

WOONTOREN HEISTRAAT NOORD FASE 2

BIEDBOEK

ONTWIKKELVRAAG



COLOFON

Het woontorentje—Heistraat Noord fase 2, biedboek ontwikkelvraag

Ir. A.M. Dieleman
V.H.C.H. Snels

Datum 8 november 2019



minos & twisk

experts in ● accommodaties ● ruimtelijke ontwikkeling ● project- & procesmanagement ● communicatie

Op één van de mooiste plekken van Waalre Noord – op een steenworp van en met blijvend zicht op de Waterplas van Meeris - is nog maar één kavel beschikbaar voor een bijzonder woongebouw.

De uitdaging voor deze locatie is het ontwerpen van een spraakmakend vormgegeven gebouw met maximaal vijf appartementen.

Het pand is niet alleen spraakmakend vanwege de iconografische uitstraling, maar vooral vanwege duurzaamheid en de betrokkenheid van de (toekomstige) bewoners tijdens het proces van ontwerp tot en met bewonen.

Daarom schrijft de gemeente deze ontwikkelvraag uit.

De winnaar koopt de kavel en realiseert het ingediende plan.

Innovatief: Alle partijen staan voor grote opgaven zoals klimaat verbeteren en energietransitie. De opgave steekt in op procesvernieuwing tussen ontwikkelaar, kopers en de omgeving.

Vraaggericht werken: De kaders zijn vanuit algemeen belang (geldend beleid) opgesteld. Van daaruit is vrijheid om vanuit de vraag en/of wens van gebruikers tot een plan te komen. De opgave vraagt niet om de traditionele werkwijze: ontwikkelen, aanbieden en bouwen, maar om vanuit de woonwensen van (potentiele) kopers te ontwikkelen. Uiteraard moet de 'markt' zijn werk kunnen doen: binnen het project is ruimte voor ondernemen en eigen keuzes maken.

Maatschappelijk haalbaar: De planvorming sluit aan op beleid van Waalre en actuele ontwikkelingen. Participatie is onderdeel van de opgave. Het plan en het proces zijn een voorbeeld voor anderen.

Economisch haalbaar: Er is keuzevrijheid voor de ontwikkelaar. Residueel rekenen kan worden toegepast.

Juridisch haalbaar: Ruimtelijk (invloed omgeving) en aanbesteding (marktconform, contractueel) zijn verankerd en worden voorafgaand geregeld.



Waarom deze aanbesteding?

Actuele vraagstukken over verduurzamen en klimaatverandering aanpakken vragen om nieuwe ideeën en inzichten. Het vraagt ook om een intensieve en andere samenwerking tussen de (toekomstig) gebruiker en de aanbieder. Wil iedereen het resultaat krijgen wat beoogd wordt, dan vraagt dit om samenwerking, co-creatie en (misschien wel) assimilatie tussen gebruiker, ontwerper, bouwer en samenleving.

Voor deze prachtlocatie wil de gemeente anders dan op reguliere manier omgaan met de opgave. Daarom vraagt de beoordelingscommissie de inschrijver om nadrukkelijk vanuit de duurzaamheidsdoelstellingen te denken; niet alleen op het vlak van bouwen en ecologie, maar ook nadrukkelijk gericht op de sociale duurzaamheid.

Wat wordt gevraagd?

Van de inschrijvers wordt een plan van aanpak op het te realiseren woongebouw gevraagd. Naast een concept bevat de inzending een toelichting op het proces en een plan van aanpak. De inschrijver wordt ook gevraagd zijn plannen toe te lichten aan de beoordelingscommissie. Zij beoordeelt de wijze waarop de inzendingen reageren op de opgave, randvoorwaarden, indicaties en programma van eisen, en geeft een analyse van de inzendingen op de afzonderlijke beoordelingscriteria. Het zwaartepunt bij de beoordeling ligt bij een combinatie van het samen met kopers komen tot architectonische kwaliteit en de mate waarin en de wijze waarop samen met kopers wordt voldaan aan duurzaam bouwen en wonen.

Het college van burgemeester en wethouders neemt de definitieve beslissing over de ontwikkelvraag.

“ De reis is minstens zo belangrijk als de bestemming. ”

Aanleiding

Omdat eerdere aanbiedingen die de gemeente tot op heden heeft ontvangen te weinig onderscheidend zijn om tot een selectie te komen, schrijft de gemeente Waalre deze ontwikkelvraag uit. De gemeente wil een marktpartij de kans geven dit project als aanjager van vernieuwing in te zetten. Voor zichzelf, voor kopers/bewoners en voor anderen.

Opgave

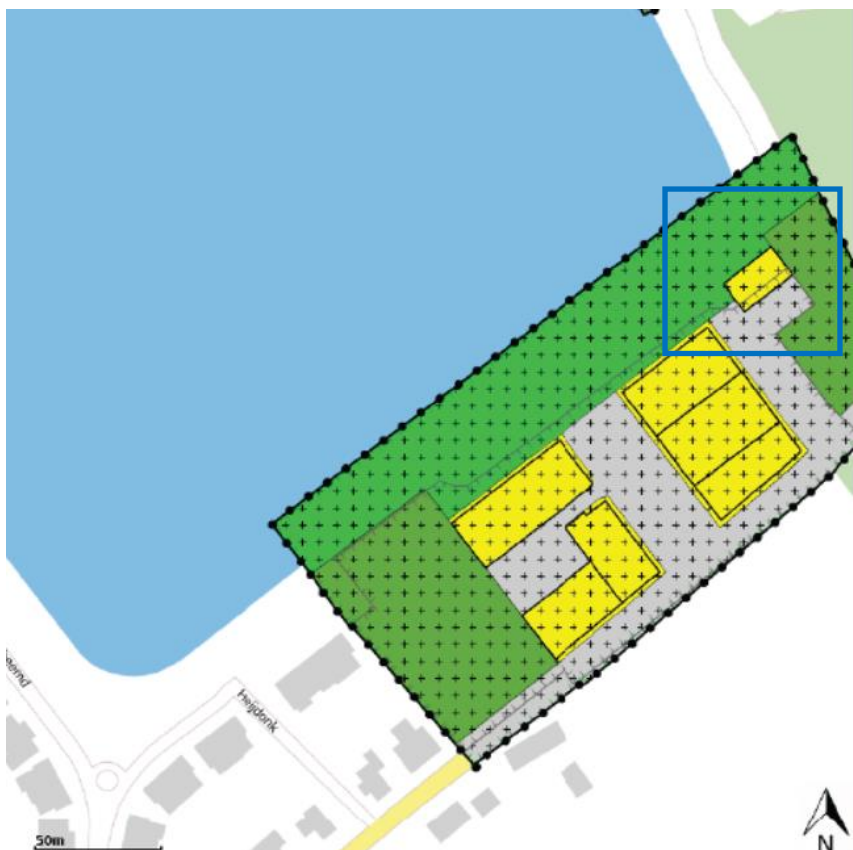
Ontwerp een iconisch duurzaam woongebouw dat zich onderscheidt en innovatief is in:

- vormgeving en uitstraling;
- de manier waarop het zich voegt in zijn omgeving;
- duurzaam bouwen;
- de manier waarop bewoners worden betrokken in het ontwerp en het toekomstig gebruik van hun woongebouw.

Biedboek in relatie tot beleid

De in dit biedboek gestelde randvoorwaarden passen alle binnen de gemeentelijke vastgestelde beleidsstukken. De beleidsstukken zijn leidend. Ten aanzien van de duurzaamheid is een bescheiden aanvulling gemaakt. De DCBA-methodiek is toegevoegd. In het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is deze methodiek genoemd, maar niet tot beleid verheven. Voor dit plan is deze wel integraal onderdeel.





