



Informatiememorandum
nieuwe camping
Harddraverspark Dokkum

GEMEENTE
NOARD
EAST FRYSLÂN

Leisure**brains** | **THINKING
AHEAD**
IN LEISURE AND
HOSPITALITY

INHOUD

| | |
|--|----|
| Achtergrond | 4 |
| Marktverkenning | 5 |
| De nieuwe stadscamping Dokkum | 6 |
| Wat levert de gemeente Noardeast-Fryslân aan, aan de ontwikkelaar? | 7 |
| Wat vraagt de gemeente Noardeast-Fryslân aan de ontwikkelaar? | 8 |
| Pachtovereenkomst | 9 |
| Interesse? | 10 |
| Procedure | 11 |
| Extra informatie | 11 |

Achtergrond

De gemeente Noardeast-Fryslân heeft al geruime tijd de wens het Harddraverspark in Dokkum te herontwikkelen van (hoofdzakelijk) een sportpark naar een breed recreatief stadspark met diverse functies. De gemeente heeft hiervoor een ontwikkelplan laten opstellen door bureau BügelHajema. Het raamwerk van het park is vertaald door Bureau CB5 in een presentatie aan college en raad¹.

Doel van het plan is om de onder druk staande economie en leefbaarheid van de binnenstad en omgeving te versterken door de ruimtelijke kwaliteit van deze stadsentree aantrekkelijk te maken voor zowel bezoekers als bewoners. Het Harddraverspark moet hierbij in samenhang met de fraaie historische binnenstad een visitekaartje worden.

Het gemeentebestuur heeft een duidelijke inzet voor de gebiedsontwikkeling bepaald voor de verdere planuitwerking. Dat wil nog niet zeggen dat alles in beton gegoten is. Bij de planuitwerking is er waar dat nodig is, ruimte voor optimalisatie. Hierbij wordt binnen het ontwikkelplan een koers uitgezet naar een verplaatsing en doorontwikkeling van de bestaande camping naar de noordoostkant van het park en de mogelijkheid om hier bijzondere verhuureenheden te plaatsen en te exploiteren.

Deze nieuwe stadscamping vervangt dan de huidige 'Stadscamping Dokkum'. Deze camping telt 103 plaatsen: 66 toeristische plaatsen van ongeveer 80-120 m² (op een vijftal locaties staan 'seizoeners'), 34 camperplekken, 2 kampeerhutten (Finse cotta's) en een verhuurcaravan. De camping is 1,7 hectare groot en geopend van 1 april tot 1 november. De huidige huurder van de stadscamping heeft de opstallen van het bedrijf in 2003 van de sociale werkvoorziening overgenomen.

Marktverkenning

De gemeente Noardeast-Fryslân heeft Leisure Brains gevraagd om samen met haar een **marktverkenning** uit te voeren naar de interesse vanuit de markt inzake de ontwikkeling en exploitatie van de nieuwe stadscamping in het Harddraverspark in Dokkum.

De marktverkenning leidt niet tot een gunning. Het kan worden gezien als een voorstadium van een eventuele aanbesteding. We 'verkennen de markt' en bieden partijen de mogelijkheid hun interesse te tonen, hun wensen en ideeën en eventuele voorwaarden kenbaar te maken. Deze worden vervolgens in een eindrapport aan de opdrachtgever aangeboden waarna zij kan beslissen het project (al dan niet aangepast) voort te zetten middels een aanbesteding.

Eventuele interesse, wensen en ideeën die partijen tonen en inbrengen creëren geen rechten of posities bij de aanbesteding, ook niet als de opdrachtgever naar aanleiding van de reacties op marktverkenning het project aanpast met wensen, ideeën of randvoorwaarden die door een of meerdere partijen zijn ingebracht.

De nieuwe stadscamping Dokkum

In de voorlopige schetstekening (zie pagina 9) van het Harddraverspark is een eerste mogelijke invulling van het gehele Harddraverspark, inclusief de beoogde ligging van de nieuwe camping, weergegeven. Deze invulling is niet in beton gegoten, maar vormt wel een degelijke basis onder de uitwerking van de verdere plannen.

Het betreft de uitgifte van een twee hectare groot terrein met daarop de mogelijkheid om de volgende eenheden te realiseren en te exploiteren:

- Een 40-tal te realiseren camperplekken (0,4 hectare);
- Een 20-tal toeristische kampeerplaatsen (0,3 hectare);
- Een 10-tal (hotel)lodes (0,4 hectare);
- Optioneel: een groepsaccommodatie (totale oppervlakte 0,13 hectare);
- Een sanitairgebouw (ca. 100m² bvo) en facilitaire ruimte (200 m², evt. te koppelen aan bestaande gebouwen)
- Groene omgeving (0,1 ha)

De nieuwe camping zal volledig omringd worden door water. Ontsluiting van de camping vindt voor gemotoriseerd verkeer plaats via een toegangsweg die langs enkele sportvelden loopt. Fietsers en wandelaars kunnen de camping ook via het Harddraverspark bereiken.

