

Collegevergadering:	7 april 2026
Portefeuillehouder:	Jan Hoekzema
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Lars Ruiten
Status:	openbaar na (zie besluit)

Onderwerp: Gunning openbare inschrijving horecapaviljoen Overstad

Voorgesteld besluit

1. Inschrijver nr. 1 te selecteren voor de ontwikkeling en exploitatie van het horecapaviljoen aan het Ringersplein en met deze inschrijver een erfpachtovereenkomst aan te gaan;
2. Akkoord te gaan met de Raadsinformatiebrief en deze te versturen naar de Raad nadat de inschrijvende partijen zijn geïnformeerd;
3. Gelet op artikel 87, eerste lid, van de Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, onder b en/of c, van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op de ontwerpen van de inschrijvende partijen, de beoordeling en second opinion die ter inzage bij de griffe worden gelegd, omdat deze stukken informatie bevatten over financiële en economische belangen van de gemeente en/of concurrentiegevoelige gegevens;
4. Dit besluit openbaar te maken nadat beide inschrijvers geïnformeerd zijn over het genomen besluit.

Samenvatting

Op basis van de openbare selectie van een exploitant voor het horecapaviljoen aan het Ringersplein zijn twee inschrijvingen ingediend. De beoordelingscommissie heeft de plannen, voor zover deze voldeden aan de indieningsvereisten, beoordeeld op de onderdelen ruimtelijke ontwerp, horecaconcept, financiële onderbouwing en proces en ervaring. Beide plannen worden hierbij voorgelegd met het advies om inschrijving nr. 1 te selecteren voor de ontwikkeling van deze locatie.

Dit voorstel staat in relatie tot het coalitieakkoord

Argumenten

1. Eerder is besloten om via een openbare selectie een exploitant te selecteren die op deze locatie voor eigen rekening en risico een horecapaviljoen ontwikkelt, realiseert en exploiteert, dat past binnen de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden die zijn vastgelegd in de selectiebrochure. De doelstelling van deze selectieprocedure is om, naar het oordeel van de gemeente, een geschikte partij te selecteren die het meest recht doet aan onze uitvraag met een ruimtelijk passend plan. In totaal zijn er 2 inschrijvingen ingediend die beide zijn beoordeeld door de beoordelingscommissie. Er is één inschrijving deels te laat ontvangen waardoor een aantal stukken niet beoordeeld zijn en deze stukken daardoor buiten de beoordeling zijn gelaten; dit is conform de juridische spelregels bij een uitvraag. De beoordelingscommissie brengt advies uit aan het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders beslist over de selectie.
2. Het huidige gebouw aan het Ringersplein is destijds tijdelijk geplaatst als place making initiatief. Dat is geslaagd. Nu de nieuwbouw van Ringersfabriek is afgerond, het complex van BPD snel vordert en daarna de tweede fase van de herinrichting van het Ringersplein van start gaat is het ook tijd om een definitieve invulling te geven aan het horeca paviljoen.

De wensen, eisen en voorwaarden van de vakafdelingen zijn vastgelegd in het door het college vastgestelde Ruimtelijke Programma van Eisen welke vervolgens zijn verwerkt in een brochure, waarna deze op 18 december 2025 openbaar is gepubliceerd via Tendered.

Partijen hadden vervolgens tot 12 februari 12.00 uur de tijd voor het indienen van de digitale inschrijvingen. De ambtelijke beoordelingscommissie heeft beide plannen beoordeeld op ruimtelijke ontwerp, horecaconcept, financiële onderbouwing en als laatste proces en ervaring. Onderstaand is de beoordelingsmatrix toegevoegd. Omdat de canon voor het erfpacht vast ligt, is er geen financieel voorstel gedaan. Op die wijze konden we als gemeente, voor een plek als deze, juist de focus leggen op het ruimtelijk ontwerp.

Inschrijver nr.	Ruimtelijk ontwerp (50%)	Horecaconcept (20%)	Financiële onderbouwing (20%)	Proces en ervaring (10%)	Totaal	Positie
1	8,6	7,3	7,6	8	8,1	1
2	2,6	6	6,6	6,8	4,5	2

Omdat de resultaten van de beoordeling Ruimtelijk ontwerp zoveel verschillen van elkaar, is voor dit onderdeel een second opinion uitgevraagd aan het stedenbouwkundig bureau dat heeft gewerkt aan het Ontwikkelkader Overstad. Uit deze beoordeling kwam weliswaar een iets genuanceerdere conclusie, maar nog steeds een groot verschil.

Inschrijver nr.	Ruimtelijk ontwerp (50%)	Horecaconcept (20%)	Financiële onderbouwing (20%)	Proces en ervaring (10%)	Totaal	Positie
1	7,5	7,3	7,6	8	7,5	1
2	5,2	6	6,6	6,8	5,8	2

In deze tabel is de input van de second opinion verwerkt in de kolom ruimtelijk ontwerp, de overige kolommen zijn de score vanuit de gemeente om zo weer tot een vergelijkbaar eindscore te komen.

De wens van de gemeente is om hier, zoals in de brochure staat omschreven, een open en uitnodigend horeca paviljoen te realiseren dat ontspannen aansluit op de omliggende openbare ruimte en met de voeten in het Kanaal Park staat. Inschrijver 1 geeft hier op passende en gewenste wijze invulling aan, terwijl inschrijver 2 juist het tegenover gestelde beoogd. Een introverte, gesloten gebouw en dito binnenwereld die zich afschermt van de omgeving en het park.

Kanttekeningen en alternatieven

Alternatief is om de uitvraag niet te gunnen aan inschrijver 1. De inschrijving voldoet echter wel aan de gestelde eisen, wensen en voorwaarden. Het niet gunnen zou betekenen dat de gemeente opnieuw een uitvraag moet organiseren met andere eisen, wensen en voorwaarden. Ook dan is op voorhand niet te zeggen wat de uitkomst van de inschrijvers wordt.

Financiële aspecten

Dit besluit leidt niet tot een begrotingswijziging / budgetwijziging.

Vervolg en communicatie

Gesprekken met de inschrijvers over de uitslag vindt plaats op woensdag 8 april a.s.

Op diezelfde dag (na de gesprekken) wordt een RIB verstuurd naar de Raadsgriffie waarbij alle stukken onder geheimhouding ter inzage worden gelegd bij de griffie.

Bijlagen:

Raadsinformatiebrief openbare uitvraag horecapaviljoen april 2026

- Bijlage I Brochure openbare inschrijving (onder geheimhouding)
- Bijlage II Inschrijvingen horecapaviljoen (onder geheimhouding)
- Bijlage III Beoordeling selectiecommissie horecapaviljoen (onder geheimhouding)
- Bijlage IV second opinion stedenbouwkundige inpassing ontwerpen (onder geheimhouding)