



# Doornse Gat zoekt ondernemer(s)



# Inschrijfleidraad ronde 1

## 1. Inleiding

In de voormalige zandgroeve in het bosgebied ten oosten van Doorn ligt het dagrecreatieterrein Doornse Gat. Op dit druk bezochte terrein liggen onbenutte kansen. Het terrein wordt in de zomer intensief gebruikt door vele dagrecreanten en biedt als 'Groene entree' een uitvalbasis voor wandel- en fietsroutes in het nabij gelegen bosgebied.

Het recreatieschap Utrechtse Heuvelrug, Vallei- en Kromme Rijngebied, eigenaar van het terrein, wil het Doornse Gat aantrekkelijker maken door enerzijds aan het terrein een nieuwe eigentijdse recreatieve functies en een horecavoorziening toe te voegen en anderzijds de aanwezige natuurlijke waarden te versterken. De ligging en de kwaliteiten van het terrein bieden volop kansen voor recreatieve ontwikkeling en exploitatie. Het Doornse Gat is een druk bezocht groen terrein midden in de natuur.

Voor de toekomstige ontwikkeling, beheer en exploitatie is het recreatieschap op zoek een goede partij, partijen of samenwerking van partijen. U bent welkom om uw plan in te dienen!

In deze inschrijfleidraad leest u de ambities van het recreatieschap en hoe u hiermee rekening kunt houden in uw plan.

Intentie van het recreatieschap is om uiteindelijk met de geselecteerde ondernemer(s) een langdurige overeenkomst te sluiten voor beheer en exploitatie van Doornse Gat.

In deze leidraad en de bijbehorende bijlagen vindt u

- Een toelichting op de achtergrond
- De ambitie van het recreatieschap
- Programma van Eisen
- Een toelichting op de inschrijf- en selectieprocedure



## 2. Doornse Gat

### Ligging

Het Doornse Gat ligt nabij Doorn in de prachtige en uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Het maakt deel uit van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Aan de noord-, oost- en westzijde grenst het terrein aan de Kaapse Bossen, eigendom van de Vereniging Natuurmonumenten, aan de zuidzijde grenst het terrein deels aan de tuinen van enkele woningen en deels aan de Leersumsestraatweg. Het terrein ligt binnen de Ecologische Hoofdstructuur.

Het Doornse Gat is kadastraal bekend als gemeente Doorn, sectie B, nummers 1617, 1618, 1619, 2594 en is gelegen aan de Leersumsestraatweg (provinciale weg N225) tussen Doorn en Leersum. Het terrein wordt langs de provinciale weg vanuit beide richtingen aangegeven door de bruine ANWB borden met daarop de aanduiding Groene Entree Doornse Gat.



Luchtfoto Doornse Gat

### Kenmerken van het terrein

Tot het begin van de 20e eeuw maakte het Doornse Gat deel uit van heidevelden, die de Utrechtse Heuvelrug tot die tijd bedekten. Er werd her en der grind gegraven voor het onderhoud van de wegen, en zand voor klein verbruik in de omgeving. Gedurende een aantal jaren heeft er een zandsteenfabriekje gestaan. Na beëindiging van de ontzanding is het terrein ingericht voor dagrecreatie.

Het dagrecreatieterrein ligt deels in de zandgroeve en heeft op het boven- en benedenterrein een oppervlakte van ca. 14,5 ha. Het grootste deel van het recreatieterrein bestaat nu uit kleine grasland- en bospercelen, een zandhelling, enkele speeltoestellen, banken en picknicktafels, een uitzicht- en klimtoren, een kiosk (ca. 35m<sup>2</sup>), 4 toiletgebouwen, een rondweg, een geasfalteerde parkeerplaats voor ca. 150 auto's (geen betaald parkeren) en een overloopparkerterrein dat gebruikt wordt op drukke dagen.

Het Doornse Gat is een Groene Entree. In de omliggende bossen zijn gemarkeerde wandel- en ruiterroutes uitgezet. Vanuit Doornse Gat kan men vier gemarkeerde wandelroutes volgen, een overzichtskaart is geplaatst bij Groene Entree Doornse

Gat. Het recreatieterrein wordt gebruikt als route(start)punt en eindbestemming voor wandelen en fietsen.

### **Huidig gebruik**

De grasvelden in de groeve zijn in de periode 1 april tot 1 november in gebruik als gratis dagcamping en in die periode toegankelijk voor caravans. Het Doornse Gat wordt ook vaak gebruikt voor een familiefeest of een kinderfeestje. Het terrein is het gehele jaar door in trek bij wandelaars. Het parkeerterrein bij de ingang wordt veelvuldig gebruikt als uitvalsbasis door wandelaars en fietsers die een bezoek brengen aan de omringende bosgebieden.

Het gebied is vrij toegankelijk van zonsopgang tot zonsondergang. Honden moeten worden aangelijnd. Het Doornse Gat wordt in de zomer en op mooie dagen in het voor- en najaar intensief recreatief gebruikt. Het terrein trekt tot 200.000 bezoekers per jaar (eigen tellingen, onderzoek Grontmij (2010) en rapport NBTC-NIPO naar 40 recreatieterreinen (2012)).

Uit de Dagrecreatie Monitor Utrecht 2011-2012, bezoek aan Utrechtse recreatiegebieden door NBTC-NIPO Research (november 2012) blijkt dat het terrein 204.000 bezoekers per jaar trekt, waarvan 63% uit de directe omgeving komt en 37% uit de rest van de provincie Utrecht. De bezoekers zijn in dit onderzoek ingedeeld naar RIC segmentatie (leefstijlprofielen). Het volledige onderzoek is te downloaden via de link:

[http://www.provincie-utrecht.nl/publish/library/681/031212\\_bezoekers\\_utrechtse\\_recreatiegebieden\\_def.pdf](http://www.provincie-utrecht.nl/publish/library/681/031212_bezoekers_utrechtse_recreatiegebieden_def.pdf)

Uit het onderzoek van Grontmij uit 2010 blijkt dat 95% van de bezoekers met de auto komt en 4% met de fiets. De gemiddelde groepsgrootte waarmee men Doornse Gat bezoekt ligt tussen de 4 en 5 personen. Doornse Gat trekt relatief meer grotere groepen dan andere terreinen op de Heuvelrug. 97% van de bezoekers komt van thuis, terwijl 3% van een vakantieadres komt. Van de bezoekers die van thuis komen, komt 61% uit de provincie Utrecht, waarbij de gemeenten Utrechtse Heuvelrug (13%), Veenendaal (9%), Utrecht (8%) en Wijk bij Duurstede (7%) de belangrijkste herkomstgemeenten zijn. Uit onderzoek onder de gebruikers blijkt dat er horeca gewenst is bij Doornse Gat.

### **Bereikbaarheid**

Het Doornse Gat is goed en makkelijk te bereiken met de auto, openbaar vervoer en met de fiets.

- Het Doornse Gat ligt aan de Leersumsestraatweg (provinciale weg N225) tussen Doorn en Leersum met vanuit Doorn een afslag naar het recreatieterrein. Het terrein wordt langs de provinciale weg vanuit beide richtingen aangegeven door de bruine ANWB borden met daarop de aanduiding Groene Entree Doornse Gat.
- Het Doornse Gat is met het openbaar vervoer te bereiken met buslijn 50 (Utrecht-Arnhem), halte Camping Bonte Vlucht.
- Het terrein ligt niet ver van Doorn en is bereikbaar via een vrijliggend fietspad. Het Doornse Gat is een groene entree waar vanuit wandelroutes starten op de Utrechtse Heuvelrug.

### 3. Ambitie recreatieschap

Het recreatieschap Utrechtse Heuvelrug, Vallei- en Kromme Rijngebied is een samenwerkingsverband van 11 gemeenten en de provincie Utrecht, met als doel het ontwikkelen en beheren van regionale recreatievoorzieningen en routes.

Kernwaarden van het recreatieschap zijn laagdrempelig en groen. Het recreatieschap richt zich vanouds op dagrecreatie in de open lucht, maar groeit mee met de trends volgend op de vraag van de recreant. Samen met de drie andere recreatieschappen op het grondgebied van de provincie Utrecht neemt het recreatieschap deel in Recreatie Midden-Nederland, de uitvoeringsorganisatie voor de recreatieschappen. Zie ook: [www.recreatiemiddennederland.nl](http://www.recreatiemiddennederland.nl)

Het recreatieschap is eigenaar van het terrein Doornse Gat. Het terrein is in 1970 aangelegd en is ingericht op de behoefte van recreanten destijds. De dagrecreatieve voorzieningen zijn echter beperkt. Er is behoefte aan meer eigentijdse en meer variatie in recreatiemogelijkheden. Het recreatieschap wil graag tegemoet komen aan deze behoefte door nieuw aanbod en horeca toe te voegen.

Het recreatieschap zoekt een ondernemer(s) die het terrein kan ontwikkelen, beheren en exploiteren.