Er zijn op de beoogde camping noch in het vernieuwde Harddraverspark geen centrale voorzieningen zoals een zwembad of een horecavoorziening voorzien. Er wordt wel voorzien in een centraal sanitair gebouw en er is voorzien in een geautomatiseerd toegangssysteem voor de camping.

De camping wordt voorzien van glasvezel en Wi-Fi. Naast de camping wordt er in het Harddraverspark een evenementenveld gerealiseerd. Naar verwachting wordt dit terrein vooral gebruikt om te sporten, wandelen, ontspannen, genieten van cultuur(historie) en om te verblijven. Er zullen mogelijkheden zijn om kleinschalige evenementen, zoals bijvoorbeeld een winterfair, te organiseren.

Daarnaast bevinden zich in het Harddraverspark twee voetbalvelden (waarvan één met kunstgras). Er wordt een nieuwe parkeervoorziening aangelegd. Campinggasten kunnen hun auto echter, gezien de afstand tot deze centrale parkeervoorziening, op de camping parkeren. Parkeren voor gasten en voor de gebruikers van de lodges vindt plaats op een centrale parkeerplaats, om zo de natuurlijke uitstraling van de camping niet te verstoren.

De gemeente Noardeast-Fryslân wil met het project gasten (recreanten en toeristen) aantrekken die vanuit de camping de stad Dokkum en haar omgeving verkennen en bezoeken. De diversiteit aan overnachtingsmogelijkheden zoals hierboven beschreven moeten elkaar en het stadsaanbod aanvullen en een brede doelgroep aanspreken.

Het is de bedoeling dat er lodges of andere vormen van hoogwaardige verhuuraccommodaties geplaatst worden, maar het zal niet toegestaan worden om de verhuuraccommodaties te verkopen of uit te ponden. De verhuuraccommodaties moeten het jaarrond beschikbaar zijn voor de verhuur. De camping moet zo duurzaam mogelijk en volledig toeristisch geëxploiteerd worden.

Wat levert de gemeente Noardeast-Fryslân aan, aan de ontwikkelaar?

De gemeente beschouwt de volgende taken en uitvoerende handelingen tot haar verantwoordelijkheden:

- Wijzigen bestemmingsplan en het uitvoeren van alle daaraan verbonden onderzoeken en procedures;
- Uitvoeren alle grondwerken en aanleg (half)verhardingen (t.b.v. nieuwe padenstructuur en parkeerplaatsen);
- Aanleg van waterpartijen en vaargeulen;
- Aansluiting rioolstelsel en aansluiting op riolering (aansluitvoorzieningen tot de kavelgrens van de camping);
- Aanleg basisinfrastructuur (leidingen electra en water), inclusief stroom- en watertappunten (aansluitvoorzieningen tot de kavelgrens van de camping);
- Bouw van een sanitair en facilitair gebouw (beheer en onderhoud zijn voor rekening van de exploitant);
- Plaatsen hekwerken en poorten;
- Aanleg Wifi en glasvezel (aansluitvoorzieningen tot de kavelgrens van de camping);
- Plaatsen verlichting en bewegwijzering;
- Aanplantingen (bomen, struiken, borders, erfafscheidingen);
- Optioneel: bouw groepsaccommodatie.

Wat vraagt de gemeente Noardeast-Fryslân aan de ontwikkelaar?

De gemeente Noardeast-Fryslân is op zoek naar een ontwikkelende partij die samen met haar dit project wil realiseren, waarbij de gemeente van plan is de gronden in langjarige erfpacht uit te geven voor een periode van 25 jaar.

De kosten van de verdere inrichting van de kavel komen voor rekening van de exploitant.

Wijzigingen in het gebruik als gevolg van bijvoorbeeld gewijzigde markt-omstandigheden dienen de schriftelijke goedkeuring te krijgen van de gemeente en de gevolgen voor de erfpacht worden hierbij inzichtelijk gemaakt.

De hoogte van de erfpacht is nog niet bepaald. Deze zal geïndexeerd worden op basis van een consumentenprijsindex.

De gemeente beschouwt de volgende taken en uitvoerende handelingen tot de verantwoordelijkheden van de ontwikkelaar:

- **Realisatie**
Realisatie, financiering, bouw en plaatsing lodges; de gemeente is op zoek naar een partij die deze objecten zelf financiert, plaatst, beheert en samen met de andere onderdelen van de camping toeristisch exploiteert. Zakelijke langverhuur en permanente bewoning is nadrukkelijk verboden en zal zowel in het bestemmingsplan als in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd;
- **Beheer en onderhoud**
Beheer en onderhoud van de gehele camping en alle opstallen gedurende de pachtperiode;
- **Duurzame toeristische exploitatie.**
Dit kan bestaan uit het aandragen van een exploitant. De ontwikkelaar kan de exploitatie echter ook zelf ter hand nemen of hier een bestaande marktpartij voor benaderen, dan wel, al dan niet met andere partijen, zelf een nieuwe exploitatie-organisatie voor oprichten.

Pachtovereenkomst

De gemeente Noardeast-Fryslân wil met de investeerder en de uiteindelijke exploitant een langjarige pachtovereenkomst sluiten. In deze pachtovereenkomst worden de duur van de pachtperiode, de jaarlijks te betalen canon en overige onderlinge rechten en plichten nader bepaald.

