

# Paviljoen Dirkshorn

## Haalbaarheidsonderzoek







Provincie Noord-Holland



Hoogheemraadschap

Gemeente Schagen

Dorpsraad Dirkshorn



 **Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schagen en aan het bestuur van de Dorpsraad Dirkhorn.**

Geachte dames en heren,

Op verzoek van de dorpsraad Dirkhorn heeft de werkgroep Paviljoen Dirkhorn een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd m.b.t. de mogelijke realisatie van een haventje met een paviljoen aan de Veersloot in Dirkhorn.

We hebben met elkaar afgesproken dat we dit haalbaarheidsrapport eind december aan u op zouden leveren.

Hierbij doen wij u onze bevindingen toekomen.

Wij vertrouwen erop het verzoek van de dorpsraad op voldoende wijze ingevuld te hebben, en zien de reacties van het College en de dorpsraad met belangstelling tegemoet.

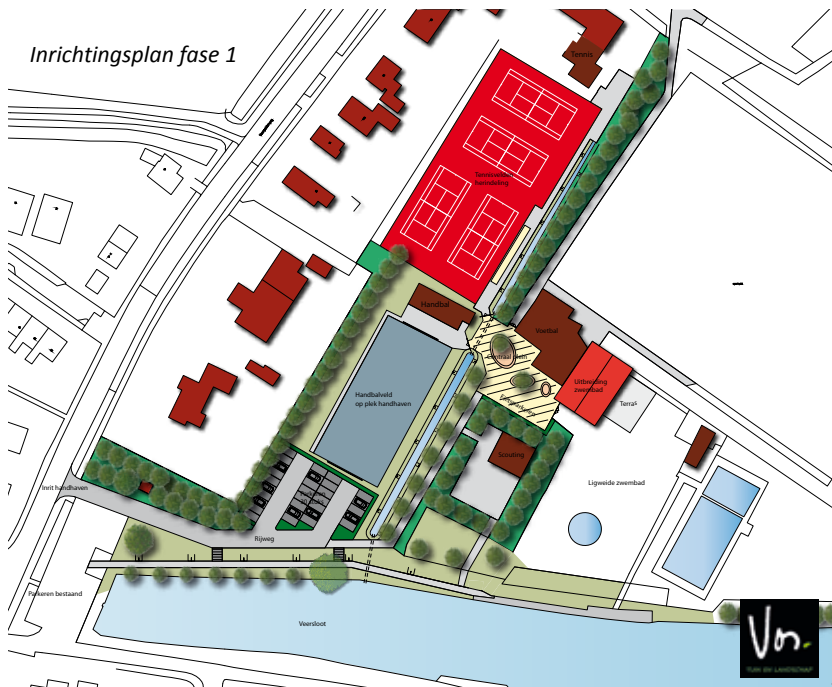
Dorpsraad Dirkhorn



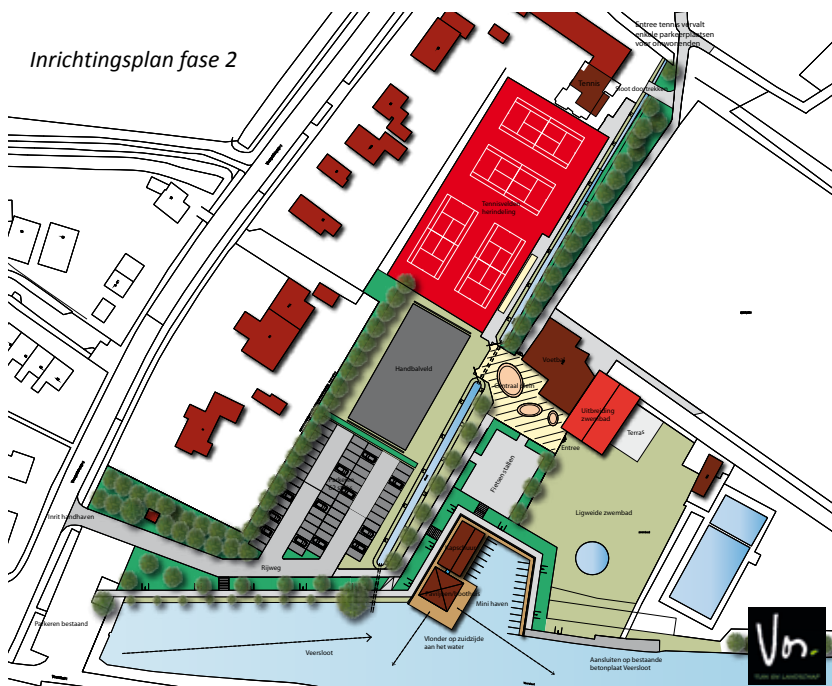
# INHOUDSOPGAVE

Inleiding	6-7
Doelgroepen	8-9
Economische haalbaarheid	10-11
Financiering paviljoen Veersloot Dirkshorn	12-13
Het paviljoen en (on)mogelijkheden	14-15
Haalbaarheid en vervolgstappen	16-17

Inrichtingsplan fase 1



Inrichtingsplan fase 2



## Inleiding

In het kader van het Leefbaarheidsplan Dirkshorn wordt voorzien in het opwaarderen van het centrumgebied in Dirkshorn. Het leefbaarheidsplan is in 2010, met ondersteuning van de gemeente, opgesteld door de dorpsraad Dirkshorn. Op aangeven van de gemeente is het Leefbaarheidsplan opgedeeld in fasen. Fase 1 betreft de opwaardering van het sportpark Dirkshorn en het verbeteren van de ontsluiting van het sportpark en de parkeergelegenheid. De plannen voor deze fase zijn uitgewerkt en afgerond. Fase 1 is op dit moment in uitvoering, en zal medio volgend jaar worden afgerond. De uitvoering is mogelijk gemaakt door het beschikbaar stellen van een gemeentelijke subsidie voor de sportvoorzieningen van €640.000 Door de tennis en voetbalvereniging is gezamenlijk €100.000 bij gedragen. Voor de uitvoering van de aanleg van een ontsluitingsweg, parkeerplaatsen en een centraal plein is door de gemeente een bedrag van €315.000 beschikbaar gesteld.

