

Informatienota voor de raad

Datum 17 augustus 2020

Onderwerp	Ambities voor ontwikkeling Hanzebadlocatie
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder E. Anker

Informant R.P.H. IJsselsteijn
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon 038 498 2699
Email R.IJsselsteijn@zwolle.nl
Bijlagen Informatiefolder (versie mei 2020)
Ambitiedocument (versie mei 2020)
Overzicht reacties (versie 30 juni 2020)

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

Het besluit van het college om de ambities voor de ontwikkeling van de Hanzebadlocatie vast te stellen en de aanbesteding te beginnen.

Datum

17 augustus 2020

[Toelichting op het voorstel](#)**Inleiding**

Zwolle bouwt volop aan de toekomst van de Spoorzone. De Spoorzone is een unieke plek in de stad en heeft een bijzondere ligging tussen de historische binnenstad en de prachtige IJssel. De gemeente Zwolle en een groot aantal partners willen deze stadswijk aantrekkelijker, levendiger, duurzamer en groener maken. De manier waarop we het gebied willen aanpakken, is onlangs beschreven in het Ontwikkelkader Spoorzone. Het Ontwikkelkader Spoorzone is op 25 juni 2020 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Een van de eerste projecten uit het Ontwikkelkader Spoorzone is de ontwikkeling van de Hanzebadlocatie. In samenwerking met omwonenden, belanghebbenden en potentiële bewoners zijn in de afgelopen jaren de kaders voor de ontwikkeling opgesteld. Op basis van de uitgangspunten is er ruimte voor circa 200 woningen, waarvan 50 sociale huurwoningen, en maximaal 5.000 m² overig programma.

Binnenkort kan de aanbesteding voor de Hanzebadlocatie beginnen. De opdracht aan de te selecteren ontwikkelaar is niet alleen de realisatie van gebouwen met woon- en overig programma, maar ook de aanleg van een aantrekkelijke openbare ruimte en de ontsluiting van de monumentale spoorbrug. Bij de uitvraag wordt, binnen een aantal kaders, zoveel mogelijk ruimte gegeven aan de creativiteit van de ontwikkelaars.

Daarbij hebben we hoge ambities op een viertal thema's: Programma, Kwaliteit, Duurzaamheid en omgevingskwaliteit en Samenwerking. De gewenste ontwikkeling en de ambities zijn beschreven in twee bijlages: een informatiefolder en een tabel met een overzicht van de ambities.

Deze bijlagen zijn ook toegezonden aan omwonenden en andere belanghebbenden in het gebied die in het verleden hebben aangegeven op de hoogte te willen blijven van de ontwikkelingen. Dat zijn bijvoorbeeld potentieel toekomstige bewoners van de locatie, andere bewoners in Hanzeland, bewoners Assendorp, bedrijven en eigenaren in Hanze Oost, gebiedscoalities in Hanzeland, ProRail, NS en diverse belangenorganisaties. De opbrengst van de besprekingen met de belanghebbenden is samengevat in een bijlage waarin de opbrengst van het participatietraject is beschreven.

Het college heeft in 2014 besloten de Hanzebadlocatie te ontwikkelen als woningbouwlocatie in een mix van sociale huur en duurdere huur en/of koop. De verkenning die toen is uitgevoerd in samenwerking met een corporatie en een externe partner heeft niet tot resultaat geleid. In 2017 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van de locatie. In de tweede Berap 2018 heeft de raad een aanvullend krediet beschikbaar gesteld.

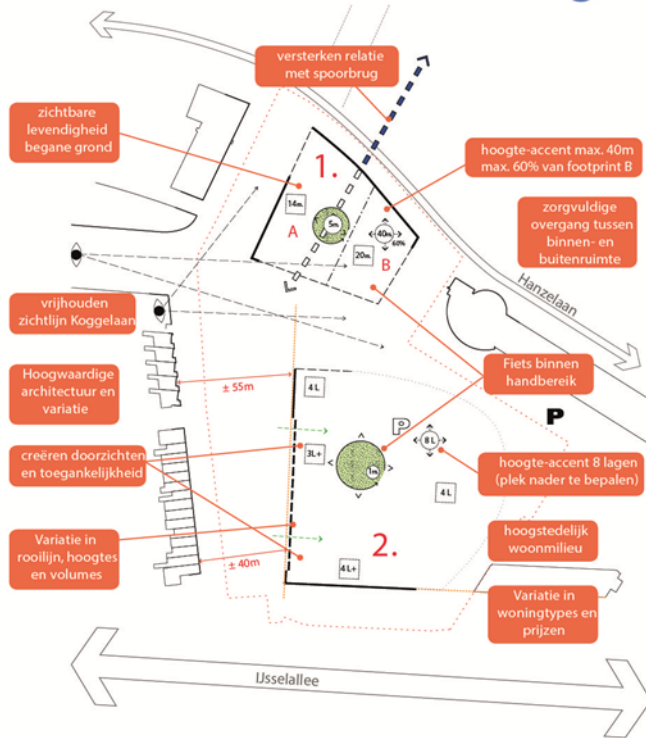
Het college heeft nu de ambities voor de ontwikkeling van de Hanzebadlocatie vastgesteld en ingestemd met de start van de aanbesteding. In deze informatienota informeren wij u over de ambities voor de ontwikkeling en de hoofdlijnen van de aanbesteding.