Boven
Stedenbouwkundig plan (2017)

Rechts
Verbeelding bestemmingsplan
(2017)

Locatie

Aan de noordzijde van Waalre is de nieuwe woonwijk Waalre Noord in ontwikkeling. De eerste fase is al jaren bewoond en nu zijn ook de fases Heistraat Noord, Winterbleeck en Heistraat Noord fase 2 zo goed als afgerond. Deelgebied Heistraat Noord Fase 2 beëindigt de woonwijk Waalre Noord aan de waterkant. Aan de Heistraat Noord Fase 2 zijn inmiddels 35 woningen opgeleverd. Eén kavel is nog vrijgehouden. Hier moet de bebouwing eindigen in een bijzonder bebouwingselement dat hoog scoort op het gebied van duurzaamheid. Zowel door situering, ruimtelijke mogelijkheden en beeldkwaliteit neemt het woonobject een bijzondere plaats in.



Planologische informatie en bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan ([Heistraat Noord, fase 2, 2017](#)) is leidend en laat woningbouw binnen het projectgebied toe. Dit bestemmingsplan hoeft dan ook niet te worden herzien om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente Waalre staat een invulling met maximaal vijf appartementen voor. Uitgangspunt is dat het plan binnen de regels van het geldende bestemmingsplan blijft.

Omgevingsdialoog

De gemeente Waalre is gewoon om actief aan de voorkant te communiceren. Zij hecht belang aan een goede verstandhouding met de omwonenden en zij verwachten van de winnende inschrijver eenzelfde grondhouding: niet 'praten over' maar 'praten met'. Een omgevingsdialoog in de geest van de aanstaande Omgevingswet is daarom onderdeel van het traject. De ontwikkelaar voert deze dialoog. De gemeente is hierin ondersteunend. Transparantie creëert immers een vertrouwensbasis en voorkomt de schijn van achterkamerbesluitvorming. De gemeente realiseert zich dat een open verstandhouding met de omgeving geen garantie is voor een vlotte procedure. Het vergroot niettemin de kans op slagen van het project.

Programma van Eisen

Aan het plan worden eisen gesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit en duurzaam bouwen (DBCA, GPR Gebouw, sociale duurzaamheid en natuurinclusief bouwen). Deze beide aspecten wordt hieronder toege-licht.

Beeldkwaliteit



In 2016 is door de gemeenteraad voor de locatie Heistraat Noord fase 2 het [stedenbouwkundig en inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan](#) vastgesteld. In dit door buro Lubbers opgestelde plan zijn richtlijnen opgenomen voor de inmiddels grotendeels gerealiseerde woningbouw (plan *the Lodge*) als ook voor het bijzondere woonobject. Hoewel in dit biedboek de inschrijvers juist worden uitgedaagd om met nieuwe verrassende ideeën te komen geeft het een goede basis voor het minimale kwaliteitsniveau dat wordt voorgestaan.

De beleidsstuk dient ter inspiratie, maar vormt vooral ook kader.

Kengetallen

Bouwvlak 14 x 24 m¹
Maximale hoogte: 20 m

Maximaal 5 appartementen
Alle voorzieningen op de kavel





Over het bijzondere woonobject wordt in het beeldkwaliteitplan vanaf blz. 39-42 een eigen paragraaf gewijd. Deze paragraaf dient in samenhang met het hele stuk gezien te worden.

