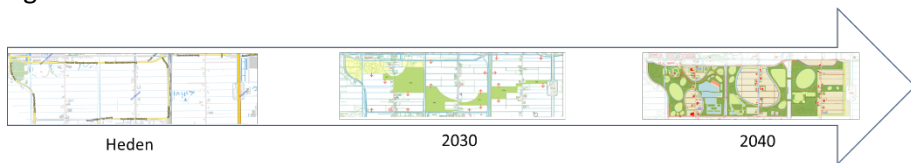
Figuur 2: zones en thema's per zone binnen PARK21

PARK21 is een organische gebiedsontwikkeling, met het eindbeeld als stip op de horizon. PARK21 gaat uit van geleidelijke en vrijwillige transformatie. Het inrichten van een basisstructuur met voldoende aantrekkingskracht en belevingswaarde heeft prioriteit, om vanuit deze krachtige groene basis te kunnen fungeren als vliegwiel voor de doorontwikkeling.



Figuur 3: de basisstructuur binnen PARK21 welke als aanjager voor het eindbeeld fungeert.

De basisstructuur zorgt voor de gewenste bezoekers en geeft invulling aan de gethematiseerde zones. Het vormt nadrukkelijk de voeding en uitnodiging naar andere bedrijven om gezamenlijk het park te laten groeien.



Figuur 3: organische ontwikkeling via de basisstructuur naar de stip op de horizon

De basisstructuur kent daarmee een sterke focus qua gewenste voorzieningen: ze moeten bijdragen aan de basisvoorzieningen die behoren tot een kwalitatief recreatief park maar ook zeer nadrukkelijk lading en voeding geven aan het thema van de zone.



Figuur 4: Sfeerimpressie PARK21 deellocatie Groot Vennep.

1.2 Deelgebied Groot Vennep

Binnen PARK21 ligt in zone 3 in de basisstructuur de deellocatie Groot Vennep. In zone 3 staat het thema (stads)landbouw, innovatie en educatie centraal. Vanuit het park beleef je het agrarische (open) landschap en is dat sfeerbepalend. Zo wordt het agrarische polderlandschap onderdeel van PARK21 en voorzien we ontwikkeling naar innovatieve landbouw met bijvoorbeeld strokenteelt, teelt met Verbeterd Droogmakerij Systeem (VDS) en verbreed agrarisch gebruik van de erven.

Met zone 3 voorzien we binnen PARK21 in de volgende deeldoelstellingen:

- de lokale behoefte aan recreatiemogelijkheden, binnen de parkstructuur als verbinding tussen de stedelijke gebieden en het platteland
- hier wordt het VDS misschien wel het meest zichtbaar, met een overgang naar vakbemalingen naar het omliggende gebied, de verbinding met de hoofdvaart en de beoogde polderuiterwaarde. De combinatie van veel watergebieden, het agrarische gebied en het parklandschap vormt een uitstekende biotoop voor een grote biodiversiteit
- het samenbrengen van stad en platteland. Er is plaats voor:
 - de historie door het landgoed met de rijksmonumentale boerderij
 - het heden met bestaande agrarische bedrijven en erven
 - met bijvoorbeeld ruimte voor een boerderijwinkel met lokale producten
 - de toekomst met innovatieve en educatieve functies rondom de landbouwsector
- het tot ontwikkeling brengen van recreatieve en toeristische functies, voor mensen uit de directe omgeving, maar ook voor regionale en (inter)nationale bezoekers waarbij het thema landbouw, innovatie en educatie gedragen en gevoed wordt. Te denken valt aan innovatieve en educatieve landbouwcentra, maar

ook aan agrarische verbreding als nieuw toekomstperspectief en het versterken van het recreatieve aanbod.

De uit te geven kavel ligt binnen het plangebied 'Groot Vennep'. Groot Vennep is gelegen tussen de Busbaan Zuidtangent in het westen, de Noordelijke randweg in het zuiden en de Hoofdweg in het Oosten. Binnen PARK21 ligt deze deellocatie in zone 3.



Figuur 5: Deellocatie Groot Vennep binnen de basisstructuur van PARK21



Figuur 6: impressies van de deellocatie Groot Vennep

1.3 De kavel Groot Vennep

Vanuit de basisstructuur en het thema 'landbouw, innovatie en educatie' willen we de recreatieve voorzieningen in PARK21 versterken om zo, onder andere onze inwoners, te verleiden dit deel van het park te bezoeken. Binnen de kavel zijn in de leisurelaag voorzieningen denkbaar die het thema dragen zoals (innovatieve) proeftuinen, kenniscentra e.d.

De kavel, Parkkamer genaamd, in deellocatie Groot Vennep, is 7 hectare groot en weergegeven in figuur 7. De locatie wordt goed ontsloten via de Parkweg, die ontsluit op het omliggende wegennet op de Noordelijke randweg ter hoogte van de rotonde met de Operaweg.

Landschappelijke aandachtspunten die de kavel in de deellocatie Groot Vennep verankeren, zijn:

- de kavel kent een gebouworientatie die gelijk is aan de oriëntatie van de verkaveling van de polderstructuur
- de zichtas vanuit de uitkijkheuvel loopt in een laan door op de kavel middels een laan van bomen die loopt vanuit de uitkijkheuvel tot een landschappelijk element op de kavel of duidelijk markant punt in het gebouw
- de zichtlijn vanaf de Parkweg blijft gehandhaafd. De zichtlijn maakt alle lagen van het park, te weten de park-, leisure- en polderlaag, herkenbaar en zichtbaar.



Figuur 7: kavel (Parkkamer) binnen Groot Venneep.

2 Educatie, innovatie en recreatie rondom landbouw

2.1 Pioniers gezocht: kavel Groot Venneep

PARK21 vertelt het verhaal van het voortdurend veranderende polderlandschap en laat de verschillende tijdlagen zien. Het verhaal komt tot stand met de nieuwe pioniers in PARK21. Het landschap biedt ruimte voor maatschappelijke behoeftes, ook als deze door de tijd veranderen.

Op dit moment meer dan actueel in het landelijk gebied en de manier hoe landbouw bedreven wordt, denk bijvoorbeeld aan het Nationaal Programma Landelijk Gebied.

Binnen PARK21 willen we plaats bieden aan historie, denk aan het landgoed, en de historische pioniers, denk aan de polderfiguren. Deze staan in de context van het heden en het hedendaagse agrarische landschap, denk aan de boerenbedrijven en akkers binnen PARK21.

Hoe mooi is het als we daar een recreatieve voorziening aan toevoegen die ons meeneemt naar de toekomstige landbouw middels een soort van educatief, innovatief 'proefbedrijf' en waar de nieuwe pioniers het verhaal van de toekomst schrijven: ze telen er plafondplaten of je beleeft de reis van zaadje tot bord. We zoeken nieuwe pioniers die dat verhaal willen schrijven, willen bouwen en willen tonen in de kavel, de Parkkamer, binnen het deelgebied Groot Venneep in Zone 3 van PARK21.

2.2 Opgave en Ideeën bij het programma

De gemeente Haarlemmermeer zoekt een partij die de kavel koopt en voor eigen rekening en risico de ontwikkeling uitvoert. Belangrijk in de opgave op de kavel, is dat de hoofdfunctie het recreatieve, educatieve karakter van de voorziening is en blijft. Productie, horeca of welke functies ook, zijn daaraan ondergeschikt en ondersteunend.

Het programma op de kavel geeft invulling aan het tot ontwikkeling brengen van recreatieve en educatieve functie, voor mensen uit de directe omgeving, maar ook voor regionale en (inter)nationale bezoekers waarbij het thema (toekomstige) landbouw, innovatie en educatie gedragen en gevoed wordt.

Het doel is om bezoekers te inspireren gezond te leven en duurzame keuzes te maken, bijv. op het gebied van biodiversiteit, toepassingen van beplanting en energieopwekking. Daarnaast willen we betekenisvolle circulaire productieprocessen, waarbij de output van het ene proces de input voor de volgende vormt, realiseren. Te denken valt aan innovatieve en educatieve landbouw experience-centrum waarbij de totale circulaire keten van landbouw tot consument uitgedragen wordt. Zo kan het experience-centrum inzicht geven in de teelt, de productie, de verwerking en het consumeren van het eindproduct waarbij het doel is om mensen een dagje uit te bezorgen, de stad en het platteland te verbinden en bijvoorbeeld de gesloten circulaire keten van productie tot consumptie te showen. Overnachten, inspiratiesessies e.d. behoren ook tot de mogelijkheden.

De gemeente realiseert zich dat een concept als dit mogelijk flexibel ingevuld wordt met ruimte om te groeien. Hoe een ontwikkelaar dat vorm wenst te geven, hoe hij wenst samen te werken en wat hij daarin van gemeente verwacht, kan aangegeven worden tijdens de inschrijvingsfase.



Figuur 8: impressie van een mogelijke boerderij van de toekomst ter inspiratie naar voorbeeld van de belevingskas op de Floriade 2022.

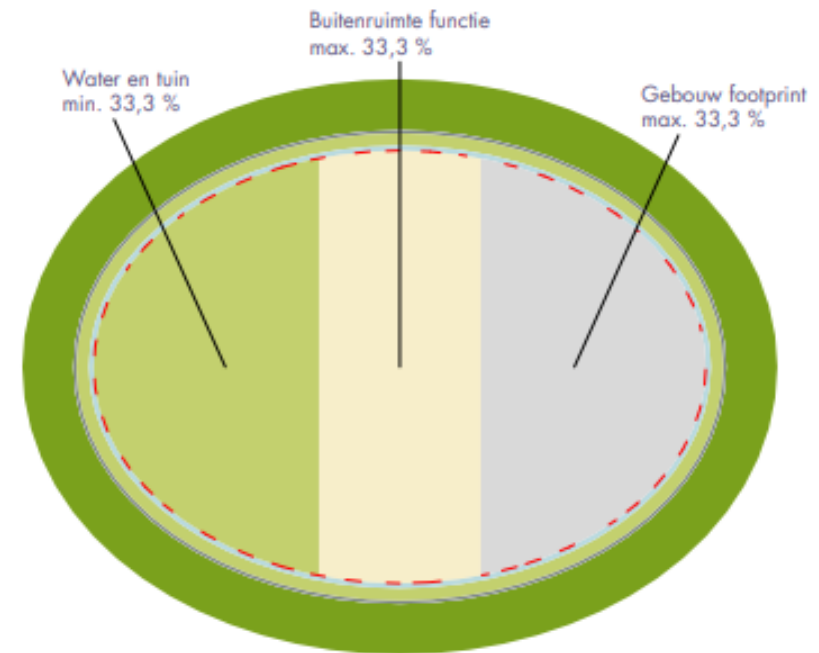
2.3 Een indicatief programma

Denkbare functies in zo'n programma zijn zaken als:

- de (demonstratie van de) binnen of buiten teelt van gewassen als groente, bloemen e.d. mede als educatief bezoekerscentrum. Mensen worden meegenomen in de wereld van gezond leven en gezond en veilig voedsel maar ook in de wereld van de brede land- en tuinbouw bijvoorbeeld door de teelt van biobased bouwmaterialen
- een living lab waar ondernemers, onderwijs, kennisinstellingen samen werken aan innovaties in de land- en tuinbouw, met daarbij ruimte voor educatie en etaleren van de innovaties
- ruimte voor kleinschalige landbouw bijvoorbeeld in de vorm van:
 - o een community Supported Agriculture (CSA)
 - o een pluktuin (bijvoorbeeld voor vergeten groenten of duurzame bloemen)

- innovatieve teeltmethoden zoals bijvoorbeeld strokenteelt of een proeflocatie voor het telen met ander watersysteem (zilt, flexibel peil etc.) e.d. ter demonstratie, educatie en voor scale-up en verkoop
- ruimte voor educatieve vormen van spelen, ontdekken, ontmoeten, bewegen etc.
- ruimte voor duurzame opwekking van energie, verwerking van reststromen etc.
- een ondersteunend restaurant waar de lokaal geteelde producten gezond bereid en genuttigd kunnen worden door activiteiten als bijvoorbeeld kookworkshops, kookdemonstraties e.d.
- een ondersteunende demonstratie brouwerij met proeflokaal waar de lokale producten verwerkt worden en geproefd kunnen worden waarbij de productie voor 80% gebruikt wordt binnen het concept / de kavel
- een congresfaciliteit met hotelfunctie rondom land- en tuinbouw met tussen de 50 en 70 kamers. Aantal kamers en het congrescentrum moet zijn eigen bestaansrecht binnen de voorziening aantonen
- ruimte voor parkeren, infrastructuur e.d.
- een (parkachtige) tuin met veel water (als onderdeel van het VDS).

Alle onderdelen van het programma dienen passend te zijn binnen de kaders, zowel individueel als totaalconcept.



Afbeelding 9: schematische verdeling functies in grote parkkamers uit het beeldkwaliteitsplan Leisure.

2.4 Niet gewenst programma

Om helder te maken wat we voor ogen hebben, beschrijven we ook wat gemeente juist niet beoogt.

Niet beoogd wordt het volgende programma:

- grootschalige kwekerijen, die op productiegericht zijn
- grootschalige productie van voedsel of dranken: de productie dient ten dienste te staan van de recreatie
- regulier tuincentrum
- recreatieve of commerciële functies die geen binding hebben met educatie en landbouw.

3 Kaders en regels

3.1 De uitgangspunten, aandachtspunten en randvoorwaarden

3.1.1 Bestemmingsplan

Op de locatie van de uit te geven kavel geldt het bestemmingsplan PARK21 (vastgesteld op 6 april 2023). Binnen dit bestemmingsplan is ter plaatse van de kavel de bestemming agrarisch van toepassing en de gebiedsaanduidingen 'parklaag' en 'leisurelaag'.

Binnen deze aanduiding zijn bedrijven toegestaan tot en met een milieucategorie 2 en passend binnen functies zoals geaduid in art. 11.1. Het bestemmingsplan geeft regels aan gebruik en bouwen in de leisurelaag zoals verwoord vanaf artikel 10. Het bestemmingsplan is te vinden op: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Aan de landschappelijke inrichting en inpassing worden ook eisen gesteld. Deze zijn vastgelegd in de beeldkwaliteitsplannen. Het Beeldkwaliteitsplan openbare ruimte (onderdeel van het bestemmingsplan en te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl) geeft de landschappelijke eisen aan de inrichting van het omliggende park. Dit beeldkwaliteitsplan wordt verder ondersteunt door de Leidraad Groene Bouwstenen, die bouwstenen geeft voor de realisatie van het openbare park. Deze beeldkwaliteitsplannen geven inzage in de inrichting van het gebied rondom de kavel.

Het Beeldkwaliteitsplan Leisurelaag (onderdeel van het bestemmingsplan en te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl) geeft de landschappelijke eisen aan de inrichting van de locatie ter plaatse van de kavel alsmede eisen voor het uiterlijk van bouwwerken. Randvoorwaarden zijn:

1. uitstraling architectuur: het Beeldkwaliteitsplan bevat voorwaarden m.b.t. de kwaliteit en uitstraling van architectuur, sfeer en materiaalgebruik
2. groen en buitenruimte: het Beeldkwaliteitsplan bevat voorwaarden m.b.t. de inrichting van groenzones, parkeerterreinen en groene gevels en daken
3. het Beeldkwaliteitsplan bevat voorwaarden ten aanzien van de wijze waarop het ontwerp vormgeeft aan de betekenis van de plek in het PARK, nabij het rijksmonument en bijbehorende landgoed.

3.1.2 Versterking van het park en de economie

De gemeente Haarlemmermeer wenst op de beschikbare kavel een voorziening te realiseren die oog heeft voor het voortdurend veranderende agrarische landschap van de Haarlemmermeer en oog heeft voor innovaties op dit vlak waarbij het totaalconcept zowel recreatieve als educatieve waarde heeft en toekomstbestendig is. Op de kavel is middels de op te richten voorziening(en) aandacht voor:

1. de voorziening heeft oog voor en geeft invulling aan het verhaal van het voortdurend veranderende agrarische landschap van de Haarlemmermeer, mede door (toekomstige) innovaties
2. de voorziening verbindt stad en platteland:
 - het versterkt het toekomstige perspectief voor de landbouw
 - het draagt bij aan de brede gezondheid door gezond voedsel te promoten en beweging te stimuleren
 - het stimuleert ontmoeten, sociale cohesie, participeren en ondernemen
3. de voorziening is een totaalconcept welke zowel recreatieve als educatieve waarde heeft en toekomstbestendig is
4. de mate waarop de ontwikkeling en programma bijdraagt aan de verduurzaming van de landbouwsector
5. de voorziening kan uit een collectief van bedrijven bestaan, maar voor de gemeente is er altijd sprake van een entiteit en een aanspreekpunt.

