

# Bijlage 1 bij Marktconsultatiedocument

Programma van Eisen horecavoorziening Paviljoen Koekamp

# Staatsbosbeheer zoekt creatieve horecaondernemer voor Paviljoen Koekamp

Bent u de nieuwe gastheer of gastvrouw op de Koekamp?

### **Inleiding**

Het Haagse Bos, een groene oase in het hectische Den Haag. In dit eeuwenoude bos maakte de rijke Haagse adel vroeger rijtochtjes en vierde 'het volk' feest. Die kermissen in het bos liepen zo vaak uit de hand dat ze in de 18de eeuw verboden werden. Het Malieveld is nog steeds het toneel van grote demonstraties, festivals, concerten en andere evenementen. Maar in de rest van het gebied gaat het er minder ruig aan toe.

In het Haagse Bos kom je vandaag de dag om rustig te wandelen of te luieren op een van de ligweides. Of om te kijken naar de herten, die in de romantische Koekamp, met zijn vijvers en kronkelende paadjes, loom liggen te herkauwen.

#### Over Staatsbosbeheer

Staatsbosbeheer beheert 260.000 hectare Nederlandse natuur. Staatsbosbeheer zet zich in voor een natuurlijke leefomgeving waarmee mensen zich verbonden voelen, die bescherming biedt aan waardevolle planten en dieren en waar plaats is voor beleving en benutting.

Staatsbosbeheer werkt op dit moment aan de ontwikkeling en realisatie van een poort naar het Nationaal Park Hollandse Duinen op de Koekamp. Dit is een onderdeel van het programma 'Stadsentrees' van de gemeente Den Haag. De ontwikkeling omvat een publieksvriendelijk paviljoen waarbinnen 3 functies worden ondergebracht, t.w. een bezoekerscentrum, kleinschalige horeca en een kantoor/werkschuur voor Staatsbosbeheer. Het terrein van de Koekamp krijgt een grote opknapbeurt en transformeert van een gesloten bolwerk naar een gastvrije omgeving waar informatie wordt gegeven over de rijke geschiedenis van het gebied en over het "Nationaal Park Hollandse Duinen". Staatsbosbeheer krijgt op deze locatie een moderne werkplek en het terrein wordt ook een gebied voor bezoekers.

### **Over Koekamp**

De Koekamp is een unieke plek in het centrum van Den Haag, vlak bij het centraal station. Het is het oudste stadspark van Nederland. Hier vind je vijvertjes, kronkelende paden en oude bomen en het is een eerste schakel in een keten van natuurgebieden van Malieveld, Haagse Bos tot aan het duingebied van Nationaal Park Hollandse Duinen. De gemeente Den Haag en Staatsbosbeheer werken samen aan het herinrichten van het Koekamp gebied met als doel om de verbinding tussen het centraal station, het stadscentrum en het Haagse Bos te versterken. Daarmee wil Staatsbosbeheer ook de ecologische verbinding tussen Koekamp en Haagse Bos versterken.

De locatie ligt midden in het centrum van Den Haag. Het is kleinschalig maar wel compleet en op een hele bijzondere natuurlijke en historische plek. Het parkachtige karakter biedt mogelijkheden om te picknicken en het terras biedt uitzicht op het hertenkamp.

### Informatiecentrum

De buitencentra van Staatsbosbeheer zijn voor het publiek een belangrijk vertrekpunt voor natuurbeleving. Een dagje uit in die natuur begint of eindigt in een informatiecentrum van Staatsbosbeheer. Tegelijk is het voor Staatsbosbeheer dé plaats waar we contact maken met het publiek. In de buitencentra komt alles samen wat Staatsbosbeheer te bieden heeft: natuur, beleving, inspanning en ontspanning. Staatsbosbeheer wil met de buitencentra marktleider zijn in 'het dagje uit in de natuur'. Het publiek maakt in de buitencentra kennis met producten en diensten van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer streeft naar topkwaliteit op het vlak van gastheerschap, attractiewaarde en productvernieuwing.

Deze centra verzorgen diverse publieksactiviteiten in de natuurgebieden. Dit gebeurt in het hele land op dezelfde herkenbare manier. Dat geldt ook voor de promotie van de buitencentra en de activiteiten. Staatsbosbeheer schat het aantal bezoekers aan het Informatiecentrum op de Koekamp op ca. 100.000-150.000. Landelijk ligt het aantal bezoekers op ca. 100.000-300.000 duizend.

In de ontwikkeling van producten werken we graag samen met partijen en ondernemers, die complementair zijn aan Staatsbosbeheer. Daarnaast is de samenwerking met vrijwilligers, die de passie voor het verbinden van mens en natuur met ons delen, essentieel.

In het nieuwe paviljoen op de Koekamp is plaats voor een klein bezoekerscentrum. Dit nieuwe bezoekerscentrum gaat fungeren als een poort naar het Nationaal Park de Hollandse Duinen. Van dinsdag tot en met vrijdag vooral gericht op scholen, bso's, omliggende kantoren en lunchwandelaars die een rondje Haagse Bos/Koekamp doen. In de weekeinden en vakanties zal de Koekamp vooral bezocht worden door dagrecreanten. Staatsbosbeheer verzorgt de inhoudelijke content van het bezoekerscentrum.

#### Horeca

De horeca is een onderdeel van het gastheerschap van Staatsbosbeheer. Het maakt deel uit van de voorzieningen van elk informatiecentrum of bezoekerscentrum, die onder meer een winkel, een informatiegedeelte en zaalruimte voor groepsbijeenkomsten omvat. Het informatiecentrum en de horeca ontwikkelen gezamenlijk arrangementen voor de publieke en zakelijke markt.

De horeca levert een bijdrage aan het imago van Staatsbosbeheer, is ondersteunend aan het bezoekerscentrum en is passend bij zowel inhoud als uitstraling. Het is een visitekaartje voor Staatsbosbeheer in het uitdragen van de doelstellingen met betrekking tot duurzaamheid en natuurbeleving. De horeca maakt dan ook zoveel mogelijk gebruik

2

van streekproducten voor zover dit een gezonde bedrijfsvoering niet in de weg zit. In het aanbod worden de seizoenen gevolgd.

### Vergaderruimte

In het pand zijn twee vergaderruimten voorzien van 18,7 m2 respectievelijk 26,8 m2. Staatsbosbeheer zal hiervan zelf gebruik maken, maar de beide zalen kunnen ook verhuurd worden.

### Ruimte voor ondernemer met visie

Staatsbosbeheer zoekt voor de volledige exploitatie van de horeca een creatieve ondernemer die, in nauwe samenwerking met Staatsbosbeheer, de rol van gastheer op de Koekamp met enthousiasme gaat vervullen.

De beschikbare vergaderruimten kunnen verhuurd worden. Staatsbosbeheer wil graag aanvullend op de exploitatie van de horeca een exploitatieplan voor het gebruik van de beschikbare vergaderruimte.

Kaders voor ontwikkeling

Kader	Toelichting
Doelgroep/leefstijl	<ul> <li>Avontuurzoeker, Inzichtzoeker, harmoniezoeker. Voor informatie verwijzen we naar de website: https://leefstijlvinder.nl/</li> </ul>
Thema	Cultuur en erfgoed; informatie en educatie; natuurbeleving
Kansen voor	<ul> <li>Onderscheidende horeca, (zakelijke) arrangementen (kinderfeestjes, high tea, lunch) en catering natuurbelevingen i.s.m. met Staatsbosbeheer</li> </ul>
Ruimtelijk kader	<ul> <li>Horeca: 160 m² (incl. keuken, horecaruimte, toiletten, verkeersruimte, excl. vergaderzaal)</li> <li>Vergaderruimte: 1 x 18.7 m² en 1 x 26.8 m²</li> <li>Buiten (terras) 100 m²</li> <li>Het sanitair en de keuken betreffen met het infocentrum gedeelde voorzieningen</li> <li>Volgens de horecadefinitie uit de 'Staat van horecacategorieën' in het vigerende bestemmingsplan 'Koekamp, Malieveld, Haagse Bos' kan de horeca-inrichting als categorie 1 lichte horeca worden beschouwd</li> <li>Openbaar toegankelijk</li> <li>Parkeren in openbare parkeergarage Malieveld; er zijn 2 invalideplaatsen op het erf</li> <li>Ruime Fietsparkeerplaatsen bij de 2 entrees</li> <li>Locatie is goed bereikbaar met openbaar vervoer: ca. 500 m. vanaf station Den Haag centraal</li> <li>De exploitatie sluit aan bij de voorzieningen van het infocentrum. Al dan niet ter plaatse bereide maaltijden en etenswaren kunnen worden verstrekt. Alcoholische dranken worden slechts ondersteunend aan de maaltijd geschonken</li> <li>Focus op dag horeca (koffie/thee/taart, lunch en evt. aanvullende eenvoudige/vroeg diner)</li> </ul>
	Beleef de natuur door wat je ziet, de natuur, het terras, het eten door verse bereiding, tonen van ingrediënten

