

Marktconsultatiedocument

Uitgifte Horecakavels HoogTij

Kenmerk: 2022-357

Opdrachtgever/Aanbestedende dienst:
Gemeente Zaanstad

Procesbegeleiding aanbesteding:
Gemeente Zaanstad
Domein Bedrijfsvoering
Afdeling Inkoop & Subsidies
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Aanbestedingsplatform: <https://www.TenderNed.nl/cms/>

Datum: 11-04-2022
Status: definitief

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanbestedende dienst.....	4
1.2	Doel van de marktconsultatie	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Beschrijving project	6
2.1	Horecakavels	6
2.2	Truckparking	7
2.3	Groen.....	7
3	Marktconsultatie	8
3.1	Procedure van de marktconsultatie	8
3.2	Deelname aan de marktconsultatie	8
3.3	Planning	9
3.4	Voorwaarden	9
	Bijlage 1 Schetsontwerp	9
	Bijlage 2 Vragenlijst marktconsultatie.....	12

1 Inleiding

1.1 Aanbestedende dienst

Gemeente Zaanstad is één van de grotere gemeenten in Nederland met ongeveer 155.000 inwoners. Zaanstad ligt ten noordwesten van Amsterdam in de provincie Noord-Holland en is in 1974 ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Assendelft, Krommenie, Wormerveer, Westzaan, Zaadijk, Koog aan de Zaan en Zaandam.

Gemeente Zaanstad heeft de ambitie om een evenwichtige en toekomstbestendige stad te zijn. Een stad met voldoende diversiteit in werkgelegenheid, voorzieningen en inwonersgroepen. Daarnaast willen we in verbinding staan met onze burens en kansen creëren door een relevante positie in te nemen in de metropoolregio Amsterdam. Ook wil de gemeente werken aan de maatschappelijke opgaven in de stad. Inkoop is hiervoor een steeds belangrijker en strategischer middel geworden.

Gemeente Zaanstad heeft verschillende doelstellingen ten aanzien van inkoop:

1. Social Return on Investment (SROI)
2. Aandacht voor MKB- ondernemerschap
3. Duurzaam inkopen
4. Rechtmatigheid en doelmatigheid

1.2 Doel van de marktconsultatie

Gemeente Zaanstad is voornemens om een Europees aanbestedingstraject te starten voor de uitgifte van twee horecakavels op het bedrijventerrein HoogTij in Westzaan. De horecakavels gaan onderdeel uitmaken van een deel van HoogTij waarop ook een truckparking voorzien is. Dit betreft het gebied nabij de Kleine Steng waar ook het tankstation is gevestigd. Op dit moment wordt de truckparking ontwikkeld. In het schetsontwerp zijn, naast parkeerplekken voor vrachtwagens, bestelbusjes en personenauto's, ook twee uitgifbare kavels opgenomen. Op deze kavels is horeca beoogd. Het schetsontwerp (indicatief) treft u als bijlage 1 bij deze leidraad aan. De locatie kent drie verbindende ankers: het bestaande tankstation, horeca locatie 1 en horeca locatie 2. Het hart van de locatie is de truckparking als onderdeel van Hoogtij. Het gebied wordt verder zo groen en duurzaam mogelijk ingericht.

Zowel de truckparking als de horecavoorzieningen dragen bij aan een verbetering van het vestigingsklimaat op Hoogtij en omgeving. In dit kader zullen de horecavoorzieningen een toegevoegde waarde leveren aan de truckparking alsmede het bedrijfsleven, bezoekers en omwonenden van HoogTij. Tot slot dienen beide horecavoorzieningen onderling versterkend (niet concurrerend) te werken. De truckparking wordt in eigen beheer door Gemeente Zaanstad ontwikkeld en geëxploiteerd.

Deze marktconsultatie heeft drie doelen:

- De haalbaarheid van de aanbesteding te toetsen;
- Input verwerven t.a.v. de kwaliteit en de daaraan gekoppelde geschikte beoordelingsmethodiek ('hoe te gunnen');
- Inzage in de kansen en risico's van het aanbestedingstraject.

Gemeente Zaanstad wenst de twee horecakavels uit gaan geven aan ondernemers. Hierin wordt overwogen om een huursom voor beide locatie te bepalen en vast te stellen. De uitvraag, alsmede de gunning, zal dan op basis van kwaliteit geschieden. De intentie van de gemeente Zaanstad is om de

verkregen informatie te gebruiken voor het bepalen van een aanbestedingsstrategie, de optimalisatie van de aanbestedingsstukken en een doorvertaling te maken naar een effectieve aanbesteding.

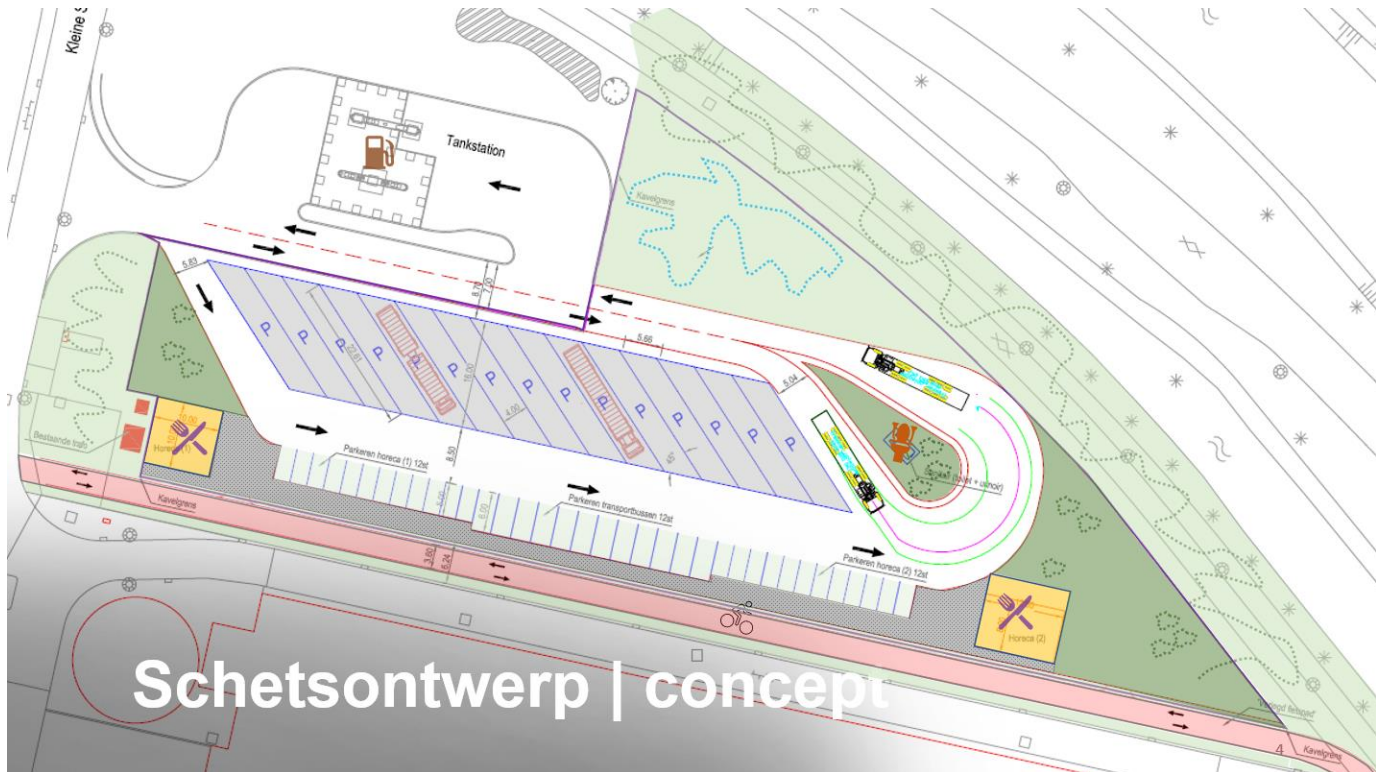
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van de locatie en de uitgangspunten gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de procedure voor de marktconsultatie omschreven. In de bijlagen zijn het (concept) schetsontwerp en de vragenlijst opgenomen.

