



Marktconsultatie 't Hammetje

De ontwikkeling van een nieuwe horecalocatie in een recreatiegebied

Het gebied boven het riviertje de Laak verandert de komende jaren in een groen recreatiegebied. Het inrichten van dit gebied doen we stapsgewijs. In deelgebied 't Hammetje' is horeca passend. De gemeente is op zoek naar partijen die geïnteresseerd zijn in de ontwikkeling en exploitatie hiervan en hun ideeën bij dit project met ons willen delen om een zo passend mogelijk tenderproces te kunnen doorlopen.

De gemeente nodigt (toekomstig) horecaondernemers, vastgoedontwikkelaars en andere marktpartijen uit om deel te nemen aan deze marktconsultatie.

1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave	2
2	Aanleiding en doel marktconsultatie.....	3
1.1	Globale beschrijving van het project	3
1.2	Doel van de marktconsultatie	5
1.3	Vragenlijst en verdiepende gesprekken.....	5
1.4	Beoogde schriftelijke informatie	5
1.5	Planning	6
1.6	Voorwaarden.....	6
3	Contactgegevens	7
4	Uitgangspunten project	8
5	Vragen marktconsultatie	9

2 Aanleiding en doel marktconsultatie

1.1 Globale beschrijving van het project

De Gemeente Amersfoort ontwikkelt ten noorden van de wijk Vathorst het recreatiegebied Over de Laak. Dit gebied net boven het riviertje de Laak verandert de komende jaren in een groen recreatiegebied. De drie gemeentelijke gebieden die ontwikkeld worden zijn Waterrijk, Speelpolder en 't Hammetje. Deze gebieden zijn gemarkeerd in afbeelding 1. Het gedeelte Waterrijk is gereed. De ontwikkeling van de eerste fase 't Hammetje is in 2023 aanbesteed en het voorbereidende werk is afgelopen jaar gestart. Het gebied Speelpolder is in procedure voor vaststelling van het bestemmingsplan.



Afbeelding 1, Ontwikkeling Over de Laak

Historie 't Hammetje

Door de aanleg van de A28 ontstond een zandwinplas en werden de bestaande percelen doorgesneden tot een driehoekige vorm. Begin jaren zeventig werd dit stuk grond opgekocht door Willem Ham die hier zijn hammetjes paradijs, (officieel ham viswaterplas), heeft ontwikkeld vanaf 1988. Hij bouwde een sprookjesachtig fort aan de Domstraat als vesting tegen het oprukkende Amersfoort. Als materiaal voor het fort gebruikte hij veldkeien, puin en rioolbuizen. Dit combineerde hij met andere materialen als kerkramen, landbouwwerktuigen en beeldjes. Vervolgens legde hij met puin eilanden aan waarvan hij twee noemde naar de Waddeneilanden Texel en Rottum. Het perceel beplante hij met bomen en struiken. In het gebied staan her en der follies, als een toren, een balkon en een balkonrand.

Jaren geleden is 't Hammetje door de gemeente Amersfoort aangekocht. Het gebied is jarenlang niet toegankelijk geweest voor publiek en is deels dichtgegroeid met beplanting. De gemeente Amersfoort brengt daar nu verandering in. Het gebied wordt herontwikkeld, met als doel het gebied open te stellen voor recreatieve doeleinden. De herontwikkeling is in lijn met de ontwikkelingsvisie Over de Laak 2016 en het vastgestelde bestemmingsplan 't Hammetje 2023. De belangrijkste regels uit het bestemmingsplan zijn bijgevoegd in bijlage 1.

Genieten in het Hammetje

Iedereen kan straks (weer) wandelen rond de plas van het Hammetje, zo'n wandeling duurt circa 45 minuten. Naast de aanleg van een wandelpad wordt het huidige bos naar het noorden toe uitgebreid en wordt er plaatsgemaakt voor nieuwe recreatiefuncties en natuurwaarden. Onder de Vathorsters is er veel vraag naar nieuwe recreatiefuncties. Daarom worden er naast wandel- en fietspaden een hondenuitrenveld aangelegd maar ook een paar speeltoestellen geplaatst en onder andere velden voor bootcamp en outdoor fitness aangelegd. Er worden circa 270.000 bezoekers per jaar verwacht in recreatiegebied 't Hammetje*.

*Aan de genoemde cijfers kunnen geen rechten worden ontleend

Horeca

De gemeente Amersfoort voorziet een horecavoorziening die faciliteert in de behoeften aan eten en drinken van de bezoekers van het gebied als een passende toevoeging aan het gebied. De locatie waar horeca mogelijk is, is zichtbaar in afbeelding 2. Op deze afbeelding is ook het bouwvlak maatschappelijk weergegeven. Hier wordt een pand ontwikkeld waar de plaatselijke scouting wordt gehuisvest.



Afbeelding 2, Positie horeca

Tevens is er aan de noordzijde van de plas ruimte voor mobiele/tijdelijke horeca: een plek waar bijvoorbeeld ijsjes verkocht kunnen worden in de zomer en koek en zopie in de wintermaanden. Mobiele horeca is niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar kan mogelijk gemaakt worden door het aanvragen van een eigen vergunning op basis van de Verordening fysieke leefomgeving Amersfoort.

Om de haalbaarheid van horeca op deze locatie te bepalen heeft de gemeente Amersfoort in 2020 Firstmate ingeschakeld om een onafhankelijk haalbaarheidsonderzoek uit te voeren en daarbij aan te geven welk type concepten passend zijn op deze locatie. Dit onderzoek is in 2023 geactualiseerd. Firstmate heeft dit uitgewerkt in een rapportage, waarbij binnen de kaders, doelstellingen en randvoorwaarden van de gemeente en op basis van een marktonderzoek uiteindelijk 2 passende concepten zijn uitgewerkt die aansluiten op de doelgroep. Firstmate acht een brasserie of grand café concept van circa 250m² met een terras van maximaal 150m² passend op deze locatie. De samenvatting inclusief de uitkomsten van dit onderzoek zijn in bijlage 2 te lezen. Vragen met betrekking tot dit onderzoek kunnen direct gesteld worden aan Firstmate.

Erfpachtconstructie

De gemeente Amersfoort is voornemens om de grond die bestemd is voor horeca, in een erfpachtconstructie uit te geven. De voorkeur is aan één partij die verantwoordelijk is voor zowel de vastgoedontwikkeling als de horeca exploitatie, of twee partijen die hierin gezamenlijk optrekken. Tijdens de aanbesteding die, indien er voldoende interesse is voor deze ontwikkeling, uitgevoerd gaat worden, gaat de gemeente dan ook op zoek naar 2 type marktpartijen:

1. De combinatie van een vastgoedontwikkelaar en een horeca exploitant;
2. Horeca exploitanten die ook het vastgoed willen en kunnen ontwikkelen.

1.2 Doel van de marktconsultatie

De gemeente Amersfoort krijgt graag een zo duidelijk mogelijk inzicht of er marktpartijen zijn die het project kunnen en willen uitvoeren en onder welke voorwaarden de marktpartijen het project kunnen en willen uitvoeren op basis van hun ervaringen in de markt. Met deze informatie kan de gemeente de vraag en het aanbod beter op elkaar aan laten sluiten en de aanbesteding vervolgens zo efficiënt mogelijk in de markt zetten. Met deze marktconsultatie probeert de gemeente tevens inzicht te krijgen in de mogelijkheden en uitdagingen betreffende de toekomstige aanbesteding.

De gemeente is daarom op zoek naar verschillende typen partijen die mee willen doen aan deze marktconsultatie, namelijk:

- Vastgoedontwikkelaars;
- Horeca exploitanten;
- Andere marktpartijen die interesse hebben om deel te nemen.

Tijdens deze marktconsultatie kunnen marktpartijen zelfstandig deelnemen. Tijdens de tender is de gemeente Amersfoort op zoek naar de in 1.1 genoemde combinaties.

De gemeente Amersfoort wordt tijdens deze marktconsultatie ondersteund door Firstmate, een adviesbureau dat is gespecialiseerd in de hospitality branche.

1.3 Vragenlijst en verdiepende gesprekken

De marktconsultatie bestaat uit een vragenlijst en verdiepende gesprekken. In hoofdstuk 4 stelt de gemeente de uitgangspunten ter beschikking ter ondersteuning voor het beantwoorden van de vragen. De vragenlijst is opgenomen in hoofdstuk 5.

In de vragenlijst wordt u ook gevraagd of u wilt deelnemen aan een verdiepend gesprek met Firstmate. Firstmate selecteert maximaal 6 partijen om in gesprek te gaan, bestaande uit maximaal 3 vastgoedpartijen en 3 horecapartijen. Dit zijn gesprekken van maximaal 1 uur, deze kunnen live of digitaal worden gevoerd.

