



Zomerdel Zuid in Geestmerambacht zoekt nieuwe bestemming

Ben jij de ondernemer die deze mooie plek tot leven brengt?

Inhoudsopgave

1. LOCATIE

Inleiding
Locatie; de directe omgeving
Plangebied
Ontwikkellocatie
Doel van de uitvraag
Foto impressie omgeving

2. RUIMTELIJKE KADERS

Het verhaal van Geestmerambacht
Visie 2030 en UP, Visieschets en ruimtelijke ordening
Beleidskaders

3. BEELDKWALITEIT toekomstige exploitatie

De som van delen creëert de plus
Visieschets Zomerdel Zuid
Beeldkwaliteit kaders
Natuurinclusiviteit

4. EXPLOITATIE EN CONTRACT

Exploitatiemodel
Profiel exploitant
Contract

5. PROCEDURE

Wat vragen we aan geïnteresseerde ondernemers?
Tijddlijn
Fase A
Fase B en gunning
Beoordelingscriteria
Demarcatie in ontwikkeling, uitvoering en exploitatie





1. LOCATIE

LOCATIE | Inleiding

In recreatiegebied Geestmerambacht aan de Nauertogt 28 in Broek op Langedijk en onder de rook van Alkmaar ligt ontvangstgebied Zomerdel Zuid. Zomerdel Zuid is als locatie in de Visie2030 aangeduid als ontwikkellocatie met als doel de komende jaren te transformeren naar dynamisch ontvangstgebied.

De ontwikkellocatie bestaat uit een perceel van ca. 10.000 m2 zonder opstallen, uit te geven in erfpacht voor een periode tot 30 jaar. De locatie is zeer fraai gelegen aan de recreatieplas Zomerdel, met fantastische natuurlijke kenmerken en een dito zonligging en adembenemende zonsondergang.

Op een steenworp afstand tot het centrum van Alkmaar en op 10 km van de Noordzeekust ligt ontvangstlocatie Zomerdel Zuid. Goed bereikbaar via de N245, de N9 en de N504 vanuit Zuidelijke, Noordelijke en Oostelijke richting. Vlakbij de toegang tot de locatie ligt een groot verhard parkeerterrein voor algemeen gebruik waar ook de bezoekers van de accommodatie gebruik van kunnen maken en laden en lossen goed inpasbaar is.

Geestmerambacht is voor fietsers uit de wijde omgeving goed ontsloten. Vanuit Alkmaar is de locatie binnen 10 minuten per fiets te bereiken. Ook voor wandelaars is het 'rondje rond het meer' een veel gedane en populaire activiteit.

In het recreatiegebied bevinden zich 2 ontvangstlocaties die allebei in ontwikkeling worden gebracht. Zomerdel Noord wordt ontwikkeld tot een dynamisch ontvangstgebied met Beach, outdoor, horeca en sport en bewegen voor de doelgroep die van avontuur en beleving houdt. Zomerdel Zuid wordt ontwikkeld voor de meer ingetogen en individuelere doelgroep, die van stijlvol ontspannen houdt en wat past bij het karakter van het gebied.



De werving

Belangstellende ondernemers worden uitgenodigd om met concrete plannen te komen. **Maar eerst willen we u inspireren.** Daarmee krijgt u een eerste indruk van de omgeving, het plangebied, de locatie en de cijfers. Vervolgens wordt duidelijk wat er nodig is om de Genieweg 36-36A te mogen exploiteren. Ten slotte komt u te weten welke stappen u moet doorlopen om uw plan te realiseren.

Dit document is een uitnodiging om u aan te melden en geeft slechts een eerste indruk over de uit te geven locatie en wat er mogelijk is en mag. We raden u aan om gebruik te maken van verwijzingen naar uitgebreide informatie middels internetlinks en de bijlagen.

LOCATIE | De directe omgeving



LOCATIE | Plangebied



DE (DIRECTE) BUREN

Dagrecreatieve voorzieningen

Dulkplaats
Geestmerambacht Zuid

Flying Fish Alkmaar

Paardenpension ??

Natuurbegraafplaats Geestmerloo

BINNEN HET PLANGEBIED

Openbaar strand

Dagkampeerterrein (wordt verbeterd)

Wandelpad (rond je rond het meer)

Lovers and Hunters, horeca pand (maakt
plaats voor ontwikkeling Zomerdel Zuid

Bestaand parkeerterrein (wordt verbeterd)

Fietspad (rondje rond het meer)

Entreeweg Nauertogt Sneesweg

LOCATIE | Ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie Zomerdel Zuid biedt ruimte aan een ontwikkeling voor (openbare) horeca, hospitality, Wellness en Leisure en zal binnen de ontwikkelgrens gerealiseerd moeten worden met respect voor de NNN grenzen. Binnen het gearceerde gebied is er een mogelijkheid gecreëerd om in een totale oppervlakte van maximaal 4.000 m² BVO een voorziening inpasbaar te maken direct gelegen aan de recreatieplas.

Belangrijk voor het recreatieschap zijn het openbare karakter van de horeca, het in stand houden van het 'rondje rond het meer' voor fietsers en wandelaars, het laten bestaan van minimaal 1 openbaar strand in deze zone van het recreatiegebied en het verbeteren van het dag-kampeertersrein wat in samenwerking met het recreatieschap opgepakt kan worden.

Het bestaande parkeerterrein wordt door het recreatieschap verbeterd, de voorzieningen worden toekomstbestendig gemaakt en in samenwerking met de ondernemer wordt de beste integrale samenhang gezocht van de accommodatie in relatie tot de omliggende functies welke onder verantwoordelijkheid en beheer van het recreatieschap vallen.

Doel van de uitvraag

Het recreatieschap Geestmerambacht heeft als doel een ondernemer te selecteren die de ontwikkeling van ontvangstgebied Zomerdel Zuid ter hand neemt, waarbij de functies horeca (zowel openbaar als voor de accommodatie), hospitality (eventueel inclusief kleinschalig overnachten) en Wellness optimaal worden ingepast. De ontwikkelkaders zijn met de Visie2030, het bijbehorende uitvoeringsplan en de vastgestelde visieschets Zomerdel Zuid en de RO handleiding leidend.

Het is aan de ondernemer om voor eigen risico en rekening de ontwikkeling binnen deze kaders uit te ontwikkelen, de vergunning voor te bereiden en aan te vragen en te realiseren. Recreatieschap Geestmerambacht met ondersteuning van gemeente Dijk en Waard en Alkmaar hebben de gehele voorbereiding georganiseerd op het gebied van visievorming, beeldkwaliteit en ruimtelijke ordening en zullen de ondernemer verder faciliteren in het proces.



ontvangstgebied ontwikkelkaders

- Maximale bebouwing van 4.000 m² BVO in zoekgebied.
- Van die 4.000 m² bijvoorbeeld 500-700 m² horeca en overig wellness/hospitality
- Bebouwing maximaal 10m hoog
- Horeca zowel voor wellness maar ook openbaar toegankelijk voor passanten en recreatiegebied bezoekers.
- Water en strand integraal met horeca / wellness / hospitality benaderen
- Parkeervoorziening is aanwezig: 250 parkeerplaatsen, te gebruiken in dubbelgebruik voor zowel horeca/wellness als recreatiegebied bezoekers. E.e.a. nader te onderzoeken en te onderbouwen.

zoekgebied ontwikkeling horeca / hospitality / wellness maximaal 4.000 m² te bebouwen

ontvangstgebied zomerdel zuid visieschets



LOCATIE | Foto impressie omgeving





2. RUIMTELIJKE KADERS

Ruimtelijke kaders | Het verhaal van Geestmerambacht

Welkom in de familie!

En deze familie heeft enkele (ken)merken gedefinieerd. De ontwikkeling van de Zomerdel Zuid moet passen binnen De Visie2030 en de visieschets Zomerdel Zuid, zoals die zijn opgenomen in de dataroom. Het bestuur van recreatieschap Geestmerambacht heeft met de Visie2030 ingezet op een juiste balans tussen dynamische ontvangstgebieden, gemoedelijke recreatie en rustige natuur.

>>> meer informatie over 2030 Geestmerambacht: <https://www.geestmerambacht.nl/>



Het verhaal over de toekomstvisie van Geestmerambacht

Tussen de stedelijke gebieden van Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk (HAL) ligt een uitgestrekt recreatiegebied van 544 hectare. Dit gebied bestaat uit drie min of meer aaneengesloten gebieden: Geestmerambacht, Park van Luna en tussenliggend de Groene Loper. Voor dit gebied is door recreatieschap Geestmerambacht een visie met uitvoeringsplan opgesteld en vastgesteld. In de visie is beschreven dat twee ontvangstgebieden in het gebied Geestmerambacht – Entree Noord en Entree Zuid – een flinke opwaardering krijgen als gebiedspoorten.

Relevante uitgangspunten en ambities die in de visie 2030 zijn benoemd:

- Inspelen op de wensen en behoeften van een toenemend aantal inwoners in de regio Alkmaar. Meer bezoekers trekken, ook uit de ruimere regio;
- Beperken van de druk op de kust en duingebieden. Het gebied promoten als alternatief voor de kust;
- Verdere ontwikkeling van recreatieve bedrijvigheid met ruimte voor nieuwe initiatieven, diverse belevingen en hoogwaardige horeca met mogelijkheden voor jaarrond gebruik;
- Werken vanuit de kwaliteiten van het gebied met unieke (natuur)belevingen en bestemmingen.

Locatie en beleidsanalyse

Belangrijke punten uit de locatieanalyse zijn:

- Recreatiegebied Geestmerambacht is populair voor extensieve recreatie (fietsen, wandelen) onder de eigen inwoners en de regiobevolking. Dit gebied groeit qua inwonertal, wat deze behoefte verder zal versterken;
- Er is veel fysieke ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en parkeermogelijkheden;
- Bestaande faciliteiten en gebiedskwaliteiten zorgen voor 'traffic' (bezoekersstromen). Hier kunnen potentieel nieuwe functies op meeliften;
- Aandachtspunten zijn aandacht voor de cruciale natuurwaarden en de lage naamsbekendheid van de recreatiegebieden binnen en buiten de regio.

Belangrijke punten uit de beleidsanalyse zijn:

- Het provinciale beleid zet in op kwaliteitsverbetering en diversiteit van het toeristisch aanbod, behoud van de natuur en versterken van de recreatiemogelijkheden met een balans tussen rust/ruimte en spreiding van toerisme in tijd en ruimte. Op gebied van bestemmingsmanagement heeft de provincie en belangrijke rol. Gemeente Alkmaar noemt de koppeling tussen de stad en het buitengebied met ruimte voor kwantitatief en kwalitatief aanbod passend bij de vraag;
- In de Gemeente Dijk en Waard wordt het toeristisch op de kaart zetten van de jonge gemeente genoemd. (Nieuwe) mogelijkheden om te recreëren met veel mogelijkheden voor natuur, water en groen worden gestimuleerd.

Ruimtelijke kaders | Visie2030, visieschets Zomerdel Zuid en ruimtelijke ordening

De grote verscheidenheid aan cultuurlandschappen maakt Noord-Holland uniek. De provincie, de gemeente Dijk en Waard én het recreatieschap Geestmerambacht vinden dit belangrijk. Er is een grote verscheidenheid aan visies en leidraden opgesteld. In dit hoofdstuk een greep uit die stukken die richtlijnen en kaders bieden voor de ontwikkeling van de Zomerdel Zuid.

