

Programma van Eisen en Wensen

voor de herontwikkeling van **Haven de Roemer** in
Recreatiegebied Het Twiske



Voorwoord:

Deze notitie is een rechtstreeks vervolg op de vorige notitie 'Nota van Uitgangspunten Haven De Roemer' d.d. 18 februari 2009. Genoemde notitie is volledig meegenomen in deze notitie en behelst hoofdstuk 1 t/m 4.

Inhoudsopgave

1. ACHTERGROND	2
1.1. Inleiding	2
1.2. Aanleiding	2
2. ANALYSE LOCATIE, OMGEVING EN GEBRUIK	2
2.1. Locatie	2
2.2. Omgeving	3
2.3. Gebiedsgebruik	4
3. VISIE EN DOELSTELLING	5
4. UITGANGSPUNTEN	5
5. PROGRAMMA VAN EISEN EN WENSEN	7
5.1 Behoud en versterking ongemotoriseerde watersport	7
5.2. Behoud en versterking van verblijfsmogelijkheden	8
5.3. Behoud en versterking van beperkte horeca	9
5.4. Overige voorwaarden en wensen.	9

1. ALGEMEEN

1.1. Inleiding

Recreatie Noord-Holland is namens het Recreatieschap Het Twiske op zoek naar een nieuwe invulling voor een unieke locatie in het prachtige recreatiegebied Het Twiske, gelegen ten noorden van Amsterdam, tussen Zaanstad en Purmerend. Het Twiske vormt met 650 ha. een drukbezocht en gevarieerd recreatiegebied. Zowel in het weekeinde als doordeweeks bezoeken jong en oud het gebied voor voornamelijk wandelen en fietsen, maar ook zeilen, kanoën en skaten.

1.2. Aanleiding

Met de vaststelling van de visie Twiske heeft het bestuur in de AB vergadering van 7 december 2006 besloten de exploitatiestructuur van Haven de Roemer te wijzigen tot een nieuwe exploitatie. De huidige opzet van de haven voldoet onvoldoende aan de maatschappelijke vraag. Dit uit zich onder andere in teruglopende inkomsten, o.a. als gevolg van weersgevoeligheid van de aangeboden recreatievoorziening. Daarnaast ligt de haven verscholen in het gebied, waardoor de haven niet optimaal functioneert als publiekstrekker. Met name vanwege de gebruiksmogelijkheden van de huidige bebouwing biedt de locatie potentie voor een nieuwe beeldbepalende recreatievoorziening in Het Twiske. De invulling kan in meerdere richtingen worden gezocht en daarom is een programma van uitgangspunten opgesteld.

Streven is om vanaf 2011 een nieuwe permanente invulling van de haven te realiseren, op basis van een erfpachtovereenkomst. Afhankelijk van vergunningprocedures en bouwperiode wordt er gestreefd naar opening in 2011. In afwachting van het realiseren van een nieuwe invulling van de haven zijn er kostenbesparende maatregelen doorgevoerd. Hiervoor is in 2008 op tijdelijke basis het beheer en de inkomstenverwerving van de haven uitbesteed. De ingehuurde beheerder ontvangt hiervoor een beheervergoeding en is vrij om voor groepsaanbiedingen af te wijken van de door het bestuur vastgestelde tarieven. Hiermee wordt het risico van een verder oplopend tekort afgedekt. Voor 2009 en 2010 is met deze ondernemer een bruikleenovereenkomst opgesteld. Deze jaren kunnen worden beschouwd als een overgangperiode naar een meer permanente invulling. Het recreatieschap kan voor de komende twee jaar, net als in 2008, een fors lager exploitatietekort op de haven verwachten.

De ontwikkeling van Haven de Roemer zal een bijdrage leveren aan het gebruik van het gebied. Hierdoor kan de kwaliteit en de attractiviteitswaarde van dit deel van Het Twiske worden vergroot. De exploitatie van de locatie biedt bovendien continuïteit in inkomsten en vormt een kostendrager voor het recreatiegebied.

