

**Projectplan Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk**  
**op Kornwerderzand**  
versie 15 mei 2015



### Afbeeldingen voorpagina:

Vogelvluchtperspectief: Feddes Olthof Landschapsarchitecten - Masterplan Beeldkwaliteit  
Binnenzijde Inspiratiecentrum Grevelingen: Architectenbureau Paul de Ruiter  
Kaartje Waddenzee en IJsselmeer: Slem Bruno Doedens

### Aanvullende sfeer- en referentiebeelden



Future Land 2<sup>e</sup> Maasvlakte Rotterdam



Inspiratiecentrum Grevelingen (Paul de Ruiter)



EcoMare Texel (bron MMEK)



Heineken Experience Amsterdam



Oculus Rift Beleving Antea Group 2015



Heden, verleden en toekomst Afsluitdijk

### Colofon:

Projectbureau De Nieuwe Afsluitdijk  
Contactpersoon: Gertjan Elzinga, projectleider R&T Projectbureau De Nieuwe Afsluitdijk  
Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden, [g.elzinga@fryslan.nl](mailto:g.elzinga@fryslan.nl) en [www.deafsluitdijk.nl](http://www.deafsluitdijk.nl)  
Bezoekadres: Tweebaksmarkt 52 te Leeuwarden

## Inhoud

|    |                                                                                               |        |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1. | Aanleiding.....                                                                               | 4      |
|    | De Nieuwe Afsluitdijk .....                                                                   | 4      |
|    | Regionale ambities .....                                                                      | 4      |
| 2. | Ambitie Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk op Kornwerderzand.....                            | 6      |
|    | Schetsontwerp.....                                                                            | 8      |
|    | Relatie met Vismigratierivier .....                                                           | 11     |
|    | Concept en doelgroepen .....                                                                  | 12     |
|    | Interesse van marktpartijen en wijze van contractering.....                                   | 14     |
| 3. | Financiën .....                                                                               | 17     |
| 4. | Vergunningen en Procedures .....                                                              | 19     |
| 5. | Planning .....                                                                                | 21     |
|    | <br>Bijlage 1    Overzichtskaart toeristisch-recreatieve Ambities De Nieuwe Afsluitdijk ..... | <br>22 |

# 1. Aanleiding

## De Nieuwe Afsluitdijk

De Afsluitdijk wordt in de periode 2018 tot 2023 verhoogd en veiliger gemaakt zodat deze tot aan 2050 voldoet aan de waterveiligheidseisen. Daarvoor wordt de dijk verhoogd en overslagbestendig gemaakt in combinatie met het vergroten van de spuicapaciteit en hiervoor is een budget van € 800 mln gereserveerd door de Rijksoverheid.

Bij de aanleg van De Afsluitdijk in 1932 is nooit rekening gehouden met medegebruik van de dijk voor bijvoorbeeld toerisme. Maar ook niet met kansen voor natuur of voor energie. Bij de eerste planvorming in 2006 voor De Nieuwe Afsluitdijk vroeg de Rijksoverheid aan bedrijven, kennisinstellingen en overheden om met innovatieve ideeën te komen. Tussen 2007 en 2012 werden er vele mooie plannen gemaakt. Deze duurzame projecten en initiatieven passen binnen de thema's Energie & Water, Natuur & Water en Economie & Water. Veel van deze projecten versterken elkaar en kunnen samen met de opknapbeurt van de dijk worden uitgevoerd. Maar in de recessie vanaf 2008 heeft de Rijksoverheid haar taakstelling beperkt tot het uitvoeren van de waterveiligheidsstaak. Het niet uitvoeren van alle koppelkansen en werk met werk zou op langere termijn desondanks een gemiste kans zijn.

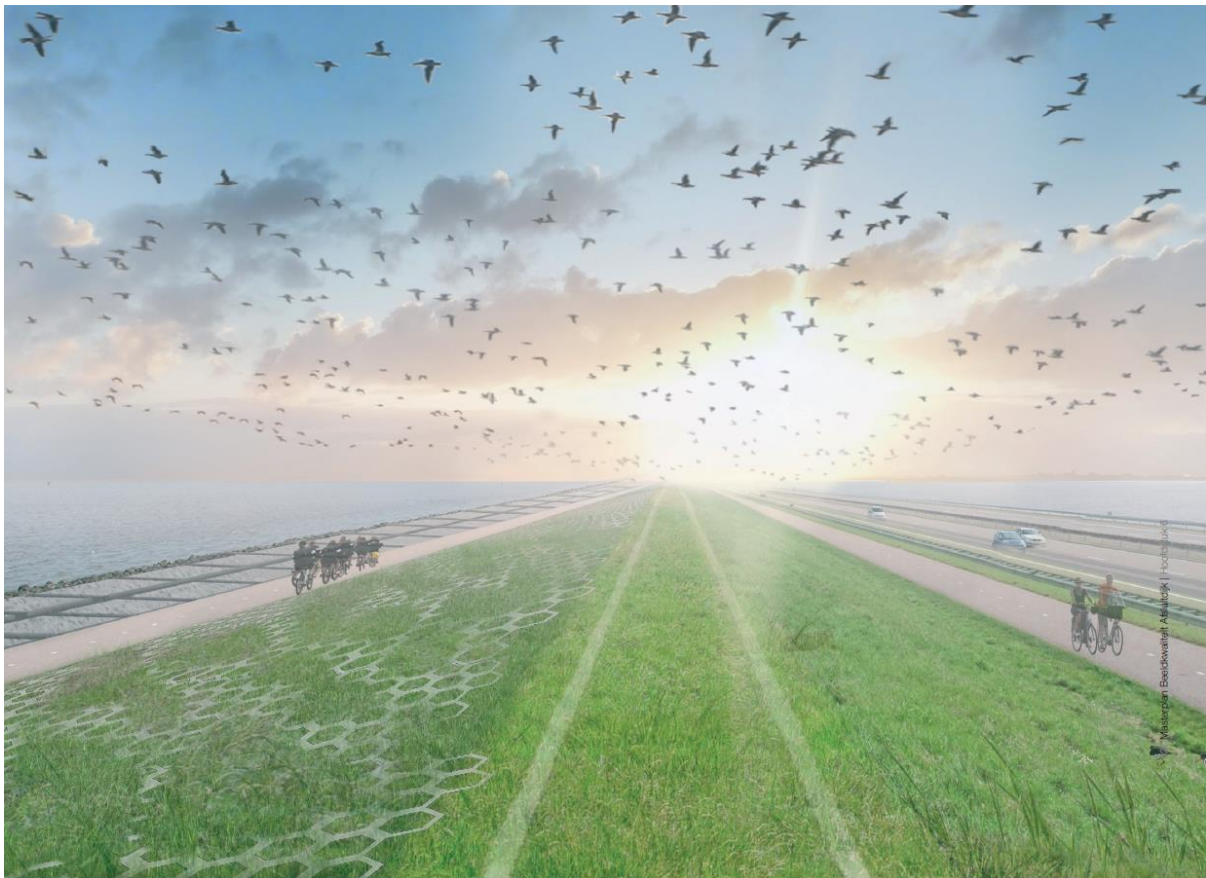
Het Rijk en de regio hebben daarom in 2011 afspraken gemaakt over de taakverdeling. Het Rijk richt zich op de veiligheid van de dijk en de waterafvoer vanuit het IJsselmeer naar de Waddenzee, het waterbeheer. De regio, samenwerkend onder de noemer “ [De Nieuwe Afsluitdijk](#)”, zorgt ervoor dat de dijk breder wordt ontwikkeld op het gebied van natuur, energie en economie. Financiering van deze plannen wordt door de regio georganiseerd. Toenmalig staatssecretaris Atsma heeft in december 2011 toegezegd dat het Rijk €20 mln bij zal dragen aan de uitvoering van die regionale plannen. De regio, bestaande uit provincies Noord-Holland en Fryslân en gemeenten Hollands Kroon, Súdwest Fryslân en Harlingen hebben inmiddels daarbovenop middelen gereserveerd voor de genoemde regionale ambities.

## Regionale ambities

Voor diverse regionale ambities zijn inmiddels plannen uitgewerkt en middelen gereserveerd, waaronder voor de Vismigratierivier op Kornwerderzand, de Blue energy centrale te Breezanddijk en energie uit stromingsturbines bij Den Oever en Kornwerderzand. Wat betreft de ambities op het gebied van Recreatie & Toerisme is in 2014 een Schetsontwerp bouwsteen gemaakt met daarin een overzichtskaart met alle ambities van Den Oever via de Afsluitdijk tot aan Harlingen. Deze overzichtskaart is als bijlage 1 bij dit projectplan gevoegd.

In het oog springende ambities zijn een nieuw fietspad aan de waddenzeezijde van De Afsluitdijk en moderne educatieve informatievoorzieningen op twee locaties: bij het Monument voor een short stop en bij Kornwerderzand voor een langer verblijf van minimaal één uur. Bij het Monument kan

men tijdens een korte stop overzichtelijke informatie vinden over het verleden, het heden en de toekomst van de Afsluitdijk.



Uitwerking Fietspad Waddenzeezijde bron: Beeldkwaliteitsplan Feddes Olthof Landschapsarchitecten

Bij Kornwerderzand hebben overheden en private partijen de ambitie om samen met marktpartijen een [Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk](#) te ontwikkelen. Hoe dat er uit komt te zien wordt in het volgende hoofdstuk uitgelegd. We willen hier het verhaal van het UNESCO Werelderfgoed De Waddenzee, de [Vismigratierivier](#), de toekomstige Afsluitdijk en het IJsselmeer vertellen.

Omdat onderdelen van dit Beleefcentrum door marktpartijen worden geëxploiteerd is op voorhand exacte vorm en invulling nog niet bekend. Dat is namelijk aan de nog te selecteren marktpartij.

## 2. Ambitie Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk op Kornwerderzand

De Nieuwe Afsluitdijk heeft de ambitie om op Kornwerderzand een Beleefcentrum te ontwikkelen in samenwerking met marktpartijen. Het woord Beleefcentrum is overigens voorlopig een werktitel en bevat op dit moment diverse plannen voor toeristische attracties en bezienswaardigheden op Kornwerderzand. Het is op Kornwerderzand, omdat deze locatie kan worden gezien als “museum eiland”, ontsloten met de vastewal door middel van de Afsluitdijk.

Het primaire doel van het project is om de toeristisch-economische structuur te versterken door ontwikkeling van een belangrijke toeristische toegangspoort De Afsluitdijk te Kornwerderzand. Daarmee wordt direct en indirect de toeristische werkgelegenheid in de omliggende regio vergroot.

Het Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk beperkt zich niet tot een traditioneel gebouw met daarin een informatiecentrum. Het Beleefcentrum is te zien als een totaalbeleving **op** Kornwerderzand met daarin verwerkt onderdelen die Kornwerderzand en de Afsluitdijk tot een bezienswaardigheid maken. Het nog te realiseren gebouw met *educatieve attractie en horeca* is daarin één van de onderdelen. Andere onderdelen zijn de ontsluiting van het (*vernieuwde*) *Kazemattenmuseum*, de ontsluiting en observatorium van de *Vismigratierivier*, ontsluiting en beleving van de nieuwe *schutsluis voor megajachten* en ontsluiting en beleving van de nieuwe spuisluizen met daarin turbines om *stromingsenergie* op te wekken. Ook toekomstige ontwikkelingen in het kader van Culturele Hoofdstad (Embassy of Water) of op het gebied van energie kunnen worden aangehaakt bij het Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk. Beeldkwaliteit is op de Afsluitdijk en op Kornwerderzand een belangrijk thema, vandaar dat in samenwerking met het Rijk een [Masterplan Beeldkwaliteit](#) is opgesteld met daarin ook uitwerkingsrichtingen voor Kornwerderzand.

### **Het Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk gaat bestaan uit de volgende onderdelen:**

1. Educatieve attractie (betaald) in gebouw
2. Publieke informatie/expositie in gebouw
3. Horeca met terras in en aan gebouw
4. Gebouw van circa 1.000 m<sup>2</sup>
5. Vluchthaven voor 20 – 50 passanten (is kleine passantenhaven)
6. Parkeerplaats voor ca. 400 auto's
7. Observatorium Vismigratierivier deel gebouw en buitenruimte
8. Observatorium Vismigratierivier deel ter plaatse van VMR
9. Aanlegplaatsen voor een ferry naar Harlingen, Makkum en de Vismigratierivier
10. Beleef-/uitzichtpunten megajachten
11. Beleving turbines stromingsenergie
12. Wandelrondje over schutsluizen en via Kazemattenmuseum over brug terug
13. Wandelverbinding over spuisluizen naar vismigratierivier
14. Opwaarderen (surf)strand aan IJsselmeerzijde
15. Fietspad aan waddenzezijde tussen Kornwerderzand en Zurich
16. Opwaardering Kazemattenmuseum fase 2 noordzijde snelweg

Voor de exploitatie van de educatieve attractie, horeca, publieke expositie en het gebouw wordt door middel van een openbare aanbesteding een marktpartij geselecteerd. Het gaat hierbij om de *exploitatie* van de onderdelen 1 t/m 4 van de hierboven opgesomde onderdelen. De *investering* in onderdelen 2 en 4 is voor rekening van de overheid. Investerings in onderdelen 1 en 3 zijn voor

rekening van de marktpartij. De overige benoemde onderdelen van het Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk vallen wat betreft investering en beheer onder verantwoordelijkheid van de diverse betrokken overheden. Hierover moeten nog nadere afspraken worden gemaakt tussen Rijkswaterstaat, provincie Fryslân en gemeente Súdwest Fryslân. Onderdeel 16 valt onder exploitatie van Stichting Kazemattenmuseum Kornwerderzand. Overigens zijn niet alle hiervoor genoemde onderdelen ook uitgewerkt in de begroting zoals die onder hoofdstuk financiën is opgenomen.

De educatieve attractie, horeca en publieke expositie zullen ondergebracht worden, in een nog te realiseren gebouw, waarvoor het programma van eisen, in samenwerking tussen de Provincie en de geselecteerde partij zal worden opgesteld.

Met een educatieve attractie op Kornwerderzand kan worden voorzien in de behoefte aan een bezoekerscentrum aan de vaste wal voor het westelijk waddengebied. De Afsluitdijk is één van de drukstbezochte plekken aan de vaste wal in het Waddengebied.

Voorzien zijn goede aanlegplaatsen voor pleziervaart en een ferry waardoor de verbinding met zowel Makkum als Harlingen via water en land optimaal is. De driehoek tussen Makkum – Kornwerderzand – Harlingen wordt daarbij als fietsgebied ook aantrekkelijker gemaakt. Met Leeuwarden als Kulturele Haadstêd 2018, is Kornwerderzand bovendien één van de belangrijkste poorten voor autoverkeer naar Fryslân. De planning is er dan ook op gericht om de educatieve attractie annex horeca in 2018 operationeel te hebben.

Op de Afsluitdijk stoppen jaarlijks zo'n 300.000 toeristische bezoekers, waarvan op dit moment nog het grootste deel bij de locatie Monument (circa 220.000) en een kleiner deel bij de locatie Kornwerderzand (circa 60.000). Een verrassend hoog aantal gezien de beperkte kwaliteit van de huidige toeristische voorzieningen. Feitelijk is in de huidige situatie alleen bij het Monument een beperkte horeca en op Kornwerderzand alleen het Kazemattenmuseum een goed draaiend initiatief met 12.000 bezoekers per jaar dankzij inzet van enthousiaste vrijwilligers.

Inmiddels is dankzij diverse onderzoeken meer zicht op de vorm en marktpotentie van een nieuwe educatieve attractie op Kornwerderzand. In 2013 is een marktconsultatie uitgevoerd, in 2014 is een schetsontwerp opgesteld voor Kornwerderzand ([Bouwsteen TR ambities Afsluitdijk](#)) en is een MKBA uitgevoerd. In 2014 is ook een conceptuele uitwerking gemaakt van het onderdeel Observatorium Vismigratierivier. In 2015 is een onderzoeksrapport verschenen naar huidige en te verwachten bezoekersstromen ([Onderzoek TR Afsluitdijk](#)). Daarnaast zijn met diverse marktpartijen gesprekken gevoerd om hun interesse te peilen voor exploitatie van een dergelijk centrum op Kornwerderzand. Deze interesse is er, maar een zorgvuldige aanpak hierbij is van het grootste belang gezien wetgeving op het gebied van markt en overheid en staatsteun. Daarom is juridisch advies ingewonnen over de aanbestedingsstrategie van een nieuwe Educatieve attractie en de verhouding tussen markt en overheid daarbij.

Op basis van al deze informatie lijkt een minimaal bezoekersaantal op Kornwerderzand van 70.000 per jaar haalbaar met een doorgroei naar meer dan 100.000 bezoekers per jaar. Het nieuw te ontwikkelen gebouw met educatieve attractie kan een groot deel van deze bezoekersstroom herbergen in een openbaar informatief deel, een betaalde educatieve attractie en nieuwe horeca. Hiervoor is een zoekgebied voor een nieuw gebouw gepland van circa 1.000 m<sup>2</sup> bij de huidige

parkeerplaatsen. Met de genoemde bezoekersstromen zal het Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk één van de drukstbezochte centra worden aan de vaste wal in het Waddengebied. Ter vergelijking: alleen Zeehondencrèche Pieterburen trekt aan de vastewalkust momenteel meer dan 50.000 bezoekers per jaar.

Uit diverse gesprekken met geïnteresseerde marktpartijen blijkt dat de toekomstige exploitant een belangrijke stempel zal moeten drukken op het inhoudelijk concept en daarmee ook op het gebouw, binneninrichting, horeca en de buitenruimte van de educatieve attractie. Om die reden is er voor gekozen de inhoudelijke invulling van de educatieve attractie pas verder uit te werken in samenwerking met een nog te selecteren marktpartij. Ook de grootte van het gebouw zal mede worden bepaald op basis van het concept van de nog te selecteren marktpartij, passend bij een grootte van circa 1000 m<sup>2</sup> BVO. De overige openbare onderdelen van het Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk, waaronder de ontsluiting van Kornwerderzand en de Vismigratierivier zijn momenteel volop in uitwerking. Deze overige onderdelen betreffen overigens vooral publieke en openbare infrastructuur.