De marktconsultatie wordt afgerond met een algemeen verslag. Daarin zijn de uitkomsten van de marktconsultatie en de gespreksverslagen geanonimiseerd en verwerkt. Er wordt dus geen concurrentiegevoelige informatie gedeeld met andere partijen. Na afstemming met partijen die hebben deelgenomen aan de marktconsultatie wordt het verslag door de gemeente openbaar gemaakt via TenderNed.

1.4 Beoogde schriftelijke informatie

U wordt gevraagd om de 12 vragen zoals benoemd in hoofdstuk 5 te beantwoorden. In bijlage 3 vindt u een Excel document waarin alle vragen nogmaals benoemd staan en waar u uw antwoorden kunt invoegen. Wij vragen u om de vragen kort en bondig maar duidelijk te beantwoorden. Indien u niet op alle vragen kunt antwoorden is dit wat de gemeente betreft geen reden om niet deel te nemen. Mochten er vragen zijn met betrekking tot de beantwoording van de vragen, dan kunt u zich richten tot Firstmate.

U dient uw ingevulde vragenlijst (Exceland document) in te dienen via de berichtenmodule van TenderNed. Ook voor vragen over het proces van de marktconsultatie kunt u via de berichtenmodule van TenderNed contact met ons opnemen.

1.5 Planning

- | | |
|--|--|
| • Publicatie marktconsultatie: | Dinsdag 27 februari (week 9) |
| • Indienen van vragen: | Uiterlijk 12:00 op vrijdag 29 maart (week 13) |
| • Beantwoording gestelde vragen: | Uiterlijk 18:00 op dinsdag 2 april (week 14) |
| • Indienen antwoorden op de vragenlijst: | Uiterlijk 12:00 uur op donderdag 4 april (week 14) |
| • Verdiepende gesprekken: | Vinden plaats in week 12, 13 en 14. |
| • Plaatsen algemeen verslag: | Uiterlijk vrijdag 3 mei (week 18) |

1.6 Voorwaarden

- Het staat partijen vrij om wel of niet deel te nemen aan deze marktconsultatie, c.q. deelname aan de marktconsultatie is geen voorwaarde om te kunnen deelnemen aan een eventuele aanbesteding en wel of niet deelnemen aan deze marktconsultatie heeft geen invloed op de positie van partijen in de aanbesteding.
- Partijen dienen bij de verstrekte informatie duidelijk aan te geven waar het bedrijfsvertrouwelijke informatie betreft. Deze informatie zal niet openbaar gemaakt worden, tenzij de gemeente een bevel of verzoek ontvangt tot afgifte van vertrouwelijke informatie en daartoe wettelijk verplicht is. Verder zal deze bedrijfsvertrouwelijke informatie binnen de gemeente als strikt vertrouwelijk worden behandeld, gelijkwaardig aan de wijze waarop de eigen vertrouwelijke informatie wordt behandeld, en alleen worden gebruikt in het kader van deze marktconsultatie. Wel zal de gemeente Amersfoort de inzichten die zij in het kader van de marktconsultatie opdoet met dit marktconsultatiedocument aan de hand van een anoniem verslag publiceren op het aanbestedingsplatform, om zodoende het Level Playing Field tussen partijen te waarborgen.
- Correspondentie en documenten worden na afloop van de consultatie niet geretourneerd.
- De voertaal van de marktconsultatie is in het Nederlands. De stukken vanuit de gemeente zijn alleen in het Nederlands beschikbaar.
- Deelname aan onderhavige marktconsultatie geschiedt voor eigen rekening. Gemeente Amersfoort vergoed geen enkele kosten die gemaakt worden in verband met deelname aan de marktconsultatie.
- Dit document is enkel bestemd voor marktconsultatiedoeleinden. Het wordt ter beschikking gesteld onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat u het uitsluitend gebruikt om suggesties en ideeën aan te reiken over een potentiële samenwerking met de gemeente Amersfoort.
- Een deelname aan deze marktconsultatie kan niet leiden tot verplichtingen van de partijen om overeenkomsten met de gemeente Amersfoort, en vice versa, aan te gaan.
- Verkregen inzichten uit de marktconsultatie worden (waar relevant) gebruikt in de voorbereiding van een eventuele aanbesteding. De gemeente Amersfoort behoudt zich evenwel het recht voor om deze inzichten niet of niet volledig te gebruiken.
- De gemeente Amersfoort behoudt zich het recht voor om (a) de planning zoals in dit document geschetst aan te passen, (b) de eventuele aanbesteding en/of andere aanbestedingen op andere wijze dan in dit document beschreven uit te voeren en/of (c) het traject van marktconsultatie en/of de aanbestedingsprocedure tijdelijk of definitief te staken.
- De in het document opgenomen informatie wordt geacht nauwkeurig te zijn bij publicatie. Alle informatie is echter onderhavig aan bewerkingen, wijzigingen en verbeteringen. De gemeente Amersfoort aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de in dit document opgenomen informatie.
- Voor de ideeën, suggesties en voorstellen die in antwoord op deze marktconsultatie worden ingediend kan u zich niet beroepen op auteursrechtelijke bescherming. Het staat de gemeente Amersfoort vrij deze elementen op te nemen in de later toe te kennen opdracht, zonder dat hiervoor enige vorm van vergoeding verschuldigd is.
- Deelname aan deze marktconsultatie kan niet worden beschouwd als een uitnodiging om in te schrijven op een eventuele meervoudig onderhandse aanbesteding waarvoor deze marktconsultatie als voorbereiding kan dienen. Ook kan geen enkel recht op selectie of gunning in het kader van de mogelijk te houden meervoudig onderhandse aanbesteding worden ontleend wegens deelname aan deze marktconsultatie.

