

PROCESBRIEF

# ZWITSAL LOCATIE

VAN DRUKKE FABRIEK NAAR BRUISEND LEEFGEBIED:  
GEMEENTE APELDOORN ZOEKT CREATIEVE PARTNER MET  
ONTWIKKELKRACHT VOOR DE ZWITSAL-LOCATIE

Datum: 26 november 2021  
Ons kenmerk: 2021-312226  
Uw kenmerk:  
Betreft: partnerselectie Zwitsal-locatie

## PROCESBRIEF ZWITSAL-LOCATIE APELDOORN

VAN DRUKKE FABRIEK NAAR BRUISEND LEEFGEBIED: GEMEENTE APELDOORN ZOEKT CREATIEVE PARTNER MET ONTWIKKELKRACHT VOOR DE ZWITSAL-LOCATIE

Beste mijnheer/mevrouw,

Bent u de partij die samen met ons vorm geeft aan de ontwikkeling van de Zwitsal-locatie naar een uniek, historisch waardevol en levendig stukje Apeldoorn waar wonen, werken, maken en beleven gecombineerd plaats kunnen vinden? Hierbij informeren wij u over de start van de partnerselectie voor de ontwikkeling van deze prachtige locatie in de Kanaalzone van Apeldoorn. Wij bieden creatieve ontwikkelaars de kans om met een aansprekende, haalbare en toekomstbestendige invulling te komen voor deze gebiedsontwikkeling.

In deze procesbrief komt achtereenvolgens aan de orde: de opgave en bijbehorende ambities voor de Zwitsal-locatie, onze wensen ten aanzien van een toekomstige partner, de verkoopmethode, het verloop van de selectieprocedure en de planning. Wij adviseren u om eerst deze procesbrief door te lezen en pas daarna de juridische deelnamevoorwaarden zodat u een goed beeld krijgt van de selectieprocedure.

Wij dagen u uit op onze ambities en geven u daarbij ruimte om binnen de kaders uw eigen accenten te leggen. De ontwikkeling van de locatie biedt volop kansen en uitdagingen. Het is in dit proces mogelijk om in goede samenwerking met ons deze kansen te benutten en risico's te reduceren. Dit geldt voor zowel de partnerselectieprocedure, waarin de dialoog een belangrijke rol speelt, als in het ontwikkelproces na definitieve gunning.

Wilt u samen met ons de uitdaging aangaan voor de ontwikkeling en realisatie van deze unieke locatie in Apeldoorn? Meldt u dan voor vrijdag 17 december 2021 om 12.00 uur 's middags aan voor deze opgave. Wij hopen op uw deelname en kijken uit naar uw visie op deze bijzondere locatie en naar een mogelijke samenwerking.

Met vriendelijke groet,



Wim Willems  
Wethouder gemeente Apeldoorn



Nathan Stukker  
Wethouder gemeente Apeldoorn

Behandeld door: L. Bijvoet  
Bijlage(n): Procesbrief





# Inhoudsopgave

## 4 Achtergrond en aanleiding

4 Huidige situatie

## 6 De opgave

6 Scope van de opgave

6 Doelstellingen gemeente Apeldoorn

6 Eisen en wensen gemeente Apeldoorn

7 Planologische procedure

## 8 Partnerselectie

8 Waarom een partnerselectie?

8 Partnerselectie op hoofdlijnen

9 Verwachting van een partner

9 De rol van de gemeente

9 Wanneer is de partnerselectie succesvol?

## 10 De procedure

10 Fase 0: Aanmelding en ondertekening deelnamevoorwaarden

10 Fase 1: Inschrijving en indiening

11 Fase 2: Dialooggesprekken

11 Fase 3: Indiening definitieve inschrijving

12 Fase 4: Contractbespreking

12 Fase 5: Vervolgprocedure en gunning

## 13 Beoordelingscriteria

## 14 De planning

## 15 Uitnodiging



# Achtergrond en aanleiding

De gemeente Apeldoorn kocht begin 2013 het voormalige Zwitsal terrein. De locatie van ongeveer 10 hectare langs het Kanaal in Apeldoorn stond na het vertrek van MSD, een hightech productiebedrijf van grondstoffen, leeg. De gemeente kocht de grond met opstellen destijds aan met de visie er een woonlocatie van te maken. Onder invloed van het economisch tij en de beperkingen op de woningbouwcontingenten, afnemende demografische groei in combinatie met de bijzondere dynamiek die rond de locatie is ontstaan als creatieve broedplaats werd deze visie echter bijgesteld. Dit leidde tot een organische ontwikkeling waarbij 'het Zwitsal gevoel' centraal staat.

De locatie is een broedplaats geworden voor innovatie, duurzaamheid, cultuur en beleving. Verschillende bedrijven hebben een tijdelijk onderkomen gevonden op het terrein. Wij zijn nu op zoek naar mogelijkheden om de dynamiek op de locatie verder te versterken en uit te breiden. Er mogen woningen worden toegevoegd en de cultuurhistorische waarde van de gebouwen op het terrein moet beter tot hun recht komen. Om de complexe herontwikkeling van dit bijzondere terrein tot een succes te maken, zoeken wij een samenwerkingspartner die in staat is om plek te geven aan een mix van functies zoals wonen, werken, maken én beleven.

## Huidige situatie

De Zwitsal-locatie wordt momenteel gebruikt voor evenementen, horeca, sport, onderwijs, camperplaats en kleinschalige bedrijvigheid. De locatie kent ongeveer 70 kleinere bedrijven in de maakindustrie. Op dit moment is ongeveer 80% van het terrein verhuurd op basis van kortlopende contracten. De ondernemers die op de locatie gehuisvest zijn hebben zich verenigd onder de naam #WijzijnZwitsal. In de huidige situatie mogen maximaal 20 eve-

nementen per jaar op het terrein plaatsvinden, waarvan maximaal 4 geluidsevenementen in de buitenlucht (waaronder het Drakenboot Festival).

De gebouwen op het Zwitsal-terrein zijn deels monumenten en deels gebouwen met een hoge (cultuur-) historische waarde. In de dataroom is informatie over de status van de gebouwen en de grond opgenomen









# De opgave

## Scope van de opgave

Onderstaande figuur geeft aan wat de afbakening van het Zwitsal-terrein is. De locatie wordt in zijn geheel (terrein en gebouwen) verkocht aan de te selecteren partner. De locatie wordt verkocht met een lopende exploitatie. In de dataroom zijn de kenmerken van de verschillende huurcontracten opgenomen.

De kade van het kanaal is in eigendom van het Waterschap en maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Een visie op de inrichting - en aansluiting van het gebied op de kade is echter wel van belang. Daarnaast is een visie op de inrichting van de openbare ruimte onderdeel van de opgave. In principe gaat de voorkeur uit naar aanleg van de openbare ruimte door de marktpartij. Na aanleg wordt de openbare ruimte terug geleverd aan de gemeente Apeldoorn en staan wij aan de lat voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Een andere optie is dat de gemeente de grond onder de openbare ruimte in eigendom houdt.



## Doelstellingen gemeente Apeldoorn

De volgende doelstellingen zijn voor de gemeente van belang bij de verkoop van de te ontwikkelen gronden en gebouwen:

1. Er wordt een gecommiteerde samenwerkingspartner met ontwikkel- en organisatiekracht geselecteerd die zich bewust is van de aanwezige stakeholders zoals de ondernemers.
2. Er wordt een marktconforme prijs betaald voor de gronden en gebouwen op de Zwitsal-locatie.
3. De Zwitsal-locatie wordt een levendige en leefbare stadswijk, er komt een mix aan functies en er is reuring gedurende de hele dag en de hele week, er is altijd wel iets te doen.
4. Bij de ontwikkeling van de Zwitsal-locatie wordt het unieke cultuurhistorische karakter en een 'Zwitsal community' behouden waarin naast wonen ruimte is voor innovatieve bedrijfjes, vertier en evenementen.
5. De Zwitsal-locatie wordt toekomstbestendig doordat het nooit af is, er is altijd ruimte voor ontwikkeling, verandering, verbetering, verduurzaming, experiment en innovatie. Het vervult daarmee voor lange tijd de functie van creatieve broedplaats van de stad Apeldoorn.

## Eisen en wensen gemeente Apeldoorn

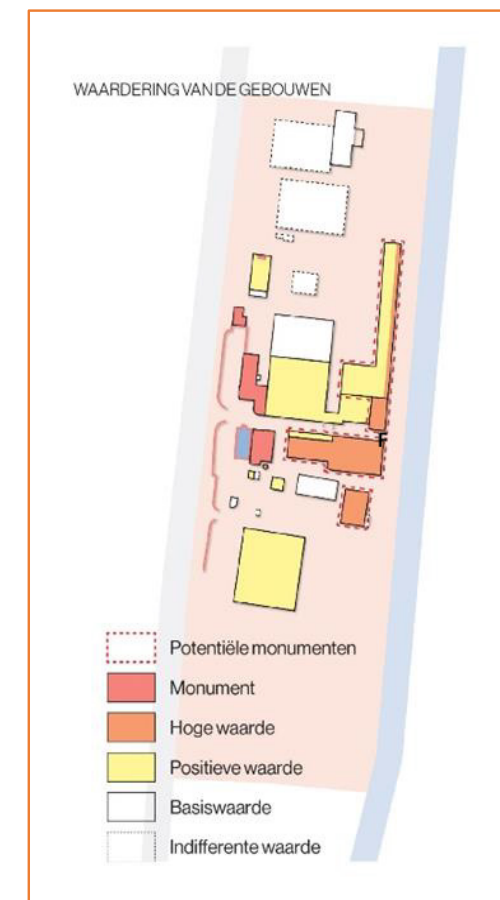
Wij zijn voornemens om de Zwitsal-locatie verder te ontwikkelen in een uniek, historisch waardevol en levendig stukje Apeldoorn waar wonen, werken, maken en beleven gecombineerd plaats kunnen vinden. Een plek die iets toevoegt aan de stad en iets toevoegt voor onze inwoners. Een locatie waar ruimte is voor woningen, maar die ook ruimte biedt voor innovatieve bedrijfjes, gezellige horeca en ruimte voor vertier. De locatie vraagt om een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte en vernieuwende duurzaamheids- (energie, circulariteit en klimaat), woningbouw- en mobiliteitsconcepten.

De belangrijkste eisen en wensen die wij meegeven staan omschreven in het bijgevoegde Programma van Eisen en Wensen. Deze eisen en wensen zijn de basis voor de ontwikkeling van de Zwitsal-locatie. De eisen zijn hard: elk plan voor de Zwitsal-locatie moet aan deze eisen voldoen. De wensen zijn de ambities voor Zwitsal: hoe meer daarvan in het plan is opgenomen hoe beter. Het programma van Eisen en Wensen gaat in op verschillende fysieke onderwerpen, waar-

onder de ruimtelijke invulling, het programma, mobiliteit en duurzaamheid.

Een belangrijke eis bij de ontwikkeling is dat het unieke cultuurhistorische karakter en het 'Zwitsal milieu' gerespecteerd en waar mogelijk versterkt wordt. Een groot deel van de gebouwen heeft aanmerkelijke cultuurhistorische waarde. Een aantal panden zijn reeds gemeentelijk monument en een aantal andere panden komt in aanmerking voor die bescherming.

Ook voor de overige gebouwen, structuren en elementen met cultuurhistorische waarde is behoud en ontwikkeling gewenst.



Maar het is vooral het historische karakter (zie hierover extra informatie in de dataroom) en de samenhang van het geheel die uitgangspunt zal moeten zijn in de ontwikkeling.

- Monumenten: Portiersloge, Kantoorgebouw, Ketelhuis, Schoorsteen, Hekwerken, toegangspoorten/tuinaanleg met Vijver en tuinmuur.
- Gebouwen met een hoge (cultuur-) historische waarde: 'de Kathedraal', Extractiehal en Bolkaflootsen.

In het Raadsvoorstel en Raadsbesluit (d.d. 7 oktober 2021) heeft de gemeenteraad gemotiveerd waarom voor een partnerselectie is gekozen en geeft ze nog een aantal kaders mee. Deze stukken zijn aan deze procesbrief toegevoegd.

Er zijn daarnaast verschillende (beleids)documenten waarin ambities en kaders voor het plangebied zijn opgenomen. Specifiek benoemen wij daarbij het Ontwikkelperspectief (2021). Daarin is veel informatie opgenomen over de Zwitsal-locatie. Dit dient als inspiratie voor de verdere ontwikkeling. Het heeft aan de basis gelegen van het Raadsbesluit van 7 oktober. Dit document is terug te vinden in de dataroom.

Tot slot dient de toekomstige ontwikkeling te passen binnen de Omgevingsvisie die nu ter inzage ligt.

## Planologische procedure

Op dit moment kent de locatie de bestemming Gemengd 1. Om de locatie te ontwikkelen en invulling te geven aan de eisen en wensen zoals de gemeente Apeldoorn schetst in het Programma van Eisen en Wensen dient een bestemmingsplan- of omgevingsplanprocedure doorlopen te worden. Na definitieve gunning werken wij samen met de geselecteerde partner de ingediende visie uit tot een plan. Op basis van dit plan zullen wij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan op ons nemen<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>Vanaf 01-07-2022 treedt mogelijk de nieuwe omgevingswet in werking.







# Partnerselectie

## Waarom een partnerselectie?

Gezien de omvang, complexiteit, doorlooptijd en het belang van deze opgave zijn wij op zoek naar een gecommitteerde partner die met ons een plan wil uitwerken. Wij zullen een samenwerkingspartner selecteren die ervaring, kwaliteit en visie toont. Wij doen dus geen traditionele selectie op basis van een uitgewerkt plan en een prijs.

## Partnerselectie op hoofdlijnen

Wij vragen van u een visie op de samenwerking en een visie op de ontwikkelopgave die tijdens de selectieprocedure, na de eerste fase en na de dialoogrondes verder kan worden uitgewerkt. Samen met u werken wij, na gunning, de ingediende visie uit tot een plan en kunnen wij de visie en het plan aanscherpen en optimaliseren waardoor de mogelijkheid ontstaat om aan beide kanten meerwaarde te creëren. Als het plan is vastgesteld wordt de marktconforme grondprijs bepaald. Wij zullen onder marktconforme condities de ontwikkellocatie verkopen aan de geselecteerde partner. Daarbij is het uitgangspunt dat wij de locatie en de voorwaarden laten taxeren door een onafhankelijke derde partij en dat wij niet verkopen onder deze taxatiewaarde. Wij gaan daarbij uit van een minimale grondprijs van € 0,- voor de ontwikkellocatie. Een (schets)ontwerp en/of een financiële bieding zijn géén onderdeel van deze selectieprocedure.

