

18 OKTOBER 2024

MARKTCONSULTATIE- DOCUMENT

INDOOR EVENTVOORZIENING ZWOLLE

Referentie:

Boo4442/241018/PM/ISO:JPo

BRINK

INHOUDSOPGAVE

01	Inleiding	1
01.01	Aanleiding	1
01.02	Opdrachtgever	1
01.03	Doel van deze marktconsultatie en doelgroep	1
01.04	Context	1
02	Opgave en aanpak	2
02.01	De opgave	2
02.02	Aanpak	2
03	Procedure	4
03.01	Planning	4
03.02	Inlichtingen	4
03.03	Indiening	4
03.04	Mondelinge toelichting	4
03.05	Afronding	5
03.06	Deelnamevoorwaarden	5
04	Bijlagen	6
04.01	Gebiedsvisie Voorsterpoort Oost	6
04.02	Vragenformulier nota van inlichtingen	6
04.03	Vraagstelling	7

01 INLEIDING

01.01 Aanleiding

Sinds de sluiting van de IJsselhallen zijn er in Zwolle geen permanente faciliteiten meer voor grote evenementen. Gemeente Zwolle wil na deze sluiting een nieuwe grootschalige indoor eventvoorziening naar de stad halen. De gemeente heeft echter geen plannen om zelf het initiatief te nemen voor de ontwikkeling en gaat ervan uit dat de realisatie en exploitatie volledig een private aangelegenheid zullen zijn. Wel erkent de gemeente het belang van een dergelijke voorziening voor de regio en wil daarom de komst ervan stimuleren en waar mogelijk faciliteren.

01.02 Opdrachtgever

De opdrachtgever van deze marktconsultatie is gemeente Zwolle, die behoort tot de twintig grootste gemeenten van Nederland. Voor deze opgave beperkt de rol van de gemeente zich tot het opstellen van de uitvraag, het initiëren en faciliteren van de ontwikkeling, en mogelijk het aanbieden van een locatie. Daarnaast verwacht de gemeente een eenmalige financiële bijdrage te leveren aan de realisatie van de benodigde infrastructuur. De gemeente vervult daarnaast haar publiekrechtelijke taken. De gemeente heeft Brink gevraagd om een marktconsultatie uit te voeren.

01.03 Doel van deze marktconsultatie en doelgroep

Het doel van deze consultatie is om advies in te winnen over de opgave en bijbehorende aanpak die de gemeente voorstelt. Ook wil de gemeente onderzoeken of ondernemers geïnteresseerd zijn in de uitvoering van de opgave. De gemeente wil graag dat aan de marktconsultatie ondernemers deelnemen die zelf behoren tot de doelgroep van de gemeente voor de uitvoering van de opgave, zoals ontwikkelaars, beleggers en exploitanten. De gemeente is in deze marktconsultatie niet of althans minder geïnteresseerd in deelname van adviseurs.

01.04 Context

De sluiting van de IJsselhallen in 2023 werd ruim van tevoren aangekondigd. In 2021 formuleerde de gemeente daarom een ambitie voor een nieuwe eventvoorziening en startte een verkoopprocedure voor de locatie Voorsterpoort Oost. In juli 2023 besloot de gemeente om deze verkoopprocedure stop te zetten en niet tot gunning over te gaan, omdat de gestelde randvoorwaarden te beperkend bleken. Begin 2024 is een evaluatie uitgevoerd van deze vroegtijdig beëindigde verkoopprocedure. Diverse aanbevelingen uit deze evaluatie zijn relevant voor deze nieuwe marktconsultatie:

- Bied ruimte voor de ontwikkeling van een breed scala aan functies.
- Laat de keuze voor doelgroepen over aan de ondernemer.
- Houd de minimaal geëiste omvang van de eventvoorziening beperkt.
- Wees voorzichtig met het stapelen van ambities.
- Geef de ondernemer de vrijheid om zelf creatieve oplossingen te bedenken.
- Overweeg een gefaseerde ontwikkeling met één of meerdere GO/NOGO-momenten.

