



staatsbosbeheer

Fort bij Asperen

Toelichting en aanvullende informatie bij de uitvraag



Foto: Stichting Aquarius

Uitvraag Fort bij Asperen

Voor Fort bij Asperen zoekt Staatsbosbeheer een ondernemer die mogelijkheden ziet om dit prachtige forteiland aan de Linge in de toekomst te gaan exploiteren. Een invulling met kunst en horeca - in lijn met het huidige gebruik - heeft onze voorkeur.

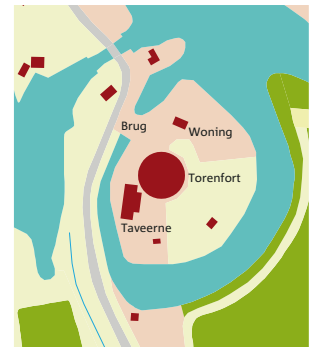
Over Fort bij Asperen

Rijksmonument Fort bij Asperen is een cultuureiland aan de Linge in de gemeente West Betuwe. Het is een van de mooiste torenforten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is genomineerd als UNESCO Werelderfgoed. Toekenning van de Werelderfgoed-status wordt verwacht in 2020.

Het fort is omgeven door water en ligt vlakbij de Diefdijk, een 'snelweg' voor cultuursnuivers op de fiets of te voet via de LAW. Andere forten van de Nieuwe Hollandse

Waterlinie zoals Geofort, Vuren, Poederoijen, Brakel en Everdingen met elk een andere invulling liggen op fietsafstand. De eigen parkeerplaats, de nabijheid van station Leerdam, een bushalte en routeknooppunten zorgen voor een goede bereikbaarheid en staan borg voor een constante stroom passanten.

Bij de renovatie in 2016, is er een indrukwekkende glazen koepel met Leerdam-glas boven op het torenfort geplaatst. Op het forteiland zijn naast het torenfort een,



Inrichting van het Fort

artillerieloods, die is verbouwd tot Taveerne met terras, en een fortwachterswoning. De woning is verhuurd en vormt geen onderdeel van deze uitvraag.

Sinds 1980 is het fort al bekend om zijn culturele evenementen die er in het zomerseizoen plaatsvinden. In de koude maanden van oktober tot april gebruiken de vleermuizen het torenfort om te overwinteren. De gezellige Taveerne met terras kan het gehele jaar worden gebruikt en is een bekende pleisterplaats voor de vele passanten (voornamelijk fietsers en wandelaars). Voor de bezoekers die met de auto komen is er een parkeerplaats in de directe omgeving.

Waar zijn wij naar op zoek?

Voor deze locatie zoeken we een ondernemer die de uitdaging wil aangaan om vanaf oktober 2020 de exploitatie en het beheer van het forteiland op zich te nemen. Het gaat dan om de programmatische invulling van het torenfort, de exploitatie van de Taveerne en de instandhouding van terrein en gebouwen. Ook is het mogelijk om samen met andere ondernemers het fort te exploiteren. De ondernemer(s) zijn bereid een samenwerking aan te gaan met Staatsbosbeheer voor de lange termijn, ten minste 10 jaar. Afhankelijk van de inhoud van de plannen behoort het afsluiten van een overeenkomst op basis van erfpacht voor een periode van 30 jaar tot de mogelijkheden. Voortzetting van de culturele invulling van het fort heeft daarbij onze voorkeur, andere invullingen zijn echter ook mogelijk. Deze dienen echter wel te passen binnen de randvoorwaarden zoals die verderop in de tekst staan beschreven. Bij een andere invulling wordt ook bekeken in welke mate het plan zich onderscheidt van andere forten binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Randvoorwaarden

Om de waarden van het gebied te behouden en te versterken moet bij de invulling van de toekomstige exploitatie aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Wanneer het voorstel inhoudelijk niet voldoet aan deze randvoorwaarden zal het niet worden beoordeeld.

- Bescherming natuurwaarden (o.a. vleermuizen) op het fort. Geen activiteiten in de periode van 1 oktober tot 1 april in het torenfort
- Instandhouding en duurzaam beheer van de natuur- en monumentale waarden van gebouwen en groen
- Het terrein moet, gedurende openingstijden, openbaar toegankelijk zijn (entree heffen voor het torenfort is mogelijk). Er mag geen sprake zijn van betaald parkeren
- Men mag binnen de fortgracht geen bebouwing toevoegen
- Wonen op het fort, anders dan de bestaande huurwoning (geen onderdeel van de uitvraag) is niet toegestaan
- Minimaal 10 jaar exploitatie van het fort

Goed om te weten

- Het fort is een Rijksmonument
- Er zijn nu al enkele overdraagbare subsidies voor onderhoud en beheer beschikbaar
- Het torenfort is bruikbaar in de periode van 1 april tot 1 oktober
- Er bestaat een goed functionerend ondernemersnetwerk voor de waterlinie
- Voor de horeca geldt een beperkte invulling van de avonduren en een maximum aantal feesten, partijen en evenementen
- Bijbouwen op het forteiland is niet toegestaan
- De fortwachterswoning is verhuurd en is geen onderdeel van deze uitvraag
- Voor het seizoen 2020 is het plan om het huidige gebruik te continueren

Planologische ontwikkelruimte

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2018 van de gemeente West Betuwe heeft het fort de bestemming "Gemengd" – Expositieruimte, vergaderruimte en ondergeschikte horeca met bijbehorend terras. Voorts heeft het de dubbelbestemming Nieuwe Hollandse Waterlinie en is het gelegen in de gebiedsaanduiding 'kernzone' en onderdeel van het 'Gelders Natuurnetwerk'. In het vooroverleg met de gemeente West Betuwe is toegezegd dat een aanduiding "horeca 2" bespreekbaar is.

Aandachtspunten

Er zijn een aantal (omgevings)factoren die medebepalend zijn voor de gebruiksmogelijkheden van het fort:

- De bereikbaarheid van het fort. Grote groepen met bussen zijn op de weg langs het fort (Langendijk) minder gewenst
- Woning op fort. Er is een reguliere huurwoning op het fort die geen onderdeel uitmaakt van de uitvraag.
- Beperkte invulling avonduren. De gemeente West Betuwe heeft aangegeven zich terughoudend op te stellen in het vergunningenbeleid voor deze locatie m.b.t mogelijkheden van avondopening en evenementen
- Geluids- en lichtbeperkingen. In verband met de omwonenden in de directe omgeving en de aanwezige natuurwaarden op het fort zijn er beperkingen voor het gebruik van elektronisch versterkte muziek en verlichting van de buitenruimte.



Foto: Anserum Art Photography

De horeca is op dit moment de belangrijkste opbrengst-generator (naast de subsidies). Een optimale benutting van de horeca lijkt derhalve essentieel voor de haalbaarheid van uw initiatief.

De locatie bevindt zich in een gebied aangewezen in het kader van het Gelders Natuurnetwerk en een klein gedeelte van de locatie heeft de aanduiding ontwikkelgebied.

Voor het beheer en onderhoud van zowel het “groen” als ook voor het “rood” is een subsidie toegekend die aan een nieuwe exploitant kan worden overgedragen.

Voor het behoud van de gebouwen (rood) gaat het over een subsidie van ca € 16.500 per jaar t/m 2024. Voor het beheer en onderhoud van het terrein gaat het over ca. € 10.000 per jaar t/m 2023. Of er na afloop van de huidige subsidieperiode opnieuw subsidie wordt verleend is op dit moment niet bekend.

Beide subsidieregelingen kennen een noodzakelijke cofinanciering door de exploitant van 50%.

Voor het bepalen van de monumentale waarden van het fort is een “waardestellend onderzoek” uitgevoerd. In het onderzoek worden alle waardevolle elementen beschreven. Het onderzoek is te downloaden op de site van Staatsbosbeheer (staatsbosbeheer.nl/zakendoen/ondernemer-gezocht).

Vanwege de grote monumentale waarde van de gebouwen mogen er geen (grote) wijzigingen aan de gebouwen of op het terrein worden aangebracht. Voor de Taveerne ligt dit iets genuanceerder. De Taveerne is op dit moment niet geïsoleerd en wanneer er een wens is voor jaarrond exploitatie, zal een vorm van isolatie noodzakelijk zijn. De manier waarop het gebouw wordt geïsoleerd zal in overleg met Staatsbosbeheer en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) moeten wor-

den bepaald. Daarbij zal het beschikbare waardestellend onderzoek leidend zijn.

De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde vergunningen en een eventuele bestemmingsplanherziening.

Het is verstandig bij de ontwikkeling van uw plannen de omwonenden te betrekken. Ook is er een groep enthousiaste vrijwilligers actief op het fort. We raden u aan om met hen te bekijken of hun betrokkenheid bij het fort kan worden gecontinueerd.

Interesse?

Wij nodigen geïnteresseerden uit om hun plan kort en bondig te beschrijven op enkele A4'tjes. U kunt uw voorstel vóór 20-04-2020 om 12.00 uur mailen aan fortbijasperen@staatsbosbeheer.nl Maar u kunt uiteraard voordat u aan de slag gaat ook contact met ons opnemen via de mail of telefonisch (Jan Vrieling 06 55143328).

Wij vragen u om in ieder geval de volgende zaken op te nemen in uw voorstel:

- Uw motivatie om aan de slag te gaan op Fort bij Asperen;
- Hoe ziet u de programmatische invulling van het torenfort;
- Hoe wilt u de horeca gaan exploiteren;
- Hoe wilt u het beheer van gebouwen en groen aanpakken;
- Wat voor relevante ervaring heeft u.

Op basis van deze plannen zal een eerste selectie plaatsvinden.

Bij kansrijke plannen vragen wij u een bedrijfsplan op te stellen. Bij meerdere passende initiatieven zullen wij overgaan tot een selectieprocedure.

Beoordelingscriteria selectieprocedure

In de selectieprocedure zal uw plan worden beoordeeld op de onderstaande criteria. Bij de beoordeling wordt per criterium een score gegeven van 1 t/m 5. De som van deze scores, samen met een beoordelingsfactor, geeft het beoordelingsresultaat. Voor een aantal onderdelen moet een minimale score van 3 punten (voldoende) worden gehaald.

Ondernemerschap

Door het beoordelen van de ervaring van de initiatiefnemer op het terrein van kunst en/of horeca of andere bedrijfsactiviteiten kan een indruk worden verkregen over de kans van slagen van het initiatief. Voor dit onderdeel dient een minimale score van 3 te worden behaald. Dit betekent dat ondernemerservaring een vereiste is (minimaal score 3, factor 2).

Exploitatiemodel

Het uitgewerkte bedrijfsplan met eventuele financieeringsafspraken geeft inzicht in de haalbaarheid van het concept (minimaal een score van 3, factor 2).

Beleving

Het gaat om de toevoeging van beleving op het fort. Kunst/expositie heeft hierbij de voorkeur. Ook de mate waarin het plan zich onderscheidt van andere forten is bepalend voor de score (minimaal score 3, factor 2).

Passend bij plek en omgeving

Het gaat hierbij om het aansluiten en het versterken van de waarden van het forteiland en zijn omgeving. (factor 2)

Visie op beheer van terrein en gebouwen

Uw wordt gevraagd om aan te geven hoe u het beheer van de gebouwen en het terrein wilt gaan vormgeven (minimaal score 3, factor 1).

Openstelling

Openbare toegankelijkheid van het forteiland is erg belangrijk. In de zomerperiode zal dit waarschijnlijk vaker zijn dan in de winterperiode. Voor de winterperiode is het Torenfort gesloten en is beperkte opening (bijvoorbeeld in het weekend) mogelijk. Meer publieke toegankelijkheid resulteert in een hogere score voor dit onderdeel (factor 1).

Voor de beoordeling van ingediende plannen zal een ambtelijke selectiecommissie worden benoemd, bestaande uit twee vertegenwoordigers van Staatsbosbeheer en een vertegenwoordiger van de gemeente West Betuwe. Het besluit over gunning wordt genomen door de Directeur Staatsbosbeheer.

Met de partij met de hoogste score zal een overeenkomst worden gesloten. Indien het puntentotaal van twee partijen gelijk is zal worden overgegaan tot loting. De overeenkomst wordt pas van kracht wanneer de benodigde vergunningen zijn verleend.

Beoordelingsmatrix

	Score	Factor	Totaal (max)
Exploitatiemodel	1-5 Minimaal 3	2	10
Ondernemerschap	1-5 Minimaal 3	2	10
Beleving	1-5 minimaal 3	2	10
Passend bij plek en omgeving	1-5	2	10
Visie op beheer terrein en gebouwen	1-5 minimaal 3	1	5
Openstelling	1-5	1	5
Maximaal haalbare score			50

Planning

Om te komen tot selectie van een ondernemer die met ingang van oktober 2020 de exploitatie van Fort bij Asperen op zich neemt wordt de volgende procedure gevolgd.

7 maart 2020	<p>Start uitvraag 1e fase</p> <p>Betreft een kort uitgewerkte beschrijving van het initiatief op een zodanige wijze dat het voldoende handvatten geeft voor de selectie.</p> <p>Wij vragen u om in ieder geval de volgende zaken op te nemen in uw voorstel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uw motivatie om aan de slag te gaan op Fort bij Asperen; - Hoe ziet u de programmatische invulling van het torenfort; - Hoe wilt u de horeca gaan exploiteren; - Hoe wilt u het beheer van gebouwen en groen aanpakken; - Wat voor relevante ervaring heeft u.
maart tot 20 april 2020	Opstellen van plannen door ondernemers
- 16 maart 2020	Sluiting vragentermijn nota van inlichtingen 1e fase
- 23 maart 2020	Nota van inlichtingen op www.staatsbosbeheer.nl/zakendoen/ondernemer-gezocht
- 3 april 2020	Open dag voor geïnteresseerde partijen
20 april 2020 om 12.00 uur	Sluiting inschrijving 1e fase
Uiterlijk 4 mei 2020	Selectie maximaal 3 partijen voor de 2e fase
mei - 22 juni 2020	2e fase
	Uitwerking van de plannen door maximaal 3 partijen. Het opstellen van een bedrijfsplan
22 juni 2020 om 12.00	Sluiting indiening voor selectie 2e fase
Uiterlijk 13 juli 2020	Selectie ondernemer

Algemene regels en voorbehouden

Bij deze uitvraag gelden de volgende algemene regels en voorbehouden.

- Ondernemers die inschrijven nemen op vrijblijvende basis deel. Aan deelname kunnen door deze partijen geen rechten worden ontleend.
- Ingediende plannen en initiatieven worden vertrouwelijk behandeld en niet aan derden bekend gemaakt.
- Publiciteit: Het is deelnemers, leden van de selectiecommissie en de ambtelijke begeleidingsgroep niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk samenhangen met de ingediende plannen, voordat een intentieovereenkomst is gesloten tussen de ondernemer(s) en Staatsbosbeheer.
- Dit informatiedocument is met zorg samengesteld. Partijen hebben echter een eigen onderzoekplicht in relatie tot de opgenomen gegevens.
- Indienende ondernemers (geselecteerd of niet geselecteerd) hebben in deze marktuitvraag in geen geval

recht op vergoeding van enigerlei kosten, gemaakt in het kader van hun deelname.

- Staatsbosbeheer heeft het nadrukkelijke voornemen om te komen tot een aantrekkelijke invulling voor Fort bij Asperen met een of meer passende voorzieningen, maar behoudt zich het recht voor om af te zien van contractvorming.
- Gunning en contratering is onder voorbehoud van goedkeuring door de directeur Staatsbosbeheer.
- Definitieve realisatie is onder voorbehoud van het verkrijgen van de vereiste vergunningen en eventuele bestemmingswijziging door de gemeente West Betuwe. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de aanvraag en eventuele kosten hiervan.
- Staatsbosbeheer is niet aansprakelijk voor schade als de benodigde vergunningen niet worden verkregen.
- Indien met de geselecteerde kandidaat geen overeenkomst kan worden gesloten, om welke reden dan ook, staat het de selectiecommissie vrij om met de afgefallen kandidaten opnieuw in gesprek te gaan.