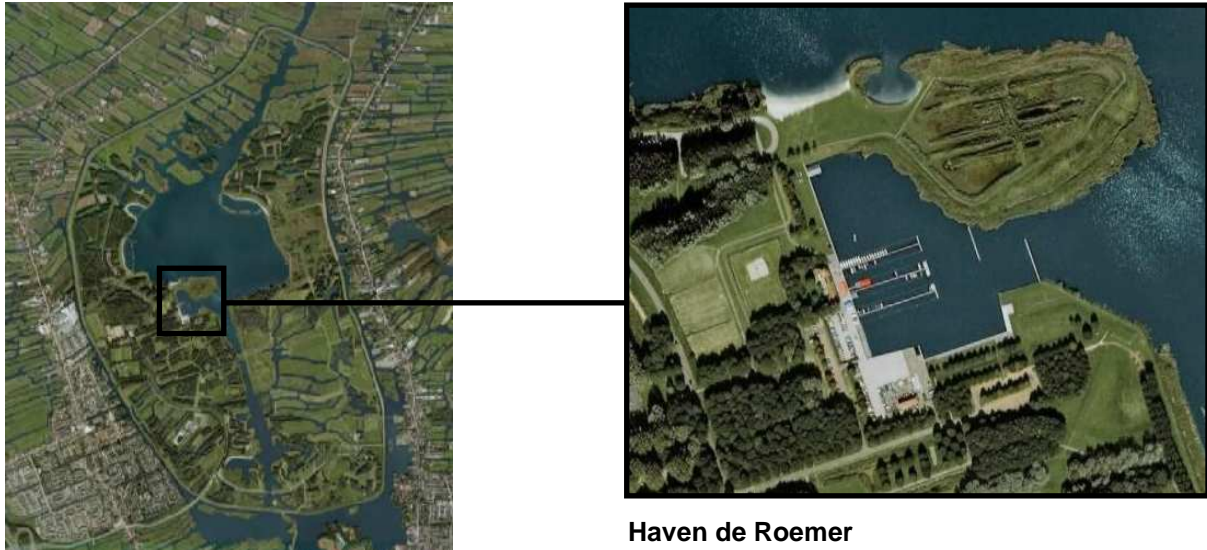
2. ANALYSE LOCATIE, OMGEVING EN GEBRUIK

2.1. Locatie

Haven de Roemer ligt in het intensief gebruikte deel van Het Twiske en leent zich uitstekend om ontwikkeld te worden tot een nieuwe beeldbepalende recreatievoorziening voor een

diverse doelgroep. De haven bestaat uit een ruim gebouw inclusief bedrijfswoning, met daar omheen een groot terrein dat op dit moment wordt gebruikt voor (winter)opslag van boten en kano's. Deze ondersteunende functies van de haven leggen een flink beslag op het terrein van de haven en dit oogt rommelig.

Vanuit de haven worden verschillende watersportactiviteiten ondernomen op de Stootersplas, zoals zeilen en kanoën. Op de haven worden dan ook verschillende typen boten verhuurd. De Stootersplas ligt in een relatief veilige omgeving waar startende watersporters (scholen, groepen) kennis kunnen maken met zeilen. Daarnaast beschikt de haven over een vergaderruimte en kunnen er fietsen worden gehuurd. In de directe omgeving van de haven ligt ook het surfstrand, paviljoen 't Twiske en het bezoekerscentrum.



Haven de Roemer

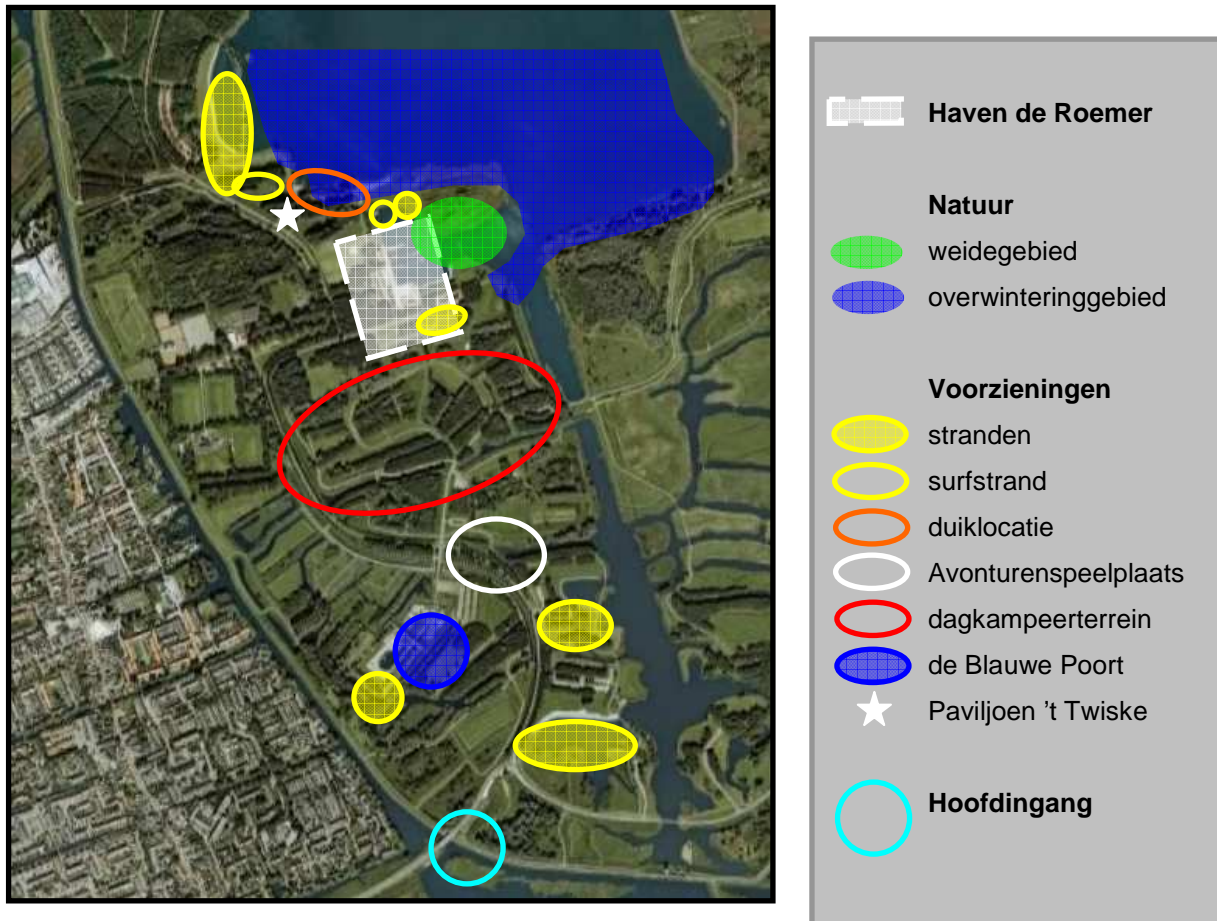
De haven is goed bereikbaar per auto vanuit de hoofdingang aan de zuidwest kant van Het Twiske (de Zuiderlaaik). In de directe omgeving van de locatie is voldoende parkeergelegenheid. Voor heel Twiske geldt een systeem van betaald parkeren. De locatie is ook goed bereikbaar voor fietsers, wandelaars, skaters en duikers in het gebied. De haven is minder goed bereikbaar met het openbaar vervoer. In het centrum van Oostzaan zijn verschillende busstations van waaruit het maximaal een half uur wandelen is naar de haven.