Het Leefbaarheidsplan voorziet in de uitvoering van fase 2. Dit plan voorziet in de aanleg van een wandelpromenade en een klein haventje. De opzet van fase 2 is er op gericht om de toeristische aantrekkelijkheid van Dirkshorn te verbeteren. Dirkshorn is aangesloten op een ruim wandel en fietspaden net. Tevens is het d.m.v. het rondje Waarland aangesloten op het provinciale waterwegennet. Een beperking hierbij is dat het water rond Dirkshorn een aantal bruggen heeft. De maximale doorvaarthoogte is hierdoor beperkt tot 1,00 meter.



Door het Hoogheemraadschap is aangegeven dat een deel van de kaden rondom de Veersloot opgehoogd moeten worden. Uitgangspunt is dat er provinciale subsidies beschikbaar zullen komen van de provincie Noord-Holland in het kader van het programma "Groen in de Kop". ( Gink). Bij het opstellen van deze plannen is het uitgangspunt dat er geen of een beperkt beroep op de gemeente mogelijk zal zijn voor financiële ondersteuning. Door de dorpsraad Dirkshorn is de voorgesteld om te onderzoeken of een mogelijke multifunctioneel paviljoen aan het haventje gerealiseerd kan worden. Dit paviljoen moet de toeristische functies van het gebied verder ondersteunen en bijdragen aan het opwaarderen van het centrumgebied Dirkshorn.

De kosten die met de ontwikkeling van het paviljoen gemoeid zijn, moeten vrijwel geheel uit private middelen gefinancierd worden. Op initiatief van dorpsraad is een werkgroep samengesteld die als taak heeft om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor de ontwikkeling van het paviljoen. Met de gemeente is afgesproken dat haalbaarheidsonderzoek eind 2013 wordt opgeleverd aan de gemeente.

In de werkgroep hebben zitting genomen: Ger van der Oord, dga van Old Inn wonen, Frank Broersen dga van FB Hout, Rens Cappon, voormalig wethouder en voormalig bankdirecteur, Pierre Fenijn, deskundige op gebied van horeca ondernemingen en investeringen, Cor Kant, voorzitter van de dorpsraad Dirkshorn en Sjaak Kroon voormalig aannemer in de Infrabranche en free lance adviseur.

