

Marktconsultatieleidraad

220164 Wezep, Vrijkomende schoollocaties Wezep
22 december 2022



Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond informatie	3
1.2	Doel van de marktconsultatie	4
1.3	Informatie-inventarisatie	5
1.3.1	Programma in relatie tot de markt (vraag naar woningen en concurrerend aanbod).....	5
1.3.2	Combinatie en verhouding sociaal en vrije sector appartementen.....	5
1.3.3	Gecombineerde of separate opdracht en fasering	5
1.3.4	Terreininrichting	5
1.3.5	Inzicht in huur- en verkoopwaardes appartementen	6
1.3.6	Interesse, voorwaarden en conclusie	6
2	Procedure	7
2.1	Planning	7
2.2	Informatiefase	7
2.3	Wijze van indienen.....	7
2.4	Toelichtend gesprek	7
2.5	Verslaglegging	7
2.6	Gebruik informatie	7
3	Voorwaarden en uitgangspunten	8
3.1	Vertrouwelijkheid	8

Bijlagen

1	Stedenbouwkundige visie Meidoornschool
2	Stedenbouwkundige visie Oranjeschool
3	Format vragenlijst
4	Stedenbouwkundige randvoorwaarden Meidoornschool
5	Stedenbouwkundige randvoorwaarden Oranjeschool
6	Perceel-bouwwlak Meidoornschool
7	Perceel-bouwwlak Oranjeschool
8	Massastudie locaties

1 Inleiding

Gemeente Oldebroek is op zoek naar een partij die twee vrijkomende schoollocaties in Wezep gaat herontwikkelen tot appartementen. Gemeente Oldebroek zoekt hiervoor een ontwikkelaar zoals een bouwbedrijf, belegger of projectontwikkelaar die de opdracht conform de wensen en voorwaarden van de gemeente realiseert. De opdracht maakt onderdeel uit van een grotere opgave om in gemeente Oldebroek de komende jaren 900 woningen te ontwikkelen.

1.1 Achtergrondinformatie

De Noord-Veluwe wordt voor een groot deel gevormd door de gemeente Oldebroek. De bruisende Hanzesteden Hattem, Elburg, Zwolle en Kampen liggen op fietsafstand. In de gemeente Oldebroek wandel je over de Wezepsche Heide, door Veluwse bossen, afgewisseld met boerenlandschap, en uitgestrekte randmeren. Er is veel te doen in de omgeving.

Wezep is de grootste kern van de gemeente Oldebroek. De twee vrijkomende schoollocaties liggen in Wezep Oost. Het gaat hierbij om de Meidoornstraat 20 en de Berberisstraat 11. Op deze locaties waren respectievelijk de Meidoornschool en de Oranjeschool gevestigd. Deze gebouwen staan inmiddels leeg of hebben tijdelijk een andere functie. De twee locaties liggen ongeveer 100 meter bij elkaar vandaan.

Meidoornstraat 20

De locatie van de Meidoornschool te Wezep krijgt een nieuwe toekomst. Het huidige 1-laagse schoolgebouw wordt gesloopt en maakt ruimte voor woningen in de vorm van een appartementengebouw. De begrenzingen van het perceel worden bepaald door de Berberisstraat, Meidoornstraat en Lavendelstraat. Het woningbouwplan bestaat hier uit een woonprogramma van 22 appartementen voor verschillende doelgroepen:

- 14 appartementen in de vrije sector
- 8 appartementen sociale huur/koop

Het model van het gebouw is geschetst als een T-vormige volume bestaande uit twee bouwdelen, waarvan één bouwdeel drie bouwlagen hoog en één bouwdeel van twee bouwlagen hoog. In bijlage 1 en 4 is meer informatie te vinden over de stedenbouwkundige visie en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locaties.

Het voormalige schoolgebouw kan nog niet worden gesloopt. Voor het slopen van dit schoolgebouw is er een ontheffing nodig volgens de Natuurbeschermingswet. In opdracht van de gemeente is deze benodigde ontheffing inmiddels aangevraagd bij het bevoegde gezag, te weten de provincie. Daarom heeft de gemeente akkoord gegeven voor het tijdelijk gebruik van het gebouw tot juli 2023. Het gebouw wordt gebruikt door “De Huiskamer” uit Wezep, als tijdelijke kantoorruimte voor de “meidoornpleinmanager” en enkele klaslokalen worden gebruikt voor schoolactiviteiten voor Oekraïense kinderen. Verder is er op het perceel een bouwkeet neergezet voor de aannemer, die de werkzaamheden uitvoert namens de gemeente ten aanzien van de herinrichting van de openbare ruimte van het winkelcentrum Meidoornplein.