Visie2030 en Uitvoeringsplan

Tussen de stedelijke gebieden van Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk (HAL) ligt een uitgestrekt recreatiegebied van 544 hectare. Het recreatiegebied Geestmerambacht bestaat uit drie min of meer aaneengesloten deelgebieden: Geestmerambacht, Park van Luna en tussenliggend de Groene Loper. Tezamen vormen ze een landschappelijke corridor tussen de verstedelijkte gebieden door. En ze zijn een belangrijke groene doorsteek tussen Schermer en Binnenduinrand.

Het recreatieschap Geestmerambacht draagt zorg voor beheer en ontwikkeling in deze gebieden. Aan de hand van de visie2030 die is vastgesteld in 2021, inclusief de leidraad voor uitvoering, worden een aantal nieuwe ontwikkelingen in Geestmerambacht mogelijk gemaakt. Daarvoor zijn uitgangspunten op een rij gezet, met samenhang op diverse thema's en een duidelijke koers op de investeringsprioriteiten. De visie2030 biedt ruimte voor de verdere ontwikkeling van natuur- en recreatiewaarden, inclusief economisch potentieel en evenementen. De nieuwe visie is een vervolg op de visie uit 2005 en vervangt deze.

Visieschets Zomerdel Zuid (vastgesteld door AB)

Binnen de Visie2030 zijn ontwikkelingsrichtingen voor de ontvangstgebieden meegegeven. Voor Zomerdel Zuid is vanuit deze ontwikkelingsrichting een marktverkenning uitgevoerd met als doel te komen tot een toekomstbestendig programma voor het ontvangstgebied. Het programma is vertaald in naar een visieschets die zowel de landschappelijke, bouwkundige als beeldkwaliteit richting verder duid.

De visieschets Zomerdel Zuid is interactief met het Algemeen Bestuur van Geestmerambacht besproken. Ook is de visieschets in de markt getoetst op haalbaarheid door middel van het uitvoeren van een marktconsultatie. Dit heeft inzicht gegeven dat invulling van Zomerdel Zuid met een programma van horeca, hospitality en wellness kansrijk is.

De visieschets Zomerdel Zuid is door het Algemeen Bestuur van Geestmerambacht in december 2024 vastgesteld. Ontwikkeling van Zomerdel Zuid zal binnen deze kaders moeten plaatsvinden. Medewerking van het Algemeen Bestuur van recreatieschap Geestmerambacht is hiermee geborgd.

Handleiding Ruimtelijke Ordening

Binnen de visie2030 zijn meerdere ontwikkelingsinitiatieven opgenomen. Bestaande functies in relatie tot nieuwe functies moeten integraal passen op het gebied van ruimtelijke ordening. Daarom zijn door recreatieschap Geestmerambacht integrale onderzoeken uitgevoerd op het gebied van verkeer, parkeren, ecologie en stikstof. Deze onderzoeken, uitgevoerd door Arcadis, zijn terug te vinden in de dataroom.

Deze onderzoeken zijn richtinggevend en bedoeld om integraal op ruimtelijke ordening te sturen. Op basis van deze onderzoeken is door Arcadis een handleiding RO geschreven die beschrijft wat er per deelontwikkeling op het gebied van ruimtelijke ordening nog moet worden onderzocht en uitgevoerd om een BOPA (vergunning aan te vragen). Dit betreft onderwerpen op het gebied van bodem, lucht, geluid, ontwerp, etc.

De gemeente Dijk en Waard en de omgevingsdienst hebben deze handleiding en onderzoeken beoordeeld en zijn daardoor op de hoogte en mede voorbereid om de aankomende BOPA aanvragen te kunnen beoordelen en faciliteren.

>>> meer informatie over de Visie2030 en uitvoeringsprogramma in Dataroom

>>> meer informatie over Visieschets Zomerdel Zuid in Dataroom

>>> meer informatie handleiding ruimtelijke ordening in Dataroom

Omgevingsverordening NH2022/Omgevingsloket

In de Omgevingsverordening NH2022 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker om te zien welke regels waar gelden. De Omgevingsverordening NH2022 geldt vanaf 1 januari 2024.

Noord-Holland heeft al haar regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water in de Omgevingsverordening NH2022 opgenomen. De Omgevingsverordening NH2022 is in werking getreden op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet. Met de komst van de Omgevingswet is er 1 loket waar initiatiefnemers met plannen voor de fysieke leefomgeving terecht kunnen: het [Omgevingsloket](#).

De regels van de Omgevingsverordening NH2022 en de bijbehorende kaarten zijn te vinden in dit Omgevingsloket. Daarnaast staat er op deze pagina onder het kopje 'Documenten OVNH2022' een link naar de geldende (geconsolideerde) versie van de [Omgevingsverordening NH2022](#).

>>> meer informatie over NNN:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit/natuurnetwerk-nederland>

NNN

Geestmerambacht is vanaf de jaren '70 ontwikkeld als recreatiegebied. Inmiddels is een deel daarvan waardevolle natuur geworden met de status Natuur Netwerk Nederland (NNN). In overleg met Provincie Noord Holland hebben de ontvangstgebieden geen NNN status meer waardoor een ontwikkeling zoals in dit document is opgenomen inpasbaar kan zijn.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Verantwoordelijkheid Natuurnetwerk Nederland

De provincies zijn verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op het land. Het Rijk is systeemverantwoordelijk voor de natuur in de grote wateren binnen de rijkswateren: de Noordzee, de Waddenzee, de Eems-Dollard, het IJsselmeergebied, de Zuidwestelijke Delta en de grote rivieren.

>>> meer informatie over de

Omgevingsverordening NH2022: [Omgevingsverordening NH2022 - Provincie Noord-Holland](#)

Beleidsplan klimaatadaptatie Dijk en Waard

De gemeente Dijk en Waard schrijft hierover:

'Het beleid bevat handvatten om nu al waterrobuust en klimaatbestendig te handelen. Dit kan door de stad in te richten als spons: water op te slaan als er veel regen valt en te gebruiken in periodes van droogte. Door bomen te planten welke meer schaduw en verkoeling bieden. Dit doen we zelf op natuur-lijke vervangingsmomenten, bijvoorbeeld bij de herinrichting van bestaande wijken of wanneer de straat open gaat voor het vervangen van de riolering. Tegelijkertijd zijn we ons bewust dat we niet altijd zelf aan de lat staan. We zetten ons in om ook inwoners, ondernemers en organisaties klimaatbestendig te laten handelen'.

>>> meer informatie over het beleidsplan klimaatadaptatie:

<https://www.dijkenwaard.nl/duurzaam-dijk-en-waard/over-de-gemeente/biodiversiteit-en-klimaat>



3. BEELDKWALITEIT toekomstige exploitatie

Beeldkwaliteit | De som van delen creëert de plus

Ontvangstlocatie Zomerdel Zuid ligt perfect gelegen in het recreatiegebied Geestmerambacht met de nabijheid van Alkmaar. Het contrast stedelijk-landelijk is zowel zichtbaar als voelbaar. De locatie ligt gelegen aan een zijweg van de N245, aan de noordzijde van Alkmaar.

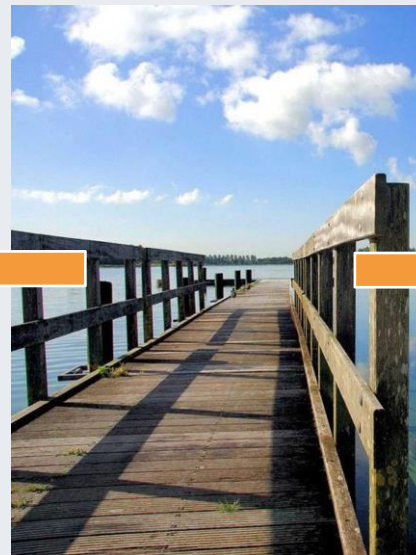
Het recreatieschap ziet graag dat de recreant de diversiteit van de locatie kan beleven. De wens is om zowel de dag- als verblijfsrecreant een rustpunt te bieden midden in een natuurlijke omgeving. Dit zou bijvoorbeeld kunnen in de vorm van horeca gelegenheid in combinatie met nieuwe vormen van hospitality en Wellness. Ook wil het recreatieschap de fiets- en wandelmogelijkheden vergroten en wordt verbinding gezocht met het water van de nabijgelegen Zomerdel en de natuur van het op afstand gelegen natuurgebied Kleimeer.

De ontwikkellocatie kan worden opgedeeld voor zowel de dagrecreant als de verblijfsrecreant. De situering van de gebouwen kan plaatsvinden direct aan het water en de verbinding met het parkeerterrein en het dag-kampeertterrein worden geoptimaliseerd. Daarnaast bieden de omliggende gebieden kansen voor planten en dieren, een (fruit)boomgaard, met een inrichting voor recreatief medegebruik in de vorm van landschappelijke struinpaden.

Dit hoofdstuk beschrijft de kaders rondom beeldkwaliteit die in een eerder stadium door de het recreatieschap en de gemeente Dijk en Waard zijn opgemaakt. Deze eisen, weergegeven als MUST HAVES, moeten ongeacht het uiteindelijke plan terug komen in het plan voor herontwikkeling.

>>> **BIJLAGE** Visieschets Zomerdel Zuid, d.d. 11 december 2024

>>> **BIJLAGE** Beeldkwaliteitsparagraaf Zomerdel Zuid, d.d. 7 mei 2025

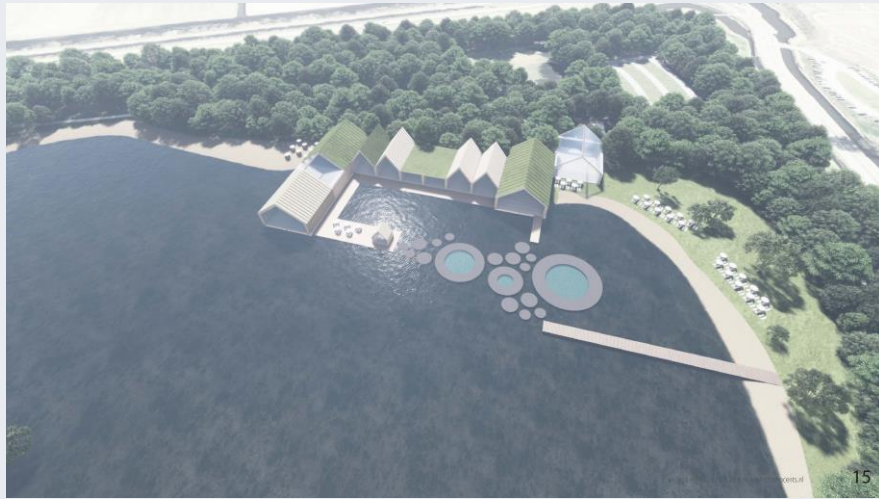


Beeldkwaliteit | Visieschets



Beeldkwaliteit | Visieschets

Enkele artist impressions van de visieschets Zomerdel Zuid ziet er dan zo uit.