Het Kwaliteitsteam Waalre-Noord zal als onafhankelijk adviesteam de plannen hieraan toetsen.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen kan op verschillende manieren worden opgepakt. Het kan in enge zin gezien worden als zo min mogelijk belastend voor het milieu bouwen. In dit geval wordt breder gekeken. Naast de technische is het ook een sociale component die de duurzaamheid bepaald. Om deze te concretiseren hanteert de gemeente Waalre de DCBA-methode en de GPR Gebouw[®] als richtsnoeren voor het stellen van de ambitie. Tevens wordt deze GPR Gebouw[®] gebruikt voor het toetsen van het bouwplan. Ook heeft de gemeente een beeld bij de sociale duurzaamheid. Omdat klimaatadaptatie en biodiversiteit eveneens belangrijk zijn wordt ook aandacht gevraagd voor Natuurinclusief bouwen. Al deze punten zijn onderdeel van de opgave.

DCBA methode

Voor Duurzaam Bouwen zijn drie hoofdlijnen belangrijk: de stromen, de gebieden en de actoren. Integraal duurzame planvorming vergt integraal ambities stellen. Via het toepassen van de DCBA methode, ontwikkeld door Boom Delft/Kees Duijvestein, is een goed beeld te schetsen van de ambities op het terrein van de stromen, de gebieden en de actoren van een plan.

De letters DCBA staan voor: De gebruikelijke bouwpraktijk, Correctie milieuschade, Beperken milieuschade en Autonome situatie met minimale milieuschade.

De DCBA-methode is een classificatiemodel voor allerlei verschillende duurzaam bouwen-maatregelen. Materialen, ideeën en maatregelen zijn ingedeeld in vier verschillende ambitiesniveaus. (Bron: Bouwnext.nl). De DCBA methode is een communicatie instrument waarbij de mogelijke duurzame maatregelen in vier niveaus wordt ingedeeld (bron: Duurzame ideeën & DCBA methodiek).

Het doel is om duurzame ambities tastbaar, hanteerbaar te maken zodat die in het verloop van het bouwproces in stand blijven. De methode kent een aantal thema's die uitgewerkt dienen te worden.

De thema's zijn: energie, water, groen, mobiliteit, materialen, leefmilieu, afval, leefbaarheid, proces en bewustwording. Voor meer informatie over de methode verwijzen we naar het boekje Duurzame ideeën & DCBA methodiek uitgegeven door TU Delft en Aeneas.

Binnen het milieubeleid van de gemeente Waalre hebben energie en afval steeds extra aandacht gekregen. Het is dan ook logisch om bij deze opgave daar bijzondere aandacht aan te schenken. Op deze twee onderdelen kan een inschrijver zich extra onderscheiden.

Door de DCBA-tabel (bijlage) in te vullen geeft de inschrijver de minimaal via het plan te verwezenlijken ambities per thema weer. De tabel moet dus aantoonbaar relatie met het plan hebben. De gekozen ambities moeten aantoonbaar uitvoerbaar zijn.



GPR Gebouw[®]

De gemeenteraad heeft in 2017 de [Beleidsnotitie duurzame nieuwbouw 2017 - 2020](#) vastgesteld. De gemeente gebruikt net als de ande-



Thema	score	opmerking
Energie	tenminste 9	streven naar 10
Milieu	tenminste 8	zonder het materiaalgebruik voor isoleren en duurzaam energie-opwekken mee te tellen
Gezondheid	tenminste 8	
Gebruikskwaliteit	tenminste 8	
Toekomstwaarde	tenminste 8	

GPR Gebouw® scoretabel



re gemeenten in de Metropoolregio GPR Gebouw[®] als richtsnoer voor het stellen van de ambitie en het toetsen van het bouwplan. Kort samengevat geeft de beleidsnotitie het minimaal te realiseren resultaat in duurzaam bouwen weer. Het ambitieniveau van het in te dienen plan worden aangetoond via de systematiek van GPR Gebouw[®]. Aannemelijk moet worden gemaakt dat dit een haalbare ambitie is.

GPR Gebouw[®] is een verbijzondering van DCBA methode. De ambities opgenomen in de DCBA lijst worden uitgewerkt en maken aantoonbaar onderdeel uit van het te realiseren woningbouw plan.

Een belangrijk aandachtspunt is dat de gebruiker de woning, de gebruikte technieken snapt, dat hij weet hoe hij met zijn woning om moet gaan om tot de optimale duurzame prestatie te komen. Eenvoudig in gebruik en onderhoud en comfort biedend zijn bijzondere aandachtspunten.

Sociale duurzaamheid

Hoewel sociale duurzaamheid al impliciet deel uitmaakt van zowel de DCBA methode als GPR Gebouw[®] wordt hiervoor bijzondere aandacht gevraagd. De veranderingen in de maatschappij maken dat we weer en steeds meer op elkaar zijn aangewezen. Dit is meer vanzelfsprekend als we een gemeenschap vormen. Het met elkaar in een gebouw wonen vraagt ook wat van gemeenschappelijke normen en waarden. Nabuurschap is een belangrijke waarde die speciale aandacht verdient binnen deze opgave. De ontwikkeling van een fijne woonomgeving reikt immers verder dan stenen en fysieke inrichting. Samenspraak met de afnemer en een op een duurzame veroudering van het woongebouw gerichte ontwikkeling verdienen de voorkeur. Een gemeenschap die niet alleen samenwoont in hetzelfde gebouw, maar er ook samenleeft.

Ideeënvorming met de toekomstige gemeenschap helpt om te komen tot gedragen keuzes en aansprekende haalbare duurzame maatregelen. Dit kan door een visie op te stellen waarin concrete duurzaamheidsambities (zowel bouwkundig als sociaal) in een inclusief proces zijn opgenomen. Door dit inclusieve proces worden draagvlak, ideeënvorming en sociale verbindingen versterkt. Dit legt al tijdens de ontwikkeling de basis voor een goed afgestemde gemeenschap. Door prioriteiten aan te geven in de thema's alvorens deze verder uit te werken en ze te implementeren in de vorm van uitgangspunten en maatregelen, wordt geborgd dat de ambities ook daadwerkelijk worden verwezenlijkt. Met deze stappen wordt duurzaamheid in het project onderscheidend, concreet, meetbaar en worden maatregelen niet alleen ondersteunend aan de gebiedsvisie maar ook gedragen door de afnemers en andere betrokken partijen.

De sociale duurzaamheid kan mede vorm krijgen door de Omgevingsdialoog (verplicht) en mogelijk een cpo-achtige aanpak (facultatief).

Natuurinclusief bouwen

Behoud en ontwikkeling van biodiversiteit is ook onderdeel van duurzaamheid. Waalre neemt dit ontwerp zeer serieus en heeft als onderdeel van het opstellen van het Groenplan Waalre al enkele Groencafés georganiseerd en een Burgerpeiling gehouden. Er wordt met de bewoners gepraat over groen, biodiversiteit en het veranderende klimaat. Dit gebeurt van grote schaal (de gemeente) tot op gebouwniveau.

Met eenvoudige voorzieningen aan gebouwen, zoals architectonische aanpassingen aan het ontwerp, kan veel bereikt worden voor de lokale



biodiversiteit en leefbaarheid. De locatie bij de Waterplas de Meeris vertegenwoordigt een groene kwaliteit. Deze kwaliteit moet worden vastgehouden en waar mogelijk versterkt. Elementen van natuurinclusief bouwen die kunnen worden toegepast maken niet voor niets deel uit van GPR Gebouw®.

Er zijn veel aanvullende technische voorzieningen mogelijk in de vorm van vogelvriendelijk vogelschroot, inbouwkasten voor broedende vogels (gierzwaluw, huismus) of voor vleermuizen. Groene daken en groene muren zorgen voor een betere leefomgeving voor dier en mens. Via de [checklist groen bouwen](#) van Vogelbescherming is aan te geven hoe diervriendelijk het gebouw wordt. Het biedt de mogelijkheid om doelsoorten te benoemen en daar aandacht aan te geven. Duidelijk moet worden welke maatregelen de deelnemers (zullen) nemen om aan Natuurinclusief tegemoet te komen.



Randvoorwaarden

Juridisch

Bij deelname aan de ontwikkelvraag van deze opdracht verbindt de inschrijver zich aan het *fair play*-beginsel. Dit houdt concreet in dat - ongeacht het resultaat van de competitie - door de geselecteerde of niet-geselecteerde deelnemer niet wordt gereclameerd tegen een mogelijke aanpassing van het bestemmingsplan ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling (geen zienswijze en geen beroep) of andere planologische vergunningen die in dit ontwikkelproces noodzakelijk zijn.

Financieel

De gemeente hanteert de vaste biedingsprijs op de bouwrijpe grond voor het woongebouw van € 300.000,-. De prijzen zijn exclusief BTW en kosten koper.

Openbare ruimte

De (toekomstige) openbare ruimte blijft gemeentelijk eigendom. De ontwikkelaar maakt voor zover van toepassing de openbare ruimte op het eigen deel woonrijp en zorgt voor de inrichting ervan.

Het uitgevoerde bodemonderzoek (Verkennd bodemonderzoek Heistraat te Waalre" d.d. 15 april 2016) op de gemeentelijke percelen heeft geen normoverschrijdingen blootgelegd. Het perceel is geschikt voor woningbouw. Op verzoek worden het onderzoeksrapport ter beschikking gesteld.

Wat aan te leveren?

Alle bescheiden dienen digitaal te worden ingeleverd als pdf en moeten bestaan uit de volgende bescheiden:

- een plan van aanpak (maximaal 4 A4)
- een toelichting op de verwerking van de randvoorwaarden, het programma van eisen en de participatie (maximaal 6 A4)
- het ingevulde DCBA-formulier (zie bijlage)
- een GPR indicatie (gemiddelde van de vijf thema's en de score per thema)
- een ingevulde checklist groen bouwen ingevulde formulier op de website van de Vogelbescherming)
- een globale fasering
- bevestiging van de bouwplicht

- een inschrijvingsbiljet naar exact model van de bijlage

Beoordeling en weging inzendingen

De beoordelingscommissie wordt gevormd door de verantwoordelijk wethouder, de ambtelijk projectleider en extern deskundigen op het terrein van duurzaamheid en stedenbouw.

De commissie maakt een analyse van de inzendingen. Bij grote interesse en veel inzendingen, kan een voorselectie plaatsvinden. De vijf inschrijvers met de meest kansrijk geachte plannen, worden in de gelegenheid gesteld hun inzending mondeling toe te lichten.

De leden van de beoordelingscommissie beoordelen de inzendingen onafhankelijk van elkaar. Hierbij wordt gelet op de wijze waarop de inzendingen reageren op de opgave, randvoorwaarden en het programma van eisen. Zij hanteren hiervoor de onderstaande wegingsmatrix.

De individuele scores van de leden van de beoordelingscommissie worden per onderdeel gemiddeld. De optelling van de scores op de verschillende onderdelen bepaalt de totaalscore per inzending.

Over de agenda volgen nadere aanwijzingen.

wegingsmatrix

Plan van aanpak 30%	procesvoorstel voor gemeente omgevingsdialoog co-creatie met potentiële kopers	maximale score: 10 maximale score: 10 maximale score: 10
DCBA 20%	ingevuld maximaal haalbare score per onderdeel aangegeven	maximale score: 10 maximale score: 10
GPR 30%	ingevuld (voldoet aan minimum eis) totaal aantal punten boven eis gemeente borging toepassing	maximale score: 10 maximale score: 10 maximale score: 10
Checklist groen bouwen 20%	ingevuld concrete voorstellen	maximale score: 10 maximale score: 10
		maximaal aantal punten: 100

Planning

datum uitvraag	n.t.b.
uiterste datum voor het stellen van vragen	n.t.b.
verstrekken nota van inlichtingen	n.t.b.
uiterste datum voor indienen inschrijving	n.t.b.
beoordeling en besluitvorming	n.t.b.
voorgenomen gunning	n.t.b.
bezwaarperiode tegen voorgenomen gunning	n.t.b.
definitieve gunning	n.t.b.

