

Marktconsultatie

Ten behoeve van de voorgenomen aanbesteding van
project **Dorpshart Zwartewaal**
in de gemeente Brielle

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 3

1.1 GEMEENTE BRIELLE..... 3

1.2 VOORZIENINGENCLUSTER ZWARTEWAAL..... 3

1.3 WONINGBOUW DORPSHART 4

2 BIJEENKOMST 5

3 BIJLAGEN 6

1 Inleiding

Voor het project Dorpshart Zwartewaal is het noodzakelijk om te komen tot het inschakelen van een aannemer voor de realisatie van het voorzieningencluster (school, sportzaal en dorpscentrum inclusief installaties) en de te realiseren woningen. Deze inschakeling zal geschieden in de vorm van een aanbesteding.

In 2021 heeft er een aanbesteding plaatsgevonden voor realisatie van het Voorzieningencluster. Helaas waren er geen inschrijvers die het cluster konden realiseren voor het beschikbare bouwbudget.

Realisatie van het cluster is noodzakelijk, zodat een nieuwe aanbesteding noodzakelijk is. Om deze aanbesteding goed te laten aansluiten op de markt, is er behoefte aan inbreng vanuit de markt.

1.1 Gemeente Brielle

Brielle is een gemeente die bestaat uit de vestigingsstad Brielle, het dorp Vierpolders en het dorp Zwartewaal. De stad Brielle kenmerkt zich door de geschiedenis (vestingverleden), het vele culturele erfgoed, de sfeervolle en levendige binnenstad, de waterrecreatie en het verblijfsrecreatieve aanbod. Het dorp Zwartewaal heeft een visserij geschiedenis en is vanuit een klein visserijdorp uitgegroeid tot een leef- en woondorp waar mensen elkaar nog kennen. De gemeente Brielle heeft een dorpenbeleid waarbij onder andere de cohesie in de dorpen gestimuleerd wordt door te investeren in deze dorpen.

De gemeente Brielle is nu in de voorbereidingsfase om te komen tot een fusie met de omliggende gemeenten Hellevoetsluis en Westvoorne. Per 1-1- 2023 is er sprake van de nieuwe gemeente Voorne aan Zee

1.2 Voorzieningencluster Zwartewaal

In 2016 is in samenwerking met Spacevalue de visie Leefbaarheid Zwartewaal 2030 opgesteld. Het uitgangspunt is om de leefbaarheid en de vitaliteit van Zwartewaal te bevorderen, waarbij rekening wordt gehouden met de eigen identiteit van het dorp, het rijke verenigingsleven en de grote sociale betrokkenheid. De manier waarop de gemeente denkt deze ontwikkelingen te gaan faciliteren of te gaan realiseren wordt beschreven in de leefbaarheidsagenda. Hierin is opgenomen dat voor de 'voorzieningszone' aan de Christinalaan door de gemeente een integrale gebiedsvisie wordt opgesteld, waarin de herontwikkeling van het Voorzieningencluster van Zwartewaal op de middellange termijn onderzocht moest worden.

Na het in participatie opstellen van een integrale gebiedsvisie door BVR in 2017 is unaniem gekozen voor de variant 'Voorzieningencluster'. Belangrijk onderdeel van deze variant is dat de huidige voorzieningen verplaatst worden naar een nieuwe locatie. Voordeel hiervan is dat eerst de nieuwe voorzieningen gebouwd kunnen worden terwijl de huidige nog gebruikt kunnen worden.

Begin 2019 is in samenwerking met Kuiper Compagnons gezocht naar optimalisatie mogelijkheden van de in participatie gekozen Voorzieningencluster-variant. Dit wegens het niet sluitend zijn van de begroting ten opzichte van de projectraming en de gestegen vraag naar woningen in Zwartewaal de afgelopen jaren. Dit heeft via een participatietraject met diverse belanghebbende partijen en een klankbordgroep uit het dorp geresulteerd in drie optimalisatie varianten. Deze drie stedenbouwkundige varianten zijn via het college voorgelegd aan de raad waar op 28 januari 2020 een voorkeursvariant uit is gekozen. Deze variant is in participatie verder uitgewerkt tot een DO stedenbouwkundig plan (zie bijlage 1, DOSP).

In het plan zit ook een te realiseren voorzieningencluster. Dit voorzieningen cluster vervangt de huidige voorzieningen die nu in aparte gebouwen zijn gehuisvest. De Gemeente Brielle is opdrachtgever/bouwheer van het cluster, maar na realisatie zullen de gebouwdelen Dorpscentrum en school worden verkocht en overgedragen aan respectievelijk Stichting Dorpscentrum Zwartewaal en OBS 't Want, in casu Edumare. De sportzaal blijft eigendom van de gemeente Brielle.

Het (DO+) ontwerp van het voorzieningencluster is afkomstig van architect NOAHH. Deze heeft in drie ontwerpteam (voor elk gebouwonderdeel één) in samenspraak met de toekomstige gebruikers en eigenaren, een compact en toekomstbestendig gebouw ontworpen. Het DO+ heeft de goedkeuring van alle betrokken partijen. Daarnaast is het gebouw (en het totale plan) gepresenteerd aan de bewoners van Zwartewaal. Van de deelnemers vond 80% dat de uitstraling van het gebouw past bij het dorp Zwartewaal. In bijlage 2 zijn een aantal tekeningen van het DO ter beeldvorming opgenomen.

1.3 Woningbouw Dorpshart

Naast realisatie van het voorzieningencluster, is er ook behoefte aan woningen in Zwartewaal. Mede op basis van een uitgevoerd woonbehoefte onderzoek is gekomen tot de invulling zoals die in bijlage 1 is weergegeven op het DOSP.

Voor het gehele project loopt momenteel een bestemmingsplan procedure waarvan als bijlage 3 bij dit document de plankaart ter informatie is bijgevoegd. Het aantal woningen en de typologie is hierin vastgelegd (naast een aantal regels zoals dak- en nokhoogte en afstand tot de erfgrans), maar verder is sprake van bouwvlakken waarbinnen gebouwd kan worden.

Als bijlage 4 is toegevoegd de originele faseringskaart.

Op dit moment is het idee om in de komende aanbesteding de fasen 1 t/m 3 mee te nemen. Daarbij dient gestart te worden met fase 1 (vanwege afspraken en overwegingen zoals verwoord in paragraaf 1.2)

Vervolgens kunnen fase 2 en 3 gelijktijdig worden uitgevoerd.

Fase 4 zal op een later moment separaat in de markt worden gezet.

2 Bijeenkomst

Op maandag 28 februari 2022 van 9.30 uur tot circa 12.00 uur organiseert de gemeente Brielle een bijeenkomst ten behoeve van de marktconsultatie, waarin in ieder geval de volgende onderwerpen aan de orde worden gesteld:

- Toelichting op het project
- Inkoopfilosofie/Best Value Aanpak
- Gedachtenwisseling met de markt over de inrichting en omvang van de voorgenomen aanbesteding

Deze bijeenkomst levert een bijdrage aan het nog beter passend inkaderen van de aanbesteding. Daarnaast biedt het marktpartijen de mogelijkheid om vroegtijdig kennis te nemen van de aanbesteding en hun invloed uit te oefenen op de aanbesteding.

De bijeenkomst wordt gehouden in het huidige Dorpscentrum De Gaffelaar aan de Christinalaan 2 te Zwartewaal. Met in achtneming van de Coronamaatregelen is dit mogelijk. Het dragen van een mondkapje bij binnenkomst tot in de zaal is verplicht. In de zaal kan voldoende afstand worden gehouden en is het dragen van een mondkapje niet verplicht. Aanmelden van deelname vooraf wordt op prijs gesteld.

Na de bijeenkomst is er de mogelijkheid om op eigen gelegenheid het plangebied te bezoeken.

Wij verzoeken u de “vragenlijst marktconsultatie” vooraf in te vullen en indien mogelijk vooraf te sturen naar e.zeeman@brielle.nl. Ook voor vragen kunt u gebruik maken van dit mailadres.

3 Bijlagen

Bijlage 1 Definitief ontwerp Stedenbouwkundig plan (DOSP)

Bijlage 2-1 Plattegronden DO cluster

Bijlage 2-2 Doorsneden DO cluster

Bijlage 2-3 Details DO cluster

Bijlage 2-4 Oppervlakteberekening DO cluster

Bijlage 3 Kaart Bestemmingsplan

Bijlage 4 Faseringskaart 17 februari 2020