

Marktconsultatie: start van het selectieproces verhuur Wintertuin Baarn.



Een schitterend gebouw in een prachtig park is op zoek naar een betrokken exploitant.

De gemeenteraad van Baarn heeft het college van B&W opdracht gegeven om in mei 2025 het selectieproces van de verhuur van de Wintertuin op te starten. Het aanbestedingsproces zal bestaan uit drie fasen. (1) openbare marktconsultatie, (2) openbare aanbesteding en (3) selectie.

De Wintertuin in Baarn.

De Wintertuin is een schitterend gebouw in een prachtig park. De Wintertuin van het Cantonspark is een rijksmonument in Baarn in de provincie Utrecht. De kas is in 1914-1915 gebouwd in opdracht van de heer August Janssen door de firma G. Koelewijn, kassenbouwers uit Baarn.

August Janssen overleed in 1918 waarna het park inclusief de Wintertuin werd geschonken aan de Nederlandse staat die het bestemde als botanische tuin voor de Rijksuniversiteit Utrecht.

In 1939 en in 1955 zijn er verbouwingen geweest waarbij een verwarmingskelder en de huidige keukenuitbouw zijn aangebracht. Na 1987 werd de gemeente Baarn eigenaar. In 1990-1991 is de kas in zijn geheel gerestaureerd. Op dit moment is er geen huurder en wordt de kas onderhouden door een groep vrijwilligers uit de buurt. Om een deel van de kosten te dekken van de vrijwilligers vinden er incidentele kleinschalige activiteiten plaats.

De wintertuin is 40 meter lang en 25 meter breed. Het gebouw is 13 meter hoog. Er zitten grote deuren in het gebouw zodat ook grote planten naar binnen kunnen worden gebracht. Er zijn nieuwe constructies in het gebouw aangebracht om het gebouw te verwarmen. En er staan twee kleinere kassen in de kas. Deze zijn eerder aangebracht om niet de gehele kas te hoeven verwarmen/koelen. Ook zijn er twee ondergrondse ruimten/kelders aangebracht binnen de kas.

Het Cantonspark

Het Cantonspark is een botanische tuin en een rijksmonument. Het park aangelegd door August Janssen. Het was de tuin van zijn villa 'Canton'. De Wintertuin is dus in feite een onderdeel van het ontwerp van het park. Park en wintertuin zijn daarmee onlosmakelijk met elkaar verbonden. Iedere invulling van de Wintertuin dient dat te respecteren.

Het park is in de afgelopen ook gerestaureerd en is het vrijwel in zijn oorspronkelijke vorm teruggebracht na het gebruik als botanische tuin door de Universiteit Utrecht. Het Cantonspark ligt in een rustige woonwijn in Baarn op ongeveer 10 minuten lopen van het centrum.

Aanbestedingsproces

Fase 1. Mei tot juli 2025

Openbare Marktconsultatie

In fase 1 zal een openbare marktconsultatie plaatsvinden waar geïnteresseerde marktpartijen bij de gemeente hun interesse in het pand kunnen laten blijken. De gemeente hoort graag welke ideeën de marktpartijen hebben voor het pand. Het kan daarbij gaan om horeca, maar mogelijk zijn er vanuit de markt ook nog alternatieve ideeën voor de invulling (eventueel in combinatie met horeca). De gemeente gaat daarbij graag in gesprek over uw plan. De input die vanuit de marktconsultatie wordt gegeven, kan de gemeente dan meenemen in bij het ontwerp van de feitelijke aanbestedingsprocedure in fase 2.

Voor de Wintertuin zijn op dit moment het bestemmingsplan Oosterhei en het Ruimtelijk kader Wintertuin 2016 van kracht. De kas heeft hierin de bestemming 'Cultureel, educatief centrum'. Toegelaten zijn culturele en educatieve doeleinden. Horeca-activiteiten zijn toegestaan voor zover zij hieraan ondergeschikt zijn. Op dit moment zijn na 19.00u geen activiteiten toegestaan.

Op 27 november 2024 heeft de raad de kaders "Wintertuin kaders exploitatie 2024" vastgesteld.

Kaders voor exploitatie

1. *Tijdens/ gedurende de exploitatie blijft de kas toegankelijk voor onze inwoners. Dit om ervoor te zorgen dat inwoners, al dan niet tegen betaling, gebruik kunnen maken van de Wintertuin.*
2. *De exploitatie vindt binnen de bestaande afspraken die zijn vastgelegd met betrekking tot de exploitatie van de Wintertuin (o.a. uitspraak Raad van State)*
3. *Er worden zo min mogelijk onomkeerbare maatregelen getroffen om de Wintertuin geschikt te maken voor gebruik. Op deze wijze blijft het monumentale en botanische karakter behouden. Aanpassingen aan niet monumentale onderdelen (vloer) zijn alleen mogelijk na toestemming van de gemeente.*
4. *Een minimale huurprijs van € 40.000 per jaar bij btw-belaste verhuur (dit is een verhoging ten opzichte van de huur van 30.000,- euro in 2016 vanwege de inflatie in de afgelopen jaren);*
5. *De activiteiten/ evenementen moeten in (redelijke) verhouding staan tot de belastbaarheid van het Cantonspark en 'de buurt'.*
6. *Cantonspark en Wintertuin blijven met elkaar verbonden en de openbare toegankelijkheid van het Cantonspark wordt niet beperkt.*

Deze kaders vormen de uitgangspunten. Wij nodigen u ook uit, ter inspiratie, om buiten deze kaders te denken. Dit kan dan in de definitieve afweging door de raad worden meegenomen.

- Bijlagen zijn openbaar beschikbaar via TenderNed.
- Alle communicatie verloopt via het emailadres: wintertuin@baarn.nl.

De gemeente gaat graag over de onderstaande aspecten met de marktpartijen in gesprek en heeft daarom een aantal aspecten benoemd die cruciaal zijn om te komen tot een toekomstbestendige Wintertuin.

Relevante Aspecten

1 Het concept moet passen bij de schoonheid van het pand en het park en daarbij de historische verbinding tussen het pand en het park versterken.

2 De inrichting en eventuele verbouwing moet de elegantie van het pand benadrukken. Belangrijk is dat de marktpartijen zich realiseren dat het een Rijksmonument betreft.

3 Het concept moet de inwoners van Baarn aanspreken en een bezoek aan het park op prettige wijze stimuleren. Denk bijvoorbeeld aan een laagdrempelige horecavoorziening die in ieder geval een aantal dagen per week toegankelijk is.

4 Het Cantonspark ligt in een rustige woonwijk in Baarn op ongeveer 10 minuten lopen van het centrum. Die locatie betekent dat geluidsoverlast zeer beperkt moet zijn. Als er wel geluidsoverlast wordt verwacht zal een plan van aanpak belangrijk zijn. Het gaat hier om de activiteiten zelf, maar ook om de aanleg van geluidsisolatie. Ook moet goed nagedacht worden over hoe het parkeervraagstuk wordt opgelost in relatie tot de buurt.

5. De gemeente wil graag een toekomstbestendige Wintertuin. Dit betekent dat een sluitende business case cruciaal zal zijn. De gemeente gaat graag met de marktpartijen in gesprek over hoe dit mogelijk is waarbij huur, huurkoop of koop van het pand ook onderdeel van de discussie kan zijn.

6. Voor de businesscase is een plan voor de klimaatbeheersing van de kas essentieel. Het is een rijksmonument met enkel glas. In de zomer snel te heet en in de winter moeilijk behaaglijk te krijgen. De kosten van klimaatbeheersing in de huidige staat zijn zeer hoog en zijn uit duurzaamheidsoverwegingen ook niet wenselijk. De gemeente is bereid om een mee te denken over een oplossing.

Overige vragen

7. Het aanbestedingsproces zelf. De gemeente hoort ook graag van de markt op welke manier zij wensen dat het aanbestedingsproces wordt ingericht. De raad heeft zowel inhoudelijk als procedurele kaders meegegeven: deze kunt u nalezen in de bijlagen “Raadsvoorstel Oprichting stichting en vaststellen kaders voor een toekomstbestendige Wintertuin (d.d. 23 Oktober 2024)” en “Amendement Open uitvraag exploitatie Wintertuin (d.d. 27 november 2024)”.

8. Tot slot is de gemeente geïnteresseerd te vernemen of er nog andere aspecten zijn die vanuit de markt belangrijk worden gevonden en die ook mee moeten worden meegenomen in het vervolgproces.

Kijkdag

Onderdeel van deze eerste fase is er een kijkdag op 20 juni tussen 13.00 en 17.00. Dan zijn de medewerkers van de gemeente ter plekke om u te ontvangen en uitleg te geven. U kunt een afspraak maken via wintertuin@baarn.nl.

Uw plan

Stuur uw idee voor 16.00uur op 27 juni 2025 naar wintertuin@baarn.nl. Daarin beschrijft u uw plan en hoe het plan zich verhoudt tot bovenstaande aspecten. Ook beschrijft u daarin organisatie. Maximaal 2 pagina's tekst, los van eventuele bijlagen.

Gesprek

De gemeente gaat graag in gesprek met de marktpartijen ook om een goed beeld te krijgen welke zaken in de tweede fase van het aanbestedingsproces moeten worden meegenomen.

Indien uw idee aan bovenstaande criteria voldoet wordt u op vrijdag 4 juli 2025 uitgenodigd voor een gesprek met de gemeente. Van alle gesprekken wordt een kort verslag gemaakt. De conclusies uit die gesprekken zullen worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Fase 2 september tot oktober 2025

In fase 2 vindt het vervolg van de procedure plaats. Daarbij wordt rekening gehouden met de uitkomsten van fase 1.

Fase 3 november tot december 2025

In fase 3 zal de daadwerkelijke selectie van de marktpartij plaatsvinden. Dit zal gebeuren via de in fase 2 vastgestelde procedure voor de openbare aanbesteding.

Planning marktconsultatie

Activiteiten	Datum
Publicatie marktconsultatie	28 mei 2025
Informatiesessie voor de raad van Gemeente Baarn	4 juni 2025
Schouw/kijkdag voor geïnteresseerde partijen/ondernemers	20 juni, van 13:00 tot 17:00 uur
Uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen*	23 juni 2025, uiterlijk voor 13:00 uur
Verzenden antwoorden op gestelde vragen	25 juni 2025
Uiterste datum voor het leveren van input tbv. de marktconsultatie	27 juni 2025, uiterlijk voor 16:00 uur
Individuele/officialle gesprekken met geïnteresseerde partijen/ondernemers	4 juli 2025

** met het stellen van vragen wordt hier bedoeld "het stellen van verduidelijkende vragen". Deze vragen kunt u op elk moment stellen, uiterlijk tot 23 juni 13:00.*

De gemeente Baarn behoudt zich het recht voor de beoogde tijdsplanning te wijzigen. In geval de gemeente Baarn overgaat tot wijziging van de beoogde planning wordt dit naar alle betrokkenen gecommuniceerd. Aanbieders kunnen geen rechten ontleen aan de beoogde planning en/of de beschikbaar gestelde stukken. De in dit (of het gewijzigde) tijdschema genoemde data aangaande het indienen van vragen en het indienen van Aanbiedingen gelden als **fatale termijnen**.

Bijlagen

- 01- Gevelaanzichten
- 02- Plattegrond en doorsneden
- 03- Diverse overzichten
- 04- Ruimtelijk kader Wintertuin 2016
- 05- Raadsvoorstel Oprichting stichting en vaststellen kaders voor een toekomstbestendige Wintertuin (d.d. 23 Oktober 2024)
- 06- Amendement Open uitvraag exploitatie Wintertuin (d.d. 27 november 2024)