

PROJECTOPDRACHT

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&W
Coördinerende projectwethouder:
Martijn van den Heuvel

Project: Horeca Kasteelpark Nijenborgh

Versie: Concept
Datum: 12-04-2023

Ambtelijk opdrachtgever:
Selma van Mensvoort

Projectmanager:
Gaby Jansen

Aanleiding: Huidige situatie en uitgangspositie

Het Kasteelpark Nijenborgh (voormalig Stadspark) Weert heeft de afgelopen periode een flinke opwaardering doorgemaakt. Daarnaast is de Middeleeuwse geschiedenis van Weert nader onderzocht en deels blootgelegd.

Er zijn diverse doelstellingen gerealiseerd in het Kasteelpark:

- uitgebreid archeologisch onderzoek naar de Middeleeuwse geschiedenis van Weert;
- stimuleren van het recreatief verblijf en meer sociale controle in het park;
- toevoegen van groen in het kader van klimaatadaptatie en hittestress.

Om het verblijf verder te versterken is in het bestemmingsplan 'Stadspark' de mogelijkheid opgenomen om, middels een afwijking binnen de bestemming 'Groen', bebouwing toe te voegen met de functie daghoreca (horeca inclusief alcohol met openingstijden gelijk aan de winkels). De meest geschikte locatie hiervoor is nabij de vlonder in het Kasteelpark.

Diverse partijen hebben interesse getoond in een vorm van horeca in het park. Nu het Kasteelpark vrijwel gereed is en corona voorbij lijkt, is het een logische stap om de vestiging van een horecagelegenheid op te pakken.

Vanuit het 'Didam-arrest' mogen overheden niet langer vastgoed en bouwgrond exclusief aan één partij aanbieden. Daarom dient een zorgvuldig proces doorlopen te worden om de ontwikkeling van deze daghoreca te gunnen. De insteek is om middels een openbare uitvraag geïnteresseerde horecaondernemers een ontwerpschets, aanpak exploitatie en uitwerking ambities te laten indienen. Hierbij is het uitgangspunt dat de ondernemers zelf het gebouw (inclusief een (openbaar toegankelijke) toiletvoorziening) realiseren op gemeentegrond, welke gekoppeld is aan een maximale duur. Ook een terras is mogelijk. Hiervan wordt de oppervlakte door de gemeente vastgelegd.

Maatschappelijk Effect:

Dit voorstel geeft invulling aan de waarden 'Goed wonen voor elke doelgroep', 'Iedereen doet mee' en 'Groen inzetten in al zijn kwaliteiten' uit de strategische visie.

Het maatschappelijk effect is het verlengen van de verblijfsduur van bezoekers aan het Kasteelpark Nijenborgh en een positief effect op de sociale controle.

Doel:

Faciliteren van daghoreca in het Kasteelpark Nijenborgh en daarmee de verblijfsduur verlengen.

Projectresultaat:

Vestiging van daghoreca in Kasteelpark Nijenborgh.

Projectbeheersing: Randvoorwaarden t.a.v. beheers aspecten GROTICK*Geld:*

De inzet van financiële middelen bestaat uit:

- communicatiekosten (publiciteit rondom uitvraag). Dit betreft bijvoorbeeld plaatsing op website gemeente Weert, Gemeenteblad, persbericht, plaatsing in regionale magazines en websites, kosten circa € 2.000,-;
- mogelijke vergoedingen aan inschrijvers voor de te maken ontwerpkosten. Vijf maal € 500,-, totaal circa € 2.500,-;
- inzet van externe betrokkenen, zoals de externe ontwerper van de inrichting van het Kasteelpark (Nohnik) en een jurist. € 3.000,-;
- opstellen en controleren overeenkomst vestigen zakelijk recht/erfpacht € 3.000,-
- overige ambtelijke kosten, waaronder o.a. de kosten van de projectleiding € 4.500,-.

Totaal circa € 15.000,-

Deze kosten worden gedekt uit het budget Economische Structuurversterking voor het bedrag van € 7.500,- (grootboeknummer 53101, categorie 43871, specificatie 0) en het budget Kosten onderhoud bestemmingsplannen/visies (grootboeknummer 58101, categorie 43800) voor het bedrag van € 7.500,-.

Risico's:

Zie volgend tekstvak.

Organisatie:

Projectteam:

- projectmanager
- projectassistente
- juridisch concernadviseur
- beleidsadviseur Ruimtelijk beleid
- beleidsadviseur monumenten en architectuur
- senior Beleidsadviseur Economie
- bedrijvencontactfunctionaris
- medewerker vastgoed
- inkoopadviseur
- vergunningverlener bijzondere wetten
- casemanager wabo / vergunningverlener bouwen
- vergunningverlener APV / bijzondere wetten
- projectleider Openbaar Gebied

Extern: ontwerper Nohnik, jurist.

Het projectteam zal vier-wekelijks bij elkaar komen om de voortgang te bespreken.

Beoordelingscommissie:

De leden van de beoordelingscommissie zijn nog niet bekend, het is waarschijnlijk dat de externe ontwerper hier ook een rol gaat spelen. Wie er zitting neemt in deze commissie wordt door het projectteam in overleg met de portefeuillehouder bepaald.

Tijd:

- Besluitvorming college over projectopdracht: april 2023.
- Uitwerking selectiecriteria en samenstellen beoordelingscommissie: mei 2023.

- Overleg Koninklijke Horeca Nederland: mei 2023.
- Toets uitvraag: juni 2023. Er wordt gekeken naar de procedure én de haalbaarheid van de uitvraag.
- Vaststellen beoordeling door college: juli 2023.
- Definitieve publicatie en start uitvraag: juli 2023.

De openbare uitvraag duurt ongeveer 6 maanden, waarna de geselecteerde partij kan starten met de voorbereiding en uitvoering.

Informatie:

De raad wordt geïnformeerd over de projectopdracht en op de hoogte gehouden via de tweejaarlijkse voortgangsrapportages voor projecten.

Ontwikkelingen worden tijdens het PFO met de bestuurlijk opdrachtgever besproken.

Communicatie & Participatie:

De gemeente is primair verantwoordelijk voor de inrichting en het voeren van communicatie en het verstrekken van informatie. Deze communicatie bestaat voornamelijk uit het publiceren van de uitvraag inclusief alle stukken op diverse websites (nog onderzoeken welke precies). Het is zeer wezenlijk dat de publicatie openbaar is en in ieder geval in het Gemeenteblad wordt gepubliceerd. Het verstrekken van aanvullende informatie dient centraal aangestuurd te worden, zodat iedere geïnteresseerde ondernemer dezelfde informatie krijgt.

Communicatie over de vergunningverlening vindt op de reguliere wijze plaats. Als onderdeel van de procedure vindt afstemming met Koninklijke Horeca Nederland plaats.

Omwonenden worden geïnformeerd over de procedure.

Kwaliteit:

Bij de herinrichting zijn ondergrondse voorzieningen (water, riolering, elektriciteit) aangebracht. De locatie van het gebouw is globaal vastgelegd (omgeving vlonder). Het gebouw mag vanuit het bestemmingsplan een oppervlakte hebben van max. 25 m², maar zal vanuit de regelgeving voor de horeca minimaal 35 m² moeten zijn (dit is exclusief sanitaire voorzieningen). Middels een tijdelijke vergunning kan deze grotere oppervlakte vergund worden. Indien gewenst kunnen vervolgens de functies Horeca en het gebouw in het Omgevingsplan permanent geregeld worden.

Het op te richten gebouw dient te passen binnen het nieuwe Kasteelpark. Er wordt een notitie opgesteld met de beeldkwaliteitsprincipes. Deze zal als belangrijk toetsingscriterium functioneren. Het gebruik van duurzame materialen en een energiezuinige exploitatie zullen nadrukkelijk als randvoorwaarde worden meegenomen in de uitvraag/criteria.

Het advies is verder om bij de voorwaarden bij de uitvraag de verplichting tot het realiseren van een toilet op te nemen. Dit toilet dient (tegen betaling) openbaar toegankelijk te zijn. Realisatie van het gebouw zal tot gevolg hebben dat het areaal openbaar gebied iets afneemt.

Er gelden nadere regels voor het grondgebruik ('Didam'-arrest), waardoor een zorgvuldige, openbare uitvraag noodzakelijk is. Als onderdeel van het project worden selectiecriteria opgesteld, deze gaan bijvoorbeeld over:

- uitstraling gebouw;
- exploitatievoorstel / openingstijden en – seizoen;
- inrichting terras;
- voorkeur lokale ondernemer (indien mogelijk).

Daarnaast kent het project de volgende uitgangspunten:

- kosten realiseren gebouw zijn voor rekening van de exploitant;
- ondergrond blijft eigendom van de gemeente;

- (tijdelijke) paviljoenachtige voorziening;
- met kleinschalig terras;
- uitsluitend daghoreca, openingstijden conform winkelopeningstijden;
- zwak alcoholische dranken zijn toegestaan;
- locatie op schootveld in omgeving vlonder/voorhofbrug;
- oppervlakte gebouw max. 25 m2 conform bestemmingsplan, echter de minimale grootte vanuit de horecawetgeving (met alcohol) is 35 m2. Hierbij dient nog een oppervlakte te komen voor de toiletvoorziening.

Risico's*

Bij dit project zijn een aantal risico's te benoemen. Hierbij kan gedacht worden aan:

- lagere animo bij potentiële ondernemers vanwege hoge investeringskosten, energieprijzen, bouwkosten, moeilijke inschatting slagen exploitatie en personeelstekort. Om dit risico te beperken wordt de haalbaarheid van de uitvraag getoetst voordat de procedure start;
- bezwaren van omliggende horecabedrijven (ijssalon Biest, cafés Oelemarkt) of horecabedrijven in het centrum.

Participatie

N.v.t.

Projectafbakening: Relatie met andere projecten en plannen

Er ligt een relatie met de realisatie van het Kasteelpark, het vigerende bestemmingsplan Stadspark, het op te stellen Programma voor de binnenstad en de realisatie van een zelfreinigend openbaar toilet in het centrum.

Overige randvoorwaarden**Besluit College B&W**