Besluitvorming

Op grond van het rapport nemen het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre het besluit omtrent het verdere verloop van de planvorming en de gronduitgifte.

Formulier DCBA

Thema		Ambitie	D	C	B	A
Energie	Warmte/ elektriciteitsop- wekking	Lokaal energienetwerk				
	Verwarmen en koelen	Passief huis				
	Zonne-energie	Passieve en actieve zonne- energie benutten, oriënta- tie bepaalt de woning				
	CO2 reductie	Alternatieve bronnen				
Water	Grondwater	Peilfluctuatie/ grondwatertrappen bepa- lend				
	Oppervlakte	Seizoensberging, inlaat slechts bij extremen				
	Regenwater	Afkoppelen vertraagd af- voeren, vasthouden, re- genwater voor wassen en planten				
	Drinkwater	Scheiding water voor mens en huishouding, regenwa- ter voor huishouding				
Groen	Ecologie	Onderdeel primaire ecolo- gische structuur				
	Bouwrijp ma- ken	Niet ophogen				
	Erfafscheiding	Inlandse struiken van flinke maat				
	Beheer	Natuurlijk evenwicht, openbaar groen				
Mobiliteit	Ongemotori- seerd verkeer	Langzaam verkeer heeft voorrang				
	Collectief openbaar ver- voer	Bus in de buurt en een snelle verbinding				
	Auto	Elektrische auto				
	Stallen	Berging bij ingang en dub- bel parkeergebruik				
Materialen	Verharding	Smalle rijstroken, gebak- ken klinkers				
	Openbare inrichting	Hergebruikte materialen, natuurlijke en vernieuwba- re materialen				
	Bouwenergie	Houtskeletbouw				
	Bouwmateria- len	Niet milieubelastend, Euro- pees , recyclebaar				
Leefmilieu	Windhinder	Vermijden hoogbouw				
	Vocht en venti- latie	Voorkomen koudebrug- gen, continue ventilatie gewaarborgd, vochtregule- rende materialen				
	Daglicht	Daglicht achterin ruimten				

	Gezondheid	Gezond detailleren, goed toegankelijk, gezond binnenmilieu				
Afval en ver- vuiling	Bouw- en sloopafval	Gescheiden afvoeren, her- gebruik mogelijk, toepas- sen gebruikte materialen				
	Huishoudelijk afval	Ophalen aan huis				
	Grofvuil	Kringloopwinkel of punt in de buurt				
	Luchtvervuiling	Europees beleid				
Leefbaarheid	Sociale veilig- heid	Betrokkenheid				
	Sociale cohesie	Bewuste gemeenschap				
	Levensloopbe- stendigheid	Doorvoeren in openbare ruimte				
	Wijkdiversiteit	Dubbel gebruik voorzie- ningen				
Proces	Certificering en ambities stellen	Zo duurzaam mogelijk				
	Participatie	Samenwerken				
	Financierings- constructies	Gebruikers intensief be- trekken bij ontwerp				
	Onderhoud	Mogelijkheid tot repareren, duurzame materialen en systemen, rekening hou- den met verwachte levens- duur				
Bewustwording	Educatie	Informeren en voorlichting, maatregelen zichtbaar in de wijk				
	Innovatie en proeftuin	Gemeentelijk initiatief, landelijk initiatief en follow up				
	Recreatie	Geïntegreerde groene recreatie				
	Voedselpro- ductie	Moestuin in de wijk				



Groothandelsgebouw
Stationsplein 45A
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam
T 010 - 280 94 45
E info@dorpstadenland.nl
I www.dorpstadenland.nl