Het terrein biedt voldoende mogelijkheden voor ontwikkeling en exploitatie. Ook voor beheer waarbij natuurlijke waarden worden versterkt liggen kansen. Hiervoor dient een nieuw beheerplan te worden opgesteld. Vereniging Natuurmonumenten heeft aangegeven een rol te kunnen spelen bij het beheerplan. De expertise van Natuurmonumenten kan betrokken worden bij het opstellen van het beheerplan. In het natuurwaardenonderzoek staan mogelijke verbeteringen in beheer aangegeven. Verbeteringen kunnen al gerealiseerd worden door kleine veranderingen die geen hoge kosten hoeven op te leveren.

#### Speel- en Chillbos

Eind 2011 heeft de Gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn inwoners gevraagd om ideeën in te dienen voor een invulling van het Doornse Gat. De inzending "Speel- en Chillbos" van familie Van der Valk is door een jury als beste idee gekozen. Het concept "Speel- en Chillbos" staat voor: een bijzonder stuk natuur en groene ruimte waar voor iedere leeftijd en ieder doel iets te halen valt.

Kenmerkend van het concept is een markante entree met een horeca en indeling van de velden in themavelden waar op ieder veld iets anders te beleven is.

Belangrijkste punten uit het concept zijn:

- sfeerbeeld: spelen en chillen
- variatie in recreatieconcept
- verhouding profit/nonprofit dient in balans te zijn
- toegankelijkheid voor mensen met een fysieke beperking
- maatschappelijk verantwoord ondernemen
- er dient een duidelijke rol te zijn voor natuurbeleving.

Het recreatieschap heeft op basis van het Speel- en Chillbos en een natuurwaardenonderzoek een principeverzoek ingediend bij de gemeente. In het principeakkoord heeft het college van B&W aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het realiseren van een Speel- en Chillbos met themavelden en een horecavoorziening nabij de entree en eventueel een tweede kleiner horecapunt op het benedenterrein, waarbij 1 bestaand toiletgebouw wordt omgebouwd tot kiosk. De overige toiletgebouwen zullen niet meer bruikbaar zijn.

Het concept Speel- en Chillbos is opgenomen in bijlage 2 als inspiratiedocument. Het recreatieschap heeft de ambitie om het concept Speel- en Chillbos te realiseren en bij ontwikkeling waar mogelijk aan te sluiten bij het concept. Ingediende plannen die hier niet volledig aan voldoen zijn niet op voorhand uitgesloten.



Plattegrond uit concept Speel- & Chillbos

#### **4. Programma van Eisen en Wensen**

Om de ambities voor het Doornse Gat te verwezenlijken en te komen tot een invulling die het terrein verdient, vraagt het recreatieschap de indiener(s) om te komen met initiatieven met haalbare en betaalbare exploitatie- en investeringsvoorstellen.

Onderstaand programma geeft de wensen en eisen aan voor nieuwe ontwikkelingen. Zij vormen tevens de basis voor de beoordeling van de ingediende initiatieven.

##### Algemeen

1. Het plan omvat de volgende onderdelen:
  - een horecaconcept
  - een recreatieconcept
  - een plan voor beheer, onderhoud en toezichtGoede/aantrekkelijke plannen die niet alle onderdelen omvatten, worden niet op voorhand uitgesloten. Samenwerking tussen partijen is toegestaan. Na de eerste inschrijfronde is het toegestaan om het plan aan te vullen en/of een samenwerking met een andere partij op te zoeken.
2. Het horeca- en recreatieconcept dienen zichzelf te kunnen bedruipen. Uitgegaan wordt van een minimaal kostendekkende exploitatie inclusief beheer, onderhoud en toezicht. De haalbaarheid van het initiatief zal door de selectiecommissie ook in de eerste inschrijfronde positief moeten worden beoordeeld. In de tweede ronde van de selectieprocedure worden de plannen door de ondernemer(s) gedetailleerd uitgewerkt in een businessplan waarin de financiële haalbaarheid wordt onderbouwd.
3. Het beheer, onderhoud en toezicht van het terrein is onderdeel van de uiteindelijke overeenkomst met het recreatieschap. De ondernemer(s) geeft in zijn plan een visie op beheer, onderhoud en toezicht, de frequentie, planning en het kwaliteitsniveau. De ondernemer(s) geeft in het plan tevens aan welke waarborgen zijn ingebouwd voor bewaking van kwaliteit van beheer en onderhoud.
4. In het plan wordt de gemoeide verkeer- en parkeerdruk omschreven. De parkeerbehoefte van zowel autobezoekers als fietsbezoekers dient te worden uitgewerkt in een parkeerbalans en te worden opgevangen op het terrein zelf.
5. Uitgegaan wordt van een (beoogde) overeenkomst met de ondernemer(s) als erfpachter. Verkoop van het (gehele) terrein wordt bij voorbaat echter niet uitgesloten.
6. Het recreatieschap wil een langdurige overeenkomst met de ondernemer(s) aangaan. Van hen wordt een professionele houding en voldoende kennis en kunde verwacht om het initiatief tot een succes te maken.
7. De ondernemer(s) zorgt zelf voor de benodigde vergunningen, ontheffingen en andere zaken die nodig zijn voor het realiseren van het initiatief.

