

Routekaart aanpak tender toekomstige eventvoorziening Voorsterpoort Oost d.d 18 mei 2021

Om de wijze van selectie van een geschikte partij voor het ontwikkelen, realiseren en het exploiteren van een toekomstige eventvoorziening op Voorsterpoort Oost te bepalen, is het nodig om de ambities, randvoorwaarden en eisen inzichtelijk te hebben. Daarbij dient bewaakt te worden dat eisen en randvoorwaarden niet te beperkend werken voor de markt. De gemeente moet waken voor een stapeling van ambities waarmee de speelruimte van de markt (te) beperkt wordt. Samen met Leisure Advies en COUP is hier vorm aan worden gegeven.

Uitgangspunt tender

1. Met deze tender wordt beoogd om de juiste partij/partner(s) te contracteren aan wie de kavel wordt verkocht voor het ontwikkelen, realiseren en exploiteren van de indoor-evenementenvoorziening met de mogelijkheid om binnen de kaders aanvullend programma te realiseren.
2. In casu is het uitgangspunt dat de gemeente zich bij de verkoop beperkt tot het stellen van randvoorwaarden binnen publieke kaders. Uitgangspunt is dat de winnaar geen activiteiten zal verrichten die aanbestedingsplichtig zijn. Daarmee is de gemeente niet verplicht tot het voeren van een formele (Europese) aanbestedingsprocedure, maar kan zij kiezen voor een selectieprocedure (tender) waarbij marktpartijen in de gelegenheid worden gesteld om interesse te tonen in het deelnemen aan deze (gebieds)ontwikkeling.
3. De tender zal getrapt verlopen. Waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen verschillende fasen. De eerste fase is een selectie van maximaal vijf meest geschikte partijen (uit het totaal van geïnteresseerden). De tweede fase bestaat uit een dialoogfase. De derde fase is de gunning aan de partij met het beste plan en de beste prijs.
4. Gunning zal plaatsvinden op basis van het plan (planselectie) en de bieding. We zoeken een partij die een plan ontwikkelt voor een indoor-eventvoorziening op de door de gemeente uit te geven kavels, binnen de door de gemeente gestelde ruimtelijke en financiële randvoorwaarden, en welk plan het beste aansluit bij de gemeentelijke ambities zoals omschreven in Gebiedsambitie Voorsterpoort Oost.
5. De kaderstelling voor de vergelijkbaarheid van de plannen is opgenomen in het boekje: Gebiedsambitie Voorsterpoort Oost, vastgesteld door de raad op 18 januari 2021.

Tendermethodiek

Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten is de tender in principe vormvrij. De gemeente dient wel rekening te houden met de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht (gelijke behandeling, transparantie, proportionaliteit en objectiviteit). Qua procedurevorm/tendermethodiek dient voornamelijk te worden gekeken naar de complexiteit van de opgave en de mate van risico. Aangezien er in casu nog wel onduidelijkheden of onzekerheden zijn (bijv. risico op het gebied van afzetbaarheid en

financieel), de opgave redelijk complex is (omgeving en belangen/ambities) en de oplossing niet eenduidig, wordt gekozen voor het toevoegen van een dialoog met de geïnteresseerde marktpartijen. Dat biedt mogelijkheden om de casus aan te scherpen en tegelijkertijd de inschrijvingen vergelijkbaar te houden.

Gezien de opgave wordt de tender vormgegeven door te werken met de volgende vier fasen:

Fase 1 Selectiefase

Fase 2 Dialoofase

Fase 3 Gunningsfase

Fase 4 Fase na gunning

Fase 1 **Selectie op basis van de selectieleidraad**

Doel selectiefase: Het selecteren van maximaal 5 gegadigden die worden uitgenodigd voor de dialoofase.

De tender heeft een openbaar karakter. In casu zal de tender worden opengesteld voor eenieder die daar op wil inschrijven.

In deze selectiefase worden de inzenders gekwalificeerd op basis van uitsluitingsgronden, minimumvereisten (geschiktheidseisen) en referenties. We kiezen er voor om in deze fase ook al een summiere globale visie te vragen.

Het gaat er in deze fase om een aantal marktpartijen te vinden (shortlist), die geschikt zijn voor de opgave en waarin vertrouwen is dat zij de ontwikkeling ook daadwerkelijk kunnen realiseren en de exploitatie van de voorziening op zich kunnen (laten) nemen.