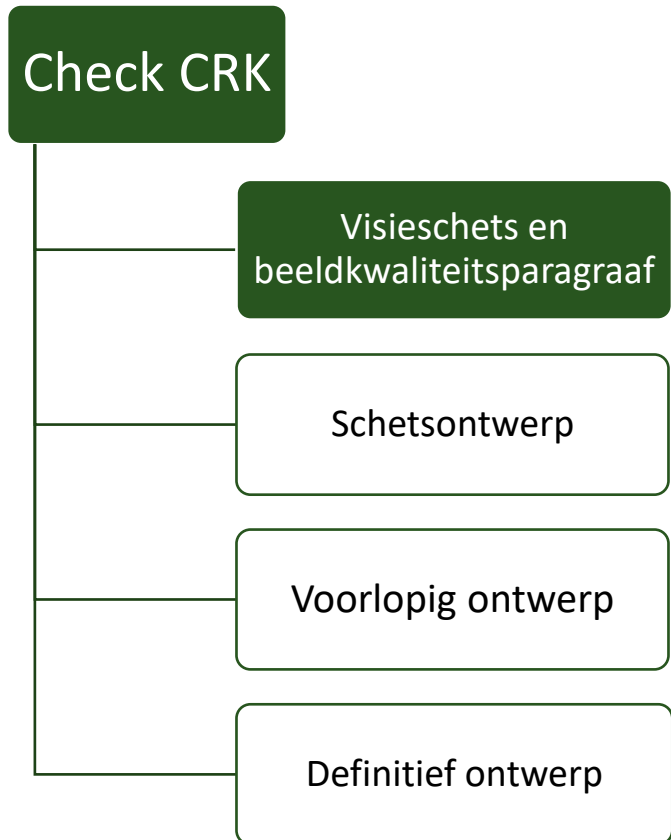
Beeldkwaliteit | kaders en proces

Voor de ontwikkeling van Zomerdel Zuid zoeken we een ondernemer die binnen de kaders van de visie2030, de visieschets Zomerdel Zuid en de ruimtelijke kaders een ontwikkeling wil realiseren. Voor deze ontwikkeling is de ontwikkelingsrichting en het programma reeds met het bestuur van Geestmerambacht en gemeente Dijk en Waard afgestemd. Om te komen tot een juiste afstemming rondom beeldkwaliteit is met gemeente Dijk en Waard en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit een procesafsprake gemaakt.

Beeldkwaliteit paragraaf

Als verdere uitwerking van de visieschets Zomerdel Zuid is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld en afgestemd met de afdeling Stedenbouw van gemeente Dijk en Waard. Deze paragraaf tezamen met de visieschets Zomerdel Zuid is aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) gepresenteerd en de reactie van CRK is verwerkt in de beeldkwaliteitsparagraaf. De kaders van de ontwikkeling Zomerdel Zuid betreffen dus de Visie2030, de ruimtelijk beleidskaders, de vastgestelde Visieschets Zomerdel Zuid en de beeldkwaliteitsparagraaf Zomerdel Zuid.

Het proces rondom beeldkwaliteit en de wijze waarop de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) in het verdere proces betrokken wordt is hiernaast schetsmatig weergegeven.



Beeldkwaliteit | Natuurinclusiviteit

Natuurinclusiviteit wordt door het recreatieschap gedefinieerd als:
gebruik de natuur optimaal, spaar en verzorg de natuur en draag bij aan lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

MUST HAVES

Plus in natuurwaarde, natuurinclusiviteit en duurzaamheid

- De (ver-)nieuwbouw/gerestaureerde (delen van) de gebouwen moet een positieve waarde hebben op de natuur. **Een algemene QuickScan natuur is reeds uitgevoerd en de Wezenlijke Kenmerken en Waarden NNN biedt inspiratie. Echter is en blijft dit maatwerk per plan. Elk plan dient te zijn voorzien van een maatwerk ecologische QuickScan:**
 - Maak een programma van eisen voor de dieren die leven in en om de ontwikkellocatie. Welke soorten zijn er en wat hebben zij nodig qua voedsel, veiligheid en voortplanting? Zorg voor een paar doelsoorten, waarbij het behapbaar is qua monitoren en communicatie;
 - Hou het ecosysteem in beeld als hoofdverhaal: het geheel aan flora en fauna binnen een bepaalde omgeving bv. Binnen oeverzones of bosperceel met bijbehorend voedselweb.
 - Biedt ruimte voor nestelgelegenheid aan tenminste 3 vogelsoorten; een uilenkast, 10 mussenkasten, 10 gierzwaluwkasten, 10 vleermuizenkasten;
 - Creëer schuilgelegenheid en verbindingzones voor egels en andere grondgebonden zoogdieren zoals marterachtige.
 - Hanteer de ontwerpprincipes voor een natuurinclusief resultaat:
- Variatie in schaal en maat (klein en groot: stedenbouwkundig, gebouw, gevel)
- Porositeit. Bv: er is meer bodemleven bij halfverharde parkeerplaatsen, gaatjes in muren, WADI's (Water Afvoer Drainage en Infiltratie) met een plankierenpad, waterbuffering, etc;
- Diversiteit in gebruik en beheer. Bv: ontwikkeling mantel-zoom vegetatie, variatie inheemse (beshoudende) bomen-hagen, bloemrijk grasland, natuurvriendelijke oevers, klimplanten tegels gevels, mix van eigen tuinen en moestuinen, tiny forests op een dak, sedumdak, schelpendak.

Duurzame exploitatie: energieneutraliteit is het uitgangspunt

- Creëer zoveel mogelijk circulariteit in de afvalstromen;
- Opwekking groene stroom op daken;
- Zonnepanelen en buitenunits zijn opgenomen in het ontwerp;
- Warmteterugwinning (WTW) en lage temperatuur verwarming;
- Hoge isolatiewaarden wanden en glas;
- Water op de daken en verharding wordt opgevangen en gebruikt als grijswater voor bijvoorbeeld doorspoelen wc's of bewatering van de gewassen.

NICE TO HAVES

Dit zijn punten die extra scoren in de beoordeling door het recreatieschap:
De ondernemer pakt de overige punten, die hiervoor nog niet genoemd zijn, uit de Visie Geestmerambacht 2030 proactief op:

- ambachtelijk, lokaal geproduceerd eten, eten van het seizoen;
- samenwerking met lokale boeren, ondernemers en leveranciers;
- producten met een historisch verhaal;
- Social return (mensen in dienst met achterstand op de arbeidsmarkt, iets terug doen voor de omgeving).

>>> BIJLAGE X, ARCADIS QuickScan ecologie, d.d. 20 september 2024

>>> Meer informatie over het Natuur Netwerk Nederland: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Natuur/Natuurversterking_Stikstof/Natuurnetwerk_Nederland_NNN



4. EXPLOITATIE EN CONTRACT

Exploitatie en contract | Exploitatiemodel

Het recreatieschap verwacht van de ondernemer een professionele houding en voldoende kennis en kunde om het initiatief tot een (financieel) succes te maken. De nieuwe functie van de ontwikkellocatie Zomerdel Zuid moet economisch rendabel zijn en voldoende opleveren om onderhoud en beheer te financieren. Daarnaast verwacht het recreatieschap van de ondernemer dat hij of zij een financieringsplan heeft om de nodige investeringen te kunnen doen voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de nieuwe functies.

UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEMODEL

- Het beknopte exploitatiemodel is onderdeel van het door de ondernemer op te stellen ondernemingsvisie, zie blz 23 Procedure – fase A.
- Het beknopte exploitatiemodel neemt zowel de voorbereidingsfase tot aan uitgifte, als de totale looptijd van 30 jaar vanaf het moment van uitgifte in erfpacht (realisatie- en exploitatiefase) in beschouwing en houdt hierin rekening met huidige marktontwikkelingen;
- Op de locatie is een ontwikkeling mogelijk zoals geschetst visieschets Zomerdel Zuid. Denk aan horeca, hospitality, kleinschalig overnachten en Wellness. Het is aan de ondernemer om hiervan een omzetindicatie op te nemen in het ondernemingsplan;
- Er zijn vanuit het recreatieschap geen exploitatiegegevens beschikbaar;
- Benodigde investeringen worden ook meegenomen in het exploitatiemodel;
- Ondernemer geeft in het beknopte exploitatiemodel aan of er vreemd vermogen nodig is om de plannen te kunnen financieren;

Exploitatie en contract | Profiel exploitant

Het Recreatieschap zoekt een exploitant (bijv. een ondernemer of consortium) die enthousiast wordt van de cultuur-historische setting waarin de voormalige boerderij zich bevindt en die met lef, realisatiekracht én zorg het ensemble aan gebouwen toekomstbestendig maakt.

MUST HAVES

Een ondernemer:

- die de visie van Geestmerambacht onderschrijft en verklaart deze in zijn of haar werkzaamheden op de Zomerdel Zuid uit te dragen;
- met een open en actieve houding naar zowel de klant als de mede-ondernemers in het recreatiegebied;
- met een lange-termijn visie;
- met een plan dat een gezonde balans weet te vinden tussen zakelijkheid/commercie en cultuur/recreatie/natuur;
- die sterk is in omgevingsmanagement, die niet alleen in de voorbereidingsfase maar ook in de aanleg- en exploitatiefase oog heeft voor de omgeving en deze betreft bij de ontwikkellocatie. Het betrekken van bijvoorbeeld de dorpsgemeenschap versterkt het gemeenschapsgevoel en sluit aan op de rol die het recreatieschap in de omgeving wilt vervullen;
- met aantoonbare ervaring met herontwikkeling én exploitatie van horeca, hospitality en Wellness;
- met een gevoel voor de historie en eigenschappen van de plek;
- met aantoonbare ervaring in het runnen- en uitbouwen van een multifunctionele onderneming;
- die voldoende kapitaalkrachtig is (al dan niet via eigen middelen of via financiers);
- duurzaamheid in termen van langjarige bestendigheid zeer hoog in het vaandel heeft staan, zowel economisch, ecologisch als milieutechnisch;
- die het belang voor toekomstige generaties bij voorkeur vast heeft gelegd in de statuten, missie, visie en strategie;
- die denkt in kansen en ziet op creatieve wijze mogelijkheden om de Zomerdel Zuid aantrekkelijk te maken voor diverse doelgroepen.

Exploitatie en contract | Contract

Het recreatieschap heeft de ambitie duurzaam samen te willen werken met de ondernemer. Dat houdt in dat de samenwerking voor langere termijn wordt aangegaan. Voor de gronduitgifte is het uitgangspunt een erfpachtovereenkomst voor de duur van 30 jaar. Het recreatieschap gaat pas over tot uitgifte als de vergunning(en) rond is en het Bestemmingsplan is gewijzigd. De minimale bieding voor de jaarlijkse canon is € 45.000 . De genoemde bedragen zijn exclusief eventuele omzetbelasting en kosten koper.

Hieronder geven wij alvast inzicht in de uitgangspunten op hoofdlijnen die gehanteerd worden in een erfpacht overeenkomst.

UITGANGSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN

- Erfpacht;
- Looptijd 30 jaar (vanaf uitgifte, zodra vergunning rond is en Bestemmingsplan herziening onherroepelijk);
- Eindwaardevergoeding einde looptijd is van toepassing
- De erfpachtcanon herziening vijfjaarlijks
- De erfpachtcanon indexatie jaarlijks o.b.v. consumentenprijsindex (CPI)
- De erfpachtcanon is exclusief BTW
- Alle kosten van voorbereiding en planontwikkeling komen geheel voor rekening van de ondernemer
- Alle kosten vestiging ondererfpachtrecht komen voor rekening van ondernemer (kosten koper)
- Eén contractpartij, wel open voor consortium
- Voorbehoud toestemming bestuur Recreatieschap Geestmerambacht (blooteigenaar)
- Algemene voorwaarden Recreatie Noord-Holland zijn van toepassing (in dataroom aanwezig)
- Voorbeeld van een optieovereenkomst en erfpachtovereenkomst zijn in de dataroom aanwezig, aan dit voorbeeld kunnen geen rechten worden ontleend.
- Erfpachter is bekend met en conformeert zich aan de vastgestelde spelregels zoals bepaald in Visie Recreatiegebieden Geestmerambacht Groene Loper & Park van Luna Uitvoeringsplan visie 2030, de vastgestelde visieschets Zomerdel Zuid en de beeldkwaliteitsparagraaf (in dataroom aanwezig).

BESTEMMINGSPLAN EN VERGUNNINGEN

Binnen de vigerende bestemming is het voorgenomen gebruik momenteel niet toegestaan. Het Algemeen Bestuur van Geestmerambacht staat positief tegenover een bestemmingswijziging ten behoeve van het voorgenomen gebruik zoals is geschetst in de visie 2030. Ook dient de ondernemer de noodzakelijke vergunningen te verkrijgen bij de gemeente Dijk en Waard en andere bevoegd gezagen (indien van toepassing). De ondernemer is hiervoor zelf verantwoordelijk.



5. PROCEDURE

Procedure | Fase A

Aanmelden d.m.v. dataroom verklaring ondertekenen

In de 1^e ronde van de werving- en selectieprocedure wordt allereerst gevraagd jouw (beoogde) bedrijf **z.s.m. aan te melden** als kandidaat en de geheimhoudingsverklaring te ondertekenen. Hiervoor vul je de geheimhoudingsverklaring in en stuur je ondertekend retour. Zo is de makelaar op de hoogte van welke partijen interesse verwacht kan worden en heb je toegang tot alle benodigde informatie.

Beschikbare informatie

Wij adviseren je je goed in te lezen in **alle informatie** die wij in deze brochure en in de dataroom hebben opgenomen, waarvan wij denken dat je nodig hebt om tot een goed plan te komen.

Nota van Inlichtingen

Mis je informatie? Schroom niet contact op te nemen met de makelaar! Alle vragen én antwoorden worden (geanonimiseerd) opgenomen in een Nota van Inlichtingen en gedeeld met alle partijen die zich (willen) aanmelden. Zo is iedereen voorzien van gelijke informatie. Deze Nota wordt tweewekelijks ge-update (indien van toepassing).

Overleg met projectleiding

Daarnaast kunnen wij begrijpen dat het fijn kan zijn om direct en persoonlijk contact te hebben met het recreatieschap. Elke inschrijver krijgt éénmaal één uur deze **optie tot overleg** (online of op kantoor van RNH) met de projectleider.

Kijkdag

Het recreatieschap adviseert alle geïnteresseerden om een kijkje te nemen in het gebied. De wegen en paden zijn openbaar toegankelijk. Wij vragen je respect te hebben voor de privacy van de gebruikers en huidige pachters en op de openbare wegen en paden te blijven.

Vanzelfsprekend is het mogelijk de locatie te komen bezichtigen op de **Kijkdag op 13 juni 2025 tussen 10.00 – 17.00 uur**. Vermeld op het aanmeldformulier of je aanwezig bent en maak daarvoor een afspraak voor een tijdslot.

De deadline voor het indienen van de ondernemingsvisie is:

Vrijdag 3 juli 2025, 23.59 uur

Het plan dient digitaal in PDF te worden verstuurd aan:

ondernemersloket@recreatienoordholland.nl

Na de deadline ingeleverde inschrijvingen worden niet beoordeeld. Indien nodig voor de beoordeling van het globale ondernemingsplan treedt het recreatieschap na de deadline in contact met de opsteller voor nadere toelichting en/of aanvullende informatie.

Wat vragen we u om in te dienen in fase A?

Stel een ondernemingsvisie op in maximaal 4 A3 bladzijdes, voorzien van de volgende onderdelen:

- Een analyse van de visieschets en de programmering, bij voorkeur voorzien van sfeerimpressies of architectonische schets (richtinggevend)
- Een onderbouwing van het beoogde programma en parkeren
- Hoe de openbare functies in het gebied geborgd blijven
- Een onderbouwing van de beoogde doelgroepen
- Inzicht in een beknopt exploitatiemodel en financierbaarheid
- Een onderbouwing van de ervaring, het ondernemerschap en de motivatie
- Hoe natuurinclusiviteit, biodiversiteit en duurzaamheid wordt ingepast
- Een tijdsplanning
- Een ingevuld biedingsformulier

Beoordeling van de ondernemingsvisie

De conceptuele visie zal op basis van de beoordelingscriteria (zie pagina 25) beoordeeld worden door de selectiecommissie.

Procedure | Fase B en gunning

Presentatie ondernemingsvisie

De voor tweede ronde geselecteerde ondernemers wordt gevraagd om een presentatie van hun plan te geven aan de selectiecommissie, de projectleiding en de afdeling stedenbouw van gemeente Dijk en Waard.

Na de presentatie worden de plannen separaat beoordeeld door leden van de selectiecommissie, wederom op basis van de beoordelingscriteria op de volgende pagina.

Gunning

Het recreatieschap Geestmerambacht gunt de ontwikkeling en exploitatie van de Zomerdel Zuid aan de inschrijver met de hoogste score (de 'voorkeurskandidaat'), onder voorwaarde dat voldoende wordt voldaan aan de Must Haves en overeenstemming wordt bereikt aangaande de optieovereenkomst en de erfpachtovereenkomst.

Als binnen een jaar na gunning de 'voorkeurskandidaat' zich terugtrekt dan wel als de gesloten optieovereenkomst met de 'voorkeurskandidaat' wordt ontbonden, wordt de eerstvolgende op de lijst (de nummer 2) de nieuwe 'voorkeurskandidaat'.

Indien ook deze 'voorkeurskandidaat' zich terugtrekt dan wel als de gesloten optieovereenkomst met deze 'voorkeurskandidaat' wordt ontbonden, wordt de daaropvolgende (de nummer 3) de nieuwe 'voorkeurskandidaat', enzovoort.

Indien geen van de inschrijvers voldoet aan de criteria, 'lenen' we de oplossing van de procedure zoals deze geldt bij een Europese aanbesteding en wordt een dialoog opgestart met de 2 kandidaten die het meest voldoen aan de criteria. Er wordt daarbij specifiek aangegeven aan welke criteria onvoldoende wordt voldaan en waarop het plan moet verbeteren. Zij krijgen meer tijd om hun plan aan te passen en opnieuw in te dienen.

Fase na Gunning

Demarcatie in ontwikkeling:

- a. Recreatieschap Geestmerambacht is faciliterend
- b. Gemeente D&W is faciliterend
- c. Ondernemer verantwoordelijk voor:
 - Ontwerp en beeldkwaliteit bij gemeente / welstand
 - Nadere RO onderzoeken
 - Aanvraag BOPA (vergunning)

Demarcatie in uitvoering:

- a. Recreatieschap Geestmerambacht:
 - Beheer en onderhoud openbare ruimte (ondernemer kan onder voorwaarden gebruik maken van parkeervoorziening)
 - Verbeteren fiets- en wandelpaden
 - Beheer en verbetering dagkampeerterrein
 - Beheer en verbetering groenvoorziening rondom ontwikkeling
- b. Ondernemer verantwoordelijk voor:
 - Nuts en infra voor eigen voorziening
 - Bebouwing en infra van eigen voorziening

Demarcatie in beheer en onderhoud:

- a. Recreatieschap Geestmerambacht:
 - Parkeren
 - Openbare ruimte
- b. Ondernemer:
 - Eigen voorziening

Procedure | Beoordelingscriteria

De ingeleverde ondernemingsvisie wordt beoordeeld op basis van de volgende criteria. Als gunningscriterium geldt de hoogste score op deze criteria:

I – Kwaliteit van de ondernemingsvisie (weging 18,5%):

- Visie op de nieuwe invulling van gehele ontwikkellocatie;
- een gedetailleerde beschrijving en ruimtelijke uitwerking van het plan
- Aansluiting bij de aangegeven uitgangspunten “must haves” en “nice to haves” in het hoofdstuk Beeldkwaliteit;
- planning van de voorbereidingsfase & realisatie- en exploitatiefase.

II – Plaats bieden aan openbare gebieden (weging 18,5%):

- De samenhang en relatie met omliggende gebieden:
 - Stranden
 - Fietsen
 - Wandelen
 - Dagkamperen

III – Openstelling van recreatieve functies (weging 15%):

- In hoeverre wordt het programma opengesteld voor het publiek
 - Horeca
 - Gastvrijheid
 - Overnachten
 - Wellness/spa

IV – Prijs (weging 22%)

- De minimale bieding exclusief eventuele BTW en kosten koper, is:
 - Canon jaarlijks, bieden vanaf € 45.000
 - Realiteitsgehalte van investerings- en exploitatiebegrotingen
 - Heldere uiteenzetting financieringswijze en hardheid financiële middelen

V – Ondernemer(s) (weging 11%):

- persoonlijke motivatie;
- curriculum vitae;
- vertrouwen: des ter meer een exploitant voldoet aan de “must haves” in het hoofdstuk “Exploitatie en contract | Profiel exploitant”, des te groter de voorkeur voor en het vertrouwen van de beoordelaars in deze exploitant is;
- persoonlijke presentatie van het plan aan projectleiding, Adviescommissie en Algemeen Bestuur van het recreatieschap.

VI – Duurzaam bouwen (weging 7,5%):

- Op welke wijze wordt aandacht besteed aan duurzaam bouwen
 - Gebruik van bouwmethoden
 - Gebruik van materialen
 - Gebruik van installaties

VII – Natuurinclusiviteit (weging 7,5%):

- Op welke wijze wordt natuurinclusiviteit ingepast
 - Natuurinclusiviteit
 - Biodiversiteit
 - Bijdrage aan natuurwaarden

Het ondernemingsplan gaat dus minimaal in op de gestelde criteria!

Procedure | Tijdlijn en inschrijvingseisen

Tijdlijn

Publicatie uitgiftedocument:	15 Mei 2025
Aanmelden als gegadigde voor toegang tot dataroom en stellen van vragen:	15 mei – 12 juni 2025
Kijkdag:	13 Juni 2025
Inschrijven conceptuele visie:	3 juli 2025
Pitch van iedere ondernemer die voldoet aan de musthaves:	10 juli 2025
Beoordeling inschrijvingen door selectiecommissie:	17 juli 2025
Informereren inschrijvers:	Augustus 2025
Bestuursvoorstel naar DB voor aangaan optieovereenkomst met voorkeurs kandidaat:	September 2025

Inschrijvingseisen

Initiatiefnemers worden uitgesloten van deelname indien:

- De gronden waarop zij werkzaam zijn onverenigbaar zijn met het recreatieschap;
- Op moment van beoordeling van het plan voor de Zomerdel Zuid, faillissement voor hen is aangevraagd c.q. in staat van faillissement verkeren;
- Desgevraagd geen Verklaring omtrent Gedrag (in het geval van natuurlijke personen) of een Verklaring omtrent het gedrag voor rechtspersonen (VOGrp) kan worden overlegd.

Disclaimer

De werving van een ondernemer voor de ontwikkellocatie aan de Zomerdel Zuid is in opdracht van Recreatieschap Geestmerambacht uitbesteed aan Recreatie Noord-Holland.

Alle kosten van voorbereiding en planontwikkeling door geïnteresseerden zijn geheel voor eigen rekening en risico. Er is dus geen sprake van een rekenvergoeding. Indien Recreatieschap Geestmerambacht ondernemingsplannen als van onvoldoende kwaliteit beoordeelt, heeft zij het recht deze ondernemingsplannen uit de procedure te halen c.q. af te wijzen. Dit kan resulteren in de situatie dat de procedure geen enkele kandidaat oplevert.

De gunning is pas definitief zodra er een definitief besluit is van het Dagelijks Bestuur van Geestmerambacht en een getekende optieovereenkomst ligt. Na definitieve gunning dient de ondernemer binnen afzienbare tijd alle benodigde vergunningen en/of ontheffingen bij de gemeente en andere overheidsinstanties zelf aan te vragen. Dit naar redelijkheid en billijkheid van de diverse procedure termijnen.





Let op! De deadline fase A: 3 juli, 23.59 uur
Projectmanager: Mark Lorist
ondernemersloket@recreatienoordholland.nl