Bij de formulering van de nieuwe opgave houdt de gemeente rekening met deze aanbevelingen. De opgave is complex en ongewoon, en de markt is beperkt. Voor gemeente Zwolle is het belangrijk dat de eventvoorziening daadwerkelijk wordt gerealiseerd én succesvol wordt. In 2018 organiseerde de gemeente al een marktconsultatie voorafgaand aan de eerdere aanbestedingsprocedure. De omstandigheden zijn echter veranderd. Omdat de gemeente onlangs een nieuwe aanpak voor de opgave heeft geformuleerd, organiseert zij opnieuw een marktconsultatie.

02 OPGAVE EN AANPAK

02.01 De opgave

De opgave omvat de ontwikkeling, financiering, realisatie, het beheer en de exploitatie van een indoor eventvoorziening. Deze voorziening moet geschikt zijn voor zowel zakelijke evenementen (B2B) als consumentgerichte evenementen (B2C). Het is mogelijk om naast de evenementenvoorziening ook andere functies te realiseren. Deze functies hoeven niet direct de evenementenfunctie te ondersteunen, maar mogen hier ook niet mee in conflict zijn. Het doel van eventuele extra functies is om de haalbaarheid van de eventvoorziening te vergroten.

Gemeente Zwolle stelt voor dat de eventvoorziening wordt gerealiseerd op de locatie Voorsterpoort Oost. Deze locatie wordt door middel van een aanbestedingsprocedure verkocht aan een ondernemer. De ondernemer die de locatie koopt, is verantwoordelijk voor de ontwikkeling, financiering, realisatie, het beheer en de exploitatie van de eventvoorziening.

Voorsterpoort Oost ligt in een gemengd gebied met bedrijven en winkels, aan de zuidwestelijke rand van de stad, langs de snelweg A28. Deze locatie heeft enkele bijzonderheden:

- In de directe omgeving van het plangebied liggen woningen. Deze woningen vormen een risico tijdens de planvorming (zoals het verkrijgen van de omgevingsvergunning) en tijdens de exploitatie van de voorziening (in verband met mogelijke overlast).
- De locatie bestaat uit twee delen, verbonden door een smalle strook grond. De kortste loopafstand tussen beide delen van de locatie is ongeveer 100 meter.
- De afstand van de locatie tot station Zwolle bedraagt ongeveer 1,5 kilometer. Een belangrijk deel van de route tussen de locatie en het station is op dit moment onaantrekkelijk. Hoewel er bushaltes zijn op kortere afstand dan het station, kunnen ondernemers en bezoekers de bereikbaarheid met het openbaar vervoer als minder gunstig ervaren. Daar staat tegenover dat de bereikbaarheid per auto uitstekend is.
- Het huidige bestemmingsplan is niet in lijn met het beoogde gebruik van de locatie. Daarom moet er een nieuw omgevingsplan worden vastgesteld of een besluit worden genomen dat bouw in afwijking van het bestemmingsplan toestaat.

Hoewel de locatie Voorsterpoort Oost momenteel het uitgangspunt is, is deze locatie nog niet definitief. De gemeente is dan ook geïnteresseerd in suggesties voor alternatieve locaties in Zwolle. De vragenlijst biedt de mogelijkheid om een of meer alternatieve locaties aan te dragen.

Als bijlage bij dit document is de gebiedsvisie Voorsterpoort Oost toegevoegd, met daarin meer informatie over de opgave en de locatie. De gebiedsambitie kan nog worden bijgesteld naar aanleiding van deze marktconsultatie.

02.02 Aanpak

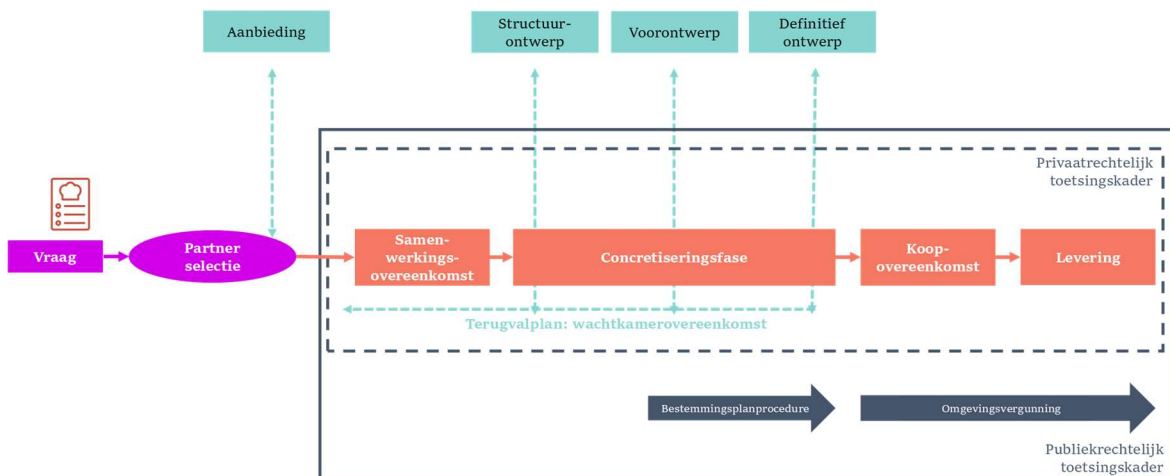
De gemeente heeft het volgende ontwikkelproces voor ogen. De gemeente verkoopt de locatie pas aan de ondernemer nadat deze met succes een concretiseringsfase heeft doorlopen.

Voordat het zover is, organiseert de gemeente een aanbesteding in de vorm van een partnerselectie. Hiervoor stelt zij eisen en wensen op waaraan ondernemers moeten respectievelijk kunnen voldoen. Geselecteerde ondernemers doen een inschrijving die bestaat uit een profielbeschrijving (van hun

organisatie) en een aanpak. De gemeente contracteert de inschrijver die zij het meest geschikt vindt. Dit gebeurt op basis van een samenwerkingsovereenkomst.

In de concretiseringsfase die hierop volgt, moet de ondernemer aantonen dat de uitwerking van de eventvoorziening voldoet aan de eisen van de gemeente; en aan de wensen waarvan de ondernemer in de aanbesteding heeft toegezegd ze te gaan vervullen. De gemeente toetst daarnaast of de uitwerking voldoet aan de publiekrechtelijke eisen. In de samenwerkingsovereenkomst worden toetsmomenten vastgelegd, die dienen als GO/NOGO-momenten.

Zodra de gemeente heeft vastgesteld dat de ondernemer voldoet aan de privaatrechtelijke eisen uit de samenwerkingsovereenkomst en een ontvankelijk omgevingsplan is opgesteld, wordt een koopovereenkomst voor de grond gesloten. De levering van de grond vindt plaats zodra alle benodigde vergunningen onherroepelijk zijn. Visueel ziet het proces er als volgt uit:



Voor de uitvoering van de opgave zoekt de gemeente een (consortium van) ondernemer(s) die beschikt over de juiste kennis en ervaring om de opgave te ontwikkelen, realiseren, financieren, beheren en exploiteren. De gemeente wil graag dat de ondernemer (of het consortium) een realistisch en haalbaar plan maakt. De wens van de gemeente is dat de eventvoorziening zo snel mogelijk in gebruik wordt genomen, maar kwaliteit is belangrijker dan snelheid.

Op 8 juli jl. heeft een raadsdebat plaatsgevonden over dit onderwerp. Via de volgende link zijn de openbare stukken van deze raadsvergadering in te zien:

[Agenda Zwolle - Raad Raadsdebat Vervolgprocedure eventvoorziening maandag 8 juli 2024 20:30 - 22:00 - iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

03 PROCEDURE

03.01 Planning

De gemeente hanteert de volgende planning voor de marktconsultatie:

Publicatie op TenderNed	Vrijdag 18 oktober 2024
Uiterste datum voor het stellen van vragen	Vrijdag 1 november 2024 15.00 uur
Publicatie nota van inlichtingen	Circa woensdag 6 november 2024
Uiterste datum van indienen schriftelijke antwoorden op vragenlijst	Woensdag 13 november 2024 15.00 uur
(Eventuele) verzending uitnodigingen voor een individuele mondelinge toelichting	Vrijdag 15 november 2024
Individuele mondelinge toelichtingen	Donderdag 21 en vrijdag 22 november 2024
Publicatie marktconsultatieverslag	Circa 19 december 2024

Deelnemers aan de marktconsultatie kunnen aan bovenstaande planning geen rechten ontlelen. De gemeente behoudt zich het recht voor om de planning aan te passen.

03.02 Inlichtingen

Gemeente Zwolle biedt deelnemers de mogelijkheid om vragen te stellen. Vragen moeten worden ingediend via het model dat is opgenomen in bijlage 04.02. Dit model moet als bewerkbaar Word-bestand (dus niet in PDF-formaat) worden ingediend via de berichtenmodule op TenderNed. De gemeente beantwoordt de vragen schriftelijk in een nota van inlichtingen, die wordt gepubliceerd op TenderNed. De gemeente beantwoordt alleen vragen die tijdig en via TenderNed zijn ingediend.

03.03 Indiening

Ondernemers die denken een bijdrage te kunnen leveren aan de marktconsultatie worden verzocht om de antwoorden op de vragen uit bijlage 04.03 voor de genoemde datum in te dienen via de berichtenmodule op TenderNed. De antwoorden moeten in de Nederlandse taal worden ingevuld in het daarvoor bestemde Word-sjabloon. Gemeente Zwolle verzoekt de ondernemers om hiervoor niet meer dan 1.600 woorden te gebruiken.

03.04 Mondelinge toelichting

De gemeente kan deelnemers uitnodigen om een mondelinge toelichting te geven op hun schriftelijke antwoorden. De gemeente bepaalt na ontvangst van de schriftelijke antwoorden of en zo ja welke deelnemers worden uitgenodigd voor deze toelichting. De mondelinge toelichting duurt ongeveer een uur per deelnemer en vindt plaats op het gemeentekantoor aan het Lübeckplein 2 in Zwolle op de genoemde data. Deelnemers worden verzocht om deze data vrij te houden in hun agenda. Deelnemers die worden uitgenodigd mogen met maximaal drie personen aan de mondelinge toelichting deelnemen.

Als een deelnemer niet wordt uitgenodigd voor een mondelinge toelichting, mag hij hieruit niet concluderen dat zijn schriftelijke antwoorden niet nuttig zijn. Het kan zijn dat de antwoorden zo duidelijk zijn dat er geen toelichting nodig is. Het al dan niet uitnodigen heeft evenmin gevolgen voor een eventueel vervolg, zoals een aanbestedingsprocedure.

03.05 Afronding

De marktconsultatie wordt afgerond met de publicatie van het verslag op een voor iedereen toegankelijke website. Hiermee voorkomt de gemeente dat deelnemers aan de marktconsultatie een kennisvoorsprong hebben bij een eventuele toekomstige aanbesteding.

03.06 Deelnamevoorwaarden

Voor deze marktconsultatie gelden de volgende voorwaarden:

- De Aanbestedingswet 2012 is van toepassing.
- Aan deelname kunnen ondernemers (deelnemers) geen rechten ontlenen.
- Deze marktconsultatie is geen voorfase van een aanbestedingsprocedure.
- Elke deelnemer stemt, door het indienen van schriftelijke antwoorden, in met de opzet en inhoud van de marktconsultatie.
- De gemeente mag de informatie die zij tijdens de marktconsultatie ontvangt, opnemen in een openbaar verslag en gebruiken bij verdere stappen, zoals het ontwikkelen van een aanbestedingsstrategie en het definiëren van de opdracht.
- De gemeente neemt geen specifieke verwijzingen naar deelnemers op in openbaar te publiceren documenten.
- Informatie die deelnemers als concurrentiegevoelig aanduiden, behandelt de gemeente vertrouwelijk, tenzij wettelijke voorschriften tot bekendmaking verplichten.
- De gemeente betaalt geen vergoeding aan ondernemers die deelnemen aan de marktconsultatie.
- Aan de door de gemeente verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

04 BIJLAGEN

04.01 Gebiedsvisie Voorsterpoort Oost

Dit document is separaat bijgevoegd.

04.02 Vragenformulier nota van inlichtingen

Nummer	Waar heeft de vraag betrekking op?			Vraag
	Document	Hoofdstuk	Bladzijde	
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

04.03 Vraagstelling

Antwoordformulier schriftelijk deel marktconsultatie	
Naam bedrijf	
Statutaire vestigingsplaats	
Straat en huisnummer	
Soort bedrijf	
Naam en functie contactpersoon	
E-mailadres contactpersoon	
Telefoonnummer contactpersoon	

Vragen met betrekking tot de opgave

1. Ziet u kansen voor een rendabele grootschalige indoor eventvoorziening in Zwolle? Licht uw antwoord toe.
2. Stel dat u eigenaar bent van locatie Voorsterpoort Oost en hier een indoor eventvoorziening gaat ontwikkelen.
 - a. Welke evenementen vindt u geschikt voor de eventvoorziening op deze locatie in Zwolle?
 - b. Hoe groot moet de eventvoorziening zijn in m² eventruimte? En eventueel in m² BVO?
 - c. Welke aanvullende functies passen bij, of zijn zelfs noodzakelijk voor, de eventvoorziening? Ter informatie: woningbouw is op deze locatie niet mogelijk.
 - d. Wat zijn de belangrijkste voor- en nadelen van deze locatie voor de nieuwe eventvoorziening?
3. Heeft u een alternatieve locatie in Zwolle in gedachten voor de eventvoorziening? Zo ja:
 - a. Om welke locatie gaat het?
 - b. Heeft u deze locatie in eigendom? Zo nee, wie is/zijn eigenaar(s)?
 - c. Welke evenementen zijn geschikt voor de eventvoorziening op deze alternatieve locatie?
 - d. Hoe groot moet de eventvoorziening op deze locatie zijn in m² eventruimte? En eventueel in m² BVO?
 - e. Welke aanvullende functies passen bij, of zijn zelfs noodzakelijk voor, de eventvoorziening op deze locatie?
 - f. Wat zijn de voor- en nadelen van deze alternatieve locatie ten opzichte van Voorsterpoort Oost?
4. In Zwolle ligt het poppodium Hedon. De gemeente overweegt een groter poppodium te realiseren. De potentiële uitbreiding van het poppodium Hedon betreft een uitbreiding van de grote zaal naar een capaciteit van circa 1500 bezoekers, ten opzichte van circa 850 bezoekers op dit moment. Een locatie is hiervoor momenteel nog niet in beeld. Ziet u mogelijkheden in het combineren van dit grotere poppodium met de indoor eventvoorziening? Licht uw antwoord toe.

Vragen met betrekking tot het proces

5. Wilt u zelf ontwikkelaar, exploitant of belegger voor deze opgave zijn? En zo ja, in welke rol(len)?
6. Wat verwacht u van de gemeente in het ontwikkelproces?
7. Wat zijn de belangrijkste kansen en risico's in het voorgestelde ontwikkelproces?
8. Welke suggesties geeft u de gemeente mee voor de inrichting van de aanbesteding voor deze eventvoorziening (gunningcriteria, deelnamevoorwaarden enzovoort)?