Kernboodschap

De Hanzebadlocatie wordt een nieuw stedelijk gebied, waar het goed en betaalbaar wonen is. Er zijn mooie gebouwen en een aantrekkelijke buitenruimte voor verblijven en ontmoeten. De ontwikkeling is duurzaam en toekomstbestendig. Met de nieuwbouw ontstaat een ruimtelijk samenhangend geheel met het bestaande en er is aandacht voor de verschillende belangen, oog voor kwaliteit en goede balans tussen ambities en haalbaarheid

Datum 17 augustus 2020

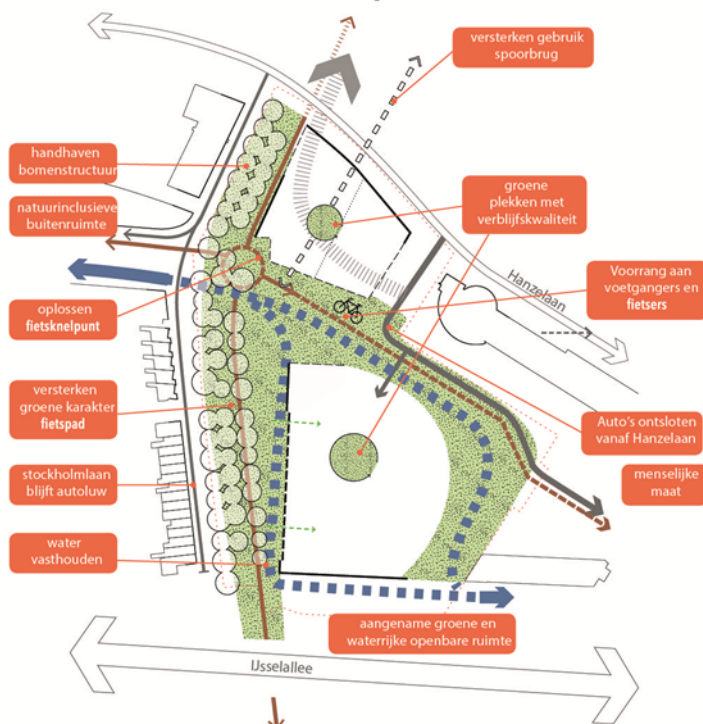
Essentiekaart - bebouwing



Legenda

- 1. Spoorbrugblok
- 2. Koggeparkblok
- minimale afstand
- maximale rooilijn
- - - maximale rooilijn (verspringend)
- - - bebouwingsvlak
- - - hoogtescheidingslijn
- te ontwikkelen gebied
- 40m maximum bouwhoogte hoogte-accents (m)
- 4L maximum bouwhoogte in lagen (plat)
- 3L+ maximum bouwhoogte in lagen (plat of met kap erbovenop)
- > entreezijde vanaf groene verblijfsplek
- groene verblijfsplek
- belangrijke zichtlijn
- P collectief parkeren
- ← minimale afstand tot bestaande bebouwing
- plangrens
- toegang tot groen verblijfsplek (plaats nader te bepalen)

Essentiekaart - openbare ruimte



Legenda

- ontsluiting parkeren ontwikkeling en parkeerterrein RVB via Hanzelaan
- bustunnel overbouwen
- fietsroute (bestaand)
- fietsroute (nieuw, plek indicatief)
- monumentale spoorbrug
- Koggepark
- indicatieve loop nieuwe watergang
- bestaande watergang
- bestaande bomenstructuur handhaven
- plangrens
- toegang tot groene verblijfsplek (plaats nader te bepalen)

