

Afdeling	: RE&V - Algemeen	B&W-voorstel: DJ-2768308
Naam opsteller voorstel	: Jeroen Wilms j.wilms@weert.nl, 0495 - 575 434	Zaaknummer: 1742707
Portefeuillehouder	: M.J. (Martijn) van den Heuvel Msc.	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Gunning en principetoestemming voor een horecaondernemer in Kasteelpark Nijenborgh.

Voorstel

1. In te stemmen met het voornemen tot het verpachten van gemeentelijk areaal in het Kasteelpark Nijenborgh aan Den Gulden Horne (Ambiance Events);
2. In te stemmen met het starten van overleg met Den Gulden Horne (Ambiance Events), om te komen tot een pachtovereenkomst;
3. In principe in te stemmen met het realiseren van een horecagebouw in het Kasteelpark Nijenborgh door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) voor de duur van maximaal 15 jaar.

Inleiding

Op 8 oktober 2024 heeft uw college ingestemd met de uitvraag voor het vinden van een horecaondernemer die een horecagelegenheid in het Kasteelpark Weert wil realiseren. Geïnteresseerde horecaondernemers hebben door middel van deze openbare procedure de mogelijkheid gekregen om hun idee in te dienen.

De winnende inzending ontvangt een principetoestemming voor de realisatie van de horecavoorziening. Ook kan de winnende inzending met de gemeente in overleg treden om te komen tot een pachtovereenkomst voor de gronden waarop de horecavoorziening wordt gerealiseerd. Doordat er voor het vinden van een horecaondernemer een openbare gunningsprocedure is doorlopen, wordt er voldaan aan het Didam-arrest voor het verpachten van gronden in eigendom van de gemeente.

Om de winnende ondernemer te kunnen selecteren, zijn er aan de voorkant een aantal indieningsvereisten en gunningscriteria vastgesteld en opgenomen in de uitvraag. Conform planning konden geïnteresseerde ondernemers tot uiterlijk 12 december 2024 hun inzending aanleveren.

Er zijn uiteindelijk drie inzendingen ontvangen. Alle inzendingen zijn door de bij de uitvraag aangestelde selectiecommissie beoordeeld.

In de eerste beoordelingsronde zijn de inzendingen beoordeeld aan de hand van de indieningsvereisten. Alleen de inschrijving 'Den Gulden Horne' (bijlagen 1 en 2) voldeed aan de indieningsvereisten en is vervolgens beoordeeld op basis van de gunningscriteria. De overige twee inzendingen zijn conform procedure buiten behandeling gesteld.

In te vullen door het B&W secretariaat:

☐ Akkoord
☒ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 25-02-2025

☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer:

12

De secretaris

Alle inzendingen zijn door middel van een brief geïnformeerd over het beoordelingsresultaat en de inzending. 'Den Gulden Horne' is uitgenodigd om een presentatie te verzorgen tijdens de tweede beoordelingsronde. De presentatie heeft op 16 januari 2025 plaatsgevonden en daarmee is de procedure doorlopen.

In dit voorstel wordt het college gevraagd om in te stemmen met het voornemen tot verpachten van een gedeelte van het Kasteelpark, het starten met overleg om te komen tot een erfpachtovereenkomst en het realiseren van de horecagelegenheid 'Den Gulden Horne' door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Doel(en)

Het faciliteren van een horecagelegenheid met daghoreca in het Kasteelpark Nijenborgh en daarmee de verblijfsduur en de verblijfskwaliteit in het Kasteelpark te verlengen.

Resultaten

De vestiging van een horecagelegenheid met daghoreca in het Kasteelpark Nijenborgh.

Activiteiten

Het doorlopen van de procedure voor het vinden van een ondernemer die een horecavoorziening in het Kasteel gaat realiseren en exploiteren.

Argumenten

1.1 Overheden mogen gelet op het Didam arrest bouwgrond niet exclusief aan één partij aanbieden.

Er is een zorgvuldig proces doorlopen om de ontwikkeling van daghoreca te gunnen aan de winnende inzending. Door middel van een openbare uitvraag hebben geïnteresseerde horecaondernemers de mogelijkheid gekregen om een plan in te dienen.

1.2 Den Gulden Horne (Ambiance Events) heeft de winnende inzending gedaan.

De winnende inzending is door de selectiecommissie gecontroleerd en beoordeeld op ontvankelijkheid (indieningsvereisten).

1.3 Financiële haalbaarheid is een onderdeel van de indieningsvereisten.

Op basis van de ingediende stukken wordt het concept financieel haalbaar geacht. De selectiecommissie concludeert dat de inzending voldoet aan de indieningsvereisten en deze is ontvankelijk verklaard.

1.4 De inzending is door de eerste en tweede beoordelingsronde gekomen

In totaal konden op basis van de gunningscriteria 50 punten worden behaald. De totaalscore van de inzending bedraagt na beoordeling 39 punten.

De selectiecommissie heeft haar waardering uitgesproken voor het enthousiasme en de zorgvuldigheid waarmee de inzending is gepresenteerd. De commissie is positief over de inzending. Aandachtspunten voor de verdere uitwerking zijn opgenomen in de antwoordbrief richting de ondernemer (bijlage 3).

2.1 Partijen moeten overleg voeren om te komen tot een pachtovereenkomst.

Voor de realisatie van de horecagelegenheid wordt er met de winnende ondernemer een pachtovereenkomst voor de duur van maximaal 15 jaar afgesloten. Deze voorwaarde staat in de uitvraag en in de daarbij horende randvoorwaarden vermeld.

De ondernemer heeft verklaard dat hij hiervan kennis heeft genomen en dat hij akkoord is met de in de uitvraag opgenomen procedures, criteria, randvoorwaarden en de algemene regels en voorbehouden.

3.1 Vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en planologisch oogpunt kan onder voorwaarden medewerking worden verleend aan de ontwikkeling.

De winnende inzending Den Gulden Horne voorziet in een horecagelegenheid van ongeveer 42m².

De inzending is door de selectiecommissie beoordeeld en het plan is nog niet geheel in overeenstemming met het beeldkwaliteitskader bevonden. De selectiecommissie stelt daarom de voorwaarde dat een uitgewerkt plan ter goedkeuring aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) wordt voorgelegd. De belangen van het Kasteelpark in het kader van beeldkwaliteit worden in de verdere uitwerking hiermee voldoende behartigd.

3.2 De ondernemer heeft zich met de inzending geconformeerd aan de randvoorwaarden en gunningscriteria die in de uitvraag zijn gesteld

Met de inzending, gunningscriteria en randvoorwaarden van de uitvraag is voldoende basis gelegd voor verdere uitwerking van het plan.

3.3 Er is sprake van een buitenplanse omgevingsactiviteit (Bopa).

De omgevingsvergunning zal in tijd worden begrensd voor de duur van maximaal 15 jaar. Dit sluit aan bij de voorwaarden in de uitvraag en bij de maximale wettelijke periode voor het toestaan van tijdelijke bouwwerken.

3.4 De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat, wordt er een termijn van 12 maanden aan verbonden. De termijnstelling dwingt de ondernemer tevens tot het tijdig uitwerken van het winnende concept.

Kanttekeningen en risico's

Het project kent een aantal risico's:

- Mogelijke bezwaren van andere horecabedrijven.
- Mogelijke bezwaren van direct omwonenden.
- De gunning en principetoestemming geven geen garantie tot realisatie van het winnende concept en is afhankelijk van de verdere uitwerking door de ondernemer.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

De kosten voor de realisatie zijn voor rekening en risico van de ondernemer.

Juridische gevolgen

In de uitvraag is de juridische procedure uiteengezet. Indien een van de inschrijvers het niet met de voorlopige gunning eens is, kan die inschrijving bezwaar aantekenen bij de rechtbank Limburg.

Ook heeft de winnende inzending een bibob-onderzoek met positief resultaat doorlopen. Voor het aanvragen van de exploitatievergunning zal een nieuw onderzoek conform de gangbare procedure bij deze vergunning plaatsvinden.

Overleg gevoerd met

Intern:

Afdelingshoofd Ruimte, Economie & Vastgoed – Selma van Mensvoort
Beleidsadviseur afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed – Marian Arts
Senior Beleidsadviseur Economie – Pierre Heuts
Juridisch concernadviseur – Leon Heesen
Beleidsadviseur Monumenten en Architectuur – Lisanne Kegel
Juridisch adviseur Vastgoed – Nina Adzic

Casemanager Omgevingsrecht – Paul Corpelijn
Stedenbouwkundige – Paul Cuppen
Vergunningverlener APV/bijzondere wetten – Marja van Rijt-Kloosterman
Senior vergunningverlener APV/bijzondere wetten – Lianne Verschuuren
Bedrijvencontactfunctionaris – Marcel Timmermans
Inkoopadviseur – Mat Jacobs
Projectengineer Openbaar gebied – Niels Kessels
Projectengineer Openbaar gebied – Robin Schatsbergen
Business controller – Mia Aerdts
Communicatieadviseur – Dirk Küsters
Bibob-coördinator – Paul van Wersch

Extern:

Polyfern Landscape Architects
Horeca advies Zuid

Participatie

Participatie over de realisatie van de horecavoorziening is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) en dient door de horecaondernemer vormgegeven te worden.

Communicatie

Bij de uitvraag is de gemeente primair verantwoordelijk voor de inrichting, het voeren van communicatie en het verstrekken van informatie. Zo zal het besluit tot gunning bekend gemaakt worden via een speciaal ingerichte pagina op de gemeentelijke website (www.weert.nl/kasteelpark) en wordt een persbericht verspreid.

De winnende ondernemer ontvangt door middel van een brief het besluit tot gunning. Dit besluit is opgesteld in de vorm van een principetoestemming.

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

Verder wordt dit voorstel op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

De ondernemer ontvangt een principetoestemming en heeft na vaststelling van dit collegebesluit 12 maanden de tijd voor het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning en het behalen van de overige toestemming(en) voor het realiseren van de horecagelegenheid.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n)

1. Kasteelpark horeca inschrijving Den Gulden Horne
2. Kasteelpark horeca presentatie Den Gulden Horne
3. Gunning en principetoestemming horecagelegenheid Kasteelpark Nijenborgh
4. Persbericht