2.2. Omgeving

De zuidwest kant van Het Twiske is een aantrekkelijk intensief gebruikt recreatiegebied waar het jaarrond goed toeven is. Het gebied bestaat uit een park- en bosachtige omgeving, doorsneden met fiets/skatepaden, wandelpaden en een ruitpad. Er zijn stranden, surfstranden, ligweiden, dagkampeerterrain Spitsbergen en terreinen voor sport en spel. Daarnaast is er een Avonturenspeelplaats voor kinderen, Waterspeelplaats De Blauwe Poort, een bezoekerscentrum en enkele openbare toiletgebouwen. Het zwemgedeelte is afgebakend d.m.v. steigers. Er is voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast heeft de duiklocatie aan deze kant van de Stootersplas aan populariteit gewonnen, doordat in 2007 een nieuw duikobject is geplaatst. Het gebied is dicht bij de stadsranden van Oostzaan, Purmerend en Amsterdam-Noord en is gericht op de verschillende vormen van vooral actieve recreatie en de opvang van grote groepen dagrecreanten bij mooi weer.

Het Twiske is aangewezen als Natura2000 gebied en wordt als zodanig beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. De Stootersplas is een belangrijk overwinteringsgebied voor

watervogels, zoals smienten. Het weidegebied ten noordoosten van de haven, een soort schiereiland in de Stootersplas, is een belangrijk foerageergebied voor met name de roerdomp. In de periode oktober – maart kan er door watersportactiviteiten op de Stootersplas mogelijk een versturende werking uitgaan naar de overwinterende watervogels. In het broedseizoen, 15 maart tot 1 augustus, geldt dit voor het weidegebied. Maar tot nu toe is gebleken dat het seizoensgebonden karakter van de watersport goed samengaat met de overwinterende watervogels en het weidegebied.



2.3. Gebiedsgebruik¹

Het gebied in het zuidwestelijke gedeelte van Het Twiske wordt het hele jaar intensief gebruikt. De recreatievormen fietsen, wandelen (met de hond), skaten, sport en spel (bv. Avonturenspeelplaats, voetballen, frisbeen), zonnen, zwemmen, zeilen, kanoën en natuurbeleving wisselen elkaar door het jaar af. Op de haven zijn er verschillende mogelijkheden voor het huren van boten en het volgen van zeillessen. Het strand links van het surfstrand wordt jaarrond gebruikt door (sport)duikers om te water te gaan. In het recreatieseizoen (apr-okt) bij mooi weer zijn de stranden in de directe omgeving een drukbezochte zwem- en zonlocatie voor recreanten uit de regio. De Avonturenspeelplaats wordt druk bezocht door gezinnen met jonge kinderen. Doordat dit gedeelte dicht bij Oostzaan en Amsterdam-Noord is gelegen wordt dit gedeelte ook gezien als een ‘verlengde van de achtertuin’ voor recreanten uit deze regio. Ruim 16% van de 1,2 miljoen bezoeken aan Het Twiske is afkomstig uit Oostzaan en bezoekt het recreatiegebied omdat het dichtbij

¹ Resultaten recreatiemonitor 2007

is gelegen (48%), om te ontspannen en te genieten van natuur en landschap (43%) en om lekker buiten te zijn (25%). Bijna 75% van de bezoekers is 40 jaar en ouder, zowel met als zonder (klein) kinderen. In de enquêtes die onder de recreanten zijn afgenomen scoort Haven de Roemer niet bijzonder hoog qua waardering.

3. VISIE EN DOELSTELLINGEN

De infrastructuur van Het Twiske kan gezien worden als een 'boomstructuur'. Vanaf de hoofdingang aan de Zuiderlaaik 'vertakken' de wegen en eindigen bij de parkeerplaatsen. Dit past bij de filosofie achter het ontwerp van Het Twiske: recreanten uit de auto en op de fiets of wandelend het gebied in. De Blauwe Poort bevindt zich op het punt waar de 'boom' zich gaat vertakken. Haven De Roemer bevindt zich op één van de zijtakken. Een vaak gesignaleerd verschijnsel in Het Twiske is dat veel recreanten bij de strandjes in het begin van het gebied blijven hangen, zodat het daar erg druk wordt.

