

## op de verdere ontwikkelingen in recreatiegebied Het Twiske





**In opdracht van:**

Recreatieschap Het Twiske  
Noorderlaaik 1  
1511 BX Oostzaan  
T 075 - 6844338



**Opgesteld door:**

Recreatie Noord-Holland  
Genieweg 46  
1981 LN Velsen-Zuid  
T 023 - 5202 820

Postbus 2571  
2002 RB Haarlem

**December 2006**

## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b> _____	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Beleidskader</b> _____	<b>3</b>
	2.1 Achtergrond _____	3
	2.2 Positionering en imago recreatiegebied _____	4
	2.3 Doelgroepen van het recreatiegebied _____	6
	2.4 Juridische context _____	8
	2.5 Doorlopen proces _____	9
<b>3.</b>	<b>Visie op de verdere ontwikkelingen</b> _____	<b>10</b>
	3.1 Visie in hoofdlijnen _____	10
	3.2 Betrokkenheid van ondernemers en omwonenden _____	11
	3.3 De deelgebieden _____	11
	3.3.1 Het zuidwestelijk deel _____	11
	<i>Totaalexplotatie Camping Spitsbergen en haven De Roemer realiseren</i>	
	<i>inclusief horeca</i> _____	11
	<i>Omvormen van waterspeelplaats De Blauwe Poort en omgeving naar een</i>	
	<i>recreatief toeristisch centrum en een winstgevende exploitatie</i> _____	13
	<i>Werven van maximaal drie evenementen met meer dan 10.000 bezoekers</i> _____	15
	3.3.2 Het zuidoostelijk deel _____	15
	<i>Omvormen van beheerboerderij De Marsen naar een kostenneutrale exploitatie</i> _	15
	3.4 Visie op het functioneren van horeca en recreatiebedrijven in het recreatiegebied _	17
	3.4.1 Haven & Camping (incl. Paviljoen Het Twiske) _____	17
	3.4.2 De Blauwe Poort _____	18
	3.4.3 De Does en Avonturenspeelplaats _____	18
	3.4.4 Boerderij De Marsen _____	18
	3.4.5 Kiosk Kure Jan strand _____	18
	3.4.6 Het bezoekerscentrum annex beheersbureau _____	19
<b>4.</b>	<b>Resumé</b> _____	<b>20</b>

## 1. Inleiding

Het recreatieschap Het Twiske heeft een tweeledige doelstelling: zorg dragen voor een evenwichtige ontwikkeling van de openluchtrecreatie en het tot stand brengen en bewaren van een evenwichtig natuurlijk milieu in het gebied. Daarnaast is het belangrijk dat er een financieel gezonde bedrijfsvoering wordt gevoerd.

Bij het opstellen van deze visie is in algemene zin gekeken naar de ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast is op een aantal punten ook meer in detail gekeken naar mogelijkheden voor het terugdringen van het exploitatietekort door enerzijds inkomstenwerving en anderzijds kostenreductie.

De voornaamste reden om een visie op te stellen voor de toekomstige ontwikkelingen in Het Twiske is het jaarlijkse exploitatietekort. Ondermeer door teruglopende rentebaten uit de afkoopsom van het Rijk zijn maatregelen vereist om het exploitatietekort te dekken. Doordat de kosten voor beheer en onderhoud van een recreatiegebied stijgen naarmate de jaren verstrijken is een natuurlijke urgentie ontstaan om iets te ondernemen. Daarnaast vraagt een andere tijd ook om andere voorzieningen. De voorgestelde ontwikkelingen in deze visie bouwen voort op de kaders van het beleidsplan en het bedrijfsplan 2003 – 2006 van het recreatieschap.

## 2. Beleidskader

### 2.1 Achtergrond

Tot februari 2005 wordt 50% van het exploitatietekort gefinancierd uit de renteopbrengsten van de eenmalige Rijksreservering van € 5,95 miljoen en vanuit de reservering zelf. Als gevolg van het moeten herbeleggen van de afkoopsom begin 2005 tegen een fors lagere rente dalen de renteopbrengsten in 2005 drastisch. De rentebaten lopen terug van bijna € 600.000 naar ongeveer € 100.000. Deze afname van de renteopbrengsten is de hoofdreden voor het ontstaan van een exploitatietekort in de komende jaren. In aanvulling hierop zien de in het schap deelnemende gemeenten en de provincie Noord-Holland zich genoodzaakt hun bijdragen in het exploitatietekort te limiteren. Tevens zijn veel van de voorzieningen in het recreatiegebied door hun leeftijd en/of functionele veroudering aan vervanging toe. Om tegemoet te komen aan de geschetste veranderingen heeft het bestuur besloten om te komen tot planontwikkeling met als doel inkomstenwerving en kostenreductie.

Uit een analyse van de huidige commerciële activiteiten komt duidelijk naar voren dat beheerboerderij De Marsen, waterspeelplaats De Blauwe Poort en haven De Roemer gezamenlijk het exploitatieresultaat met meer dan € 270.000 beïnvloeden in negatieve zin<sup>1</sup>.

Het recreatiegebied is verdeeld in een intensieve en extensieve zone (zie plattegrond figuur 1). De intensieve zone in het zuidwestelijke kwart van het gebied is ingericht als recreatieconcentratiegebied. Derhalve concentreert de mensenmassa zich hier en wordt de extensieve zone rustig gehouden.

---

<sup>1</sup> De genoemde bedragen in deze visie zijn afkomstig uit de werkbegroting 2005 van recreatieschap Het Twiske en zijn afgerond.

De intensieve zone is ontwikkeld om brede lagen van de bevolking te voorzien in hun behoeften aan intensieve openluchtrecreatie. Hiervoor zijn voorzieningen gerealiseerd als strandjes, ligweiden, dagkampeerterreinen, avonturen- en waterspeelplaats, sportcomplex, informatiecentrum, haven en zeilschool, horecagelegenheden, surffaciliteiten, verhuur van boten en fietsen, fiets-, wandel- & ruiterroutes, hoofdontsluiting en zeer ruime parkeergelegenheden.

Het accent in de omgeving tussen de hoofdtoegangsweg Zuiderlaak en de sportvelden zal gericht worden op dagrecreatieve attracties en evenementen. Het gebied van de haven en Spitsbergen kan zich ontwikkelen tot verblijfsrecreatiegebied (jachthaven met camping).

In de extensieve zone staan minder intensieve recreatie, agrarisch gebruik, natuurontwikkeling en landschapsbeheer centraal. Deze zone bestaat grotendeels uit een natuurlijk aandoende omgeving met daarin fiets-, wandel- & ruiterroutes, zon- en ligweiden, enkele speelplaatsen, een secundaire ontsluiting en enige parkeervoorzieningen. In het noordoostelijk deel van Het Twiske ligt een minder intensief recreatieconcentratiegebied De Lange Jap met ligweiden en een waterspeelplaats.

In deze planvorming is de aandacht gericht op het zuidelijk deel van het recreatiegebied. Het zuidelijk deel is daarbij opgesplitst in twee deelgebieden, namelijk het zuidwestelijke deel (ZW deel) en het zuidoostelijke deel (ZO deel). Het zuidwestelijke deel is het hart van de intensieve zone en het zuidoostelijke deel is een onderdeel van de extensieve zone waar de beheer- en bezoekboerderij De Marsen is gelegen.

#### *Huidige exploitaties ZW deel*

- Haven De Roemer
- Waterspeelplaats De Blauwe Poort
- Kiosk Het Twiske
- Paviljoen Het Twiske

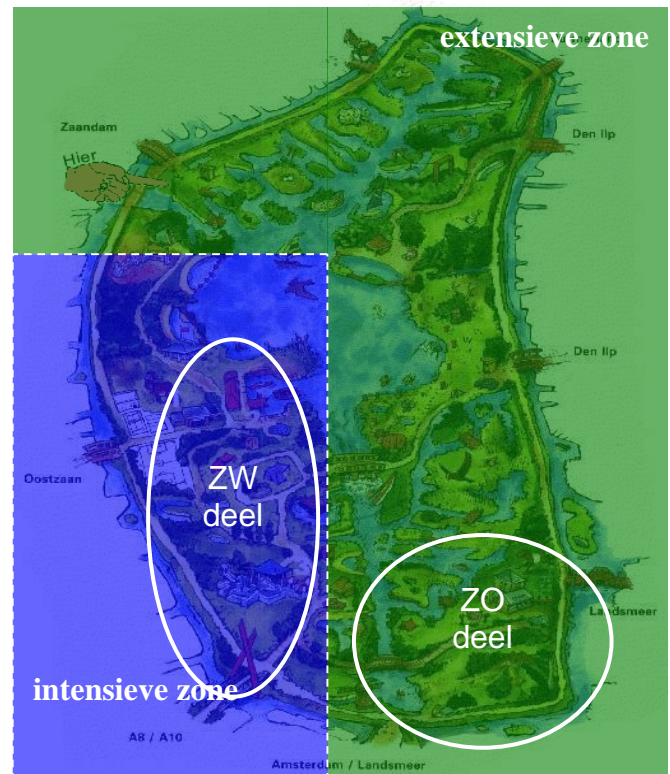
#### *Huidige exploitaties ZO deel*

- Beheerboerderij De Marsen

De gemeente Oostzaan is voornemens in 2006 het proces te starten voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het deel van Oostzaan waarin ook de westelijke helft van het recreatiegebied Het Twiske is gelegen. Deze visie op de verdere ontwikkeling van het Twiske kan bijdragen aan de totstandkoming van het gemeentelijke bestemmingsplan.