3.1.3 Programma

Randvoorwaarden voor de ontwikkeling op de kavel zijn:

1. het programma geeft invulling aan de vestiging van de agrarische productieketen, waarbij de keten gesloten wordt (circulaire maken). Maar ook op het zichtbaar en beleefbaar maken van de keten van gezond en veilig voedsel, met als doel het stimuleren van gezond leven: bewegen en gezond eten
2. binnen het programma wordt de educatieve rol ingevuld, dat kan zijn door in de beleving een permanente voorlichting te faciliteren, maar mooier nog zou zijn door het betrekken van opleidingen bij de voorziening
3. het programma geeft invulling aan de beleving van de totale productieketen van plantje tot het bord op een recreatieve, educatieve manier
4. flexibiliteit en toekomstgerichtheid van het programma en zijn indeling, waardoor de ruimte voor het economisch programma met economische trends mee kan veranderen (= duurzaam)
5. het programma moet de verbinding leggen tussen educatie en bedrijfsleven, burgers en boeren en recreatie en ondernemen.

3.1.4 Duurzaamheid

De gemeente Haarlemmermeer heeft duurzaam bouwen in haar beleid verankerd. Daarnaast beschrijven het Beeldkwaliteitsplan Leisurelaag en het bestemmingsplan PARK21 een aantal locatie specifieke eisen en wensen. Hiermee heeft duurzaam bouwen een vaste plaats in het traject van planontwikkeling tot oplevering en exploitatie gekregen. De volgende randvoorwaarden gelden:

1. het toepassen en integreren van duurzaamheidsmaatregelen in het bouwplan om te komen tot een energieneutrale ontwikkeling
2. het bouwplan wordt natuurinclusief en klimaatadaptief ontwikkeld. De gemeente Haarlemmermeer waardeert de visie op natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen op onderstaande punten:

- a. een onderbouwing voor welke soorten natuurvriendelijk wordt gebouwd. Voorkeur heeft lokale soorten die passen bij het lokale/ regionale biotoop
 - b. een onderbouwing dat de ecologische potenties van het gebouw en de kavel afdoende worden benut
 - c. een onderbouwing van dat duurzaam medegebruik van het object door dieren/planten niet in conflict komt met de bedrijfsmatige functies
 - d. De mate waarin het watersysteem (verbeterd droogmakerij systeem) wordt versterkt binnen de ontwikkeling
 - e. De mate waarin waterbergend vermogen van daken en terreininrichting is verhoogd
 - f. versterken biodiversiteit/ ecosysteemdiensten benutten om plagen en allergieën te mitigeren (ook tussen de functies)
3. het bouwplan houdt rekening met compact bouwen met minimale oppervlakte en optimaal (mede)gebruik en het sluiten van keten (circulair bouwen maar ook circulair gebruik in de exploitatiefase stimuleren)
 4. De mate waarin het programma bijdraagt aan het verbeteren en toekomstbestendig maken van een duurzame voedselproductie en een veerkrachtige landbouw waarbij het ecosysteem in stand wordt gehouden.

3.1.5 Financiën

Naast de eis van een minimaal groundbod geldt een aantal wensen:

- 1 een visie op de ontwikkeling van het concept en de bijbehorende financieringsstrategie ten aanzien van de grond. Wordt de grond in een keer afgenomen, of gefaseerd?
- 2 een voorstel hoe er door de tijd om gegaan wordt met een wijziging in het programma
- 3 een voorstel hoe de ontwikkelaar bij zal te dragen aan het beheer en onderhoud van PARK21, naast de verplichte deelname aan het parkmanagement.