

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Draaijer - de Vries, Marjan

Kenmerk

Z.22.368974 / D.24.1732060

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Vervolg Horeca De Heide

Onderwerp

Vervolgstap horeca recreatiegebied De Heide

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de uitkomsten van het onderzoek naar de wenselijkheid en haalbaarheid van horeca op De Heide.
2. Voor 2024 een budget van € 45.000 beschikbaar te stellen voor het initiëren van een prijsvraag ten einde een horecaondernemer te selecteren voor de realisatie en exploitatie van een horecagelegenheid in het recreatiegebied De Heide en dit dekken uit het begrotingsresultaat.
3. Voor 2025 een krediet van € 185.000 beschikbaar te stellen om de benodigde nutsvoorzieningen aan te leggen. De jaarlijkse kapitaallasten van € 9.000 voor een bedrag van € 3.000 te dekken binnen de rioolheffing en het restant te dekken uit de opbrengsten voor het beschikbaar stellen van de grond.

Inleiding

In december 2022 heeft uw raad ingestemd met het plan van aanpak voor het recreatiegebied De Heide. Eén van de onderdelen in dat plan van aanpak was een onderzoek naar de haalbaarheid, wenselijkheid en inpasbaarheid van een horecagelegenheid in het recreatiegebied. De andere onderdelen waren de fysieke maatregelen waar u in mei 2023 mee ingestemd heeft en die momenteel volop in uitvoering zijn. Het onderzoek naar horeca op De Heide heeft inmiddels plaatsgevonden. Het college deelt hierbij de resultaten van het onderzoek met u. Ook wil het college graag een volgende stap zetten op basis van de uitkomsten van het onderzoek, namelijk:

1. Voor 2024 een budget van € 45.000 beschikbaar te stellen voor het initiëren van een prijsvraag ten einde een horecaondernemer te selecteren voor de realisatie en exploitatie van een horecagelegenheid in het recreatiegebied De Heide en dit dekken uit het begrotingsresultaat.
2. Het verlenen van een omgevingsvergunning om horeca mogelijk te maken in het recreatiegebied (buitenplanse omgevingsplanactiviteit, BOPA).
3. Voor 2025 een krediet van € 185.000 beschikbaar te stellen om de benodigde nutsvoorzieningen aan te leggen. De jaarlijkse kapitaallasten van € 9.000 voor een bedrag van € 3.000 te dekken binnen de rioolheffing en het restant te dekken uit de opbrengsten voor het beschikbaar stellen van de grond.

Beoogd effect

Het verbeteren van het gastheerschap in het gebied en het realiseren van voorzieningen voor recreanten/toeristen. Op basis van het onderzoek blijkt dat een kleinschalige horeca met sanitaire voorzieningen zowel inpasbaar, wenselijk als haalbaar is. Daarvoor zijn een aantal stappen nodig. Het college stelt de raad voor om deze stappen te zetten en daarmee de randvoorwaarden/kaders voor realisatie van een kleinschalige horecagelegenheid in het recreatiegebied De Heide te scheppen.

Argumenten

2.1 Er is behoefte aan een horecagelegenheid in het gebied

In het onderzoek is aan gebruikers en omwonenden van het gebied gevraagd of zij een horecagelegenheid passend vinden bij het recreatiegebied. Van de 1.060 respondenten gaf 62% aan dit absoluut te vinden en 19% het ook passend vinden maar nog twijfels hebben. 5% vindt het prima zoals het nu is. 4% vindt het niet passen, maar ziet ook voordelen. 10% vindt het absoluut niet passend.

2.2 Het is haalbaar voor een horecaondernemer

In het onderzoek is aangetoond dat de bezoekersaantallen in het gebied voldoende zijn om een rendabele horecazaak te runnen. Op jaarbasis zijn er zo'n 360.000 bezoeken aan het gebied. Van de 929 respondenten op de enquête geeft 89% aan dat zij van een aanwezige horecagelegenheid gebruik zouden maken. Er is al initiële interesse kenbaar gemaakt door ondernemers.

2.3 Het realiseren van een horecagelegenheid geeft invulling aan het verbeteren van de gastvrijheid

De afgelopen jaren is ad hoc inzet gepleegd op het verbeteren van de gastvrijheid in het gebied. De fysieke maatregelen zoals verwoord in het Plan van Aanpak leveren hier al een structurele bijdrage aan. Een horecagelegenheid met sanitair maakt het geheel compleet.

2.4 Draagt bij aan de ambities en doelstellingen van de visie Waterrecreatie en de visie Detailhandel en Horeca

Het treffen van maatregelen in het gebied (ook in relatie met voorzieningen voor waterrecreanten) kan bijdragen aan de realisatie van de ambities en doelstellingen zoals verwoord in de Visie Waterrecreatie (bijlage 4). Een horecagelegenheid waarbij sanitaire voorzieningen aanwezig zijn draagt hier extra aan bij. In de visie Detailhandel en horeca is aangegeven dat buiten de bestaande horeca-structuur nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn die qua concept, bijzondere locaties of doelgroep zodanig specifiek zijn dat ze iets toevoegen aan het horeca-aanbod in de kern Heerenveen. Hier voldoet deze locatie aan.

2.5 Draagt bij aan spreiding van recreatiedruk in gemeente Heerenveen

In de gebiedsuitwerking voor parklandschap Oranjewoud wordt aangegeven dat er gezocht moet worden naar spreiding van de recreatiedruk buiten het parklandschap. Door een horecagelegenheid aan het recreatiegebied De Heide toe te voegen wordt de aantrekkelijkheid voor de recreatieve wandelaar vergroot die nu 'automatisch' voor Oranjewoud kiest.

2.6 Beschikbaar stellen van de grond geeft inkomsten

De horeca faciliteit vindt plaats op gemeentegrond. Er zijn meerdere mogelijkheden om grond en faciliteiten te 'verpachten'. De verschillende constructies en mogelijkheden zijn uitgewerkt in de rapportage. Het beschikbaar stellen of verkopen van de grond brengt inkomsten met zich mee.

2.7 Hiermee is horeca op een betere plek mogelijk

Eén van de randvoorwaarden om horeca te kunnen realiseren is een plek aanwijzen. In het onderzoek is een zoekgebied aangewezen. Dit wordt de meest optimale plek beschouwd, omdat:

- Hiervoor geen aanvoerroute voor leveranciers door het gebied hoeft te worden gerealiseerd
- Een betere bereikbaarheid voor mindervaliden kan worden gerealiseerd tegen minder kosten dan op de huidige plek.
- Het als geluidsbuffer kan dienen. Door een gebouw zo te ontwerpen en te plaatsen zal het gebouw een geluidsbuffer zijn voor de omwonenden aan de oostelijke kant van de zonneweide.

Op basis van het huidige omgevingsplan moet de totale omvang (afmeting pand en terras) binnen de 500

m² blijven. In het haalbaarheidsonderzoek is bij de voorbeeld exploitatieberekening gerekend met een omvang van 400 m².

2.8 Aanleggen nutsvoorzieningen is noodzakelijk

In de huidige situatie bleek de afgelopen jaren dat ontoereikende nutsvoorzieningen een belemmerende factor waren voor het voortzetten van de kiosk. Voor de realisatie van een horecagelegenheid met sanitair zijn een deugdelijke en up-to-date nutsaansluitingen noodzakelijk. In de raming in het kader van het plan van aanpak wordt deze investering geschat op € 185.000.

2.9 Uitschrijven prijsvraag voor de best passende horecaonderneming voor De Heide draagt bij aan transparantie en biedt mogelijkheden voor participatie

In de afgelopen jaren is bij de gemeente meermaals door verschillende horecaondernemers geïnformeerd naar de mogelijkheden om een horecagelegenheid te exploiteren op De Heide. Door een prijsvraag uit te schrijven worden de ondernemers uitgedaagd om zelf een plan te maken.

Daarbij moeten zij rekening houden met:

- de kaders en vorm die in de rapportage zijn uitgewerkt
- omgevingsplan (openingstijden en ruimtebeslag; oriëntatierichting)
- bedrijfsvorm
- de omgevingsfactoren (omwonenden, gebruikers)
- mogelijkheden voor koppelingen met bijvoorbeeld verenigingen en onderwijs

Door gebruik te maken van een prijsvraag in plaats van een aanbesteding geven we de omgeving/gebruikers ook een rol bij de keuze van een ondernemer. Bij een prijsvraag kunnen de drie beste voorstellen zich aan (een panel van) omwonenden/gebruikers/gemeente presenteren en na bijvoorbeeld pitches en een financiële doorrekening kan een winnaar gekozen worden waarna tot gunning over kan worden gegaan. Hierbij is transparant naar de omgeving en andere inschrijvers wie waarom geselecteerd is. Deze vorm draagt bij aan draagvlak in de omgeving en transparantie naar andere inschrijvers. Als voorbeeld kan gedacht worden aan het proces van Het Medium in Aldeboarn.

2.10 Een prijsvraag zorgt voor de participatieplicht van de BOPA aanvraag

Met een winnaar van de prijsvraag ligt er al een uitgewerkt plan. Alvorens een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) in te dienen, moet aanvrager participatie hebben toegepast (aanvraagvereiste). Omdat bij de prijsvraag door initiatiefnemers al aan participatie wordt gedaan, wordt daarmee aan dit aanvraagvereiste voldaan.

2.11 Voldoen aan Didam-arrest

De essentie van het Didam-arrest is dat overheden gelijke kansen moeten bieden, op basis van het gelijkheidsbeginsel, bij verkoop, verhuur en verpachten van onroerende zaken. Dat betekent dat overheden niet zonder meer vrij zijn om een partij te kiezen. Overheden moeten een gegadigde selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Met een prijsvraag voldoet de gemeente Heerenveen aan het Didam-arrest. Er wordt een 'wedstrijddocument' opgesteld met de spelregels voor de prijsvraag. Het college stelt dit op aan de hand van de nadere uitwerking. De raad wordt hierover geïnformeerd.

Risico's of kanttekeningen

- Bij het uitschrijven van een wedstrijd/prijsvraag kan het voorkomen dat er weinig of geen respons of kwalitatief onvoldoende inschrijvingen komen.
- Rekening houden met de aanleg van infrastructuur; dit is door wachttijden bij de nutsbedrijven een kwestie van lange adem. Daarmee is het verstandig om ook hier aan enig verwachtingsmanagement te doen.
- Door grond beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling worden ook inkomsten gegenereerd. De hoogte van deze inkomsten hangen af van de constructie (erfpacht, huur, koop, etc.) die wordt gekozen. Hierover vindt in een later stadium besluitvorming plaats. Daardoor zijn de financiële consequenties verbonden aan de uitkomst van de prijsvraag op dit moment niet bekend.

Communicatie en participatie

Communicatie tijdens onderzoek

Als onderdeel van het onderzoek van het onderzoek is er door het onderzoeksbureau naast gesprekken met betrokken ambtenaren ook met andere belanghebbenden gesproken. Er is gesproken met een afvaardiging van VVE 'Heidemeer Waterfase' en afvaardiging "Het Heiderijck". Er zijn met name zorgen uitgesproken over mogelijke overlast die horeca zou kunnen geven (met name in de avond). Dit door mogelijke aantrekkingskracht op jongeren en geluidsoverlast van de horeca wat het woongenot in het gedrang zou kunnen brengen. Ze zijn niet tegen horeca mits beheersbaar. Ook is er input verkregen vanuit de Caleidoscoop Heerenveen (jongerenwerkers). Zij zien horeca als een verrijking van het gebied en zien een mogelijk een rol voor jongeren om te participeren. Goede organisatie, afspraken en voldoende toezicht zullen eventuele overlast kunnen voorkomen.