Met de geselecteerde partner wordt na een korte contractfase een samenwerkingsovereenkomst afgesloten die uiteindelijk leidt tot de koop.



## Verwachting van een partner

Wij zijn op zoek naar een slagvaardige partner die is gericht op samenwerking met ons als gemeente, maar ook met andere partijen die betrokken zijn bij de Zwitsal-locatie. Wij vinden het belangrijk dat deze partner open en creatief is en veel expertise in huis heeft (of aan zich weet te binden). Daarnaast vinden wij organisatie- en ontwikkelkracht een belangrijke competentie. Een partij die 'de vraag achter de vraag stelt' en denkt in kansen in plaats van beperkingen. Wij vinden het nodig om oprechte interesse in elkaars belangen te hebben en partij-overstijgend te kunnen denken. Ook, of misschien wel juist, als het lastig wordt. Wij zoeken een partij die beschikt over deze kwaliteiten en deze uitdagende opgave tot een succes weet te maken door de juiste mensen en partijen op het juiste moment en op de juiste plek bij elkaar te brengen.

We vragen u een consortium samen te stellen met partijen die passen bij deze opgave. Een consortium met gevoel voor Apeldoorn is daarbij een must. Het team dient minimaal te bestaan uit een (concept)ontwikkelaar en een

stedenbouwkundig bureau. Welk type partijen daarnaast benodigd zijn om de visie- en planvorming tot een succes te maken laten wij aan u, maar de gemeente Apeldoorn zoekt in ieder geval naar een team dat ervaring heeft met het ontwerpen, ontwikkelen en coördineren van complexe binnenstedelijke opgaven. In het bijzonder wordt ervaring gevraagd met het ontwikkelen van cultuurhistorisch vastgoed, omgevingscommunicatie en het tijdelijk exploiteren van vastgoed.

Het gedachtegoed van deze uitvraag en de manier van werken moet van begin tot het eind geborgd zijn. Daarom zoeken we naar een team dat langjarig en van het begin tot einde betrokken is. Het team dient bestendig te zijn; behoudens in geval van overmacht zijn de teamleden niet vervangbaar.

## De rol van de gemeente

Tijdens de planontwikkelingsfase wordt in samenwerking met ons een ontwerp opgesteld. Tijdens deze samenwerking zal de gemeente op onderdelen een actieve of meer faciliterende rol op zich nemen. Wij stellen voldoende uren

beschikbaar om onze kennis en kunde in te brengen om samen de integrale (her)ontwikkeling van de Zwitsal-locatie tot een succes te maken. U kunt daarbij denken aan kennis en kunde op het gebied van onder andere stedenbouw, cultuurhistorie, politieke besluitvorming, specifieke omgevingskennis en subsidies. Daarnaast nemen wij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan op ons.

Het ontwerp van de openbare ruimte maakt onderdeel uit van de integrale ontwerp-opgave en wordt daarom tijdens de planontwikkelingsfase in samenwerking met de gemeente vormgegeven. In principe gaat de voorkeur uit naar aanleg van de openbare ruimte door de marktpartij, mits dit past binnen de aanbestedingswetgeving. Na aanleg wordt de openbare ruimte voor € 1,- terug geleverd aan de gemeente Apeldoorn. Daarmee staan wij aan de lat voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Een andere optie is dat de gemeente de grond onder de openbare ruimte in eigendom houdt.

## Wanneer is de partnerselectie succesvol?

Deze selectieprocedure is voor ons succesvol wanneer wij als verkoper van het Zwitsal-terrein een slagvaardige partner selecteren die:

- o in staat is om een visie te vormen op de locatie;
- o het gebied passend binnen het Programma van Wensen en Eisen van de gemeente Apeldoorn gaat ontwikkelen;
- o een samenwerkingspartner is met ontwikkel- en organisatiekracht voor de gemeente Apeldoorn en andere partijen zoals de huidige ondernemers in het gebied;
- o op een open, eerlijke en transparante wijze samenwerkt en afspraken en beloften nakomt. De partner gedraagt zich respectvol en draagt bij aan een goede communicatie en werkverhouding met de gemeente Apeldoorn;
- o in staat is om verbinding tot stand te brengen en gericht is op samenwerking binnen en buiten het eigen team (project- en partij-overstijgend denken);
- o denkt in kansen in plaats van beperkingen en altijd op zoek is naar mogelijkheden waarbij competenties als oplossingsgericht, creatief, resultaatgericht, flexibel en ambitieus niet ontbreken;
- o aantoonbare ervaring heeft met het ontwerpen, ontwikkelen en coördineren van complexe binnenstedelijke vastgoedprojecten met een mix van wonen, werken maken en beleven en met het ontwikkelen van cultuurhistorisch vastgoed.





# De procedure

De selectieprocedure is een openbare procedure. De selectieprocedure kent een aantal fasen die wij onderstaand op hoofdlijnen beschrijven. Als vertrekpunt nodigen wij alle partijen uit die bij de gemeente hun interesse kenbaar hebben gemaakt in de koop van de Zwitsal-locatie, daarnaast wordt de selectieprocedure openbaar gepubliceerd.

Vervolgens is de procedure gericht om met beperkte inspanning van de marktpartijen te komen tot een selectie van drie potentiële gegadigden. Uit deze drie potentiële gegadigden selecteert de gemeente vervolgens wederom in een efficiënt en transparant proces de daadwerkelijke partner.

## Fase 0: Aanmelding en ondertekening deelnamevoorwaarden

(aanmelden kan tot uiterlijk vrijdag 17 december om 12.00 uur 's middags)

Tijdens Fase 0 krijgen geïnteresseerden marktpartijen de mogelijkheid hun interesse formeel kenbaar te maken door zich aan te melden voor de selectieprocedure. Als bijlage bij deze procesbrief treft u de deelnamevoorwaarden voor de procedure aan. U kunt zich aanmelden als gegadigde door uiterlijk op vrijdag 17 december om 12.00 uur 's middags de rechtsgeldig ondertekende deelnamevoorwaarden te retourneren via [zwitsal@fakton.com](mailto:zwitsal@fakton.com). Wanneer uw aanmelding juist en volledig is, wordt u als gegadigde tot Fase 1 toegelaten. U krijgt dan ook toegang tot de dataroom waarin alle relevante informatie over deze ontwikkellocatie is opgenomen. Wij gebruiken een digitale dataroom tijdens deze procedure. Hoe eerder u zich aanmeldt, hoe langer u de tijd heeft de

inhoud van de dataroom tot u te nemen en uw voorstel voor te bereiden.

Daarnaast organiseren wij een rondleiding op de locatie. De rondleiding staat vooralsnog gepland op dinsdag 21 december 2021 (wijzigingen voorbehouden). Wanneer u aan de rondleiding wenst deel te nemen, dient u dit aan te geven bij uw aanmelding.

## Fase 1: Inschrijving en indiening

(indienen kan tot uiterlijk vrijdag 28 januari 2022 om 12:00 uur 's middags)

Het doel van Fase 1 is de selectie van drie gegadigden waarmee vervolgens in Fase 2 dialooggesprekken gevoerd worden. Wij benadrukken dat wij in Fase 1 géén dikke boekwerken van u verwachten. Wij vragen uw beknopte visie op de ontwikkeling, de samenwerking, de teamsamenstelling en het proces. Deze mag kort en kernachtig omschreven worden, in een document met een vrije opmaak, van maximaal 10 A4.

Daarnaast vragen wij u drie verschillende referenties (maximaal 2 A4 per referentie) aan te leveren waaruit blijkt dat u ervaring heeft met:

- het realiseren van een complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen met een diverse mix aan functies;
- het vervullen van een coördinerende rol in een complexe gebiedsontwikkelingen (ontwikkeling, realisatie, tijdelijke exploitatie en beheer<sup>2</sup>);
- het herontwikkelen van cultuurhistorisch vastgoed.

Dit betreffen referenties van lopende of opgeleverde projecten van de inschrijvende partijen in zijn rol en hoedanigheid als risicodragend ontwikkelaar. De referenties mogen niet ouder zijn dan 5 jaar gerekend vanaf de datum van indiening van de voorlopige inschrijving. Projecten die langer dan 5 jaar voor de datum van indiening van de voorlopige inschrijving zijn opgeleverd, worden niet in aanmerking genomen.

U kunt uw eerste inschrijving indienen tot uiterlijk vrijdag 28 januari om 12.00 uur 's middags via [zwitsal@fakton.com](mailto:zwitsal@fakton.com). Aangeleverde schriftelijke informatie wordt beoordeeld aan

de hand van de vijf onderstaande beoordelingscriteria, waarbij per beoordelingscriterium is aangegeven wat het relatieve gewicht hiervan is en hoeveel punten kunnen worden gescoord.