Tegelijkertijd is een aantal zaken ten aanzien van de invulling van de educatieve attractie op voorhand wel vastgelegd. Zo moet Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk op Kornwerderzand invulling geven aan de ambitie van de drie Noordelijke provincies om aan de vaste wal in het Waddengebied één tot enkele grote Waddencentra te ontwikkelen ([Uitvoeringskader Recreatie en Toerisme Waddenkust](#)). En daarmee kan de regionale economie hand in hand gaan met het beschermen van bijzondere kwaliteit van het Unesco Werelderfgoed Waddenzee. Het Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk voorziet verder in goede passantenplaatsen voor pleziervaart en bruine vloot en een ferry waardoor de verbinding met zowel Makkum als Harlingen via water en land optimaal is. Het ligt voor de hand daarbij middels arrangementen een koppeling te leggen met diverse bedrijven in de regio op het gebied van toerisme en de visserij.

In de aanloop naar Culturele Hoofdstad 2018 Leeuwarden/Fryslân is Kornwerderzand één van de belangrijkste poorten voor auto- en watersportverkeer. De ontwikkeling van het Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk geeft invulling aan de ambitie om deze poort in 2018 ontvangstklaar te hebben. Maar de horizon is daarbij verder. Immers de werkzaamheden aan de waterveiligheid duren tot aan 2023 en in de periode van 2018 tot 2023 zal de nieuwe educatieve attractie met horeca ook uitstekend geschikt zijn om zakelijk en privé geïnteresseerde groepen mensen te ontvangen op Kornwerderzand.

## Schetsontwerp

In het toeristische schetsontwerp voor Kornwerderzand wordt het totaalconcept van Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk duidelijk (zie afbeelding volgende pagina). Er is in feite sprake van een samenhangend pakket van toeristische voorzieningen die bestaande en nieuwe bezienswaardigheden op Kornwerderzand ontsluit en verbindt. In het Schetsontwerp is te zien dat de locatie voor het nieuwe gebouw met educatieve attractie daarbij strategisch gekozen is dicht bij de afrit van de snelweg en de uit te breiden parkeervoorzieningen. Dit gebouw met educatieve attractie zal behalve eigen aanlegplaatsen ook een eigen horecavoorziening krijgen met een buitenterras. Uit

het recent gehouden recreatie onderzoek is gebleken dat een dergelijke voorziening voorziet in een behoefte, vooral wanneer het horecaterras wordt gekoppeld aan de waterkant.



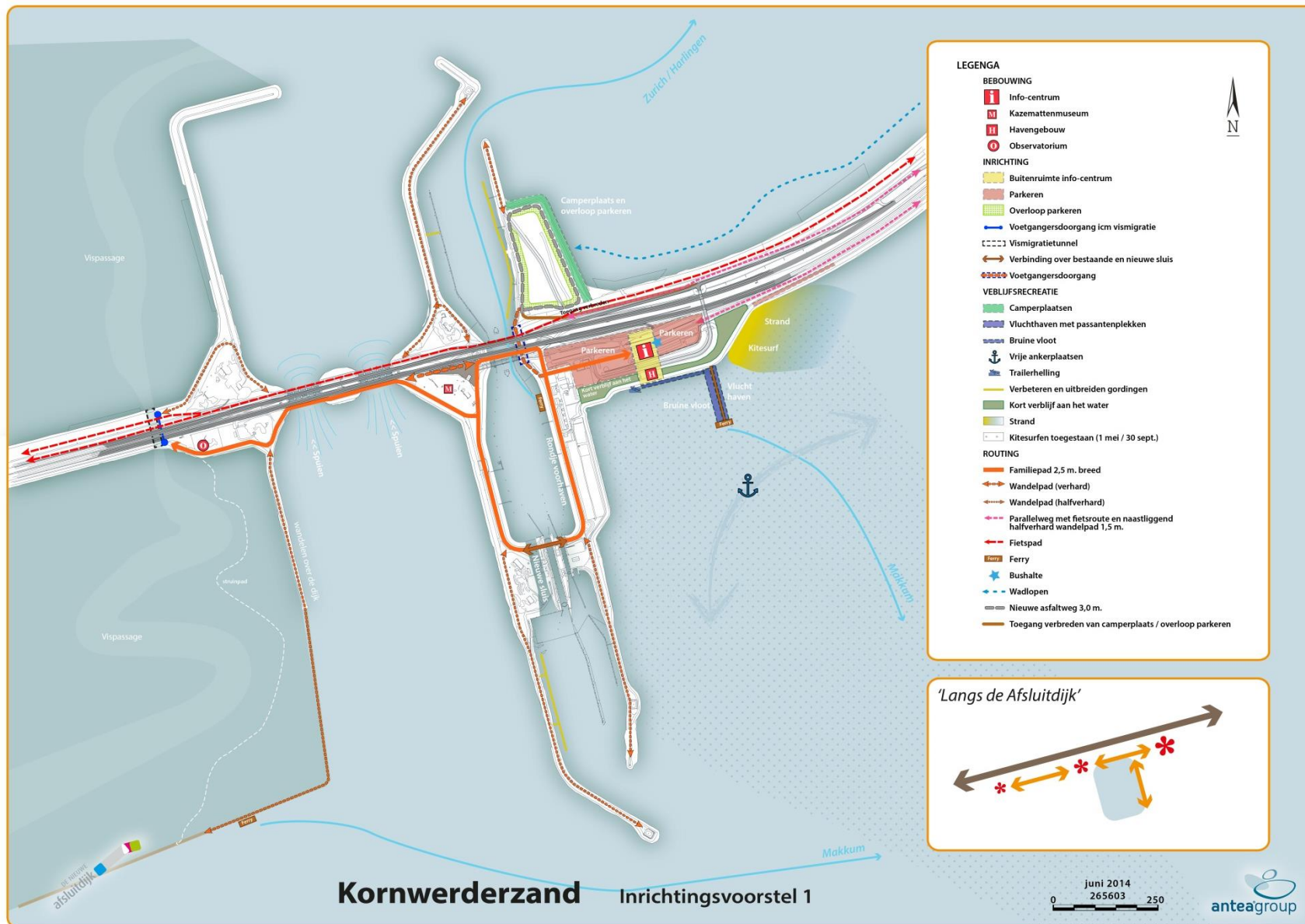
Afbeelding: Inspiratiecentrum Grevelingen Architectenbureau Paul de Ruiter

De ontwikkeling van de vismigratierivier bij Kornwerderzand betekent dat hier opnieuw een staaltje Nederlandse waterbouw wordt gerealiseerd met internationale allure (zie schets). Startpunt voor een bezoek aan deze vismigratierivier is het nieuw te ontwikkelen gebouw met educatieve attractie.

