

RIB-nummer 2019 –
Datum 31 juli 2019
Onderwerp Resultaat verkoop/herontwikkeling complex Rozenoord
Zaaknummer Z17 - 185306
Documentnr. UIT/19 - 318255

1 Inleiding

U ontvangt deze raadsinformatiebrief omdat wij u willen informeren over de aanbesteding voor de locatie Rozenoord, Vlierthonk en st Elisabethstraat 1a (hierna: 'Rozenoord').

2 Voorgeschiedenis

- Motie raadsvergadering 21-04-2016 – ontwikkeling voortvarend op te pakken en ontwikkeling met financiële resultaten terug te koppelen aan de raad.
- RIB 06-12-2018 – Rozenoord, stand van zaken ontwikkeling (n.a.v. motie 21-04-2016).
- RIB 26-03-2019 – concept beeldkwaliteitsplan Rozenoord.
- Raadsbesluit 06 -06-2019 - Beeldkwaliteitsplan "Rozenoord" vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota.

3 Inhoudelijk

Om te komen tot de verkoop van Rozenoord is het afgelopen half jaar een aanbestedingsprocedure doorlopen. De onderstaande beoogde effecten waren daarbij leidend:

- Opbrengsten genereren (bedoeld voor Rijksinfra) door verkoop van de locatie.
- Middeldure huurwoningen realiseren in het centrum van Vught.
- Zorgdragen voor een kwalitatief goede locatie invulling, aansluitend op het Vughtse hart.

De procedure bestond uit verschillende stappen, de belangrijkste worden hieronder vermeld:

- In februari is de aanbestedingsprocedure gestart. In totaal hebben 14 partijen een geldige aanmelding ingediend. De vijf partijen met de beste referenties zijn geselecteerd voor de gunningsfase.
- De stedenbouwkundige visie voor Rozenoord is opgesteld door architect Peter Trimp. Deze visie is vastgesteld door de gemeenteraad.
- In mei hebben de dialooggesprekken plaatsgevonden. Partijen kregen de kans om het voorlopig ontwerp te presenteren en een laatste keer vragen in te dienen.
- Op maandag 1 juli sloot de indieningstermijn voor Rozenoord. Van de vijf geselecteerde partijen hebben uiteindelijk vier partijen stukken ingediend. Alle inzendingen voldeden aan de kaders.
- Gegund wordt aan de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding bepaald op de combinatie van de hoogste bieding en het kwalitatief beste plan (aspecten duurzaamheid, ruimtelijke inpassing & beeldkwaliteit).
- De inzendingen zijn op 4 juli door de jury beoordeeld. Daarna zijn de enveloppen met de biedingen geopend.

De aanbesteding is gegund aan ontwikkelende bouwer Dura Vermeer. De winnende inzending scoort het hoogst op bieding en scoort ook het hoogst op ruimtelijke inpassing/beeldkwaliteit. De scores op het aspect 'duurzaamheid' lagen voor de inzendingen niet ver uit elkaar.

Het verschil tussen het winnende bod van Dura Vermeer en de andere biedingen is aanzienlijk. Het is zelfs voldoende om Dura Vermeer alleen op financiële basis tot winnaar uit te roepen, ongeacht de scores op het gebied van ruimtelijke kwaliteit/beeldkwaliteit en duurzaamheid.

Uit het jury rapport (aspect ruimtelijke inpassing/beeldkwaliteit):

Het plan oogt totaal en als een passende aansluiting en versterking op de omliggende bebouwing. Zowel richting het Vughtse hart als richting de open structuur met park en villa's. Het volume en de vorm van het plan oogt organisch en vormt daarmee een natuurlijke overgang. Tevens laat het plan zich inspireren door de omgeving en versterkt deze kwaliteiten, zoals de duidelijkheid in stramien en verschijningsvorm van het gevelbeeld. Het plan volgt de gestelde kaders nauw en de gedetailleerde uitwerking van de binnentuin en aansluiting op de omgeving daarvan wordt positief beoordeeld. Als aandachtspunt voor de verdere uitwerking wordt wel de doorlopende galerij tussen de twee nieuwbouwblokken aangemerkt. Dit verdient een kwalitatief hoogwaardige uitwerking om te voorkomen dat dit de uitnodiging "de poort" te betreden negatief beïnvloedt.

Bij de behandeling van het beeldkwaliteitsplan in de raadscommissie is als suggestie voor de inzenders meegegeven om het muurtje voor het hoofdgebouw Rozenoord (aan de st Elisabethstraat) te behouden. In het plan van Dura Vermeer blijft het betreffende muurtje staan en komt hetzelfde muurtje nog op meerdere plekken terug voor de nieuwbouw aan de secretaris van Rooijstraat.

Uit het jury rapport (aspect duurzaamheid):

Het plan van aanpak benoemt het streven om NOM te behalen, maar tegelijkertijd bevat het geen harde toezegging voor meer dan de wettelijke vereisten (BENG). Wat betreft duurzaam materiaalgebruik wordt circulariteit benoemd en is het hergebruik van materialen concreet uitgewerkt in oplossingen. Dat wordt positief beoordeeld. In het plan van aanpak ontbreekt echter de uitwerking op flexibel en demontabel bouwen. Als extra's worden de mogelijkheden van energieprestatie (i.s.m. Klimaatgarant), huurdersopties met betrekking tot domotica en klimaatadaptie positief ervaren.

Dura Vermeer geeft aan de mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid bij de uitwerking en realisatie van het project nader te bestuderen. Het college steunt deze ambitie.

Het winnende ontwerp is gemaakt door Six Architects B.V. en Buro Lubbers tekende voor de publiekstoegankelijke binnentuin. In de bijlage zijn impressies van het plan opgenomen.

4 Standpunt / Besluit college van B en W

De portefeuillehouder is door het college gemandateerd om - binnen de gestelde kaders - de aanbesteding te gunnen. Er is vandaag definitief gegund. Met het bijgevoegde persbericht wordt vandaag extern gecommuniceerd.

5 Financieel

Met de winnende inzending wordt een opbrengst van € 1,8 miljoen gerealiseerd.

6 Tijdsplanning

In de aanbesteding en de kooprealisatie overeenkomst zijn de vervolgstappen vastgelegd:



- Ondertekening koop- realisatieovereenkomst: ultimo 4 oktober 2019.
- Levering aan DV: uiterlijk acht weken na ondertekening van de overeenkomst.
- Indienen herziening Bestemmingsplan door DV: uiterlijk zes maanden na levering.
- Indienen omgevingsvergunning: binnen drie maanden na het onherroepelijk Bestemmingsplan.
- Start bouw: binnen drie maanden na onherroepelijk omgevingsvergunning.

7 Bijlagen

- Impressie van het complex en tekening van de binnentuin.
- Persbericht.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel





PERSBERICHT

Vught, 31 juli 2019

GEMEENTE VUGHT VERKOOPT CENTRUMLOCATIE ROZENoord VOOR WONINGBOUW

Het college van Vught heeft de bouwlocatie Rozenoord, Vlierthonk en St.-Elisabethstraat 1a gegund aan Dura Vermeer. De opbrengst bedraagt € 1,8 miljoen en dat is voldoende om de ontwikkelaar en bouwer alleen al op financiële basis tot winnaar uit te roepen. Maar ook op het gebied van ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit scoorde Dura Vermeer het beste. Het college is dan ook verheugd over de bouwer en zijn plan, dat in ontwerp en kwaliteit heel goed aansluit op het Vughtse centrum.

Het plan Rozenoord van Dura Vermeer voldoet volledig aan de voorwaarden die het college bij de aanbesteding heeft gesteld: het voorziet in de bouw van 35 middeldure huurwoningen, de markante gevel van het gebouw Rozenoord blijft behouden en ook het onderdeel 'duurzaamheid' levert een meerwaarde op. Het complex, ontworpen door Six Architects, sluit bovendien naadloos aan op de gedeeltelijk openbare binnentuin, uitgewerkt tot in detail door Buro Lubbers. Een half verdiepte parkeergarage met 45 plaatsen, maakt het plan compleet.

De jury hecht in het bijzonder waarde aan de wijze waarop de nieuwbouw aansluit op zijn omgeving en de omliggende bebouwing versterkt. Zowel in de richting van het Vughts Hart als naar de open structuur van het Lievevrouwepark met belendende woningen en nieuwe villa's. Het college is dan ook van mening dat het meest aansprekende plan gewonnen heeft. Het ontwerp en de kwaliteit van 'Rozenoord', dragen – samen met het centrumplan west en het nieuwe centrumplan oost – bij aan de identiteit, schaal en uitstraling die het college voor het centrum voor ogen heeft.

Na de gunning volgt in oktober de ondertekening van de formele koop- en realisatieovereenkomst. Daarna wordt het bestemmingsplan herzien en volgt de omgevingsvergunningprocedure. Als alles goed gaat, kan eind 2020 de schop in de grond.

Noot voor de pers:

Afzender: Communicatie & Voorlichting Gemeente Vught, tel. (073) 658 07 46
Meer informatie: Wethouder P. Pennings