Daarnaast is de mening gevraagd van omwonenden en bezoekers van De Heide over dit onderwerp middels een online enquête. Om het draagvlak onder de bevolking te peilen is ook een online enquête uitgevoerd. Hier werkten 1.060 huishoudens aan mee. De enquête (zie bijlage voor de vragenlijst en de resultaten) onderzoekt naast het draagvlak voor horeca op "De Heide" ook de vorm, het aanbod, de mogelijke bezoekersfrequentie maar ook het gebruik en de voorkeuren van de deelnemers. Daarnaast zijn de in hoofdstuk 3 uitgewerkte concepten op voorkeur getoetst en is er ruimte gegeven voor aanvullende suggesties en opmerkingen. De oproep voor de enquête is verspreid via diverse online kanalen, een persbericht, ansichtkaart bij omwonenden, posters in het gebied en een mailing naar alle respondenten die in het eerdere traject van verbeterplan De Heide hun mening hebben gegeven.

Communicatie vervolg

Inwoners worden geïnformeerd middels een persbericht, social media, website en een gerichte mail naar alle personen waar tijdens het onderzoek mee gesproken is en alle mensen die gestemd hebben en hun mailadres achter gelaten hebben.

Door gebruik te maken van een prijsvraag in plaats van een aanbesteding geven we de omgeving/gebruikers ook een rol bij de keuze van een ondernemer. Bij de prijsvraag kunnen de drie beste voorstellen zich aan (een panel van) omwonenden/gebruikers presenteren en na bijvoorbeeld pitches en een financiële doorrekening kan een winnaar gekozen worden waarna tot gunning over kan worden gegaan. Hierbij is transparant naar de omgeving en andere inschrijvers wie waarom geselecteerd is. Deze vorm draagt bij aan draagvlak in de omgeving en transparantie naar andere inschrijvers.

Nadat er een winnaar van de prijsvraag is gekozen, kan deze initiatiefnemer de vergunningaanvraag (BOPA) aanvragen met zijn/haar reeds uitgewerkte plan. Alvorens een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) in te dienen, moet de aanvrager participatie hebben toegepast (aanvraagvereiste). Er zijn al diverse consultatierondes geweest en tijdens de prijsvraag heeft de initiatiefnemer zijn/haar plan voorgelegd aan de omwonenden en gebruikers van het gebied. Hiermee wordt aan deze aanvraagvereiste voldaan.

Financiën

Voor het initiëren van een prijsvraag ten einde een horecaondernemer te selecteren voor de realisatie en exploitatie van een horecagelegenheid in het recreatiegebied De Heide is in 2024 een budget van € 45.000 nodig. Deze lasten kunnen worden gedekt uit het begrotingsresultaat van 2024.

Om de benodigde nutsvoorzieningen aan te leggen is in 2025 een investeringskrediet van € 185.000 nodig. De jaarlijkse kapitaallasten vanaf 2026 van € 9.000 kunnen voor een bedrag van € 3.000 gedekt worden binnen de rioolheffing en het resterende bedrag van € 6.000 wordt gedekt uit de opbrengsten voor het beschikbaar stellen van de grond.

De hoogte van opbrengsten uit het beschikbaar stellen van de grond hangt af van de uitkomsten van de prijsvraag (o.a. afhankelijk van de contractvorm) en is daarmee op dit moment niet zeker. Op grond van de conclusies uit de rapportage onderzoek haalbaarheid horeca De Heide wordt op dit moment aangenomen dat de opbrengsten voldoende zullen zijn om het resterende deel van de kapitaallasten te dekken.

Bijlagen

1. Rapportage onderzoek haalbaarheid horeca De Heide
2. Begrotingswijziging