## Vismigratierivier Afsluitdijk

PROGRAMMA NAAR EEN  
RIJKE WADDENZEE





## Relatie met Vismigratierivier

Beleving van de Vismigratierivier vormt een essentieel onderdeel van het Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk. Hiervoor is in juni 2014 een belevingsplan opgesteld door bureau SLeM in opdracht van de Waddenvereniging en It Fryske Gea. Belangrijkste bouwstenen van dit belevingsplan zijn:

1. Vormgeving Vismigratierivier
  - a. Kijkraam ter plaatse van de Vismigratierivier
  - b. Visverhalen in beschutte ruimte ter plaatse van Vismigratierivier
  - c. Veld van 300 blijvissen
2. Invullen deel in en om gebouw Educatieve attractie
  - a. Digitale wanden voor verhalenlijnen (ca 100 m<sup>2</sup>)
  - b. Tijkijkers op het dak, circa 15 stuks en buiteninrichting
3. Communicatie en branding
  - a. Website Vismigratierivier (VMR)
  - b. Documentaire "the making of the VMR"
4. Voorstellen voor derden
  - a. Verbetering routing naar VMR o.a. d.m.v. ferry verbinding
  - b. Link met VMR in Kazemattenmuseum
  - c. Tijdelijke activiteiten zoals jaarlijks visfestival of theatervoorstelling

De onderdelen 1 en 2 zijn opgenomen in dit projectplan met begroting. Communicatie en branding wordt via de initiatiefnemers van de Vismigratierivier, waaronder Waddenvereniging en It Fryske Gea opgepakt. De voorstellen voor derden zit voor wat betreft openbare voorzieningen in dit projectplan, de organisatie van tijdelijke activiteiten niet.



Afbeelding: Antea Group 2015

## Concept en doelgroepen

Het uiteindelijke Beleefcentrum is niet alleen het gebouw met educatieve attractie en horeca, maar een totaalbeleving op Kornwerderzand. Kornwerderzand is daarbij te zien als een klein “museum eiland” waar op een hele beperkte oppervlakte veel te zien is, namelijk Het Waddengebied en IJsselmeer, Spuisluizen met waterturbines voor energieopwekking, De Vismigratierivier, Het Kazemattenmuseum, De nieuwe sluis voor superjachten en de werkzaamheden aan de Afsluitdijk tussen 2018 en 2023. Door Kornwerderzand te ontsluiten voor het grote publiek worden al deze bezienswaardigheden onderdeel van de totaalbeleving op Kornwerderzand. Er komt een rolstoelvriendelijke ontsluiting van de schutsluis, het Kazemattenmuseum, de spuisluizen met stromingsturbines en de Vismigratierivier zodat alle bezienswaardigheden laagdrempelig bezocht kunnen worden.

De parkeerplaats bij het nieuwe gebouw is het startpunt voor deze totaalbeleving. Door deze logische routing zal de horeca en betaalde attracties in dit nieuwe gebouw maximaal profiteren van de aanwezige bezoekersstromen. De verwachting is dat Kornwerderzand in dit nieuwe concept van Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk jaarlijks minimaal 70.000 bezoekers of meer gaat trekken. Uit recent toeristisch onderzoek door het ETFI en Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd blijkt dat vooral de leefstijlen “Uitbundig geel” en “Aqua” geïnteresseerd zullen zijn in deze voorzieningen ([Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk - De Afsluitdijk](#) en leefstijlbeelden volgende pagina). Daarbij is vooral voor de grootste groep (uitbundig geel), het actief samen beleven in gezins- of groepsverband een belangrijk trigger. Afhankelijk van de beschikbare tijd kunnen mensen zich beperken tot alleen een bezoek aan het Beleefcentrum of het Kazemattenmuseum van maximaal een uur tot dit combineren met een extra wandeling (rondje Kornwerderzand) van een half uur extra (over de schutsluizen) of ook een bezoek aan de Vismigratierivier (uur extra). Ook excursies naar de nieuwe Vismigratierivier of langs de Kazematten zullen inspelen op de behoefte van doelgroepen met genoemde leefstijlen.

Een “inkleuring” van de verschillende voorzieningen op basis van het leefstijlonderzoek moet nog plaatsvinden. Voor de genoemde doelgroepen zal zowel het bezoek aan de educatieve attractie als aan de Vismigratierivier interessant moeten zijn. Overigens zal er behalve toeristisch bezoek ook zakelijk bezoek op het Beleefcentrum af komen. Bijvoorbeeld symposia over vistrek en ecologie in de Waddenzee en IJsselmeer kunnen prima plaatsvinden in het nieuwe gebouw.

## Doelgroep Uitbundig geel



**UITBUNDIG GEEL**  
24,8%

- Sociaal contact
- Feesten / partyen
- Met gezin, familie, vrienden op pad
- Tijd voor vrienden
- Zon, zee, strand
- Gezelligheid, vermaak
- Voor iedereen wat te doen, veel activiteit



Joviaal  
energiek  
Spontaan vlot  
genieten van het leven enthousiast  
vriendschap vrolijk



## Doelgroep Ingetogen Aqua



**INGETOGEN AQUA**  
14,9%

- Genieten van cultuur, stedentrips
- Wandelen en fietsvakanties
- Gevoel voor vrijheid
- Vakantie in eigen land, vertrouwde omgeving
- Inzichten en inspiratie opdoen
- Privacy, de anonimiteit opzoeken
- Helemaal tot rust komen, rustige plekken opzoeken
- Back to basic
- Lekker buiten in de natuur zijn



solidariteit  
respect  
bedachtzaam behulpzaam  
social harmonie evenwichtig  
sociale verbondenheid  
geïnteresseerd in anderen  
zachtaardig



## Interesse van marktpartijen en wijze van contractering

Een belangrijk onderdeel van het Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk is het nieuw te ontwikkelen gebouw met educatieve attractie en horeca. De exploitatie hiervan is geen overheidstaak en om die reden wordt daarvoor een marktpartij gezocht. De overheden beperken zich tot het beschikbaar stellen van gebouw en buitenruimte, maar de invulling en exploitatie hiervan is voor rekening en risico van een marktpartij die een langjarig contract aangaat voor de huur van het nog te ontwikkelen gebouw, directe omliggende buitenruimte en horecaterras.