##### Ambities toekomstig gebruik

1. Nieuwe initiatieven moeten passen bij de ambitie van het recreatieschap. Grootschalige activiteiten en attracties en een recreatieconcept met veel geluidsoverlast, zoals motor- of squadcrossen, passen hier niet in.
2. Het horeca- en recreatieconcept betreffen dagrecreatie gericht op ontspanning, sport en spel en (natuur)beleving. Het initiatief is in ieder geval gericht op gezinnen met (jonge) kinderen.
3. Er dient een duidelijke relatie te zijn tussen recreatieconcept en horecaconcept.
4. Het aanbod van recreatiemogelijkheden en/of arrangementen is divers en gericht op alle seizoenen en seizoensverlenging.
5. Het gehele terrein, inclusief de huidige functie van dagcamping, is momenteel gratis toegankelijk. Het heffen van entree voor bepaalde activiteiten en de

dagcamping behoort tot de mogelijkheden. De gemeente heeft aangegeven moeite te hebben met het invoeren van betaald parkeren. Ongeacht de vorm van het recreatieconcept dient de ondernemer(s) rekening te houden met het behoud van de toegankelijkheid van het Doornse Gat en in het bijzonder voor mensen met een functiebeperking.

6. Het concept dient de functie van de Groene Entree en TOP te versterken, waaronder het aansluiten op en promoten van de routeondersteuning. Het initiatief mag het gratis wandelen en fietsen niet hinderen.
7. Het houden van kleinschalige evenementen of verhuren van terreindelen voor activiteiten mag onderdeel uitmaken van het recreatieconcept, mits dit past binnen de Flora- en Faunawet, gemeentelijk evenementenbeleid en bestemmingsplan. De ondernemer(s) dienen hier zelf op toe te zien. Indien de ondernemer daar gebruik van maakt, moet in de inschrijving worden aangegeven hoe dat onderdeel vorm krijgt en welke terreindelen daarvoor gebruikt worden.
8. Voorkeur bestaat voor initiatieven die inhoud geven aan Maatschappelijk Verantwoord en Duurzaam Ondernemen. Gedacht kan worden aan gebruik duurzame materialen, duurzaam verbruik en onderhoud, biologische/fairtrade/streek producten, Fietser Welkom Kwaliteitslabel of een ander duurzaamheidskeurmerk. In het kader van duurzame gebiedsontwikkeling en duurzaam bouwen kan de expertise van de gemeente gevraagd worden.

#### Natuurwaarden

1. In ieder geval dienen de huidige natuurwaarden te blijven behouden.
2. Het horeca- en recreatieconcept dienen zo te zijn ingericht dat het aansluit bij de natuurlijke omgeving en dat het deze omgeving ook iets terug geeft. Hierbij kan gedacht worden aan het bieden van een natuureducatief programma, vleermuisonderkomens realiseren, opzetten van een insectenhotel etc.
3. Initiatieven moeten aansluiten bij de adviezen uit het natuurwaardenonderzoek. Adviezen hebben o.a. betrekking op lichtbelasting, geluidbelasting etc..
4. In ieder geval dienen bij het toevoegen van bouwvolume voor het horeca- en/of recreatieconcept de voorwaarden voor de aanwezige natuurwaarden te worden versterkt. Bij de inrichting en het beheer kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het leefgebied voor reptielen en dagvlinders te versterken en het ontwikkelen en onderhouden van de zoom- en mantelvegetaties. Verbeteringen dienen te worden gekwantificeerd en te worden vastgelegd in een beheerplan. Bij het opstellen van het beheerplan kan de expertise van Natuurmonumenten worden betrokken.
5. Gedeeltelijk omheinen van het terrein is enkel toegestaan wanneer natuurwaarden niet worden verstoord, afschermen door beplanting geniet de voorkeur.





## 5. Beleidskader

Het Doornse Gat is een druk bezocht groen terrein midden in de natuur. Er is volop potentie voor nieuwe, eigentijdse en uiteenlopende recreatieve functies en activiteiten. Er is een aantal beleidskaders waarmee rekening gehouden moet worden. De belangrijkste zijn:

### Bestemmingsplan Doorn, buitengebied 2011

Het Doornse Gat heeft de bestemming "recreatie" met gedeeltelijk een dubbelbestemming "archeologie" (de randen, niet de groeve), de toegestane bebouwing is 50m<sup>2</sup>. Toevoegen van bouwvolume past niet binnen het huidige bestemmingsplan maar kan wel nodig zijn voor de recreatieve ontwikkeling. Voor ontwikkeling van het terrein met een recreatieconcept en horecaconcept heeft het recreatieschap daarom in 2012 een principeverzoek ingediend. In december 2012 heeft het College van Burgemeester en Wethouders aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het realiseren van een recreatieconcept en een horecaconcept met terras en openbare toiletvoorzieningen (ca. 350m<sup>2</sup>) zoals beschreven in het principeverzoek.

Voor het totaalplan van herontwikkeling is een planologische omgevingsvergunning (Wabo-projectbesluit) of een bestemmingsplanherziening benodigd inclusief de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing en benodigde onderzoeken. De geselecteerde ondernemer(s) draagt zelf zorg voor de benodigde vergunningen en ontheffingen. De definitieve aanvraag zal voorzien moeten zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. In bijlage 1 treft u het principeverzoek en principeakkoord.

### Ecologische Hoofdstructuur en Flora en Fauna

Het Doornse Gat ligt in de Ecologische Hoofdstructuur, een samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Het beschermingsregime voor de EHS gaat ervan uit dat als nieuwe ontwikkelingen passen binnen het vigerende bestemmingsplan, deze ook binnen het EHS-beleid passen.

Voor ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan aangepast dient te worden, geldt een "Nee, tenzij-Regime". Er dienen voldoende verbeteringen voor de ecologische waarden te worden gerealiseerd om te kunnen salderen bij ontwikkelingen.

Voor de bescherming van planten- en diersoorten geldt de Flora- en Faunawet. Ook deze wet gaat uit van het "nee, tenzij" principe. In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen.

In bijlage 3 is het ecologisch onderzoek (mei 2013) gevoegd dat is uitgevoerd door Van den Bijstel Ecologisch onderzoek. In dit onderzoek zijn de huidige waarden geïventariseerd en is nagegaan of ontwikkelingen mogelijk zijn en welke maatregelen getroffen kunnen worden om aantasting te voorkomen en waarden te laten toenemen bij ontwikkeling. Voor dit onderzoek geldt dat het een goede basis biedt bij ontwikkeling. Het natuurwaardenonderzoek dient nog te worden aangevuld aan de hand van het definitieve recreatie- en horecaconcept.

### Provinciale visie recreatie en toerisme 2020

In de provinciale visie is Doornse Gat aangewezen als Toeristisch Overstap Punt (TOP). In bijlage 4 is een omschrijving van de projectleider Poorten en TOP's, de heer S. Bessem, opgenomen wat onder een TOP wordt verstaan. Deze aanwijzing is een kans om met een nieuwe invulling van het terrein nog beter bij aan te sluiten bij de uitgangspunten van een TOP.

## 6. Inschrijf- en Selectieprocedure

### Doel van de inschrijfprocedure

De inschrijfprocedure heeft ten doel om een marktpartij te selecteren met wie het recreatieschap onderhandelingen start over beheer en exploitatie van recreatiegebied Doornse Gat. Onderhandeling over het definitief sluiten van de overeenkomst wordt gestart met de exploitant met de beste inschrijving. De exploitant met de beste inschrijving heeft niet onmiddellijk recht op exploitatie. Dat recht kan pas verkregen worden na goede afloop van de onderhandelingen en na het door de ondernemer verkregen zijn van de benodigde (bouw-)vergunningen.

### Uitvoering procedure

De procedure van deze marktzaak is een open inschrijving met gunning volgens de in deze leidraad beschreven procedure. Onderwerp van de procedure is een concessie, te weten het recht om het recreatieconcept en horeca te realiseren alsmede de tegelijkertijd af te sluiten beheersovereenkomst Doornse Gat, beide te sluiten tussen recreatieschap Utrechtse Heuvelrug, Vallei- en Kromme Rijngebied en volgens deze procedure te selecteren ondernemer(s).

Een onderneming dan wel een concern of daartoe behorende dochterondernemingen mag slechts eenmaal inschrijven voor de totale marktzaak. Indien een onderneming dan wel een concern of daartoe behorende dochterondernemingen in meer dan één inschrijving deelneemt, worden alle inschrijvingen waaraan deze onderneming deelneemt, uitgesloten van beoordeling. Ook worden de inschrijvingen van overige deelnemers in de betreffende combinaties terzijde gelegd in geval van inschrijving in meerdere aanbiedingen.

Het is toegestaan als combinatie van ondernemingen in te schrijven. Daarbij dient duidelijk te worden aangegeven wat de organisatiestructuur en rechtsvorm zal zijn, en wie als contactpersoon ('hoofdaannemer') voor de inschrijving optreedt.

Deze marktzaak is geen opdracht en kan ook niet als zodanig worden uitgelegd. Er is geen sprake van een aanbestedingsprocedure, het BAO (besluit aanbestedingsregels overheidsopdrachten) is niet van toepassing.

De uitslag van de inschrijving geeft slechts recht op het starten van de onderhandelingen op basis van het geselecteerde initiatief. De uitslag van de inschrijving houdt derhalve geen plicht in voor het recreatieschap tot het afsluiten van een uitvoerings- of erfpachtovereenkomst.

Voordat een overeenkomst kan worden afgesloten, dient de ondernemer in bezit te zijn van de benodigde vergunningen en ontheffingen en dient overeenstemming te zijn bereikt tussen recreatieschap en ondernemer met betrekking tot de plannen. Om de tijd tot aan het afsluiten van de huur- of erfpachtovereenkomst te overbruggen, kan het recreatieschap een (tijdelijke) uitvoeringsovereenkomst afsluiten, waarin de afspraken worden vastgelegd voor de periode tot start van bouw en exploitatie. Dat betekent dat, na de uitslag van beide rondes van de open inschrijving, de volgende fasen te onderscheiden zijn:

- uitslag selectie
- onderhandeling
- nader uitwerken van de inschrijving en overeenstemming bereiken over de plannen
- eventueel afsluiten uitvoeringsovereenkomst

- voorbereiding realisatie incl. vergunning- en ontheffingaanvraag door ondernemer(s)
- afsluiten erfpachtovereenkomst.

De procedure wordt uitgeschreven en uitgevoerd door Recreatie Midden-Nederland, in opdracht van het recreatieschap Utrechtse Heuvelrug, Vallei- en Kromme Rijngebied.

#### Opzet inschrijf- en selectieprocedure

De procedure bestaat uit 2 rondes.

#### Ronde 1, initiatieven

In de eerste ronde krijgt iedereen de gelegenheid om een initiatief in te dienen en daarbij kort de aantrekkelijkheid en uitvoerbaarheid van het voorgestelde initiatief aan te tonen evenals de geschiktheid van de aanmelder als initiatiefnemer. Voor indiening wordt de mogelijkheid gegeven voor bezichtiging en nadere informatie tijdens een informatiebijeenkomst op het terrein. De informatiebijeenkomst vindt plaats op 24 september 2013.

Er bestaat de mogelijkheid om digitaal of per post vragen te stellen tot 7 oktober 12.00 uur. De vragen worden beantwoord en gepubliceerd in een nota van Inlichtingen op 14 oktober 2013.

Initiatieven kunnen uiterlijk 28 oktober 2013 om 12.00 uur per post of digitaal worden ingediend bij Recreatie Midden-Nederland.

Voor de ingediende initiatieven wordt nagegaan of voldaan wordt aan de volgende criteria:

1. Het initiatief heeft betrekking op het terrein Doornse Gat.
2. Het initiatief bevat minimaal 1 en bij voorkeur alle volgende onderdelen:
  - een horecaconcept
  - een recreatieconcept
  - een plan voor beheer, onderhoud en toezicht
3. Het initiatief is minimaal kostendekkend.
4. Het initiatief is erop gericht dat minimaal de huidige natuurwaarden behouden blijven en bij voorkeur toenemen.
5. Het initiatief past binnen de ambitie van het recreatieschap.
6. Het initiatief past qua aard en schaal bij het terrein.
7. De commissie acht het initiatief haalbaar.

De initiatiefnemers wier plannen voldoen aan de criteria zullen worden gevraagd hun initiatief te presenteren aan de selectiecommissie. De presentaties vinden plaats op 15 november 2013.

Op basis van de ingediende initiatieven en de presentaties selecteert de selectiecommissie maximaal 3 initiatieven die het meest haalbaar en wenselijk zijn. De indieners van deze 3 plannen worden vervolgens uitgenodigd om hun initiatief in een businesscase voor de tweede ronde uit te werken.

In de eerste ronde worden de plannen door de selectiecommissie beoordeeld en gewogen op basis van de volgende voorkeurscriteria:

- |  |     |
|--|-----|
| - Volledigheid en haalbaarheid initiatief: | 25% |
| - Horeca- en recreatieconcept:             | 50% |
| - Natuurwaarden:                           | 25% |

Na de eerste selectieronde is het toegestaan om het plan aan te vullen en/of een samenwerking met een andere partij op te zoeken.

### Ronde 2, businesscase

In de tweede ronde wordt gevraagd het initiatief uit te werken in een businesscase. Een nadere toelichting op de vereisten aan de businesscase zijn opgenomen in de "inschrijfleidraad, ronde 2", deze is te zijner tijd beschikbaar voor de initiatieven die door de selectiecommissie worden uitgenodigd om hun plan uit te werken tot een businesscase. Hiervoor krijgen ze 4 weken de tijd. Op hoofdlijnen gaat het om:

- mate van ondernemerschap
- het inhoudelijk plan, incl. een gedetailleerde beschrijving en ruimtelijke uitwerking van het plan
- het financieel plan, indicatieve meerjarenbegroting en –exploitatieraming waaruit de haalbaarheid blijkt.
- toekomstvisie, incl. mogelijke wensen/aanpassingen op het terrein en mate waarin de omgeving betrokken zal worden.
- af te dragen erfpachtcanon
- beheerplan: visie op onderhoud, beheer en toezicht
- aansluiting bij het principeakkoord en de ambitie van het recreatieschap
- aansluiting bij het natuurwaardenonderzoek

10 januari 2014 komt de selectiecommissie bijeen om uit de (maximaal 3) plannen het meest passende en haalbare plan te selecteren. Desbetreffende ondernemer(s) krijgt het eerste recht op onderhandeling met het recreatieschap. Eerst wordt met de geselecteerde kandidaat besproken of het ondernemingsplan in de oorspronkelijke vorm uitvoerbaar is of dat aanpassingen nodig zijn. Daarna beslist het recreatieschap of ingestemd kan worden met de nieuwe invulling en de daarbij horende consequenties. Dan volgt de reguliere procedure (overeenkomst met de eigenaar, bestemmingsplan en dergelijke) voor de realisatie.

De procedure wordt begeleid door een projectteam waarin de gemeente Utrechtse Heuvelrug, het recreatieschap en een aantal experts uit de sectoren cultuur, recreatie/ toerisme en natuur zijn vertegenwoordigd.

### Selectiecommissie

Voor deze selectieprocedure wordt een breed samengestelde selectiecommissie opgericht, waarin ook het recreatieschap zitting heeft. Voorzitter is de wethouder Recreatie van gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het secretariaat binnen de selectieprocedure wordt verzorgd door Recreatie Midden-Nederland. Bij besluiten van de commissie wordt gestreefd naar consensus. Het recreatieschap, als eigenaar van het Doornse Gat, behoudt het recht om een veto over de beslissingen uit te spreken.

Het is initiatiefnemers niet toegestaan om in het kader van de selectieprocedure contact te zoeken met de leden of de voorzitter van de selectiecommissie voor het verkrijgen van welke gegevens dan ook. Voor vragen over de selectieprocedure kunt u zich wenden tot de contactpersoon selectiecommissie.

### Financieel

Het recreatieschap heeft het recht om gedurende de selectieperiode initiatiefnemers te vragen om hun kredietwaardigheid aan te tonen. In de tweede ronde worden de geselecteerde initiatiefnemers gevraagd om bewijzen hiervoor te overleggen, zoals een non-faillissementsverklaring.

De kosten die gemaakt worden in het kader van de selectieprocedure en het initiatief zijn geheel voor rekening van de inschrijver. Dat geldt ook indien de onderhandelingen die volgen op de gunning, niet tot een bevredigend resultaat leiden.

#### Juridisch

De initiatieven worden uitsluitend beschikbaar gesteld aan de projectgroep en de leden van de selectiecommissie en volledig vertrouwelijk behandeld. Het recreatieschap zal de initiatieven niet gebruiken voor andere doelen zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de initiatiefnemer.

Te allen tijden behoudt het recreatieschap zich het recht voor om de selectieprocedure om welke reden dan ook stop te zetten. Dit kan betekenen dat er uiteindelijk geen overeenkomst met een of meerdere initiatiefnemers wordt ondertekend.

Zolang er nog geen ondertekende overeenkomst tot stand is gekomen, is er geen sprake van enige gebondenheid van het recreatieschap en ook geen enkele verplichting tot het vergoeden van welke schade of kosten dan ook.

De gegadigden die gedurende de selectieprocedure worden afgewezen, krijgen hierover schriftelijk bericht.

#### Planning

De planning voor de eerste ronde (initiatieven) is als volgt:

1 september 2013	publicatie inschrijfleidraad
24 september 2013	informatiebijeenkomst
7 oktober om 12.00 uur	deadline stellen van vragen schriftelijk of digitaal
14 oktober 2013	nota van Inlichtingen
28 oktober om 12.00 uur	deadline indienen initiatieven
15 november 2013	presentaties eerste ronde en aansluitend selectie (maximaal 3) initiatieven voor tweede ronde

Indicatief is hieronder de planning weergegeven voor de tweede ronde van de selectieprocedure:

11 november- 9 december	uitwerken businesscase
10 januari 2014	presentatie tweede ronde
13 januari 2014	keuze best passend en haalbaar initiatief
januari-februari	1. nader uitwerken van de inschrijving en overeenstemming bereiken over de plannen 2. onderhandeling en eventueel afsluiten uitvoeringsovereenkomst 3. voorbereiding realisatie incl. vergunning- en ontheffingaanvraag

#### Contactpersoon

De procedure wordt gecoördineerd door:

Recreatie Midden-Nederland  
Ramona Bos (projectleider)  
[r.bos@recreatiemiddennederland.nl](mailto:r.bos@recreatiemiddennederland.nl)  
030-2974009

## 6. Interesse, Schrijf een plan!

In de eerste ronde vragen wij u om uw plan voor ontwikkeling, beheer en exploitatie van het Doornse Gat te beschrijven. Uw plan hoeft nog niet volledig uitgewerkt te zijn in een ondernemersplan of businesscase.

Hieronder worden de verschillende stappen en de gevraagde inhoud van de aanmelding toegelicht. Voor de tweede ronde wordt een aparte leidraad opgesteld die ter beschikking wordt gesteld aan de (aan het eind van de eerste ronde) geselecteerde initiatiefnemers.

### Informatiebijeenkomst en aanvullende informatie

In aanvulling op de gegevens in deze inschrijfleidraad en de bijlagen wordt potentiële indieners de mogelijkheid geboden om het terrein te bezichtigen en aanvullende informatie te verkrijgen tijdens de informatiebijeenkomst op 24 september op het Doornse Gat. U dient zich hiervoor uiterlijk 19 september aan te melden bij Ramona Bos ([r.bos@recreatiemiddennederland.nl](mailto:r.bos@recreatiemiddennederland.nl) / 030-2974009).

Voor informatie over de informatiebijeenkomst, bij vragen en voor nadere informatie over de inschrijfprocedure en de selectie kunt u ook contact opnemen met Ramona Bos.

### Inhoud en vorm inschrijving

Het is voor het recreatieschap van belang dat de aanmeldingen onderling goed vergelijkbaar zijn. Om die reden wordt indieners gevraagd aan de volgende eisen te voldoen:

#### 1. gegevens initiatiefnemer(s)

De indiener wordt gevraagd een korte beschrijving te geven van de eigen organisatie.

#### 2. het initiatief

- Goede conceptbeschrijving van het te ontwikkelen concept, eventueel ondersteund met ontwerpen of referentiebeelden
- Beschrijving van de doelgroep, de doelmarkt en het doelseizoen
- Beschrijving van het concept, de beoogde prijsstelling en het beoogde kwaliteitsniveau
- Beschrijving van de beoogde inrichting en het gebruik van het terrein en het eventueel te bouwen gebouw(en) (op hoofdlijnen)
- Beoogd plan voor beheer, onderhoud en toezicht
- Beoogd financieel kader

#### 3. de initiatiefnemer(s)

De indiener(s) wordt gevraagd zijn geschiktheid als initiatiefnemer(s) te onderbouwen

#### 4. Maximaal 6 pagina's (A4)

Eventuele bijlagen buiten het genoemde maximum van 6 pagina's worden voor kennisgeving aangenomen, maar spelen geen rol in de beoordeling. Er is een mogelijkheid om de aanmelding mondeling toe te lichten tijdens de presentatie, het recreatieschap kan daarvoor om een nadere toelichting vragen. De inschrijving dient in viervoud op papier te worden ingediend, waarvan één exemplaar losbladig (dwz zwart/wit, A4-formaat, enkelzijdig en zonder tabbladen, dat geldt ook voor evt. brochures). Tevens dient de inschrijving eenmaal op cd-rom ingediend te worden.

N.B. Het is in deze fase nadrukkelijk niet de bedoeling om een volledige businesscase op te stellen.

### Indienen inschrijving

Als u interesse heeft in het ontwikkelen van een horeca- en recreatieonderneming op deze bijzondere locatie, vernemen we dat graag van u. Zet uw plannen beknopt op papier en zendt deze voor 28 oktober 2013 om 12.00uur in. De plannen kunnen zowel digitaal als per post gestuurd worden naar:

Recreatie Midden-Nederland  
t.a.v. Mw. ir. R. Bos  
Postbus 8058  
3503 RB Utrecht  
email: [r.bos@recreatiemiddennederland.nl](mailto:r.bos@recreatiemiddennederland.nl)

Ingediende inschrijvingen zullen vertrouwelijk worden behandeld.

### Vragen?

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Ramona Bos, tel: 030 297 40 09



## **Bijlagen**

1. Principeverzoek en –akkoord
2. Inspiratiedocument: Concept Speel- en chillbos
3. Ecologisch onderzoek
4. Informatie Poorten en TOP's