1. Visie op de ontwikkeling (gewicht: 30%) (minimaal 0 punten, maximaal 10 punten)
2. Visie op de samenwerking (gewicht: 30%) (minimaal 0 punten, maximaal 10 punten)
3. Samenstelling van het team en competenties (gewicht: 20%) (minimaal 0 punten, maximaal 10 punten)
4. Proces en Haalbaarheid (gewicht: 10%) (minimaal 0 punten, maximaal 10 punten)
5. Referenties (gewicht: 10%) (minimaal 0 punten, maximaal 10 punten)

In het hoofdstuk "Beoordelingscriteria" wordt een verdere toelichting gegeven van hoe de gemeente deze criteria heeft uitgewerkt. Het is daarbij een vereiste om op het criterium 'Referenties' minimaal een voldoende (6 punten) te scoren

Na de beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie op basis van de vijf beoordelingscriteria, worden de zes best scorende gegadigden in de gelegenheid gesteld om hun visie en projectteam in een korte presentatie mondeling aan de gemeente toe te lichten en vragen van de gemeente te beantwoorden. De presentatie dient te worden gegeven door de voorgestelde projectleider. De projectleider dient te worden vergezeld van een delegatie van de andere voorgestelde projectleden. De presentaties staan vooralsnog gepland op vrijdag 4 februari 2022 (wijzigingen voorbehouden). Indien van toepassing ontvangt u te zijner tijd een uitnodiging voor het geven van de presentatie.

Naar aanleiding van deze presentaties wordt de beoordelingscommissie in de gelegenheid gesteld om hun beoordeling aan te scherpen. De beoordeling van de presentatie kan daarbij niet leiden tot puntenaftrek.

<sup>2</sup>Wij willen benadrukken dat het ons gaat om een coördinerende rol in een complexe gebiedsontwikkeling, waarbij wij specifiek kijken naar het coördineren van de ontwikkeling, realisatie, tijdelijke exploitatie en beheer.



De selectie van de drie gegadigden die worden toegelaten tot Fase 2 vindt tenslotte plaats op basis van deze aangescherpte beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie en mondelinge presentatie.

Wij beoordelen de aangeleverde schriftelijke informatie en de presentaties met een beoordelingscommissie die bestaat uit 5 beoordelaars, bestaande uit de projectleider, de asset manager, een stedenbouwkundige, een cultuurhistoricus en een planeconoom. De beoordelingscommissie wint bij het beoordelen advies in van verschillende beleidsafdelingen (zoals wonen, verkeer, duurzaamheid en openbare ruimte) van de gemeente en bij een afvaardiging van de ondernemersvereniging.

Fakton vervult hierbij de voorzitters- en secretarisrol. De beoordelingscommissie komt in consensus tot een rangorde van de aangeleverde schriftelijke informatie en presentaties. In de week van 7 februari 2022 ontvang u van ons de terugkoppeling van de beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie en presentatie. Voor de drie gegadigden die doorgaan naar Fase 2 betreft dit tevens een uitnodiging om deel te nemen aan de dialoogfase.

## Fase 2: Dialooggesprekken

Het doel van Fase 2 is om op basis van een verder uitgewerkte visie het gesprek aan te gaan en de mogelijkheden van samenwerking en ontwikkeling verder te verkennen. Hiervoor vinden per geselecteerde gegadigde twee (vertrouwelijke en individuele) dialooggesprekken plaats. Wij verwachten dat u op dat moment uw visie uit Fase 1 verder heeft uitgewerkt op basis van de ontvangen feedback uit de beoordeling in Fase 1. Om de gesprekken effectief te laten zijn, vragen wij u voorafgaand aan de gesprekken een vormvrij document in te dienen, met voor u belangrijke bespreekpunten en vragen. Op basis van uw toelichting gaan wij daarover met u in gesprek. In het dialooggesprek kan de gemeente ook onderwerpen aandragen, om de mogelijkheden van samenwerking en ontwikkeling verder te verkennen. Denkt u hierbij aan onderwerpen zoals uw visie op de cultuurhis-

torische gebouwen, de huidige ondernemers, evenementen, functiemenging, omliggende woningbouwlocaties, mobiliteit, duurzaamheid, de wijze van samenwerking, spelregels en de concept samenwerkingsovereenkomst.

## Fase 3: Indiening definitieve inschrijving

*(indienen kan tot uiterlijk vrijdag 22 april 2022 om 12:00 uur 's middags)*

Het beoogd resultaat van Fase 3 is het vaststellen van de rangorde van de ingediende voorstellen door de beoordelingscommissie en de (voorlopige) gunning door de gemeente. Na afloop van de dialoogronde dienen de geselecteerde gegadigden hun voorstel (definitieve inschrijving) in. De ingediende voorstellen tijdens Fase 1 vormen daarvoor het uitgangspunt. De nadruk ligt in Fase 2 en 3 op het verder uitwerken en bevestigen daarvan.

Wij benadrukken nogmaals dat het in deze procedure gaat om een partnerselectie. Dit betekent dat de uitwerking van een plan met grondbieding géén onderdeel van dit traject is. Wij vragen de drie deelnemers aan Fase 3 een uitgediepte visie in te leveren, waarin wordt ingegaan op hun visie op de ontwikkeling, de samenwerking en het projectteam. Hoe u het document indeelt, staat u geheel vrij.

U kunt uw definitieve inschrijving indienen tot uiterlijk vrijdag 22 april 2022 om 12.00 uur 's middags via [zwitsal@fakton.com](mailto:zwitsal@fakton.com). Na de indiening van uw voorstel, wordt u in de gelegenheid gesteld om uw visie en projectteam in een korte presentatie mondeling aan de gemeente toe te lichten en vragen van de gemeente dienaangaande te beantwoorden. De presentaties staan vooralsnog gepland op dinsdag 26 april 2022 (wijzigingen voorbehouden). U wordt verzocht om de leden van het projectteam deze datum te laten reserveren. De partijen die worden uitgenodigd voor Fase 3 ontvangen te zijner tijd een uitnodiging voor het geven van de presentatie.

De selectie van de winnende deelnemer vindt plaats op basis van een beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie en de gegeven presentatie. Voor de beoordeling in deze fase gelden dezelfde beoordelingscriteria als in Fase 1 (exclusief het beoordelingscriterium 'referenties') en geldt dezelfde wijze van operationalisering van deze drie beoor-

delingscriteria en het aantal punten dat daarop kan worden gescoord als aangegeven in Fase 1. De vier beoordelingscriteria en hun relatieve gewicht zijn onderstaand aangegeven:

1. Visie op de ontwikkeling (gewicht: 30%) (minimaal 0 punten, maximaal 10 punten)
2. Visie op de samenwerking (gewicht: 30%) (minimaal 0 punten, maximaal 10 punten)
3. Samenstelling van het team en competenties (gewicht: 20%) (minimaal 0 punten, maximaal 10 punten)
4. Proces en Haalbaarheid (gewicht: 20%) (minimaal 0 punten, maximaal 10 punten)

De beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie én de presentatie vindt in Fase 3 mede plaats op basis van het advies dat de gemeente inwint bij een afvaardiging van de ondernemersvereniging, omdat de gemeente veel waarde hecht aan dit advies. De ondernemers hebben echter geen stemrecht. Daarnaast geven de verschillende beleidsafdelingen (zoals wonen, verkeer, duurzaamheid en openbare ruimte) advies aan de beoordelaars. Een afvaardiging van de verschillende beleidsafdelingen en de voorzitter van de ondernemersvereniging worden eveneens uitgenodigd om zitting te nemen bij de presentatie.

Na de beoordeling en het vaststellen van de rangorde van de definitieve inschrijvingen, legt de beoordelingscommissie haar advies tot voorlopige gunning aan één partner ter besluitvorming voor aan het college van B&W. Wij maken in de week van 16 mei 2022 de voorlopige gunning bekend aan de partijen die hun definitieve inschrijving hebben ingediend in Fase 3. Let wel, in maart 2022 zijn er gemeenteraadsverkiezingen, dit kan mogelijk effect hebben op de doorlooptijd van de besluitvorming en daarmee ook de bekendmaking van de voorlopige gunning.



## Fase 4: Contractbespreking

In Fase 4 wordt de 'winnende' partner uitgenodigd om aan tafel te schuiven tijdens een korte contractfase met als doel het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst. De samenwerkingsovereenkomst is als concept reeds bekendgemaakt tijdens Fase 2. Daarnaast maakt de definitieve inschrijving van de partner in Fase 3 onderdeel uit van de overeenkomst. Het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst is tevens de afsluiting van deze fase en valt samen met de definitieve gunning. Indien er binnen 6 maanden na voorlopige gunning geen overeenstemming wordt bereikt over de samenwerkingsovereenkomst, heeft de gemeente het recht om de onderhandelingen met de desbetreffende 'winnende' partner eenzijdig af te breken, zonder daardoor schadeplichtig te worden, en onderhandelingen met de opvolgende deelnemer te starten.

## Fase 5: Vervolgprocedure en gunning

Na definitieve gunning door het college van B&W, heeft de gemeente een partner geselecteerd voor de planontwikkeling, koop en de realisatie van de Zwitsal-locatie. De gemeente en de geselecteerde partner gaan samen om tafel om nadere afspraken te maken en gezamenlijk een ontwerp op te stellen, aan de hand van het ingediende voorstel van de partner. Afspraken over de planning van deze (plan)uitwerkingsfase worden vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.





# Beoordelingscriteria

De beoordeling van uw inschrijving gebeurt in zowel Fase 1 als Fase 3 aan de hand van vier dezelfde beoordelingscriteria. In het voorgaande hoofdstuk "Procedure" is per Fase en per beoordelingscriterium aangegeven wat het relatieve gewicht hiervan is en hoeveel punten kunnen worden gescoord. Onderstaand wordt toegelicht hoe de gemeente de verschillende beoordelingscriteria heeft uitgewerkt en hoe uw voorstel hoger scoort:

## 1. Visie op de ontwikkeling.

Uw voorstel scoort hoger naarmate:

a. Uw visie op de ontwikkellocatie beter past binnen het Programma van Wensen en Eisen opgesteld door de gemeente Apeldoorn. Wij verwachten dat u daarbij in ieder geval de volgende elementen opneemt:

- een beschrijving van de wijze waarop u de verdere ruimtelijke uitwerking van de Zwitsal-locatie voor zich ziet, met daarin speciale aandacht voor het behoud van het unieke cultuurhistorische karakter en de inrichting van de openbare ruimte.
- een beschrijving op de wijze waarop de Zwitsal-locatie in de toekomst succesvol gaat functioneren (Welke mix van functies en gebruikers ziet u voor zich en waarom? Hoe stimuleert u interactie tussen de verschillende functies en gebruikers? Hoe zorgt u ervoor dat de 'Zwitsal community' behouden blijft?).

- Een visie op verduurzaming, experiment en innovatie op de Zwitsal-locatie.

b. U kunt aantonen hoe u een optimaal levendig gebied gaat realiseren dat langjarig goed kan functioneren, tijdens en na afronding van het ontwikkeltraject.

## 2. Visie op samenwerking.

Uw voorstel scoort hoger naarmate:

a. U helder beschrijft hoe u de samenwerking met de gemeente en andere partijen zoals de huidige ondernemers voor u ziet met daarin een beschrijving van uw rol en verantwoordelijkheid in

deze samenwerking;

b. U helder beschrijft hoe u zich voor langere tijd committeert aan de ontwikkelopgave met een duidelijk procesvoorstel voor de samenwerking en organisatie.

## 3. Samenstelling van het team en competenties.

Uw voorstel scoort hoger naarmate:

a. U een team voorstelt waarbij continuïteit hoog in het vaandel staat en de competenties en ervaring van de teamleden goed passen bij deze opgave;

b. U ons vertrouwen geeft dat een samenwerking tussen de gemeente en u als partner uitmondt in een inspirerend (ontwikkel)proces met een uniek, historisch waardevol en levendig stukje Apeldoorn als resultaat.

## 4. Visie op proces en haalbaarheid.

Uw voorstel scoort hoger naarmate:

a. U helder beschrijft welke planning en fasering u voor de gehele ontwikkeling haalbaar acht, met daarbij voldoende aandacht voor een juiste mix van functies.

b. Uw visie ons vertrouwen geeft in de haalbaarheid (financiën, realiteit en robuustheid).

Naast de vier bovenstaande beoordelingscriteria geldt in Fase 1 daarnaast een aanvullend vijfde criterium:

## 5. Referenties

Uw voorstel scoort hoger naarmate:

a. Uw referenties aantonen dat u in staat bent om een complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkeling, met een diverse mix aan functies, tot een succes te maken;

b. Uw referenties aantonen dat u in staat bent om een coördinerende rol in de integrale opgave (ontwikkeling, realisatie en tijdelijke exploitatie en beheer) voor de Zwitsal-locatie op zich te nemen;

c. Uw referenties succesvolle ervaring met het herontwikkelen van cultuurhistorisch vastgoed laten zien.



# De planning

De planning van het partnerselectieproces tot aan definitieve gunning ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

|                                                     |                                    |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|
| Aanmelding procedure                                | Week 50: 17 december 2021          |
| Rondleiding                                         | Week 51: 21 december 2021          |
| Indienen eerste inschrijving                        | Week 4: 28 januari 2022            |
| Presentatie eerste inschrijving                     | Week 5: 4 februari 2022            |
| Terugkoppeling beoordeling eerste inschrijving      | Week 6: 7 februari 2022            |
| Dialogogesprek 1                                    | Week 10: 7 maart t/m 11 maart 2022 |
| Dialogogesprek 2                                    | Week 13: 28 maart t/m 1 april 2022 |
| Indienen definitieve inschrijving                   | Week 16: 22 april 2022             |
| Presentatie definitieve inschrijving                | week 17: 26 april 2022             |
| Terugkoppeling beoordeling definitieve inschrijving | Week 17: 28 april 2022             |
| Voorlopige gunning                                  | Week 20: 20 mei 2022               |
| Definitieve gunning                                 | N.t.b.                             |

Vanaf het moment dat de samenwerkingspartner geselecteerd is gaan wij ervan uit dat deze proactief de ontwikkeling van de Zwitsal-locatie op zich neemt en in samenspraak met de gemeente Apeldoorn zorgt voor een voortvarende gebiedsontwikkeling.



## Uitnodiging

Bent u de aangewezen partner voor gemeente Apeldoorn om samen deze opgave tot een succes te maken? Meld u dan voor vrijdag 17 december 2021 om 12.00 uur 's middags aan voor deze opgave. Voor vragen kunt u contact opnemen met Fakton via [zwitsal@fakton.com](mailto:zwitsal@fakton.com).

Fakton fungeert tijdens het gehele partnerselectieproces als het centrale loket voor alle vragen over de Zwitsal-locatie in Apeldoorn. De contactpersoon vanuit Fakton is Madelon Lageveen (06-15177932).

Namens de gemeente Apeldoorn,

Madelon Lageveen en Mira Brethouwer  
Fakton Consultancy