De door de ontwikkelaar geplaatste opstallen mogen niet 'grond- en nagelvast' geplaatst worden (maar mobiel zijn) en moeten dus na afloop van de pachtovereenkomst op kosten van de pachter vrij eenvoudig verwijderd kunnen worden. De pachtovereenkomst is nog niet gereed, maar zal door een door de gemeente Noardeast-Fryslân aangewezen ervaren advocaat of notaris opgesteld worden.



Voorlopig inrichtingsschets Harddravspark

Interesse?

Heeft u als ontwikkelaar en/of exploitant interesse in het omschreven project, dan kunt u uw interesse kenbaar maken door contact op te nemen met Wander Groot van Bureau Leisurebrains via groot@leisurebrains.nl (tel. 06 519 225 20). U hoeft geen bieding te doen of bijvoorbeeld al kenbaar te maken welke jaarlijkse canon u denkt aan te kunnen bieden. Wij willen in deze fase van het proces enkel weten of u interesse heeft en op welke wijze u invulling zou kunnen en willen geven aan de uitvoering van dit project.

Indien u met ons contact opneemt om uw interesse te tonen, zijn dit de vragen die wij graag met u bespreken:

1. Vindt u het plan zoals we dat schetsen een voldoende basis om te investeren en te exploiteren?
2. Welke elementen uit het voorliggende plan zou u willen aanpassen? En op welke wijze?
3. Wat is uw mening over de omsluiting met water? Heeft dit op de manier waarop dit getekend is meerwaarde voor uw plan? (Omdat er niveauverschil is tussen de Ee en het binnenwater, is het een gesloten verbinding, varen en aanleggen van sloepen moet dus aan de buitenranden plaatsvinden. Het water dient wel als een natuurlijke en sfeervolle afbakening van de camping met het park.)
4. Wat voor soort verblijfsobjecten kunt u aanbieden? (welke doelgroep hebt u voor ogen?)
5. Op welke wijze wilt u deze financieren?
6. Op welke wijze denkt u de toeristische exploitatie ter hand te nemen?
7. Welke capaciteit moet het sanitairgebouw hebben? (graag onderbouwen)
8. Hoeveel m² moet het facilitairgebouw zijn? (graag onderbouwen)
9. Hoe staat u ten opzichte van de bouw van een groepsaccommodatie? Indien positief, welke doelgroep hebt u dan voor ogen, welk concept en welke omvang.
Wat is de meerwaarde voor Dokkum van een dergelijke groepsaccommodatie?
10. Bent u van mening dat er een beheerderswoning dient te komen?
11. Op welke wijze wilt u het beheer en onderhoud langjarig borgen?
12. Er is ruimte voor dagrecreatieve activiteiten in het park als SUP-verhuur en exploitatie van het strand. Ziet u hier kansen voor uzelf?
13. Ziet u samenwerkingen en crossovers met andere ondernemers in Dokkum of de regio? Welke?

Naar aanleiding van uw interesse en verdiepende vragen stellen wij als bureau een advies op aan de gemeente Noardeast-Fryslân. De gemeenteraad besluit vervolgens al dan niet het project (eventueel in een aangepaste vorm) voort te zetten. Dit zal waarschijnlijk gebeuren door een marktconsultatie. Hiervoor zal te zijner tijd een openbare aanbestedingsprocedure worden opgesteld, met nader te bepalen termijnen en voorwaarden.

Procedure

U kunt uw interesse in dit project **uiterlijk tot 12 september 2023** kenbaar maken. U kunt dit schriftelijk, telefonisch of per mail doen.

Uiterlijk op 5 oktober beslist de gemeente Noardeast-Fryslân of ze het project, al dan niet in een gewijzigde vorm gaat voortzetten.

Hierna volgt de marktconsultatie en de uiteindelijke aanbesteding.

Partijen die in deze marktverkenning niet benaderd zijn of geen interesse hebben getoond in deze verkenningfase, worden dan nadrukkelijk de mogelijkheid geboden aan deze aanbesteding deel te nemen.

Extra informatie

Op de website van de gemeente Noardeast-Fryslân vindt u uitgebreidere informatie over dit project:

<https://www.noardeast-fryslan.nl/harddraverspark-dokkum>.

Hier staat ook de presentatie van CB5 van juni 2023, het meest recente ontwerp.

**THINKING
AHEAD**
IN LEISURE AND
HOSPITALITY

Westhoven 7 | 6042 NV ROERMOND
www.leisurebrains.nl

| | | |
|-------------------|--|---------------|
| Thijs Vossen | • vossen@leisurebrains.nl | • 06-83167967 |
| Frank Verkoijen | • verkoijen@leisurebrains.nl | • 06-36069296 |
| Wander Groot | • groot@leisurebrains.nl | • 06-51922520 |
| Maike Steltenpool | • steltenpool@leisurebrains.nl | • 06-19382707 |

Leisure**brains** | **THINKING
AHEAD**
IN LEISURE AND
HOSPITALITY