Om het gebied beter te benutten kan er nu op twee complementaire manieren voortgebouwd worden op de bestaande structuur van Het Twiske: a) waar de 'stam' zich vertakt (omgeving) een recreatietransferium ontwikkelen en b) aan het einde van de takken voorzieningen ontwikkelen die recreanten het gebied in trekken. Haven de Roemer heeft potentie om één van de belangrijkste publiekstrekkingen in Het Twiske te worden. Als publiekstrekking kan het andere ontwikkelingen versterken, zoals die van een recreatieknooppunt, maar is daar als een zelfstandige recreatievoorziening niet van afhankelijk.

Voor de herontwikkeling van de haven en omliggende terreinen wordt gezocht naar een nieuwe invulling die inspeelt op de vernieuwing van het watersportproduct in combinatie met kleinschalige verblijfsmogelijkheden (in plaats van een camping). In en rondom de haven zijn verschillende activiteiten. De haven is openbaar toegankelijk en de mogelijkheden voor beginners om kennis te maken met watersport blijven bestaan. De haven is gericht op een breed publiek en weet nieuwe doelgroepen, zoals jongeren, jonge alleenstaanden en actieve senioren, aan te trekken. De haven heeft uitstraling en aantrekkingskracht zodat jaarrond een substantiële stroom bezoekers de haven weet te bereiken.

4. UITGANGSPUNTEN

De haven en de omliggende terreinen kunnen op verschillende manieren worden ontwikkeld. In het zoekgebied is voldoende ruimte aanwezig zodat verschillende functies kunnen worden ontwikkeld die samen een geheel vormen. De optie bestaat dat de verschillende functies, of wel componenten, worden ontwikkeld en gerealiseerd door verschillende partijen. De volgende uitgangspunten gelden als kader voor de toekomstige ontwikkeling van Haven de Roemer:

a) Er wordt gezocht naar een invulling van de volgende drie componenten:

1. Ontwikkeling havengebouw met kleine loods: vernieuwing watersportfunctie met geringe verblijfsmogelijkheden of geheel nieuwe invulling;
2. Ontwikkeling zuidkant (huidig opslagterrein boten) als rustige kant, bv. verblijfsmogelijkheden, waarbij de grote loods als overdekte verblijfsmogelijkheid kan worden benut;
3. Ontwikkeling noordkant (huidig surfstrand/ duiklocatie) als dynamische kant. Het paviljoen 't Twiske wil ook inspelen op de ontwikkeling van deze kant.

b) Er moet sprake zijn van vernieuwing:

1. De voorzieningen moeten iets toevoegen in Het Twiske, waardoor een bezoekersstroom op gang komt (b.v. minihaven of volkshogeschool met als accent op recreatie(sport)/jeugdvormingsweekenden);
2. De watersportmogelijkheden worden opgewaardeerd (b.v. bumperboats, barbequeboot etc);
3. De activiteiten moeten complementair zijn aan mogelijkheden elders in Het Twiske (b.v. de toekomstige ontwikkeling van De Blauwe Poort).

c) Watersport en verblijf worden gekoppeld:

1. Gebruikers van watersportfaciliteiten wordt de mogelijkheid geboden voor meerdaagse activiteiten (denk aan bv. een zeilkamp, groep 8 basisschool en scouting i.c.m. watersportactiviteiten etc.);
2. Mogelijkheden creëren voor een bijzonder verblijf, b.v. in boomhutten, grote wigwams etc. en een kleinschalige camping met maximaal 30 kleine tenten.

d) Het seizoen moet worden verbreed:

1. In het seizoen van 1 april t/m 30 september dagelijks geopend. In de overige periode in elk geval geopend in weekenden en erkende schoolvakanties;
2. Een mogelijke vestiging van B&B aan de zuidzijde, waarbij mogelijk ook de huidige loods betrokken kan worden voor all weather voorziening.

e) Horeca is aanvullend aan de recreatieontwikkeling:

1. De horeca activiteiten concurreren niet met het Paviljoen;
2. De horeca activiteiten passen bij de schaal van de combinatie watersport-verblijfsvoorzieningen.

f) Elke 5 jaar wordt de ondernemer de mogelijkheid geboden te herijken:

1. In overleg en onder goedkeuring van het bestuur moet het mogelijk zijn om beperkte wijzigingen aan te brengen in voorzieningen en aanbod, in het bijzonder om aan te sluiten bij huidige en toekomstige wensen van de consument;
2. Het aspect van beheer en onderhoud wordt bij de herijking zonodig nader gepreciseerd.

g) Inkomsten en investeringen:

1. Verhuren opstallen en terrein voor een bedrag dat in relatie staat tot zijn/haar ondernemingsmogelijkheden/-activiteiten;
2. De ontvangen huur is voor onderhoud van opstallen en terrein én voor toekomstig groot onderhoud en herinvesteringen (b.v. steigers).

5. PROGRAMMA VAN EISEN EN WENSEN

5.1 Behoud en versterking ongemotoriseerde watersport

5.1.1. Inleiding

Wie op een willekeurige dag door Haven de Roemer wandelt ziet op een unieke prachtige locatie een uitstekend ingericht watersportcentrum voor allerlei vormen van ongemotoriseerde watersport. Allerlei voorzieningen voor zeilen, kanovaren, roeien, waterfietsen en surfen zijn aanwezig. Beter dan op veel andere recreatiegebieden in Nederland. Deze watersporten waren ongekend populair in de jaren zeventig. Door b.v. toenemend (vrijtijds-) aanbod, het ontstaan van de multiculturele samenleving én toenemende mobiliteit werd het steeds minder druk bij Haven de Roemer. Te veel gedateerde bootjes en surfplanken liggen ongebruikt te wachten op een onzekere toekomst. De gemiddelde leeftijd van de vaste bezoekers neemt elk jaar toe. Kortom: de watersporters wachten op vernieuwing!



Surfplankenopslag

5.1.2. Verbod gemotoriseerde watersport (eis)

Varen mag alleen met boten zonder mechanische aandrijving of met een boot met elektromotor. In het verleden is het plan voor een doorsteek van de Stooterplas naar 'open water', zodat een jachthaven mogelijk zou zijn, onhaalbaar gebleken. Hoewel commercieel interessant zou dit ten koste gaan van natuurwaarden en de bestaande dagrecreatie. Nieuwe exploitanten dienen zich dan ook uitsluitend te richten op ongemotoriseerde watersport.

5.1.3. Vernieuwing ongemotoriseerde watersport (eis)

Het Twiske is een prachtige locatie voor de ongemotoriseerde watersport. Naast windsurfen, zeilen, kanovaren, roeien en waterfietsen kunnen nieuwe vormen van watersport zorgen voor nieuwe (jongere) doelgroepen. Voorbeelden zijn piratenboten, bumperboats, barbecueboot en minihaven. Door een breed en vernieuwend aanbod van ongemotoriseerde watersport blijft Haven de Roemer de moeite van een bezoek waard. De nieuwe exploitant verplicht zich tot het aanbieden (verhuur en opleiding) en faciliteren (opslag en reparatie) van bestaande ongemotoriseerde watersporten en bovendien elke 5 jaar minimaal 1 nieuwe vorm te introduceren. De eerste innovatie zal vanaf de start van de exploitatie gerealiseerd zijn. Daarnaast zijn er mogelijkheden

voor aanvullende outdoorsporten zoals fietsen (fietsverhuur), skeeleren, boogschieten, volleybal etc. Door de vernieuwing en opwaardering van de (water-)sport dient Haven de Roemer weer een regionale publiekstrekker worden.