De selectieleidraad wordt op verzoek naar geïnteresseerde marktpartijen toegezonden. De tender wordt van te voren bekendgemaakt via de media, via tendernet en door mogelijk gegadigden direct te benaderen.

De selectieleidraad omvat:

- Een beschrijving van de locatie en ambitie van de gemeente bij de voorgenomen verkoop;
- Het minimale programma en het maximale programma zowel voor de eventvoorziening als voor het ontwikkelgebied (kaderstelling uit Gebiedsambitie Voorsterpoort Oost);
- De planning van de tenderprocedure;
- De overige bepalingen voor het verloop van de procedure;
- De selectiemethode en de selectiecriteria;
- De eisen waaraan een gegadigde moet voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot dialoog;
- De voorlopige gunningscriteria; (die in de gunningsleidraad definitief worden vastgesteld)
- De gegevens die door gegadigden bij aanmelding voor de selectieprocedure moeten worden verstrekt.

Uit de aanmelding van de gegadigde dient te blijken dat hij beschikt over aantoonbare ervaring met een vergelijkbare opgave, dat hij geloof heeft in de aangewezen locatie en waarom, en dat hij in staat is financiële middelen te organiseren om te locatie te kopen, te ontwikkelen en te exploiteren. Daarnaast dienen partijen zich te profileren met een korte visie.

Welke onderdelen moeten terugkomen in de visie?

De aangemelde partijen wordt gevraagd een visie op de ontwikkeling en exploitatie van een eventvoorziening op Voorsterpoort Oost te verwoorden op maximaal 6 pagina's A4 (Arial, lettergrootte 10 of vergelijkbaar). In deze visie wordt ingegaan op:

- De functionele (event/leisure/hotel/kantoor/parkeren) en programmatische ambitie voor de ontwikkeling en inhoudelijke programmering (B2B/B2C en duiding van het type events) voor de eventvoorziening, inclusief de omvang van de plannen.
- De ruimtelijke visie op de te ontwikkelen kavels inclusief een doorkijk en relatie naar het openbaar gebied en Voorsterpoort Oost.
- De samenwerking, kansen en relatie die de partij voorstaat met de aanwezige en nieuwe partijen in Voorsterpoort Oost, stad en regio op het gebied van het versterken van de economische en culturele agenda.

De gegadigden melden zich aan voor de selectiefase middels een verzoek tot deelname. Het verzoek tot deelname omvat:

1. Formulier Aanmelding verkoopprocedure en Verklaring bij aanmelding
2. Formulier Verklaring beschikbaarstelling vermogen
3. Referenties en ervaring
4. Korte visie op de ontwikkeling en exploitatie van een eventvoorziening op Voorsterpoort verwoord op maximaal 6 pagina's A4.

Onderdeel van de selectiefase zijn:

- * Een facultatief locatiebezoek; *Partijen kunnen zich aanmelden voor een locatiebezoek. Dan wordt er separaat per partij een afspraak gemaakt.*
- * Een vragenronde, met een schriftelijke beantwoording (Nota van Inlichtingen).

Proces van beoordelen van het verzoek tot deelname

Stap 1 en 2. Uitsluitingsvereisten en minimum vereisten

- a. Ieder verzoek tot deelneming wordt allereerst gecontroleerd op "algemene vereisten" waaronder volledigheid, geldigheid en conformiteit met de overige voorwaarden en voorbehouden. Indien een verzoek tot deelneming niet aan de algemene vereisten voldoet kan gegadigde worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- b. Gegadigde dient te verklaren dat de door de gemeente op te nemen uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien gegadigde hier niet aan voldoet, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure. Indien er geen uitsluitingsgronden op de gegadigde van toepassing zijn, wordt beoordeeld of de gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen/minimum eisen. Indien de gegadigde niet voldoet aan alle geschiktheidseisen dan wordt (of kan worden) de gegadigde uitgesloten van de verdere procedure.

Stap 3. Selectie

De verzoeken tot deelname, de referentie(s) en de visie/ervaring worden beoordeeld door de beoordelingscommissie op basis van de selectiecriteria

De selectie wordt gemaakt op basis van een combinatie van de mate waarin de aangeleverde visie en ervaring aansluit bij de eisen en wensen van de gemeente Zwolle

(55%) en de mate waarin de referentie(s) en de visie aantoont dat gegadigde in staat is om het project te realiseren en exploiteren (45%).

Beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie zal bestaan uit een representatieve vertegenwoordiging met expertises en wordt bij de start van de procedure definitief bepaald.

Om het beoordelingsproces zorgvuldig te doorlopen, zal de selectiecommissie worden begeleid en ondersteund door een voorzitter (proces verantwoordelijk).

Eindresultaat selectiefase:

Een beperkt aantal gegadigden/deelnemers (maximaal 5) gaat vervolgens door naar de tweede ronde, zij worden verzocht deel te nemen aan de dialoofase.

Doorlooptijd van de selectiefase is ongeveer 10 weken.

Inschrijvingsvergoeding Selectiefase:

Gegadigden hebben geen recht op vergoeding van enigerlei schade en/of kosten in verband met deze selectiefase. De door de gegadigden gemaakte kosten met betrekking tot dit deel van de tenderprocedure komen geheel voor eigen rekening van gegadigde.

Fase 2 Dialoofase

Doel dialoofase: Mondelinge communicatie tussen gemeente en de geselecteerde deelnemers gericht op verfijning van de vraag en aanscherping van de definitieve gunningscriteria. In de dialoog kunnen complexe onderdelen van de opgave worden besproken en nader toegelicht en vindt de afstemming plaats van visie/ontwerp op de ambities van de gemeente.

De dialoogronde biedt de ruimte om de opgave en de oplossing nader te verdiepen wat eventueel kan leiden tot aanpassing van de kaders om tot optimalisatie van de visie/plannen te komen en om risico's weg te nemen. Ook kan de gemeente op basis daarvan besluiten de definitieve gunningscriteria aan te passen.

Ten behoeve van de dialoofase stelt de gemeente een voorlopige gunningsleidraad ten behoeve van de dialoofase op.

Deze voorlopige Gunningsleidraad wordt toegezonden aan de (maximaal) vijf geselecteerde deelnemers.

De voorlopige gunningsleidraad omvat:

- Inleiding;
- Nadere informatie over de opgave;
- Beschrijving proces;
- Dialoofase (proces en beoordeling dialoogproduct);
- Inschrijvingsfase (gunningsfase) en procedure na inschrijving;
- De voorlopige gunningscriteria; (die in de definitieve gunningsleidraad definitief worden vastgesteld);
- Overig;
- Bijlagenboek.

Op basis van de inzichten uit de dialoog kan de gemeente de definitieve kaderstelling aanpassen en kan de gunningsleidraad definitief worden opgesteld. Het doel is om op basis van een dialoog tot een of meer (ontwerp)oplossingen te komen die aan de wensen van de gemeente voldoen en die aansluiten bij de mogelijkheden en uitvoerbaarheid van marktpartijen. De gemeente dient te bewaken dat er een gelijkwaardig speelveld blijft bestaan voor de deelnemers. Aan het einde van de dialoogfase leveren de geselecteerde deelnemers een “Dialoogproduct” in. Dit product bestaat uit een meer uitgewerkte visie (op programma en programmering) en een eerste ruwe schets van de plannen, alsmede een globaal financieringsplan en een (globale) exploitatiebegroting waarin het beoogde programma wordt doorgerekend.

Het dialoogproduct bestaat uit in ieder geval uit:

Het door de deelnemers op te stellen dialoogproduct zal in ieder geval bestaan uit:

1. Een beschrijving van de exploitatie, de doelgroepen, de klanten/type organisatoren, de bezoekersaantallen en een ruwe schatting van de begrote omzet van de eventvoorziening (in een overzicht waarin het aantal en de soort evenementen zijn opgenomen).
2. Een stappenplan voor de ontwikkeling en realisatie van het project, waarin afstemming en communicatie met stakeholders in de omgeving en met concurrenten/partners is geborgd.
3. Een ruw schetsontwerp van de te realiseren gebouwen en de verschillende volumes voor verschillende functies (op een schaal van minimaal 1 op 1000 en maximaal 1 op 500). Dit schetsontwerp hoeft nog geen plattegronden van alle binnenruimtes te bevatten en ook hoeven er geen isometrieën of doorsneden gemaakt te worden. Wel moet er een ruimtestaat worden bijgeleverd (welke ruimtes en functies met welke oppervlaktes worden op hoofdlijnen voorzien).
4. De ligging, de kwaliteit en wijze van realisatie (maaiveld, boven- of ondergronds gebouwd, ...) en de aantallen van de parkeervoorziening (op hoofdlijnen).
5. Een beschrijving de wijze waarop het geheel gefinancierd zal worden.
6. Beschrijving hoe de deelnemer vorm geeft aan de beoogde synergie tussen de verschillende functies en met de directe omgeving.

Er wordt nog geen bieding gevraagd in deze fase.

Dit dialoogproduct wordt beoordeeld aan de hand van beoordelingscriteria van de dialoogfase. Op basis daarvan worden maximaal 3 deelnemers geselecteerd. Na afronding van de dialoogfase, stelt de gemeente de definitieve gunningsleidraad op. Deze gunningsleidraad wordt uitgereikt aan de (maximaal) 3 geselecteerde deelnemers, die worden uitgenodigd om zich in te schrijven voor de gunningsfase.

Voorafgaand aan de dialoog wordt er een agenda opgesteld met de te bespreken onderwerpen. De gemeente nodigt de deelnemers voorafgaand aan de dialoogfase uit tot het zelf aandragen van onderwerpen. Daarnaast zal de gemeente zelf de onderwerpen agenderen die zij in de dialoog aan de orde wil laten komen.

Mogelijke onderwerpen ter bespreking tijdens de dialoog:

- *Welke procesaanpak stelt gegadigde zich voor ten aanzien van andere belanghebbenden en de omgeving*

- Welke visie heeft de gegadigde op de exploitatiemogelijkheden van de indoorvoorziening (en/of de exploitatie van het gebied)
- Stedenbouwkundige inpassing
- Welke visie heeft de gegadigde op mobiliteit/ parkeeropgave
- Duurzaamheid
- Financiering
- Proces ontwerp en uitvoering terrein en aansluiting openbare ruimte
- De planning van de ontwikkeling

Onderdeel van de dialoofase zijn:

- * een vragenronde, met een schriftelijke beantwoording (Nota van Inlichtingen)

Proces van beoordelen

Het “dialoogproduct” wordt beoordeeld door de beoordelingscommissie op basis van bepaalde beoordelingscriteria in de voorlopige gunningsleidraad.

Commissie Dialooggesprekken en beoordeling

Pm.

Eindresultaat dialoofase:

De dialoofase wordt afgesloten met een tussentijdse selectie van maximaal vijf deelnemers naar maximaal drie deelnemers. De resterende twee of drie deelnemers worden uitgenodigd om zich in te schrijven voor de inschrijvings/gunningsfase. Als er onverhoopt maar 1 kandidaat voldoet aan de criteria kan de gemeente zich beraden op het vervolg en besluiten om de tender voortijdig te beëindigen of het proces vervolgen in dialoog met de resterende deelnemer.

Doorlooptijd dialoofase circa 2 a 3 maanden.

Inschrijvingsvergoeding Dialoofase:

Om tegemoet te komen aan de kosten van deelname in de dialoofase ontvangt elk van de deelnemers een vergoeding van € 3.000,-.

In de voorlopige Gunningsleidraad zullen hieromtrent nadere voorwaarden worden gesteld. De vergoeding wordt uitbetaald nadat de dialoofase is afgerond. Hiertoe ontvangen de hiervoor in aanmerking komende deelnemers, binnen vier weken nadat de dialoofase is afgerond een schriftelijke mededeling van de gemeente.

Fase 3 Inschrijvingsfase/Gunningsfase

In de gunningsfase wordt de definitieve uitvraag gedaan met daarin de definitieve kaders (Gunningsleidraad). De drie overgebleven marktpartijen (deelnemers) kunnen hierop inschrijven.

De Gunningsleidraad wordt aan de overgebleven deelnemers toegezonden.

De Gunningsleidraad omvat:

- Inleiding;
- Informatie over en eventuele aanscherping van de opgave (op basis van de dialoog);

- Beschrijving proces;
- Inschrijvingsfase (gunningsfase) en procedure na inschrijving;
- De definitieve gunningscriteria;
- Overig.
- Bijlagenboek (o.a. nota's van inlichtingen, concept koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst)

Op basis van de Gunningsleidraad kunnen de deelnemers zich inschrijven. De inschrijving zal in ieder geval bestaan uit:

- Een uitgewerkt plan voor de ontwikkeling en realisatie van de locatie (schetsontwerp van de gebouwen en buitenruimte), met een sluitende businesscase.
- De financiële robuustheid van het plan wordt onderbouwd met:
 - o Investeringskostenraming
 - o Exploitatieraming
- Een bieding (bedrag in euro's) voor de aankoop van de grond (onder voorbehoud van succesvol doorlopen van de bijbehorende planologische procedure).

Schetsontwerp:

Op basis van een ingediend schetsontwerp moeten zowel de plannen voor de binnen- als de buitenruimte tot uiting komen. Het bestaat uit:

- Een algemene inleiding van Inschrijver over de Opdracht van maximaal 2 A4 (niet kleiner dan enkelzijdig, Arial, lettergrootte 10 of vergelijkbaar).
- Beschrijving van het kwantitatieve deel van de Opdracht in maximaal 4 A4 (niet kleiner dan enkelzijdig, Arial, lettergrootte 10 of vergelijkbaar) bestaande uit:
 - o Aantal vierkante meter eventhal, leisure en horeca, openbare ruimte en parkeren;
 - o Voor de eventhal de ruimtestaat;
 - o Voor de horeca de ruimtestaat;
 - o Voor eventueel ander programma zoals leisure de ruimtestaat;
 - o Aantal parkeerplekken en de verdeling op maaiveld en in gebouwde voorziening;
 - o Analyse gebouwvormfactoren.
- Het kwalitatieve deel van de Opdracht in maximaal 8 A4 (niet kleiner dan enkelzijdig, Arial, lettergrootte 10 of vergelijkbaar) bestaande uit:
 - o Een toelichting van de Inschrijver op zijn voorstellen voor de programmatische ambitie;
 - o Een toelichting van de Inschrijver op zijn voorstellen voor de ruimtelijke ambities;
 - o Een toelichting van de Inschrijver op zijn voorstellen voor de duurzaamheidsambitie;
 - o Een toelichting op de wijze van samenwerken.
- Een integraal schetsontwerp met daarin:
 - o Schetsontwerpen van de eventhal en ander programma als horeca, leisure;
 - o Schetsontwerpen van de mogelijke gebouwde parkeervoorzieningen;
 - o Schetsontwerpen van de openbare ruimte inclusief parkeren op maaiveld;
 - o Schetsontwerp met een functionele en ruimtelijke ordening op locatieniveau (situatietekening/stedenbouwkundig vlekkenplan), minimaal plattegronden schaal 1:1.000 en 1:500;

- Een schetsontwerp van de bebouwingscapaciteit van de locatie met schetsplattegronden van de bebouwing waarin de functionele relatie tussen de verschillende programmaonderdelen en bouwlagen zichtbaar is;
- Visualisaties van de uitbreiding in de stedenbouwkundige context, welke tenminste inzicht biedt in;
- Bebouwingsmassa, terreininrichting en oriëntatie van de uitbreiding in relatie tot de directe omgeving (minimale straal van 100 meter vanaf de plangrens);
- Aansluiting van het open terrein in het plangebied op de omliggende openbare ruimte (minimale straal van 100 meter vanaf de plangrens);
- Ontsluiting-, expeditie- en parkeerprincipes;
- Inrichtingsprincipes van het openbaar gebied;
- De verwachte beeldtaal, sfeer en ambiance van de bebouwing (alle gevelzijden en dak) en onbebouwde ruimte. Zowel overdag als 's nachts. Visie op de rol van reclame daarin.

Onderdeel van de gunningsfase zijn:

- * een locatiebezoek (indien gewenst);
- * een vragenronde, met een schriftelijke beantwoording (informatienota)

Proces beoordeling inschrijving

De inschrijving wordt beoordeeld door de beoordelingscommissie op basis van voorwaarden en beoordelingscriteria in de gunningsleidraad.

Stap 1. Toetsing op ontvankelijkheid.

De inschrijving wordt beoordeeld op ontvankelijkheid. De inschrijving moet compleet en volledig zijn. Als de inschrijving niet ontvankelijk wordt verklaard, zal de inschrijving niet worden beoordeeld.

Stap 2. Beoordeling op minimum eisen

De inschrijvingen worden beoordeeld op minimale eisen.

Wanneer een inschrijving niet voldoet aan één van de minimum eisen wordt de inschrijving uitgesloten van verdere deelname.

Stap 3. Beoordeling op gunningscriteria

Indien de inschrijving voldoet aan de minimale eisen wordt de inschrijving beoordeeld op de gunningscriteria. Na beoordeling van de inschrijving volgt een voornemen tot gunning (verkoop van de kavels).

Beoordelingscommissie

Pm.

Eindresultaat inschrijvingsfase/gunningsfase:

Voornemen tot gunning (verkoop van de kavels) aan inschrijver met de hoogste score.

Doorlooptijd gunningsfase is ongeveer 3 maanden.

