



Raadsvoorstel

Onderwerp Kredietaanvraag paviljoen Baggelhuizerplas

Kenmerk R00034/P129714

Datum verzending woensdag 2 februari 2022

Besluitvormende raad donderdag 17 februari 2022

Consulterende raad

Namens het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen
de heer M.L.J. Out, burgemeester
de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

- 1.1 Voor de realisatie van een nieuw horecapaviljoen bij de Baggelhuizerplas een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 180.000 voor de gemeentelijke plan- en uitvoeringskosten, deze kosten te activeren en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten te dekken uit de jaarlijkse canon voor recht van opstal.
- 1.2 De gemeentebegroting overeenkomstig te wijzigen door het vaststellen van de 5^e begrotingswijziging van de begroting 2022.

2 Inleiding

Medio 2019 hebben wij u geïnformeerd dat de vergunning van het tijdelijke horecapaviljoen bij de Baggelhuizerplas was verlopen en dat wij wilden onderzoeken of de markt interesse had in de realisatie en exploitatie van een nieuw horecapaviljoen bij de Baggelhuizerplas. Sindsdien hebben wij u schriftelijk op de hoogte gehouden van onze bevindingen en de voortgang van het planproces.

- Januari 2020 hebben wij u per brief geïnformeerd over de opzet van de marktconsultatie.
- September 2020 heeft u van ons een brief ontvangen over de opbrengst van de marktconsultatie en het vervolgproces, te weten de organisatie van een bewonersconsultatie en bepalen kaders voor aanbesteding en bestemmingsplan.
- Juni 2021 hebben wij u geïnformeerd over de opbrengst van de bewonersconsultatie en de definitieve kaders op basis voor de aanbesteding en een bestemmingsplanwijziging.

In september 2021 hebben wij de aanbestedingsprocedure gestart, ondanks dat dit vanwege Corona een ingewikkelde tijd voor de horecasector was/is. Wij zijn dan ook blij met de inschrijvingen die we ontvangen hebben en het plan van de partij die als winnaar uit de aanbesteding is gekomen. De opdracht hebben wij gegund, onder de voorwaarde dat uw raad instemt met het benodigde investeringskrediet.

3 Beoogd effect

Het vergroten van de aantrekkelijkheid van het recreatiegebied bij de Baggelhuizerplas en in het verlengde hiervan het versterken van de toeristische aantrekkingskracht van Assen.

4 Argumenten

- 4.1 *De partij die de aanbesteding gewonnen heeft, heeft voldaan aan de gestelde kaders en een kwalitatief hoogwaardig plan ingeleverd dat in onze ogen een aanwinst is voor het recreatiegebied Baggelhuizen.*

Bij het ontwerp van het gebouw is veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en de duurzaamheid. Het gebouw wordt energieneutraal, circulair en nagenoeg geheel demontabel opgebouwd. Daarnaast krijgt het paviljoen een groen sedumdak en worden nestkasten en een insectenhotel geïntegreerd. Er is een realistisch en goed doordacht horecaconcept neergelegd met aandacht voor de verschillende doelgroepen in het gebied en de omwonenden. Ook ligt er een gedegen exploitatie- en investeringsopzet aan ten grondslag.

- 4.2 *Om de kavel bouwrijp op te kunnen leveren moeten werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarnaast zijn aanpassingen aan de directe omgeving van het paviljoen wenselijk.*

De partij die de aanbesteding gewonnen heeft, zal voor eigen rekening en risico een nieuw paviljoen realiseren en exploiteren. Om de kavel waarop het nieuwe paviljoen gebouwd wordt bouwrijp op te kunnen leveren moeten we als gemeente kosten maken. Daarnaast is het wenselijk om een aantal maatregelen te treffen in de directe omgeving van het paviljoen. Voor een nadere toelichting zie punt 6.

5 Kanttekeningen

- 5.1 *Onderdeel van de kostenraming is het verplaatsen van de volleybalvelden. Dit is geen harde verplichting vanuit de aanbesteding, maar om meerdere redenen wel wenselijk.*

Uit de marktconsultatie is het verplaatsen van de volleybalvelden als sterke wens naar voren gekomen, met name omdat de volleybalvelden precies tussen de locatie van het paviljoen en het water liggen. Vandaar dat wij in het aanbestedingsdocument hebben aangegeven deze mogelijkheid te zullen onderzoeken. Bijkomend voordeel van een verplaatsing is dat hierdoor meer ruimte ontstaat op het strand bij de zwemplas. De volleybalvelden nemen behoorlijk wat ruimte in beslag van het strandgedeelte bij de zwemplas. Vanwege het intensievere gebruik blijven in de zomerperiode de palen, netten en lijnen continu staan/hangen. Door de velden te verplaatsen naar een rustiger strandgedeelte bij de zogenaamde surfplas, ontstaat er voor de bezoekers meer ruimte op het drukker gedeelte bij de zwemplas. Ook de opslagruimte voor materialen krijgt een nieuwe plek in de buurt van de nieuwe volleybalvelden.

6 Kosten, baten en dekking

Voor de ontwikkeling van het paviljoen moeten we in 2022 eerst de nodige plan- en uitvoeringskosten maken, die in de jaren erna terugverdiend zullen worden door opbrengsten uit verhuur van de grond.

Kosten

Voor 2022 zijn de te maken plan- en uitvoeringskosten voor deze ontwikkeling geraamd op € 180.000. Hierbij gaat het om ca. € 60.000 plankosten en € 120.000 uitvoeringskosten. Qua uitvoeringskosten gaat het hierbij ondermeer om kosten ten behoeve van het bouwrijpmaken van de kavel, zoals sloop openbaar toiletgebouw, opnemen verharding en verplaatsen pompput. Verder zijn kosten voorzien voor verplaatsen volleybalvelden, aanleggen openbare verlichting tussen paviljoen en parkeerplaats, aanleg mindervaliden parkeerplaatsen en verbeteren aansluiting strand – locatie paviljoen.

Baten

Onderdeel van de aanbesteding was een bod voor de jaarlijkse canon voor het recht van opstal. De partij die de aanbesteding (voorlopig) gegund heeft gekregen, heeft hiervoor een bedrag geboden van € 10.000 excl. BTW en jaarlijkse indexatie. Wij gaan een concessieovereenkomst voor 25 jaar aan, met een mogelijke verlenging van twee keer 5 jaar.

Dekking

Voor de plan- en uitvoeringskosten, geraamd op € 180.000, vragen wij met dit voorstel bij uw raad een investeringskrediet aan. Deze kosten zullen worden geactiveerd. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten kunnen worden gedekt door de jaarlijkse canon voor recht van opstal.

7 Communicatie, participatie

In het voortraject hebben wij een marktconsultatie gehouden en zijn omwonenden geraadpleegd over de beoogde ontwikkeling. Mede op basis van de opbrengsten van deze consultaties hebben wij de definitieve kaders voor aanbesteding en bestemmingsplan bepaald.

Het ontwerpbestemmingsplan is gereed en kan na besluitvorming over voorliggend raadsvoorstel door ons ter inzage worden gelegd. Tijdens de bestemmingsplanprocedure worden de inwoners van Assen en de direct omwonenden geïnformeerd over de wijziging van het bestemmingsplan. Wij willen met de partij die de aanbesteding gewonnen heeft, afspraken maken om hun plan in de procedure te betrekken. Dit sluit aan bij de intenties die deze partij in haar inschrijvingsstukken heeft uitgesproken, namelijk dat als zij de aanbesteding gegund krijgen dat dan één van de eerste acties is dat zij een informatieavond organiseren voor belanghebbenden en belangstellenden.

8 Inclusie

In het aanbestedingsdocument hebben we de partijen gevraagd hoe zij vorm willen geven aan sociaal ondernemerschap en om aandacht te geven aan de toegankelijkheid van het paviljoen voor mensen met een beperking.

De partij die de aanbesteding voorwaardelijk gegund heeft gekregen, heeft aangegeven in afstemming met Werkplein Drentsche Aa te willen verkennen welke mogelijkheden er zijn om mensen met afstand tot de arbeidsmarkt een plek te bieden. Ook bieden ze leerbanen aan voor jongeren die in opleiding zijn. Daarnaast is bij het ontwerp van het paviljoen rekening gehouden met de toegankelijkheid van minder validen. Zo worden bijvoorbeeld alle toegangsdeuren als dubbele deur uitgevoerd, de overgangen van binnen naar buiten zijn vlak gedetailleerd en bij de inrichting van paviljoen en terras wordt rekening gehouden met draaicirkels. Ook in de openbare ruimte zijn hiervoor voorzieningen wenselijk, zoals verlichting en parkeerplaatsen voor mindervaliden.

9 Vervolg

Na besluitvorming door uw raad over voorliggende kredietaanvraag, gaan wij met de partij die de aanbesteding gewonnen heeft een concessieovereenkomst voor 25 jaar in combinatie met een opstalakte aan voor de bouw en exploitatie van het nieuwe horecapaviljoen. Ook maken we afspraken over de verdere planning van zowel het planproces als de uitvoering.

Het ontwerpbestemmingsplan is gereed. Met de ontwikkelende partij maken we afspraken over de terinzagelegging. Het heeft de voorkeur om hun plan in de procedure te betrekken.

Na de terinzagelegging komen we bij uw raad terug en leggen we u het definitieve bestemmingsplan ter besluitvorming voor.

10 Bijlagen

- Schetsontwerp winnend plan.

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 februari 2022,

Besluit

- 1.1 Voor de realisatie van een nieuw horecapaviljoen bij de Baggelhuizerplas een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 180.000 voor de gemeentelijke plan- en uitvoeringskosten, deze kosten te activeren en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten te dekken uit de jaarlijkse canon voor recht van opstal.
- 1.2 De gemeentebegroting overeenkomstig te wijzigen door het vaststellen van de 5^e begrotingswijziging van de begroting 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 17 februari 2022.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge