



Informatiebrochure Horecapaviljoen Overstad

*Stroom
vrij
mogelijk
heden*



Datum: december 2025

Opgesteld door: gemeente Alkmaar – Alkmaars Kanaal

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Projectomschrijving	5
2.1	Projectplan	5
2.2	Doelstelling	5
2.3	Situering	5
2.4	Opdracht	6
3	Eisen	7
3.1	Stedenbouwkundige eisen	7
3.2	Horeca eisen	9
3.3	Benodigde Vergunningen	9
3.4	Technische eisen t.a.v. beheer en onderhoud	10
3.5	Inspirerende voorbeelden	12
4	Toewijzen en beoordelen	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Beoordelingscommissie	13
4.3	Beoordeling	13
4.4	Ruimtelijk ontwerp (Wegingspercentage 50%)	14
4.5	Horeca concept (Wegingspercentage 20%)	15
4.6	Financiële onderbouwing (Wegingspercentage 20%)	15
4.7	Proces en ervaring (Wegingspercentage 10%)	15
5	Gunning	16
5.1	Uitwerking selectieprocedure	16
5.2	Planning	16
5.3	Vragen en de Nota van Inlichtingen	16
5.3	Indienen Aanmeldingen	17
5.4	Beoordelingsprocedure	17
5.5	Geschillen	17
5.6	Gevolgen wegvallen geselecteerde Gegadigde	17
6	Voorwaarden	18
6.1	Akkoordverklaring	18
6.2	Inschrijvingsvoorwaarden	18
6.3	Samenwerking	18
6.4	Erfpacht	19
7	Uitsluitingsgronden	19

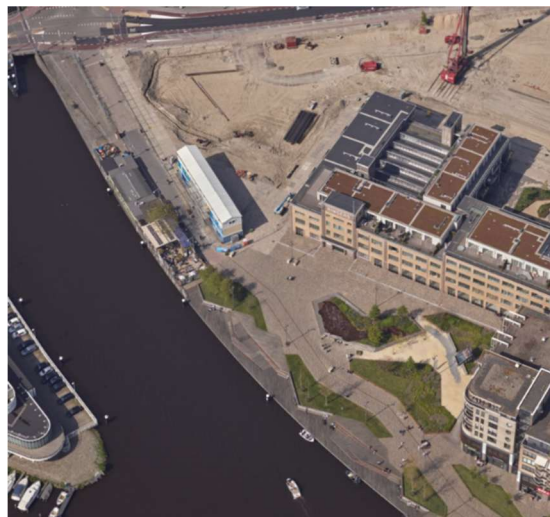
1. Inleiding

In 2027 worden de werkzaamheden in en rond het Ringersplein afgerond. Dit betekent dat ook de invulling van het huidige tijdelijke Stadsstrand een meer permanent karakter zal krijgen. De huidige invulling met Stadsstrand De Kade is op Overstad gekomen als placemakingsinitiatief in de transformatieperiode op basis van tijdelijke vergunningen. Nu het Ringersgebied zijn afronding nadert verdient de horecagelegenheid aan het water en het park ook een definitieve vorm.

De huidige verschijningsvorm van het Stadsstrand volgt uit het tijdelijke karakter ervan. De exploitant stemde hiervoor zijn investering af op de korte exploitatietermijn. Omdat de gemeente in de definitieve situatie uitgaat van een veel langere exploitatietermijn is het de ambitie om hier een definitief paviljoen te realiseren. Om de geschikte exploitant hiervoor te selecteren wordt een openbare uitvraag gedaan. De eisen en voorwaarden waar de inschrijver aan moet voldoen zijn verwoord in deze brochure.

Het industriële terrein in en rondom de oude Ringersfabriek in Alkmaar is veranderd in een bijzonder woongebied: Het Ringerskwartier. De Ringersfabriek is in oude glorie hersteld en opnieuw ingericht: veelzijdig en mét behoud van karakter. Er zijn appartementen en penthouses gerealiseerd. De begane grond wacht nog op een definitieve invulling. Hierbij wordt gedacht aan horeca en diverse foodgerelateerde winkels.

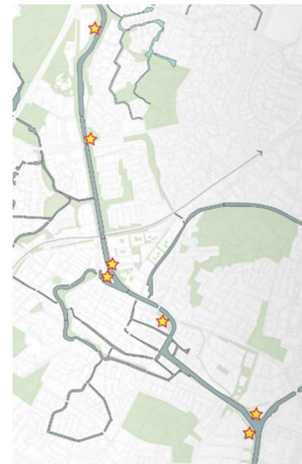
In het project Ringers, naast de Ringersfabriek, heeft ontwikkelaar BPD 273 appartementen in aanbouw op het terrein. Ringerskwartier ligt aan het Noordhollandsch Kanaal tegenover het historische centrum van Alkmaar.



Met de transformatie van dit gedeelte van Overstad komt er een mooie verbinding tot stand met de historische binnenstad aan de overkant van het kanaal. Ringerskwartier wordt een plek met eigen gezicht en identiteit, met het horecapaviljoen als verbindend punt.

Onderdeel van de gehele transformatie van dit gebied omvat ook de herinrichting van de openbare ruimte. Stadswerk072 heeft in opdracht van de gemeente Alkmaar de gehele herinrichting van het Ringersplein gerealiseerd. Er is gezorgd om van het Ringerskwartier een groen, duurzaam en prettig verblijfsgebied te maken. Een gebied dat in het teken staat van wonen, winkelen, verblijven, genieten en beleven. Zo is de 'versteende' Noorderkade omgetoverd in een groene promenade met het Ringersplein als bruisend hart. Een groot gedeelte is ingericht met beplanting en bomen die een bijdrage leveren aan de biodiversiteit binnen de stad. Het plein is daarnaast voorzien van een water speelelement.

Meer informatie over Overstad vindt u op [Overstad. - Alkmaars Kanaal](#).



KanaalPark:

De gemeenteraad heeft op 12 december 2024 het Ontwikkelkader voor het KanaalPark vastgesteld. Het Alkmaars KanaalPark wordt een park langs de oevers van het Noordhollandsch Kanaal. Het is ongeveer twee keer 6,5 kilometer lang. De breedte aan de oever van het park zal verschillen. De vrije ruimte aan de oevers van het Noordhollandsch Kanaal geeft mooie kansen om plekken te maken waar je kan ontspannen en elkaar ontmoeten. Aantrekkelijke plekken voor Alkmaarders en voor bezoekers. De oevers zijn straks toegankelijk voor iedereen.

Wat er precies in het park gaat komen, is nog niet bekend. Het uitwerken van het KanaalPark gebeurt in fases en in verschillende parkzones, samen met de inwoners van de gemeente Alkmaar. Het gebruik van een park is zeer divers. Parken en pleinen zijn niet alleen groene ruimten in de stad, zij bieden ook ruimte voor spelen, sporten en ontmoeting. Al die activiteiten kunnen ieder op hun eigen manier een positieve invloed op de gezondheid van mensen hebben, een vitale, groene en klimaatadaptieve omgeving.

In het Alkmaars Kanaal wordt gebouwd aan een nieuw kwalitatief stuk stad, waarbij de eerste fase van het Ringersplein reeds is aangelegd en de toon zet. Het Ringersplein vormt een deel van het KanaalPark en biedt een aantrekkelijke ruimte waar het horecapaviljoen gerealiseerd kan worden, als één van de iconische plekken in het KanaalPark. Meer info over het KanaalPark vindt u hier: <https://www.alkmaar.nl/alkmaarskanaal/themas/kanaalpark/>.

2. Projectomschrijving

2.1 Projectplan

De gemeente wenst dat er op Overstad, op de huidige plaats van het tijdelijke horeca paviljoen “Stadsstrand De Kade” een permanente invulling wordt gegeven. De gemeente gaat derhalve op zoek naar een eindgebruiker die zorg draagt dat deze horeca plek voor zijn/haar rekening wordt gerealiseerd en geëxploiteerd.

Gelet op de uitvraag is gekozen voor een openbare selectieprocedure bestaande uit twee fasen. In fase 1 kunnen partijen schriftelijk hun voorstellen indienen. In fase 2 bestaat de mogelijkheid (geen verplichting) voor de gemeente om maximaal drie (3) inschrijvers uit te nodigen voor een persoonlijk gesprek. Na de eventueel gehouden persoonlijke gesprekken volgt de gunning.

De uitgifte van de kavel/locatie door de gemeente is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. Deze wet- en regelgeving is dan ook niet van toepassing op deze inschrijfprocedure. Wel is de gemeente bij deze procedure gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

2.2 Doelstelling

Met de transformatie van Overstad vormt het Ringersplein de schakel tussen het woon-werkgebied Overstad en de binnenstad van Alkmaar. Dit horecapaviljoen zal deel uitmaken van een reeks van iconische ontmoetingsplekken langs het Noordhollandsch Kanaal. Het huidige Stadsstrand De Kade is ontstaan als een ‘uniek concept’ bestaand uit tijdelijke gebouwen met een terras van zand en met een laagdrempelig karakter. Het is de bedoeling dat het nieuwe horecapaviljoen ook een dergelijk uniek horeca-concept wordt. Dus kleinschalig met de nadruk op het faciliteren van bezoekers aan de “buitenruimte” in het nieuwe stadspark, aanvullend op de horeca die reeds aan het Ringersplein en Overstad mogelijk is.

De focus ligt op een kwalitatieve architectuur, én op een kwalitatieve invulling van het horecaconcept. Een unieke horeca-ervaring aan het water in een park. Dus een concept dat iets toevoegt aan de parkgedachte en aan het Ringersplein. Een horecaconcept dat een bijdrage levert aan het sociale en culturele klimaat in Alkmaar heeft de voorkeur. De invulling van deze maatschappelijke betrokkenheid is aan de initiatiefnemer.

2.3 Situering

Een paviljoen (van het Franse pavillon) is in de architectuur en stedenbouwkunde een losstaand, autonoom, bijzonder bouwwerk of bijgebouw. Oorspronkelijk duidt de term paviljoen op een bouwwerk voor ontspanning of vermaak, maar de term is in het Nederlands uitgebreid naar uiteenlopende ruimtes die gekenmerkt worden door een eigenheid in vorm, functie en gebruik.

In de context van de ontwikkelingen rond het Ringersplein en de lopende bouwprojecten wordt de exacte locatie van het horecapaviljoen bepaald door:

- De ondergrondse infrastructuur, zodat het bouwvlak vrij is van kabels en leidingen;
- De aanwezige hoofdwaterleiding vanaf Overstad onder het kanaal door naar het Kanaalschiereiland. Deze waterleiding moet vrij blijven van bebouwing en een afstand van minimaal 2 meter moet worden aangehouden;

- De aanwezige rioolleiding vanaf Overstad onder het kanaal door naar het Kanaalschiereiland. Deze rioolleiding moet vrij blijven van bebouwing en een afstand van minimaal 3 meter moet worden aangehouden;
- Een reservering/zoekgebied voor een fiets- voetgangersbrug, gelegen tussen de waterleiding en de Tesselsebrug;
- Het voet- fietspad over de Noorderkade;
- Eigendomsgrenzen, het paviljoen met terras ligt in zijn geheel op grond in eigendom van de gemeente;
- De aansluiting van het terras op het reeds ingerichte deel van het Ringersplein;
- Voldoende maat en afstand tot de kademuur;
- Het terras sluit aan op de trap van de openbare kade.

Bovenstaande uitgangspunten leiden tot de wens van een bouwvlak van maximaal 150 m² met daarbij een terras van max. 160 m². Zo ontstaat een alzijdig gebouw dat los in de groene ruimte staat, zoals een paviljoen betaamt. Het bouwwerk ligt aan de doorgaande wandel-fietsrouting, het terras sluit aan op het huidige verlaagde plein en vormt door haar vrije ligging een markant object op het groene plein.

2.4 Opdracht

Aanleiding voor deze selectieprocedure is de gebiedsontwikkeling Overstad waar het Ringerskwartier met het horecapaviljoen deel van uitmaakt. Het paviljoen wordt aangelegd op de kade aan de voet van de nieuwbouw van het Ringerskwartier, aan de rand van het Kanaalpark. Het doel van deze procedure is om met één inschrijver een erfpacht overeenkomst te sluiten voor het ontwerpen, de realisatie en het exploiteren van een horecagelegenheid.

In deze brochure vindt u alle informatie over de eisen en randvoorwaarden die wij aan de uitvoering van dit project stellen.

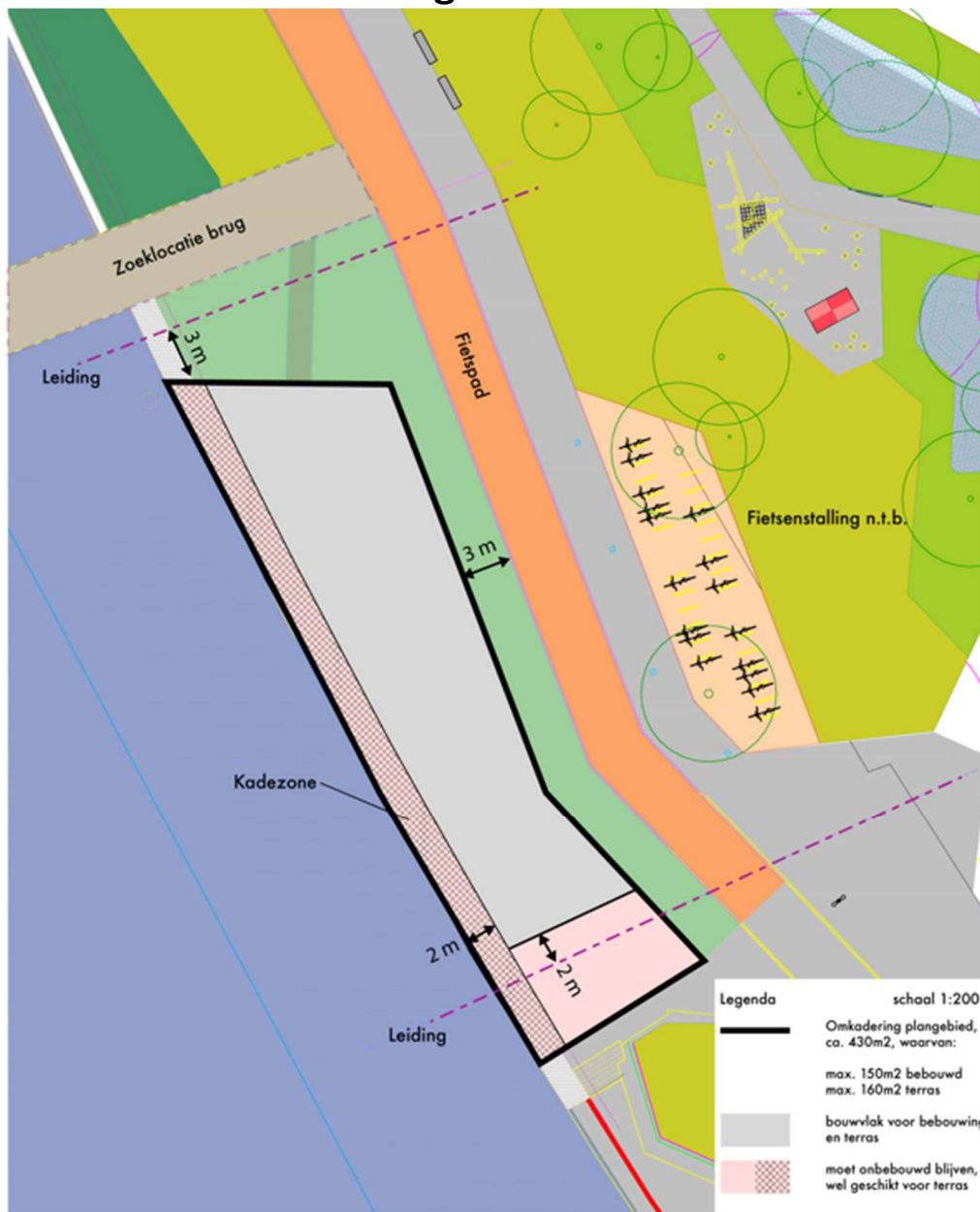
Let op: gemeente is op zoek naar een eindgebruiker met wie wij de erfpachtovereenkomst zullen sluiten. De gemeente is niet op zoek naar een investeerder die een pand neerzet en vervolgens verhuurt of de grond verhuurt. De partij die wij zoeken zal voor haar/zijn rekening het pand realiseren en exploiteren als horeca etablissement.

Contactpersoon: De contactpersoon voor deze uitvraag is: Wouter Schuijt, strategisch vastgoed adviseur, te bereiken via wschuijt@alkmaar.nl.

De selectieprocedure verloopt volledig via de aangegeven communicatiemiddelen genoemd in deze brochure. Dit betekent dat alle communicatie in beginsel via een Nota van Inlichtingen verloopt en dat Aanmeldingen uitsluitend via de opgegeven route kunnen worden ingediend.

3 Eisen

3.1 Stedenbouwkundige eisen



Vormgeving

- Het horecapaviljoen dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
- De totale omvang van de kavel is 430 m², waarvan maximaal 150 m² het te bebouwen oppervlak (footprint) is en het terras is maximaal 160 m²;
- Goot- en nokhoogte is maximaal 4 resp. maximaal 4,5 meter, ten opzichte van aanliggend maaiveld en mag niet hoger zijn dat één bouwlaag;
- De kavel ligt naast de kademuur, er wordt een afstand van 2 meter ten opzichte van gevel tot de kademuur/waterlijn aangehouden.

Toegang en bereikbaarheid

- De kavel is voor wandelaars en fietsers bereikbaar vanaf de Noorderkade;
- Fietsparkeren wordt buiten de kavel opgelost door gemeente Alkmaar, middels een fietsparkeerplaats aan de andere kant van het fiets- en voetpad.
- Toegang voor leveranciers vindt plaats via de laad- en losplaats achter Fabriekserf die te bereiken zijn via de bevoorradingsroute via de Noorderstraat zoals in bijlage 3 op de plattegrond is aangegeven. Deze is op ca. 150m gelegen;
- Het stallen en opbergen van klein en groot materiaal, waaronder meubilair en afvalcontainers, dient binnen het gebouw te geschieden.

Terras

We weten dat het op de locatie flink kan waaien. Om op het terras een prettig windklimaat te realiseren zullen windschermen noodzakelijk zijn. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Deze schermen dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectuur van het hoofdvolume en zijn overwegend transparant.
- Eventuele reclame-uitingen zijn alleen in ondergeschikte vorm mogelijk. Het is mogelijk de schermen te koppelen aan het hoofdgebouw en ze hoeven niet verplaatsbaar te zijn. Hoofddoel is het realiseren van een solitair gebouw dat vrij staat in de ruimte. We willen een optelsom van algemene en standaard terrasoplossingen rond het paviljoen voorkomen.
- Het terras ligt rondom het paviljoen en is georiënteerd op het westen;
- Het terras sluit qua vorm en materialisatie aan op de reeds aangelegde verlaagde kade en is mede toegankelijk vanaf deze verlaagde kade;
- Het terras dient zichtbaar te blijven vanaf het Ringersplein en het water.

Luifel en/of zonnenschermen

- Eventuele luifel is in lijn met de architectuur, pergola-achtige constructie optioneel, licht en transparant, open (niet afsluitbaar en geen serre);
- Er is een luifel boven het terras toegestaan tot maximaal 2 meter uit de gevel met een uitloop aan de noord- en zuidzijde;
- De luifel dient aan het pand te zijn bevestigd (uitkraging), dan wel apart te worden gefundeerd. Voor aparte fundering gelden dezelfde voorwaarden als voor de fundering van het pand;
- Het is niet toegestaan een luifel over de aanwezige rioolleiding te realiseren, zie ook paragraaf 3.4);
- Eventuele reclame-uitingen op de luifel dienen van ondergeschikte aanwezigheid te zijn.
- Zonnenschermen met knik-arm die aan de gevel bevestigd zijn of “los” op het terras staan zijn alleen mogelijk wanneer ze integraal onderdeel vormen van het hoofdvolume en windscherm. Ook hier is het uitgangspunt dat het solitaire karakter van het paviljoen niet wordt aangetast door losse elementen met een grote maat en schaal.

Beeldvorming/materialisatie

- Wij zoeken een iconisch, paviljoenachtig bouwwerk, solitair, sculpturaal, alzijdig en grotendeels transparant paviljoen;
- Sterke relatie binnen-buiten, bijvoorbeeld door te openen geveldelen, schuif-/knikwanden;

- Gebruik materialen als hout, glas, staal, (bak)steen, keramische materialen, plaatmateriaal. Circulaire en/of natuurlijke en ‘pure’ materialen;
- Het betreft een natuurinclusieve bouw;
- De gevel/het dakvlak dienen mee ontworpen te worden (gezien omliggende hoogbouw/appartementen);
- Het avond-/nachtbeeld ook graag mee ontwerpen. Geen aanlichting van gevels van buitenaf;
- Reclame/logo’s worden in het gevelbeeld mee ontworpen, geen losse lichtbakken of letters boven de dakrand;
- Bovenaanzicht van het dak mee ontwerpen tot toonbaar en aantrekkelijk onderdeel van de architectuur.

3.2 Horeca eisen

- Het gekozen horecaconcept dient aanvullend en onderscheidend te zijn ten opzichte van het bestaande aanbod op het Ringersplein en Overstad;
- De exploitant levert aantoonbare maatschappelijke meerwaarde door een bijdrage te leveren aan leefbaarheid, inclusie en lokale economische versterking. Deze meerwaarde moet concreet, toetsbaar en structureel onderdeel zijn van de exploitatie. Hierbij kan gedacht worden aan:
 - **Versterking van de leefomgeving**
 - Evenementen en activiteiten die bewoners verbinden;
 - Gastvrije uitstraling die het gebied sociaal veilig en aantrekkelijk houdt.
 - **Inclusie en sociale functie**
 - Werkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt;
 - Stageplaatsen voor lokale jongeren.
- Het horecapaviljoen heeft als bestemming “horeca categorie 2”. Onder horeca categorie 2 wordt verstaan: “horecabedrijf categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant) een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid”;
- Bediening buiten het horecapaviljoen en het terras is niet toegestaan;
- Watersportrecreatie wordt niet toegestaan vanuit het horecapaviljoen;
- De exploitant is op de hoogte en akkoord dat er een AED aanwezig is voor algemeen gebruik;
- De exploitant moet voor eigen rekening en risico een overeenkomst afsluiten met een afvalverwerker voor het afvoeren van het eigen afval. Deze afvalcontainer dient in pandig opgeslagen te worden.

3.3 Benodigde Vergunningen

- Voor het realiseren van het bouwwerk en bijbehorend terras dient de exploitant in het bezit te zijn van de benodigde vergunningen o.g.v. de Omgevingswet (RO, bouwtechnisch en brandveiligheid), Drank -en Horecawetgeving, terrasvergunning, etc.;
- Onderdeel van de aanvraag om omgevingsvergunning is participatie met de buurt. Hiervoor verwijzen we naar de gemeentelijke participatievisie “Alkmaar maken we samen”;

- Eventuele opslag van gevaarlijke of schadelijke stoffen moet voldoen aan de daarvoor gestelde eisen c.q. vergunningen;
- Bebording naar en van het horecapaviljoen mag alleen geplaatst worden in overleg met en na goedkeuring van de gemeente Alkmaar;
- Vergunning/advies benodigd van de provincie o.g.v. de Provinciale Omgevingsverordening.

3.4 Technische eisen t.a.v. beheer en onderhoud

- Stadswerk072 NV (Beheerder civiele kunstwerken) dient bij alle fasen van de aanvraag van de omgevingsvergunning betrokkenen akkoord te zijn met het ontwerp en de uitvoeringsmethode;
- Het paviljoen is gepland langs een kademuur. Deze kademuur fungeert als waterkering van het Noordhollandsch Kanaal en ontleent zijn stabiliteit aan ankers in de grond. De kademuur is in eigendom van de Provincie Noord-Holland. Het achterliggende grondlichaam is een formele dijk van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Er is vergunning nodig om in deze waterkering te mogen bouwen. Inschrijver mag ervan uitgaan dat bouwen op deze locatie wordt toegestaan door HHNK;
- Er moet zodanig worden gebouwd, dat de kademuren, de verankering en de waterkering geïnspecteerd en onderhouden (lees vrijgegraven) kunnen worden. Om die reden moet een strook van 2 meter vrijblijven van bebouwing en dient er rekening gehouden worden met de aanwezige grondankers;
- De kademuur ontleent zijn stabiliteit aan grondankers die tot circa 15 m achter de kademuur in de grond zijn geboord. Deze ankers mogen niet worden beschadigd.
- In het ontwerp dient men zorg te dragen dat er naast en achter de kademuur/damwand geen uitspoeling plaats vindt. Hiermee bedoelen we dat ontgravingen ten behoeve van de bouw weer goed aangevuld en verdicht worden, zodat er geen grond achter de kademuur/damwand kan wegspoelen;
- De bestaande drenkelingenvoorzieningen moeten vrij bereikbaar blijven;
- Eventueel te plaatsen bomen dienen op voldoende afstand van de kademuur te blijven. De minimale afstand bedraagt 5 meter. De wortels mogen de damwand constructie namelijk niet ondermijnen. De wortels mogen de stabiliteit van de damwand niet in het geding brengen (afstand is afhankelijk van de boomsoort, dus dit kan betekenen dat een boom verder moet dan de minimale afstand van 5 meter);
- Voorafgaand aan de uitvoering zal de gemeente een nulmeting van de kadeconstructie uitvoeren en de grondankers controleren. Na realisatie van het paviljoen dient eveneens een opname en controle plaats te vinden om te constateren of de ankers tijdens de realisatie nog intact zijn;
- In verband met fundering van het gebouw moet middels constructieve berekeningen en tekeningen worden aangetoond dat de constructie de verankering en de waterkerende werking van de kademuur niet beschadigt. Dit geldt eveneens voor de terrasschermen.

Eisen ten aanzien van fundering op palen:

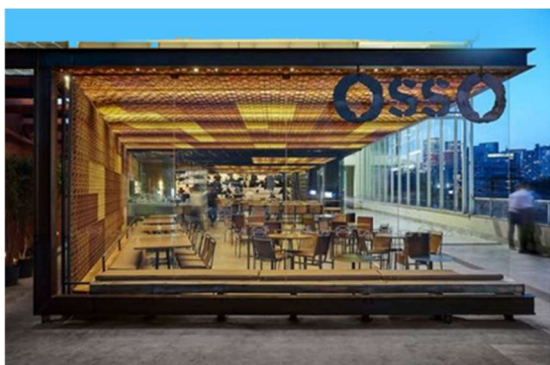
- Er dienen grondverwijderende funderingspalen (mortelschroefpalen) te worden toegepast om trillingen en druk op de kadeconstructie te voorkomen;
- Er mogen maximaal twee rijen funderingspalen worden toegepast. De rijen moeten haaks op de lengterichting van de kade worden toegepast;

- Bij het ontwerp van de constructies van pand en haar fundering moet er rekening worden gehouden dat voor onderhoud en/of vervanging van de kademuur. Ontgravingen moeten kunnen worden uitgevoerd tot aan de gevel van het pand;
- Inschrijver moet in het kader van vergunningaanvraag met berekeningen aantonen dat de constructie van het pand, terrasschermen en luifel(s) geen schade ondervindt als er voor onderhouds-/vervangingswerkzaamheden aan de kade wordt gegraven;
- Op de eerste meter achter de kademuur mag geen terras worden gehouden in verband met veiligheid. Het terras mag wel op de 2e meter vanaf de kademuur geplaatst worden. Maar op de 2e meter mag geen constructie worden aangebracht;
- Er mag niet worden gebouwd op of over de hoofdwaterleiding;
- Indien inschrijver/ondernemer (wind)schermen of andere voorzieningen op de kademuur wil plaatsen, dan dient constructief te worden aangetoond hoe het bevestigd gaat worden en dat de constructie van de kademuur deze belasting (gewicht scherm en windbelasting) aan kan. Tevens dient er vergunning voor aangevraagd te worden die wordt getoetst op zowel constructieve als esthetische aspecten. Toe te passen voorzieningen dienen te worden onderhouden door inschrijver en te voldoen aan geldende veiligheidseisen/-normen;
- Inschrijver dient er rekening mee te houden dat er altijd groot onderhoud aan de kade moet kunnen worden gepleegd. Op dit moment is er geen aanleiding voor groot onderhoud voorzien voor 2040. Gemeente zal groot onderhoud tijdig communiceren. Inschrijver zal het terras en de kadeconstructie op eigen kosten vrij moeten maken, zodat er ruimte ontstaat voor de werkzaamheden. Verwijderen en terugbrengen van verharding is voor rekening van de gemeente. Inkomstenderving als gevolg van het niet kunnen gebruiken van het terras is voor rekening van de inschrijver/ondernemer.

Rioolleiding:

- Bij het ontwerp en de exploitatie dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid (zie tekening) van de aanwezige rioolleiding;
- De rioolleiding dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor (groot)onderhoud;
- Voor eventueel toekomstig onderhoud is graafwerk nodig. Voor het opgraven van de leiding moet daarom een vrije ruimte van 3 meter aan elke zijde van de leiding beschikbaar zijn;
- Er mag geen luifel of ander bouwwerk over deze vrije ruimte worden gebouwd. Een luifel of ander bouwwerk dat net buiten voornoemde vrije ruimte wordt gebouwd moet zodanig gefundeerd zijn dat de steunpunten niet kunnen verzakken als er graafwerk plaatsvindt. Om dat te voorkomen kan bijvoorbeeld worden gekozen voor een luifel dat aan het pand vast zit.

3.5 Inspirerende voorbeelden



4 Toewijzen en beoordelen

4.1 Algemeen

De keuze van een kandidaat voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het horecapaviljoen vindt plaats door middel van een openbare selectie. Het beoordelen van de plannen wordt ambtelijk voorbereid door een beoordelingscommissie en beoordeeld op 4 criteria: ruimtelijke invulling, horecaconcept, proces en ervaring, financiële onderbouwing. Uiteindelijk beslist het college van burgemeester en wethouders welke inschrijver geselecteerd wordt.

Na de beoordeling door de beoordelingscommissie kan er nog een persoonlijk gesprek volgen. Dit is echter geen verplichting voor de gemeente. Dit persoonlijke gesprek kan worden gevoerd met maximaal drie (3) gegadigden om nadere informatie te verkrijgen over de inschrijving.

Als er meer inschrijvers zijn met een geldige inschrijving, dan beoordeelt de gemeente deze aan de hand van selectiecriteria. Gemeente nodigt alleen de gegadigden uit tot een persoonlijk gesprek die met hun inschrijving in de rangorde op plaats 1 tot en met 3 eindigen. Bij het toetsen van de Selectiecriteria hanteert gemeente het volgende vormvoorschrift: de inschrijving dient te zijn opgesteld in de Nederlandse taal.

Verwijzingen naar websites en alle andere middelen die erop gericht (kunnen) zijn nieuwe of aanvullende informatie te verschaffen, zijn niet toegestaan en worden bij de beoordeling buiten beschouwing gelaten.

4.2 Beoordelingscommissie

Een door de gemeente samengestelde beoordelingscommissie beoordeelt de inschrijvingen. De beoordeling volgt op basis van de Selectiecriteria. De commissie voor deze selectie bestaat uit:

- Projectleider gebiedsontwikkeling/KanaalPark
- Adviseur Stedenbouw
- Adviseur Horeca
- Adviseur Cultuur
- Adviseur Vastgoed

Deze commissie wordt ondersteund door specialisten op het terrein van vastgoed en vergunningen. Elke teamlid beoordeelt eerst individueel de inschrijving enkel op zijn/haar expertise onderdeel. In een consensusoverleg komt de beoordelingscommissie vervolgens tot één beoordeling.

4.3 Beoordeling

Selectiecriteria

De beoordelingscommissie (zie 4.2) beoordeelt de ingediende plannen op alle onder 4.4 tot en met 4.7 genoemde criteria met een cijfer van 0 tot 10. Indien een onderwerp niet is besproken of er wordt niet voldaan aan een vereiste, ontvangt de inschrijver voor dat onderdeel 0 punten. Het hoogste te behalen cijfer is een 10.

De beoordelingscommissie beoordeelt op basis van volledigheid en aansluiting op de uitvraag. Vervolgens wordt dit cijfer vermenigvuldigd met het wegingspercentage. Dit percentage geeft aan hoe zwaar een criterium meetelt in de totale score. Zo telt bijvoorbeeld het criterium proces en ervaring voor 10% mee. Het criterium ruimtelijk ontwerp telt het zwaarste mee met 50%. Door het cijfer voor een bepaald criterium te vermenigvuldigen met het wegingspercentage ontstaat de score voor een bepaald criterium. De gewogen cijfers worden bij elkaar opgeteld per ingediend plan en zo ontstaat de totale score per inschrijver.

De definitieve score wordt door de beoordelingscommissie bepaald. De rangorde wordt verkregen door de optelsom van de behaalde cijfers vermenigvuldigt met het wegingspercentage.

In eerste instantie wordt de ontvankelijkheid van de inschrijving getoetst.

Vervolgens wordt iedere ontvankelijke inschrijving beoordeeld op de volgende aspecten:

Beoordelingscriteria	Wegingspercentage
Beoordelingscriteria 1 Ruimtelijke ontwerp	50%
Beoordelingscriteria 2 Horecaconcept	20%
Beoordelingscriteria 3 Financiële onderbouwing	20%
Beoordelingscriteria 4 Proces en ervaring	10%

Score	Betekenis	Toelichting
0	N.v.t.	Het onderdeel is niet ter sprake gekomen
2	Slecht	Slecht, het onderdeel sluit niet aan bij de uitvraag. Het is niet helder en duidelijk, er is niet in detail getreden, er is geen realistisch beeld geschetst.
4	Onvoldoende	Onvoldoende, het onderdeel sluit onvoldoende aan bij de uitvraag. Er is niet in voldoende detail getreden en/of er is geen realistisch beeld geschetst.

6	Voldoende	Voldoende, past bij de gewenste situatie, maar biedt geen meerwaarde. Het onderdeel is toegelicht, maar niet in de gewenste mate van detail. Er is ruimte voor twijfels.
8	Goed	Goed, het onderdeel sluit aan bij de uitvraag. Het onderdeel is toegelicht en in de gewenste mate van detail. Het sluit aan bij de ambities en verwachtingen.
10	Uitstekend	Uitstekend, sluit volledig aan bij de gewenste situatie. Het onderdeel is goed toegelicht en details worden genoemd. Het plan zoals omschreven biedt duidelijke meerwaarde en er wordt onderbouwd middels concrete praktijkvoorbeelden.

Onderstaand ziet u een voorbeeld van de beoordeling waarbij 7 partijen een inschrijving hebben gedaan:

criterium	Wegingspercentage	Partij 1	Partij 2	Partij 3	Partij 4	Partij 5	Partij 6	Partij 7
Ruimtelijk ontwerp	50%	8	6	8	4	9	6	2
Horeca concept	20%	6	6	10	8	4	6	10
Financiële onderbouwing	20%	4	10	8	8	8	10	2
Proces en ervaring	10%	8	10	0	8	6	8	10
Totaal		6,8	7,2	7,6	6	7,5	7	4,4
Rangorde		5	3	1	6	2	4	7

De totaalscore wordt behaald door de behaalde score te vermenigvuldigen met het wegingspercentage per criterium en deze bij elkaar op te tellen. In bovenstaand voorbeeld voor Partij 1 wordt het totaalcijfer van 6,8 behaald door de som van het beoordeelde cijfer 8 te vermenigvuldigen met het wegingspercentage 0,5, cijfer 6 keer 0,2 etc.

Indien er twee of meer partijen bovenaan met een gelijke eindscore eindigen, dan geldt dat de partij die het hoogste scoort op het criterium met de hoogste wegingsfactor hoger eindigt. De partij zonder een “onvoldoende” of “slechte” score heeft per definitie voorrang op de partij met een “onvoldoende” of “slechte” score.

4.4 Ruimtelijk ontwerp (Wegingspercentage 50%)

De gemeente wil weten wat uw ruimtelijk kwalitatieve visie en idee is bij het horecapaviljoen voor wat betreft de vormgeving van het gebouw. Wij denken hierbij aan o.a. de volgende aandachtspunten:

- Hoe is het gebouw en terras vorm gegeven. U dient minimaal een eerste schetsontwerp schaal 1:100, plattegrond en doorsnedes bij de stukken in te leveren, bij voorkeur met 3D impressies;
- Hoe en waar wordt het paviljoen op de kavel gepositioneerd?
- Hoe wordt omgegaan met groen en de bomen?
- Hoe is het plan in de openbare ruimte ingepast?
- Hoe reageert de architectuur op de omgeving?
- Hoe veroudert het gebouw?
- Wat is de visie t.a.v. reclame-uitingen?
- Hoe ziet het dak eruit vanuit de omliggende appartementen?
- Op welke wijze gaat u het paviljoen realiseren?
- Hoe gaat u om met de kade incl. aanwezige bodemankers?

4.5 Horecaconcept (Wegingspercentage 20%)

Bij deze selectiecriteria wil de gemeente van u weten wat voor horecaconcept u voor ogen heeft voor deze locatie. Wij denken aan o.a. de volgende aandachtspunten:

- Omschrijf het unieke concept dat u voor deze locatie voor ogen heeft;
- Wat is uw visie op uw doelgroepen en de exploitatie en hoe sluit uw horecaconcept daarop aan?
- Op welke wijze past het concept in de leefomgeving, is het toegankelijk en biedt het maatschappelijke meerwaarde?
- Op welke wijze is uw horecaconcept een aanvulling en verrijking op het huidige horeca aanbod op het Ringersplein en Overstad?
- Heeft u referentieprojecten voor het door uw ingediende horecaconcept? Uw ervaring blijkt uit opgave van aangeleverde referentieprojecten?
- Omschrijf de risico's die kunnen optreden en de maatregelen die u hiertegen neemt.
- Welke innovatieve elementen laat uw horecaconcept zien?

4.6 Financiële onderbouwing (Wegingspercentage 20%)

Met de partij die de gemeente selecteert gaat de gemeente een erfpacht overeenkomst aan. De ondernemer betaalt voor deze erfpacht een canon per jaar. Deze canon wordt bepaald door het gemeentelijk canonpercentage te vermenigvuldigen met de grondprijs. Daarnaast dient de ondernemer voor eigen rekening en risico een horecapand te realiseren. Voor de ontwikkeling en realisatie zijn wij nieuwgierig hoe u dit gaat financieren en exploiteren. Wij verzoeken u dan ook te omschrijven:

- Hoe u de ontwikkeling, realisatie en exploitatie gaat financieren;
- Vanaf welk jaar uw horeca exploitatie rendabel is;
- Vanaf welk jaar de vastgoed exploitatie rendabel is;
- Met welke bezetting en besteding per persoon in de exploitatieberekening wordt gehouden?
- Hoe u de bezetting en besteding zoals door u beschreven wordt behaald?
- U kunt dit aantonen door verklaringen van financierende instanties of anderszins. Maximaal 3 financiële verklaringen mogen als bijlage bij dit selectiecriteria worden toegevoegd.

4.7 Proces en ervaring (Wegingspercentage 10%)

Bij deze selectiecriteria wenst de gemeente te weten met wie zij een langdurige overeenkomst aangaat.

- Wie bent u?
- Wat is uw visie en missie?
- Welk ervaring heeft u in het exploiteren van een horecagelegenheid?
- Welk ervaring heeft u in het ontwikkelen van soortgelijk vastgoed?
- Door wie en op welke wijze wordt het paviljoen straks geëxploiteerd?
- Door wie en op welke wijze wordt het paviljoen ontwikkeld?
- Uw ervaring blijkt uit de opgave van aangeleverde referentieprojecten.
- Hoe organiseert u die aspecten waar u die kennis en ervaring nog niet heeft.
- Wat is uw kennis van de lokale (horeca)markt?
- Welke planning hoort bij de realisatie (uitgedrukt in weken).

5 Gunning

5.1 Uitwerking selectieprocedure

De beoordelingscommissie legt een advies voor aan het college ter besluitvorming. Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om niet tot gunning over te gaan. Na gunning heeft de gemeente met de gegunde partij een startgesprek waarna binnen uiterlijk 4 weken na het startgesprek de erfpacht overeenkomst wordt ondertekend door partijen. De concept versie van de erfpachtovereenkomst is als bijlage 2 meegenomen in de stukken. Door inschrijving in deze procedure en het doen van een aanbieding, verklaren de kandidaten akkoord te gaan met de inhoud van deze overeenkomst.

Indien de partij die als winnaar is gekozen zich om wat voor reden dan ook terugtrekt, dan nemen de overige aanbiedingen de rangorde in, conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan nummer 1 etc.

5.2 Planning


Publicatie	18 december 2025
Deadline insturen Nota van Inlichtingen	8 januari 2026
Beantwoording Nota van Inlichtingen	22 januari 2026
Deadline inschrijving	12 februari 2026 12.00 uur
Uitslag en selectie 3 partijen	12 maart 2026
Mogelijk interviews 3 kandidaten	19 maart 2026
Definitieve gunning door college	7 april 2026
Startgesprek exploitant	14 april 2026
Ondertekening overeenkomsten	Uiterlijk 12 mei 2026

Bovenstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht om de termijn eenzijdig te verlengen. Wijzigingen worden via de Nota van Inlichtingen bekendgemaakt. Gemeente behoudt zich het recht voor om deze procedure te stoppen dan wel de planning te wijzigen. Eventuele kosten en/of schades die (kunnen) ontstaan zijn voor eigen risico van de inschrijvende partijen.

5.3 Vragen en de Nota van Inlichtingen

Vragen kunt u stellen binnen de daartoe aangegeven termijn, via 'Vragen en antwoorden' op TenderNed. Dit geldt ook voor het melden van onduidelijkheden, onvolkomenheden, onjuistheden en tegenstrijdigheden. Formuleer uw vragen en/of opmerkingen duidelijk en verwijst u daarbij naar het onderdeel van de selectie stukken waarop uw vraag en/of opmerking betrekking heeft. Wij nemen alleen vragen in behandeling die zijn gesteld via TenderNed. Wij verzoeken u om uw vragen direct te stellen. Wij spannen ons in om de binnengekomen vragen zo spoedig mogelijk te beantwoorden zodat deze door eenieder in te zien zijn. Dit om gelijksoortige vragen te voorkomen.

Alle vragen, inclusief de bijbehorende antwoorden, publiceren wij geanonimiseerd in de Nota('s) van Inlichtingen. Gemeente kan ook zelfstandig wijzigingen in de stukken



aanbrengen. Deze wijzigingen worden ook op in de Nota('s) van Inlichtingen opgenomen. Als een vraag aanleiding geeft om stukken aan te passen, dan delen wij dat via het antwoord op die vraag in de Nota('s) van Inlichtingen. De Nota('s) van Inlichtingen maken na publicatie integraal onderdeel uit van de documenten bij de selectie. In geval van tegenstrijdigheden gaat de Nota van Inlichtingen in rangorde voor op de Selectieleidraad. Latere Nota's gaan voor op eerdere Nota's van Inlichtingen. Alle documenten zijn met de grootste zorg opgesteld. Als u toch onvolkomenheden, onrechtmatigheden, onduidelijkheden of tegenstrijdigheden ontdekt, dan licht u ons hierover zo spoedig mogelijk in. U doet dit in ieder geval binnen de termijn zoals gesteld op TenderNed voor de uiterlijke ontvangst van vragen. U kunt geen beroep doen op onvolkomenheden, onrechtmatigheden, onduidelijkheden of tegenstrijdigheden als die niet bij ons zijn aangegeven, terwijl dit wel mogelijk was geweest.

5.3 Indienen Aanmeldingen

Partijen kunnen hun inschrijving uitsluitend digitaal indienen via de mail van de contactpersoon, te weten de heer W. Schuijt, via mailadres: wshuijt@alkmaar.nl onder vermelding van “deelname procedure horecapaviljoen”.

Inschrijvingen die op een andere wijze worden ingediend zijn ongeldig en worden niet verder meegenomen in de beoordelingsprocedure.

Na de sluitingstermijn worden de inschrijvingen verzameld en bekeken. Zodra de sluitingsdatum is verstreken, is het niet meer mogelijk om u aan te melden.

5.4 Beoordelingsprocedure

Na afloop van de inschrijvingstermijn wordt bepaald of uw inschrijving juist en volledig is. Als controle gebruiken we hiervoor de ‘checklist in te leveren stukken’. Ook wordt beoordeeld of uw Inschrijving aan de voorwaarden voldoet. Voldoet uw Inschrijving niet aan de gestelde voorwaarden of is uw Inschrijving niet juist en volledig, dan kan dat leiden tot ongeldigheid van uw deelname.

Aansluitend beoordelen we of u geen voorwaarden hebt gesteld aan uw Inschrijving. Als dit wél zo is, verklaren wij uw Inschrijving ongeldig. Wij nemen uw Inschrijving dan niet verder mee in de procedure.

Vervolgens beoordelen wij of er uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn. Als dit zo is én u heeft niet toereikend kunnen bewijzen dat u voldoende maatregelen heeft genomen om uw betrouwbaarheid aan te tonen, dan verklaren wij uw Inschrijving ongeldig. Wij nemen uw Inschrijving dan niet verder mee in de procedure.

Wij beoordelen uw inschrijving aan de hand van de selectiecriteria en stellen een rangorde van de Inschrijvingen vast. Daarna kan (geen vereiste) de gemeente de inschrijvende partijen uitnodigen voor een persoonlijk gesprek. Inschrijvers kunnen alleen voor een uitnodiging in aanmerking komen indien zij met hun Inschrijving in de rangorde op plaats 1 tot en met 3 eindigen.

5.5 Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van of in het verband met de selectie of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in Noord-Holland. Nederlands recht is van toepassing.

5.6 Gevolgen wegvallen geselecteerde Gegadigde

Indien een van de geselecteerde Gegadigden om welke reden dan ook wordt uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure en/of:

- Een aanmelding blijkt te hebben ingediend die ongeldig is en/of;
- Zichzelf om wat voor reden dan ook terugtrekt uit de selectieprocedure, bijvoorbeeld door bekend te maken dat hij geen Inschrijving zal indienen, en/of;
- Om wat voor andere reden dan ook niet langer aan de selectieprocedure deelneemt,
- dan stijgen alle Gegadigden die in de selectieprocedure lager in rangorde waren geëindigd dan de afgefallen Gegadigde één plaats in rangorde.
- Deze regel vindt toepassing zo vaak als een van de Geselecteerde Gegadigden wegvalt.
- Wij kunnen, daarmee verband houdend, besluiten tot verlenging van de Inschrijvingstermijn.

6 Voorwaarden

6.1 Akkoordverklaring

Door u aan te melden gaat u akkoord met de bepalingen uit deze brochure én met de eisen en voorwaarden zoals omschreven in de stukken, waaronder:

- Deze brochure;
- De concept erfpachtovereenkomst;
- De omschreven selectie procedure.

6.2 Inschrijvingsvoorwaarden

Uw Inschrijving dient te voldoen aan de eisen gesteld in de procedurestukken. Op de door u uit te brengen Inschrijving en de overeenkomst die daarop volgt, is het Nederlands recht van toepassing.

Taal

De voertaal tijdens deze procedure en de contractfase is Nederlands.

Vergoeding

U ontvangt geen vergoeding voor het indienen van een plan voor deze selectie.

Vertrouwelijkheid

De documenten die u indient, behandelen wij vertrouwelijk. Dat betekent dat wij niet meer informatie openbaar maken dan nodig voor de werkzaamheden in het kader van deze procedure.

Eén keer inschrijven

U kunt zelfstandig of in combinatie inschrijven. Hierbij geldt dat u niet betrokken mag zijn bij een andere Aanmelding bij deze selectie, hetzij als zelfstandig Inschrijver, hetzij als onderdeel van een combinatie, hetzij als derde (bijvoorbeeld als onderaannemer) waar een andere Inschrijver een beroep op doet. Als deze situatie zich voordoet, verklaren wij alle Aanmeldingen waar u onderdeel van uitmaakt ongeldig. Deze Aanmeldingen nemen wij dan niet verder mee in de beoordelingsprocedure.

6.3 Samenwerking

Samenwerkingsverband (combinatie)

U mag samen met andere Gegadigden inschrijven op deze Opdracht. Dit wordt ook wel een combinatie genoemd. Elke deelnemer van deze combinatie (combinant) is volledig en hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die voortvloeien uit het deelnemen aan deze

selectieprocedure. Geeft u daarbij aan wie namens de combinatie het aanspreekpunt is. In het geval van een combinatie moet iedere combinant zelfstandig het de inschrijving invullen en indienen, zoals gevraagd in deze Selectieleidraad.

6.4 Erfpacht

De Gemeente gaat met de winnende inschrijvende partij een erfpachtovereenkomst aan. Deze erfpachtovereenkomst kent de volgende uitgangspunten:

- Het erfpachtrecht geldt voor bepaalde tijd;
- Het tijdvak voor de overeenkomst bedraagt 25 jaar;
- Er geldt een canonpercentage van 3,75% over de grondwaarde die op basis van taxatie is vastgesteld;
- De canon wordt iedere 5 jaar geïndexeerd (obv CPI).
- Ingangsdatum van de overeenkomst wordt nader bepaald maar vindt plaats op moment van beschikbaarheid van de grond.
- De canon prijspeil 2025 bedraagt € 4.313,- euro per jaar en zal worden geïndexeerd vanaf 1 januari 2026 tot het moment van ingangsdatum op basis van CPI van de grondprijs.

7 Uitsluitingsgronden

Wet Bibob

Gemeente wenst bij procedure gebruik te kunnen maken van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Wet Bibob). Deze wet biedt de mogelijkheid om te toetsen of er sprake is van één van de verplichte of facultatieve uitsluitingsgronden, waaronder de “ernstige beroepsfout”. Gemeente kan hierover aan het Bureau Bibob advies vragen. Op basis van de uitkomst van het onderzoek van Bureau Bibob kan gemeente besluiten om de Inschrijver uit te sluiten van deelneming aan de procedure.

Bijlagen:

- **Bijlage 1: Tekeningen**
- **Bijlage 2: Concept erfpacht overeenkomst**
- **Bijlage 3: Plattegrond voor bevoorrading**
- **Bijlage 4: Tekening kadeconstructie**
- **Bijlage 5: Inschrijfformulier**