

Marktconsultatiedocument

Inzake inrichting sportpark Dokkum

Gemeente Dongeradeel

Versie:	definitief
Versiedatum:	14 mei 2014

Bestandsnaam:	Marktconsultatiedocument inrichting sportpark Dokkum		
Versie:	definitief		
Auteur:	De heer A. Buwalda	Datum:	14 mei 2014

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Dongeradeel.

Vertrouwelijkheid

Deze uitgave bevat vertrouwelijke informatie en dient als dusdanig te worden behandeld door de ontvanger.

Onderhavige uitgave mag uitsluitend gebruikt worden door ontvanger in het kader van de marktconsultatie inzake inrichting sportpark Dokkum. Enigerlei overige toepassing is nadrukkelijk niet toegestaan.

Inhoud

1. Introductie marktconsultatie	4
1.1 Inleiding.....	4
1.2 Doelstelling	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Introductie Gemeente Dongeradeel	5
3. Inrichting Sportpark Dokkum.....	6
3.1 Stand van zaken	6
3.2 Toekomst	6
3.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden.....	7
4. Verloop marktconsultatie	8
4.1 Inleiding.....	8
4.2 Planning	8
4.3 Publiceren aankondiging.....	8
4.4 Aanmelden deelname marktconsultatie.....	8
4.5 Mogelijkheid bezichtiging Tolhuisbad en locatie Tolhuispak	8
4.6 Stellen van vragen over marktconsultatiedocument en bijlagen	9
4.7 Inleveren visie	9
4.8 Afronden marktconsultatie	9
5. Voorwaarden.....	9
5.1 Informatie-uitwisseling	9
5.2 Kostenvergoeding	9
5.3 Voorbehouden	9
5.4 Inachtneming grondbeginselen aanbesteden.....	10
5.5 Intellectueel eigendom	10
5.6 Vertrouwelijkheid.....	10
Bijlage A Te beantwoorden vragen ten behoeve van de marktconsultatie	11
Bijlage B Ruimtelijke Visie Tolhuispark 2009.....	12

1. Introductie marktconsultatie

1.1 Inleiding

Voorliggend document is onderdeel van de marktconsultatie die de Gemeente Dongeradeel organiseert in het kader van een van de voorbereidende activiteiten op een eventuele aanbesteding van de inrichting van het sportpark Dokkum. Het document beschrijft op welke wijze de gemeente Dongeradeel de marktconsultatie uitvoert en welke voorwaarden van toepassing zijn.

De Gemeente Dongeradeel definieert een marktconsultatie als volgt: *“een door een publieke organisatie georganiseerde informatie-uitwisseling met relevante marktpartijen over een voorgenomen project, mede aan de hand waarvan die publieke organisatie de haalbaarheid en inrichting van en de randvoorwaarden voor dat project vaststelt”*.

In de praktijk betekent dit dat de gemeente Dongeradeel de kennis en kunde van marktpartijen gebruikt om aannames te toetsen en vragen te laten beantwoorden om op die manier keuzes te maken ten aanzien van de verdere voorbereiding en inrichting van een of meerdere voorgenomen aanbesteding(en). Hiermee heeft de gemeente Dongeradeel een instrument in handen om de kwaliteit van de eventuele aanbesteding(en) naar een hoger plan te brengen en aan te laten sluiten op de relevante kenmerken van de markt.

1.2 Doelstelling

De Gemeente Dongeradeel wil de interesse verkennen van marktpartijen om binnen de gemeentelijke kaders (zie paragraaf 3.3) een brede multifunctionele accommodatie, passend in het sportpark, te ontwikkelen en/ of te exploiteren.

Doelstelling van deze marktconsultatie is het ontwikkelen van een visie op onder andere:

- Inzicht in de (on)mogelijkheden van een haalbare en moderne inrichting van een multifunctionele sportaccommodatie (mfSa) in Dokkum
- Inzicht of er innovatieve en duurzame oplossingen zijn
- Inzicht in welke mogelijkheden marktpartijen zien om binnen de gemeentelijke kaders aan minimale eisen (waarborgen publieke functies) te kunnen voldoen
- Inzicht in de interesse en mogelijkheden van marktpartijen om (onderdelen van) een brede multifunctionele accommodatie te exploiteren

1.3 Leeswijzer

Na hoofdstuk 1, dat de marktconsultatie introduceert, gaat hoofdstuk 2 in op de Gemeente Dongeradeel. In hoofdstuk 3 komt het onderwerp van de marktconsultatie, namelijk inrichting sportpark Dokkum aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op het verloop van de marktconsultatie en beschrijft chronologisch de te nemen stappen. In hoofdstuk 5 komen de voorwaarden aan bod die van toepassing zijn op het uitvoeren van de marktconsultatie.

Ten slotte heeft de Gemeente Dongeradeel een bijlage met de te beantwoorden vragen opgenomen.

2. Introductie Gemeente Dongeradeel

De gemeente Dongeradeel ligt in Noordoost Friesland. De gemeente beslaat het gebied tussen Dokkum en de Waddenzee en van Holwerd tot het Lauwersmeer. Het is een overwegend agrarische gemeente met een rijk cultuur-historisch karakter.

De gemeente Dongeradeel bestaat uit de stad Dokkum, bij velen bekend als één van de Friese elf steden, en 28 grotere en kleinere dorpen. De gemeente telt circa 24.000 inwoners, waarvan ongeveer de helft in Dokkum woont.

De Gemeente Dongeradeel ken een ruim aanbod aan sportvoorzieningen en een rijk verenigingsleven. Nadere informatie hierover kunt u vinden in de digitale gemeentegids op de website www.dongeradeel.nl.

3. Inrichting sportpark Dokkum

3.1 Stand van zaken

Op 31 december 2014 eindigt de overeenkomst met de huidige exploitant voor zwembad het Tolhuisbad te Dokkum, waarvan de gemeente eigenaar is.

Omdat sporthal De Trimmer, nu gevestigd in het Hardraverspark te Dokkum, en de gymzaal in de Hoedemakerspolder toe zijn aan een drastische renovatie, wil de gemeente de mogelijkheden van een gecombineerde exploitatie van het zwembad met een (nieuw te bouwen) sporthal onderzoeken. Hiertoe wil zij de markt de gelegenheid bieden om haar ideeën en gedachten in te brengen, zonder dat dit leidt tot verplichtingen of definitieve keuzes.

3.2 Toekomst

De gemeente Dongeradeel is van plan om het Tolhuispark in Dokkum verder te ontwikkelen. Het plangebied ligt in de zuidwest hoek van Dokkum en is omsloten door de Lauwersseewei, Murmerwoudsterweg, Parklaan en de woonwijk aan de oostzijde. De hoofdontsluiting van het gebied vindt plaats ten noorden vanaf de Parklaan zowel via de rotonde bij de Woudweg als het Tolhuispark.

In 2008 heeft de firma Grontmij in opdracht van de Gemeente Dongeradeel een Behoeftesonderzoek Sportaccommodaties opgesteld. De uitkomsten van dit onderzoek vormde de kwantitatieve input voor een nadere ruimtelijke vertaling. Dit resulteerde vervolgens in 2009 het rapport Ruimtelijke Visie Tolhuispark. In dit document is aansluiting gezocht bij de Structuurvisie Bundelingsgebied Regiostad Dokkum waarin is ingezet op een concentratie van sportvoorzieningen in het Tolhuispark. Op basis hiervan is een voorkeursvariant gekozen waarbij een koppeling is voorzien van het bestaande zwembad met een multifunctionele overdekte sportaccommodatie.

Verdere uitgangspunten van de Visie zijn :

- Een centrale positionering van een multifunctionele overdekte sportaccommodatie in het Tolhuispark door de koppeling van een sporthal aan zwembad "Tolhuisbad".
- Het voormalig AZC-terrein herinrichten en uitbreiden met sportvelden.
- De groene schil van het Tolhuispark ontwikkelen en uitbreiden als recreatieve- en ontspanningszone.