Datum 17 augustus 2020

Toelichting

1.1 De ambities passen binnen het Ontwikkelkader Spoorzone.

In het Ontwikkelkader Spoorzone is een aantal ambities geformuleerd. Belangrijke ambities zijn:

- het realiseren van een nieuw economisch ecosysteem,
- de bouw van 3.000 tot 4.000 nieuwe woningen in een gevarieerde samenstelling, waarmee het substantieel bijdraagt aan de Zwolse woningbouwopgave
- duurzame mobiliteit met prioriteit voor langzaam verkeer, met toepassing van het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, Mobility as a service, Privé autogebruik),
- duurzaamheid door klimaatadaptatie, energiezuinige gebouwen en circulariteit in aanleg en gebruik,
- gebiedsontwikkeling door samenwerking in gebiedscoalities.

De ambities uit het Ontwikkelkader zijn nader uitgewerkt voor de Hanzebadlocatie. Een aantal voorbeelden wordt hieronder beschreven. In het deelgebied Hanze Oost komen nu vooral kantoren voor. Om de gewenste stedelijke mix te krijgen, worden op de Hanzebadlocatie vooral woningen toegevoegd. In het gebied wordt de 30/40/30-regel toegepast (goedkoop/middelduur/duur). 50 woningen daarvan zijn sociale huurwoningen. De bouw van meer betaalbare goedkope en middeldure woningen (tot maximaal E 260.000 of E 850 huur) wordt gestimuleerd. Overig programma (toegestaan tot maximaal 5.000 m²) heeft een open en uitnodigend karakter en draagt bij aan de levendigheid van het gebied. Omdat er nog geen centrale parkeervoorziening beschikbaar is, wordt toegestaan dat het parkeren voor de locatie in de nieuwbouw opgelost. Wel moet deze voorziening, op het moment dat deze niet volledig wordt gebruikt, beschikbaar worden gesteld voor andere gebruikers. Creatieve oplossingen om de parkeerdruk te verlagen en deelgebruik te stimuleren, worden extra gewaardeerd. Met de partners in het gebied worden op korte termijn gesprekken gevoerd om de mogelijkheid voor het realiseren van een gezamenlijke parkeervoorziening te verkennen. De ontwikkelaar wordt uitgedaagd in de realisatie van deze gezamenlijke voorziening deel te nemen. Een gezamenlijke oplossing, mits op tijd haalbaar, heeft de voorkeur boven een individuele oplossing. Voor de warmtevoorziening wordt een toekomstbestendige oplossing geëist. Samenwerking bij de warmtevoorziening met andere partijen wordt extra gewaardeerd. Bij de aanbidding wordt een plan gevraagd waaruit blijkt hoe wordt samengewerkt met andere partijen en hoe omwonenden worden betrokken en overlast tijdens de bouwwerkzaamheden wordt beperkt. Ook het betrekken van toekomstige bewoners wordt extra beloond. De ambities op het gebied van klimaat en circulariteit zijn hoog. Naast aantrekkelijke gebouwen en openbare ruimte verwachten we dat de ontwikkelaar extra investeert in circulariteit en een natuurvriendelijke inrichting. Om een robuust watersysteem te komen, is voorgeschreven dat het water van de Koggelaan wordt doorgetrokken naar de IJsselallee. En de monumentale spoorbrug wordt beter ontsloten en betrokken bij het gebied.

1.2 Er wordt hoog ingezet op kwaliteit en duurzaamheid.



De kaders voor de ontwikkeling bestaan voor een zo beperkt mogelijk deel uit eisen waaraan moet worden voldaan. Dat zijn met name wetten en regels en bestaand gemeentelijk beleid en afspraken die in het voortraject zijn gemaakt met omwonenden en belanghebbenden.

Daarnaast zijn ambities beschreven in de vorm van wensen, die op thema zijn gegroepeerd. In de grafiek is aangegeven hoeveel punten de beoordelingscommissie per thema maximaal kan toekennen. Het maximale

aantal punten geeft het relatieve belang aan. De aanbidding die aan alle eisen voldoet en de meeste punten behaalt, wint de aanbesteding.

Datum

17 augustus 2020

Prijs is als beoordelingscriterium bewust laag gescoord. Wel is het uitgangspunt dat de boekwaarde en de kosten voor de voorbereiding en vervolgtraject minimaal worden terugverdiend. Dit betekent dat kwaliteit en duurzaamheid zwaar meetellen. De kans op een kwalitatief goed plan met een interessant programma wordt daardoor gemaximaliseerd.

1.3 Voor de ambities is draagvlak bij de overige belanghebbenden, zoals de omwonenden.

In het voortraject is uitgebreid gesproken met omwonenden en andere belanghebbenden. Dat zijn bijvoorbeeld de bewoners van de Stockholmstraat, potentieel toekomstige bewoners van de locatie, andere bewoners in Hanzeland, bewoners Assendorp, bedrijven en eigenaren in Hanze Oost, gebiedscoalities in Hanzeland, ProRail, NS en diverse belangenorganisaties. Ook de nu voorliggende stukken zijn uitgebreid gedeeld en besproken met diegenen die eerder hebben aangegeven daaraan behoefte te hebben. De opbrengst van de besprekingen met de belanghebbenden is samengevat in een bijlage waarin de opbrengst van het participatietraject is beschreven. Uit de raadpleging van belanghebbenden blijkt dat deze zich herkennen in de geformuleerde ambities.

1.4 De woningen passen in de voorgenomen aanvraag voor de Woonimpulssubsidie.

Het college heeft in juni 2020 besloten voor de Spoorzone een subsidie aan te vragen in het kader van de Woonimpuls. Om te kunnen voldoen aan de eisen van deze subsidie moeten in 2023 1.000 woningen in aanbouw zijn genomen. De 200 woningen die op de Hanzebadlocatie gepland staan leveren daaraan een belangrijke bijdrage.

1.5 Met de corporaties worden voor aanvang van de aanbesteding afspraken gemaakt over de bouw van de sociale huurwoningen.

In het verleden was de Hanzebadlocatie een kanslocatie bij de Versnellingsactie sociale woningbouw voor de realisatie van 40 sociale huurwoningen. De locatie behoorde niet tot de locaties waarvoor formele afspraken zijn gemaakt. In dit project Hanzebad zoals het nu wordt aanbesteed is ruimte voor 50 sociale huurwoningen, te exploiteren door de corporaties Openbaar belang en SWZ. Deze woningen worden gerealiseerd door de ontwikkelaar op basis van een door de corporaties opgesteld programma van eisen. Met de corporaties worden nog nadere afspraken gemaakt over de prijs van de woningen en de wijze waarop deze worden afgerekend.

1.6 Het project heeft ruimtelijke en inhoudelijke raakvlakken met projecten in de omgeving

Er wordt gewerkt aan plannen om de infrastructuur voor langzaam verkeer in de directe omgeving te verbeteren. Hier heeft de nieuwe Hanzebadlocatie direct profijt van. Er zijn subsidies beschikbaar voor het verbeteren van de veiligheid van de Van Karnebeektunnel en om een fietsstraat aan te leggen in de Koggelaan. Ook het druk bereden fietspad tussen de Schellertunnel en de Van Karnebeektunnel kan worden verbeterd. De bewoners van de Stockholmstraat pleiten voor het verwijderen van de fietsaansluiting aldaar. In het Ontwikkelkader Spoorzone is het Koggepark als groene drager voor het gebied genoemd. Bij de uitwerking van deze plannen wordt samengewerkt en de synergie gezocht. Ook wordt overlegd hoe de beschikbare middelen hier optimaal kunnen worden ingezet.

2.1 Gekozen is voor een Europese niet-openbare aanbesteding met dialoog

Gelet op de omvang van de opdracht is het nodig de ontwikkeling Europees aan te besteden. Er is een verkenning gedaan naar verschillende aanbestedingsmethoden. De concurrentiegericht dialoog is daarbij als de meest geschikte naar voren gekomen. Deze methode maakt het mogelijk in dialoogvorm met de concurrerende partijen een aantal opties te verkennen. Ook biedt deze methode

Datum

17 augustus 2020

de mogelijkheid aan de inschrijvers om nadere afspraken met andere partijen, zoals de omliggende bedrijven en de woningbouwcorporaties.

Omdat veel belangstelling wordt verwacht, wordt begonnen met een selectieronde. Geïnteresseerde partijen krijgen de gelegenheid hun belangstelling kenbaar te maken. Van deze partijen wordt alleen algemene informatie gevraagd. De selectie vindt plaats op geschiktheidskenmerken. Gekeken wordt naar referentieprojecten waaruit blijkt dat de partij ervaring heeft met complex projecten in stedelijke of stationsomgeving. En naar de bedrijfsvisie waaruit een visie op nieuwe stedelijkheid blijkt.

Na de selectieronde wordt met maximaal vijf partijen een dialoog gestart. In de dialoogronde kunnen zaken nader worden onderzocht en uitgewerkt. Ook kunnen aanbieders deze periode gebruiken om afspraken te maken met omliggende bedrijven. De geselecteerde partijen wordt gevraagd een aanbieding te doen. Aanbiedingen worden door de gemeente getoetst aan vooraf gestelde eisen. Aanbiedingen die voldoen aan alle gestelde eisen worden vervolgens beoordeeld en gewaardeerd door een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie adviseert het college. De partij met de aanbieding die voldoet aan alle eisen en de meeste punten behaalt, wint de aanbesteding. De winnaar van de aanbesteding kan de grond van de gemeente kopen en de locatie ontwikkelen.

2.2 Door de gekozen aanbestedingsmethode en de verdeling in eisen en wensen is de kans op een succesvolle aanbesteding en een mooi plan het grootst.

In de gekozen aanbestedingsmethode is veel ruimte gelaten voor de creativiteit van de markt. Door het vastleggen van een basisniveau als eis wordt in ieder geval een minimumniveau gehaald. De ambities worden vastgelegd als wens: hoe meer daaraan wordt voldaan, hoe meer punten. Degene met de meeste punten wint. De ervaring met andere projecten heeft geleerd dat deze methode een grote kans biedt op een goede aanbesteding. Deze methode is ook toegepast bij de aanbesteding van het winkelcentrum Stadshagen. De ervaringen die daar zijn opgedaan worden hier meegenomen.

2.3 Gelijktijdig met de aanbesteding worden verkenningen opgestart om een gebiedscoalitie Hanze Oost te vormen

Het Ontwikkelkader Spoorzone verdeelt de Spoorzone in een aantal deelgebieden. Partijen in die deelgebieden werken samen aan de ontwikkeling van het gebied en vormen een gebiedscoalitie. De Hanzebadlocatie is gelegen in het deelgebied Hanze Oost. In dit gebied is nog geen gebiedscoalitie actief. Bij de consultatie van omliggende bedrijven en eigenaren is ook verkend waar mogelijkheden liggen tot samenwerking. Op dit moment worden vooral de samenwerking op parkeren, de warmtevoorziening en de inrichting van de openbare ruimte als interessant gezien. Na de zomervakantie worden de gesprekken voortgezet.

In de dialoogronde kunnen de ontwikkelaars die zijn geselecteerd zelf ook onderzoeken of samenwerking met de omliggende bedrijven tot synergie kan leiden.

Risico's

We weten nog niet welke gevolgen de Corona-crisis heeft voor de woningvraag of voor de bouwkosten. Door de wijze van aanbesteden kan de ontwikkelaar deze naar bevind van zaken invullen.

Voor de locatie is een stikstofberekening gemaakt. De uitkomst daarvan was dat een kleine overschrijding van de toegestane belasting in bouw- en gebruiksfase verwacht wordt. De inschatting is dat met relatief kleine maatregelen de belasting tot onder de norm kan worden teruggebracht. Hoe de nieuwe regels en beoordelingsmethode gaan uitpakken, is nog niet bekend.

Het bestaande parkeren op de locatie kan worden opgeheven. Op korte termijn wordt een nieuw P+R-terrein nabij de zuidelijke ingang van het station gerealiseerd. Het totale aantal parkeerplaatsen voor het gebied neemt daardoor zelfs iets toe.

Datum 17 augustus 2020

De planning voor de start van de bouw is voorlopig. Er zijn factoren die de doorlooptijd van de planvorming kunnen vertragen. Dat kunnen bijvoorbeeld zijn een latere start van de aanbesteding, een langere doorlooptijd door een extra dialoogronde, bezwaar tegen het bestemmingsplan, meer benodigde tijd voor planvorming of tegenvallende marktomstandigheden.

Financiën

Uitgangspunt voor de aanbesteding is dat minimaal de boekwaarde (€ 125.000) , de beschikbaar gestelde voorbereidingskredieten (€ 485.000) en nog extra in het vervolgtraject te maken kosten worden terugverdiend. Daarmee is de ontwikkeling ten minste budgetneutraal voor de gemeente. Op basis van huidige informatie verwachten wij een positief resultaat. De minimumopbrengst wordt op basis van opbrengst- en kostenramingen en makelaarsadvies berekend. Na de aanbesteding wordt uw raad geïnformeerd over het financiële resultaat en zullen wij een beslisnota voorleggen over het behaalde resultaat. Indien er sprake is van een positief resultaat dan is het advies om het resultaat te reserveren voor de faciliterende ontwikkelingen rondom de Hanzebadlocatie. Ingeval er onverhoopt sprake is van een negatief resultaat dan komen we met een dekkingsvoorstel of bijstelling van het plan om tot budgetneutraal resultaat te komen. Op dat moment wordt ook een aanvullend krediet voor de dekking van de gemeentelijke kosten in het vervolgtraject aangevraagd.

De faciliterende ontwikkelingen betreffen:

- Om het projectgebied goed te kunnen ontsluiten voor fietsverkeer en de veiligheid en doorstroming van het fietsverkeer te verbeteren, is een aanpassing van de kruising Koggelaan/ Van Karnebeek tunnel noodzakelijk. Voor het verbeteren van de veiligheid van de tunnel heeft de provincie een subsidie beschikbaar gesteld. Voor het inrichten van een autoluwe fietsverbinding op de Koggelaan hebben rijk/provincie een gecombineerde rijks/provinciale subsidie beschikbaar gesteld. Op dit moment wordt gewerkt aan plannen voor dit gebied. In het najaar zijn deze plannen gereed en kan ook een kostenraming gemaakt worden. Met die plannen willen we de subsidieverstrekker voorstellen ook de herinrichting van bovengenoemde kruising mee te nemen. Indien blijkt dat de beschikbare subsidies niet voldoende zijn, of een aanvullende gemeentelijke bijdrage nodig is, kan (een deel van) het resultaat van de Hanzebadlocatie worden ingezet.
- Op dit moment wordt onderzocht of een gebiedsfonds voor de Spoorzone kan worden opgericht. Als besloten wordt tot het instellen van zo'n fonds, wordt van projecten een vooraf vastgestelde afdracht per woning of m2-functie verwacht, en dus ook voor de Hanzebadlocatie.
- Ook wordt onderzocht of gemeentebreed een Fonds Bovenwijks kan worden opgericht. Ook bij een Fonds Bovenwijks zal een bijdrage per woning of m2-functie worden verwacht, gekoppeld aan bovenwijkse voorzieningen binnen de gehele gemeente

Communicatie

De ambities voor de ontwikkeling van de Hanzebadlocatie zijn tot stand gekomen in samenwerking met de omwonenden en andere belanghebbenden. De ambities, zoals nu voorliggen, zijn in mei en juni 2020 gedeeld met alle personen en partijen die in het verleden hebben aangegeven bij de ontwikkeling te worden betrokken. Dat zijn bijvoorbeeld omwonenden (zowel in Hanzeland als in Assendorp), geïnteresseerde toekomstige bewoners, omliggende bedrijven, belangenorganisaties en binnen de Spoorzone actieve gebiedscoalities. Als opbrengst van de consultatie zijn ondergeschikte wijzigingen en verbeteringen doorgevoerd. De opbrengst van de consultatie is samengevat in bijlage 3. Deze intensieve communicatie wordt in het vervolg voortgezet. Belangstellenden worden via de mail op de hoogte gehouden van de voortgang.

Datum 17 augustus 2020

In de aanbesteding wordt partijen gevraagd een plan in te dienen over de manier waarop de omgeving (omwonenden, partners in de gebiedscoalitie en beoogde bewoners en gebruikers) wordt betrokken bij de uitwerking van de plannen. De kwaliteit van dit omgevingsplan wordt meegewogen in de beoordeling.

Het voorbereiden van de aanbesteding heeft meer tijd gekost dan voorzien. Vorig jaar is samen met het Rijksvastgoedbedrijf besproken wat de meerwaarde is van een gezamenlijke ontwikkeling van de Hanzebadlocatie. Dat traject heeft niet geleid tot een gezamenlijke ontwikkeling. Wel worden kansen gezien om samen te werken op ten minste de gebieden parkeren, warmtevoorziening en gebruik openbare ruimte. Samen met andere partijen in het gebied wordt dat nu verder onderzocht.

Vervolg

De aanbesteding voor een geschikte ontwikkelaar wordt binnenkort gestart. Naar verwachting zal in het voorjaar 2021 de winnende partij worden geselecteerd. Deze ontwikkelaar zal de ingediende plannen verder uitwerken, en daarbij de omgeving betrekken. Ook zal de ontwikkelaar een bestemmingsplan opstellen en het terrein bouwrijp maken. Naar verwachting kan dan in de tweede helft van 2022 de bouw beginnen.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke