

Aan de leden van de gemeenteraad van Waalre

Uw brief van

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
ROVA. Visschers

Onderwerp

Ons kenmerk

Datum

Ontwikkelstrategie woontorentje
Heistraat Noord fase 2 47938

VERZONDEN 26 MEI 2020

Geachte gemeenteraad,

Als afronding van de ontwikkeling Heistraat Noord Fase 2 (plandeel The Lodge) kan een woontorentje van maximaal 5 appartementen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan daarvoor is onherroepelijk. Er zijn twee belangrijke voorwaarden voor de ontwikkeling van het woontorentje:

- het torentje moet een fraai architectonisch ontwerp hebben. Het moet een iconisch object zijn dat het einde vormt van de bebouwing aan de noordkant van de Heistraat en het moet de zichtlijn vanaf de boulevard en over het water op indrukwekkende wijze opvangen;
- het torentje moet 'top of the bill' zijn wat betreft duurzaamheid. De duurzaamheidseisen voor het gebouw en de directe omgeving liggen op een fors hoger niveau dan het gemeentelijk beleid. Het woongebouw moet een toonbeeld vormen van duurzaamheid in de volle breedte.

In eerste instantie is ingezet op het idee om het torentje in een CPO constructie te realiseren. Dat principe is verlaten, omdat er niet voldoende geschikte kandidaten bleken te zijn om het plan in gezamenlijkheid te realiseren.

Vervolgens hebben drie partijen zich gemeld met hun interesse om het woontorentje in een andere constructie te ontwikkelen. Eén van deze partijen bestond uit twee personen die zich eerder gemeld hadden voor de CPO constructie. De drie partijen hebben hun kijk op de opgave gegeven. Er zat echter onvoldoende onderscheidend vermogen tussen de verschillende ontwerpen om een verantwoorde keuze te kunnen maken.

Biedboek

Om een objectieve keuze te kunnen maken voor een ontwikkelende partij was een verdieping van de uitvraag nodig. Daarvoor is een zogenaamd biedboek opgesteld. Een document waarin de uitvraag scherp wordt gesteld en waarin beoordelingscriteria en een wegingsmethodiek zijn opgenomen. Met het biedboek weten geïnteresseerde partijen wat van hen verwacht wordt en hoe de inzendingen zullen worden beoordeeld. Het biedboek treft u aan als bijlage bij deze informatiebrief.

Duurzaamheid in de volle breedte

Voor de opdracht is naast de technische kant van duurzaamheid met name sociale duurzaamheid van wezenlijk belang. De veranderingen in de maatschappij maken dat we 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 samenlééft.

Vaste grondprijs

De grondprijs is in het verleden door ons college bepaald op € 300.000. Er kunnen maximaal 5 appartementen in het woontorentje worden gerealiseerd. In de grondexploitatie Heistraat Noord fase 2 is rekening gehouden met deze inkomsten evenals met de kosten die nog moeten worden gemaakt. Verwachte kosten en opbrengsten zijn verwerkt in de programmabegroting 2020. De grondprijs is relatief laag en daarmee creëren we ruimte voor de ontwikkelende partij om maximaal in te zetten op duurzaamheid. We wensen daarmee een concurrentie op kwaliteit en niet op prijs.

Nationaal openbare aanbesteding

De Nationaal openbare procedure is de best passende aanbestedingsprocedure. We dagen de markt in de volle breedte uit om een toonaangevend project te realiseren. De aanbestedingsstukken worden in samenspraak met Bizob opgesteld waarna de procedure kan worden gestart.

De inschrijvingen worden beoordeeld door een beoordelingscommissie. Hierbij wordt gelet op de wijze waarop de inzendingen reageren op de opgave, randvoorwaarden en het programma van eisen. Zij hanteren hiervoor een vooraf vastgestelde wegingsmatrix.

Planning

De planning is afhankelijk van de ontwikkelingen rond het Covid-19 virus. Doel is om de aanbesteding zo snel als mogelijk te starten, maar op dit moment is niet in te schatten hoe snel en op welke manier de volgende stappen kunnen worden gezet.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

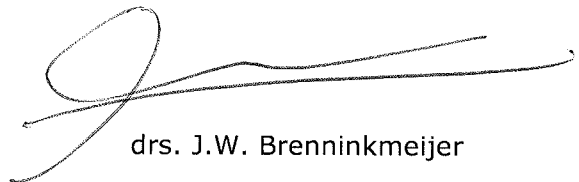
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



M.W. de Brouwer

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer