

Projectplan 't Zielhoes

Eindconcept

Gemeente Eemsmond

Grontmij Nederland bv
Haren, 6 oktober 2008

Verantwoording

Titel : Projectplan 't Zielhoes

Subtitel :

Projectnummer : 262936

Referentienummer :

Revisie : 1

Datum : 6 oktober 2008

Auteur(s) : Alien Poelman-Bouma

E-mail adres : alien.poelman@grontmij.nl

Gecontroleerd door : Robert Brouwer

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Robert Brouwer

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Nieuwe Stationsweg 4
9751 SZ Haren
Postbus 125
9750 AC Haren
T +31 50 533 44 55
F +31 50 534 96 11
info.vandertuuk@grontmij.nl
www.vandertuuk.nl

Inhoudsopgave

1	't Zielhoes.....	4
1.1	Het projectplan.....	4
1.2	Huidige situatie.....	4
1.3	exploitatie.....	4
2	Ontwikkelingsfactoren.....	6
2.1	Gebiedsanalyse.....	6
2.2	Trends.....	6
2.3	Marktontwikkelingen.....	7
3	Nieuwe bedrijfsformule 't Zielhoes.....	8
3.1	't Zielhoes.....	8
3.2	Haven.....	8
3.3	Natuurcamping.....	9
3.4	Voorzieningengebouw.....	9
3.5	Zielsgelukkig bij 't Zielhoes.....	10
4	Slotadvies.....	11

1 't Zielhoes

't Zielhoes is een prachtig bruin café in de voormalige sluiswachterswoning in Noordpolderzijk. Het naastgelegen zeehaventje is het meest noordelijke en kleinste haventje in Nederland. Deze unieke plek is ontstaan in 1811 na inpoldering van de Noordpolder.

1.1 Het projectplan

Dit projectplan is opgesteld om af te kaderen welke bedrijfsformule past bij de totale exploitatie die bestaat uit café 't Zielhoes, het aanpalende haventje, de te realiseren minicamping en het nog te bouwen centraal voorzieningengebouw. Het projectplan moet aansluiten op de wensen van de huidige en toekomstige consumenten. Daarnaast dient het plan ter ondersteuning om de juiste exploitant te vinden die het geheel wil en kan exploiteren.

1.2 Huidige situatie

De voormalige sluiswachterswoning 't Zielhoes kreeg rond 1980 een caféfunctie. Rond 1986 heeft Stichting 't Zielhoes het eigendom overgenomen van de rechtsvoorganger waterschap Noorderzijvest. Het is een bruin café met een zaal die geschikt is voor 120 personen. 't Zielhoes trekt naast de lokale bevolking ook publiek van buitenaf die komen voor de rust, ruimte en stilte van het gebied. Voor de wadlopers is 't Zielhoes het begin en eindpunt bij een wadtocht naar Rottumeroog. En het is door de gemeente Eemsmond als officiële trouwlocatie aangewezen. Op dit moment is 't Zielhoes toe aan een kwaliteitsslag.

Alleen bij hoogtij is het nu voor schepen mogelijk om het naastgelegen haventje in en uit te varen. In 2007 trok het haventje in totaal 300 toeristische boten. Dit jaar is het aantal afgemeerde boten nog maar ongeveer 25. Dit komt doordat het haventje momenteel moeilijk te bereiken omdat het is dichtgeslibd. Het is de bedoeling dat op korte termijn de haven opnieuw uitgebaggerd wordt, wat de toegankelijkheid zal bevorderen. Tevens kunnen kanaalvaarders aanleggen in Noordpolderzijk.



Op een nabijgelegen perceel - wat nu alleen nog een grasveld is -- zijn plannen voor een minicamping met 10 staanplaatsen. Hieraan gekoppeld zijn er concrete plannen om een centraal voorzieningengebouw te realiseren, waarin douche- en toiletvoorzieningen komen. Ook wordt eraan gedacht om in dit gebouw een onbemand kleinschalig informatiecentrum in te richten met informatie over (de geschiedenis van) het gebied. Dit centraal voorzieningengebouw is voor de wadlopers die zich na de wadtocht willen oprispen. Voor de realisatie van dit nieuwe gebouw is bij het Waddenfonds een subsidieaanvraag ingediend. Deze is inmiddels ook gehonoreerd. Het ontwerp voor dit centrale gebouw is klaar en de financiering is rond. De planning voor realisatie is 2009.

