



Beslisnota voor het college

Datum 21 november 2023

Openbaar, onder embargo tot na de ondertekening van de Intentieovereenkomst.

Openbaar

Onderwerp	Intentieovereenkomst gebiedsontwikkeling Hanze Oost
Versienummer	0.1
Portefeuillehouder	G. Rots
Informant	Ronald IJsselsteijn/ Ilham Azhimi
Afdeling	PPP/Vastgoed
Telefoon	(038) 498 2699
Email	r.ijsselsteijn@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	n.v.t.

Parafering

datumparaaf

Afdelingshoofd
L. Borsboom
Wethouder
G. Rots

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
- ☐ Opinienota voor de raad
- ☐ Beslisnota voor de raad
- ☒ n.v.t.

Bijlagen

01 Intentieovereenkomst Hanze Oost inclusief bijlagen:

- Bijlage 1: Kaart Plangebied en Visiegebied Hanze Oost, d.d. juli 2022
- Bijlage 2: Kaart eigendomsverhoudingen in plangebied
- Bijlage 3: Indicatieve planning
- Bijlage 4: Branding Spoorzone [Spoorzone Zwolle branding toolkit - Spoorzone Zwolle](#)
- Bijlage 5: Presentatie Inbo voor DLH, Zwolle Hanzelaan visie
- Bijlage 6.1: Aanbestedingsdocument Gildenhof, januari 2022
- Bijlage 6.2: Optimalisatie studie Gildenhof, 6 juni 2023
- Bijlage 7: Ruimtelijke verkenning RVB, 19-07-2022
- Bijlage 8: Parkeerbalans

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 In te stemmen met de intentieovereenkomst tussen de Gemeente Zwolle, De Staat der Nederlanden (hierna: Rijksvastgoedbedrijf of RVB , Hanzepark Zwolle B.V. (hierna: Hanzepark), Trebbe/ Dura Vermeer (hierna: Gildenhof Zwolle VOF), allen gezamenlijk ook wel te noemen: "Partijen en/of Eigenarencoalitie
- 2 In te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving

Datum 21 november 2023

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Datum 21 november 2023

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Op 20 oktober 2020 is het Spoorzone Zwolle Ontwikkeldkader vastgesteld door de gemeenteraad. Dit geldt als kader voor de integrale gebiedsontwikkeling van de Spoorzone. In het Spoorzone Zwolle Ontwikkeldkader zijn de diverse deelgebieden benoemd en indicatief weergegeven, waaronder het deelgebied Hanze Oost.

De Gemeente heeft op 15 december 2021 de beschikking Woningbouwimpuls 2021 ontvangen. Daarnaast zijn in het kader van de Nationale Bouw- en Woonagenda tussen het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Gemeente Zwolle verstedelijkingsafspraken gemaakt over de Spoorzone en Stadshart, waarbij door het Rijk een subsidie van ruim € 53 miljoen ter beschikking is gesteld. Het doel is om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod te vergroten. In dit kader biedt het Plangebied Hanze Oost kansen voor (her)ontwikkeling en Rijk en Gemeente voeren hier nader overleg over.

De gemeente Zwolle, het Rijksvastgoedbedrijf, Hanzepark en Gildenhof Zwolle VOF (hierna gezamenlijk te noemen: Partijen) beschikken over grond- en vastgoedposities binnen het Plangebied Hanze Oost en zijn met elkaar in gesprek gegaan over het vormen van een "Eigenarencoalitie" om samen te onderzoeken op welke wijze het beste tot een integrale gebiedsontwikkeling kan worden gekomen voor Hanze Oost. In dit kader hebben Partijen gezamenlijk een stedenbouwkundig bureau geselecteerd, INBO, welk bureau opdracht heeft om de Gebiedsvisie op te stellen in samenspraak met Partijen en adviseurs voor onder meer planeconomie, mobiliteit, energie en positionering. De gebiedsvisie vormt de uitwerking van het Spoorzone Zwolle Ontwikkeldkader en de voorgenomen plannen/ ontwikkelingen van Partijen.

Om de afspraken tussen Partijen omtrent het onderzoek naar een uitvoerbare en gedragen Gebiedsvisie vast te leggen is een intentieovereenkomst opgesteld die nu ter goedkeuring aan u wordt voorgelegd.

Beoogd effect

Het aangaan van een intentieovereenkomst tussen de gemeente Zwolle en het Rijksvastgoedbedrijf, Hanzepark en Gildenhof Zwolle VOF. In de intentieovereenkomst zijn afspraken opgenomen over de onderlinge verhoudingen tussen partijen en afspraken tussen partijen met betrekking tot het onderzoek naar een uitvoerbare en gedragen Gebiedsvisie. De Gebiedsvisie is de basis voor de ontwikkeling van het deelgebied Hanze Oost.

Argumenten

1.1 De intentieovereenkomst legt de afspraken vast tussen de Partijen met betrekking tot het onderzoek naar een uitvoerbare en gedragen Gebiedsvisie

In de intentieovereenkomst worden de afspraken vastgelegd tussen de Partijen. Het Spoorzone Zwolle Ontwikkeldkader en de voorgenomen plannen/ ontwikkelingen van Partijen vormen de basis voor de verdere uitwerking van de Gebiedsvisie.