## **2.2 Positionering en imago recreatiegebied**

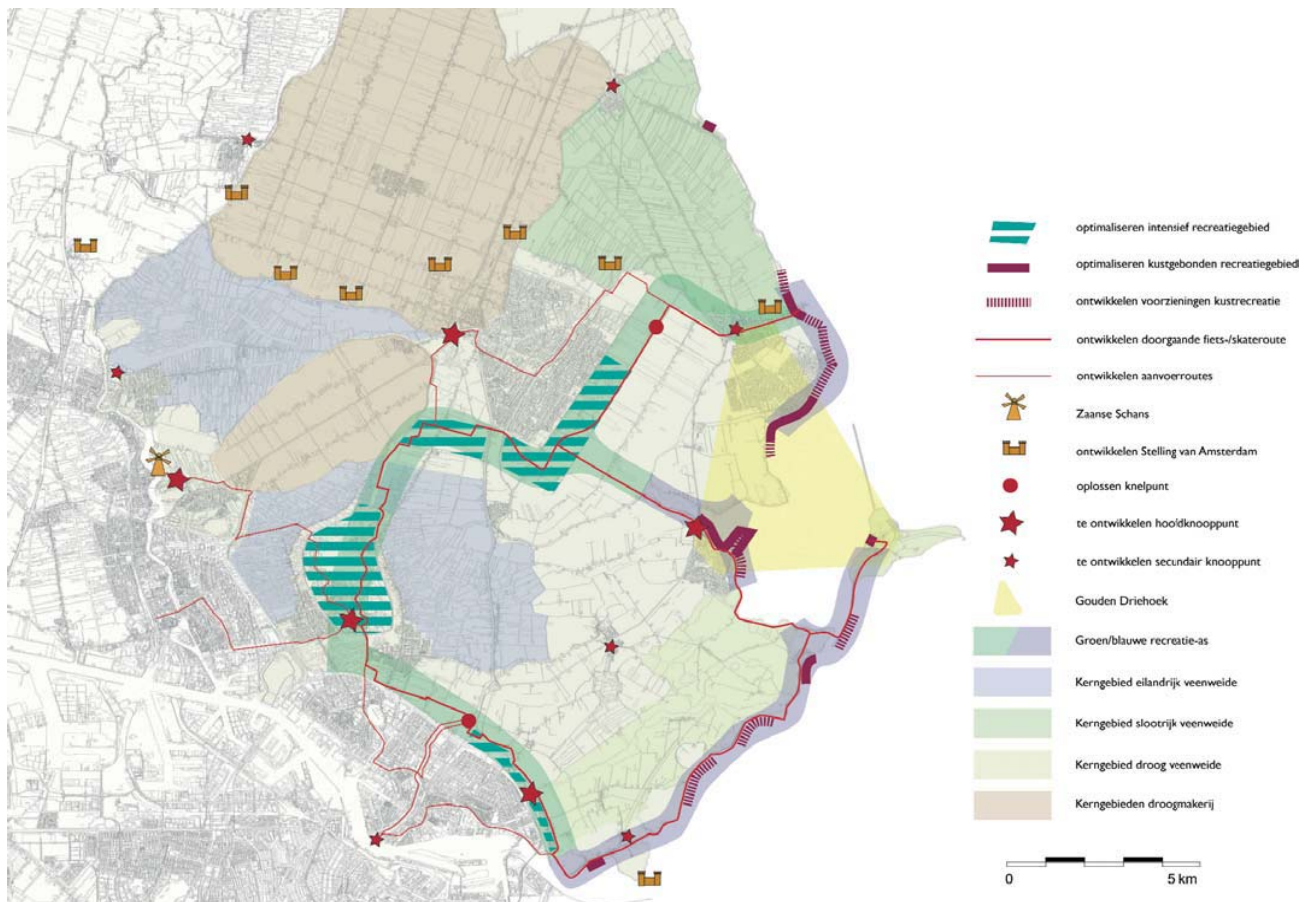
In het Recreatieplan Waterland (Door het algemeen bestuur van Landschap Waterland in december 2002 en door Gedeputeerde Staten in januari 2003 als provinciaal beleid vastgesteld) staat de conclusie dat zonering van de recreatiedruk essentieel is. Als uitwerking hiervan wordt gestreefd naar een samenhangende structuur van intensieve recreatiegebieden, verbonden door een structuur van paden. De concentratie van recreanten in een intensieve recreatiestructuur zorgt voor voldoende draagvlak voor een hoog voorzieningenniveau. Dit draagvlak wordt versterkt door de ontwikkeling van recreatieve centra en de koppeling van deze centra aan de bestaande



Figuur 1: intensieve en extensieve zone



infrastructuur. In het Recreatieplan is opgenomen dat gestreefd wordt naar de ontwikkeling van vijf hoofdrecreatiecentra. Deze hoofdrecreatiecentra worden knooppunten genoemd en variëren in karakter en bezoekerspotentieel (zie de grote rode sterren in figuur 2).



Figuur 2: Zonering intensieve recreatie Waterland (Landschap Waterland, december 2002).

Recreatiegebied Het Twiske is één van de vijf recreatieve knooppunten. Het Twiske is een veelzijdig regionaal recreatiegebied met een gevarieerd aanbod aan dagrecreatieve en verblijfsmogelijkheden. In het Recreatieplan Waterland staat opgetekend dat Het Twiske zich kan ontwikkelen tot een belangrijk en veelzijdig recreatieconcentratiegebied. Belangrijke kwalificerende voorwaarden hierbij zijn de gunstige geografische ligging en opbouw.

Het onderscheid tussen Het Twiske en de vier omliggende hoofd knooppunten wordt in de Haalbaarheidsstudie Waterlandse Poort (Grontmij/Marktplan, januari 2005) als volgt omschreven:

- 1) Noorderstrook, Waterlandse Poort: Accent op de beleving van het cultuurhistorisch waardevolle landschap van landelijk Amsterdam-Noord en Waterland. Bezoekerspotentieel knooppunt: 150.000 tot 300.000 bezoeken per jaar.
- 2) Het Twiske: Accent op 'statische' recreatie. Primaire doelbestemmingen zijn recreatieve activiteiten: zonnen, zwemmen, spelen en sporten in een parkachtige omgeving. Daarnaast wordt ook beleving van de omgeving in ruimere zin gepromoot. Bezoekerspotentieel knooppunt: 2 tot 2,5 miljoen bezoeken per jaar (totaal aantal bezoeken aan het recreatiegebied).
- 3) Zaanse Schans: Accent op toeristisch bezoek (reeds bestaand). De belevingswaarde van het omringende landelijk gebied verbeteren door uitbreiding van extensieve recreatieve fiets-, wandel- en vaarstructuren. Bezoekerspotentieel knooppunt: 8 à 900.000 per jaar.

- 4) Monnickendam: Accent op het toeristisch bezoek aan de Gouden Driehoek Monnickendam, Volendam, Marken. Het idee is de bezoekersstroom op te vangen langs de hoofdonsluitingsweg N247 bij de Purmer Ee en de drie kernen via een goede veerdienst over het water voor de toeristen beter te ontsluiten. Bezoekerspotentieel Gouden Driehoek: circa 2 miljoen per jaar.
- 5) Purmerend: Accent op het karakter als kenniscentrum van plattelandsontwikkeling Laag Holland en een nieuwe toeristische attractie. De Groene Hoed (2004) heeft minimaal 300.000 betalende bezoekers per jaar nodig.

In de provinciale Agenda Recreatie en Toerisme 2004 - 2007 (Provincie Noord-Holland, maart 2004) worden voor de recreatiegebieden in Noord-Holland in deze periode onder andere de volgende zaken nagestreefd:

- wegwerken van achterstallig onderhoud;
- intensiever gebruik van bestaande recreatiegebieden;
- sterkere verweving van Recreatie & Toerisme;
- 10% meer bezoekers aan het eind van de beleidsperiode;
- 80% van de Noord-Hollanders kent het recreatiegebied in zijn/haar eigen regio;
- minimaal 3 evenementen per jaar in elk recreatiegebied.

Op 10 maart 2005 is op initiatief van de provincie Noord-Holland een conferentie georganiseerd voor bestuurders van provincie en gemeenten over de toekomst van de recreatiegebieden in deze provincie. Aan het slot van deze conferentie zijn twee belangrijke beleidsuitgangspunten gedefinieerd:

- een sterkere positionering van de recreatieschappen is noodzakelijk: ieder gebied zijn eigen onderscheidend kenmerk;
- meer ruimte voor attractieve exploitaties die in samenwerking met het bedrijfsleven tot stand gebracht moeten worden en bij voorkeur privaat of anders publiek/privaat zonder overheidssubsidie geëxploiteerd. Hiertoe is het concept van een 'pluspakket' geïntroduceerd in aanvulling op het publieke 'basispakket'.