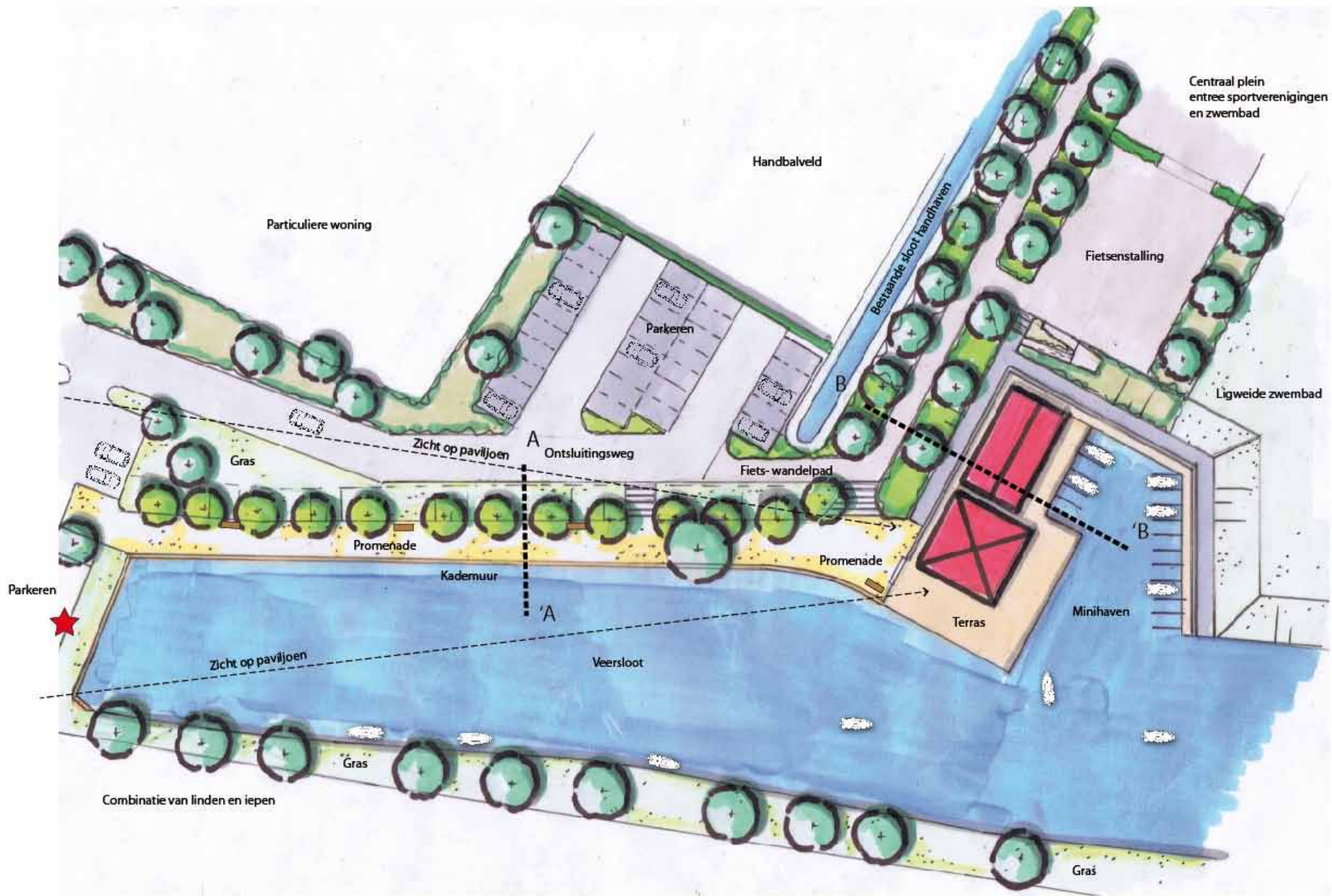


## Groen in de Kop

Naar een renderend landschap van de Kop van Noord-Holland



Aansluiting 'rondje Waarland' op het Provinciale waterwegennet



*Inrichtingsschets promenade met paviljoen en minihaven*



## Doelgroepen

Het totale plan betreft de aanleg van een wandelpromenade naar de sportvoorzieningen en naar het aan te leggen paviljoen. Het paviljoen is gelegen aan een klein, aan te leggen, haventje. Dit haventje gaat tevens dienst doen als aanlegplaats van de boten van de scouting. Het paviljoen heeft een meerledige functie:

- 1) In eerste instantie is het gebouwtje bedoeld om Dirkshorn als trekpleister voor wandelaars, fietsers en waterrecreanten op de kaart te zetten.
  - **Varen:** Vanuit hier kunnen fluisterbootjes gehuurd worden om de omgeving over het water te verkennen. De vaarroute sluit aan het provinciale waterwaarnet, zodat vanuit Dirkshorn geheel Noord Holland per boot verkend kan worden. Door het opwaarderen van de Veersloot met een haventje worden aanlegplaatsen gemaakt voor boten.
  - **Fietsen.** De Noordkop biedt legio mogelijk om te fietsen, het paviljoen zal als knooppunt ingericht worden en dienst doen. Het is de bedoeling om het paviljoen op te nemen in het fietsknopen plan binnen de provincie. Aandachtspunt voor de gemeente is hierbij nog wel het veilig inrichten, via fietssuggestie stroken van een aantal wegen die aansluiten op de provinciale fietsroutes.
  - **Wandelen.** Voor wandelaars wordt het paviljoen aangesloten op de bestaande wandel- en dijk routes. Het paviljoen wordt opgenomen in de plannen voor de wandelroutes Waarland-Dirkshorn en maakt deel uit van het regionale wandelnetwerk.
- 2) Het **multifunctionele karakter** van het paviljoen ontstaat doordat er mogelijkheid geboden aan andere organisatie om toegevoegde waarde te leveren aan toeristen en inwoners van Dirkshorn. Te denken valt hierbij o.a. aan een digitale bibliotheek en een functionaliteit van de VVV. Ook het verhuren van fietsen en fluiterbootjes zal vanuit hier plaats moeten vinden. Verder is een optie om na te gaan of de aanleg van een klein strandje bij kan dragen aan de commerciële functionaliteit.

- 3) Dirkshorn kent een **groot aantal recreatieparken**. Afhankelijk van de wijze waarop het paviljoen wordt ingericht, zal er toegevoegde waarde ontstaan juist voor de gebruikers van deze parken.
- 4) Het is zeer goed denkbaar dat het paviljoen een **brasserie-achtige functie** krijgt. Onderzocht moet worden of de snackbarfunctie van elders in het dorp verplaatst kan worden naar het paviljoen.
- 5) Het paviljoen zal verhuurd worden aan een **ondernemer** die mede risico draagt. Deze ondernemer krijgt de ruimte om zelf ideeën te ontwikkelen.



Het 'rondje Waarland' is populaire vaarroute



© 2013 Google

© 2013 Google

*Dorpshuis de Kastanjeboom*

## Samenwerking en kannibalisme

In en rond het dorp zijn een aantal faciliteiten aanwezig die, mogelijk, gedeeltelijk, concurrerend kunnen zijn met de te ontwikkelen activiteiten in het paviljoen. Dit betreft de sportkantines in de directe omgeving, het dorps huis de Kastanjeboom, het clubhuis c.q. restaurant van de golfclub Dirkshorn en horeca-achtige activiteiten op de recreatieparken.

Gezien de aard en functie van het paviljoen zal er met name met het dorps huisbestuur overleg plaats moeten vinden over de wijze waarop het paviljoen geëxploiteerd gaat worden. Vanuit een stukje maatschappelijke verantwoording zal het uitgangspunt zijn dat het dorps huis en het paviljoen niet met elkaar concurreren.

## Economische haalbaarheid

Door de inbreng van specialisten zijn een aantal economische criteria ingebracht waaraan het paviljoen zou moeten voldoen. Hierbij zijn een aantal criteria geformuleerd die voorlopig gehanteerd worden.

- Globale oppervlakte van het paviljoen 200 tot 250 m<sup>2</sup>.
- Stichtingskosten, exclusief inventaris, €250 tot €300 per m<sup>3</sup> gebouw
- Voor een goede horeca voorziening bedragen de inventariskosten nieuw €125.000. Op de veiling zijn de kosten op dit moment te beperken tot €40.000.
- Als richtlijn wordt er van uitgegaan dat de huurprijs niet hoger mag zijn dan 10% van de totale omzet.
- De huurprijs is gerelateerd aan de stichtingskosten en ligt a.h.v. de wijze van financieren tussen de 7 en 9% van de stichtingskosten.

Uitgaande van de hierboven genoemde criteria zullen de stichtingskosten globaal uitkomen op 225 m<sup>2</sup> maal 4,50 m<sup>1</sup> (hoogte) maal €275. Totale stichtingskosten bedragen excl. btw €280.000. Inclusief inventaris komen de totale kosten op €320.000. De huuropbrengst ligt gemiddeld op 8% van de stichtingskosten, zijnde €25.600 per jaar. Er van uitgaande dat de huur maximaal 10 % van de omzet mag zijn, zal er een omzetvolume tussen de €250.000 en €300.000 gemaakt moeten kunnen worden. Met nadruk wordt hierbij gesteld dat de genoemde kosten de bouwkosten betreffen voor de aanleg van de horeca faciliteit. Andere kostendragers, zoals in dit stuk genoemd, zijn nog niet doorgerekend.

## “De vent maakt de tent”.

De vraag zal dus zijn of er een ondernemer te vinden is die in staat is om in het aangegeven activiteiten arsenaal op een creatieve wijze in het paviljoen een omzet te generen van gemiddeld ongeveer €275.000 op jaarbasis?

Om een optimale inzet van de ondernemer te kunnen verwachten is het wenselijk dat de betreffende ondernemer risicodragend mee participeert in de financiering van het paviljoen. Op welke wijze dit plaats gaat vinden, is a.h.v. de wijze van financiering.



Een gedreven ondernemer is een voorwaarde





*Verhuur van bootjes*

## Financiering paviljoen Veersloot Dirkshorn

Oprichting Twee Stichtingen.

Om de financiering te realiseren worden twee stichtingen gevormd: Stichting Beheer Paviljoen Veersloot Dirkshorn en Stichting Exploitatie Paviljoen Veersloot Dirkshorn. Het bestuur van de Stichting Beheer Paviljoen Veersloot Dirkshorn is tevens het bestuur van de Stichting Exploitatie Paviljoen Veersloot Dirkshorn. De bestuursleden zijn na 5 jaar aftredend en kunnen daarna nog eens voor een 2e periode tot het bestuur toe treden. Het bestuur legt verantwoording af aan de participanten.

Keuzemogelijkheden:

Een juridische scheiding tussen beheer en exploitatie is om meerdere redenen aan te bevelen. Het geeft de beheersstichting vrijheid om het gebouw in de toekomst ook een andere bestemming te geven. In dit geval kan een beheersstichting ook fondsen werven of donaties innen, die dan los staan van de exploitatie risico's.

De exploitatie kan ook in andere juridische vormen gegoten worden, want een (beheers) stichting kan en mag ook een bedrijf bezitten, een bv of een coöperatie. Een ander belangrijke reden is om een heldere administratieve scheiding te kunnen aanbrengen d.m.v. een aparte exploitatie in een stichting, BV of coöperatie. In het geval van een BV bezit de beheersstichting alle aandelen, maar dat kan ook weer een gedeelte van de aandelen zijn.

Voorkeur:

De financiering wordt ondergebracht in de Stichting Beheer Paviljoen Veersloot Dirkshorn, tevens de eigenaar van het onroerend goed. De Stichting Exploitatie Paviljoen Veersloot Dirkshorn verpacht het paviljoen aan een exploitant, betaald de noodzakelijke kosten en int de pacht. De beheersstichting brengt de rentelasten in rekening bij de exploitatiestichting.

## Participatielening.

De Stichting Beheer Paviljoen Veersloot Dirkshorn schrijft een participatielening uit. Er zijn verschillende mogelijkheden om de financiering van het paviljoen mogelijk te maken. De voorkeur gaat er van uit dat er een vorm van financieren gekozen wordt waarbij zoveel mogelijk inwoners van Dirkshorn e.o. betrokken worden. De te vormen Stichting Paviljoen Dirkshorn gaat obligaties uitgeven om de bouw van het paviljoen te financieren. Een idee is om 320 participaties van €1.000 per stuk uit te geven. De voorwaarden worden vastgelegd in een participatiebrochure. Met name inwoners en bedrijven van Dirkshorn worden gevraagd participaties af te nemen. Jaarlijks wordt een participantenavond georganiseerd.

### Belangrijkste elementen van de participatielening:

De totale omvang van de participantenlening bedraagt € 350.000 euro. Er worden 320 participaties uitgegeven van € 1000 euro. De participaties betalen een jaarlijkste rentevergoeding van 3.5%; betaalbaar op 1 januari van het opvolgende jaar. De participaties worden na 5 jaar jaarlijks in series van 20 stuks uitgeloot. De participaties zijn overdraagbaar. De participatielening is na 25 jaar geheel afgelost. De participatielening is goedgekeurd door de AFM.

Het lijkt wenselijk om de uiteindelijke keuze voor te leggen aan een deskundige. In eerste instantie lijkt het dat de financiering van het plan niet op onoverkomelijkheden zal stuiten. Derhalve kan de conclusie getrokken worden dat de financiering van het paviljoen geen belemmering zal zijn om tot realisatie van het plan te komen. Bij de hierboven genoemde rekenvoorbeelden is geen rekening gehouden met investeringen in extra kostendragers!



Visualisatie van de recreatieve wandelpromenade



*Ook de scouting krijgt in de toekomstige situatie een mooie plek*

## Het paviljoen en (on)mogelijkheden!

Uitgangspunt is om het paviljoen een landelijke uitstraling te geven, waarbij de ligging aan het haventje een essentieel onderdeel is. Er zijn volop voorbeelden van paviljoen-achtige gebouwen die in recreatie gebieden ontwikkeld zijn. We denken hierbij aan de bouw van een energieneutraal paviljoen die een voorbeeld functie heeft naar de brede omgeving. Uit exploitatie overweging moet het gebouw de mogelijkheid bieden om groepen recreanten en andere gebruikers te ontvangen.

### Kostendragers:

Uitgangspunt is dat de financiering van het paviljoen haalbaar is.

Bepalende factoren zijn echter de te creëren kostendragers. De werkgroep is tot de conclusie gekomen dat de locatie een absolute A-locatie is voor een kwalitatieve horeca ondernemer, die er voor gaat om het concept tot een succes te maken. De Stichting heeft echter de verantwoording naar de investeerders om een duurzame financiële opbrengsten kant te maken, waardoor de belangen van de participanten zoveel geborgd worden.

Hierbij is door de werkgroep gedacht aan het maken van extra kostendragers op de tweede verdieping van het paviljoen. Dat zijn er feitelijk twee mogelijkheden. De eerste is om het paviljoen een hotelfunctie mee te geven. Hierbij wordt de risicofactor wel verkleind maar niet uitgesloten. Een tweede mogelijkheid is het bouwen van een aantal penthouses op deze A-locatie die verhuurd gaan worden.

Met name deze tweede optie biedt een vaste inkomsten stroom die de exploitatie binnen de Stichting aanmerkelijk vereenvoudigd en minder risico vol maakt. Twee of drie penthouses generen een huurinkomsten stroom van minimaal €24.000 op jaarbasis. Daarnaast komt de verhuur van horeca c.q. recreatieruimten. Het idee hierbij leeft om de horeca ondernemer een huur te laten betalen die omzet gerelateerd is, waarbij het uitgangspunt is om de betreffende ondernemer wel risicodragend mee te laten participeren in het te verwerven Stichtingskapitaal.



Samenvattend zijn mogelijke kostendragers:

- De verhuur aan een horeca-achtige ondernemer.
- De verhuur aan snackbar exploitant.
- Verhuur van bootjes en fietsen.
- Verhuur van aanlegplaatsen voor bootjes in het gehele Veerslootgebied.
- Verhuur van guesthouses of hotelaccommodatie op de tweede verdieping of,
- Verhuur van penthouses of appartementen op de tweede verdieping.



*Voorbeeld van een paviljoen*



*Terras aan het water*

## Haalbaarheid

De conclusie die getrokken kan worden, is dat het realiseren van een paviljoen aan een haventje in het Veerslootgebied haalbaar is onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarde is dat er een paviljoen neergezet kan worden dat voldoende kostendragers kan generen.

Tenslotte mag niet onvermeld blijven dat dit project de mogelijkheid biedt om de situatie van de Scoutinggroep Aquarius verder te verbeteren. Er liggen toezeggingen richting de Scouting voor een verbetering c.q. aanpassing van hun accommodatie. Dit zal als een onderdeel van dit plan en in samenspraak met de Stichting Sportvoorzieningen Dirkshorn meegenomen worden.

Hierbij is naast voldoende draagvlak en enthousiasme bij de bevolking van Dirkshorn, ook een overheid nodig om gezamenlijk dit project van de grond te trekken. Het project kan een voorbeeld project worden in het kader van de mede participatie en zelfredzaamheid van initiatieven vanuit de kernen. Als we het goed begrepen hebben, is dit het item van de toekomst!

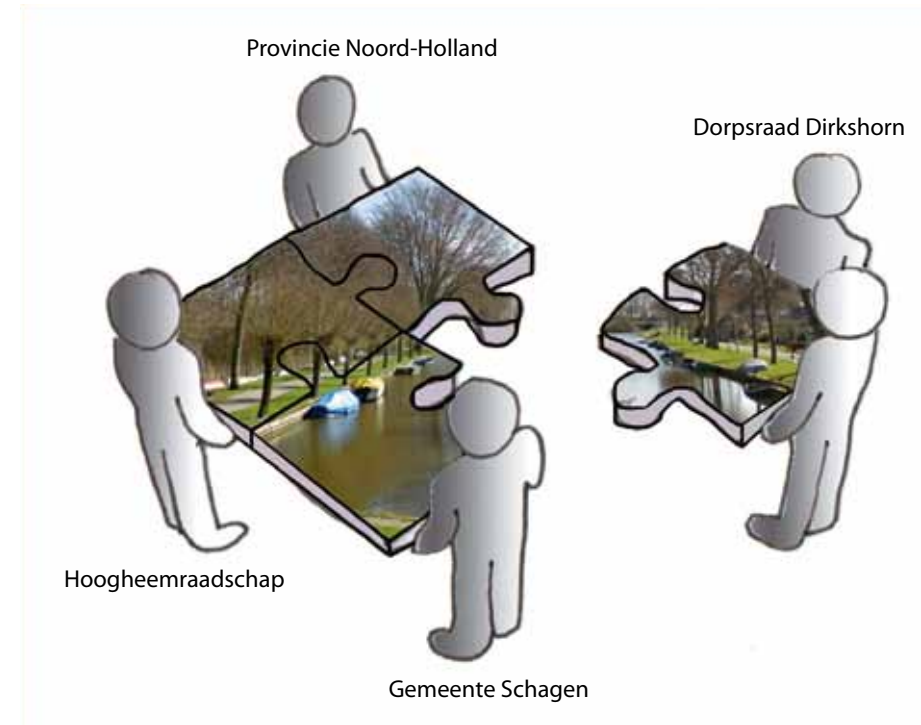
## Vervolgstappen:

- Opstellen van een intentieverklaring waarin de rollen en taken van de verschillende betrokken partijen worden vastgelegd. Gemeente, Hoogheemraadschap, Provincie Noord Holland en de dorpsraad Dirkshorn.
- Krachtige gemeentelijke initiatieven om de realisatie van de promenade en het haventje mogelijk te maken. Hiertoe moeten afspraken gemaakt worden met het Hoogheemraadschap en met de provincie Noord Holland. ( project GinK)
- Raadpleging van de bewoners van Dirkshorn door de Dorpsraad.
- Als de signalen positief doorkomen het samenstellen van een Stichtingsbestuur i.o. die de plannen voor het paviljoen in detail uit gaan werken.

Opgesteld door de werkgroep paviljoen Dirkshorn,

5 december 2013.

Ger van der Oord, Frank Broersen, Pierre Fenijn, Rens Cappon, Cor Kant en Sjaak Kroon.



*Betrokken partijen die samen het initiatief mogelijk maken*



Haalbaarheidsonderzoek paviljoen Dirkshorn

---