

Marktconsultatie

Brandweerkazerne en
woningbouw Pionierkwartier

Gemeente Veenendaal

Definitief

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Gemeente Veenendaal	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Vraagstelling	4
1.4	Marktconsultatie	4
1.5	Planning	4
1.6	Procedure en spelregels Marktconsultatie	5
1.7	Presentatie/toelichting op de beantwoording van de vragen	5
1.8	Consultatievragen	6
	Bijlage 1. Invulformulier marktconsultatie brandweerkazerne en woningbouw Pionierkwartier Gemeente Veenendaal	7
	Bijlage 2 Vragen marktconsultatie Brandweerkazerne en woningbouw Pionierkwartier	8
	Bijlage 3 Stedenbouwkundige kaders	10
	Bijlage 4 Duurzaamheid, klimaat en circulariteit brandweerkazerne	12

1 Inleiding

1.1 Gemeente Veenendaal

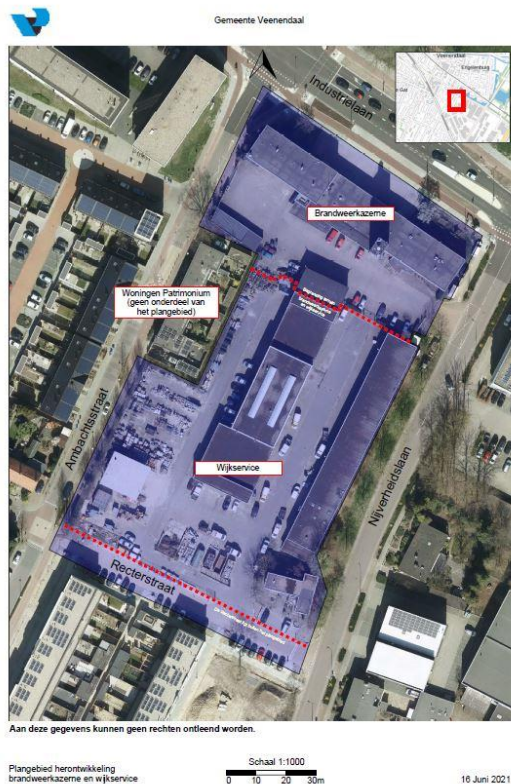
De gemeente Veenendaal (ca. 67.000 inwoners) is gelegen in het zuidoosten van de provincie Utrecht. Veenendaal heeft zich ontwikkeld tot het belangrijkste koopcentrum tussen Utrecht en Arnhem. Het heeft een ruim en sterk geconcentreerd winkelaanbod met een krachtige lokale en regionale functie. Veenendaal is na de stad Utrecht het koopcentrum met de hoogste omzet aan toonbankbestedingen in de provincie Utrecht. De toegankelijkheid van het winkelcentrum voor het winkelend publiek, duurzaamheid en bij de inkoop en ontwikkeling van producten en diensten, maatschappelijk verantwoord ondernemen heeft onze aandacht. Meer informatie over de gemeente Veenendaal is te vinden op de website van de gemeente: www.veenendaal.nl.

Om de uitvraag van de Europese aanbesteding voor “Brandweerkazerne en woningbouw Pionierkwartier gemeente Veenendaal” goed in beeld te krijgen willen wij graag toetsen welke oplossingen de markt kan leveren en welke aanbestedingsprocedure passend kan zijn.

Een aanbestedingsprocedure volgt mogelijk in december 2021.

1.2 Huidige situatie

De gemeente Veenendaal is gestart met de voorbereiding van een Europese aanbestedingsprocedure voor de herontwikkeling van locatie wijkservice en de nieuwbouw van de brandweerkazerne. De marktconsultatie is onderdeel van de voorbereiding.



De aanbesteding is een onderdeel van een totaalplan dat er als volgt uitziet:

1. Sloop huidige brandweerkazerne
2. Nieuwbouw brandweerkazerne, inclusief terreininrichting etc. Hiervoor wordt een prijs opgevraagd, middels een Design&Build traject

3. Sloop Wijkservice inclusief terreinen
4. Nieuwbouw woningen inclusief terreinrichting, infra, nutsvoorzieningen, et cetera. Voor de bouwgrond, voor woningbouw wordt een opbrengst gevraagd (koopovereenkomst).

Afwegingen waar momenteel aan wordt gedacht om het gewenste resultaat te bereiken zijn de volgende:

1. Ontwerp: ontwerp kwaliteit van de woningen en de brandweerkazerne (zie bijlage 3),
2. Logistiek: logistiek optimaal inrichten van de brandweerkazerne en het kazerneterrein. Voor de logistieke inrichting van de brandweerkazerne en het kazerneterrein wordt een programma van eisen uitgewerkt, waarbij het niet voldoen aan deze eisen als knock-out criterium geldt,
3. Duurzaamheid (inclusief energieneutraal en klimaatadaptatie) (zie bijlage 4),
4. Prijs: daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de aanbieding voor de nieuwbouw van de brandweerkazerne dat als gemeentelijk vastgoed wordt terug geleverd aan de gemeente én de opbrengst van bouwgrond voor woningen.
5. Aantal woningen: zo veel mogelijk ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw zowel naast als op de nieuwe brandweerkazerne als ook tussen de brandweerkazerne en het zuidelijk deel van het Pionierkwartier (streven naar een verdicht woonprogramma). Passend binnen het verruimde ruimtelijk kader waarbij tot maximaal 36 meter mag worden gebouwd op de noordwesthoek Industrielaan/Ambachtstraat.

Hiermee gaan we op zoek naar het beste plan voor deze locatie en wordt zo maximaal mogelijk invulling gegeven aan de ambitie van de gemeente en de VRU.

1.3 Vraagstelling

De gemeente Veenendaal wenst zich te oriënteren op de wijze waarop de uitvraag voor de aanbesteding zo goed mogelijk kan worden opgesteld en het type aanbestedingsprocedure die kan worden uitgevoerd.

Hiervoor zijn enkele vragen geformuleerd (bijlage 2: Vragen marktverkenning) welke wij u verzoeken te beantwoorden.

1.4 Marktconsultatie

Wij willen u vragen om dit document door te nemen. Indien u vragen over het document en/of over de consultatievragen hebt, dan kunt u deze tot uiterlijk 27 september 2021 10:00 uur via de berichtenmodule van TenderNed stellen. Uw vragen en onze antwoorden plaatsen we (geanonimiseerd) op TenderNed. Wij zullen alle door u verstrekte informatie vertrouwelijk behandelen. Een kort verslag met de bevindingen (in hoofdlijnen) wordt aan het eind van de marktconsultatie opgesteld en via TenderNed beschikbaar gesteld. U kunt geen rechten ontlenen aan de informatie die in het kader van de marktverkenning wordt verstrekt.

1.5 Planning

Omschrijving / Fase	Datum
Publicatie consultatiedocument met vragenlijst via TenderNed	14 september 2021
Uiterste datum indienen vragen over het consultatiedocument door marktpartijen	27 september 2021 uiterlijk 10:00 uur
Verzending Nota van Inlichtingen marktconsultatie door gemeente Veenendaal	29 september 2021
Sluitingsdatum indienen beantwoording vragen marktconsultatie	7 oktober 2021 10:00 uur
Informereren uit te nodigen partijen	11 oktober 2021
Presentatie/toelichting (fysiek) door maximaal 4 partijen	14 of 15 oktober 2021

Publicatie resultaten marktconsultatie	28 oktober 2021
Indicatie start aanbestedingsprocedure	december 2021

1.6 Procedure en spelregels Marktconsultatie

Uitwisseling van gegevens vindt plaats via de berichtenmodule van TenderNed

De contactpersoon voor de marktconsultatie is Wim Bouwman. Wim is bereikbaar onder telefoonnummer 06 51492286 voor toelichting.

- a. De marktconsultatie start door het plaatsen van dit document op TenderNed met behulp van een vooraankondiging.
- b. De marktpartijen hebben de gelegenheid om vragen te stellen over eventuele onduidelijke formulering in dit marktconsultatiedocument met als doel te zorgen voor transparantie middels het vragenformulier in de bijlage.
- c. De geanonimiseerde antwoorden op de vragen die gesteld worden in het marktconsultatiedocument worden met alle geïnteresseerde marktpartijen gedeeld via TenderNed.
- d. De marktpartijen, die wensen mee te doen aan de marktconsultatie, worden verzocht om de antwoorden op de vragen uit deze marktconsultatie in te dienen vóór de in paragraaf 1.5 genoemde sluitingsdatum.