Berberisstraat 11

De Oranjeschool ligt in de kern van Wezep en krijgt een nieuwe woonbestemming. Het schoolcomplex van de Oranjeschool wordt gesloopt en maakt plaats voor een tweedelig woongebouw met ca. 28 appartementen. De begrenzingen van het bouwperceel worden bepaald door de Berberisstraat, Spireastraat, Azaleastraat en Magnoliastraat. Het bouwplan bestaat hier volledig uit appartementen voor verschillende doelgroepen. Het aantal appartementen zal ongeveer 28 woningen bedragen, verdeeld over de twee haaks op elkaar staande bouwvolumes elk van twee bouwlagen hoog:

- 16 appartementen in de vrije sector
- 12 appartementen sociale huur/koop

In bijlage 2 en 5 is meer informatie te vinden over de stedenbouwkundige visie en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locaties.

Voor het voormalige schoolgebouw is opdracht verleend voor het slopen van het gebouw. Deze procedure is inmiddels in gang gezet. De aanwezige bomen op het terrein en de speelweide blijven gehandhaafd. Het terrein wordt schoon opgeleverd en het terrein wordt ingezaaid.

Bestemmingsplan Wezep, Meidoornstraat 20 en Berberisstraat 11

Het definitieve ontwerpbestemmingsplan is in opdracht van de gemeente Oldebroek aangeleverd. Het ontwerpbestemmingsplan wordt nog niet in procedure gebracht, omdat de eerder uitgevoerde stikstof berekening nog moet worden aangevuld met de aanlegfase. Dit conform de uitspraak van 2 november 2022 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin geoordeeld is dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht.

1.2 Doel van de marktconsultatie

Het doel van deze marktconsultatie is om inzicht te krijgen in hoe de markt staat ten opzichte van de huidige opgave. Op die manier kan de aan te besteden ontwikkelopgave zo in de markt worden gezet dat het voor zowel ontwikkelaar, gemeente als buurtbewoners een interessant en rendabel project is. Daarom wil de gemeente graag uw visie horen over:

- Programma in relatie tot de markt (vraag naar woningen en concurrerend aanbod)
- Combinatie en verhouding sociale en vrije sector appartementen
- Gecombineerde of separate opdracht en fasering
- Terreininrichting en onderhoud en beheer terrein
- Inzicht in huur- en verkoopwaardes appartementen
- Interesse, voorwaarden en uw conclusie

1.3 Informatie-inventarisatie

1.3.1 Programma in relatie tot de markt (vraag naar woningen en concurrerend aanbod)

Gemeente Oldebroek heeft voor de twee locaties de stedenbouwkundige visies vast laten stellen door de gemeenteraad op 30 september 2021. Gemeente Oldebroek is hierbij benieuwd naar de zienswijze van de markt ten opzichte van het vastgestelde programma. Het gaat hierbij om de stedenbouwkundige visies van de locaties Meidoorn 20 en Berberisstraat 11 in Wezep en de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals in de inleiding beschreven en benoemd in bijlage 4 en 5.

Gemeente Oldebroek heeft hierbij de volgende vragen aan de markt:

- Hoe ziet u de woningmarkt voor de locaties op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het woonprogramma? (marktvraag naar deze appartementen, haalbaarheid opgave)
- Welke optimalisaties signaleert u in het plan op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden?
- Ziet u nog mogelijke omgevingsknelpunten waar we rekening mee moeten houden?
- Welke zaken mist u in de beschrijving van de gemeente voor de toekomstige invulling van de locaties?
- Zou u het interessant vinden om het slopen van de Meidoornschool en bouwrijp maken van de kavel voor de locatie Meidoornstraat 20 onderdeel van de opdracht te maken?

1.3.2 Combinatie en verhouding sociaal en vrije sector appartementen

In de ontwikkeling moeten zowel appartementen in de vrije- als in de sociale sector worden gerealiseerd. De doelgroep van de appartementen zijn starters, senioren en/ of senioren met minder financiële mogelijkheden. Het woonprogramma staat in de inleiding beschreven.

Gemeente Oldebroek heeft hierbij de volgende vragen aan de markt:

- Hoe kijkt u aan tegen de huidige verdeling en aantallen sociale en vrije sector appartementen?
- Ziet u nog optimalisaties? (bouwvlak, plattegronden, verkaveling etc.)

1.3.3 Gecombineerde of separate opdracht en fasering

Wat is uw visie op de volgordelijkheid van de aanbesteding en ontwikkeling van de twee vrijgekomen schoollocaties.