2 Beschrijving project

2.1 Horecakavels

In het nu voorliggende schetsontwerp zijn twee horeca kavels ingetekend alsmede richtinggevend een oppervlakte ten gunste van bebouwbaar en ten gunste van een terras.



Het schetsontwerp kenmerkt zich (vooralsnog) in:

Horeca perceel 1

- Bouwvlak; ca. 100m²
- Terras; maximaal 100m²
- Bouwlagen; max. 1
- Profiel; snelle snack, catering/bezorging, uitstraling (deels) opvallend, etc.

Horeca perceel 2

- Bouwvlak; ca. 120m²
- Terras; maximaal 200m²
- Bouwlagen; minimaal 2
- Profiel; goede en gezonde maaltijd, catering/bezorging, vergaderen, ontvangst, uitstraling ingepakt in groen, terras tussen bomen, etc.

Bovengenoemde kenmerken zijn indicatief en kunnen nog wijzigen. Ondernemers kunnen geen rechten ontleen aan bovengenoemde informatie.

Uitgangspunt is dat de locatie voor horeca niet wordt verkocht aan een exploitant/ondernemer. De terreinverharding van het gebied wordt door gemeente Zaanstad aangelegd. Daarbij worden er meerdere parkeerplaatsen ter beschikking gesteld aan de exploitant. Gemeente Zaanstad overweegt om de kavels eventueel plug & play aan te bieden. De huisaansluitingen (elektra, water en riool) en parkeerplaatsen worden door Hoogtij/Zaanstad aangelegd en zijn onderdeel van de verhuring. Gemeente Zaanstad geeft enkel de locatie uit en wenst niet de opstal te ontwikkelen. De ondernemer dient de opstal, inrichting en aanleg van terras zelf te ontwikkelen, realiseren en te exploiteren.

Eén en ander biedt de mogelijkheid om de locatie uit te geven middels een huurafhankelijk recht van opstal (opstalrecht). Door het vestigen van een opstalrecht blijft er een splitsing tussen de eigendom van de grond en de eigendom van de opstal. Hierin is een afhankelijkheid, want zonder huurovereenkomst geen opstalrecht en als de huurovereenkomst eindigt, eindigt ook het opstalrecht.

Naast de jaarlijkse vergoeding (huur), zal eveneens een vaste bijdrage voor parkmanagement overeengekomen moeten worden. Middels deze bijdrage wordt beheer en onderhoud aan parkeerplaatsen, groen en ledige vuilnisbakken gedekt, zodat de kwaliteit van het gebied gewaarborgd kan blijven.

2.2 Truckparking

Een goede locatie voor wachtende en rustende beroepschauffeurs is wenselijk. Een truckparking draagt bij aan verkeersveiligheid, voorkomt wildparkeren en biedt voor de chauffeurs een humane oplossing.

Vanaf de Kleine Steng zijn de parkeerplekken voor de vrachtwagens (ca. 15 stuks) te bereiken. Onderdeel van het parkeergebied (personenauto's en transportbussen) is een éénrichtingsstructuur (van west naar oost), zodat al het verkeer via de cul-de-sac een uitrijdende beweging maakt. Hiermee ontstaat een heldere structuur. Er zijn eveneens ca. 12 grotere parkeerplekken ontworpen voor transportbussen (tevens beroepschauffeurs).

2.3 Groen

Rondom de truckparking en horecakavels is veel ruimte voor een hoogwaardige ecologische invulling gecreëerd. Veel groen zal bijdragen aan een prettig verblijf op deze locatie en een representatief karakter. De invulling van groen is onderdeel van de ontwikkeling en zal door Gemeente Zaanstad worden uitgewerkt en aangelegd.

3 Marktconsultatie

In bijlage 2 zijn de vragen opgenomen die gemeente Zaanstad aan de markt wenst te stellen. Hieronder staat allereerst de procedure rondom de marktconsultatie uitgelegd.

3.1 Procedure van de marktconsultatie

Deze marktconsultatie bestaat uit twee fasen: een schriftelijke fase en een mondelinge fase. In de schriftelijke fase vragen wij marktpartijen middels een openbare marktconsultatie een aantal vragen schriftelijk te beantwoorden.

Naast deze schriftelijke vragenronde willen we partijen fysiek uitnodigen en de gelegenheid bieden voor een vrijblijvende gespreksronde. Tijdens deze gespreksronde zullen verdiepende vragen worden gesteld waarbij het doel van Gemeente Zaanstad is om, door middel van beantwoording en adviezen vanuit de markt, de aanbestedingsprocedure te optimaliseren.

De gespreksronde vinden plaats op **dinsdag 3 mei om 14:30** op het stadhuis Zaanstad te Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam. We vernemen graag vooraf of u interesse heeft om deel te nemen aan de gespreksronde. Geïnteresseerde partijen mogen met maximaal twee personen deelnemen aan de marktconsultatie. Om uw interesse in het gesprek kenbaar te maken, verzoeken wij u om uw gegevens in de tabel te verwerken (zie bijlage 2)

Van de gehele marktconsultatie wordt van, zowel de schriftelijke vragenronde als ook de nadere gespreksrondes, één geïntegreerd en geanonimiseerd verslag (op)gemaakt. Het verslag van de marktconsultatie wordt gepubliceerd op TenderNed. Daarnaast zal het verslag ook worden bijgevoegd bij de publicatie van een eventuele aanbesteding.

3.2 Deelname aan de marktconsultatie

De marktconsultatie verloopt via TenderNed. TenderNed is het openbare aanbestedingsplatform van de Nederlandse overheid. Hierop kondigen aanbestedende diensten (verplicht) de nationale en Europese aanbestedingen aan. Via TenderNed kunnen aanbestedingen volledig digitaal verlopen. Ondernemers kunnen op TenderNed alle aanbestedingsdocumenten vinden, vragen stellen en digitaal inschrijven.

Tevens wordt het marktconsultatiedocument op de website van gemeente Zaanstad gepubliceerd en gedeeld via de gemeentelijke communicatiekanalen. We bieden ondernemers ook de mogelijkheid om het antwoord op de marktconsultatie te mailen naar onderstaande e-mailadres van de gemeente Zaanstad. Opvolgend aan deze marktconsultatie zal een officiële aanbestedingsprocedure volgen. Deze aanbestedingsprocedure verloopt volledig via TenderNed.

Let op: Als u wil reageren of inschrijven op aanbestedingen, dan dient u uw bedrijf te registreren op TenderNed. Hiervoor heeft u een eHerkenningmiddel nodig (online identificatiemethode).

U kunt uw schriftelijke reactie indienen t/m dinsdag 3 mei uiterlijk om 12:00 uur. Deelnemende organisaties worden verzocht om duidelijk aan te geven waar het bedrijfsvertrouwelijke informatie betreft. Deze bedrijfsvertrouwelijke informatie zal niet openbaar gemaakt worden.

Uw contactpersoon voor deze marktconsultatie is mevrouw N.M. Snoeij, bereikbaar middels e-mailadres inkoop.contracten@zaanstad.nl of via de berichtenmodule binnen de TenderNed omgeving.

3.3 Planning

Datum	Omschrijving
11-04-2022	Aankondiging marktconsultatie en beschikbaarstelling marktconsultatiedocument met bijlagen op TenderNed
03-05-2022	Indienen schriftelijke reactie uiterlijk om 12:00 uur
03-05-2022	Gespreksrondes
16-05-2022	Publicatie marktconsultatieverslag

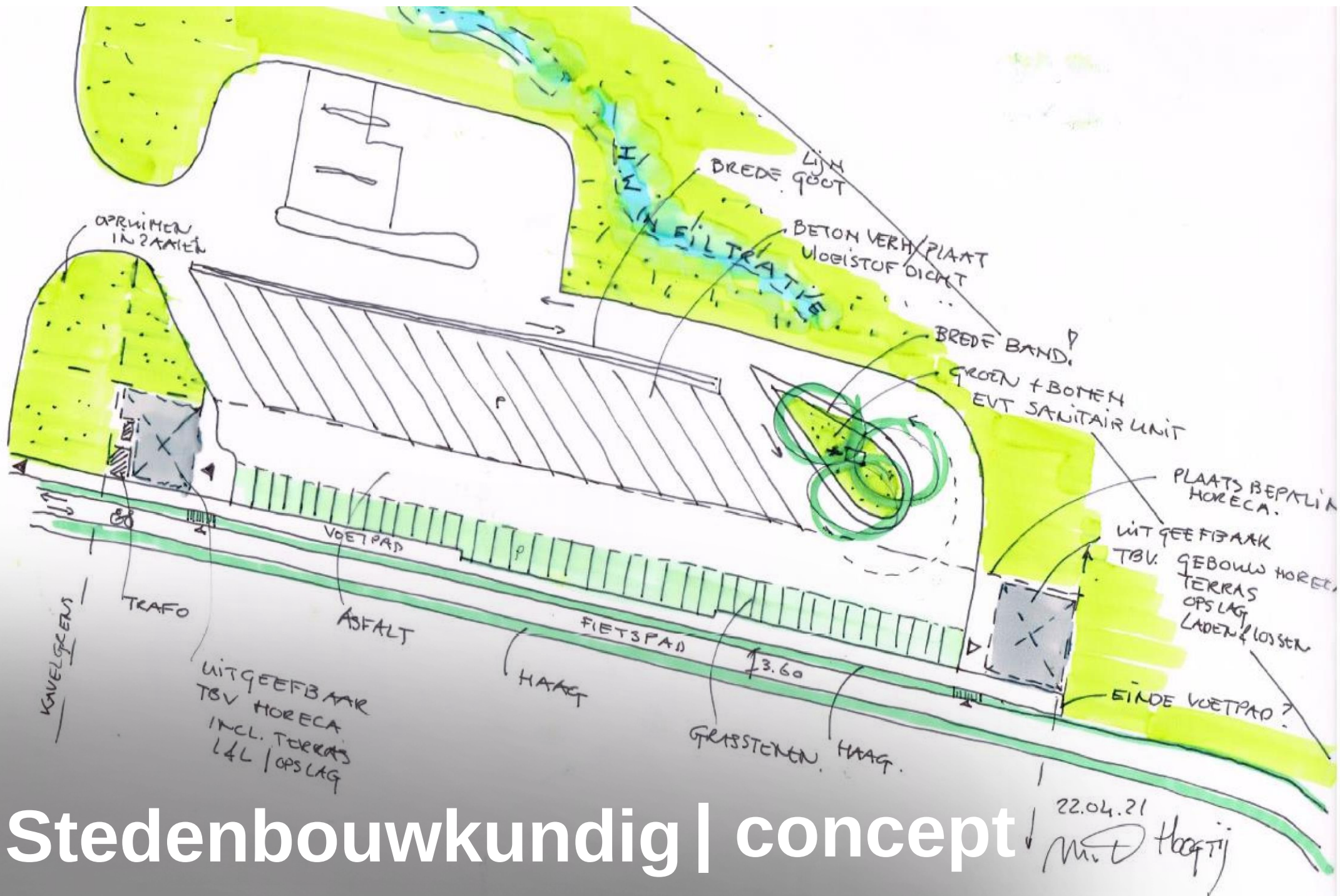
3.4 Voorwaarden

Deelname aan de marktconsultatie is voor partijen geheel vrijblijvend. Voor zover nodig benadrukt de gemeente Zaanstad dat uw deelname aan de marktconsultatie op geen enkele wijze een negatieve of positieve invloed zal hebben op uw mogelijkheid tot deelname aan de aanbesteding. Aan deze marktconsultatie en de beschikbaar gestelde documenten kunnen geen rechten of verplichtingen worden ontleend. Het staat gemeente Zaanstad vrij om bepaalde beantwoording en/of adviezen wel of niet mee te nemen in de aanbesteding.

