

Voorlopige gunningscriteria Tender Voorsterpoort Oost / eventontwikkeling

19 mei 2021

Onderstaand treft u de gunningscriteria waarop de (verkoop van de) grond voor de eventvoorziening Voorsterpoort Oost gegund wordt/kan gaan worden. De opbouw gaat uit van een ambitie per thema en daarvan afgeleide specifieke subthema's waarop punten per (sub)criterium kunnen worden gescoord. De thema's 1 tot en met 5 worden relatief beoordeeld. Dat wil zeggen dat de scores van de inschrijvers onderling vergeleken worden en dat de scores aan elkaar worden gerelateerd.

Beoordelingscriteria:

Thema 1	(40%)	Eventfunctie, dynamiek en inpassing in de omgeving
Thema 2	(15%)	Stedenbouw en beeldkwaliteit
Thema 3	(10%)	Mobiliteit en bereikbaarheid
Thema 4	(10%)	Duurzaamheid
Thema 5	(25%)	Prijs

Thema 1: Eventfunctie, dynamiek en inpassing in de omgeving (40%)

Ambitie:

De realisatie en exploitatie van de eventfunctie draagt bij aan de culturele en economische (aantrekkings)kracht van de stad en regio Zwolle op weg naar de 4^e economische regio en aan de ambitie Zwolle als experimentele Hanzestad.

De visie uit het businessplan (inclusief exploitatie) en de daarvan afgeleide focus op voor Zwolle nieuwe (en een breed scala aan) doelgroepen, waaronder de 'kosmopoliet', en programmering dragen bij aan de groei van Zwolle als regionaal centrum voor economie, cultuur en vrijetijdsbesteding. Daarbij wordt expliciet gemaakt op welke wijze de ontwikkeling en de voorziening aantrekkelijk is voor nieuwe bezoekers van binnen en buiten de stad en regio en aanvullend is op het bestaande aanbod dat Zwolle biedt aan culturele eventvoorzieningen.

De ambitie voor Voorsterpoort Oost is om het gebied levendig en uitnodigend te ontwikkelen, zodat reuring ontstaat en de verblijfskwaliteit wordt verhoogd. De moderne eventvoorziening is een belangrijk vliegwiel en draagt bij aan een nieuwe identiteit van de locatie (uitnodigend en levendig) en de groei naar een groter centrumgebied, de verstedelijking van Zwolle en aan een ontwikkeling die ontmoeting mogelijk maakt. Daarbij wordt rekening gehouden met de reeds aanwezige functies op Voorsterpoort Oost en waar mogelijk worden die zelfs versterkt.

Subcriteria:

1. Hoe meer programma u maakt (in aanvulling op de minimeisen) dat aansluit bij het imago van de stad Zwolle als regionaal centrum voor economie, cultuur en vrijetijdsbesteding hoe hoger uw score. Het aantal m2 eventvoorziening dat u realiseert speelt daarin een belangrijke rol. Het minimum is 7000 m2 aaneengesloten vloeroppervlak (max 10 punten).

Onderstaande tabel geeft aan hoe de score is opgebouwd.

Volume	Kwaliteit en diversiteit programma laag	Kwaliteit en diversiteit programma hoog
7.000	0	3
8.000	1	4

9.000	2	5
10.000	3	6
11.000	4	8
12.000	5	9

2. Zwolle heeft een functie voor de regio als het gaat om evenementen. De gemeente wil deze functie behouden en wellicht nog versterken. Hoe onderscheidend en aanvullend is de eventvoorziening op het bestaande aanbod van (culturele) eventvoorzieningen in Zwolle (exclusief de vertrekkende IJsselhallen) (bijvoorbeeld door schaalgrootte of specifieke voorzieningen voor bezoekers en/of organisatoren)? Een goede mix tussen B2B en B2C is daarbij ook wezenlijk voor de gemeente (max 15 punten).
3. Een goede programmatische en functionele samenhang binnen het project en met de omgeving is wenselijk. De eventfunctie en de eventuele overige functies op de ontwikkellocatie vullen elkaar aan en leiden bij voorkeur tot synergie. Maar ook op grotere schaal is verbinding met de omgeving (de stad) essentieel. Hoe zorgt u voor meerwaarde/versterken van de relatie naar omliggende gebieden/wijken (inclusief de groei naar een groter centrumgebied)? Denk daarbij aan programma's die in samenhang met de binnenstad worden ontwikkeld en arrangementen waarbij bezoekers een breder programma verspreid over de stad ervaren. Daartoe zijn infrastructurele verbindingen uiteraard ook essentieel, maar dat is vooral het domein van de gemeente. (max 8 punten)
4. Grote evenementen leiden tot grote aantallen bezoekers en regelmatig zal er sprake zijn van versterkte muziek/concerten. Zowel de stroom van mensen als geluid kunnen overlast opleveren voor de directe omgeving. Door maatregelen te nemen die overlast voorkomen of het gebouw goed te isoleren kan dit probleem ondervangen worden. Op welke wijze wordt dergelijke overlast in de directe omgeving zoveel mogelijk voorkomen? De routes en bezoekers worden als vanzelfsprekend door Voorsterpoort Oost geleid waarbij overlast wordt voorkomen. Hoewel openbaar gebied en privé terrein hier aan elkaar grenzen houdt de gemeente de exploitant verantwoordelijk voor een goede afhandeling van de bezoekersstromen. Crowdmanagement, goede afstemming van evenementen en spreiding van bezoekers zijn een pre. Hoe gaat u hiermee om en gaat u dit monitoren zodat aanpassing mogelijk is als de resultaten niet goed zijn? (max 7 punten)

Thema 2: Stedenbouw, beeldkwaliteit (zichtbaar en herkenbaar): architectuur, positie, massa, oriëntatie (15%)

Ambitie

Het is een vereiste dat de hoofdbebouwing (eventvoorziening/gebouw) op de locatie aan de Blaloweg wordt ontwikkeld. Hier presenteert zich een expressief alzijdig gebouw aan één van de belangrijkste toegangswegen binnen Zwolle. Ook krijgt de eventhal daarmee een prominente plek in de zogenaamde Stadsruit. Dat is een zone rondom de binnenstad waar gebieden tot ontwikkeling komen met een stedelijk, levendig programma en bijpassende inrichting (zie de Omgevingsvisie Zwolle en de Gebiedsambitie Voorsterpoort Oost). De eventhal fungeert daarin als visitekaartje voor de stad en regio én het gebied Voorsterpoort Oost. De ontwikkeling van de eventhal is aansprekend en vernieuwend, passend bij de Experimentele Hanzestad. Het ontwerp introduceert een gastvrij, aangenaam gebied om naartoe te gaan en te verblijven.

Verplichte onderdelen zijn:

- Het hoofdgebouw is expressief en met aandacht ontworpen aan alle zijden gebouw en is daarmee een visitekaartje voor de stad en regio.

- Programma dat zich leent voor hoogbouw, wordt ook ingezet voor hoogbouw. Daarmee wordt bijgedragen aan een transformatie van het gebied naar een stedelijk centrumgebied.
- Uw voorstel versterkt de centrale plek in het gebied (met name Blaloweg en Buitengasthuisstraat) met passend programma, (hoofd)entrees, levendige plinten aan de Blaloweg en Buitengasthuisstraat, menselijke maat en versterkt daarmee de sociale veiligheid en verblijfskwaliteit.
- Het voorstel geeft invulling aan het doorlopende maaiveld (het tapijt) van Voorsterpoort Oost, en laat groen daar een nadrukkelijk onderdeel van zijn en hittestress wordt voorkomen. Rondom de kavel en/of uw voorstel ligt een groene zoom.
- U geeft een visie op de inrichting van de openbare ruimte. Uw ontwerp sluit daar op aan.

Subcriteria:

- De mate waarin het gebouw/het complex een bijdrage levert aan het imago van de stad en regio, met name door een beeldbepalende uitstraling naar de Blaloweg en zichtbaarheid aan de A28. Door de expressieve vorm is het een toevoeging aan de Zwolse skyline/het silhouet van bebouwing. (max 4 punten)
- de mate waarin door goede plaatsing en functioneren van het programma en de vertaling daarvan in volumes/bebouwing een prettig en leesbaar gebied ontstaat daar waar het moet: functies/gebouwen zijn in samenhang met elkaar en de omgeving geplaatst en gedimensioneerd en vertellen zo samen een sterk ruimtelijk verhaal waarin belangrijk onderdeel zijn: de locatie en vormgeving van de hoofdentree, eventuele secundaire entrees, levendige plinten (in elk geval aan de Blaloweg en Buitengasthuisstraat), hoogte-accenten, inpassing expeditie (op eigen terrein). (max 4 punten)
- de mate waarin wordt bijgedragen aan de gemeentelijke gebiedsambitie met goede omvang en functioneren van de buitenruimte: de buitenruimte inclusief parkeervelden is een doorlopend maaiveld (tapijt) waar groen een belangrijk onderdeel van is, waar de bebouwing in staat, met daarin voldoende ruimte voor de te verwachten bezoekersaantallen en in vanzelfsprekende aansluiting op (uw visie op) de openbare ruimte. (max 4 punten)
- de mate waarin bebouwing en buitenruimte van hoogwaardige kwaliteit en zorgvuldige detaillering zijn en de mate waarin ze in samenhang met elkaar zijn ontworpen. Bebouwing en buitenruimte sluiten aan op de omgeving, zijn met aandacht ontworpen aan alle zijden en hebben voldoende menselijke maat. Reclame is onderdeel van het totale ontwerp. Bij de materialisering wordt rekening gehouden met het beeld bij veroudering. Van belang is daarnaast hoe het ontwerp uitpakt bij nacht. (max 3 punten)

