

Uitvraag ten behoeve van de exploitatie paviljoen De Kuilen

Periode: 2027-2031

Deze uitvraag betreft drie onderdelen:

- A. Algemeen
- B. Aanvullende informatie
- C. Wat vragen we van de inschrijvers
- D. Beheer en exploitatie verkooppaviljoen De Kuilen
- E. Beheer en onderhoud openbare Ruimte
- F. Bijlagen

De uitvraag betreft in het kort:

1. Het beheer en exploitatie van het paviljoen gelegen in recreatieplas De Kuilen aan de Fazantenweg 16 te Langenboom (onderdeel van het kadastrale perceel N 931) conform omschrijving in Deel A “Beheer en exploitatie paviljoen De Kuilen”. Zie bijlage C1 voor luchtfoto.
2. Het beheren en onderhouden van, een deel van, de openbare ruimte (onderdeel van het kadastrale perceel N 931, zie bijlage C2 voor meer informatie) van De Kuilen conform omschrijving in Deel B “Beheer en onderhoud openbare ruimte”.

A. Algemeen:

- De overeenkomst wordt aangegaan voor de periode vanaf 1 januari 2027 tot en met 31 december 2031. Na het verstrijken van deze periode wordt deze overeenkomst, behoudens beëindiging van deze overeenkomst door opzegging door exploitant of gemeente, voortgezet voor een aansluitende periode van telkens vijf jaar.
Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging door tegen het einde van de lopende periode met inachtneming van een termijn van één jaar.
Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- De gemeente is eigenaar van recreatieplas De Kuilen.
- Het paviljoen inclusief terras heeft een horecaverunning. De vergunning staat alleen de verkoop van licht alcoholische dranken zoals bijvoorbeeld wijn en bier toe.
- De exploitant dient in bezit te zijn van het diploma sociale hygiëne horeca.
- De exploitant heeft als kwalitatieve verplichting, om bij een eventuele aanpassing van het omgevingsplan De Kuilen, zich niet te verzetten tegen een eventuele toekomstige aanpassing van het omgevingsplan en in het kader daarvan geen planschade zal claimen. Dit beding moet worden doorgegeven d.m.v. kettingbeding
- Met een inschrijving committeert deze zich om alle onderdelen van deze uitvraag uit te voeren en na te komen. En de inschrijver heeft een positieve houding ten opzichte van de beoogde ontwikkelingen.

B. Aanvullende informatie:

- De gemeente is bezig met de voorbereiding voor de herinrichting van een aantal onderdelen van het totale gebied rondom het strandbad. In deze fase wordt gedacht aan de onderstaande veranderingen:
 - Inrichten van de huidige “Tip” (zie bijlage C2 voor kaartje met aanduiding “de Tip” gelegen aan de Fazantenweg, direct achter de laatste woning, als “overloopparkerterrein”. Een beperkt deel van het terrein in eigendom van de Stichting De Kuilen zal mogelijk ook als tweede nieuwe overloop parkeerplaats worden ingericht (beiden onverhard) het huidige “overloop” parkeerterrein komt daarmee te vervallen. De capaciteit van de overloopparkerterreinen moet voldoende zijn voor de drukte op warme zomerdagen.
 - Uitbreiding wandelpadenstructuur over voormalige rennerskwartier, voormalige plek clubgebouw motorclub en de rand van het circuit.
 - Aanleg “uitkijkpunt” op wal rond voormalige motorcrossterrein
 - Aanleg mountainbikeparcours op het voormalige motorcrossterrein en op de voormalige plaats van het clubgebouw met een start in de buurt van het paviljoen
 - Wandel/fietspaden vanaf parkeerplaatsen met aansluiting op al bestaande én nieuw aan te leggen paden.
 - Herinrichting voormalige rennerskwartier/overloopterrein parkeren naar natuurlijk gebied met wandelpaden en mogelijk stukje “loop” van het mountainbike parcours (omgeving voormalige clubgebouw motorclub).
 - Bestaande beplanting op het voormalige circuit in principe behouden met uitzondering van mogelijk maken van wandelpad en uitkijkpunt op de voormalige wal
 - Trainingsmogelijkheid voor de reddingshondenvereniging behouden.
 - In stand houden elektravoorziening op voormalige rennerskwartier/overloopterrein parkeren
 - Versterken paviljoen door de exploitant de mogelijkheid te geven om bijvoorbeeld het aantal zitplaatsen binnen uit te breiden (alle investeringen én vergunningentraject voor eigen rekening van en door exploitant). In de huidige accommodatie is geen ruimte beschikbaar voor uitbreiding.
 - Parkeerplaats ca 10 – max 20 parkeerplaatsen aan de kant van de Graafseweg
 - Een standplaats voor maximaal 10 campers (verblijf maximaal 2 nachten) op het nieuwe overloopparkerterrein “de tip” toe te staan. Exploitatie en eventuele kosten voor de realisatie hiervan zijn voor rekening van de exploitant. WC en douche gelegenheid zal in het paviljoen dienen plaats te vinden. Let op er is geen voorziening aanwezig voor het legen van chemische toiletten én de exploitant dient zelf vergunning (incl. bestemmingswijziging) te organiseren en te bekostigen.
 - Een natuurkampeerplaats voor maximaal 10 kleine tenten (verblijf maximaal 2 nachten) op of nabij het nieuwe overloopparkerterrein “de tip” toe te staan. Exploitatie en eventuele kosten voor de realisatie hiervan zijn voor rekening van de exploitant. WC en douche gelegenheid zal in het paviljoen dienen plaats te vinden. De exploitant dient zelf vergunning (incl. bestemmingswijziging) te organiseren en te bekostigen.
 - Verwijderen van zoveel mogelijk hekken ed, met speciale aandacht voor het voorkomen van ongewenste activiteiten.
 - Bezien of slagboom op de Fazantenweg naar achteren verplaatst dient te worden Als gevolg van de aanleg van een parkeerplaats op “de tip”
 - Onderzoek of het wenselijk én mogelijk is om een deel van de asfaltweg te verwijderen.

- De plannen zijn nog in de voorbereidingsfase en derhalve kunnen de plannen nog wijzigen. Er is nog geen dekking voor de kosten, het vergunning traject e.d. moeten nog gevolgd worden.

C. Wat vragen we?:

In dit hoofdstuk beschrijven we de onderdelen die we als beoordelingscriteria hanteren bij het toekennen van punten voor de beoordeling van het Plan van aanpak én van de (eventuele) presentatie. De onderstaande punten dienen om deze reden in het Plan van aanpak én de presentatie aan de orde te komen.

Beschrijf in het Plan van aanpak hoe u vorm/uitvoering gaat geven aan onderstaande punten.

We zoeken een exploitant;

- Die door de wijze waarop hij/zij het paviljoen gaat exploiteren van toegevoegde waarde voor het gebied de Kuilen.
- Die rekening houdt de natuurlijke omgeving van de Kuilen en er geen “kermisattractie” van wil maken.
- Die de samenwerking zoekt met andere partijen of individuen die in het gebied actief zijn.
- Die verder wil bouwen aan het paviljoen door een aantrekkelijk exploitant te willen zijn voor een breed scala aan recreanten die gebruik maken of willen gaan maken van de Kuilen. Denk hierbij aan wandelaars, fietsers, strandgasten, natuurgenieters en bewoners.
- Die zich samen met de andere partijen en individuen die actief zijn op en rond de Kuilen zich mede verantwoordelijk voelt voor het reilen en zeilen bij de Kuilen zodat het voor de bezoekers een prettige en veilige plek is om aanwezig te zijn.
- Alle medewerkers van het paviljoen spreken en schrijven de Nederlandse taal op een minimaal niveau zodat een conversatie in de Nederlandse taal normaal kan plaatsvinden.
- De exploitant heeft aantoonbare ervaring met het exploiteren van een strandpaviljoen, met minimaal een vergelijkbare omvang als paviljoen de Kuilen.
- De exploitant heeft een binding met de omgeving van het paviljoen.
- Een inschrijver kan een hogere score verdienen als er ruimere openingstijden gehanteerd worden dan minimaal is voorgeschreven

D. Beheer en exploitatie verkooppaviljoen De Kuilen

1. De openstellingstijden van het paviljoen voor publiek zijn **minimaal** zoals onderstaand is weergegeven. Buiten deze periodes mag dat naar eigen vulling van de exploitant.
 - a) Het paviljoen dient geopend te zijn vanaf het 1^e weekend na de startbijeenkomst “Visit Land van Cuijk”* tot en met het 1^e weekend na 7 september.
* in 2025 was dit op 8 april
 - b) In schoolvakanties en weekenden
 - c) In de genoemde periodes open van 10.00 uur tot zonsondergang.
2. De sanitair-groep van het paviljoen dient op de in lid 1 verplichte aangegeven openingstijden toegankelijk te zijn én op alle andere momenten dat het paviljoen open is.

3. Het paviljoen mag enkel gebruikt worden voor de bereiding, bediening en verkoop van producten zoals ijs, frisdrank, koffie/thee, taart, licht alcoholische dranken alsmede friet, borrelhapjes, plateservice maaltijden en lunchgerechten.
4. De exploitant zorgt voor het schoonhouden van het gehele paviljoen, inventaris en sanitair-groep.
5. De kosten voor het gebruik en verbruik van de nutsvoorzieningen voor het paviljoen en overig beheer komen voor rekening van de exploitant. Waarbij de aansluitingen van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, water en glasvezel) door de exploitant zelf dient te worden aangevraagd.
6. Het huur- of gebruikersgedeelte van de kosten voor de gemeentelijke én waterschapsbelasting komen voor rekening van de exploitant.
7. De in het paviljoen aanwezige apparatuur (zie bijlage C3 op basis van opname datum 17 november 2025) mogen worden gebruikt door de exploitant. Ze blijven eigendom van de gemeente. Indien deze apparaten vervangen dienen te worden of de exploitant wil de apparatuur aanvullen, dan is dit voor rekening van de exploitant. De nieuw aangeschafte apparatuur is eigendom van de exploitant. Na beëindiging van deze overeenkomst dient de apparatuur door de exploitant verwijderd te worden, tenzij ter zijner tijd een andere afspraak wordt gemaakt. Nog aanwezige apparatuur in eigendom van de gemeente land van Cuijk, blijft achter in het paviljoen.
8. Het is de exploitant niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente enige verandering aan het onroerend en roerend goed aan te (laten) brengen. De in lid 6 aangehaalde apparatuur valt hier niet onder, voor zover het losse apparatuur betreft die geen verandering aan het onroerend en roerend goed betreft.
9. De exploitant vrijwaart de gemeente voor schade aan, door welke oorzaak ook ontstaan, de in en aan het gebouw verblijvende materialen en goederen.
10. Aan nutsbedrijven dient te allen tijde toegang tot het perceel te worden verschaft, om hen zodoende in de gelegenheid te stellen voorzieningen te verwijderen of aan te brengen en onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden aan de in de grond aanwezige kabels en leidingen te plegen.
11. Bij het beëindigen van de overeenkomst dient de oplevering van het in beheer hebbende onroerend goed te geschieden in de toestand, waarin dit zich bevond ten tijde van aangaan van de beheersovereenkomst, dan wel in de toestand waarin dit zich bevond na het uitvoeren van veranderingen aan het onroerend en roerend goed door of met toestemming van de gemeente, behoudens veranderingen in de toestand als gevolg van weersinvloeden en normale slijtage.
12. Opzegging van de overeenkomst door de gemeente is mogelijk indien zich op het in beheer hebbende terrein ongewenste ontwikkelingen voordoen, zoals bij voorbeeld overlast door illegaal storten van afval op het terrein en andere ongewenst vormen van vervuiling ontstaan door de exploitant en het organiseren van ontoelaatbare activiteiten met overlast voor de omgeving door de exploitant of door het niet nakomen van de voorgeschreven openingstijden.
13. Opzegging van de overeenkomst door de exploitant is mogelijk in navolgende maar niet uitsluitende situaties zoals:
 - a. het niet (laten) uitvoeren van gebruikelijk onderhoud aan onroerend en roerend goed;

- b. het verlenen van nieuwe vergunningen voor horeca-exploitatie aan derden in de directe nabijheid van het gebied de Kuilen;
 - c. het in gebreke blijven van de gemeente of politie bij handhaving;
 - d. het ontbreken van aanvaardbare vrije parkeergelegenheid voor gebruikers en bezoekers van het gebied De Kuilen;
 - e. overige zaken die de uitvoering van de beheerstaken door de exploitant als gevolg van handelen van de gemeente in ernstige mate belemmeren.
14. Deze overeenkomst zal elk jaar medio oktober geëvalueerd worden door gemeente en exploitant. De uitkomsten van deze evaluatie kunnen leiden tot nadere afspraken voor het jaar daarop.
15. Indien de exploitant in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding van de onderneming of surseance van betaling aanvraagt, heeft de gemeente het recht deze overeenkomst zonder ingebrekestelling onmiddellijk te ontbinden door middel van een buitengerechtelijke verklaring, onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding van de kosten en schade in welke vorm dan ook te eisen.
16. Op deze overeenkomst is de door de gemeente Land van Cuijk gehanteerde kruisjeslijst t.b.v. de demarcatie tussen exploitant en gemeente van toepassing, zoals genoemd in Bijlage (C) 4. Deze kruisjeslijst dient ter verduidelijking van de toewijzing van beheer- en onderhoudswerkzaamheden, maar maakt geen formeel onderdeel uit van deze overeenkomst. In gevallen waarin de kruisjeslijst geen uitsluitel biedt, treden partijen in overleg.
17. Verrekening van overeengekomen vergoeding (inschrijfprijs) zal verrekend worden per 30 juni van iedere kalenderjaar.

E. Beheer- en onderhoud openbare ruimte.

- De exploitant en gemeente beheren en onderhouden samen de openbare ruimte van recreatieplas de Kuilen conform onderstaande Beheer- en onderhoudsvoorschriften openbare ruimte.
- Het exploitatiegebied van de openbare ruimte is aangegeven in bijlage 2 “Luchtfoto De Kuilen met rode omlijning van het exploitatiegebied” wat onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst.
- De gemeente zal zorgdragen voor een container waar de exploitant het zwerfvuil kan in deponeren.
- De benodigde afvalzakken worden door de gemeente beschikbaar gesteld.
- Dagelijks aanspreekpunt namens de gemeente is gebiedsopzichter van de gemeente.
- Het beheer wordt uitgevoerd conform afspraken als weergegeven in onderstaande tabel.

Nr.	Object	Locatie	Hoeveelheid	Werkzaamheden Exploitant	Werkzaamheden Gemeente
1.	Wandelpaden	Langs het strand	600 m2	Het gehele jaar rond verzamelen van zwerfvuil en andere ongerechtigheden.	Beheersing van onkruid CROW niveau B. Minimaal 1 keer per jaar aanvullen en uitvlakken met

					Gravier Dór.
2.	Parkeerterreinen en toegangspaden	Parkeerterrein motorclub (overloopparkerterrein, parkeerterrein Fazantenweg, parkeerterrein Langenboomseweg, pad t.b.v. surfclub, pad duikvereniging/reddingsbrigade en doorgang aan de Langenboomseweg.		Het gehele jaar rond verzamelen van zwerfvuil en andere ongerechtigheden.	Minimaal 1 keer per jaar aanvullen en uitvlakken met menggranulaat.
3.	Asfaltverharding	Fazantenweg inclusief wegberm			Onderhoud op CROW niveau C.
4.	Overige verharding	Aansluiting Fazantenweg op Langenboomseweg, fietsenstalling, beachvolleybalveld.	450 m2	Het gehele jaar rond verzamelen van zwerfvuil en andere ongerechtigheden.	Beheersing van onkruid CROW niveau B.
5.	Gras	Zonneweide	200 are	Het gehele jaar rond verzamelen van zwerfvuil en andere ongerechtigheden.	Opruimen van uitwerpselen van onder andere ganzen (uitgaande van 2 keer). 1x net voor het zwemseizoen en 1x halfweg het zwemseizoen. Indien noodzakelijk zal er meerdere keren worden opgeruimd
					Maaien van zonneweide Uitgaande van 6 keer in de periode vanaf 1 mei tot en met 1 oktober
					Indien noodzakelijk voor een betere groei jaarlijks het gazon bemesten
		Evenementen parkeerterrein tussen Dijkweg en Fazantenweg, bermen Fazantenweg.	9500 m2	Het gehele jaar rond verzamelen van zwerfvuil en andere ongerechtigheden.	Ieder voorjaar en najaar klepelen van de aanwezige vegetatie.

6.	Picknicktafels	Rondom zwemstrand	4 stuks	Het gehele jaar door schoonhouden.	Herstel van eventuele gebreken en indien noodzakelijk vervanging.
				Het wekelijks visueel inspecteren op eventuele gebreken en dit tijdig doorgeven aan gemeente.	
7.	Afvalbakken	Bij picknicktafels in strand- en ligweide.	25 stuks	Indien noodzakelijk ledigen.	Herstel van eventuele gebreken en indien noodzakelijk vervanging.
				Het wekelijks visueel inspecteren op eventuele gebreken en dit tijdig doorgeven aan gemeente.	
8.	Beach volleybalveld ¹⁾	Nabij surfschool.	273 m2	Het naar behoefte uitvlakken en aanharken van het speelveld.	Maaien van zonneweide om de week (uitgaande van 6 keer) vanaf 1 mei tot en met 1 oktober
				Het gehele jaar rond verzamelen van zwerfvuil en andere ongerechtigheden.	
9.	Basketbalveld ¹⁾ inclusief doelpalen	Nabij surfschool.	2 stuks	Het naar behoefte uitvlakken en aanharken van het speelveld.	Levering van benodigd speelzand.

				Het wekelijks visueel inspecteren op eventuele gebreken en dit tijdig doorgeven aan gemeente. Het gehele jaar rond verzamelen van zwerfvuil en andere ongerechtigheden.	Herstel van eventuele gebreken en indien noodzakelijk vervanging.
10.	Speeltoestellen	Strandgedeelte	Glijbaantje, Goaltje, tuimelrek.	Het wekelijks visueel inspecteren op eventuele gebreken en dit tijdig doorgeven aan gemeente.	Uitvoeren van Wettelijke inspectie en herstel van eventuele gebreken en indien noodzakelijk vervanging.
11.	Recreatiegebied	Strandgedeelte, zandstrand	130 are	Het gehele jaar door indien noodzakelijk kuilen in het zandstrand egaliseren. Het gehele jaar rond verzamelen van zwerfvuil en andere ongerechtigheden zoals groenafval wat aanspoelt.	Zeven van zandstrand maandelijks (5 keer) vanaf 1 Hemelvaartsdag tot en met half september.
12.	Drijflijn	Zwemgedeelte	Circa 400 meter		Ieder jaar voor het zwemseizoen nazien op gebreken en eventueel schoonmaken.

¹⁾ de kwaliteit van de voorzieningen is zeer minimaal

F. Bijlagen

1. Plattegrond recreatiegebied De Kuilen
2. Luchtfoto's De Kuilen met rode omlijning van het exploitatiegebied en nadere info.
3. Inventaris paviljoen De Kuilen
4. Demarcatielijst onderhoud