

Onderwerp Projectofferte projectontwikkeling Alo-locatie, van
Swietenlaan hoek Laan Corpus den Hoorn Groningen

Steller J.C.M.B Wilke



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 82 96 Bijlage(n) 2. Ons kenmerk 6648663

Datum 20-12-2017 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over de voorgenomen start van de ontwikkeling van de gronden bij de zogenaamde Alo-locatie aan de Van Swietenlaan in Groningen. Wij hebben de projectofferte voor de ontwikkeling van de Alo-locatie vastgesteld.

De gronden van de Alo-locatie hebben wij in 2008, met uw instemming, aangekocht van de Hanzehogeschool.

In december 2016 hebt u ingestemd met het Meerjarenprogramma Wonen 2017-2020. Hierin is, onder andere, opgenomen dat we in 2017 willen starten met de ontwikkeling van de Alo-locatie. Wij achten dit een kansrijke locatie voor een mix van appartementen (met een combinatie van wonen en zorg vanwege de aanwezigheid van het Health Care cluster) en eventueel grondgebonden woningen. Bedrijven in de omgeving werken grotendeels in de health-sfeer. Uit gesprekken is gebleken dat deze bedrijven graag mogelijkheden krijgen zich te vestigen in de nieuw te ontwikkelen panden op de Alo-locatie.

Wij zijn voornemens een zogenaamde bouwenvelop op te stellen. In deze bouwenvelop nemen wij onze randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied op. Naast de uitgangspunten voor het programma (wonen en eventueel bedrijvigheid) worden randvoorwaarden opgenomen van stedenbouw-, milieu- en verkeerskundige, ecologische/groen en civieltechnische aard.

Via een aanbesteding worden ontwikkelaars gevraagd, gegeven de uitgangspunten in de bouwenvelop, een bod op de gronden te doen. De bouwenvelop wordt het toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van de Alo-locatie.

Procesbeschrijving en planning

Het contact met de bedrijven in de omgeving, het Martiniziekenhuis voorop, loopt. Binnenkort start ook het (participatie)overleg met bewoners van het Hoornse Meer en Corpus den Hoorn gestart.

De gebouwen en de gronden zijn sinds 2008 via tijdelijke verhuurcontracten in gebruik bij verschillende organisaties en bedrijven. Aan alle gebruikers is inmiddels gemeld dat de verhuur per 1 januari 2019 wordt beëindigd. Voor zover wij daar mogelijkheden toe hebben, willen wij de huidige huurders helpen bij het vinden van een nieuwe locatie.

Ter informatie hebben wij de projectofferte en de conceptplanning als bijlage bijgevoegd.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



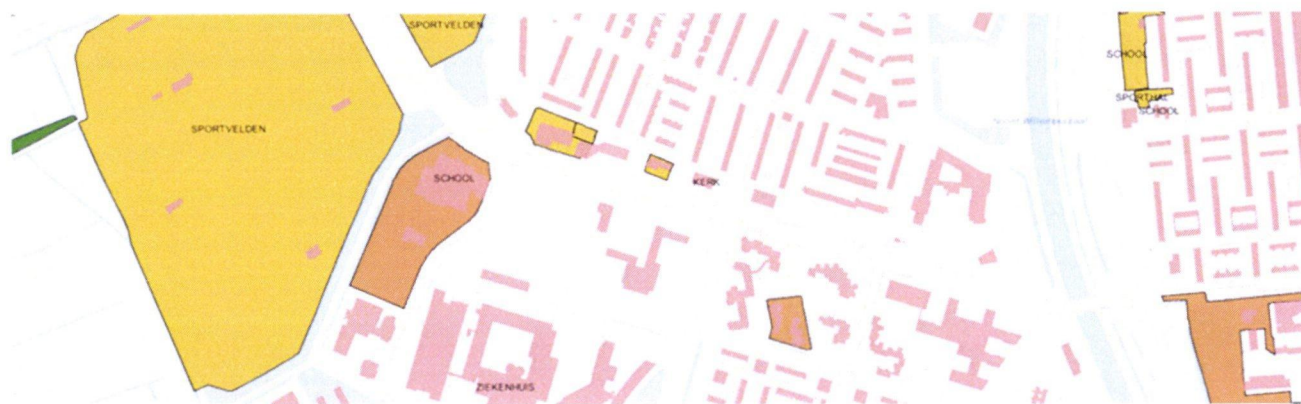
de secretaris,
Peter Teesink

Projectofferte

Ontwikkeling Alo-locatie, Van Swietenlaan, hoek Laan Corpus den Hoorn, Groningen

Programmamanagement Programma Wonen
Rene Asschert/ Jaqueline Loeffen

Projectmanagement
Judith Wilke/Mirjam Wagter



1. Basisgegevens

Projectnaam: Ontwikkeling Alo-locatie aan de Van Swietenlaan, hoek Laan Corpus den Hoorn

- Programmamanager: René Asschert/Jaqueline Loeffen
- Projectmanager: Judith Wilke/Mirjam Wagter
- Datum: 5 december 2017
- Versie: 4

2. Inleiding

2.1. Alo-locatie, huidige situatie

In de zuidwesthoek van de stad, tegenover het Martiniziekenhuis (MZH) en direct grenzend aan het Corpus den Hoorn-sportpark, ligt de zogenaamde Alo-locatie.

Op de locatie staan verschillende gebouwen en sportfaciliteiten, ooit in gebruik bij de Academie lichamelijke opvoeding (Alo). De Alo is enkele jaren geleden verhuisd naar het Zernikegebied.

De oppervlakte van de locatie is bijna 25.000m², oftewel 2,5 ha.



De gemeente heeft de Alo-locatie in 2008 om strategische redenen van de Hanze Hogeschool overgenomen. De gebouwen en de velden zijn steeds, via tijdelijke verhuur, in gebruik geweest. Nu een ontwikkeling tot woongebied aanstaande is, worden de tijdelijke contracten beëindigd. Naar verwachting is het gebied 1 januari 2019 vrij van huurders. Het is zaak zo spoedig mogelijk na 1-1-2019 te starten met bouwactiviteiten.

De Alo-locatie is per auto, fiets en openbaar vervoer goed bereikbaar, zij het dat door de grote drukte in het gebied de doorstroming in de spits te wensen overlaat. De dichtstbijzijnde woonbuurt is Corpus den Hoorn Noord, op korte afstand maar door de drukke laan Corpus Den Hoorn gescheiden van het Alo-locatiegebied. Bestemmingsplan Corpus den Hoorn 2008 en vastgestelde visies

Het bestemmingsplan staat toe dat op de locatie activiteiten met betrekking tot (maatschappelijke en zakelijke) dienstverlening plaatsvinden. Daarnaast mogen er onderwijsactiviteiten plaatsvinden.

In het bestemmingsplan is over de Laan Corpus den Hoorn het volgende opgenomen: *Met de aansluiting op de A7 krijgt de Laan Corpus den Hoorn een belangrijke rol in de stedelijke verkeersstructuur. De bebouwing langs de laan transformeert naar een schaal die bij de stedelijke structuur past. Het streefbeeld bestaat uit bebouwing met een hoogte van 4 tot 10 bouwlagen met op een aantal punten hoogte-accenten tot maximaal 21 bouwlagen. De bebouwing staat hierbij in een groene setting, zodat de laan als een parklaan betiteld kan worden.*

Uitgangspunt voor ontwikkelingen langs de laan is functiemenging in de vorm van wonen, kantoren en maatschappelijke functies, en dan met name zorg gerelateerde functies in relatie tot de ontwikkelingen van en rond het Martini Ziekenhuis.

In 2012 is het visiedocument *Corpus den Hoorn zuid- Visie bedrijventerrein* vastgesteld. Hierin is het volgende opgenomen: *De komende jaren kan de gehele zone rondom de Laan Corpus den Hoorn zich verder ontwikkelen in de richting van 'gezondheidsboulevard'. Zorg in combinatie met sport(voorzieningen) wordt ook als mogelijke ontwikkelrichting gezien voor de ALO-locatie. Het toevoegen van extra kantoorprogramma op deze locatie, tenzij health- en wellness-gerelateerd, beschouwen we als niet-wenselijk.*

In 2016 heeft de raad het Meerjarenprogramma Wonen (MJP) vastgesteld. In dit MJP is aangegeven dat het gebied kansrijk is: *voor een mix van appartementen (met een combinatie van wonen en zorg vanwege de aanwezigheid van het*

Health Care cluster) en eventueel grondgebonden woningen op het voormalige sportveld. Hierbij zijn nadrukkelijk mogelijkheden voor vrije sector huurwoningen. In 2017 willen we starten met de planontwikkeling voor deze locatie.

3. Omschrijving uit te werken project

Als basis voor de aangegeven uitgangspunten geldt de Startaanvraag Woningbouw Van Swietenlaan - Laan Corpus den Hoorn. Op voormalige Alo-locatie in 'Health' omgeving (opgesteld 9 mei 2016, laatste wijziging 19 september 2017).

Gegeven de grote vraag naar stedelijk wonen, de hoge boekwaarde en het vrijkomen van de panden op de Alo-locatie, is vanuit het programma Wonen, opdracht gegeven de Alo-locatie te gaan ontwikkelen.

3.1. Inhoudelijk

'Health Zone'

In verschillende (oudere) beleidsstukken wordt de Alo-locatie als potentiële 'Health Zone' getypeerd. Dit beeld wordt, gegeven de startaanvraag, nog steeds passend geacht.

Wonen

Gegeven het type bedrijven in de omgeving is in de Startaanvraag opgenomen dat, bij een transformatie naar wonen, gedacht wordt aan 'prettig en sterk' wonen en 'gezonde omgeving'. Maar ook woonconcepten waar wonen en werken worden gecombineerd, zijn mogelijk. Uiteraard wordt het gehele woongebied 'gasloos'.

Het gebied kan intensief worden bebouwd waarbij aandacht moet zijn voor kwalitatief hoogwaardige architectuur.

Aangegeven is dat uitgegaan moet worden van 20% sociale huur en 20% beleggershuur-appartementen in het middensegment (al dan niet in combinatie met een zorgmogelijkheid). Appartementen kunnen als short stay (specifieke doelgroepen), zorghotel of een andere vorm van 'gezond wonen' in de markt worden gezet.

Verkeer

Om huidige en toekomstige problemen voor te zijn, is, in het kader van de doorstromingsmaatregelen MZH, een aantal maatregelen voorgesteld voor de ontsluiting van het Martiniziekenhuis. De vraagstukken zijn beschouwd voor zowel het huidige (2017) als het toekomstig verkeersbeeld (2030) waarbij voor de toekomstige situatie rekening is gehouden met ontwikkelingen op de ALO-locatie (ontsloten via het kruispunt van Swietenlaan).

Er wordt, via modelstudies, onderzocht wat de effecten van deze ontwikkeling voor verkeersdoorstroming in het gebied betekend.

Economische zaken

In de plint van een eventueel nieuw gebouw kunnen bedrijven/initiatieven in de medische dan wel zorghoek worden gevestigd. Voor deze functiewijzigingen moet het bestemmingsplan worden aangepast.

Overige beleidsgebieden

De standpunten vanuit de verschillende beleidsgebieden worden een min/max-schema opgenomen. Per gebied wordt aangegeven hoe de huidige situatie is, en, met betrekking tot de nieuwe situatie de ideale, minimale en acceptabele situatie geïdentificeerd. Een eerste aanzet is bij de startbijeenkomst op 3 oktober opgehaald, momenteel wordt gewerkt aan een verdere uitwerking. Deze informatie wordt input voor de werksessies om te komen tot de bouwenvelop.

3.2. Bouwenvelop

De ontwikkeling moet tot stand komen op basis van een door ons opgestelde bouwenvelop. Deze bouwenvelop moet alle door ons gewenste dan wel geëiste onderdelen van de ontwikkeling (van voorbereiding tot en met bouwrijp maken/onderhoud) bevatten. De bouwenvelop wordt via een aanbesteding in de markt gezet.

In deze bouwenvelop worden uitgangspunten opgenomen m.b.t.:

- Stedenbouw
- Verkeer
- Ecologie
- Groen
- Civiel en cultuurtechnische randvoorwaarden
- Beheer
- Milieukundig
- Duurzaamheid
- Economische zaken
- Archeologie

Een financiële paragraaf, waarin opgenomen de (financiële) gevolgen van de verschillende keuzen, wordt opgesteld maar wordt geen onderdeel van de bouwenvelop. Deze gegevens zijn geheim en slechts voor intern gebruik.

Werkwijze

Bij de opzet van de bouwenvelop wordt in verschillende stappen via werksessies gewerkt.

1. Inventarisatie uitgangspunten vanuit de betrokken disciplines.
Vanuit de disciplines is een visie aangegeven op de huidige situatie, de ideale en minimaal verantwoorde situatie en een beschrijving van een acceptabele situatie.
2. Uitgangspunten vanuit Startaanvraag.
3. Punten 2 en 3 leiden tot een programma van eisen voor de ontwikkeling van de bouwvelop.
Aan de hand hiervan gaan de stedenbouwer en verkeerskundige (en eventueel anderen) i.s.m. vastgoedontwikkelaar en planeconoom tekenen en rekenen.
4. Bespreken resultaat werksessies in projectgroepverband.
5. Herhaling 2-4
6. Vaststellen stedenbouwkundige opzet met randvoorwaarden (bouwvelop)

Het resultaat daarvan is een stedenbouwkundige planopzet (bouwvelop) waar, in een geprijsd keuzemenu kan worden aangegeven wat o.a. meer kwaliteit, meer groen, meer duurzaamheid voor financiële (en evt. andere) consequenties heeft.

De planning van deze teken-rekenexercities beslaat in totaal 2 maanden, eerste bijeenkomst 31 oktober, laatste op 10 januari 2017.

3.3. Stakeholders

In de directe omgeving van de Alo-locatie staat het Martiniziekenhuis (MZH). Het MZH is een van de Groningse 'dynamo's'. Een organisatie die voor Groningen, zowel menselijk als zakelijk, van onschatbare waarde is. Voor de start van het project wilden wij duidelijk hebben hoe het MZH tegenover de ontwikkeling staat. Uit overleg met het MZH is gebleken dat het MZH geen overwegende bezwaren heeft tegen een woningbouwontwikkeling op de Alo-locatie, noch dat zij wensen heeft om de gronden ten behoeve van eigen bedrijfsvoering, van de gemeente over te nemen. Het MZH geeft aan met name gericht te zijn op een ontwikkeling aan de overzijde van de eigen hoofdentree. Ze zouden hier graag een plein, zoals bij het UMCG, maken. Het MZH maakt zich wel ernstig zorgen over de verkeersafwikkeling en de parkeerproblematiek in het gebied. Zij vinden ook dat de ontwikkeling van de Alo-locatie geen negatieve invloed mag hebben op de verkeersdoorstroming in het gebied.

Vanuit EZ wordt het MZH uitgedaagd een regierol in het gebied te nemen. In een workshopachtige setting wordt met het MZH en de andere bedrijven, grondeigenaren en bewoners in de directe omgeving in het gebied, contact opgenomen om hun wensen, eisen en verwachtingen te horen en onze plannen te delen. Voor bedrijven is een bijeenkomst in november a.s. gepland.

Betrokken partijen: Het MZH, Certe, de politie en het naastgelegen sportpark zijn direct aangrenzend. Verder HA Campus (als stuwende kracht m.b.t. kleinere medische bedrijven), HANNN, TOP-sport Centrum FC Groningen en naast wonende bewoners ook wijkverenigingen en andere bedrijvenverenigingen

Via een stakeholdersanalyse worden de betrokken partijen bepaald.

3.4. Marktbenadering

Conform het op 18 oktober jl. door de raad vastgestelde Grondbeleid 2017 stellen wij een aanbestedingsstrategie op. Momenteel wordt gedacht om via een meervoudige onderhandse aanbesteding dan wel (openbare) aanbesteding (tender) de gronden in de markt te zetten. De inschrijving wordt op basis van de bouwvelop gedaan. De beoordeling van de inschrijvingen geschiedt op basis van prijs, duurzaamheid en architectuur, aangevuld met locatie-specifieke criteria. De verhurende partij(en) moet(en) vanaf de planontwikkeling worden betrokken door aanbesteding te doen aan een combinatie van ontwikkelaar/verhurende partij/architect. Om de locatie op deze wijze in de markt te zetten, moeten documenten worden opgesteld. Het opstellen van de noodzakelijke documenten behoort tot de opdracht.

In bijlage 1 is een schema opgenomen met eisen aan de ontwikkeling, zoals gesteld in de Startaanvraag.

4. Eindresultaat project

4.1. Op te leveren documenten

Opgeleverd worden de volgende documenten:

1. Bouwvelop waarin eenduidig wordt aangegeven welke eisen/uitgangspunten wij hanteren bij deze ontwikkeling.
2. Financiële onderbouwing: het voorstel uit de bouwvelop wordt intern doorgerekend. In de onderbouwing zijn de verschillende invalshoeken beschreven en tegen elkaar afgewogen dan wel samengebracht. De financiële gevolgen hiervan worden in een separate notitie verwoord.

Bij een tender worden ook onderstaande zaken opgeleverd:

3. Alle documenten die noodzakelijk zijn om een tender m.b.t. de ontwikkeling van de Alo-locatie uit te zetten.
4. Uitschrijven tender en beoordelen inschrijvers.
5. Afhandeling tender: voorstel opstellen en door college dan wel raad laten vaststellen m.b.t. gunning ontwikkeling Alo-locatie.

Uitgaande van de startaanvraag hoeft de kavel niet via de eisen uit de Aanbestedingswet 2012 in de markt te worden gezet. Wel moet de aanbesteding voldoen aan de algemene beginselen behoorlijk bestuur. Om de aanbesteding te kunnen doen moeten verschillende documenten worden opgesteld. Het opstellen en laten vaststellen van deze documenten behoort tot de opdracht.

Al voor de verkoop van de kavel moet in overleg met de opdrachtgever worden bepaald of, en zo ja op welke wijze, de projectgroep betrokken blijft. Nog nader bepaald wordt of wij een ontwikkelaar bij de uitwerking begeleiden, wij een bestemmingsplan opstellen, het opstellen van een bestemmingsplan begeleiden of ons beperken tot inname van het bestemmingsplan en het doorzetten naar de raad.

4.2. Einde project

Het project eindigt zodra de raad dan wel college bovenstaande stukken heeft vastgesteld en via een tender (dan wel anderszins) een ontwikkelaar is aangewezen.

Tenzij anders overeen wordt gekomen behoort het opstellen van een bestemmingsplan, begeleiding van verdere wijze van ontwikkelen dan wel de uitvoering van de in de stukken opgenomen plannen niet tot het project.

Hiervoor kan uiteraard wel een nieuw project worden opgezet.

5. Aanpak en organisatie om te komen tot het projectuitvoering

Wij willen in korte tijd een bouwvelop opstellen. Op basis van het hierboven genoemde min/max-schema werksessies organiseren en de resultaten daarvan terugkoppelen aan projectgroep en opdrachtgevers.

We zijn gestart op 3 oktober met een projectgroep waarin de volgende disciplines zitting hebben:

Archeoloog:	Rogier Kruisman
Bestemmingsplanjurist:	Bert van de Vorstenbosch
Ecoloog:	Klaas van Nierop
Economische Zaken:	Monique Koolman
Groenspecialist:	Henk Langeveld
IGG:	Alexander Kars
Milieukundige	via IGG
Planeconoom:	Henk Zuidhof
Privaatjurist:	Petra Vos
Projectassistent:	Mirjam Wagter
Projectmanager:	Judith Wilke
Stedenbouw	via Urhahn
Vastgoedontwikkelaar:	Erwin Lucas
Verkeer:	Luc van de Hoogen
Wonen:	Jaqueline Loeffen

De plankosten voor de nu voorliggende werkzaamheden zijn berekend op € 130.000.

In overleg met de projectgroep worden uren ter beschikking gesteld aan de verschillende disciplines.

6. Tijd en geld

Planning

Zie bijlage 2

Financiën

De totale investering in de Alo locatie bedraagt € 10.046.959. Inmiddels is er een voorziening getroffen van € 6.400.000. De boekwaarde bedraagt dan € 3.646.959. De oppervlakte van de locatie is ongeveer 24.811 m².

In de Startaanvraag is aangegeven: 'Het verdient de voorkeur om het programma, opbrengsten en het resultaat op deze locatie te maximaliseren'. Bij het opstellen van de bouwvelop worden verschillende opties aangegeven, elk met eigen opbrengstpotentieel. Uit latere analyse en afstemming moet blijken of het inzetten op een hoger kwaliteitsniveau ook van invloed is op de gunning (maatschappelijke opbrengsten).

De projectkosten, (€ 130.000, worden gefinancierd vanuit de Intensiveringsmiddelen Wonen 2017/2018. De opdracht is, om naast de boekwaarde, ook zoveel mogelijk de projectkosten uit de opbrengst terug te halen.

Risicoanalyse

Uit de risicoanalyse blijkt dat, voor zover momenteel bekend, risico's met name op de volgende gebieden zitten:

- Onvoldoende tijd voor dit project beschikbaar bij projectgroepleden/Niet voldoende projectgroepleden beschikbaar

Probleem is opgetreden. In overleg met opdrachtgever is de planning aangepast en zijn specialisten ingehuurd.

- MZH heeft (grote) bezwaren tegen bouwplanontwikkeling

Uit overleg is dit niet gebleken. MZH heeft hier geen problemen mee, onder voorwaarde dat de doorstroming in het gebied wordt niet negatief wordt beïnvloed.

- *Idem andere bedrijven dan wel bewoners hebben grote bezwaren tegen de geplande ontwikkelingen
Vroegtijdig overleg, analyse van de uitgangspunten van partijen leidt tot duidelijkheid hieromtrent op korte termijn. Op dat moment: handelen naar bevind van zaken (overleg opdrachtgever, afspraken partijen).*

- *Aanbestedingsproblemen: diverse aspecten binnen aanbestedingswetgeving (zoals niet goed, onjuiste onderbouwing, te laat)
Een aanbesteding, ook als deze niet valt onder de Aanbestedingswet 2012, moet voldoen aan de ABBB. Bij de uitvoering moeten deze beginselen steeds nauwlettend worden gevolgd. Om problemen die onverwacht (en dus nauwelijks responstijd) kunnen optreden, te vermijden, wordt geadviseerd een extern adviesbureau in te huren (vergelijk aanbesteding Grote markt).*

- *Minimumopbrengst wordt niet gehaald.
In het opzetten van de bouwenvelop is de minimaal te behalen opbrengst uitgangpunt. Mocht door veranderde marktomstandigheden de opbrengst niet meer haalbaar zijn, dan kan de opdrachtgever besluiten de aanbesteding te stoppen dan wel niet te gunnen. Deze opties moeten worden opgenomen in de aanbestedingsstukken.
Responstijd op veranderde markt kan heel kort zijn.*

- *Faillissement winnaar aanbesteding/tender
Responstijd: zeer kort. In overeenkomst aangeven wat in dergelijke gevallen moet gebeuren. Los daarvan, zeer beperkte invloed onzerzijds.*

- *Gemeente blijft invloed uitoefenen op overeengekomen uitvoering
Responstijd kan heel kort zijn. Risico treedt alleen op als wij expliciet de uitvoering aan de inschrijver hebben gelaten. Alleen te voorkomen door expliciet aan te geven wat onze rol is.*

De risicoanalyse zal tijdens de uitvoering van het steeds worden geactualiseerd en aangepast.

Bijlage 1 uitgangspunten opgenomen in Startaanvraag

beleidsterrein	kaders/ randvoorwaarden
wonen	Met name Woonvisie (2015) met kaders voor CPO, beleggers, zorg en welzijn, sociale huur (10%*) en duurzaamheid.
	ontwikkeling appartementen mogelijk
	i.c.m. appartementen grondgebonden woningen (Ruim en Buiten beleving) niet uitgesloten
	jongerenhuisvesting uitgesloten
	wonen in combinatie met zorg gewenst (bijvoorbeeld Leyhoeve -2-)
	hier G6-uitgangspunten vormgeven
	gericht op positieve gezondheid d.m.v. groen en ontmoeting- dan wel ruimte om te bewegen-plekken
	programmering grondgebonden en gestapeld volgt
	minimaal 10%, max. 20% sociale huur
	geïsoleerde ligging als woongebied oplossen
stedenbouwkundig ontwerp	Entreegebied van de stad, statement na de sportvelden rechts
	locatie biedt kansen voor kwaliteit
	identiteit = entree van de stad/ entree MZH en wijk CdH.
	parkje opnemen of ander groen structurelement dat G6 bevordert en isolement doorbreekt
juridisch	Wet ruimtelijke ordening c.a. Bestemming wonen en kaders voor (beperkt) andere functies
	advies: maak een globaal bestemmingsplan
weg-/verkeerslawaaai	Wet geluidhinder c.a., gemeentelijk geluidbeleid, SWUNG-II/Omgevingswet.
	Akoestisch onderzoek t.b.v. Bestemmingsplan
externe veiligheid	onderzoek t.b.v. Bestemmingsplan
	onderzoek t.b.v. stedenbouwkundige uitgangspunten en woningontwikkeling
bodem	Bodemonderzoek nodig t.b.v. aanvraag Omgevingsvergunning
duurzaamheid	Conform de Woonvisie: alle nieuwbouw vanaf 2017 energieneutraal uitvoeren. Onderzoeken warmte-koude-net bv. in relatie tot Martiniziekenhuis of andere stakeholders in gebied
	Aangeven hoe het project gestalte geeft aan de duurzaamheids-ambities van de gemeente Groningen. GPR-scores en Aanpak Duurzaam GWW (?)
Ecologie/water	
Archeologie	Archeologisch (voor)onderzoek c.a.
verkeer/parkeren	Ontsluiting autoverkeer, openbaar vervoer en fiets.
	· In principe locatie ontsluiten via de hoek bij P-garage Martiniziekenhuis (ontsluiting ligt er al)
	· PM Busroute Hoogkerk- P3 bij Europapark loopt hierlangs, heeft weinig consequenties
	MZH bereikbaarheid moet zo goed mogelijk blijven, waardoor beperkt inzetten op regionale functies. Geen publiekstrekkers maar mogelijk bepaalde specialismen.
	Beleidsregels parkeernormen 2012: realiseren parkeerbehoefte op eigen terrein.
	Rotonde van Swietenlaan, eerdere evaluatie: op zich is doorstroming goed, evaluatie wordt binnenkort herhaald
	ontsluiting locatie in principe goed maar aandacht voor korte afstand tot A7
	veel doorstromingsproblemen m.n. in de spits in het gebied.
afvalinzameling	In principe standaard rolcontainers op het eigen terrein. Desgewenst (o.a. bij gestapeld wonen) ondergrondse containers op kosten van de projectontwikkelaar.
EZ	ontwikkeling gericht op health (bedrijvensvisie 2012)
	inzetten op prettig en sterk woonmilieu

financieel	Het verdient de voorkeur om het programma, opbrengsten en het resultaat op deze locatie te maximaliseren.
in uitvraag	randvoorwaarden en beoogde ambities
	gemeentelijke ambities en minimale randvoorwaarden
	kiezen juiste methodiek om te komen tot de juiste ontwikkelende partij
	meervoudige onderhandse aanbesteding met drie ontwikkelaars
	ontwikkelaar werkt stedenbouwkundig plan uit
	opnemen referentiebeelden en aanzet gebiedsmarketing
	beoordelen op basis van prijs, duurzaamheid en architectuur. Aangevuld met locatie-specifieke criteria.
	Bij de tender wordt geëist dat vooraf een duidelijk overeenkomst is gesloten met een afnemer voor de sociale huur.

BUSAGE

Bijlage 2

De planning is apart bijgevoegd.