3

Kader	Toelichting
	Op het terrein is alleen beperkte/begeleidende verlichting aanwezig, afgestemd op ecologie/vleermuizen etc.
Duurzaamheid	<ul> <li>Ecologie, duurzaamheid (energie, klimaat, water, afval)</li> <li>Leveranciers: producten uit de omgeving, zo veel mogelijk biologische/streek/regionaal</li> <li>Participatie en gezondheid (gezonde leefomgeving)</li> <li>Logistiek: de keukenfaciliteiten in het nieuwe paviljoen zijn beperkt. Van de ondernemer wordt enige creativiteit verwacht in het vinden van duurzame logistieke oplossingen</li> </ul>
Functioneel kader	<ul> <li>Jaarrond</li> <li>Horeca, gastvrij, laagdrempelig, vriendelijk</li> <li>Respect voor en aansluiten bij het karakter van Staatsbosbeheer en bestaande natuur- en cultuurwaarden: haal buiten naar binnen</li> <li>Beleef de natuur door wat je ziet en eet; zo veel mogelijk biologisch en uit de streek</li> <li>Bijeenkomsten</li> <li>Regionale uitstraling</li> <li>Samenwerken met Staatsbosbeheer</li> <li>De horeca is open wanneer het infocentrum geopend is, van dinsdag t/m zondag tussen 9:30 – 18:00. Daarbuiten is een beperkt aantal besloten activiteiten in overleg mogelijk</li> </ul>
Financieel kader	<ul> <li>Huren: de jaarlijkse huurprijs is marktconform en bedraagt tenminste € 37.700 excl. Btw en servicekosten op basis van onderstaande uitgangspunten:         <ul> <li>160 m2 bebouwd oppervlak met functie horeca/recreatie</li> <li>100 m2 buitenruimte met overige functie</li> </ul> </li> <li>De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van 5 jaar, met de mogelijkheid deze telkens met 5 jaar te verlengen (ROZ 290 contract)</li> <li>De 1e vijf jaar wordt de samenwerking geëvalueerd jaarlijks geëvalueerd</li> <li>Kosten voor benodigde exploitatievergunningen zijn voor rekening van de ondernemer.</li> </ul>
Niet wenselijk	<ul> <li>Geluid- en afval- en stankoverlast</li> <li>Massatoerisme</li> <li>Avond- en nachthoreca</li> </ul>
Beschikbaarheid	Na oplevering nieuwbouw Koekamp

### Goed om te weten

De Koekamp is nog in ontwikkeling. De ondernemer die aan de slag gaat in de Koekamp zal nauw betrokken worden bij het bouwproces en de inrichting van het nieuw te ontwikkelen paviljoen.

## Dit vragen we van de ondernemer:

- U hebt ondernemerservaring;
- U hebt ervaring met de voorgestelde activiteit(en)
- U draagt zelf zorg voor een marktanalyse
- U weet uw idee te vatten in een bedrijfsplan
- U beschikt over de financiële middelen om te kunnen investeren

## Een initiatief vinden we passend als:

- Het in overeenstemming is met de doelstellingen van Staatsbosbeheer
- Het aansluit op de bovengenoemde ontwikkelkaders
- Het in overeenstemming is met het karakter en de uitstraling van Koekamp
- Een duurzame economische exploitatie aannemelijk is
- Bestaande natuur- en cultuurwaarden worden gerespecteerd en versterkt
- De kandidaat jaarlijks een marktconforme huurprijs kan betalen

### Meer informatie over de locatie

- Website gemeente Den Haag
- Informatiepaneel Den Haag/Koekamp (PDF)
- Informatiepaneel bezoekerscentrum (PDF)
- Informatiepaneel landschappelijke inrichting (PDF)

Voor informatie over het bestemmingsplan, de wijzigingsbevoegdheden en overige gemeentelijke beleidslijnen, verordeningen en regels verwijzen wij u door naar de gemeente Den Haag en Omgevingsloket.

## Bijlagen

- 1. Artist impression
- 2. Plattegronden

5