Inschrijvingsvergoeding Inschrijvings/gunningsfase:

Om tegemoet te komen aan de inschrijvers die niet voor de opdracht in aanmerking komen (de partijen die na de inschrijvingsfase respectievelijk nummers 2 en 3 zijn

geworden), ontvangt elk van deze inschrijvers een inschrijvingsvergoeding, onder voorwaarde dat een geldige inschrijving is ingediend overeenkomstig de Gunningsleidraad. De inschrijver die het werk gegund krijgt, ontvangt geen vergoeding. De vergoeding bedraagt € 5.000,-.

In de Gunningsleidraad zullen hieromtrent nadere voorwaarden worden gesteld. De vergoeding wordt uitbetaald nadat de ontwikkel- en realisatieovereenkomst met de geselecteerde partij is gesloten. Hiertoe ontvangen de hiervoor in aanmerking komende inschrijvers, binnen vier weken nadat de ontwikkel- en realisatieovereenkomst is gesloten, een schriftelijke mededeling van de gemeente.

Fase 4 **Fase na gunning**

Na beoordeling van de inschrijvingen volgt er een voornemen tot gunning.

Andere inschrijvers krijgen 14 (veertien) kalenderdagen de tijd om bezwaar aan te tekenen tegen de uitkomst van de voorlopige gunning door middel van het aanhangig maken van een kort geding procedure bij de rechtbank Overijssel. Genoemde termijn is een vervaltermijn. Indien niet tijdig en op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt vervalt elk recht van de inschrijver om tegen de beslissing van de gemeente Zwolle bezwaar aan te tekenen dan wel een rechtsvordering in te stellen.

De beslissingen van de gemeente ter zake de gunning zijn aan te merken als beslissingen ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling van de gemeente zodat daarentegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene Wet Bestuursrecht).

Contractering

Na het voornemen tot gunning treden partijen (gemeente en partij waaraan verkoop voorlopig is gegund) in overleg met als doel ondertekening van de ontwikkel- en realisatieovereenkomst. Indien partijen niet binnen 4 maanden na de datum van voornemen tot gunning tot overeenstemming en ondertekening komen, behoudt gemeente Zwolle zich het recht voor met de eerstvolgende partij (nummer 2, daarna nummer 3, et cetera) van de uitslag van de gunningsfase in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen, mits die partijen aan een bepaalde minimumbeoordeling hebben voldaan.

De daadwerkelijke verkoop is onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

Juridische levering van de kavels zal pas plaatsvinden nadat het omgevingsplan is aangepast en de omgevingsvergunning ten behoeve van de ontwikkeling is verleend (voorbehoud levering) en onherroepelijk is geworden.

Proces uitwerking na contractering

Na het sluiten van de Overeenkomst werkt de winnende Inschrijver het schetsontwerp uit tot voorlopig ontwerp en definitief ontwerp.

De gemeente zal in samenspraak met de ontwikkelaar/exploitant de openbare ruimte ontwerpen en uitwerken naar een technisch inrichtingsplan.

Beschrijving ontwikkelproces en voorwaarden (onderdeel van overeenkomst)

- *Het proces en planning en rol van partijen (van Schetsontwerp naar Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp, omgevingsplan en Omgevingsvergunning).*
- *Afspraken over de samenwerking*
- *ruimtelijke procedure; Voor het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling dient een omgevingsplan te worden opgesteld. Wie stelt het omgevingsplan op? En wie betaalt?*
- *Verkoop grond en ter beschikking stellen*
- *De gronden ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte blijft in eigendom van de gemeente. De overige gronden worden verkocht aan de winnende Inschrijver ten behoeve van de ontwikkeling. De te verkopen gronden worden bepaald aan de hand van de door de winnende Inschrijver gemaakte Inschrijving, waarbij alleen gronden binnen de maximale bebouwingsgrens kunnen worden verkocht.*
- *De kavel is gemeentelijk eigendom. De levering van het gebied zal plaatsvinden "geschikt voor beoogd gebruik". Eventueel verschuldigde BTW en/of overdrachtsbelasting is voor rekening van de koper. Daarbij streven partijen naar een zo gunstig mogelijk, niet onnodig kostenverhogend fiscaal regime. De gemeente Zwolle is bereid, op verzoek en binnen de grenzen van de redelijkheid, mee te werken aan een BTW belaste levering mits die niet tot nadeel bij de gemeente Zwolle leidt. Dit alles ter oordeel van de Gemeente. Waar nodig zal door de winnende Inschrijver en de gemeente overleg plaatsvinden met de fiscale autoriteiten.*
- *etc*