1.3 exploitatie

De exploitant van 't Zielhoes is enige tijd terug overleden en de Stichting 't Zielhoes heeft de pachtovereenkomst formeel per 1 augustus 2009 opgezegd. De exploitant had voor het café

gedeelte een pachtovereenkomst met de Stichting 't Zielhoes. Tevens was de exploitant de havenmeester –waarbij ook het klein onderhoud werd gedaan - en in deze functie had de exploitant een contract met de gemeente Eemsmond. De Stichting 't Zielhoes bestaat uit twee bestuursleden vanuit de gemeente Eemsmond en twee bestuursleden vanuit het waterschap Noorderzijlvest.

Thans heeft binnen de Stichting 't Zielhoes een statutenwijziging plaatsgevonden. Met instemming van het voltallige huidige bestuur wordt gewerkt aan een taakverbreding en aan een wijziging in de samenstelling van het bestuur met louter leden vanuit de gemeente Eemsmond.

2 Ontwikkelingsfactoren

Om te komen tot een passende bedrijfsformule is het noodzakelijk om te weten welke factoren daarbij een rol spelen. De gebiedskenmerken, de trends en ontwikkelingen geven input voor het opstellen van een dergelijke formule.

2.1 Gebiedsanalyse

Noordpolderzijk ligt in de Noordpolder. Deze polder is in 1814 ontstaan na de aanleg van de Noorderdijk. Voor de inpoldering was het gebied al bewoond en stonden de boerderijen op verhogingen, de zogenoemde wierden. Ook dorpen als Usquert en Warffum zijn typische wierden-dorpen.

Passende woorden bij Noordpolderzijk zijn:

Rust; zowel in Noordpolderzijk als in de omgeving zijn er geen drukke wegen, geen massa's mensen, maar heerst er rust.

Ruimte; zover je kijken kunt, zoveel ruimte is er in Noordpolderzijk. De vergezichten over het land en wad zijn hier prachtig. Vanaf de dijk is er zicht op de eilanden Schiermonnikoog, Rottumerplaat, Rottumeroog en Borkum. Ook de plaatsen Pieterburen, Warffum, Usquert, Uithuizen en Uithuizermeeden zijn goed te zien.

Stilte; de vogels, het water en de wind zijn te horen, maar voor de rest is er vooral stilte.

Startpunt; het is in het verleden het startpunt geweest van vele schippers uit Usquert die er hun thuishaven hadden en het is het startpunt voor een wadtocht.

Eindbestemming; natuurlijk was het de eindbestemming voor de vissers en is het een eindbestemming voor de wadlopers, maar het is nu vooral ook een eindbestemming voor de toerist en recreant. Zij komen speciaal naar Noordpolderzijk, want het ligt niet aan een doorgaande route. Het is als het ware een eindbestemming van hun reis of dagtocht. Daarnaast geeft het gebied een gevoel dat dit het einde van de wereld is.

Historie; Noordpolderzijk is een plek met emotionele waarde. Hier is de geschiedenis over het vissen, uitvaren en de strijd tegen het water te voelen en te ruiken. Maar ook de verhalen over de boeren, de dijk en het bewerken van de kwelders komen op deze plek samen.

Gevoel; tot jezelf komen, zelf-relativering.

Voor de toerist en recreant heeft het gebied rondom Noordpolderzijk verrassend veel te bieden. De Groningsgoed auto- en fietsroute, wandelmogelijkheden over de dijk, een wandelroute van Delfzijk naar Noordpolderzijk, een GPS route (via www.gpstracks.nl) en zelfs een rondvaarttocht vanuit Noordpolderzijk is mogelijk. Afgelopen jaar is het Jacobspad in Uithuizen geopend. Dit pad sluit aan op de pelgrimstocht naar Santiago de Compostela.

Naast de diverse routegebonden recreatie zijn ook De Menkemaborg in Uithuizen, Openlucht-museum Het Hoogeland in Warffum, de Zeehondencreche en Domies Toen in Pieterburen en Abraham's Mosterdmakerij in Eenrum zeker een bezoekje waard. Iets verder weg, maar zeker belangrijk ligt nog het Nationaal Park Lauwersmeer, Landgoed Verhildersum en Insektenwereld in Leens en De Theefabriek in Houderzijk.

2.2 Trends

Nederland vergrijsst en de toename van het aantal ouderen in Nederland is een positieve ontwikkeling voor de exploitatie van 't Zielhoes. De uitgestrekte polder, de omliggende wierden-dorpjes, de authentieke boerderijen, de dijk, het zeehaventje het zijn allemaal aanwezige kwali-

teiten die deze doelgroep aantrekt. Deze doelgroep – de actieve senioren – zijn juist op zoek naar authenticiteit en willen graag sportief bezig zijn. Het gebied leent zich bij uitstek om dit gevoel op te roepen. Bijkomend voordeel van deze doelgroep is dat zij veel vrije tijd hebben en een relatief hoog besteedbaar inkomen genieten en dit ook willen besteden aan producten en diensten van kwaliteit.

Fietsen en wandelen zijn belangrijke vrijetijdsbestedingen voor de toerist, maar vooral voor de oudere vakantieganger. De populariteit van deze activiteiten komen voort uit de toenemende belangstelling voor de lichamelijke en geestelijke gezondheid. Met het verhaal achter de historie van de haven, het sluiswachtershuisje 't Zielhoes, de dijk, de wierden en het Jacobspad in Uithuizen kan ingespeeld worden op de behoefte aan bezinning en geestelijke gezondheid. Het tot jezelf komen, lekker uitwaaien en genieten zijn kreten die goed passen bij het aanbod van 't Zielhoes.

De toerist zoekt nog altijd naar unieke ervaringen en belevenissen. Dit hoeven geen grootschalige, eenmalige ervaringen meer te zijn. Het is belangrijk dat er ingespeeld wordt op de emoties van de consument, men zoekt een persoonlijke, unieke ervaring. Het aanbod van 't Zielhoes is overwegend kleinschalig en heeft kenmerken die elders niet gevonden worden, wat daarmee de mogelijkheid biedt voor maatwerk en het inspelen op de behoefte aan unieke ervaringen. Het gevoel van het oneindige, de rust en stilte, het uitgestrekte wad en de polder maken 't Zielhoes een bijzondere plek.

Voor de kampeermarkt geldt dat er een groeiende belangstelling is voor natuurkamperen. Deze doelgroep heeft geen luxe sanitair, uitgebreid dagprogramma en andere voorzieningen. Zij willen met de natuur één zijn en hebben alleen behoefte aan basisvoorzieningen zoals schoon sanitair, water en elektra.

De kleine waterrecreatie als de toervaart kent een toenemende participatie van de groep vitale ouderen. De watersporter heeft ook steeds meer behoefte aan kwaliteit van faciliteiten en recreatief aanbod op de wal.

De kwaliteit van (toeristische) voorzieningen wordt steeds belangrijker. Dit geldt ook voor de horeca. Het aanbieden van kwalitatief goed eten is belangrijk. Het opnemen van streekproducten in het aanbod dragen hieraan bij.

De vakanties van Nederlanders worden steeds korter, maar men gaat wel vaker weg. Het gevarieerde aanbod aan activiteiten in de omgeving van 't Zielhoes (Uithuizen, Groningen, Schiermonnikoog, Lauwersmeer) leent zich bij uitstek voor korte vakantietrips, waarin de toerist een ruime keus heeft uit verschillende activiteiten.

2.3 Marktontwikkelingen

Ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve branche verlopen nauw samen met de economische groei in ons land. Toerdata Noord levert ieder jaar – voor de drie noordelijke provincies – een rapport op met cijfers over deze branche. Noordpolderzijl is daarbij ingedeeld in de regio Eemsmond en laat de volgende cijfers zien. De werkgelegenheidsontwikkeling in de provincie Groningen laat een kleine stijging zien tussen 2005 en 2006. De toeristische overnachtingen op kampeerterreinen zijn vanaf 2003 licht afgenomen, terwijl het aantal overnachtingen in jachthavens licht is toegenomen.

3 Nieuwe bedrijfsformule 't Zielhoes

3.1 't Zielhoes

De sfeer van het bruin café zoals het nu is past prima bij de omgeving en bij de doelgroep actieve ouderen en gasten die komen voor de rust, ruimte en stilte in het gebied. De authenticiteit van 't Zielhoes sluit hier naadloos bij aan. Daarnaast moet de functie voor de lokale omgeving blijven bestaan. Het zaaltje kan dienst blijven doen voor de omgeving.

Bij de toekomstige exploitatie is het aspect 'kwaliteit' enorm belangrijk. De doelgroep ouderen wil in hun vrije tijd de natuur beleven, cultuur snuiven en vooral ook gezond eten. De eerste twee aspecten zijn al mogelijk, het derde aspect valt nog te verbeteren. Gezond eten betekent niet automatisch dat de menukaart alleen maar moet bestaan uit salades en fruit. Het gaat voornamelijk om het gebruik van verse en kwalitatieve goede producten. Ook het gebruik van streekproducten sluit hierbij goed aan. De producten komen dan rechtstreeks en vers uit de omgeving en dat kan variëren van fruit en groente tot aan vlees en wijn.

Met kwaliteit wordt niet een vijfsterren Michelin restaurant bedoeld, maar een restaurant met een kwalitatieve goede kaart. De exploitant dient in ieder geval in bezit te zijn van nodige horeca vergunningen en diploma's en moet vooral de nodige ervaring hebben met een soortgelijk bedrijf.

De inrichting kan aansluiten bij de sfeer van het bruin café met een modern tintje. Hieronder een tweetal voorbeelden. Het geheel blijft kleinschalig en een persoonlijke sfeer en benadering door de exploitant en personeel is daarbij erg belangrijk.



3.2 Haven

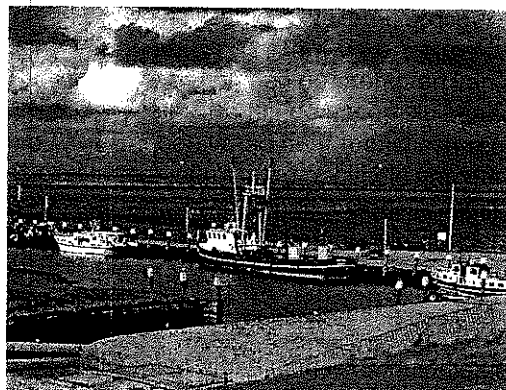
De behoefte van de watersporter is wat betreft aanwezige faciliteiten de laatste jaren sterk toegenomen. De watersporter wil steeds meer luxe. De aanwezigheid van 't Zielhoes met een goede kaart sluit hier goed bij aan. Het te realiseren voorzieningengebouw met douches en toiletten past ook prima in dit totaalplaatje, naast de wadlopers kunnen de watersporters hier ook gebruik van maken. Daarnaast is een verzamelpunt voor afval belangrijk.

De haven zal in ieder geval goed toegankelijk moeten zijn en dus zijn baggerwerkzaamheden onvermijdelijk. Naast de toegankelijkheid is het belangrijk dat de kwaliteit van de aanlegsteiger

goed is en dat het terrein schoon is. Hier moet de exploitant oog voor hebben. Ook moet de exploitant feeling hebben met de watersporters. Kennis over afmeren, afmeerfaciliteiten en kleinonderhoud vallen hieronder.

Het aanbieden en promoten van aanwezige activiteiten vanuit de haven sluit aan bij de toenemende vraag naar toeristisch-recreatieve voorzieningen in de nabijheid van een haven. Activiteiten als wadlopen, wandelen over de dijk, fietsen, het bezoeken van de wierdendorpjes, etc. sluiten hierbij aan. Een voorbeeld is de haven bij Termunterzijl.

Op de afbeelding is de huidige haven te zien.



3.3 Natuurcamping

In de laatst verschenen editie van het tijdschrift Recreatie (september 2008) stond een artikel over het succes van de doelgroepcamping. Zo zijn er kampeertreinen alleen voor campers, paardenliefhebbers, eenoudergezinnen, etc. In trendrapport van het NRIT staat dat het animo voor natuurkampeertreinen stijgt. Met dit in het achterhoofd en de omgeving van 't Zielhoes is een mini-natuurcamping uitermate geschikt voor de bestaande camping. Maar wat is nou een natuurcamping of ook wel een natuurkampeertrein genoemd?

Een natuurkampeertrein is voor de liefhebber die houdt van rust, ruimte en een fraaie omgeving. Hier is geen lawaai, geen vaste standplaatsen of seizoenplaatsen, geen huisjes, geen geparkeerde auto's naast de tent, geen verzorgd vermaak en geen geluidsapparatuur. De camping kan zich aansluiten bij Stichting Natuurkampeertreinen, maar dat is niet perse noodzakelijk. Voordeel is dat het herkenbaar is, het staat voor kwaliteit, er wordt een boekje uitgegeven en een aantal zaken worden geregeld. Voorwaarden die de stichting stelt zijn: een minimum aantal vierkante meters per kampeerplek, een dosis privacy en goed basissanitair. Ieder bedrijf moet voldoen aan een aantal specifieke kwalificaties. Als dat het geval is dan krijgt de camping na inspectie een groen keurmerk.

Het grasveld – dat plek biedt aan 10 staanplaatsen – wordt zo natuurlijk mogelijk en passend bij het landschap ingericht. De aanwezige faciliteiten zijn: drinkwater, toilet, warme douche en elektriciteit. De sanitairgebouwen zijn van hoogwaardige kwaliteit en passen bij het open landschap. Voor wasmogelijkheden kan aansluiting gevonden worden bij het voorzieningen gebouw.

Op de natuurcamping is plaats voor tenten, toercaravans, campers, vouwwagens of huifkarren.

De exploitant moet feeling hebben met de doelgroep die kampeert en die daarnaast komt voor de rust, ruimte en natuur.



3.4 Voorzieningsgebouw

Het voorzieningsgebouw wordt in eerste instantie gerealiseerd voor de wadlopers. Het is een hoogwaardige voorziening waar wadlopers zich kunnen omkleden en bij terugkomst kunnen douchen. Daarnaast is aan te raden het gebouw eventueel ook te gebruiken voor de camping-gasten en de watersporters. Een aanvullende voorziening als bijvoorbeeld een wasmachine kan een gewenste aanvulling zijn. Dit biedt voor iedere doelgroep een stukje extra service.

In dit voorzieningengebouw is ruimte voor een permanente tentoonstelling. In Termunterzijl is een soortgelijke tentoonstelling over de maritieme geschiedenis van Termunterzijl. In deze trant wordt ook een permanente tentoonstelling ingericht over de historie van de vissershaven bij 't Zielhoes, de vissers van Usquert en de geschiedenis van de omgeving van Warffum.

De exploitant zal het gebouw moeten schoonhouden en klein onderhoud moeten plegen. Hij of zij moet dus handig zijn.

3.5 Zielsgelukkig bij 't Zielhoes

Het geheel – dus 't Zielhoes, de natuurcamping, de haven en het voorzieningengebouw - moet op de juiste manier in de markt gezet worden.

De toeristen en recreanten moeten het gevoel krijgen dat dit een plek is in Nederland waar je een keer geweest moet zijn als je houdt van rust, stilte, ruimte, wind en water. Dat het een markante plaats is – meest noordelijke haven van Nederland – en dat het een gevoel geeft dat dit het eind van de wereld is.

Bij 't Zielhoes kom je om uit te waaien, tot jezelf te komen, voor herkenning van vroeger en vooral om te genieten. Hier zijn kwaliteit, kleinschaligheid en streekeigenheid de toverwoorden.

Naast een plek voor toeristen en recreanten moet het ook toegankelijk blijven voor de inwoners van de omliggende dorpen. Het zal voornamelijk actieve ouderen, natuurliefhebbers en rustzoekers aantrekken, maar het is ook zeker een interessante plek voor gezinnen met kinderen.

Het geheel blijft kleinschalig, maar ondergaat een kwaliteitsmetamorfose. Dit vergt specifieke expertise en ervaring van een exploitant. De werkzaamheden bestonden uit het innen van liggeden, het kleinonderhoud van de haven en het draaiende houden van het café. Hier komen in de toekomst nog bij het schoonhouden van het voorzieningengebouw met tentoonstelling, het beheren en onderhouden van de natuurcamping, innen van de gelden van de natuurcamping en voor het gastheerschap van alle functies.

4 Slotadvies

Ten opzichte van de huidige situatie en het beschreven projectplan zit een enorm verschil van ambitieniveau. Het is nodig om een kwaliteitsslag te maken en in te zetten op kwalitatief hoogwaardige voorzieningen die passen bij de omgeving en het landschap. Voor het maken van deze kwaliteitsslag is expertise en ervaring noodzakelijk. Een exploitant moet hier ervaring mee hebben en moet zijn einddoel helder voor ogen hebben.