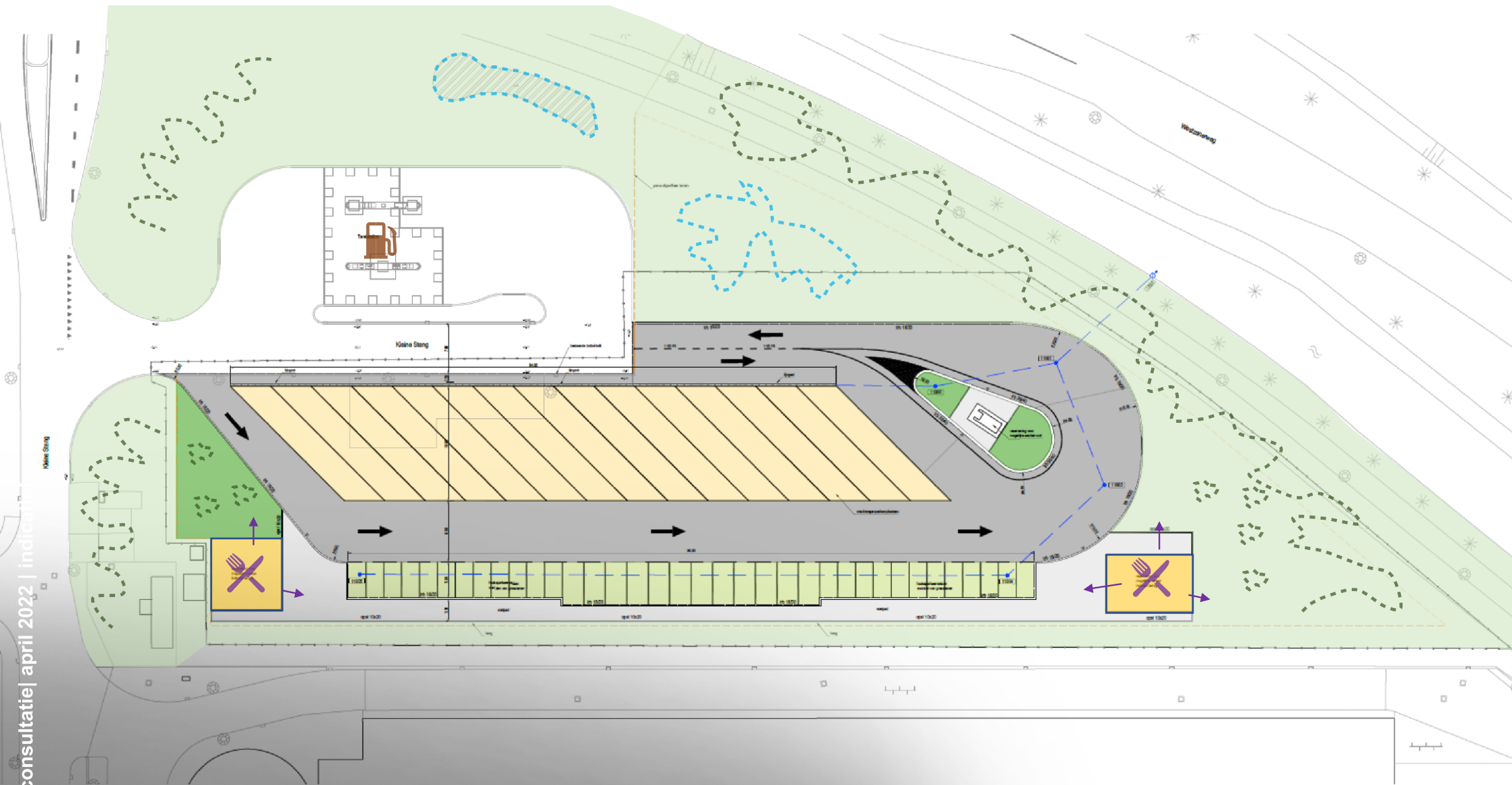


Bijlage 1

Truckparking | Hoogtij | Zaandam | Schetsontwerp



Stedenbouwkundig | concept



Schetsontwerp | concept

Bijlage 2: Vragenlijst marktconsultatie

Algemene gegevens	
Bedrijfsnaam	
Contactpersoon	
Functie	
Telefoonnummer	
Emailadres	
Interesse in een gesprek*?	Ja / nee

Aanmelden voor de gespreksronde op **dinsdag 3 mei 2022 om 14:30 op het stadhuis Zaanstad te Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam.*

Het staat u vrij om alle of enkele vragen te beantwoorden of adviezen te geven. U kunt bij de beantwoording gebruik maken van onderstaande invulvelden.

De vragen		
1.	Wat kan de gemeente aan haar zijde doen om alle gegadigden een kans te bieden voor het indienen van een goede inschrijving?	
2.	Welke risico's ziet u bij dit traject en hoe zou gemeente Zaanstad deze risico's kunnen ondervangen?	
3.	Past deze wijze van aanbieden/aanbesteden bij de bedrijfsvoering van de partijen?	
4.	Op basis van welke objectieve criteria zou de gemeente Zaanstad een eerste selectie uit de geïnteresseerde aanbieders kunnen maken?	
5.	Op welke gronden en/of onderdelen zou de gemeente expliciet moeten toetsen om te komen tot een afgewogen en kwalitatief hoogwaardige beoordeling van de aanbidding?	
6.	Waar ziet u kansen en voordelen, of juist bedreigingen en nadelen, op de wijze hoe de gemeente deze locatie willen uitgeven?	
7.	Hoe lang verwacht u nodig te hebben vanaf het moment dat de uitgifte definitief is gegund, tot aan het ontvangen van de eerste bezoekers?	

8.	De gemeente is voornemens een kavel uit te geven met een maximale footprint waarin gebouwd mag worden en terrein wat ingericht mag worden voor bijvoorbeeld een terras. Passen deze oppervlaktes bij de beoogde horeca invulling?	
9.	Zijn er optimalisaties in het ontwerp van het gebied te behalen?	
10.	De gemeente is voornemens om een bepaalde aantal parkeerplaatsen ter beschikking te stellen: 12 per horecagelegenheid. Past dit aantal bij de beoogde horeca invulling?	
11.	Welke type nuts-aansluitingen (en capaciteit) zijn voor de beoogde horeca wenselijk?	
12.	Welke huurperiode en verlengingstermijn zou u opteren? Bijvoorbeeld 5 jaar + eerste gelegenheid voor 5 jaar verlenging? Of 10 jaar met twee keer een gelegenheid om de periode met 5 jaar te verlengen? Etc.?	
13.	Tussen de gemeente en ondernemer zal een huuroverkomst worden gesloten. Zijn er bepaalde zaken en uitgangspunten welke u expliciet terug wilt zien in deze overeenkomst?	
14.	Heeft u nog op- of aanmerkingen?	