Sinds de marktconsultatie in 2013 is met diverse marktpartijen gesproken over de mogelijke exploitatie van het Beleefcentrum. Inmiddels is er door meer dan vijf partijen aangegeven interesse te hebben in een exploitatie van 5 jaar of langer van het gebouw met educatieve attractie en horeca. De marktpartijen zijn onderling sterk verschillend met accenten op een educatieve attractie in de vorm van een innovatieve experience, het beleven van levende dieren, het benutten van het unieke uitzicht en een totaalconcept met horeca.

Om zorgvuldig te werk te gaan voor wat betreft contractering met marktpartijen is advies ingewonnen voor wat betreft Europese regelgeving, de wet Markt en Overheid en algemeen Aanbestedingsrecht. Mede op basis van dit advies is gekozen voor de volgende gefaseerde aanpak

| Fase                                                | Planning             |
|-----------------------------------------------------|----------------------|
| 1a preselectiefase exploitant                       | Start mei 2015       |
| 1b selectiefase exploitant                          | Start juli 2015      |
| 1c conceptuitwerking financieel ruimtelijk          | Start oktober 2015   |
|                                                     |                      |
| <b>Go – No Go overheidsbestuur</b>                  | <b>Februari 2016</b> |
|                                                     |                      |
| 2 UAV GC aanbesteding ontwerp en bouw               | Start begin 2016     |
|                                                     |                      |
| 3 Ontwerp gebouw, inrichting en buitenruimte        | 2016                 |
|                                                     |                      |
| 4 Bouwwerkzaamheden                                 | 2017                 |
|                                                     |                      |
| 5 Opening gebouw met educatieve attractie en horeca | 2018                 |

Het resultaat van fase 1b is een intentieovereenkomst met één exploitant. Het resultaat van fase 1c is een concept exploitatieovereenkomst te ondertekenen nadat zowel de exploitant als het overheidsbestuur een Go heeft gegeven.

Penvoerder en opdrachtgever voor de aanbesteding is de provincie Fryslân. Na de selectie van één marktpartij als exploitant en de conceptuitwerking financieel en ruimtelijk ontstaat er een definitief beeld van de voorwaarden waaronder de exploitatie haalbaar is. Na afronding van fase 1c is daarom een Go – No Go moment ingebouwd voor het overheidsbestuur, in dit geval in ieder geval het college van GS van de provincie Fryslân. Naast een haalbare exploitatie zijn daarop eveneens van invloed het verkrijgen van middelen uit het Waddenfonds en van de gemeente Súdwest Fryslân.

Er is dus bewust voor gekozen eerst een contract aan te gaan met de toekomstige exploitant, waarschijnlijk voor de duur van 5 jaar met zicht op verlenging. Dit om te voorkomen dat er op Kornwerderzand iets gebouwd wordt waarvan later blijkt dat dit niet exploiteerbaar is.

De uiteindelijk te kiezen exploitant levert vervolgens in het traject van ontwerp, realisatie en oplevering inbreng op het gewenste eindresultaat. De overheid, in dit geval de provincie Fryslân en de gemeente Súdwest Fryslân, bewaakt daarbij de continuïteit door er op te letten dat het uiteindelijke gebouw met educatieve attractie, horeca en buitenruimte ook voor potentiële nieuwe exploitanten in de toekomst interessant blijft.

Het nieuwe gebouw als onderdeel van het Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk zal van strategische waarde zijn voor de toekomst aangezien het hier de poort naar Fryslân betreft. Niet alleen tijdens KH2018 kan dit gebouw de functie van visitekaartje voor toeristisch Fryslân vervullen maar ook in de periode daarna, waardoor een bepaald kwaliteitsniveau gegarandeerd zal moeten blijven. Er is een Masterplan Beeldkwaliteit voor De Afsluitdijk, een ruimtelijk beleidskader Grutsk van de provincie Fryslân en het ruimtelijke beleidskader van de gemeente Súdwest Fryslân.

Gezien het publieke belang van het Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk is het voornemen het op Kornwerderzand te realiseren gebouw na realisatie in eigendom te nemen als regionale overheid en dit te verhuren aan de exploitant voor een vooraf vastgestelde periode van 5 jaar met zicht op verlenging. De ondergrond blijft daarbij overigens in eigendom bij het Rijk. Inmiddels heeft het Rijk aan de provincie Fryslân toegezegd de ondergrond beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van het gebouw in het kader van Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk.

Voor gebruik van het gebouw rekent de overheid een marktconforme huur aan de toekomstige exploitant. De op te brengen huuropbrengst zal onderdeel uitmaken van de business case zoals die in het aanbestedingstraject aan marktpartijen wordt gevraagd en vormt daarmee tevens een wegingscriterium tussen de verschillende inschrijvers. Met deze inkomsten kan de overheid vervolgens kosten dekken voor onderhoud van het gebouw in de eerste vijf jaar, maar ook voor het laten verrichten van educatieve of promotionele diensten ten behoeve van toerisme in Fryslân of bijvoorbeeld KH2018.

De toekomstige exploitant kan daarnaast overigens ook, tegen betaling, educatieve modules aanbieden aan het projectbureau van Rijkswaterstaat gedurende de werkzaamheden aan de dijk in de periode 2018 – 2023. Ditzelfde geldt ook voor eventuele extra ondersteuning bij evenementen of excursies en educatieve activiteiten in relatie tot de Vismigratierivier of Unesco Werelderfgoed Waddenzee.