De plannen voor de sportconcentratie zullen gefaseerd uitgevoerd worden. Voor de korte termijn heeft de ontwikkeling een multifunctionele overdekte sportaccommodatie, te weten de koppeling van een sporthal en aanverwante voorzieningen (fitness etc.) aan het bestaande overdekte zwembad de hoogste prioriteit.

De sporthal dient ter vervanging van sporthal De Trimmer welke gesitueerd is in het Hardraverspark. Deze hal heeft geen directe functionele relatie met de andere (sport)functies in het Hardraverspark en functioneert dus zelfstandig. Dat betekent dat door "het vertrek" van De Trimmer uit het Hardraverspark eerst geen andere sportfuncties (voetbal en tennis) mee moeten of hoeven te verhuizen naar het Tolhuispark. Zodra de herontwikkeling van het Hardraverspark concreet wordt, kan de vervolgfase voor de invulling van het Tolhuispark met sportfuncties worden opgepakt.

Het is wenselijk dat de nieuwe sporthal fysieke en of functionele relaties aan kan gaan met het bestaande zwembad en andere voorzieningen. Ook met het ontwerp en indeling van de sporthal moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid van aanbouw van clubaccommodaties e.d. met het oog op de hierboven genoemde vervolgfase.

3.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Gemeentelijke kaderstelling

De gemeenteraad heeft de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden vastgesteld waarmee de marktpartijen rekening dient te houden bij de planvorming en ideeontwikkeling :

- * private financiering van een nieuwe sporthal, bij voorkeur in combinatie met de exploitatie van het zwembad, is een randvoorwaardelijk uitgangspunt.
- * de sporthal moet geschikt zijn voor school- en wedstrijd sport;
- * de scholen moeten in de toekomst gefaciliteerd worden met ten minste twee zaaldelen in principe van 8.30 uur tot 15.30 uur ;
- * voor een groot deel van het jaar wordt de sporthal voor wedstrijd sport gebruikt op de avonden en zaterdagen ;
- * de doelgroepen die op dit moment gebruik maken van het zwembad moeten ook in de toekomst worden gefaciliteerd;
- * de exploitatie van de huidige exploitant gaat over naar de rechtsopvolger inclusief personeel;
- * Voor de inrichting van het gebied is de Ruimtelijke Visie Tolhuispark 2009 van de firma Grontmij uitgangspunt.

4. Verloop marktconsultatie

4.1 Inleiding

De Gemeente Dongeradeel is de marktconsultatie in week 20 gestart met het publiceren van een aankondiging op www.tenderned.nl en is voornemens om deze eind juni 2014 af te ronden. Het resultaat van de marktconsultatie is een helder voorstel aan de Gemeente Dongeradeel ten aanzien van de scope en het ambitieniveau van de eventuele komende aanbesteding.

4.2 Planning

De Gemeente Dongeradeel hanteert onderstaande planning.

Stap	Activiteit zaken	Datum	Par.
1	Publiceren aankondiging	14 mei 2014	4.3
2	Aanmelden deelname marktconsultatie	21 mei 2014	4.4
3	Mogelijkheid bezichtiging Tolhuisbad en locatie Tolhuispark	26 mei 2014, 13.00 uur	4.5
4	Stellen van vragen over marktconsultatiedocument en bijlagen	02 juni 2014	4.6
5	Nota van Inlichtingen met antwoorden	09 juni 2014	4.6
6	Inleveren visie per e-mail	23 juni 2014	4.7

Tabel 4.1: Planning

De Gemeente Dongeradeel behoudt zich het recht voor om deze planning aan te passen indien hier aanleiding toe is.

4.3 Publiceren aankondiging

De Gemeente Dongeradeel heeft op 14 mei 2014 de aankondiging van de marktconsultatie gepubliceerd op www.tenderned.nl en heeft als bijlage bij die aankondiging dit marktconsultatiedocument gevoegd. Tevens zal de Gemeente Dongeradeel de aankondiging publiceren in de Leeuwarder Courant.

Naar aanleiding van deze publicatie kunnen marktpartijen zich bij de Gemeente Dongeradeel melden om deel te nemen aan de marktconsultatie.

4.4 Aanmelden deelname marktconsultatie

Als u interesse heeft om deel te nemen aan de marktconsultatie, kunt u dit uiterlijk 21 mei 2014 kenbaar maken aan de contactpersoon welke in dit document is genoemd. Het marktconsultatiedocument met bijbehorende vragen kunt u downloaden vanaf de site www.tenderned.nl.

4.5 Mogelijkheid bezichtiging Tolhuisbad en locatie Tolhuispark

Op 26 mei 2014, om 13.00 uur wordt belangstellenden de gelegenheid geboden om het Tolhuisbad en locatie Tolhuispark te bezichtigen. Op deze locatie zou de nieuw te bouwen sporthal moeten komen. Indien u bij de bezichtiging aanwezig wenst te zijn dan kunt u dit kenbaar maken aan de contactpersoon welke in dit document is genoemd.

4.6 Stellen van vragen over marktconsultatiedocument en bijlagen

De Gemeente Dongeradeel stelt marktpartijen in de gelegenheid om vragen te stellen over het marktconsultatiedocument en bijlagen.

De Gemeente Dongeradeel zal alle vragen anonimiseren en tot en met 09 juni 2014 in een nota van inlichtingen aan alle marktpartijen beantwoorden. Omwille van een vlotte en gerichte beantwoording dient u de vragen in te dienen in het bijgevoegde Excelbestand.

Indien de vragensteller van mening is dat de vraag concurrentiegevoelige informatie bevat, dient hij dit expliciet bij het stellen van de vraag aan te geven. Indien de Gemeente Dongeradeel dit oordeel deelt, zal zij de vraag rechtstreeks beantwoorden en niet delen met de overige marktpartijen.

Om de informatie-uitwisseling te kanaliseren en te kunnen registreren en reproduceren, geldt expliciet dat de Gemeente Dongeradeel telefonische vragen niet in behandeling neemt.

4.7 Inleveren visie

Marktpartijen wordt verzocht om uiterlijk 23 juni 2014 hun visie in te leveren middels de beantwoording van de vragen. Deze visie kan worden opgestuurd naar de in dit document genoemde contactpersoon.

Uw visie dient rekening te houden met de in dit document genoemde doelstellingen en uitgangspunten en de beantwoording van de in de toelichting opgenomen vragen. De ingediende visies worden door de Gemeente Dongeradeel meegenomen in de afweging of de exploitatie, beheer en onderhoud en bouw van sporthal al dan niet wordt geprivatiseerd en tot aanbesteding zal worden overgegaan.

4.8 Afronden marktconsultatie

De Gemeente Dongeradeel zal een verslag opstellen van de marktconsultatie, waarin op hoofdlijnen de resultaten worden beschreven. In het verslag zullen geen specifieke verwijzing naar marktpartijen of bedrijfsvertrouwelijke informatie worden opgenomen. Het verslag van de marktconsultatie zal geanonimiseerd worden gepubliceerd op www.tenderned.nl.

5. Voorwaarden

5.1 Informatie-uitwisseling

Alle communicatie met betrekking tot deze marktconsultatie vindt te allen tijde per e-mail plaats, onder vermelding van 'Marktconsultatie inrichting sportpark Dokkum', gericht aan:

De heer A. Buwalda
E-mailadres: a.buwalda@dongeradeel.nl

In de c.c.:
De heer B. Dijkstra
E-mailadres: b.dijkstra@dongeradeel.nl

5.2 Kostenvergoeding

Marktpartijen ontvangen geen financiële vergoeding voor deelname aan deze marktconsultatie.

5.3 Voorbehouden

Ten aanzien van deze marktconsultatie geldt een aantal voorbehouden. De Gemeente Dongeradeel behoudt zich het recht voor om:

- verkregen beelden en informatie te gebruiken bij het opstellen van aanbestedingsdocumenten ten behoeve van een eventuele aanbesteding;
- het traject van de marktconsultatie en/of de mogelijk op te starten aanbesteding tijdelijk of definitief te staken.