Deze marktconsultatie maakt géén onderdeel uit van de aanbestedingsprocedure. Deelname aan de marktconsultatie is vrijwillig en heeft op geen enkele wijze gevolgen voor de uitkomst van de aanbestedingsprocedure die daarna eventueel volgt. De marktconsultatie is geen uitnodiging om in te schrijven.

De partijen die meedoen aan de marktconsultatie kunnen geen aanspraak maken op vergoedingen van eventueel gemaakte kosten in het kader van de marktconsultatie. Gemeente Veenendaal behoudt zich het recht voor om:

1. De planning zoals in dit document geschetst is, naar eigen inzicht aan te passen;
2. De marktconsultatie en daaropvolgende eventuele aanbesteding op een andere wijze uit te voeren dan in dit document beschreven is;
3. het traject van de marktconsultatie en/of de aanbestedingsprocedure geheel of gedeeltelijk te staken.

Verder geldt dat:

1. er geen rechten kunnen worden ontleend aan de verstrekte informatie. De informatie die nu wordt verstrekt kan afwijken van de informatie die in een later stadium wordt verstrekt ten behoeve van de voorgenomen aanbestedingsprocedure.
2. deelname aan de marktconsultatie op geen enkele wijze de kansen en mogelijkheden beïnvloedt voor deelname aan een eventuele aanbestedingsprocedure.
3. door deelname aan de marktconsultatie de deelnemende marktpartij verklaart akkoord te zijn met de genoemde voorwaarden.

1.7 Presentatie/toelichting op de beantwoording van de vragen

Donderdag 14 oktober of vrijdag 15 oktober 2021 heeft de gemeente Veenendaal gereserveerd voor het ontvangen van toelichting op de beantwoording van de marktconsultatievragen. In verband met de beschikbare tijd zullen maximaal 4 partijen worden uitgenodigd voor het geven van een presentatie/toelichting (max 1 uur) waarin u meer in gaat op de argumenten/motivatie van uw beantwoording. Het is aan de gemeente Veenendaal om de keuze te maken voor de partijen voor deze toelichting. Zodra de gemeente Veenendaal de keuze heeft gemaakt worden

de uit te nodigen partijen hierover bericht. Alle andere partijen die antwoorden op de vragen hebben ingediend worden met een bericht via TenderNed geïnformeerd dat er partijen zijn uitgenodigd.

De presentatie vindt fysiek plaats in het gemeentehuis van de gemeente Veenendaal. Het adres is Raadhuisplein 1, 3901 GA Veenendaal. Namens de gemeente Veenendaal zullen de volgende deelnemers tijdens de presentatie aanwezig zijn:

- Frederik Oudman (projectmanager energie neutraal)
- Ron Pater (adviseur)
- Jeroen Feskens (opdrachtgever)
- Klaas Meijer (planeconoom)
- Wim Bouwman (inkoopadviseur)
- Henk van Otterlo (VRU)
- Marie-Louise van Lankveld (projectmanager)

Het totaal aantal personen per delegatie wordt op maximaal 2 gesteld.

De volgende tijdslots zijn gereserveerd op 14 of 15 oktober 2021:

14 oktober

9:00 - 10:00 uur;

16:00-17:00 uur

15 oktober

9:00 – 10:00 uur

10:30 – 11:30 uur

De gemeente neemt contact met u op voor een afspraak.

1.8 Consultatievragen

Zie bijlage 2 voor de consultatievragen

Bijlage 1. Invulformulier marktconsultatie brandweerkazerne en woningbouw Pionierkwartier Gemeente Veenendaal

Gelieve dit formulier na invulling, tezamen met de beantwoording van de vragen (bijlage 2), via de TenderNed berichtenmodule te versturen **uiterlijk 7 oktober 2021**.