Het inhoudelijke concept van de toekomstige exploitant is nog niet bepaald, maar het ligt voor de hand dat dit een combinatie wordt van commercieel te exploiteren onderdelen (horeca, educatieve attracties etc) en met bijdragen van overheden te verzorgen modules (excursies, tentoonstellingen etc). Een voorbeeld van een commercieel te exploiteren educatieve attractie is een 4d film-experience over De Afsluitdijk. Een voorbeeld van een voor overheden te verzorgen module is een begeleide excursie naar de [Vismigratierivier](#) met uitleg over vissoorten. Met andere woorden: daar waar overheden en maatschappelijke organisaties hun boodschap onder willen brengen bij de

exploitant van de educatieve attractie zal daar een vergoeding tegenover moeten staan. Wanneer een onderdeel van de educatieve attractie door de exploitant zelf ontwikkeld wordt zal de bezoeker daar voor moeten betalen. Maar ook samenwerking met het bedrijfsleven ligt daarbij voor de hand. Eén van de redenen waarom er een grote sluis bij Kornwerderzand wordt gerealiseerd is om deze geschikt te maken voor de superjachten die gebouwd worden door jachtwerven langs de IJsselmeerkust waaronder bij [Feadship](#) te Makkum. Het spreekt voor zich dat er allerlei hybride varianten denkbaar zijn, waarbij bijvoorbeeld een kleine vergoeding wordt gevraagd voor een excursie naar de Vismigratierivier en dat de onrendabele top daarbij door overheden en maatschappelijke organisaties wordt betaald.



Afbeelding: Hans Westerink

### 3. Financiën

Hieronder volgt een concept begroting, welke nog nader moet worden uitgewerkt in samenwerking met de diverse projectpartners en -financiers, waaronder provincie Fryslân, gemeente Súdwest Fryslân, Waddenfonds, Waddenvereniging (NPL), Rijkswaterstaat en exploitant. De middelen van NPL zijn toegekend, de middelen van provincie Fryslân gereserveerd om beschikbaar te stellen na een GO en voor de bijdragen vanuit Waddenfonds en gemeente Súdwest Fryslân lopen op dit moment aanvragen in voorbereiding.

| Onderdeel                                                              | Raming                  | Dekking                                               | Raming                                   |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| IC gebouw ca. 1000 m2                                                  | € 2.500.000             | Provincie Fryslân<br>Wurkje foar Fryslân              | Tot max € 3.000.000<br>en 50% van totaal |
| P-plaats en buitenruimte                                               | € 1.000.000             | Provincie Fryslân<br>REP middelen                     | € 1.150.000                              |
| Inrichting en expositie publiek                                        | € 500.000               | Waddenfonds<br>Tender zomer 2015                      | € 2.100.000                              |
| Observatorium Vismigratierivier,<br>deel gebouw en buitenruimte        | € 800.000               | Nationale Postcode<br>Loterij (NLP) geld<br>(privaat) | € 1.500.000                              |
| Observatorium Vismigratierivier,<br>deel ter plaatse Vismigratierivier | € 700.000               | Gemeente SWF<br>Toeristisch programma                 | € 500.000                                |
| Private deel inrichting horeca en<br>educatieve attractie              | € 500.000 - € 1mln      | Exploitant (privaat)                                  | € 500.000 - € 1mln                       |
| RWS deel Beleefcentrum (optie)                                         | € 0 - € 500.000         | RWS (optie)                                           | € 0 - € 500.000                          |
| Vluchthaven, ferry en bruine vloot                                     | € 1.000.000             |                                                       |                                          |
| Fietspad Waddenzee KWZ-Zurich                                          | € 1.500.000             | Gemeente SWF<br>Voor fietspad                         | € 250.000                                |
| Aanpassen ontsluiting auto's                                           | € 300.000               |                                                       |                                          |
| Opwaarderen strand IJsselmeer                                          | € 200.000               |                                                       |                                          |
| Rondje Kornwerderzand                                                  | pm                      |                                                       |                                          |
| <b>Fase 2 Kazemattenmuseum</b>                                         | pm                      |                                                       |                                          |
| <b>Totaal</b>                                                          | <b>€ 9 tot € 10 mln</b> |                                                       | <b>€ 9 tot € 10 mln</b>                  |

De kosten voor het gebouw zijn met € 2.500.000,- voor 1000 m2 bewust hoog ingezet. Met een dergelijke vierkante meterprijs is een kwalitatief hoogwaardig gebouw te realiseren, passend bij de icoon- en poortfunctie van De Afsluitdijk.

Het gebouw zal uiteindelijk worden verhuurd aan een exploitant door middel van een huur- of concessieovereenkomst. De huurinkomsten zullen worden beheerd door de provincie Fryslân of gemeente Súdwest Fryslân en kunnen worden ingezet voor onderhoud, verzekeringen en nader te bepalen toeristische doelen of informatievoorziening. De exploitant kan daarbij modules aanbieden aan verschillende overheden. Bijvoorbeeld Rijkswaterstaat kan een module financieren t.b.v.

voorlichting over de Rijkswerkzaamheden. Daarnaast zal de toekomstige huurder investeringen in betaalde voorzieningen als horeca en (betaalde) educatieve attracties zelf moeten financieren. Voordat er iets wordt gebouwd, zal er dan ook sprake moeten zijn van een sluitende business case waarbij het risico voor een sluitende exploitatie ook bij de private partij ligt. Door bijdragen van overheden in de realisatie van het Beleefcentrum moet dit mogelijk zijn.

Met vereende krachten wordt het mogelijk op de Nieuwe Afsluitdijk op Kornwerderzand een uniek project te realiseren wat in voorjaar 2018 geopend kan worden als start van het jaar dat Leeuwarden en Fryslân Culturele Hoofdstad van Europa is (KH2018). Bovendien is in 2018 ook de start van de werkzaamheden ten behoeve van de Rijksopgave voor waterveiligheid van De Nieuwe Afsluitdijk in 2018.

Een gedetailleerde begroting is op dit moment nog niet te maken, aangezien deze mede zal afhangen van de te selecteren exploitant en het inhoudelijk uit te werken concept van deze partij. Begin 2016 zal een go – no go moment zijn voor het al dan niet aanbesteding van het gebouw in een UAV-GC contract. Op dat moment is namelijk het inhoudelijke concept voor de educatieve attractie uitgewerkt en is meer duidelijk over bijdragen van derden waaronder het Waddenfonds.

Mocht dit eventueel leiden tot een no-go besluit over de educatieve attractie dan heeft dit drie mogelijke consequenties:

- a. Het gebouw met educatieve attractie en horeca kan niet in 2018 worden geopend, maar eventueel wel later;
- b. Als het gebouw met educatieve attractie geheel niet wordt gerealiseerd kan alsnog wel de recreatieve ontsluiting van Kornwerderzand worden verbeterd naar Kazemattenmuseum, Vismigratierivier en andere nieuwe bezienswaardigheden;
- c. Geen van de onderdelen uit Beleefcentrum De Nieuwe Afsluitdijk wordt gerealiseerd.

Als het gebouw met educatieve attractie en horeca niet of later wordt gerealiseerd is de voorbereiding voor de buitenruimte van het Beleefcentrum en het observatorium niet vergeefs geweest. Deze onderdelen zullen naar verwachting ook doorgaan als de overheid er niet uitkomt met een exploitant voor het nieuwe gebouw. Scenario c is daarmee niet waarschijnlijk. En dankzij de gekozen werkvolgorde wordt er pas een gebouw ontwikkeld als ook de exploitatie voor de komende vijf jaar met zicht op verlenging rond is. Risico's voor betrokken overheden worden hiermee enigszins beperkt.



## 4. Vergunningen en Procedures

Voor realisatie van het project is een bestemmingswijziging nodig. Bovendien zal er een toets moeten plaatsvinden naar mogelijke effecten op de naastgelegen N2000 gebieden.

De aspecten waarvoor een quick scan omgevingsaspecten in combinatie met Ruimtelijke Onderbouwing moet worden uitgevoerd, betreffen:

1. Milieuzonering: nog nader onderzoeken i.v.m. vergunning of meldingsplichtig bedrijf ook in verband met afstand tot de woningen;
2. Wegverkeerslawaai: de A7 heeft zones voor weg verkeerslawaa. De locatie ligt niet in de bebouwde kom van Kornwerderzand. Er moet nog uitgezocht worden waar de zone precies ligt. En of er akoestisch onderzoek nodig is;
3. Externe veiligheid: er moet nog uitgezocht worden of een beleefcentrum een kwetsbaar object is of niet. De A7 is een route voor vervoer gevaarlijke stoffen. Dus je krijgt te maken met groepsrisico en de verantwoording ervan waarom je meer mensen in het gebied zou laten. Dit is vooral een argumentatie en een berekening. Het gaat er om in welk mate mensen zelfredzaam zijn etc;
4. Luchtkwaliteit: hierover zal nog meer moeten worden gezegd, ivm de toename van verkeer in relatie tot fijn stof;
5. Water: er dient een watertoets te worden gedaan, maar hiervoor is een nadere uitwerking van het plan nodig. Wat voor gebouw komt er, verharding etc;
6. Ecologie: dit is een van de belangrijkste onderdelen, hiervoor dient een voortoets te worden gedaan;
7. Plan Mer: er moet nog uitgezocht worden of een Plan Mer nodig is voor de gehele procedure.

Hiermee is in 2015 gestart in samenwerking met de gemeente Súdwest Fryslân.

In verband met overige planvorming voor De Nieuwe Afsluitdijk is er overigens al het nodige omgevingsonderzoek uitgevoerd, onder andere in relatie tot de dijkversterking en de Vismigratierivier. Desondanks zijn er extra aandachtspunten, waaronder de cumulatieve effecten op het Natura 2000 gebied aan weerszijden van de Afsluitdijk.



## 5. Planning

| Planning aanbesteding en uitvoering traditionele model in combinatie met UAV GC ontwerp en realisatie gebouw |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                              | 2014                 | 2015                 |                      |                      |                      | 2016                 |                      |                      |                      | 2017                 |                      |                      |                      | 2018                 |                      |                      |                      |
|                                                                                                              | 4 <sup>e</sup><br>kw | 1 <sup>e</sup><br>kw | 2 <sup>e</sup><br>kw | 3 <sup>e</sup><br>kw | 4 <sup>e</sup><br>kw | 1 <sup>e</sup><br>kw | 2 <sup>e</sup><br>kw | 3 <sup>e</sup><br>kw | 4 <sup>e</sup><br>kw | 1 <sup>e</sup><br>kw | 2 <sup>e</sup><br>kw | 3 <sup>e</sup><br>kw | 4 <sup>e</sup><br>kw | 1 <sup>e</sup><br>kw | 2 <sup>e</sup><br>kw | 3 <sup>e</sup><br>kw | 4 <sup>e</sup><br>kw |
| Ruimt. Onderbouw.                                                                                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Opstalrecht Pr Frsl                                                                                          |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 1a preselectie expl.                                                                                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 1b selectie expl.                                                                                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 1c haalbaarh exp                                                                                             |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Go – No Go bestuur                                                                                           |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 2 Start UAV GC                                                                                               |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Bestemmingsplan                                                                                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 3 Ontwerp IC                                                                                                 |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Vergunningen                                                                                                 |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 4 Realisatie IC                                                                                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 5 Opening                                                                                                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |

Het jaar 2015 staat in het teken van enerzijds zakelijke afspraken rondom financiering en exploitatie en anderzijds in het teken van de conceptuitwerking voor het Beleefcentrum Kornwerderzand. Via een getrapte selectie van de exploitant is deze partij najaar 2015 bekend met uitzicht op een vijfjarig huurcontract voor het gebouw in de periode 2018 – 2023. In deze periode zijn de werkzaamheden aan De Nieuwe Afsluitdijk in volle gang, zowel voor de Vismigratierivier als voor de Waterveiligheid. Naar verwachting levert dit een stroom aan geïnteresseerde kijkers op, zowel zakelijk als toeristisch. Het inhoudelijke concept kan dan ook in deze periode worden uitgebouwd tot iets wat ook na 2023 kan rekenen op een bezoekersstroom van meer dan 70.000 bezoekers per jaar. De volgorde: eerst exploitant en dan pas ontwerp is bewust gekozen. Een gezonde exploitatie is niet het sluitstuk, maar de basis. Door ontwerp en realisatie aan elkaar te koppelen middels UAV-GC wordt vervolgens innovativiteit in de bouwkolom beloond, maar wel met toekomstige exploitatie als middelpunt. Het gebouw blijft eigendom van de provincie Fryslân of gemeente Súdwest Fryslân, waardoor kwaliteit van deze toegangspoort ook voor langere termijn gewaarborgd blijft met als functie versterking van werkgelegenheid en toerisme in de eigen provincie.

## Bijlage 1 Overzichtskaart toeristisch-recreatieve Ambities De Nieuwe Afsluitdijk

