

Bijlage 1 bij Marktconsultatiedocument

Programma van Eisen horecavoorziening European Wetland Center (EWC) te Ossenzijl

Staatsbosbeheer zoekt creatieve horecaondernemer voor European Wetland Center

Bent u de nieuwe gastheer of gastvrouw bij ons nieuw te realiseren European Wetland Center?

Inleiding

Aan de noordkant van Nationaal Park Weerribben – Wieden heeft Staatsbosbeheer sinds de jaren 70 een bezoekerscentrum. Een fantastische plek waar de gelegenheid geboden wordt om te genieten van de natuur in zijn puurste vorm.

Over Staatsbosbeheer

Staatsbosbeheer beheert 270.000 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 is dé publieke natuurbeheerder van Nederland. Met onze natuurgebieden en mensen in de regio staan wij midden in de samenleving. Door onze schaalgrootte en uitvoeringskracht is Staatsbosbeheer partner voor Rijk, provincies en andere overheden. Vanuit deskundigheid en een visie op toekomstgericht natuurbeheer dragen wij actief bij aan de natuur.

Staatsbosbeheer werkt op dit moment aan de ontwikkeling en realisatie van een (nieuwe) poort naar De Weerribben aan de noordkant van het nationale park in Ossenzijl.

De ontwikkeling omvat een European Wetland Center waarbinnen 3 functies worden ondergebracht, t.w. een bezoekerscentrum, horeca en een ontmoetingsplek. Staatsbosbeheer realiseert voor de provincie Overijssel een bedieningseenheid voor het bedienen van bruggen in de provincie vanuit het EWC.

In 2025 is het oude buitencentrum gesloopt en de voorbereidingen voor de ontwikkeling (bouw- en gebruiksfase) van het EWC zijn in volle gang.

Staatsbosbeheer krijgt op deze locatie weer een buitencentrum. Het European Wetland Center zal een startlocatie en ontmoetingsplek worden om bezoekers van het gebied te laten genieten om van hieruit onder begeleiding van een boswachter o.a. te wandelen, fietsen en te varen.

Buitencentrum

De buitencentra van Staatsbosbeheer zijn voor het publiek een belangrijk vertrekpunt voor natuurbeleving. Een dagje uit in die natuur begint of eindigt in een buitencentrum 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 streeft naar kwaliteit op het vlak van gastheerschap.

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.

In het nieuwe European Wetland Center is plaats voor een bezoekerscentrum. Dit nieuwe bezoekerscentrum gaat fungeren als een nieuwe poort naar het Nationaal Park Weerribben - Wieden. 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 bezoekerscentrum, die onder meer een informatiegedeelte, expositieruimte en horeca 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.

Ruimte voor ondernemer met visie

Staatsbosbeheer zoekt voor de volledige exploitatie van een nieuwe horecagelegenheid in of naast het European Wetland Center in De Weerribben een creatieve ondernemer die samen met ons de rol van gastheer met enthousiasme gaat vervullen. Via deze marktconsultatie raadplegen we verschillende belangstellende partijen en peilen we interesse voor de invulling van deze horecagelegenheid. Dit kan op twee manieren, kader 1 en kader 2. Twee varianten die we voor ogen hebben en mogelijk zijn:

Kader 1

Staatsbosbeheer realiseert in het nieuwe European Wetland Center de vierkante meters voor de horeca en de ondernemer huurt de ruimte van Staatsbosbeheer.

Kader 2

De ondernemer realiseert naast het EWC een horecagelegenheid via een opstal/ erfpacht constructie.

Kaders voor ontwikkeling

Kader 1	Toelichting
Doelgroep/leefstijl	• Avontuurzoeker, Inzichtzoeker, harmoniezoeker.
Thema	• Cultuur en erfgoed; informatie en educatie; natuurbeleving
Kansen voor	• Horeca, (zakelijke) arrangementen (kinderfeestjes, high tea, lunch) en catering natuurbelevingen met Staatsbosbeheer.
Ruimtelijk kader	• Horeca: 154 m² GO (incl. keuken, opslag, container- en horecaruimte. excl. toiletten, verkeersruimte) • Buiten (terras) 250 m²