Huidig volleybalveld bij De Roemer

5.1.4. Watersportevenement (eis)

Een jaarlijks watersportevenement is een uitstekende manier voor het binden en vergroten van de groep watersporters. Van de nieuwe exploitant verwachten wij dat deze jaarlijks minimaal één sportief watersportevenement met meer dan 500 deelnemers en/of bezoekers organiseert. Bij voorkeur op een vast jaarlijks terugkerend moment. Voor een dergelijk evenement wordt een tijdelijke gebruiksovereenkomst uitgegeven.

5.2 Behoud en versterking van verblijfsmogelijkheden

5.2.1. Inleiding

De landelijke markt van groepsaccommodaties is sterk groeiend. Locaties in de Randstad zijn slechts beperkt beschikbaar. De doelgroepen zijn scholen (groep8), verenigingen (zeeverkenner), familiereünies, vriendengroepen en opleidingscentra. Voor een kort verblijf is in tegenstelling tot langer verblijf geen bijzondere luxe nodig. Wel is een passend aanbod van activiteiten noodzakelijk. Middels watersport (voor beginners) en andere outdooractiviteiten zijn deze op Het Twiske beschikbaar.

5.2.2. Verblijfsmogelijkheden (wens)

Een levensvatbare **groepsaccommodatie** heeft minimaal 30 overnachtingsplaatsen en is niet uitsluitend afhankelijk van het weer. Binnen het huidige bestemmingsplan is op dit moment uitsluitend een bedrijfswoning opgenomen. Afhankelijk van de gekozen exploitatie zal dus een wijziging van het bestemmingsplan nodig zijn om de kwaliteit van Haven de Roemer en specifiek de watersport op langere termijn te waarborgen. De overnachtingen dienen zich uitsluitend te richten op bovengenoemde doelgroepen die meerdere dagen gebruik maken van de watersport- en outdoormogelijkheden. Grootschalige en op zichzelf staande verblijfsmogelijkheden zijn niet mogelijk. Onze wens is dat nieuwe exploitaties zich richten op een groepsaccommodatie voor 40 personen én een **kampeermogelijkheid** voor maximaal 30 kleine tenten, bij voorkeur in bijzondere vormen als wigwams, boomhutten etc. Een dergelijke verblijfs-

mogelijkheid dient aan de zuidkant (huidig opslagterrein boten) plaats te vinden. Aanvullend kan wellicht een Bed & Breakfast gevestigd worden aan de rustige zuidkant. Wij kunnen geen garantie geven dat dit in het bestemmingsplan gewijzigd kan worden.



Bedrijfswoning c.q. recreatiewoning.



Mogelijke groepsaccommodatie
Tijdelijk in gebruik bij werkvoorziening

5.3 Behoud en versterking van beperkte horeca.

5.3.1. Inleiding

Op dit moment is een beperkt terras aan het water toegestaan. Ook de keuze voor de consument is beperkt en wordt met name ingevuld middels drank- en snoepautomaten. Op afspraak is BBQ en buffet mogelijk. De concurrentie met Paviljoen 't Twiske dient beperkt te worden doordat de horeca zich primair richt op de gebruikers van Haven de Roemer.

5.3.2. Nieuwe invulling horeca (eis)

De horeca zal ook in de nieuwe situatie niet concurreren met het Paviljoen. De horeca zal passen bij de schaal van de verblijfs- en watersportvoorzieningen. Het aantrekkelijke terras aan het water zal op mooie dagen een centrale functie vervullen, primair voor de watersporters. Voor de toeschouwers is slechts een beperkte drankkaart beschikbaar. Maaltijden zijn uitsluitend verkrijgbaar voor de watersporters en verblijfsrecreanten.