Thema 3: Mobiliteit en bereikbaarheid (10%)

Ambitie:

Voor de gebiedsontwikkeling van Voorsterpoort Oost en de toekomstige eventvoorziening zijn bereikbaarheid en mobiliteit belangrijke opgaven. De ambitie voor mobiliteit bij nieuwe ontwikkelingen in de stad is dat we gemotoriseerde (private) mobiliteit zo veel mogelijk willen voorkomen en gezonde mobiliteit en duurzame oplossingen willen stimuleren. Om zo bij te dragen aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van oa klimaat en gezondheid.

Een deel van deze ambitie wordt gefaciliteerd in de openbare ruimte (nieuwe inrichting openbaar terrein en een nieuwe weg door het gebied). Voor de ontwikkeling van de eventvoorziening wordt gevraagd om de bereikbaarheid voor alle modaliteiten goed te faciliteren (inclusief parkeren) en te waarborgen. Als onderdeel van deze ambitie wordt ook de routing op eigen terrein, (facilitaire) logistiek, laden/lossen, materieel/materiaal geschaard. Het uitgangspunt dat de gemeente hierbij hanteert is het

STOMP-principe: stappen, trappen, OV, mobility as a service, particulier vervoer. Dit wordt als volgt uitgewerkt:

Stappen

- Routes naar bestemmingen in de omgeving zijn benoemd (OV, parkeerlocaties en binnenstad)
- Deze routes sluiten logisch aan op de routes op het eigen terrein en de in en uitgangen van de nieuwe gebouwen
- De voetgangersroutes voldoen aan de richtlijnen voor toegankelijkheid zoals geformuleerd op de website <https://toegankelijkestad.zwolle.nl/>
- Routes voor de voetganger op eigen terrein zijn bij voorkeur gescheiden van het autoverkeer
- Kruisingen met autoverkeer op eigen terrein worden zoveel mogelijk voorkomen
- Wanneer er een kruising is van een voetgangersroute met het autoverkeer op eigen terrein, heeft de voetganger zoveel mogelijk voorrang

Trappen (Fiets)

- Routes op het terrein van de eventlocatie sluiten logisch aan op het fietsnetwerk en de herkomst en bestemming van het fietsverkeer (OV, wijken, binnenstad)
- Fietsers hebben een duidelijke eigen plek op het eventterrein
- De vormgeving van de fietsroutes voldoen aan de eisen van het CROW.
- Kruisingen met autoverkeer op eigen terrein worden zoveel mogelijk voorkomen
- De fietser op eigen terrein heeft zoveel mogelijk voorrang
- Fietsparkeervoorzieningen liggen dicht bij de eventvoorziening
- Het aantal fietsparkeerplaatsen voldoet aan de norm van het CROW.
- De fietsvoorziening is bij voorkeur overdekt of zelfs inpandig

Openbaar Vervoer

- Er is een visie op de rol van het OV (trein + bus) irt de eventlocatie. Daarbij gaat het onder andere over een goede bereikbaarheid van de eventlocatie zelf en de relatie met scholieren van Talentstad.
- Er is inzicht in de benodigde ruimte voor touringcars. Ruimte voor manoeuvreren en parkeren van Touring cars moet in principe gefaciliteerd worden op het eigen terrein.

Mobility as a service

- Er is een visie over alternatieven voor het (auto) verkeer, bijvoorbeeld in relatie met de grote afstand tot het NS station.

Particulier Vervoer

- De routes in het gebied sluiten logisch aan op het bovenliggend wegennet
- Aansluiting van het eventterrein vindt zodanig plaats dat terugslag van autoverkeer op het wegennet zoveel mogelijk voorkomen wordt
- Sluipverkeer door het gebied wordt voorkomen.
- De eventlocatie voorziet in het benodigd aantal parkeerplaatsen gebaseerd en onderbouwd aan de hand van het te ontwikkelen programma.
- Er is een parkeer (verwijs) systeem.

Subcriteria:

1. Op welke wijze waarborgt u de bereikbaarheid en parkeren voor alle modaliteiten / verkeersstromen op uw eigen terrein? (max 2,5 punten)
2. Met welke visie op alternatieven voor (auto) verkeer en/of slimme mobiliteitsconcepten wilt u de ontwikkeling van de nieuwe eventlocatie vormgeven (max 2,5 punten)
3. Hoe wordt het auto parkeren ingepast in de omgeving? Bekijk dit zowel vanuit het perspectief van de gebruiker als vanuit het perspectief van de omgeving en omwonenden (max 2,5 punten)
4. Op welke wijze gaat u uw parkeergelegenheid openstellen voor andere gebruikers en/of met welke samenwerkingen? De gemeente vindt multigebruik wenselijk (max 2,5 punten)

Thema 4. Duurzaamheid (10%)

Ambitie:

Ook de gebiedsontwikkeling van Voorsterpoort Oost en de toekomstige eventvoorziening verstevigen en dragen bij aan de duurzaamheidsambitie van de stad Zwolle. Onder het thema duurzaamheid worden de klimaatadaptatie/waterrobuust (kwetsbare installaties 1 m boven vloerpeil), duurzaam energiegebruik, circulariteit, natuurinclusiviteit en leefkwaliteit (gezondheid, veiligheid) geschaard. Voor de thema's waar wettelijke eisen voor zijn vastgelegd is dit het uitgangspunt (minimale norm). Hierbij geldt in elk geval dat de gebouwen / functies qua energieprestatie een BENG-score halen en aardgasloos zijn.

Van de initiatiefnemer wordt een duurzaamheidsvisie op de ontwikkeling en exploitatie van de eventvoorziening en complementaire functies gevraagd (gebouw en buitenruimte op eigen terrein) waarin duidelijk wordt op welke thema's er (aanvullend op de wettelijke eisen) invulling wordt gegeven aan de duurzaamheidsambitie.

Eisen:

- Gescheiden opvang vuilwater en hemelwater.
- Vuilwater aanbieden op één locatie op een nader te bepalen locatie (put) van het gemeentelijk rioolstelsel.
- Hemelwaterberging van 70 mm (T=100) op eigen terrein.
- In het plangebied moet het hemelwater conform gemeentelijke eisen in de bodem infiltreren.
- Afvoer van het zwaardere buien naar een te realiseren openbare Groenblauwe zone langs de Rieteweg, via een strook langs de A28. Deze strook is onderdeel van het plangebied.

Subcriteria:

1. Energie (4 punten)
 - De mate waarin er meer dan de bovenwettelijke prestatie qua energie(zuinigheid) voor de bebouwing (ENG of NOM) wordt gerealiseerd.
 - De mate waarin er duurzame mobiliteit wordt gefaciliteerd.
2. Klimaat adaptatie en waterberging (3 punten)
 - De mate waarin de bebouwde en bebouwde omgeving aantrekkelijk is in het kader van het tegengaan van hittestress (schaduwplekken, groen blauwe inrichting) en wateroverlast (berging/ voorkomen van overstromingen).
 - De mate waarin het gebouw 'waterrobuust' wordt ingericht.
3. Circulariteit, natuurinclusiviteit en leefkwaliteit (3 punten)
 - De mate waarin op basis lokale, secundaire en biobased bronnen worden toegepast en worden vastgelegd in grondstoffenpaspoort.
 - De mate waarin maatregelen voor natuurinclusiviteit worden genomen

- De mate waarin maatregelen voor het stimuleren van leefkwaliteit worden genomen en worden toegepast.

Thema 5. Prijs (25%)

1. Er geldt een minimum grondprijs van € 400.000 voor het realiseren van de eventvoorziening.
2. Indien u naast de minimale omvang van 7.000 m2 eventvoorziening een hotel, kantoren en of horeca functies realiseert stijgt de minimum grondprijs met € 350 per m2 BVO voor de toegevoegde meters (exclusief event- of leisure functies).

Ter verduidelijking: het realiseren van Hotel, horeca of kantoren verhoogt de minimum grondprijs met € 350 per m2 BVO. Het toevoegen van extra m2 eventvoorziening (boven de 7.000 m2 BVO) leidt tot verlaging van het minimumbod met € 200 euro per m2 (een grotere voorziening wordt toegejuicht door de gemeente). Het minimum grondbod kan niet lager worden dan € 400.000

Er gelden voor inschrijvers -afhankelijk van hun programma en functies- verschillende minimumgrondprijzen. Het bedrag dat u biedt boven de voor uw programma geldende minimumprijs bepaalt de score.

Voorbeeld 1

- 7.000 m2 eventvoorziening met 2.000 m2 hotel en 1.000 m2 kantoor
- Minimale grondprijs : € 400.000 + € 1.050.000 = € 1.450.000

Voorbeeld 2

- 12.000 m2 eventvoorziening met 2.000 m2 hotel en 1.000 m2 kantoor
- Minimale grondprijs : € 400.000 – 1.000.000 + 1.050.000 = € 450.000

Voorbeeld 3

- 12.000 m2 eventvoorziening + 3.000 m2 hotel en 1.500 m2 kantoor en 400 m2 horeca
- Minimale grondprijs : € 400.000 – € 1.200.000 + € 1.715.000 = € 925.000