Kader 1	Toelichting
	• Het sanitair en de keuken betreffen met het infocentrum gedeelde voorzieningen • Openbaar toegankelijk (ook met rondvaartboten) • Parkeren (reguliere- en invalideplaatsen) op dit moment gratis op terrein van Staatsbosbeheer en hubs • Ruime fietsparkeerplaatsen • Locatie is redelijk goed bereikbaar met openbaar vervoer • De exploitatie sluit aan bij de voorzieningen van het bezoekerscentrum. Al dan niet ter plaatse bereide maaltijden en etenswaren kunnen worden verstrekt. Alcoholische dranken worden ondersteunend aan de maaltijd geschonken • Focus op dag horeca (koffie/thee/taart, lunch, borrel en evt. aanvullende eenvoudige/vroeg diner) categorie 2. • Beleef de natuur door wat je ziet, de natuur, het terras, het eten door verse bereiding, tonen van ingrediënten • Op het terrein is alleen beperkte/begeleidende verlichting aanwezig, afgestemd op ecologie/vleermuizen etc.
Duurzaamheid	• Ecologie, duurzaamheid (energie, klimaat, water, afval) • Leveranciers: producten uit de omgeving, zo veel mogelijk biologische/streek/regionaal • Participatie en gezondheid (gezonde leefomgeving) • Logistiek: de keukenfaciliteiten in het European Wetland Center zijn beperkt. Van de ondernemer wordt enige creativiteit verwacht in het vinden van duurzame logistieke oplossingen
Functioneel kader	• Jaarrond • Horeca, gastvrij, laagdrempelig, vriendelijk • Respect voor en aansluiten bij het karakter van Staatsbosbeheer en bestaande natuur- en cultuurwaarden: haal buiten naar binnen • Beleef de natuur door wat je ziet en eet; zo veel mogelijk biologisch en uit de streek • Bijeenkomsten • Regionale uitstraling • Samenwerken met Staatsbosbeheer • De horeca is in principe open wanneer het buitencentrum geopend is. Daarbuiten is een beperkt aantal besloten activiteiten in overleg mogelijk
Financieel kader	• Huren: de jaarlijkse huurprijs is marktconform en bedraagt tenminste € 34.000 excl. Btw en servicekosten op basis van onderstaande uitgangspunten: ➤ 154 m2 GO met functie horeca/recreatie ➤ 250 m2 buitenruimte met overige functies (terras) • De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van 5 jaar, met de mogelijkheid deze telkens met 5 jaar te verlengen (ROZ 290 contract) • De 1e vijf jaar wordt de samenwerking jaarlijks geëvalueerd Kosten voor benodigde exploitatievergunningen zijn voor rekening van de ondernemer.
Niet wenselijk	• Geluid- en afval- en stankoverlast • Massatoerisme • Avond- en nachthoreca

Kader 1	Toelichting
Beschikbaarheid	Na oplevering nieuwbouw European Wetland Center

Kader 2	Toelichting
Doelgroep/leefstijl	Avontuurzoeker, Inzichtzoeker, harmoniezoeker.
Thema	Cultuur en erfgoed; informatie en educatie; natuurbeleving
Kansen voor	Zelf te realiseren horecagelegenheid
Ruimtelijk kader	- Horeca: 300 m² GO. - Buiten (terras) 250 m². - Openbaar toegankelijk (ook voor rondvaartboten). - Parkeren (reguliere- en invalideplaatsen) op dit moment gratis op terrein van Staatsbosbeheer en hubs. - Ruime fietsparkeerplaatsen. - Locatie is redelijk goed bereikbaar met openbaar vervoer - Al dan niet ter plaatse bereide maaltijden en etenswaren kunnen worden verstrekt. Alcoholische dranken worden ondersteunend aan de maaltijd geschonken - Focus op dag horeca (koffie/thee/taart, lunch, borrel en evt. aanvullende eenvoudig/vroeg diner) - Op het terrein is alleen beperkte/begeleidende verlichting aanwezig, afgestemd op ecologie/vleermuizen etc.
Duurzaamheid	- Ecologie, duurzaamheid (energie, klimaat, water, afval) - Leveranciers: producten uit de omgeving, zo veel mogelijk biologische/streek/regionaal - Participatie en gezondheid (gezonde leefomgeving)
Functioneel kader	- Jaarrond - Horeca, gastvrij, laagdrempelig, vriendelijk - Respect voor en aansluiten bij het karakter van Staatsbosbeheer en bestaande natuur- en cultuurwaarden: haal buiten naar binnen - Beleef de natuur door wat je ziet en eet; zo veel mogelijk biologisch en uit de streek - Bijeenkomsten - Regionale uitstraling - De horeca is in principe open wanneer het infocentrum geopend is. Daarbuiten is een beperkt aantal besloten activiteiten in overleg mogelijk
Financieel kader	- Zelf ontwikkelen: eenmalige bedrag voor de opstal en een jaarlijkse bijdrage in de vorm van erfpacht. ➤ 300 m² GO met functie horeca/recreatie ➤ 250 m² buitenruimte met overige functies (terras) ➤ Aanvraag en kosten voor de benodigde exploitatievergunningen zijn voor rekening van de ondernemer.
Niet wenselijk	- Geluid- en afval- en stankoverlast - Massatoerisme - Avond- en nachthoreca
Beschikbaarheid	Na oplevering nieuwbouw European Wetland Center

Goed om te weten

Het European Wetland Center is nog in ontwikkeling. De ondernemer die aan de slag gaat in het European Wetland Center zal nauw betrokken worden bij het bouwproces en de inrichting van het nieuw te ontwikkelen buitencentrum, dit geldt voor beide varianten.

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 het European Wetland Center
- 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 Staatsbosbeheer: <https://www.staatsbosbeheer.nl/wat-we-doen/werk-in-uitvoering/weerribben-european-wetland-center>

Voor informatie over het bestemmingsplan, de wijzigingsbevoegdheden en overige beleidslijnen, verordeningen en regels verwijzen wij u door naar de Omgevingsdienst IJsselland.

Bijlagen

- A. Voorlopig ontwerp en plattegronden (het betreft geen definitief ontwerp, maar een voorlopig ontwerp, vloerindeling en functies).