5.4 Overige voorwaarden en wensen

5.4.1 Huurcontract

De opstallen en het terrein zullen in 1^e instantie voor een periode van 5 jaar worden verhuurd voor een bedrag dat in relatie staat tot zijn/haar ondernemingsmogelijkheden/-activiteiten.

De ontvangen huur zal worden aangewend voor onderhoud van opstallen en terrein en voor toekomstig groot onderhoud en herinvesteringen (bv. steigers).

Indien huurder direct substantieel wil investeren in Haven de Roemer en om die reden een ondererfpachtovereenkomst noodzakelijk is, dan zullen wij dit eerst formeel (met een positief advies) ter goedkeuring aan het bestuur van het recreatieschap voorleggen.

Op langere termijn is het zowieso denkbaar dat in overleg wordt besloten tot een langdurige erfpachtovereenkomst van bijvoorbeeld 30 jaar.

5.4.2 **Verplichte openingstijden (minimum):**

- 1 april t/m 30 september: alle dagen van 10.00 t/m 16.00 uur (bij slecht weer kan in overleg met beheerder van Het Twiske tot sluiting worden overgegaan).
- 1 oktober t/m 31 maart: weekenden en schoolvakanties van 10.00 t/m 16.00 uur

5.4.3 **Betaald parkeren Het Twiske**

Recreatiegebied Het Twiske kent een systeem van betaald parkeren. De nieuwe exploitant werkt volledig mee aan het parkeerbeleid van Het Twiske, welke veiligheid en inkomsten tot doel heeft. Deze inkomsten worden aangewend voor het onderhoud van het recreatiegebied. Bij knelpunten zal overleg plaatsvinden.

5.4.4 **Planvorming en vergunningen**

De planvorming is voor risico en rekening van de nieuwe exploitant. Deze dient zelf alle benodigde vergunningen én wijzigingen op het bestemmingsplan aan te vragen. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan ingediende aanvragen. Ook kunnen er geen rechten worden ontleend aan in deze notitie genoemde mogelijke kansrijke ontwikkelingen. Uitgangspunt voor de afmetingen van het bouwperceel en het terras is het (mogelijk te wijzigen) bestemmingsplan. Hetzelfde is van toepassing voor de verblijfsmogelijkheden.

5.4.5. **Er is geen exploitatiebescherming.**

5.4.6. **Evenementen**

De bedrijfsvoering kan incidenteel hinder ondervinden van grootschalige evenementen in recreatiegebied Het Twiske.

5.4.7. **Boot recreatieschap Het Twiske**

De nieuwe exploitant dient er rekening mee te houden dat het recreatieschap het eigen botenhuis en de eigen boot voor eigen rekening wil handhaven op de huidige locatie. In overleg zijn er andere oplossingen denkbaar die tot wederzijds voordeel leiden.



Botenhuis recreatieschap Het Twiske

5.4.8. **Natura2000**

Het Twiske is aangewezen als Natura2000-gebied. Met name voor watervogels is het een belangrijk gebied. De nieuwe exploitatie dient hiermee rekening te houden.

5.4.8. Openbaarheid en openbare voorzieningen

Voor de dagrecreanten dient ten alle tijden een gratis toiletvoorziening beschikbaar te zijn, welke voldoet aan alle hygiëne-eisen. Tevens dient er een (warme) douchemogelijkheid te zijn, waarvoor een redelijke vergoeding gevraagd mag worden. Tevens dient kade en water zoveel mogelijk vrij toegankelijk te blijven voor alle recreanten.

5.4.9. Het idee om het bestaande bezoekerscentrum te integreren in de nieuwe Haven de Roemer is bespreekbaar.

Uitsluitend indien de concepten elkaar duidelijk versterken en/of indien grote kostenbesparingen mogelijk zijn is dit idee bespreekbaar.