



GEZOCHT: UITBATER KASTEEL RAVENHOF

LEIDRAAD



value partners
urban development

3

4

11

INHOUD

Inleiding	3
Deel 1: Het Aanbod	4
Geschiedenis van het kasteel Ravenhof en het park	4
Bouwtechnische beschrijving van het gebouw	5
De medegebruikers van het kasteel en het domein	6
De voor een commerciële exploitatie beschikbare ruimte in het kasteel	7
De aard van de commerciële exploitatie	9
Deel 2: De Procedure	11
Het selectieproces	12
De selectiecriteria	13
De toewijzingscriteria	15
Aard en duur van de concessie	16
Bijlages	
Foto's van het kasteel	19

Inleiding

De gemeente Stabroek (provincie Antwerpen) is sinds 1979 eigenaar van het kasteel Ravenhof. Dit prachtig en goed onderhouden kasteel dateert uit de 19de eeuw. Het is gelegen in het parkdomein van de Voorkempen en grenst aan het Moretusbos met Nederland en de poort naar de Kalmthoutse Heide.

De gemeente Stabroek is op zoek naar een nieuwe duurzame invulling van uitsluitend de gelijkvloerse en eerste verdieping. De focus ligt hierbij op horeca, en specifiek op een invulling als evenementen- en vergaderlocatie, al of niet in combinatie met een specialiteitenrestaurant. Voor deze twee verdiepingen zal een concessie overeenkomst worden aangegaan .

Dit document bevat relevante informatie over het kasteel Ravenhof, en over de inschrijvingsprocedure.

Geïnteresseerde kandidaten kunnen aanvullende informatie opvragen omtrent het kasteel Ravenhof en haar omgeving, bij pascale@valuepartners.be.



Deel 1: Het Aanbod

Geschiedenis van het kasteel Ravenhof en het park

De geschiedenis van het domein gaat terug tot de 13de eeuw, waarbij historische bronnen het beschreven als een hoeve. Deze 'hoeve' kreeg officieel de naam kasteel Ravenhof in 1801, onder leiding van Philippe De Pret, een familielid van de alombekende Moretus familie uit Antwerpen. Hij liet het kasteel in 1810 herbouwen in neo-Lodewijk XV-stijl. Dit is het middenrisaliet van het huidige kasteel.

Van 1911-1920 liet de toenmalige eigenaar Charles Moretus Plantin twee zijvleugels bijbouwen. Charles was, tot zijn dood in 1960, burgemeester van Stabroek.

Charles Moretus Plantin was tevens de laatste bewoner van het kasteel. Nadat het kasteel korte tijd in bezit was van de Paters Assumptionisten, werd het in 1979 overgedragen aan de gemeente Stabroek.

Het kasteel ligt in het 25 ha. grote Moretusbos. Het park rondom het kasteel is toegankelijk voor iedereen en zeer functioneel. Verschillende fiets- en wandelpaden doorkruisen het park. Het park zelf heeft verschillende barokelementen, en is naar de tuinen van Versailles ontworpen.

Bouwtechnische beschrijving van het kasteel

Het kasteel is de afgelopen decennia uitstekend onderhouden. De komende jaren wordt door de gemeente Stabroek het buitenschrijnwerk vervangen. Dat geschiedt in de zelfde stijl en met dubbel glas. Daarnaast zullen enkele beperkte renovatiewerken worden uitgevoerd aan het dak. Deze werken zullen worden opgeleverd in de eerste helft van 2023.

Oorspronkelijk waren er twee lichtstraten aanwezig in het kasteel, dat het gelijkvloers voorzag van extra daglicht vanaf het dak. Deze zijn echter in de vloeren op de tweede en derde verdieping vervangen door dichte vloeren. Deze kunnen relatief eenvoudig weer vervangen worden door nieuwe beloopbare glasvloeren, indien een nieuwe exploitant dit wenst. De kosten hiervan komen dan voor rekening van de exploitant.