Conclusie was ook dat er op dit moment geen dringende reden is voor structuurwijzingen, maar dat een aantal aanbevelingen stevig opgepakt dient te worden, zoals:

1. Maak een strategische visie op de inrichting van de recreatiegebieden, betrek daarbij de klant.
2. Denk verder(gaand) in inkomstenverhogende maatregelen, betrek daarbij private partijen.
3. Werk verder aan professionalisering van de meerjarenplannen en –begroting.
4. Geef Recreatie Noord-Holland NV (RNH) de tijd om zich te bewijzen, maar wees scherp in de rolverdeling tussen de besturen van de recreatieschappen en RNH.

Ter uitwerking van de eerste twee aanbevelingen heeft RNH NV een strategische visie opgesteld, welke de basis vormt voor een ontwikkelingsgerichte visie per recreatiegebied. Deze visie is op 30 november 2005 besproken in het bestuur van Het Twiske en het Algemeen Bestuur heeft besloten "de 'strategische visie recreatiegebieden' vast te stellen als denkraam voor uitwerking van een ontwikkelingsgerichte visie voor recreatiegebied Het Twiske". Het Algemeen Bestuur van het recreatieschap heeft daartoe RNH NV opdracht gegeven om de ontwerp visie ('Visie op de verdere ontwikkelingen in Recreatieschap Het Twiske") nader uit te werken en om het communicatie- en besluitvormingsproces voort te zetten. De visie, die nu voor u ligt, is hier het resultaat van en in deze visie wordt het gewenste imago en de gewenste positionering van Recreatieschap Het Twiske verwoord.

### **2.3 Doelgroepen van het recreatiegebied**

Zoals in de vorige paragraaf gedefinieerd is het recreatiegebied Het Twiske in zijn geheel een veelzijdig recreatiegebied met een gedifferentieerd scala aan recreatieve mogelijkheden. In het beheer en het beleid tot heden richt het recreatieschap zich op een breed publiek van 0 tot 100 met een aanbod van ondermeer oeverrecreatie (zonnen en zwemmen), dagkamperen, spelmoge-

lijkheden, vissen, fietsen, wandelen en landschaps- en natuurbeleving. Tevens huisvest het recreatiegebied enkele specifieke voorzieningen met name gericht op jonge kinderen tot 12 jaar (avonturenspeelplaats en waterspeelplaats), op kleine watersport, zeilen, surfen, kanoën en duiken.

Door de grote oppervlakte, de afwisseling in landschaps- en inrichtingstypen en de variatie in aanwezige attracties is er voor bijna elk type bezoeker iets van zijn gading te vinden. Dit heeft tot gevolg dat de promotionele activiteiten van Het Twiske en de ondernemers tot nu toe is gericht op een hele brede doelgroep van dagrecreanten. De bezoekers van Het Twiske zijn niet overheersend afkomstig uit een bepaalde geografische regio of een typerende leeftijdscategorie. Uit het consumentenonderzoek van 2002 kwamen de volgende standpunten en voorkeuren van de recreanten en gebruikers van Het Twiske naar voren:

- over het algemeen is men tevreden over het gebied,
- sinds 1985 is het bezoek verdubbeld tot 1,7 miljoen bezoekers in 2002,
- de leeftijdscategorie 36 – 45 jaar is het sterkst vertegenwoordigd,
- 31% van de bezoekers komt uit Amsterdam,
- bestaande voorzieningen zijn in voldoende mate aanwezig.

Hierop heeft Marktplan, welke is gevraagd een second opinion op de visie te geven, nog enkele elementen toe te voegen. De afzonderlijke voorzieningen en delen van het gebied bedienen allen een deel van het totale spectrum aan bezoekers. In de opsomming hieronder (figuur 3) wordt een beeld gegeven van de soorten doelgroepen en de soort recreatievoorziening waardoor zij tot een bezoek aan Het Twiske zullen overgaan. De uitdaging voor het recreatieschap ligt in het leveren van de inzet die gevraagd wordt om de doelgroepen zo optimaal mogelijk naar het gebied te trekken en te bedienen. Deze inspanningen bestaan uit het ontwikkelen van voorzieningen van voldoende hoog verzorgingsniveau en attractief gehalte die aansluiten op de hedendaagse wensen van de bezoekers. Om deze ontwikkeling in gewenste banen te leiden is het van belang te definiëren op welke soort bezoekers de afzonderlijke deelgebieden en hun inrichting en voorzieningen gericht zijn.

De ontwikkelingen die in deze ontwerp visie naar voren worden gebracht hebben mede als doel om, in aanvulling op de vele dagrecreatieve voorzieningen en mogelijkheden, Het Twiske meer aantrekkelijk te maken voor meerdere vormen van watersport en bezoekers die interesse hebben in verblijfsrecreatie (toeristen). Tevens wordt door het toevoegen van functies ingespeeld op de manier van recreëren van de moderne recreant: het beleven van meer kortstondige afwisselende recreatie-ervaringen tijdens een uitstapje (de zogenaamde zap-recreatie). Door de aanwezigheid van meerdere functionaliteiten waar verschillende recreatieve ervaringen te beleven zijn, worden de bezoekers langer in het gebied vastgehouden.

Deelgebied / voorziening	Doelgroep(en)
Twiske totaal	Brede doelgroep
Intensieve zuidwestelijke deel	Gezinnen met (jonge) kinderen, jongeren, actieve recreanten en toeristen
Extensieve noordwestelijke deel	Liefhebber natuur, landschap, vogels, flora & fauna, rust, wandelaar, fietser, skater, ruiter en op specifieke locatie naturalisten
Haven De Roemer (aangevuld met Camping Spitsbergen)	Watersporters (segmenten noemen), gezinnen, jongeren, verblijfsrecreanten en toeristen
Waterspeelplaats De Blauwe Poort	Gezinnen met kinderen, waterrecreanten
Directe omgeving van De Blauwe Poort Muzikale, sportieve en culturele evenementen sportieve attracties	Actieve jongeren, gezinnen en actieve ouderen
Boerderij De Marsen	Afhankelijk van functie boerderij. Kan o.a. paardenliefhebber, gezinnen of mensen met agrarische interesse zijn



Stranden en ligweiden	Zwemmers en zanaanbidder
Extensieve zuidoostelijke deel	Liefhebber natuur, landschap, vogels, flora & fauna, rust, wandelaar, fietser, skater, ruiter
Intensieve noordoostelijke deel	Zwemmers en zanaanbidders, gezinnen met kinderen < 15 jaar, stellen, vissers
Noordelijke helft	Liefhebber natuur, landschap, vogels, flora & fauna, rust, wandelaar, fietser, skater, ruiter, zonnen, zwemmen, kleine ongemotoriseerde recreatievaart, vissen, waterspeelplaats

*Figuur 3: Deelgebieden en voorzieningen in Het Twiske en bijbehorende doelgroepen*

## 2.4 Juridische context

Het recreatieschap heeft het grootste gedeelte van de gronden van het Twiske voor een symbolische canon in erfpacht van het Rijk. Dit levert belangrijke randvoorwaarden op voor de mogelijkheden die het schap heeft gronden uit te geven en commercieel te exploiteren. Indien grond door het schap in ondererfpacht aan derden wordt uitgegeven of als er wordt gebouwd dient het Rijk toestemming te verlenen. Aan die toestemming kan het Rijk voorwaarden verbinden. Uit de praktijk blijkt dat zij met name toetst op afwijkingen ten opzichte van het zogenaamde "bufferzonebeleid". Kort gezegd houdt dat in dat het Rijk de groene ruimte in het overgangsgebied van stedelijk naar landelijk gebied zoveel mogelijk intact wil laten. Voorts beziet zij of een voorgenomen voorziening wel past binnen de eigen doelstellingen die het recreatieschap zich gesteld heeft.

In het recreatiegebied staat een aantal opstallen die aan ondernemers zijn verhuurd (ondermeer de horecagelegenheid bij waterspeelplaats De Blauwe Poort, een restaurant en enkele kiosken). Deze opstallen worden juridisch gekwalificeerd als bedrijfsruimte met een bepaalde rechtsbescherming voor de huurder. Wijzigingen in die huurcontracten worden in onderling overleg nagestreefd met de onderscheiden contractpartijen. Dit kan in de vorm van gelijkwaardige ondernemingskansen, verbeterde ondernemingskansen of door beëindiging van overeenkomsten. Dit is een belangrijk element bij de continuering van de samenwerkingsrelatie met bestaande partners en de werving en selectie van nieuwe ondernemers voor exploitaties.