Met de deelname aan deze marktconsultatie verklaart de marktpartij akkoord te gaan met de voorwaarden in dit document.

5.4 Inachtneming grondbeginselen aanbesteden

De Gemeente Dongeradeel neemt bij het uitvoeren van deze marktconsultatie de in dit kader relevante grondbeginselen van het aanbesteden, te weten objectiviteit en transparantie, in acht. Dit betekent onder meer dat:

- participatie aan deze marktconsultatie en de kwaliteit van de antwoorden op geen enkele wijze van invloed is op de positie van de deelnemende marktpartijen bij het uitvoeren van een eventuele aanbesteding;
- de informatie die de Gemeente Dongeradeel tijdens de marktconsultatie heeft gedeeld, onderdeel zal zijn van de documenten die onderdeel zijn van een eventuele aanbesteding.

5.5 Intellectueel eigendom

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente Dongeradeel niets uit dit marktconsultatiedocument worden verveelvoudigd (anders dan voor het doel van dit document).

5.6 Vertrouwelijkheid

De informatie in dit marktconsultatiedocument en eventueel aanvullende informatie zal volstrekt vertrouwelijk blijven en mag slechts worden getoond aan medewerkers van de deelnemende marktpartij die, ten behoeve van de marktconsultatie inrichting sportpark Dokkum, daarvan kennis moeten nemen.

De Gemeente Dongeradeel zal de input van deelnemende marktpartijen met dezelfde vertrouwelijkheid behandelen. De Gemeente Dongeradeel zal deze informatie uitsluitend tonen aan medewerkers, adviseurs en bestuur die direct bij de marktconsultatie en/of bij de (voorbereiding op de) eventuele aanbesteding van inrichting sportpark Dokkum zijn betrokken, tenzij de Gemeente Dongeradeel op grond van wettelijke voorschriften gehouden is tot verdergaande bekendmaking.

Bijlage A Te beantwoorden vragen ten behoeve van de marktconsultatie

Vraag 1) Bedrijfsprofiel en contactinformatie

Bedrijfsnaam	
Naam contactpersoon	
Direct telefoonnummer	
E-mailadres contactpersoon	
Organisatieprofiel	
Betrokkenheid bij sportfaciliteiten	

Vraag 2) Is een volledige private financiering van de bouw van een sporthal en exploitatie van het huidige zwembad en sporthal (mfSa) in uw optiek haalbaar?

- a. Zo ja, op welke wijze en onder welke condities denkt u dit te kunnen dit realiseren?
- b. Zo nee, wat is uw visie hierop?

Vraag 3) Is exploitatie van een mfSa als in vraag 2 bedoeld interessanter, wanneer ook sporthal De Doelstien erbij wordt betrokken?

- a. Zo ja, waarom?
- b. Zo nee, wat zijn de bedenkingen hiertegen?

Vraag 4) Welke functies en voorzieningen zouden in uw optiek nog toegevoegd moeten worden aan het mfSa om het financieel en maatschappelijk rendement te verbeteren?

Vraag 5) Welke veranderingen zou u in het zwembad willen doorvoeren?

Vraag 6) In hoeverre zal van een contractperiode van 10 jaar of langer een positief effect op het financieel en maatschappelijk rendement te verwachten zijn?

Vraag 7) In hoeverre zullen andere aanpassingen in de gemeentelijke kaders (zie 3.3) tot een positief effect op het financieel en maatschappelijk rendement leiden? Welke veranderingen zijn dat?

Vraag 8) Welke kennis en ervaring kunt u inzetten voor de exploitatie van het mfSa? Waaruit blijkt die kennis en ervaring?

Vraag 9) Heeft u aan bovenstaande vragen nog zaken of opmerkingen toe te voegen?

Bijlage B

“Ruimtelijke Visie Tolhuispark 2009” wordt als PDF document gevoegd bij het marktconsultatiedocument.