Met de uitbreiding van een natuurcamping en een voorzieningengebouw is het takenpakket van een exploitant ook behoorlijk uitgebreid. In eerste instantie was het runnen van het café en de haven aan de orde. In de toekomst komen hier ook nog eens de camping en het voorzieningengebouw bij. Deze diversiteit zorgt ervoor dat iemand multidisciplinair inzetbaar moet zijn en feeling en ervaring moet hebben met de verschillende doelgroepen en hun wensen.

Om alle onderdelen goed te laten functioneren is het nodig om dit project in zijn geheel te zien. De vier voorzieningen moeten bij elkaar passen en aansluiten. Dit kan vervolgens als totaalproduct in de markt worden gezet. De exploitant zal moeten zorgen om alles met elkaar af te stemmen en te verbinden. Dit vergt ervaring van een exploitant.

Aangezien dit projectplan een volledig gewijzigde situatie is ten opzicht van de huidige, adviseren wij op zoek te gaan naar een passende exploitant die ervaring en gevoel heeft bij zowel 't Zielhoes als de natuurcamping, haven en voorzieningengebouw. Deze exploitant moet volgens ons aan een aantal eisen voldoen en daarom hebben wij een profielschets opgesteld. Deze schets laat zien over welke kennis en ervaring de exploitant moet beschikken.

Profiel schets gewenste horeca exploitant en inschrijfformulier

Project 't Zielhoes

't Zielhoes is een bruin café met een grote zaal (120 personen), gelegen bij het meest noordelijk haventje van Nederland. In de nabije toekomst zal 't Zielhoes een grotere rol gaan spelen in de (toeristisch-recreatieve) omgeving. 't Zielhoes zal worden uitgebreid met een goed restaurant (een menukaart met gezonde, kwalitatief goede, maaltijden en dranken), een minicamping en een voorzieningengebouw. 't Zielhoes moet een naam verwerven als een aantrekkelijke bestemming voor recreanten en toeristen die genieten van uitgestrekte uitzichten, rust, ruimte, stilte, wind en water.

Positie horeca-ondernemer voor 't Zielhoes

Voor 't Zielhoes zoeken wij een exploitant die, voor eigen rekening en risico, wil werken om een optimale exploitatie neer te zetten voor de nieuwe formule van 't Zielhoes. De ondernemer is *het* gezicht van 't Zielhoes, een vakman met flair en natuurlijk gevoel voor gastheerschap. De nieuwe exploitant krijgt te maken met allerlei doelgroepen. Naast lokale bewoners zijn dit de bezoekers aan de haven (botenbezitters), de camping en wadlopers.

Taken

- In de eerste plaats optreden als gastheer/gastvrouw voor 't Zielhoes.
- Opbouw en uitbouw van de nieuwe conceptonderdelen. Zelfstartend initiatieven ondernemen om gebruik van 't Zielhoes te bevorderen. Bovendien het product actief vermarkten via diverse marketingkanalen.

- Meewerkend voorman: leidinggeven / kennis overdragen aan (tijdelijke) medewerkers voor de horeca en zaal, camping, voorzieningengebouw en scherp kwaliteit en identiteit bewaken.
- Administratie en boekhouding.
- Communicatie eigenaar: nauw samenwerken met de contactpersoon bij de gemeente.

Achtergrond en ervaring en wenselijke competenties kandidaat

- Een manager die werkt als 'spin in het web', met affiniteit met toerisme, recreatie, horeca en de maritieme wereld;
- Een ondernemer met ambitie en een neus voor commerciële kansen;
- Een succesvolle vakman met ruime ervaring in horeca-exploitatie en gastheerschap, bij voorkeur in combinatie met werkervaring in een verblijfsrecreatieve omgeving zoals (kleinschalig) bungalowpark of camping. (Aantonen van deze ervaring, bijvoorbeeld door het overhandigen van enkele jaarrekeningen van eerdere project(en), wordt op prijs gesteld);
- Iemand met oog voor kwaliteit en detail, die het concept van 't Zielhoes bewaakt en verder uitbouwt;
- Een all-round, harde werker, die beschikt over de leidinggevende capaciteiten om alle bedrijfsprocessen soepel te laten verlopen;
- In bezit van een diploma of een verklaring Sociale Hygiëne
- binding met Noord Nederland, met Noord Groningen in het bijzonder
- affiniteit in het omgaan met verschillende doelgroepen.