Bedrijfsgegevens	
Officiële naam en rechtsvorm geïnteresseerde partij	
Vestigingsadres	
Postcode en plaats	
Postadres	
Postcode en plaats (postadres)	
Land van vestiging geïnteresseerde partij	
Contactpersoon voor deze marktconsultatie	
Functie contactpersoon	
Telefoon	
e-mail adres	
website	
Eventuele opmerkingen en/of bijzonderheden	

Bijlage 2 Vragen marktconsultatie Brandweerkazerne en woningbouw Pionierkwartier

Gelieve de beantwoording van onderstaande vragen, tezamen met het ingevulde formulier (bijlage 1), via de TenderNed berichtenmodule te versturen **uiterlijk 7 oktober 2021**.

Deze bijlage is als separaat document via TenderNed toegevoegd.

Brandweerkazerne:

1. In het ontwerp dient rekening te worden gehouden met uitbreidingsmogelijkheden om over te gaan op beroepsbrandweer waarbij een 24-uursbezetting mogelijk is (ca 600 m²).
Is het realistischer om deze nu te bouwen of om voorzieningen te treffen waarbij deze uitbreiding op een later moment wordt gerealiseerd?
Hoe behoudt de brandweerkazerne zijn herkenbaarheid en wordt de bereikbaarheid en functionaliteit geborgd in relatie tot een verdicht woonprogramma?
2. Combinatie brandweerkazerne - woningen: Hoe kunnen we ervoor zorgen dat het functioneren en toekomstige aanpassingen van de brandweerkazerne niet afhankelijk worden van een VVE of gebouweigenaar?
3. Hoe kunnen we de rol van de opdrachtgever tijdens het bouwproces het beste inrichten?
De brandweerkazerne is een specifiek pand waarvoor opdrachtgever een gedetailleerd programma van eisen uitwerkt. De opdrachtgever wil gedurende het bouwproces actief betrokken blijven bij keuzes over de bouw.

Woningen:

4. Welk reëel aantal woningen kan op het beschikbare perceel worden gerealiseerd?
Uitgangspunt hierbij is dat op de hoek Ambachtstraat – Industrielaan een hoogte accent van maximaal 36 meter kan worden gerealiseerd en dat op het terrein van Wijkservice grondgebonden woningen komen
5. Wat heeft een ontwikkelaar nodig om een keus te maken voor de positionering van woningen ten opzichte van de brandweerkazerne?
Denk daarbij aan akoestiek, logistiek.
Bij het beantwoorden van deze vraag kan onderscheid gemaakt worden tussen wat technisch mogelijk is en wat verkoop technisch mogelijk is.
6. Wat voor type woningen komen hiervoor in aanmerking voor?
7. Kunt u uit te voeten met de geldende uitgangspunten en kaders?
Zie bijlage 3 en 4.
8. Hoe ziet u de parkeernorm in relatie tot de verkoopbaarheid van de woningen?
De geldende parkeernorm is 1,3, met een mobiliteitsplan kan hierop 25% reductie worden gegeven.
9. In het gebied bevinden zich 6 woningen van een derde. Welke mogelijkheden ziet u voor het inpassen van deze woningen en/of het bereiken van overeenstemming met de eigenaar?
10. Hoe kan woningbouw gecombineerd worden met de brandweerkazerne gezien de geluidsoverlast van brandweervoertuigen?
Welke mogelijk voorzieningen dragen hier positief aan bij?

Duurzaamheid, klimaat en circulariteit:

11. Voor een toelichting op de visie van de gemeente wordt verwezen naar bijlage 4.
12. Welke mogelijkheden voor extra opwekking van energie ziet u in combinatie met klimaatadaptatie?
13. Welke mogelijkheden ziet u voor groene gevels en/of gevels met zonnepanelen? Daarbij ook rekening houdend met beheer en onderhoud.
14. Welke mogelijkheden ziet u voor groene gevels of groene daken in combinatie met akoestiek (verminderen geluidsoverlast door brandweervoertuigen)? We zijn hierbij op zoek naar praktijkervaringen.
15. Hoe kijkt u aan tegen het dwingend sturen op een collectieve warmtevoorziening?
16. Welke beoordelingssystematiek kunt u ons adviseren voor de mate van circulariteit van de brandweerkazerne?
17. Waar liggen de circulaire kansen en hoe zouden we u hierop uit kunnen dagen in de aanbesteding?