Het personeel dat belast is met beheer en onderhoud van het gebied is sinds 1 juli 2004 in dienst bij Recreatie Noord-Holland NV. Het recreatieschap Het Twiske draagt het risico van personele kosten voor het personeel dat structureel belast is met beheer en onderhouds- en toezichtstaken voor recreatieschap het Twiske. In geval van wijzigingen in de exploitatiestructuur van boerderij De Marsen en de onderhouds- en toezichtstaken bij de overige exploitaties, is dit een element waar rekening mee gehouden dient te worden.

## 2.5 Doorlopen proces

Deze visie is een product van een jarenlang doorlopen voorbereid proces. Kort samengevat ziet deze er als volgt uit.

### 2002 t/m 2004 **Haalbaarheidsonderzoeken camping Spitsbergen en verbinden van haven De Roemer aan het Toervaartnet.**

Het AB heeft op 15-12-2004 besloten om:

- het deelgebied "Spitsbergen" aan te wijzen als definitieve locatie voor aanleg en exploitatie van een camping. Uit de verkenning komt namelijk naar voren dat de aanleg van een camping op deze locatie geen significante effecten zal hebben op de vier in de vogelrichtlijnen genoemde vogelsoorten. Om de camping te realiseren is een aanpassing op het huidige bestemmingsplan noodzakelijk (artikel 19 procedure)
- kennis te nemen van de resultaten van de Haalbaarheidsverkenning verbinden Haven De Roemer aan het Toervaartnet en de voorkeur uit te spreken voor variant B (minimaal west). De belangrijkste conclusies uit deze verkenning is: JA, een verbinding van de haven aan het toervaartnet is mogelijk mits:
  - een afgewogen keuze gemaakt wordt voor de westelijke of oostelijke variant
  - het draagvlak wordt vergroot
  - externe cofinanciering de investeringssom voor de infrastructuur ontlast
  - betrokken overheden willen bijdragen in de financiering van het project en de benodigde vergunningen willen verlenen

**15-12-2004 Het AB heeft besloten om een visie op te stellen voor de mogelijk toekomstige ontwikkelingen in het zuidelijk deel van het recreatiegebied**  
t.b.v. inkomstenverwerving en kostenreductie

**10-03-2005 Concept visie inkomstenverwerving en kostenreductie**  
Naar aanleiding van het besluit van 15-12-2005 heeft RNH een discussienotitie opgesteld voor de verdere ontwikkelingen van de visie. Bij het opstellen van deze notitie is in algemene zin gekeken naar de ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast is op een aantal punten ook meer in detail gekeken naar mogelijkheden voor het terugdringen van het exploitatietekort door enerzijds inkomstenverwerving en anderzijds kostenreductie.

**10-06-2005 Quick scan door Marktplan Adviesgroep**  
Marktplan is gevraagd een second opinion op de 'visie op de verdere ontwikkelingen in recreatieschap Het Twiske' te geven (zie AB 22-09-2005, Bijlage 4). Gegeven de doelstelling van de visie en de invulling ervan stelt Marktplan dat de marktsituatie, marktkansen voor functies, concurrentiepositie, etc., belangrijke onderdelen zijn van de visie. Als gevolg op deze opmerking van Marktplan zijn deze elementen in de visie aangescherpt.

**22-09-2005 Vaststelling ontwerp visie op de verdere ontwikkeling en opdracht communicatie en besluitvormingsproces voort te zetten:**

- Oktober 2005 tot heden overleg met ondernemers in het gebied.
- 23 november 2005 besloten informatieavond voor Raads- en Statenleden.
- 24 januari 2006 gesprek met Platform tegen Motorboten in het Twiske
- 1 februari 2006 openbare publieksinformatieavond over de ontwerpvisie

**Nov. 2005 Financiële analyse van de gevolgen van het autonome proces en de te verwachten effecten van de in de visie voorgestelde maatregelen**

### 3. Visie op de verdere ontwikkelingen

#### 3.1 Visie in hoofdlijnen

Het recreatieschap dient een manier te vinden om het exploitatietekort vanaf 2005 te dekken binnen de kaders van haar eigen doelstellingen, het huidige overheidsbeleid en de erfpachtvoorwaarden van het Rijk. Eén mogelijkheid is om de bijdrage van de participanten te verhogen. Andere methoden betreffen kostenreductie of het verhogen van de inkomsten, mede door tot nieuwe inkomensbronnen tot ontwikkeling te brengen. Als gevolg van een bestuurlijke afweging is ervoor gekozen om een groter deel van het exploitatietekort te dekken met opbrengsten uit gronduitgiften ten behoeve van private exploitaties, nadat een structurele verhoging van de deelnemersbijdrage is doorgevoerd en bezoekers met motorvoertuigen belast gaan worden met parkeertarieven.

Verhoging en verbreding van de inkomsten van Het Twiske vormt een geschikte methode om het exploitatietekort terug te dringen. Het bestuur van het recreatieschap heeft reeds besloten over te gaan tot invoering van betaald parkeren in het recreatiegebied. Deze methode vormt een gedeeltelijke oplossing voor het financiële probleem: volgens berekeningen van een externe adviseur levert het betaald parkeren een resultaat op van circa € 170.000 per jaar. Dit is na aftrek van financierings- en exploitatielasten. In vervolg op genomen verkeersbesluiten van de gemeenten Oostzaan en Landsmeer, wordt betaald parkeren in Het Twiske medio 2006 ingevoerd.

Behalve voor dekking van het exploitatietekort dient het schap ook middelen te reserveren voor vervangingsinvesteringen en ontwikkeling van eigentijdse recreatieve voorzieningen in de komende jaren. Uit berekeningen blijkt dat er een structurele oplossing gevonden moet worden ter grootte van circa € 330.000 per jaar. In dit hoofdstuk worden voorstellen gedaan om die financiële doelstelling te halen.

In deze ontwerp visie wordt een koerswijziging voorgesteld met betrekking tot de wijze van beheer van de attractieve elementen in het recreatiegebied. Tot op heden worden de attracties in het gebied beheerd en onderhouden door het recreatieschap. Dit met uitzondering van de horecagelegenheden welke worden uitgebaat door ondernemers op basis van huurovereenkomsten. De gebouwen waarin de horeca zich bevindt zijn eigendom van het schap. In deze visie wordt in navolging op de uitkomsten van de bestuursconferentie over de toekomst van de recreatiegebieden in Noord-Holland van maart 2005 voorgesteld om de exploitatie van attractieve elementen en van het agrarisch beheer (§ 3.2.1) te laten verrichten door private partijen. Deze ondernemers zullen gaan operen op basis van een ondererfpacht overeenkomst met recht van opstal die met het recreatieschap wordt afgesloten. Op deze wijze wordt er tevens ruimte gecreëerd voor het afstoten (i.e. verkopen) van de aanwezige gebouwen aan de bestaande of aan nieuwe ondernemers in het gebied. Door het afstoten van de bebouwing met aangrenzende erfinrichting vermindert het schap de noodzaak aan toekomstige vervangingsinvesteringen aan deze gebouwen. Dit levert een kostenbesparing op. Daar staat tegenover dat het schap minder invloed heeft op de uitstraling en kwaliteit van de gebouwen, terrassen en steigers.

Het Recreatieschap Het Twiske blijft zelf verantwoordelijk voor het organiseren van een samenhangend beheer en onderhoud van het 'basispakket' bestaande uit het landschappelijk decor, de openbare infrastructuur, zon- en ligweiden, zwemgelegenheden en speelplaatsen. Het organiseren van het samenhangend beheer en onderhoud van het gebied vindt plaats door planmatig beheer, onderhoud en toezicht in het recreatiegebied. Het recreatieschap schakelt hiervoor Recreatie Noord-Holland NV in, die als rentmeester de te ondernemen activiteiten zelf uitvoert of op basis van zakelijke overeenkomsten laat uitvoeren door derden.

### 3.2 Betrokkenheid van ondernemers en omwonenden

Niet alleen moeten er maatregelen getroffen worden om het exploitatietekort terug te dringen, maar ook is het noodzakelijk draagvlak te creëren voor uitvoering van de visie op de verdere ontwikkelingen in Het Twiske, bij zowel huidige als nieuwe ondernemers als bijgebruikers en omwonenden. Mede hierdoor heeft het Bestuur van Het Twiske aangegeven de gebruikers van Het Twiske meer te willen betrekken bij het besluitvormingsproces van de visie. In navolging op deze wens zijn verschillende communicatieactiviteiten uitgevoerd om erachter te komen wat er zoal 'leeft' in Het Twiske en haar omgeving. Zie paragraaf 2.5 voor het doorlopen proces.

### 3.3 De deelgebieden

#### 3.3.1 Het zuidwestelijk deel

Gezien de ontwikkelingen vanuit het verleden tot aan de huidige situatie is het logisch om in de toekomst intensieve voorzieningen en functies te concentreren in het zuidwestelijke deel en hier een integrale ontwikkeling te bewerkstelligen. Het betreft eigenlijk een continuering van de historische ontwikkeling, zonder dat er sprake is van de ontwikkeling naar een pretpark.