Datum 21 november 2023

Partijen hebben gezamenlijk een stedenbouwkundig bureau geselecteerd, INBO welk bureau opdracht heeft om de Gebiedsvisie op te stellen in samenspraak met Partijen en adviseurs voor onder meer planeconomie, mobiliteit, energie en positionering.

In de Gebiedsvisie worden de in de Intentieovereenkomst benoemde onderzoeksvragen en verkenningen nader uitgewerkt. Ook wordt op hoofdlijnen de haalbaarheid getoetst (financieel, ruimtelijk waaronder kwaliteit en technisch) en wordt een ontwikkelstrategie op hoofdlijnen uitgewerkt, waarbij ook inzicht wordt gegeven in, voor zover van toepassing, het wettelijk kostenverhaal, randvoorwaarden omtrent Openbare ruimte en eventuele grondtransacties (waarbij aandacht is voor de aspecten die voortvloeien uit het Didam-arrest).

1.2 De intentieovereenkomst legt afspraken vast over de samenwerking tussen Partijen

Partijen beschikken over grond- en vastgoedposities binnen het Plangebied. In de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop Partijen samenwerken, waaronder afspraken over het vormen van een "Eigenarencoalitie" om samen te onderzoeken op welke wijze het beste tot een integrale gebiedsontwikkeling kan worden gekomen voor Hanze Oost.

Risico's

Bij het vaststellen van de Intentieovereenkomst zijn geen risico's.

Voor de gebiedsvisie wordt een participatietraject gevolgd met belanghebbenden om input op te halen, zoals dat ook gevolgd is bij de ontwikkeling van de Hanzebadlocatie/Gildenhof. Maar dat geeft geen zekerheid op volledig draagvlak.

Financiën

In de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de kostenverdeling tussen Partijen. Partijen zijn overeengekomen dat de plankosten als gevolg van opdrachtverstrekking(en) aan een externe c.q. aan derden die worden gemaakt tijdens de looptijd van deze intentieovereenkomst gelijkelijk gedeeld worden tussen Partijen voor zover voorafgaand aan de opdrachtverstrekking door Partijen overeenstemming over is.

Uitgangspunt is dat Partijen de werkzaamheden in verband met de intentieovereenkomst zoveel mogelijk binnen hun eigen organisatie zullen laten verrichten. De daarmee samenhangende interne kosten blijven voor eigen rekening. Onder interne kosten wordt onder meer verstaan de uren, werkzaamheden en eventuele onderzoekskosten van de bij die Partijen in dienst zijnde medewerkers of haar vertegenwoordigers.

Verder is in de intentieovereenkomst opgenomen dat nadere afspraken ter zake vergoeding van ambtelijke kosten, kosten van derden, en wettelijk kostenverhaal inclusief bijdragen aan publieke maatregelen in het kader van de subsidie Woningbouwimpuls in de volgende fasen volgt na vaststelling van de Gebiedsvisie en zullen worden vastgelegd in de opvolgende samenwerkingsovereenkomst en in verdere (anterieure) overeenkomst(en) die betrekking hebben op de ontwikkelingen binnen Hanze Oost.

Communicatie

In de intentieovereenkomst is opgenomen dat Partijen communicatie over relevante stukken en ontwikkelingen in en rond het Visie- en Plangebied goed met elkaar af zullen stemmen. In het kader

Datum 21 november 2023

van de participatie zal er proactief afstemming plaatsvinden met de omgeving en worden interne-en externe stakeholders geconsulteerd, bijvoorbeeld in de vorm van een Spoorcafé, een en ander in lijn met de communicatie in de Spoorzone. Als onderdeel van de op te stellen Gebiedsvisie zal een communicatie- en participatieplan worden opgesteld in nauwe samenspraak tussen Partijen. Het communicatie- en participatieplan wordt vastgesteld door de Stuurgroep. Bij het communicatie- en participatieplan geldt de afspraak dat het beeldmerk dat voor de gehele Spoorzone van toepassing is, zal worden gevoerd (Branding Spoorzone, zie Bijlage 4)

Vervolg

De partijen hebben ambtelijk ingestemd met de voorliggende tekst van de Intentieovereenkomst. Voor de RVB is een intern besluitvormingstraject nodig. Na afronding van dit traject en het gemeentelijke besluitvormingstraject wordt de Intentieovereenkomst door alle partijen schriftelijk ondertekend. Daarvoor wordt geen fysieke of gezamenlijke tekensessie gehouden.

Na vaststelling van de Intentieovereenkomst wordt verder gewerkt aan de Gebiedsvisie Hanze Oost. De vastgestelde gebiedsvisie is de basis voor de toekomstige gebiedsontwikkeling. Waar mogelijk zullen partijen samenwerken aan gezamenlijke oplossingen voor parkeren en openbare ruimte, en waar mogelijk is bij bijvoorbeeld gezamenlijke voorzieningen. Met de partijen afzonderlijk zal de gemeente nadere afspraken maken over de individuele ontwikkelingen. In het bijzonder de ontwikkeling van van het Gildenhof, waarvoor de planning is dat de bouw van de eerste fase start in Q1 2025.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar. De intentieovereenkomst is onder embargo tot na de ondertekening van de intentieovereenkomst. Naar verwachting ondertekenen alle partijen voor eind 2023.