Aanbestedingsprocedure:

18. Kunt u aangeven met welke aanbestedingsprocedure dit traject tot het beste resultaat zou kunnen leiden?

Bijlage 3 Stedenbouwkundige kaders

Uitgangspunten en kader totale plan

Voor het ontwerp van het totale plan gelden de volgende uitgangspunten en kaders:

- Omgevingsvisie Het Ambacht (wordt in september 2021 geagendeerd bij de raad);
- Wensen van omwonenden: Omwonenden worden geconsulteerd over de globale ruimtelijke kaders. Hiervoor wordt een digitale inloopavond georganiseerd. De participatiegroep Stationskwartier wordt hiervoor ook uitgenodigd.
- Besluit van de gemeenteraad op 21 januari 2021: zo veel mogelijk ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw, passend binnen het verruimde ruimtelijk kader waarbij tot maximaal 36 meter mag worden gebouwd op de noordwesthoek Industrielaan / Ambachtstraat.

Uitgangspunten en kaders woningen

Voor de woningen geldt:

- Beeldkwaliteitsplan woningen Pionierkwartier;
- Woningbouw: De globale ruimtelijke en programmatische kaders herontwikkeling woningbouw Pionierkwartier (januari 2021) (vastgesteld door de raad d.d. 21 januari 2021);

Toetscriteria ontwerp kwaliteit

De locatie ligt in gebied B van het Stationskwartier. Voor dit gebied is een beeldkwaliteitplan vastgesteld: spelregels beeldkwaliteit Pionierkwartier. Hierin staan regels voor:

- Grondgebonden woningen
- Maatschappelijke gebouwen
- Gestapelde woningen
- Groene openbare ruimte

Gezien het (forse) programma voor de locatie zal er een spanning zijn tussen de spelregels en de te realiseren volumes. Uitgangspunt is het ontwerp aan te laten sluiten op de spelregels voor gebied B zonder dat dit tot een krampachtige vertaling leidt. En zoals in de 'spelregels' staat: Bij een uitzonderlijk (hoogwaardig) ontwerp kan in overleg met de supervisor afgeweken worden van de spelregels.

Belangrijk is om de ontwerpers ruimte te bieden voor een kwalitatief ontwerp en uit te nodigen tot een frisse blik op de locatie. Het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp zal getoetst worden aan de 'spelregels beeldkwaliteit Pionierkwartier'.

Toetscriteria ontwerp kwaliteit en opzet stedenbouwkundig plan:

- Passen binnen aangegeven rooilijnen
- Passen binnen gegeven bouwhoogtes
- Respecteren afstanden tot bestaand groen c.q. bomen
- Het stedenbouwkundig plan is opgezet voor diverse woningtypen en een gevarieerd programma. Het is niet gewenst dat een bepaald woningtype of een bepaalde doelgroep overheerst in aantal en/of volume.
- Kwaliteit van de buitenruimte met oog en kansen voor verblijf en ontmoeten
- Hoe reageert plan op context c.q. bebouwing en groen binnen het Pionierkwartier

Aansluiten op 'spelregels beeldkwaliteit Pionierkwartier', met specifiek aandacht voor:

- Verwerken van de 'spelregels' in het de hoofdopzet en de architectuur, niet alleen voor de grondgebonden en gestapelde woningen, maar ook voor de buitenruimte, parkeren, etc.
- Relatie van brandweerkazerne (= maatschappelijk gebouw) tot woningbouw: in beeld, architectuur, ruimtelijke opzet en ontsluiting, ligging en sfeer;
- Architectuur: modern stedelijk
- Materialen die mooi verouderen
- Hoekoplossingen
- Inpassen parkeeroplossingen

Vanuit Omgevingsvisie Veenendaal 2030 het stimuleren van Gezond, Duurzaam en Veilig door onder andere:

- Aansluiten op en ruimtelijk ondersteunen van de Ambachtsstraat als belangrijke fietsverbinding
- Stimuleren fietsen door voldoende stallingsmogelijkheden en een logische plek van de stallingsmogelijkheden
- Verwijzen naar de geschiedenis van de locatie c.q. brandweerkazerne
- Veenendaal is groener in 2030 dan in 2021. Bij een intensief programma zoals op deze locatie kan natuurinclusief bouwen hier aan bijdragen

Bijlage 4 Duurzaamheid, klimaat en circulariteit brandweerkazerne

Duurzaamheid is één van de drie rode draden van de Omgevingsvisie van de gemeente Veenendaal. Specifiek kijkt de gemeente naar drie thema's: energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit.

Energietransitie

We zoeken naar oplossingen die bijdragen aan een energieneutraal Veenendaal. Dat begint bij besparen: hoewel nieuwbouw al erg energiezuinig is, is vermindering van de energievraag gewenst. Het opwekken en gebruiken van zo veel mogelijk duurzame energie is een ander thema. Veenendaal is dicht bebouwd. Dit vraagt om efficiënt gebruik van de ruimte en van de bodem. Denk aan het toepassen van zonnecellen op gevels en het inzetten van bodemenergiesystemen. Het toenemend gebruik van zonne-energie vraagt om slimme energiesystemen, waarbij dag/nacht- en seizoensopslag bijdraagt om het elektriciteitsnet te ontlasten. In het gebied het Ambacht is al een klein warmtenet aanwezig (op biomassa). Als er kansen zijn om door realisatie van de Brandweerkazerne het warmtenet uit te breiden én de warmtebronnen voor dit warmtenet te verduurzamen (bijv. door toevoegen zonthermie of bodemopslag), is dit een aantrekkelijke optie.

Klimaatadaptatie

Klimaatverandering leidt tot lange periodes van droogte en/of hitte, maar ook tot periodes met langdurige of zeer intensieve regenval. De gevolgen zijn: problemen met verdroging, hitte ('hittestress') en regenwateroverlast. We zien kansen voor twee klimaatadaptatiethema's: tegengaan van hittestress (door ontsteden en vergroenen) en verwerking van regenwater.

Bij het ontsteden en vergroenen wordt bestaande verharding in de buitenruimte zoveel mogelijk vervangen door beplanting. Alternatieven zijn het aanbrengen van gevelgroen, groene daken of – nog beter – het behouden en aanplanten van bomen. Deze bieden namelijk schaduw, waardoor er ook overdag koele plekken ontstaan. Koeling van gebouwen is een andere klimaatadaptatieve maatregel. Oplossingen die niet alleen bijdragen aan koele gebouwen, maar ook aan een klimaatadaptieve en groene buitenruimte en/of de beeldkwaliteit, hebben meerwaarde.

Een ander voordeel van een groene leefomgeving is dat het regenwater voor een belangrijk deel kan worden afgevoerd naar stukken groen en zo op natuurlijke wijze wordt verwerkt. Echter dit is niet altijd toereikend om overlast te voorkomen. Andere voorbeelden van het verwerken van het regenwater zijn het afvoeren naar een watergang of het infiltreren in de bodem, bijvoorbeeld via een wadi. Daarnaast zien we kansen voor groene daken en de aanleg van infiltratie- of bergingskoffers bij gemeenschappelijke parkeerterreinen.

Circulariteit

Op het gebied van circulariteit zien we een aantal kansen bij ontwerp, bouw en gebruik van het gebouw. Hergebruik en/of herbestemming van onderdelen of elementen van het bestaande terrein zouden goed passen bij een circulair ontwerp. Andere onderdelen van circulariteit zijn het toekomstbestendig inrichten van de gebouwen, bijvoorbeeld door modulaire bouwconcepten toe te passen. Toepassen van circulaire bouw- en isolatiematerialen draagt verder bij aan een circulair gebouw. In lijn met de Omgevingsvisie is de wens om voor het project een materialenpaspoort te realiseren. Door in het werkproces emissiearm en/of emissieloos materieel in te zetten, beperken we overlast en gezondheidsschade in de omgeving. Tenslotte kan door een LCC (Life Cycle Costing) berekening bekeken worden hoe de opbrengsten over de hele exploitatie periode eruit zien.