De voorgestelde ontwikkelingen zijn voornamelijk gestoeld op het versterken van de huidige exploitaties en alle aanwezige voorzieningen in het gebied met als doel het verhogen van inkomsten c.q. reduceren van kosten. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing/faciliteiten die reeds aanwezig zijn in het gebied, maar indien nodig aangevuld.

De voorgestelde ontwikkelingen in de intensieve zone zijn:

1. Totaalexplotatie Camping Spitsbergen en haven De Roemer realiseren
2. Omvormen van waterspeelplaats De Blauwe Poort en omgeving naar een recreatief toeristisch centrum en een winstgevend exploitatie
3. Werven van maximaal drie evenementen met meer dan 10.000 bezoekers

#### ***Totaalexplotatie Camping Spitsbergen en haven De Roemer realiseren inclusief horeca***

##### *Huidige situatie Camping Spitsbergen*

In een bosachtig landschap zijn gedraineerde grasweiden gelegen waar kampeermiddelen geplaatst kunnen en mogen worden. Centraal in dit gebied is een openbaar toiletgebouw aanwezig. Op dit moment is Spitsbergen ingericht als dagkampeerterrain. Het algemeen bestuur heeft in de vergadering van 25 december 2004 besloten een middelgrote tot grote camping (terreinbeslag tussen de 5 en 10 hectare) te willen realiseren op de locatie Spitsbergen. De grond voor de camping zal in ondererfpacht worden uitgegeven aan een commerciële ondernemer. De exacte opbrengsten van een middelgrote camping zijn ondermeer afhankelijk van de aard van de camping en het aantal uit te geven vaste- en seizoensplaatsen. Voor het realiseren van een camping is wijziging van het bestemmingsplan nodig (artikel 19 procedure). Vooronderzoek heeft uitgewezen dat deze functiewijziging doorgevoerd kan worden, zonder significante nadelige effecten op de natuur (zie paragraaf 2.5).

##### *Huidige situatie haven De Roemer*

Haven De Roemer heeft als gevolg van de geïsoleerde ligging en in het verleden gemaakte bestuurlijke keuzen beperkte gebruiksmogelijkheden. De haven kent hierdoor een lage bezettingsgraad en kent daardoor een exploitatietekort. De kosten van de bedrijfsvoering van haven De Roemer zijn € 90.000 en de baten bedragen € 60.000. Het huidige negatieve



exploitatie saldo bedraagt daardoor - € 30.000 per jaar. Dit is exclusief benodigde reserveringen ten behoeve van vervangingsinvesteringen en groot onderhoud. Onderzoek uit 1994 had al aangetoond dat privatisering van de haven door haar geïsoleerde ligging géén reële optie is. Uit het onderzoek 'Het Twiske, Waterrecreatie 'verbinden' met Natuur' (Oranjewoud/Vista, juli 2004) komt naar voren dat het exploitatieresultaat verbetert als de haven aan het toervaartnet wordt verbonden.

In het voorbereidingstraject van deze visie is gebleken dat er onvoldoende draagvlak is voor het realiseren van een verbinding met het toervaartnet. De mogelijkheid voor een vaarverbinding wordt niet nader onderzocht en maakt geen onderdeel uit van deze visie.

De geïsoleerde ligging van haven De Roemer ten opzichte van het toervaartnet legt beperkingen op aan de ontwikkelingsmogelijkheden van haven de Roemer. De haven is waarschijnlijk te klein van schaal om zelfstandig als private exploitatie te kunnen draaien. Mede daarom wordt geopteerd voor een totaalexplotatie van camping en jachthaven omdat verwacht wordt dat beide elementen in totaal wel voldoende renderend zijn te maken voor een private exploitatie. Dit is ook gebaseerd op de uitkomsten van het vooronderzoek naar de camping '- Een camping in Recreatiegebied 'Het Twiske' – Een onderzoek naar de mogelijkheden van een commerciële exploitatie binnen het Recreatiegebied' (Goeij, G. de, Oosterga, E. en Wals, D., 27 september 2003).

#### *Huidige situatie Paviljoen 't Twiske*

Paviljoen Het Twiske bestaat uit een in hout opgetrokken gebouw, ca. 25 jaar oud, met een capaciteit binnen  $\pm 60$  personen en een terras van  $\pm 150\text{m}^2$ . Onderzoek heeft aangetoond dat voor enkele tienduizenden euro's groot onderhoud aan het gebouw uitgevoerd moet worden. In de ontwerp-visie van september 2005 is er uitgegaan van het verplaatsen van de horecafunctie van Paviljoen het Twiske naar de haven en vervolgens sloop van het bestaande Paviljoen. Dit idee is besproken met de huidige ondernemer, maar hiervoor is geen draagvlak gevonden vanwege de door de ondernemers nagestreefde bedrijfsformule van het paviljoen. Deze formule sluit niet aan op een setting binnen een haven/campingbedrijf. Het gevoerde overleg met de huidige huurders en andere in het gebied actieve horecaondernemers heeft geleid tot een nuancering in het toekomstbeeld van de horeca invulling op de haven/camping. Zie hiervoor paragraaf 3.3.

#### *Uitgangspunten*

I - De exploitaties van Camping Spitsbergen, haven De Roemer inclusief (passende) horecavoorziening te clusteren tot één totaalexplotatie, waarbij ook mogelijkheden voor andere water- en campinggerelateerde activiteiten c.q. voorzieningen als een groepsaccommodatie, horeca, vervoer, verhuur van boten, een zeilschool, vaste uitvalslocatie voor duikers, en winkel geboden kunnen worden. In integraal verband zullen deze voorzieningen elkaar versterken.



II - Een ondernemer te selecteren die het exploitatieonderdeel haven De Roemer uit uitgangspunt I kan exploiteren. De nadere invulling van deze exploitatie dient in nauwe samenspraak met een te selecteren creatieve ondernemer vorm gegeven te worden. Het recreatieschap bepaalt van tevoren de randvoorwaarden en condities waarbinnen de haven en camping geëxploiteerd kunnen worden.



## ***Omvormen van waterspeelplaats De Blauwe Poort en omgeving naar een recreatief toeristisch centrum en een winstgevende exploitatie***

### *Huidige situatie*

De Blauwe Poort is in 1990 gerealiseerd en bestaat uit een waterspeelplaats, restaurant en evenemententerrein. Voor de bouw van de waterspeelplaats zijn destijds subsidies verstrekt door de rijksoverheid. De belangrijkste voorwaarden die aan het verstrekken van deze subsidies zijn verbonden luiden als volgt:



- ‘De gronden en wateren waarop en waarin de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd dienen door het recreatieschap Het Twiske in eigendom, erfpacht of enigerlei andere vorm van langdurige beschikking te worden verworven en blijven, zulks voor de periode van tenminste twintig jaar, te rekenen van de datum van de slotdeclaratie af.
- Gedurende een periode van tenminste twintig jaar, te rekenen vanaf de datum van de slotdeclaratie af (zijnde 20 februari 1991), mag aan het project geen andere dan een recreatieve bestemming ten algemene nutte worden gegeven en dient het project behoorlijk te worden onderhouden.
- Indien en zodra aan de hierboven gestelde voorwaarden niet wordt voldaan, is de subsidie of zijn de daarop verstrekte voorschotten onmiddellijk terugvorderbaar, met dien verstande dat evenwel per jaar, te rekenen vanaf de datum van de slotdeclaratie af, van het terugvorderbare bedrag een twintigste deel wordt kwijtgescholden.’

Het restaurant is verhuurd aan een exploitant. Voor de bouw van het restaurant zijn geen subsidies verstrekt waardoor er geen beperkingen zijn voor de verdere invulling, behoudens de algemeen geldende voorwaarden in de akte van erfpacht met het Rijk en de doelstellingen van het Recreatieschap. Er is een parkeerterrein met een te kleine capaciteit voor het functioneren als recreatiecentrum, zoals bedoeld in het Recreatieplan Waterland. Het gebied om De Blauwe poort heeft deels een grasland- en deels een boskarakter met beperkte recreatie- en natuurwaarden.



De omgeving van De Blauwe Poort leent zich door haar ligging direct achter de hoofdingang van het recreatiegebied om ontwikkeld te worden als het concentratiegebied – ook wel recreatiecentrum genoemd. Anders dan bij de andere in Recreatieplan Waterland voorgestelde recreatiecentra bestaat op deze locatie de mogelijkheid om rond de waterspeelplaats nieuwe sportieve recreatieve/toeristische attracties aan te brengen, de horecagelegenheid en evenementmogelijkheden uit te breiden en verhuur van fietsen, skates, paarden en dergelijke toe te voegen. Het Twiske onderscheidt zich van de andere

knooppunten door de mogelijkheden voor intensieve sportieve attracties in een parkachtige omgeving, waar de andere knooppunten ieder hun eigen karakter kunnen behouden en ontwikkelen zoals beschreven in paragraaf 2.2.

Mogelijk zou in geval van concentratie van de beheereenheid van Recreatie Noord-Holland NV (RNH) op de huidige locatie van het beheersbureau annex bezoekerscentrum ook de functie van het bezoekerscentrum naar dit gebied verplaatst kunnen worden. Door verplaatsing van de hoofdentry van het recreatiegebied naar de Zuiderlaak enkele decennia geleden ligt het huidige bezoekerscentrum decentraal en ‘verscholen’ in het recreatiegebied.

Om een idee te vormen van een mogelijk toe te voegen attractie wordt in de plaatjes hieronder een indruk gegeven van een Pitch & Putt baan (zie figuur 4) en een parcours voor mountainbikers. Figuur 5 geeft een sfeerimpressie weer van avonturen- en waterspeelparken zoals die bijvoorbeeld in Frankrijk talrijk te vinden te zijn.

Figuur 4: Voorbeeld van een Pitch & Putt baan

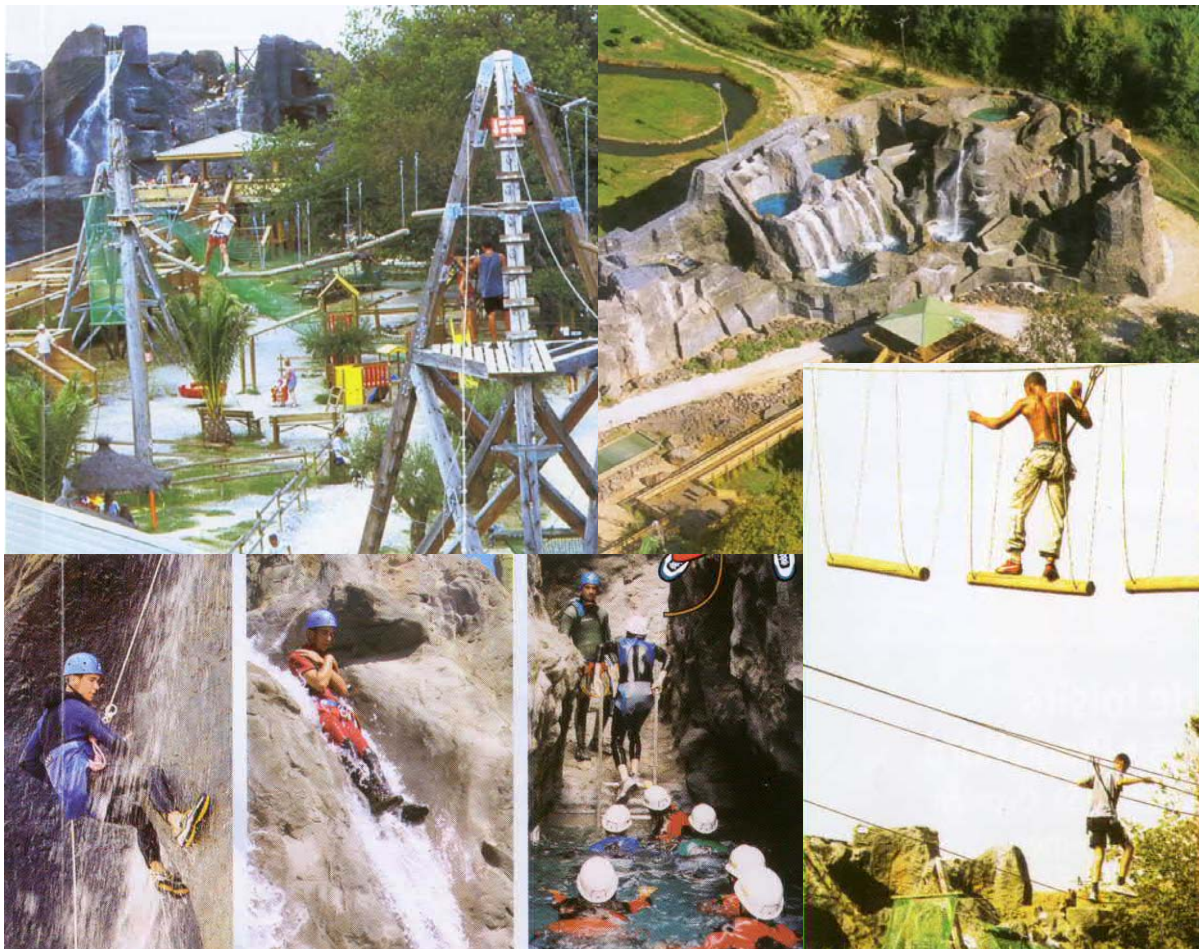


### Uitgangspunten

I - De huidige huurder een nieuwe huurovereenkomst aanbieden voor restaurant 'De Blauwe Poort', zoals hierboven beschreven.

II - Het evenemententerrein afzonderlijk exploiteren omdat evenementen onvoldoende raakvlak hebben met een waterspeelplaats. Evenementen kunnen een belangrijke bron van inkomsten vormen, maar vereisen per evenement veel maatwerk van het recreatieschap (zie paragraaf 3.1.3).

III - Nieuwe attractieve, kostendekkende (water)recreatievoorzieningen realiseren die voldoen aan hedendaagse behoeften. Hierbij wordt ook gedacht aan het tot 2011 in exploitatie geven van waterspeelplaats De Blauwe Poort aan een ondernemer, onder voorwaarde dat het gebruik van de bestaande waterspeelplaats -tegen bescheiden entreprijzen- ten algemene nutte wordt aangewend.



Figuur 5: Sfeerimpressie van een avonturen- en waterspeelpark.



## **Werven van maximaal drie evenementen met meer dan 10.000 bezoekers**

### *Huidige situatie*

Het recreatieschap wil delen van haar terreinen meer en actiever beschikbaar stellen voor evenementen, indien de evenementen passen binnen de schapdoelstellingen en het gebruik van het gebied niet wezenlijk aantasten. Evenementen met bezoekersaantallen tussen de 10.000 en 15.000 personen kunnen namelijk een aardige, jaarlijks terugkerende, bron van inkomsten vormen. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan het evenemententerrein bij waterspeelplaats De Blauwe Poort en aan evenementen met bv. een muzikaal karakter.

In het bedrijfsplan is geld gereserveerd om op het evenemententerrein nabij De Blauwe Poort een hoofdaansluiting op de riolering en elektravoorzieningen te realiseren. Deze inrichtingsmaatregelen dienen door de exploitatie van het evenemententerrein worden terugverdiend. Voor het houden van evenementen wordt een aparte nota opgesteld. In deze nota worden onder andere de uitgangspunten, toetsingscriteria (waaronder geluidsnormen) en gebruiksvergoedingen opgenomen. Een gezamenlijk beleid en goede samenwerking tussen recreatieschap, gemeente Oostzaan en veiligheidsdiensten is van groot belang voor het realiseren van evenementen in Het Twiske.



Toestemming voor de organisatie van evenementen zal tenminste getoetst worden aan de volgende criteria:

- Doel en activiteiten van het evenement strookt met de doelstelling en Algemene Verordening van het schap;
- Beslag in ruimte, tijd en personele inzet moet acceptabel zijn in relatie tot de realisatie van beoogde belevingsdoeltypen en de veiligheid;
- Het bevoegd bestuurlijk gezag moet vergunning verleend hebben en het evenement moet passen binnen de Algemene Verordening van het schap.

### *Uitgangspunten*

I - Het voorgestelde evenementenbeleid af te stemmen met gemeente Oostzaan en veiligheidsdiensten. Het definitieve beleidsvoorstel in het bestuur te behandelen en na goedkeuring RNH opdracht te geven voor het werven van maximaal drie evenementen per jaar met meer dan 10.000 bezoekers en maximaal 15.000 bezoekers.

### **3.3.2 Het zuidoostelijk deel**

De enige exploitatie in het zuidoostelijke deel is beheerboerderij De Marsen. Er worden Uitgangspunten voorgesteld om deze boerderij om te vormen naar een kostenneutrale exploitatie. De beheerkosten worden terugverdiend met de inkomsten uit een exploitatie.

In de toekomst zullen dus ontwikkelingen plaatsvinden op en in de directe nabijheid van de boerderij. Ook hier wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing/faciliteiten die reeds in het gebied aanwezig zijn. Voor het overige blijft het huidige extensievere karakter van de directe omgeving van de gebouwen behouden.

### ***Omvormen van beheerboerderij De Marsen naar een kostenneutrale exploitatie***

#### *Huidige situatie*

Beheerboerderij De Marsen is van oorsprong een normaal functionerende demonstratie boerderij, met een informatie- en educatiefunctie. De boerderij is open voor publiek. Recreanten en scholen kunnen op deze wijze kennis maken met een boerderij en de activiteiten die daar plaats vinden.

Door uiteenlopende omstandigheden wordt momenteel weinig aandacht geschonken aan de informatie- en educatiefunctie. De meeste kosten komen voort uit het verzorgen van de levende have (koeien, varkens, kippen, konijnen etc.), omdat vaste medewerkers of inhuurkrachten ook in de avonden en weekenden werkzaamheden moeten verrichten. Dit is inherent aan een agrarische bedrijfsvoering.