In de tachtiger jaren van de vorige eeuw zijn twee trappenkernen gecreëerd in de zijvleugels van het kasteel. Een nieuwe exploitant kan deze, indien gewenst, opwaarderen of verplaatsen naar de centrale hoekruimten.



Vogelperspectief van het kasteel



Zijvleugel van het kasteel



Trap gelijkvloers

Foto's van het kasteel



Inkomhal gelijkvloers



Kantine ruimte gelijkvloers



Keuken gelijkvloers



Zicht vanop de eerste verdieping



kamer eerste verdieping



Zijvleugel

De medegebruikers van het kasteel en het domein

Het kasteel bestaat uit een kelder en 3 bouwlagen. Op dit moment maken diverse verenigingen gebruik van het kasteel. De verenigingen die gericht zijn op kunst worden de komende periode geconcentreerd op de **tweede en derde verdieping**. Deze verdiepingen zijn toegankelijk via twee zij-ingangen van het kasteel. De verenigingen gaan samen een (amateur) kunstencentrum vormen. Idealiter zal een samenwerking plaatsvinden met de nieuwe horeca-exploitant, voor (tijdelijke) exposities die ook op het gelijkvloers en de eerste verdieping kunnen plaatsvinden.

Het koetshuis is in gebruik als brasserie, 't Koetshuis genaamd. Dit is tot 2050 door middel van een opstalovereenkomst in gebruik gegeven aan een brouwerij.

Het park wordt beheerd door het Agentschap Natuur en bos. Het park is open-gesteld voor bezoekers, van zonsopgang tot zonsondergang.



Kunstverenigingen op de tweede en derde verdieping



't Koetshuis (links) en kasteel Ravenhof

De voor een commerciële exploitant beschikbare ruimten in het kasteel

Het **gelijkvloers en de eerste verdieping** zijn volledig beschikbaar voor een commerciële exploitatie.

De centrale hal op het gelijkvloers is de grootste ruimte van het kasteel, en omvat 134 m². Daarnaast zijn er twee ruimtes van 114 m² in de vleugels op het gelijkvloers.

De rest van het gelijkvloers en de eerste verdieping bestaat uit 8 ruimtes van 37 m² tot 44 m² en 12 ruimtes van 14 m² tot 22 m². Een deel van het gelijkvloers is momenteel voorzien van een eenvoudige horecakeuken en een ruimte met een toog.

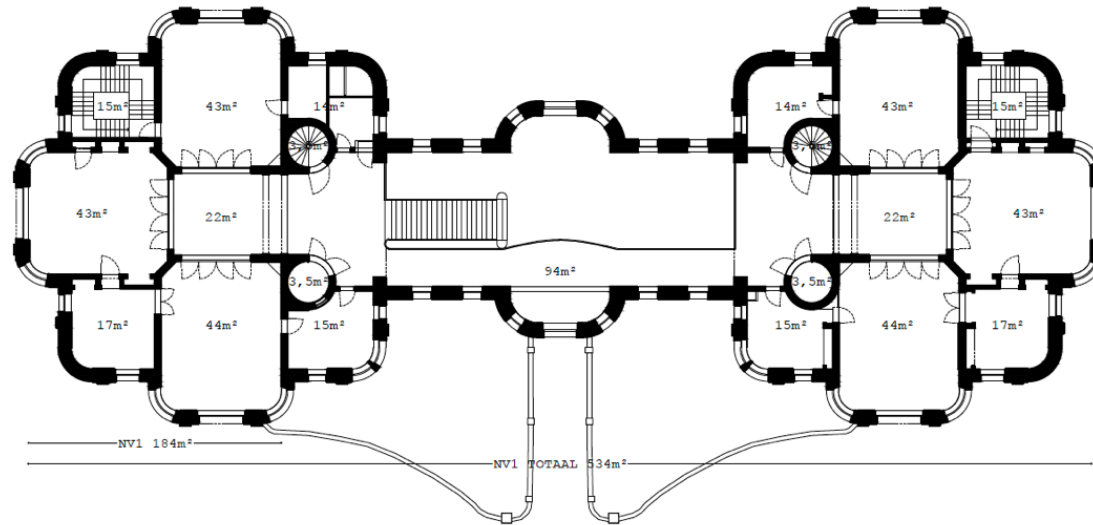


Ruimte in de zijvleugel op het gelijkvloers

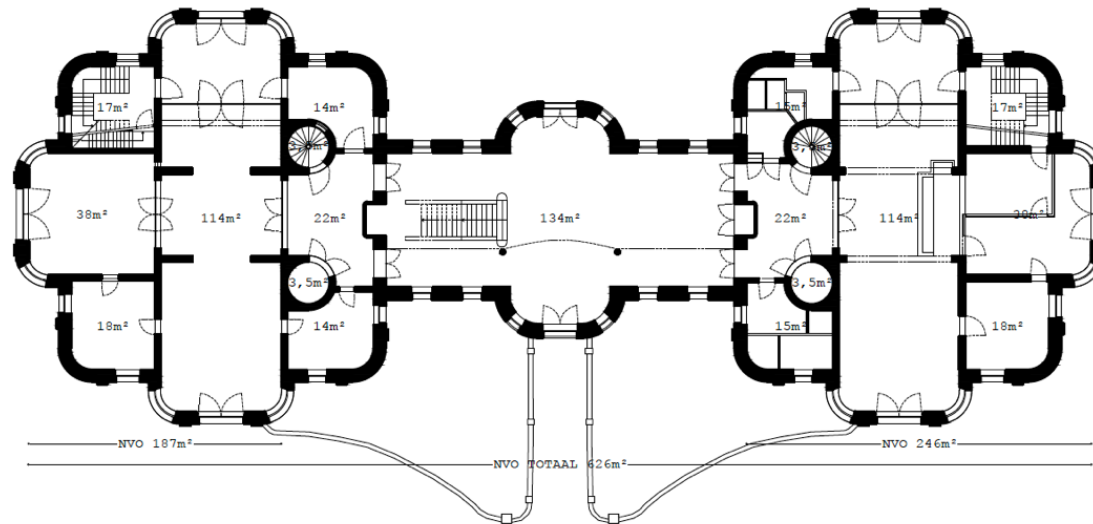


Ruimte met toog gelijkvloers

Plattegrond van het gelijkvloers (N0) en de eerste verdieping (N1)



N1



N0



De voor een commerciële exploitant beschikbare ruimten in het kasteel

Het kasteel is volledig onderkelderd, en wel op stahoogte. Een toekomstige exploitant kan hiervan gebruik maken.

Het gebouw tussen het koetshuis en het kasteel zal op redelijk korte termijn vrijkomen. Een kandidaat-exploitant kan een voorstel doen voor een toekomstig gebruik.

De toekomstige exploitant kan gebruik maken van de buitenruimte. Bezoekers kunnen het bos bezoeken, tussen zonsopgang en zonsondergang.



Parkomgeving

Er is sprake van een nieuwe parking, waar maximaal 160 parkeerplaatsen voorzien worden. De afstand tussen het midden van deze parking en het kasteel bedraagt ca. 390 m via de Kasteeldreef, en ruim 500 m via Oud Broek.

Er bevindt zich tevens een parking tussen het kasteel en Oudbroek. Deze parking is enkel voorbehouden voor parkeerplaatsen voor mindervaliden, dienstvoertuigen en laden en lossen.



Beschikbare buitenruimte

De aard van de commerciële exploitatie

Op dit moment wordt een Ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opgemaakt. Dit plan geeft een juridisch kader voor de mogelijke bestemmingen van kasteel Ravenhof. De in het RUP aangegeven bestemmingen kunnen geclusterd worden in: commerciële activiteiten gericht op eten- drinken, vergaderen en ontmoeten, socio- culturele en socio- educatieve voorzieningen en activiteiten gericht op recreatief onthaal.



De 'socio-culturele en socio-educatieve voorzieningen' bestaan uit de eerder vermelde kunstgerichte activiteiten op de tweede en derde verdieping. De 'activiteiten gericht op recreatief onthaal', zijn eerder visuele aanduidingen en beschrijvingen van het domein en kasteel, die geen invloed hebben op de commerciële exploitatie.

De gemeente Stabroek zoekt een exploitant voor het onderdeel commerciële activiteiten gericht op eten- drinken, vergaderen en ontmoeten. Het is aan de kandidaten om hiervoor een concreet voorstel aan te reiken. Ter inspiratie willen wij alvast een drietal mogelijke invullingen aangeven: (1) privé recepties en/ of feesten, (2) zakelijke evenementen, inclusief co-working, en (3) een eetgelegenheid.

- Privé recepties en/ of feesten

Hiervoor kunnen allereerst de vleugels op het gelijkvloers ingezet worden. De zaal van 114 m² waar nu de bar staat, biedt plaats aan respectievelijk ca. 135 staanplaatsen en 65 zitplaatsen. De tegenoverliggende vleugel biedt, indien volledig vrijgemaakt, met een oppervlakte van ca. 150 m², plaats aan respectievelijk 180 staanplaatsen en 90 zitplaatsen. De centrale hal heeft een oppervlakte van 134 m², maar heeft door de indeling een enigszins beperkt gebruik. De hal biedt plaats aan ca. 100 staanplaatsen en 50 zitplaatsen.

Op de eerste verdieping biedt elke vleugel, met een oppervlakte van ca. 150 m², plaats aan respectievelijk 180 staanplaatsen en 90 zitplaatsen.

- Zakelijke evenementen, inclusief co- working

Het is zeker mogelijk om vergaderingen en brainstormsessies in één van de ruimtes van het kasteel te organiseren. Kleinere groepen kunnen genieten van private ruimte in het prachtige kasteel. Zo kan ook co- working zeker plaatsvinden in de ruimten. Samen werken aan een project kan dan gebeuren in één van de ruimten. Er zijn ruimtes met verschillende oppervlaktes (bv: 17 m², 25 m², 43 m², 113 m², die vaak ook nog gekoppeld kunnen worden). Er is een vraag vanuit de haven van Antwerpen en vanuit de regio, naar tijdelijke en/of periodieke meet- en werklocaties.

- Permanente RECA (restaurant/café)

Een restaurantconcept is in principe mogelijk op de locatie. In de erfpachtovereenkomst voor het Koetshuis is opgenomen dat geen concurrerende 'cafeteria' op het domein zal worden uitgbaat. Dit betekent dat een restaurant geen brasserieconcept zal kunnen zijn, maar eerder een specialiteitenrestaurant, of een specifiek concept, zoals de periodieke lunches in het kasteel van Brasschaat. Daarnaast zal het een horecaconcept moeten zijn dat past bij de DNA van het kasteel.

Tenslotte is in het RUP opgenomen dat de maximale oppervlakte dat wordt ingenomen door een permanente eet- en drankgelegenheid (exclusief keuken, opslagruimten, enz.) maximaal 200 m² mag bedragen.

Het RUP geeft aan dat er geen overnachtingen mogen plaatsvinden in het kasteel.

Voor de komende periode zijn al verschillende activiteiten in het kasteel gepland.

Momenteel worden er jaarlijks in het kasteel o.m. een viertal aperitiefconcerten georganiseerd en is het kasteel het decor voor de manifestatie "Breek de Stilte", een sensibiliseringscampagne over ASS. Een overzicht hiervan kan worden opgevraagd.

Van een nieuwe exploitant wordt verwacht dat deze activiteiten worden gefaciliteerd.

Uit het vorige mag blijken dat een soortgelijke invulling zoals het kasteel van Brasschaat, Wolvenhof in Kapellen of het Huis Rappaert in Antwerpen aan de orde zou kunnen zijn. Kasteel Ravenhof zal wel zijn eigen accenten (moeten) hebben. Het staat de kandidaten vrij om, binnen het thema 'eten-dinken, vergaderen en ontmoeten' een afwijkend concept uit te werken.

Deel 2: De Procedure

In dit deel leggen we de belangrijkste stappen en concepten van de procedure uit.

We bespreken eerst hoe het **selectieproces** zal verlopen. Daar vindt u alle stappen die gezet worden om tot de definitieve overeenkomst tussen de gemeente en de uiteindelijke uitbater te komen.

Hierna leggen we de **selectiecriteria** uit. De selectiecriteria zijn de minimale eisen waaraan een kandidaat moet voldoen. Voorbeelden zijn voldoende ervaring en geen strafblad.

Daarna bespreken we de **toewijzingscriteria**. Dit zijn de drie onderdelen waarop we het voorstel van de kandidaten beoordelen. Het betreft de kwaliteit van het uitbatingsconcept en van de exploitatiebegroting, en de voorgestelde hoogte van de maandelijkse concessievergoeding.

Tenslotte bespreken we de **aanvang en de duur van de concessie**. Een concessieperiode bedraagt in beginsel 10 jaar, maar het staat de kandidaten vrij een afwijkende concessieperiode voor te stellen

Het Selectieproces

De gemeente Stabroek wil iedereen een kans geven een solide en gemotiveerd voorstel in te dienen. Daartoe wordt een procedure doorlopen, waarbij onderhandelingsgesprekken met de kandidaten zullen gevoerd worden. Na ontvangst van een Best and Final Offer zal de concessie aan 1 kandidaat toegewezen worden.

De procedure kent de volgende stappen:

- Plaatsbezoeken en informatiemomenten
 - ▶ 1 februari 2021 om 14u00
 - ▶ 1 maart 2021 om 14u00
 - ▶ of op afspraak
- Informatiegesprekken met kandidaten
 - ▶ 1 maart 2021 om 14u00
 - ▶ of op afspraak - via pascale@valuepartners.be
- Indieningsdatum **Uiterlijk 2 nov. 2021 - 11:00**
- Onderhandelingsgesprekken November 2021
- Best and Final Offer **Uiterlijk 14 dec. 2021 - 11:00**
- Toewijzing en contractvorming Jan. - febr. 2022

Inschrijvingen

U dient in te schrijven door middel van een inschrijfformulier, dat kan worden opgevraagd bij pascale@valuepartners.be.

Dit formulier, en de andere aan te leveren informatie, kunt u tot **uiterlijk dinsdag 2 november 2021 om 11 uur** per e-mail sturen naar pascale@valuepartners.be. U ontvangt hiervan een bevestiging.

De kandidaat levert aan bij diens inschrijving:

- Het inschrijfformulier
- Een overzicht van zijn/haar relevante ervaringen
- Een beschrijving van het voorgestelde exploitatieconcept
- Een exploitatiebegroting
- Een voorstel voor de maandelijkse concessievergoeding

De Selectiecriteria

Na ontvangst van de inschrijvingsdossiers zal een jury de inschrijvingen beoordelen op basis van een aantal uitsluitingsgronden.

Uitsluitingsgronden

De inschrijvingen worden geverifieerd aan de formeel gestelde eisen, zoals onder meer het tijdig ingediend zijn, de aanwezigheid van een beschrijving van het horecaconcept.

In geval van onvolledigheid van een inschrijving, kan de inschrijving hetzij als onregelmatig worden beschouwd, hetzij worden beoordeeld op grond van de wel overgemaakte documenten, hetzij kan de kandidaat worden uitgenodigd om bijkomende documenten over te maken.

Vervolgens zullen de kandidaten beoordeeld worden op basis van de **kwantitatieve selectiecriteria**, zijnde hun economische en financiële draagkracht en hun professionele bekwaamheid.

De inschrijvers kunnen uitgesloten worden van verdere deelname aan de procedure, indien zij:

- (1) failliet verklaard zijn of het voorwerp uitmaken van een dergelijke of gelijkaardige procedure
- (2) definitief, strafrechtelijk veroordeeld zijn door een rechtbank wegens ernstige beroepsfouten of misdrijven lastens de Staat
- (3) aanzienlijke achterstallige RSZ-betalingen hebben en het afbetalingsplan niet volgen
- (4) aanzienlijke achterstallige belastingschulden hebben en het afbetalingsplan niet volgen
- (5) schuldig zijn aan ernstige beroepsfouten, of
- (6) schuldig zijn aan valsheid in geschrifte

Door een voorstel in te dienen verklaren de inschrijvers op eer dat zij zich niet in één van deze gevallen bevinden. De inschrijvers moeten dus zelf geen bijkomende verklaring afleggen noch attesten toevoegen. Wanneer de inschrijvers zich wél bevinden in één van deze gevallen, verschaffen zij de gemeente spontaan de nodige toelichting en duiding, in welk geval de gemeente zal oordelen of er wordt overgegaan tot uitsluiting.

De gemeente Stabroek kan voor de effectieve toewijzing van de concessie, van de begunstigde inschrijver, alsnog de voorlegging eisen van attesten die deze verklaring op eer onderbouwen.

De gemeente Stabroek heeft steeds het recht met eigen middelen de waarachtigheid van de verklaring van de inschrijver na te gaan. Bij verzwijging van feiten of bij leugenachtige verklaringen, kan het voorstel van de betrokken inschrijver worden geweerd als onregelmatig.

Economische en financiële draagkracht

De gemeente zal de financiële draagkracht van een kandidaat beoordelen door opvraging van de jaarrekeningen bij de Nationale bank. Het staat een kandidaat vrij om aanvullende informatie te verstrekken omtrent diens financiële draagkracht.

Daarnaast toetst de gemeente of een kandidaat heeft voldaan aan diens verplichtingen op het gebied van de RSZ, door het opvragen van het RSZ-attest.

Tevens toetst de gemeente of een kandidaat heeft voldaan aan diens fiscale verplichtingen, door het opvragen van het fiscaal attest.

Professionele bekwaamheid

De kandidaat toont zijn/haar professionele bekwaamheid aan door middel van concrete en relevante ervaring met de voorgestelde activiteiten.

De Toewijzingscriteria

De volgende criteria worden gehanteerd bij de inhoudelijke beoordeling van de voorstellen

- De mate waarin het voorstel aansluit op het thema 'eten-drinken, vergaderen en ontmoeten', de gestelde randvoorwaarden en het DNA van het kasteel Ravenhof
- De door de kandidaat voorgestelde gebruiksvergoeding
- De mate waarin de kandidaat een solide financieel
- businessplan voorlegt, of anderszins kan aantonen dat hij/zij in staat is de gebruiksvergoeding duurzaam te voldoen

Deze toewijzingscriteria zullen zich in het voorstel dus vertalen naar een exploitatieconcept en een duurzame invulling. De gemeente Stabroek kiest voor het voorstel dat het beste concept en het economisch voordeligste model (of duurzame invulling) heeft.

Het exploitatieconcept

De gemeente Stabroek wenst voor het gelijkvloers en de eerste verdieping van het kasteel, alsmede optioneel de kelder en het 'tussengebouw' een nieuwe uitbater te vinden. Wegens de voorziene werken aan het kasteel, zal de start van de uitbating omstreeks 1 juli 2023 plaats kunnen vinden.

De activiteiten dienen te passen binnen het thema 'eten-drinken, vergaderen en ontmoeten'.

Het concept dient verder:

- Niet uit te gaan van een brasserie of soortgelijk concept
- Uitspraken te doen over de lichtstraat en trappen kernen in de vleugel
- Te passen bij het dna van het kasteel
- Bij voorkeur enige relaties te hebben met het kunstcentrum in het kasteel

Een duurzame invulling

De gemeente Stabroek wenst een passende exploitatie voor een langere periode. Dit wil zeggen dat de voorstellen mede beoordeeld worden op een markttechnisch sterk concept, en een realistische opzet van de (financiële) exploitatie. Om dit te kunnen beoordelen, wordt de kandidaat geacht zijn exploitatiebegroting aan te geven. We gaan hier vertrouwelijk mee om.

De hoogte van de maandelijkse concessievergoeding

De kandidaten dienen een voorstel te doen voor de maandelijkse vergoeding die zij willen betalen voor het gebruik van de betreffende ruimten in het kasteel.

Aanvang en duur van de concessie

Het gemeentebestuur zal eigenaar blijven van het kasteel, en wenst een zakelijk recht aan te gaan in de vorm van een concessie. Gelet op de in deel 1 aangegeven werken aan het kasteel die door de gemeente worden uitgevoerd, zal de exploitatie kunnen plaatsvinden per omstreeks 1 juli 2022. In beginsel zal dit ook de start zijn van de concessieperiode.

De concessieperiode zal in beginsel 10 jaar bedragen, met om de drie jaar een tussentijdse evaluatiemoment.

Indien een concessiehouder tijdens de eerste periode van 10 jaar op een succesvolle wijze en binnen de afspraken zijn/haar activiteiten heeft uitgevoerd, en indien zijn/haar activiteiten nog steeds passen bij het dna van het kasteel, dan kan de concessie voor eenzelfde periode verlengd worden. Hierbij zal geen nieuwe marktbevraging plaatsvinden.

Het staat de kandidaten vrij om een afwijkende concessieperiode voor te stellen.

Een basisversie van een concessieovereenkomst is opvraagbaar via het volgende e-mailadres: pascale@valuepartners.be.

Jaar 1

-
-
- Tussentijds evaluatiemoment 1
-
-
- Tussentijds evaluatiemoment 2
-
-
- Tussentijds evaluatiemoment 3

Jaar 10



Doorselectie

Wanneer er meer dan 5 kandidaturen werden ingediend die voldoen aan de regelmatigheidseisen en de selectie-eisen, behoudt de gemeente Stabroek zich het recht voor om:

- Hetzij, door te selecteren tot 5 kandidaten, op basis van de relevantie van de ervaring en/of deskundigheid en motivatie;
- Hetzij, meer dan 5 kandidaten te selecteren, indien zou blijken dat er hiertoe reden is (bijvoorbeeld omdat het onderscheid tussen de kandidaten op het vlak van technische bekwaamheid niet substantieel is, ...).

De doorselectie gebeurt op basis van de intrinsieke kwaliteit en relevantie van de ervaring, de kwaliteit van het exploitatieconcept en de hoogte van de voorgestelde concessievergoeding.

Afwijking van de procedure

De gemeente Stabroek behoudt zich het recht voor om dit procedureverloop lopende de procedure nog aan te passen, zonder dat hieruit een recht op schadevergoeding voor de (geselecteerde) kandidaten voortvloeit en steeds met respect voor de gelijke mededinging en de wettelijke bepalingen ter zake.

Geen verplichting tot toewijzing van de concessie

Er bestaat in hoofde van de gemeente Stabroek géén enkele verplichting tot toewijzing van de concessie.

De gemeente Stabroek kan te allen tijde de procedure stopzetten zonder enige vergoeding te zijn verschuldigd of zonder dat dit een precontractuele aansprakelijkheid kan teweegbrengen.

De beslissing tot stopzetting dient wel afdoende gemotiveerd te zijn.

Nadere informatie en aanmelding kandidatuur

Voor informatie kunt u contact opnemen met:

Pascale Van Den Eynde
Value Partners nv
Telefoon 0476 363 200

Email: pascale@valuepartners.be