

Uitvraag

Aan Geïnteresseerde partij in de tijdelijke exploitatie van een horeca concept op het Rodetorenplein Telefoon (038) 498

Van College van Burgemeester en Wethouders

Datum 17 februari 2026

Onderwerp Uitvraag onderscheidend tijdelijk horecaconcept op het Rodetorenplein 2027 - 2031

Gemeente Zwolle daagt u uit: Maak een creatief en uitdagend horecaconcept met landelijke impact!

In hartje Zwolle, op het Rodetorenplein, wordt ruimte geboden voor een tijdelijk horecaconcept (5 jaar). Op dit evenementenplein wordt niet gezocht naar een "gewoon horecaconcept". Er wordt gedacht aan horeca met een groot aanbod aan activiteiten. Dat mag een Stadsstrand zijn, zoals in de afgelopen twee periodes. Maar dat mag ook een ander verrassend horecaconcept zijn, dat past binnen de ambities en randvoorwaarden. De locatie ligt aan de gracht en aan één van de belangrijkste entrees van de Zwolse binnenstad. De gemeente Zwolle daagt u uit om een opvallend creatief plan met landelijke uitstraling te bedenken en zo deze locatie aantrekkelijk en levendig te maken voor bewoners en bezoekers van de stad.

Wie zoeken wij?

De gemeente Zwolle wil deze locatie gedurende het zomerseizoen (1 mei tot 1 oktober) verhuren voor een periode 5 jaar. We zoeken een partij met een haalbaar plan dat past bij de ambities om er een aantrekkelijke, creatieve en "jonge" locatie van te maken die landelijk op gaat vallen qua vormgeving en concept (zie voor verdere informatie het kopje "Ambities").

Wat hebben wij te bieden?

Een kansrijke locatie midden in de binnenstad van Zwolle met een passende huurovereenkomst.

Hebt u interesse?

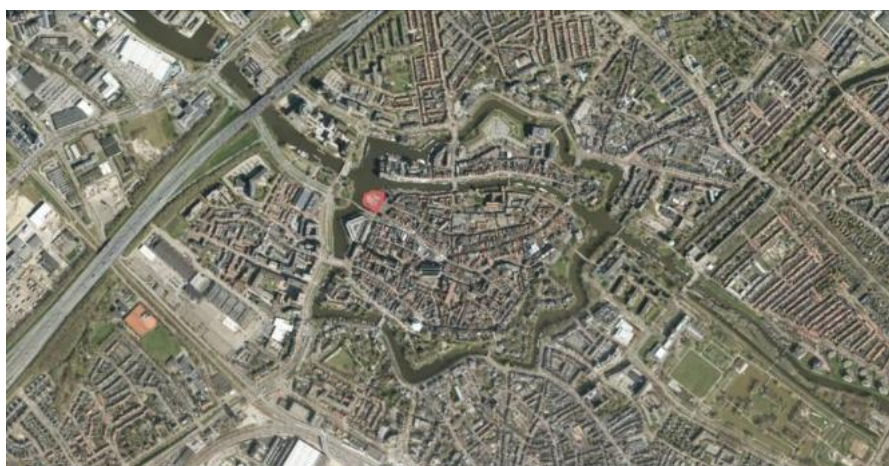
Hebt u een passend plan voor dit tijdelijke horeca-initiatief op het Rodetorenplein gedurende de zomerperiodes met ingang van 2027. Stuur dan uiterlijk 6 april 2026 uw plan in. Met vragen over deze opgave kunt u een mailtje sturen aan secretariaat.zwre@zwolle.nl.

Datum

17 februari 2026

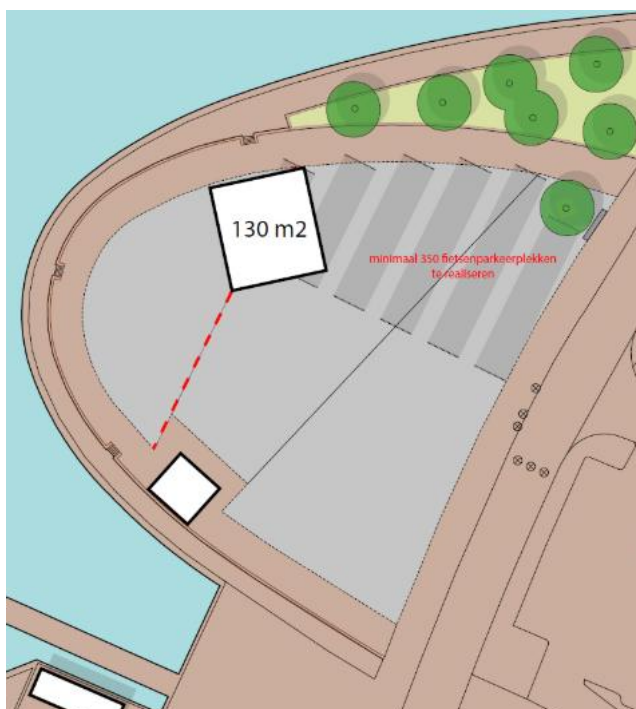
Locatie en kenmerken

De locatie is gelegen aan de entree aan de westzijde van de stad. Vanuit de intensief gebruikte parkeergarages Maagjesbolwerk en Katwolderplein vormt het de zichtlocatie bij de entree. Een prominente plek aan de gracht waar gasten de stad binnenvaren en vaarrecreanten langs varen. De binnenstad van Zwolle is compact. De locatie is dus ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer; een belangrijk overstappunt voor de buspassagier ligt aan de overzijde van de brug.



Evenementenplein

Het Rodetorenplein is een evenementenplein. We zoeken dan ook een nieuwe invulling voor een deel van het plein; links van de stippellijn op onderstaande afbeelding.



Datum

17 februari 2026

Evenementen moeten goed inpasbaar zijn naast en met het tijdelijke initiatief, waarbij onderlinge samenwerking helpend zal zijn.

Ontwerp

Wanneer het gebouw zoveel mogelijk moet blijven staan tijdens evenementen dan mag de footprint van het tijdelijke gebouw maximaal 130m² omvang hebben. Het tijdelijke gebouw mag maximaal 2 etages hoog zijn, danwel maximaal 5 meter hoogte hebben. De resterende ruimte kan ingezet worden voor terras en activiteiten en omvat 800m².

Wanneer u een iconisch plan bedenkt waarbij het gebouw verplaatsbaar is, kan het gesprek worden gevoerd over de maximaal toelaatbare omvang.

Kaders en randvoorwaarden**Financieel**

Voor de m² van het tijdelijke gebouw (begane grond en eventuele etage) wordt de aansluiting gezocht bij het standplaatsenbeleid. Dat betekent dat € 21,33 per m² per kwartaal moet worden betaald. Dit zal worden omgerekend naar de periode van 5 maanden van exploitatie.

Voor de buitenruimte zal aansluiting worden gezocht bij de tarieven voor precario terrassen. Dit betekent dat € 15,56 per m² per kwartaal zal moeten worden betaald.

Ook dit zal worden omgerekend naar een exploitatieperiode van 5 maanden. De genoemde tarieven gelden voor 2026 en zijn daarmee de huidige referentie. De tarieven worden jaarlijks aangepast met de tarievennota die in november wordt vastgesteld.

Wanneer onderbouwd kan worden beargumenteerd dat de buitenruimte niet volledig kan worden ingezet voor terras, omdat er bijvoorbeeld een ruime strandbeleving gecreëerd wordt of ruimte voor activiteiten, dan is het bespreekbaar dat niet de volledige 800m² in rekening wordt gebracht voor precario terras. In dat geval mag niet worden bediend op de ruimte waar geen precario over wordt betaald.

Uitstraling en positie

In ieder geval moet opslag van voorraad en afval plaatsvinden binnen het gebouw en het geheel moet alzijdig een aantrekkelijke uitstraling krijgen.

Het gebouw dient minimaal 35m² zitruimte te omvatten in verband met de Alcoholvergunning. Houd ook rekening met mechanische ventilatie, plafondhoogtes en richtlijnen voor toiletten, zoals de bouwwetgeving die vereist.

Het gebouw wordt gepositioneerd aan de noordzijde van het plein om zo de zichtlijnen tussen het havengebouw en het paviljoen maximaal te garanderen en de fietsenstalling zo goed mogelijk vrij te spelen.

De verlaagde kade rondom het plein moet te allen tijde vrij blijven van terrasmeubilair of hekwerken. Het paviljoengebouw en de omliggende buitenruimte dienen een verzorgde en alzijdige uitstraling te hebben. Dit geldt voor zowel tijdens openingstijden als daarbuiten. Het afsluiten van een deel van het terrein is niet wenselijk. Voor de uitwerking van het plan is het dus belangrijk om een goede oplossing te bedenken voor de opslag van terrasmeubilair in verband met vandalisme.

Datum

17 februari 2026

Vanuit het havengebouw moet er alzijdig 3 meter vrije doorgang voor passanten, havenbezoekers en mindervaliden die van ons minder validen toilet gebruik kunnen maken en een vrij uitzicht naar de Hofvlietbrug in verband met aankomende schepen.

Evenementen en activiteiten

* Er is steeds een evenementenvergunning nodig wanneer evenementen meer publiek zullen trekken dan 250 personen en of wanneer er versterkt geluid wordt toegepast. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor tijdige en kwalitatief goede vergunningsaanvragen en geluidsplannen. De aanvraag wordt minimaal 8 weken voorafgaand aan het evenement compleet ingediend.

* Per seizoen zijn maximaal 8 evenementen met maximaal 90db(A) en 100db(C) aan de bron bij dit tijdelijke horeca initiatief. Dit naast de reguliere evenementen van de stad, zoals Koningsdag, Bevrijdingsdag, Blauwvingerdagen, Stratenfestival etc. Dit aantal kan eventueel door het college worden verlaagd, wanneer de balans in de stad dit aantal niet langer verdraagt.

* Per seizoen zijn maximaal 4 lounge evenementen, waar een dj-achtergrondmuziek laat horen. Het geluidsniveau is hier maximaal 60db(A) en 70db(C) aan de bron, vergelijkbaar met een restaurant. Dit aantal kan eventueel naar boven en beneden worden bijgesteld door het college, wanneer de balans in de stad dit verdraagt.

* De evenementen van dit tijdelijke initiatief moeten uiterlijk in augustus van het voorafgaande jaar worden aangevraagd, zodat deze op de evenementenkalender kunnen worden geplaatst.

* Samen kunnen we onderzoeken of de positie van het bouwwerk kan bijdragen aan vermindering van geluidsoverlast.

Bestemmingsplan en vergunningen

De vergunning “Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit” (BOPA – een vergunning voor gebruik van het plein dat niet past binnen het Omgevingsplan) wordt jaarlijks verleend om de belangenafweging met evenementenagenda te kunnen maken en om de activiteiten voor dat jaar mee te nemen in de afweging. Met name in 2030, het jaar dat Zwolle 800 jaar stadsrechten viert en de internationale hanzedagen in Zwolle zijn, zal bekeken moeten worden of de omvang en positie van dit tijdelijke horecaconcept moet worden aangepast. De aanvraag voor afwijking bestemmingsplan moet jaarlijks, na de evaluatie en voor het einde van het kalenderjaar ingediend worden voor het daaropvolgende jaar.

De procedure voor de BOPA-vergunning kent een doorlooptijd van maximaal 8 weken. Kijk voor de leges op [Leges omgevingsvergunning | Gemeente Zwolle](#). Wanneer u de geselecteerde partij bent, kunt u deze aanvraag indienen via <https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>.

Datum

17 februari 2026

Een horecavergunning wordt eenmalig voor de gehele periode aan de exploitant verstrekt. De doorlooptijd voor de verstrekking van deze vergunning omvat maximaal 8 weken. De leges zijn €1.058 in 2026. De wijze om deze vergunning aan te vragen vindt u op www.zwolle.nl/horeca.

De bouwvergunning is ook jaarlijks nodig. De procedure voor de bouw van het tijdelijke gebouw heeft een doorlooptijd van maximaal 8 weken. Kijk voor de leges (1-malig voor het eerste seizoen) op [Leges omgevingsvergunning | Gemeente Zwolle](#).

De leges voor evenementenvergunning zijn in 2026 €254 voor een klein evenement en €387 voor een middelgroot evenement. Een geluidsontheffing kost in 2026 € 123. [Leges evenementenvergunningen | Gemeente Zwolle](#)

Parkeren

Er zijn geen mogelijkheden om te parkeren op eigen terrein; ook niet voor u als ondernemer. U wordt gevraagd om aan te geven wat de parkeerbehoefte is van uw plan en hoe u hier invulling aan denkt te geven.

Schoonmaak

U bent zelf verantwoordelijk voor de schoonmaak van de locatie.

Overlast en communicatie met de buurt

Buiten vergunningplichtige evenementen mag geen versterkte muziek ten gehore worden gebracht. Initiatiefnemer communiceert actief met omwonenden over geplande activiteiten. Er moet een aanspreekpunt zijn, zodat iemand met een klacht kan bellen en direct actie wordt ondernomen.

Waterkwaliteit

De stadsgracht is geen zwemwater. Gebruik van de stadsgracht door bezoekers van het tijdelijke horeca initiatief wordt afgeraden en is geheel voor eigen risico. Het waterschap en de gemeente willen meedenken in hoe dit te communiceren.

Andere gebruikers van het plein

Incidenteel wordt er een standplaats ingenomen door een partij of wordt er een betoging of demonstratie gehouden. Op vrijdag staat er een GRIP-wagen van de ROVA.

Schade

De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de schade die u zou kunnen lijden door het gebruik van de vergunning.

Het (openbare) terrein moet na afloop schoon en in de oorspronkelijke staat worden opgeleverd. Eventuele kosten zullen u in rekening worden gebracht.

Datum

17 februari 2026

Eén contractant

De gemeente is op zoek naar één huurder voor het gehele gebouw met een langdurig gebruik als uitgangspunt. Het plan mag uiteraard wel bestaan uit meerdere initiatieven/functies. De huurder zorgt in ieder geval voor het beheer van het gebouw en de coördinatie.

Andere randvoorwaarden

* Het eventueel te storten zand wordt niet rechtstreeks op het plein gestort ivm het waterinfiltratiesysteem.

* De initiatiefnemer laat in haar plannen zien hoe de uitstraling van het concept levendig en verzorgd blijft tijdens slecht weer.

De selectieprocedureAmbities voor het tijdelijke horeca-initiatief

De ambities spelen een centrale rol in de beoordeling van de verschillende ingediende plannen ten opzichte van elkaar. Op ieder van deze 5 criteria wordt per plan een score van 0 tot 5 toegekend. Bij ieder criterium staat hoe vaak de score meetelt, dus hoe zwaar dit criterium in de eindscore weegt.

1. *Een aantrekkelijke plek met veel activiteiten voor bewoners en bezoekers (Weging: score X6)*

De nieuwe invulling van het tijdelijke horeca-initiatief op het Rodetorenplein moet aantrekkelijk zijn voor de bestaande inwoners van de stad; een hip, creatief en jong concept dat een aanvulling is op het huidige aanbod van horeca en activiteiten in de stad. Niet alleen de horeca, maar nog meer het scala aan activiteiten moet zorgen voor grote aantrekkingskracht naar de locatie. De organisatie van activiteiten en evenementen moet specifiek door de organisatievorm en inzet van FTE naar voren komen in het businessplan om zo het evenementenplein, wat het Rodetorenplein eigenlijk is, maximaal te benutten. Zo wordt de plek een 'must visit', waar je als bezoeker graag gezien wilt worden.

2. *Iconische uitstraling (Weging score X8)*

Het concept valt landelijk op door creativiteit, wordt gezien in de media en vormt reden om een bezoek aan Zwolle te brengen. Doe maar gek, dan doe je gewoon genoeg. In het decor van de oude Hanzestad zijn we op zoek naar jong en verrassend aanbod en is er ruimte voor experiment. De nieuwe invulling voor het gebouw en het terras zet het contrast tussen oud en nieuw op een creatieve en iconische manier neer. Wat dat dan kan zijn? We laten ons verrassen door de plannen. Om een idee te geven waar de stad voor open staat en ter inspiratie:

- Het gebouw is een groot kunstwerk of er wordt op een andere manier gebruik gemaakt van grote kunstwerken;
- De Zwolse creatieve sector is betrokken bij het ontwerp;
- Circulariteit wordt op een aantrekkelijke manier ingezet;

Datum

17 februari 2026

- Er wordt op een geheel nieuwe wijze geëxperimenteerd met samenwerking;
- Het water of gebruik van water worden op een verrassende en nieuwe manier ingezet.

3. **Het initiatief biedt toegevoegde waarde voor het gebied rond het Rodetorenplein (Weging score X4)**

De locatie is een evenementenplein, waar organisatoren plannen voor kunnen ontwikkelen. Rond de locatie zijn meerdere (horeca) bedrijven gevestigd. Ook is de plek belangrijk voor de omwonenden, qua levendigheid, uitzicht en woongenot. De omgeving profiteert mee door het (gezamenlijk) aanbieden van activiteiten en door rekening te houden met elkaars belangen.

4. **Circulariteit, duurzaamheid en social impact (Weging score X4)**

Bij een tijdelijk initiatief ligt verspilling op de loer. Belangrijk dus dat het initiatief qua materiaalgebruik en werkwijze circulariteit, duurzaamheid en social impact zoveel mogelijk in het concept integreert.

5. **Continuïteit (Weging score X8)**

We zoeken naar een haalbare invulling voor dit tijdelijke initiatief. Dit betekent dat een partij gedurende vijf jaren in de zomerperiode invulling zal geven aan een deel van het Rodetorenplein. Ervaring met zelfstandig runnen van horeca en organisatie van evenementen moet aanwezig zijn.

BeoordelingDe score op de ambities wordt als volgt bepaald.

Cijfer	Omschrijving	Toelichting
0	Ontbreekt	De informatie ontbreekt.
1	Niet overeenstemmend	Inhoudelijk niet relevant en voldoet niet aan het criterium. De toelichting geeft onvolledige informatie.
2	Matig overeenstemmend	Enkele belangrijke elementen ontbreken/schieten te kort. De wijze van invulling is niet overtuigend en/of laat openingen over.
3	Overeenstemmend	Dekt het criterium af en voldoet aan de verwachtingen.
4	Meerwaarde	Dekt het criterium af, voldoet aan de verwachtingen en biedt op onderdelen meerwaarde.
5	Onderscheidend	Voegt beduidend extra waarde toe aan het oorspronkelijke criterium. Er is sprake van positief onderscheidend vermogen ten opzichte van overige inschrijvingen.

Datum

17 februari 2026

De procedure kent na de informatieronde 3 fasen:

Fase 1: voorselectie

In deze fase sturen initiatiefnemers hun plannen op en nodigen we een aantal uit voor een selectiegesprek. U kunt tot en met 6 april 2026 uw voorstel indienen (zie het kopje “Wat vragen we?”). Een adviescommissie, ingesteld door de gemeente, beoordeelt de binnengekomen stukken. De adviescommissie bepaalt welk plan het beste past bij de opgave. Daarbij worden de plannen getoetst aan de ambities en randvoorwaarden van de gemeente zoals omschreven in deze uitvraag. De adviescommissie bepaalt wie we uitnodigen voor een toelichtend gesprek en een pitch.

In de adviescommissie zijn de volgende disciplines (van de gemeente) vertegenwoordigd:

- Kernteam stadshart, gemeente Zwolle;
- Creatieve sector;
- kunst en cultuur
- vrijetijdseconomie, gemeente Zwolle
- Het Oversticht
- Een inwoner van Zwolle
- Zwolle Fonds

Leden van de adviescommissie worden geacht onafhankelijk advies te geven en daarom mogen zij niet betrokken zijn bij, of (direct) belanghebbende zijn van één van de initiatieven.

De financiële gegevens behorende tot het plan zullen vertrouwelijk worden behandeld.

Indien gewenst kunt u ervoor kiezen de financiële gegevens enkel beschikbaar te stellen aan de vertegenwoordigers van de disciplines Programma binnenstad en Vrijtijdseconomie. U dient hiertoe de financiële gegevens in een separaat document aan te leveren en aan te geven dat u deze gegevens beperkt wenst te delen.

Fase 2: selectiegesprek

Maximaal 5 partijen worden uitgenodigd voor een gesprek. Tijdens het selectiegesprek houdt de uitgenodigde partij een pitch over het door hen uitgewerkte plan. Op basis van het uitgewerkte plan, inclusief een sluitende businesscase, blijkt ook de haalbaarheid voor realisatie van het plan.

De adviescommissie beoordeelt in hoeverre de uitgewerkte plannen passend en haalbaar zijn. Indien daartoe aanleiding is, kan de adviescommissie om een verdere verdieping van het plan vragen.

Wanneer gewenst kan de adviescommissie beslissen om één of meerdere initiatiefnemers uit te nodigen voor een tweede selectiegesprek.

De adviescommissie zal aan het college één plan voorleggen met advies dit plan te selecteren.

Datum

17 februari 2026

Fase 3: collegebesluit en contract

Als het college instemt met het geselecteerde plan krijgt de geselecteerde partij een huurovereenkomst aangeboden. Daarin staan afspraken over de uitvoering van het plan, welke aansluiten bij de randvoorwaarden zoals genoemd in deze uitvraag. Een Bibob-procedure is onderdeel van het proces.

Als na circa 4 weken blijkt dat partijen niet tot elkaar komen inzake de te sluiten huurovereenkomst of dat het beoogde plan toch geen doorgang kan vinden, kan de gemeente één van de andere initiatiefnemers uitnodigen om verder in gesprek te gaan om te komen tot een huurovereenkomst.

Informatieronde

U kunt tot en met 10 maart 2026 vragen stellen over deze uitvraag via secretariaat.zwre@zwolle.nl. Het antwoord op alle gestelde vragen plaatsen wij uiterlijk 12 maart 2026 geanonimiseerd op onze website (Stadsmakelaar). Als de gestelde vragen aanleiding geven tot het herschrijven van onze ambities en randvoorwaarden of aanpassen van het proces, dan doen wij hiervan mededeling op onze website.

Deelname

Elke partij kan zich inschrijven als sollicitant door uiterlijk op 6 april 2026 de gevraagde documenten te sturen naar secretariaat.zwre@zwolle.nl.

Wat vragen wij?

Elke inschrijvende partij doet een vrijblijvend voorstel. Voor inschrijvers geldt het volgende:

- U dient de beschrijving van uw plan uiterlijk op 6 april 2026 in door deze per mail te verzenden naar secretariaat.zwre@zwolle.nl.
- U gaat in de beschrijving van uw plan in ieder geval in op de punten die staan benoemd onder het kopje "Hoe dient u uw plan in?"
- U kunt geen rechten ontlenen aan de inschrijving en de gemeente is niet gehouden aan enige vorm van schadevergoeding indien dit traject onverhoopt wordt stopgezet.

Hoe dient u uw plan in?

Stuur uw plan met uw voorstel uiterlijk 6 april 2026 naar secretariaat.zwre@zwolle.nl.

Uw voorstel bevat in ieder geval:

- naam van het initiatief;
- juridische entiteit
- KvK nummer (s)
- naam contactpersoon;
- telefoonnummer;
- e-mail;
- een beknopte beschrijving van uw initiatief (maximaal vijf A4'tjes lettertype Arial 10 pt en exclusief beeldmateriaal). Ga in uw beschrijving in ieder geval in op:

Datum

17 februari 2026

- Waarom de locatie interessant is voor uw plan;
- Een omschrijving van het concept en de activiteiten;
- Een schetsontwerp en sfeerbeelden van ontwerp en uitstraling;
- In hoeverre uw plan aansluit op de omschreven ambities en randvoorwaarden;
- Een uitgewerkte haalbare en sluitende businesscase;
- Wat de parkeerbehoefte is van uw plan en hoe u hier invulling aan wilt geven;
- Of een terras onderdeel uitmaakt van uw plan en hoe u hier invulling aan wilt geven;
- Hoe u het terras opslaat tijdens sluitingstijden, danwel vandalisme voorkomt;
- Welke kansen u ziet bij slecht weer;
- Welke risico's en / of kansen u ziet.

Noot:

De gemeente beschouwt deze zoektocht naar een huurder niet als een aanbestedingsplichtige opdracht. Daarom is deze uitvraag geen aanbesteding. Voor zover bepaalde eisen aan aanbestedingsdocumenten worden gesteld als gevolg van aanbestedingswetgeving (bijv. het vooraf bekend maken van wegingscriteria) en/of het van toepassing zijn van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente, is dat bij dit proces niet van belang.