Een aantal noodzakelijke agrarische beheerstaken wordt vanuit beheerboerderij De Marsen uitgevoerd. Een deel van de graslanden wordt namelijk zelf beheerd en onderhouden. Tevens wordt er een deel van de graslanden door particuliere boeren onderhouden. Hoewel er op dit moment nog voldoende belangstelling is, dient er rekening mee gehouden te worden dat in de toekomst de particuliere boeren willen stoppen met het beheren van de door hun beheerde graslanden, gezien de trend in de directe omgeving van Het Twiske.

De kosten van de bedrijfsvoering van de boerderij zijn € 210.000 en de baten € 50.000. Het exploitatietekort bedraagt daardoor € 160.000. In het exploitatietekort zijn de kosten opgenomen voor beheer en onderhoud van ruim 90 hectare agrarisch gebiedsonderhoud met een natuur- en landschapsdoelstelling plus een aantal beheerstaken zoals het maaien van circa 9 hectare bermen, maar exclusief kapitaallasten van gebouwen.

### *Uitgangspunten*



I - Het beheren van alle graslanden in het recreatiegebied tot kernactiviteit te blijven benoemen van beheerboerderij De Marsen. Hierbij wordt een oplossing gezocht voor de huidige levende have en wordt de informatiefunctie verplaatst naar het informatiecentrum en de educatiefunctie overgelaten aan de agrariërs in de omgeving Waterland (Vereniging Agrarisch Natuurbeheer Waterland).

II – De boerderij dient een meer commerciële invulling te krijgen. Derhalve wordt een private ondernemer gezocht die een exploitatie kan voeren passend bij het karakter van extensieve recreatie en de functie van de boerderij als ‘decorbeheerder’ van ruim 90 ha van het recreatiegebied.

- a. Hierbij wordt gedacht aan een manege annex veehouderij: het dient een attractief punt te worden in Het Twiske, een soort agrarisch knooppunt. Bij deze overweging deelt de ondernemer de bestaande faciliteiten (werkplaats, opslagruimte en kantine) met de beheerorganisatie van RNH of concentreert RNH de werkplaats, opslagruimte en kantine in/bij het huidige beheersbureau annex informatiecentrum.
- b. Het schaalniveau van de exploitatie door een private ondernemer zoals beschreven in overweging II a. kan beduidend worden verhoogd indien voor de huisvesting van de beheerorganisatie van RNH een andere locatie kan worden gevonden. De agrarische beheeractiviteiten worden vanuit een andere locatie uitgevoerd. Een mogelijkheid is het onderbrengen van de beheerorganisatie op de huidige locatie van het bezoekerscentrum annex beheersbureau of in het recreatief toeristisch centrum (zie paragraaf 3.1.4).

III – Een combinatie van variant I en II. De boerderij krijgt een multifunctionele maatschappelijke én commerciële invulling door een private stichting. De recreatieve en educatieve functie wordt verder ontwikkeld (tuinderij en kinderboerderij) en de boerderij heeft daarnaast kleinschalige dagbesteding voor zorgcliënten. Verder is er de mogelijkheid een bijbehorende (kleinschalige) horecavoorziening te ontwikkelen, bv. een eenvoudige boerderijwinkel en een bijpassende horecavoorziening.

### 3.4 Visie op het functioneren van horeca en recreatiebedrijven in het recreatiegebied

Zowel het recreatieschap als de in het gebied en de aangrenzende dorpen functionerende ondernemingen en gemeenten zijn gebaat bij een evenwichtig en op de markt afgestemd samenspel van voorzieningen en exploitaties in het recreatiegebied. Op basis van de kennis binnen Recreatie Noord-Holland, de deelnemende gemeenten en de ondernemers in het gebied wordt gestreefd naar een vernieuwd en divers aanbod voor de in toenemende mate 'zappende' consument. Dit geldt zowel voor de horecaformules in het gebied als de toeristisch recreatieve bedrijven voor wie het Recreatieschap een plek wil bieden. Hiermee wil het recreatieschap inspelen op het provinciale beleid om Recreatie en Toerisme meer aan elkaar te verbinden en het gebruik van bestaande recreatiegebieden te intensiveren. Door de verbreding van de te bedienen doelgroepen ontstaat enige ruimte om enkele ondernemingen toe te voegen, anderzijds moet het de economische basis voor de bestaande ondernemingen in het gebied versterken.

Vanuit het verleden zijn beperkte mogelijkheden geschapen voor het voeren van commerciële exploitaties in het recreatiegebied. Deze zijn vrijwel uitsluitend gericht geweest op kleinschalige laagdrempelige horecavoorzieningen zoals kiosken, een paviljoen, enkele mobiele verkooppunten voor ijs en frisdrank en een pannenkoekenrestaurant. Door de aard en de omvang van de horeca objecten zijn deze slechts een beperkt deel van het jaar te benutten. Anno 2006 blijken de geboden kaders van 15 á 25 jaar geleden niet meer toegesneden op de marktomstandigheden van nu. Vrijwel alle in het gebied gevestigde ondernemingen hebben te kennen gegeven behoefte te hebben aan verruiming van hun mogelijkheden in relatie tot het hebben van de mogelijkheid van een gezond renderend bedrijf. Van de andere kant is het huidige overheidsbeleid gericht op het in samenwerking met het bedrijfsleven toevoegen van attractieve elementen die door private of publiek/private exploitaties zonder exploitatiesubsidies gedreven moeten kunnen worden.

Globaal biedt de visie ruimte voor horeca en recreatiebedrijvigheid op zes plekken:

1. Haven & Camping (incl. Paviljoen Het Twiske)
2. De Blauwe Poort
3. De Does en de Avonturenspeelplaats
4. Boerderij de Marsen
5. Kure Jan strand
6. het bezoekerscentrum.

#### 3.4.1 Haven & Camping (incl. Paviljoen Het Twiske)

Gestreefd wordt naar een clustering van functies rondom verblijfsrecreatie op de haven en Camping Spitsbergen. Gestreefd wordt om de haven in samenhang met de exploitatie van de camping aan één ondernemer uit te geven. Deze visie is aan de huidige ondernemers in Het Twiske gepresenteerd. De ondernemer van Paviljoen Het Twiske heeft de voors en tegens overwogen maar geeft er de voorkeur aan het bestaande Horeca bedrijf, dat tevens een populaire trouwlocatie is, op de huidige plek door te ontwikkelen als pleisterplaats voor passerende gasten met een gevarieerde menukaart voor lunch en diners én gelegenheid voor het geven van feesten en partijen, met name trouwerijen. Beide doelgroepen zouden apart bediend moeten kunnen worden waardoor een scheiding in paviljoengedeelten zou moeten worden aangebracht. Het gebouw zou vergroot moeten worden ter grootte van het bestaande terras en een nieuw terras aan de oever van de Stootersplas zou gerealiseerd moeten worden. De uitstraling en kwaliteit van zowel het gebouwde object als het geboden culinaire product stijgt een trede ten opzichte van het thans gebodene, maar blijft binnen het bereik van de modale Nederlander.

Aan deze ontwikkeling zou tegemoet gekomen kunnen worden als logisch vervolg op de afgelopen decennia doorgemaakte ontwikkeling en reeds bereikte positie in de (trouw)markt. Een horeca-gelegenheid van deze aard en kwaliteit sluit ook goed aan op de wensen van de beoogde nieuw te bedienen doelgroep van watersportrecreanten op de haven. Het paviljoen ligt op directe loop en zichtafstand van de haven.



Voor het te ontwikkelen Camping Havenbedrijf zou de toegestane horecabestemming binnen het bedrijf beperkt moeten blijven tot snacks, eenvoudige dagmenu's (plateservice), frisdranken en licht alcoholische dranken. Beide horecavoorzieningen vullen elkaar door de onderscheiden bedrijfsformules dan aan in plaats van elkaar direct te beconcurreren.

### **3.4.2 De Blauwe Poort**

De Blauwe Poort zou zich moeten ontwikkelen tot een dagrecreatieve sportieve doelbestemming op zich en het recreatieknooppunt in het recreatiegebied. Naast de avonturenspeelplaats kan het Restaurant als centrale plek gaan fungeren voor de geschetste toe te voegen sportieve activiteiten rondom. De bezoekers die hier naar toe komen blijven doorgaans tussen de 2 en 4 uur voor de activiteit van hun keuze. De horecaformule dient afgestemd te zijn op een snelle hap en slok (en bv. arrangementen) voor en na geleverde inspanning door een vergelijkbaar product te bieden dan de horecagelegenheid op de camping/jachthaven. Daarnaast biedt het restaurant een eenvoudige, maar gevarieerde, menukaart voor lunches en diners. Het onderscheid tussen deze twee bedrijven wordt vooral gemaakt in de te bedienen doelgroepen. Verblijfsrecreanten/toeristen op de haven/camping en (halve) dagbezoekers op de Blauwe Poort.