- De gemeente Amersfoort neemt bij het uitvoeren van deze marktconsultatie de in dit kader relevante grondbeginselen van het aanbestedingsrecht, te weten objectiviteit en transparantie, in acht. Dit betekent onder meer dat:
 - Participatie aan deze marktconsultatie en de kwaliteit van de antwoorden op geen enkele wijze van invloed is op de positie van de participerende partijen bij het uitvoeren van de aanbesteding.
 - De informatie die de gemeente Amersfoort tijdens de marktconsultatie heeft gedeeld, onderdeel zal zijn van de documenten die onderdeel zijn van een eventuele aanbesteding.
 - Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document. Aan de marktconsultatie en deze notitie kunnen geen rechten worden ontleend.

3 Contactgegevens

Heeft u een vraag met betrekking tot deze marktconsultatie, neem dan contact op met Rianne Zantingh van Firstmate. Rianne is bereikbaar per e-mail via rienne@firstmate.nl en telefonisch via 035-6317582. Dit kan tot en met 29 maart 12:00.

Heeft u een vraag over de ontwikkeling van het gebied Over de Laak of deelgebied 't Hammetje, neem dan contact op met Maurice Reinink, projectmanager bij de gemeente Amersfoort. Maurice is bereikbaar per e-mail via overdelaak@amersfoort.nl.

4 Uitgangspunten project

Hieronder worden de belangrijkste uitgangspunten benoemd:

- De gemeente Amersfoort is bij voorkeur op zoek naar één partij die zowel de vastgoedontwikkeling als de horeca exploitatie op zich neemt, een combinatie van twee partijen is daarbij ook mogelijk.
- Qua tijdsplanning richt de gemeente Amersfoort nu op opening van de horeca in het voorjaar van 2026.
- Het kavelpaspoort vindt u in Bijlage 4.
- Deze marktconsultatie is openbaar, indien er een aanbesteding volgt, wordt dit tevens een openbare aanbesteding.
- De gemeente Amersfoort geeft de voorkeur aan een erfpachtovereenkomst van 30 jaar.
- Het verkopen van de grond is uitgesloten. De gemeente Amersfoort blijft eigenaar van de grond.

In onderstaande tabel zijn de kaders voor de ontwikkeling opgesteld:

Horeca	Vastgoed
Horeca A is toegestaan op deze locatie. Openingstijden zijn tussen 09:00 en 23:00.	Architectuur is terughoudend ten gunste van de landschappelijke samenhang.
Het horecaconcept dient laagdrempelig en daarmee toegankelijk te zijn voor verschillende doelgroepen.	Het gebouw bestemd voor horeca heeft een bruto vloeroppervlak van maximaal 250m ² .
Gericht op en ontwikkeld voor de inwoners van stadsdeel Vathorst, om verkeersstromen en parkeerplaatsen te minimaliseren.	De beeldkwaliteit van het gebouw dient te passen bij de folies van Van Ham, met een gastvrije en open uitstraling.
Oog voor duurzaamheid.	Hoofdvlakken van het gebouw bestaan uit natuurlijke materialen, die geleidelijk verouderen.
Een terras met uitzicht op het water a max. 150m ² .	Kleurgebruik van het gebouw is ingetogen: grijs, aarde en bruin.
Winterterrassen zijn toegestaan.	Luifels en dak overstrekken zijn toegestaan.
Terrassen mogen geopend zijn van 09:00 tot 23:00.	Maximaal 1,5 bouwlaag voor het horecagebouw.
Evenementen of soortgelijke gelegenheden zijn niet toegestaan op deze locatie.	Aan- of bijgebouwen zijn niet toegestaan, er is wel een mogelijkheid voor een vrijstaande pergola.
Ruimte voor mobiele/tijdelijke horeca.*	

*Eigen vergunning, valt niet onder de vergunning voor horecaontwikkeling.

5 Vragen marktconsultatie

Onderstaande vragenlijst is bedoeld om een eerste idee te krijgen van geïnteresseerde partijen en aandachtspunten die u wilt meegeven. U kunt de vragen beantwoorden in Bijlage 3, dit is een Excel document waarin alle vragen worden herhaald en waar u in de daarvoor bestemde cellen uw antwoord kunt invoegen. Wij vernemen ook graag of u beschikbaar bent voor de verdiepende gesprekken.

1. A. Welke ervaring heeft u/uw bedrijf met het exploiteren van horeca?
B. Welke ervaring heeft u/uw bedrijf met de ontwikkeling van vastgoed bestemd voor horeca?
2. Er is een mogelijkheid om de horeca op bepaalde dagen of tijdens bepaalde perioden uit te breiden middels een tijdelijke/verrijdbare horeca-unit. Dit is mogelijk aan de Noordzijde van de plas. Wat voor conceptuele invulling vindt u hiervoor passend?
3. De gemeente Amersfoort vindt het belangrijk dat de horecavoorziening aansluit bij en een aanvulling is op de groen recreatieve invulling van 't Hammetje. Ziet u mogelijkheden tot uitbreiding van het horecaconcept met (bijvoorbeeld eventuele leisure) activiteiten om dit uitgangspunt te versterken? En zo ja hoe ziet u dit dan voor zich?
4. Wat zijn in uw optiek geschikte openingstijden voor horeca op deze locatie? (passend binnen het bestemmingsplan dus tussen 09:00 en 23:00)
5. Het pad vanaf de openbare weg tot de horecalocatie is onverlicht, in verband met het behoud van de foerageerroute voor de vleermuizen. De gemeente Amersfoort is niet voornemens om hier verlichting te plaatsen. Hoe kijkt u hier tegenaan en hoe zou u dit aanpakken?
6. De gemeente Amersfoort is voornemens de grond voor 30 jaar te verpachten. Is dit iets wat uw interesse wekt? Zo nee, hoe zou u dit liever zien?
7. Er is één kleine parkeerplaats voorzien in deelgebied 't Hammetje. Het gebied richt zich immers voornamelijk op wandelaars en fietsers uit de aangrenzende woonwijk. Hoe kijkt u hier tegenaan? Hoe kan de horecavoorziening bij het gedachtengoed aan sluiten om bezoekers (uit de wijk) op de fiets en wandelend aan te trekken?
8. Wat vindt u een realistische schatting van de omzet op jaarbasis (excl. BTW) voor de horeca, uitgaande van een BVO van 250m²?
9. Mist u normen, eisen of aandachtspunten die van belang zijn voor een goed beeld van de beoogde ontwikkeling?
10. De gemeente Amersfoort heeft de ambitie om een circulaire stad te zijn en in 2030 afvalvrij te zijn. Vooral in tijden van bouw en demontage is de potentie voor een circulaire (bouw)economie groot. Kunt u hier invulling aan geven? En zo ja, hoe zou u hier bij dit project (nieuwbouw) invulling aan geven?
11. De gemeente Amersfoort streeft naar emissieloos bouwen. Welke mogelijkheden ziet u om op deze locatie emissieloos te bouwen?
12. Wat zijn aandachtspunten om rekening mee te houden indien Gemeente Amersfoort besluit dit project te gaan aanbesteden?
13. Welke nog niet benoemde zaken (kansen, risico's) wilt u nog kwijt?
14. Welke informatie of randvoorwaarden heeft u aanvullend nodig om bij een eventuele toekomstige aanbesteding een geschikte aanbieding te kunnen doen?



Gemeente Amersfoort
Programma's en projecten
-

Postadres
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort

T 14 033
E overdelaak@amersfoort.nl
I www.amersfoort.nl/overdelaak