### **3.4.3 De Does en Avonturenspeelplaats**

De Does en de avonturenspeelplaats zijn met uitstekende plekken voor gezinnen met jonge kinderen. De horecagelegenheden dienen daar ook op gericht te zijn. De huidige kiosk De Does voldoet qua formule goed voor deze doelgroep, maar biedt qua omvang alleen een te beperkt economisch rendement. Het huidige verkooppunt voor ijs, frisdrank en koude snacks bij de Avonturenspeelplaats mist uitstraling en aantrekkingskracht voor ouders om neer te strijken om van daaruit hun kroost te overzien die zich vermaken in de pas vernieuwde avonturenspeelplaats. Een vernieuwing van dit verkooppunt inclusief openbare toiletvoorziening in de vorm van een kiosk of paviljoen met terras zou de attractiviteitwaarde van de avonturenspeelplaats enorm versterken. Een pannenkoekenhuisformule, gezellig aangekleed, voorzien van speelhoek en kinderstoelen voor de allerkleinsten completeren het beeld dat hier geboden zou kunnen worden.

### **3.4.4 Boerderij De Marsen**

Boerderij de Marsen zou een nieuw recreatieve attractie moeten gaan vormen met een bijpassende horecaformule. Deze verschilt met de aard van het te realiseren bedrijf. In het geval gekozen wordt voor een manegeontwikkeling zal de horeca formule het karakter hebben van een soort sportkantine. Als gekozen wordt voor een multifunctionele maatschappelijke invulling van agrarisch beheer met bijzondere veerassen, zorgverlening, educatieve cursussen, vrijwilligersactiviteiten, kinderboerderij enzovoorts zou hier een alternatief soort horeca invulling bij passen voor streekgebonden (al of niet ecologische) menu's en dranken. Afgaande op de beluisterde reacties van het publiek op de informatieavond van 1 februari 2006 lijkt hiervoor een vruchtbare bodem aanwezig binnen de gemeenschappen van Oostzaan en Landsmeer.

### **3.4.5 Kiosk Kure Jan strand**

De huidige Kiosk aan het Kure Jan strand is een zeer kleinschalige horecavoorziening die beperkte openstellingstijden kent. De onderneming lijdt onder een zwakke economische basis. Het karakter van dit deel van het recreatiegebied is grotendeels gericht op oeverrecreatie (zonnen en zwemmen) en natuurbeleving. De pas vernieuwde speelsloot De Lange Jap ligt vlak bij. Het gebied is geschikt voor gezinnen met kinderen maar ook voor rustzoekers van alle leeftijden. Een wat grotere paviljoenachtige horecagelegenheid voor een brede doelgroep van gezinnen met jonge kinderen tot actieve oudere kan enerzijds de economische basis onder het horecabedrijf versterken en anderzijds de attractiviteitwaarde van dit deel van het Twiske vergroten. Er kunnen ook mogelijkheden worden geboden voor bv. een vaste uitvallocatie voor duikers en het verplaatsen

van het openbare toiletgebouw naar de horecagelegenheid. Gezien de gewenste te behouden kwaliteiten van rust en natuurbeleving dient de horecavoorziening zowel qua gebouwd object als culinair product te passen in een concept van bescheidenheid en kwaliteit.

#### **3.4.6 Het bezoekerscentrum annex beheersbureau**

Het huidige, in 2005 geheel vernieuwde, bezoekerscentrum is bescheiden van aard, omvang en bezoekersaantallen. Na de renovatie is de mogelijkheid gecreëerd voor het kopen van warme dranken uit een automaat. Deze bescheiden consumptiemogelijkheid blijft geboden worden zolang het bezoekerscentrum op de huidige plek gesitueerd is. Op middellange termijn wordt voorzien dat de publieksinformatiefunctie van het bezoekerscentrum verplaatst wordt naar bij voorkeur de Blauwe Poort (of afhankelijk van te kiezen ontwikkelingsrichting op Boerderij De Marsen). De publieksfunctie op deze plek wordt dan beperkt tot aanspreekpunt voor gebiedsbeheer en onderhoud of verdwijnt geheel. Verkoop van warme dranken kan op deze plek dan gestaakt worden.

#### 4. Resumé

In deze visie wordt gekeken naar de mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het recreatiegebied Het Twiske.

In het zuidwestelijk deel worden de intensieve voorzieningen en functies geconcentreerd om hier een integrale ontwikkeling tot Recreatiecentrum te bewerkstelligen. In het zuidoostelijk deel vinden ontwikkelingen plaats op en in de directe nabijheid van de boerderij. Voor het overige blijft het huidige extensievere karakter van het gebied behouden. Hiermee vindt een continuering plaats van de historische ontwikkeling, zonder dat er sprake is van de ontwikkelingen naar een pretpark.

Bij het opstellen van deze notitie is in algemene zin gekeken naar de ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast is op een aantal punten ook meer in detail gekeken naar mogelijkheden voor het terugdringen van het exploitatietekort door enerzijds inkomstenwerving en anderzijds kostenreductie. Daarnaast vraagt een andere tijd ook om andere voorzieningen. Berekeningen hebben uitgewezen dat een oplossing moet worden gevonden ter dekking van €330.000 kosten op jaarbasis.

De voorstellen in deze ontwerp visie gaan ondermeer uit van de uitgifte in ondererfpacht van stukken grond voor voorzieningen die worden geëxploiteerd door private ondernemers. Behoudens de opbrengsten uit erfpacht van deze commerciële exploitaties die het schap hiermee verkrijgt, is er een tweede financieel voordeel: de kosten die bespaard worden op gebiedsonderhoud. De onderhoudskosten voor het recreatiegebied bedragen circa € 1000,- per hectare. Het uitgegeven areaal wordt niet meer door het schap onderhouden. De kosten voor onderhoudswerkzaamheden vallen onder de verantwoordelijkheid van de erfpachter. Tevens vermindert de noodzaak voor het schap om geld te reserveren ten behoeve van toekomstige vervangingsinvesteringen aan de bestaande gebouwen die in erfpacht worden uitgegeven. Het schap zal kosten houden voor beheer en toezicht, maar deze veranderen van karakter. In plaats van beheer en toezicht op gebiedsonderhoud zal het accent deels verschuiven naar beheer en toezicht op vastgoed.

Bij volledige uitvoering van deze visie kan het recreatieschap aan de ene kant kosten reduceren ad €275.000 en aan de andere kant meer inkomsten genereren ad € 105.000. De totale financiële consequenties bij uitvoering van de visie bedragen dan € 380.000. Deze gelden kunnen onder andere worden gebruikt ter dekking van de afnemende renteopbrengsten van de afkoopsom van het rijk.

Niet alle voorstellen uit deze ontwerp visie kunnen voor 100% gerealiseerd worden. Het uitgangspunt is om te komen tot volledige realisatie, maar men dient in het achterhoofd te houden dat het waarschijnlijker is dat 2/3 van de voorgestelde ontwikkelingen wordt gerealiseerd (= €260.000 per jaar).

Het recreatieschap heeft de gronden in erfpacht van het Rijk. Het Twiske ligt in het buitengebied van de gemeenten Oostzaan en Landsmeer. Deze gemeenten hebben bevoegdheden en beleid op het gebied van ruimtelijke ordening. Door deze complexe context waarbinnen exploitaties van de grond kunnen worden getild in het recreatiegebied vergt het tijd om de voorgestelde ontwikkelingen uit deze visie verwezenlijken. Volgens inschatting moet worden uitgegaan van een realisatietermijn per element tussen de 2 en 8 jaar (gemiddeld 5 jaar).

Het recreatieschap stelt zich ten doel zorg te dragen voor een evenwichtige ontwikkeling van de openluchtrecreatie en het tot stand brengen en bewaren van een evenwichtig natuurlijk milieu in het gebied. In deze visie is getracht een nieuwe balans te vinden tussen het financiële en het functionele belang. Met de mix aan voorgestelde veranderingen met betrekking tot de verdere ontwikkeling van Het Twiske is gekozen voor verschillende doelgroepen recreanten en toeristen, zonering van het gebied met verschillende accenten op dagrecreatie, dagattracties, verblijfsrecreatie, watersporten en verscheidene agrarische en natuurwaarden. Hoewel de

verschijningsvorm van het Recreatiegebied op enkele plaatsen drastisch kan wijzigen is gezocht naar een verantwoorde balans tussen alle doelstellingen van het recreatieschap.

Het recreatieschap heeft de gebruikers, ondernemers en belanghebbenden nadrukkelijk betrokken bij het opstellen van de visie op de verdere ontwikkeling in het recreatiegebied Het Twiske. Voor dit doel is een informatieavond georganiseerd voor alle algemene belanghebbenden en omwonenden van Het Twiske. Met de zakelijk gerechtigden zoals pachters, huurders, verenigingen en het Platform tegen motorboten in Het Twiske, zijn door middel van persoonlijke gesprekken gezichtspunten uitgewisseld ten behoeve van de planvorming. De inbreng van alle partijen is gewogen en betrokken bij de totstandkoming van deze visie. De visie wordt ter kennisneming toegezonden aan de deelnemers aan de Gemeenschappelijke Regeling. Van het Rijk, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de gemeenten Oostzaan en Landsmeer wordt medewerking verwacht in de realisatie van de Visie.