Gemeente Oldebroek heeft hierbij de volgende vraag aan de markt: Naar welke optie gaat uw voorkeur uit?

1. Beide locaties in één perceel/ opdracht aanbesteden en ontwikkelen.
2. De locaties apart van elkaar aanbesteden en laten ontwikkelen.

- Waarom?

1.3.4 Terreininrichting

Voor de stedenbouwkundige visies is intensief gesproken met de buurtbewoners van de twee locaties. Op beide locaties hebben de buurtbewoners aangegeven groen erg belangrijk te vinden. De twee locaties bevinden zich in een dicht bebouwd gebied met relatief weinig groen. In het kader van klimaatadaptatie, biodiversiteit en gezondheid is meer groen in de buurt gewenst. Daarnaast is versterken en inrichten van het groene karakter van beide locaties in de buurt zeer gewenst. Gemeente Oldebroek vraagt zich af hoe marktpartijen aankijken tegen de visies op de terreininrichting van beide locaties. In bijlage 6 en 7 wordt de demarcatie aangegeven tussen het perceel/ bouwvlak en het terrein dat in eigendom van de gemeente blijft. Van de opdrachtnemer wordt verwacht het volledige uit te geven terrein in te richten.

Gemeente Oldebroek heeft hierbij de volgende vragen aan de markt:

- Hoe kijkt u aan tegen de ontwikkeling en het beheer van het groen op de kavel? Welke optimalisaties ziet u?
- Hoe kijkt u aan tegen het plan van parkeren op de kavel? Welke optimalisaties ziet u ten aanzien van een groen karakter en parkeren van de locatie?

1.3.5 Inzicht in huur- en verkoopwaardes appartementen

Om een reëel beeld van de businesscase te krijgen is de gemeente Oldebroek benieuwd naar de bandbreedte waarin de appartementen kunnen worden verkocht of verhuurd. De gemeente wil van de partijen weten wat, gezien de stedenbouwkundige randvoorwaarden, de inschatting is met betrekking tot de verkoopprijzen van de vrije sector appartementen en de huurprijs van de sociale huur appartementen.

Gemeente Oldebroek heeft hierbij de volgende vragen aan de markt:

- Wat is volgens u de globale VON-prijs (bandbreedte) voor de vrije sector appartementen gezien de stedenbouwkundige uitgangspunten en het woonprogramma?
- Wat is volgens u de globale huurprijs (bandbreedte) van de sociale huurappartementen gezien de stedenbouwkundige uitgangspunten?
- Wat zijn de financiële consequenties van de door u aangedragen optimalisaties op de VON- en huurprijzen?
- Wat zijn de financiële consequenties van de door u aangedragen optimalisaties op de grondbiedingen van de locaties?

1.3.6 Interesse, voorwaarden en uw conclusie

Gemeente Oldebroek wil het huidige plan toetsen aan de markt. Hierbij wil de gemeente graag weten of de markt geïnteresseerd is in de opdracht en tegen welke voorwaarden.

Gemeente Oldebroek heeft hierbij de volgende vragen aan de markt:

- Bent u geïnteresseerd in de aankoop van de locaties?
- Welke voorwaarden beïnvloeden uw overweging?
- Wat zou u Gemeente Oldebroek nog mee willen geven in een kernboodschap (max. 1 A4)?

2 Procedure

2.1 Planning

Omschrijving	Datum
Publicatie Marktconsultatie	Donderdag 22 december 2022
Sluitingsdatum indienen antwoorden	Vrijdag 13 februari 2023 vóór 12 uur
Toelichtingsgesprekken	n.t.b. (in week 9 of 10 – 27 feb. t/m 10 maart)
Versturen verslag marktconsultatie	Maandag 3 april 2023

2.2 Informatiefase

Als deelnemende partij kunt u vragen stellen en/ of opmerkingen maken over de marktconsultatiedocumenten. Vragen kunnen gesteld worden via TenderNed. Vragen die op andere wijze worden ingediend, worden niet beantwoord.

2.3 Wijze van indienen

De gemeente verzoekt u het ingevulde format vragenlijst (Bijlage 3) te uploaden in TenderNed (Versturen via de berichtenmodule is eveneens toegestaan). Hierbij verzoekt de gemeente u om de antwoorden in Excel-format te uploaden.

2.4 Toelichtend gesprek

Deze marktconsultatie wordt breed uitgezet in de markt. Na het indienen van het antwoordformulier op de gepubliceerde vragen, wordt een deel van de marktpartijen gevraagd hun antwoorden toe te lichten in een toelichtend gesprek. Gemeente Oldebroek beoogt hiervoor circa drie partijen uit te nodigen voor een toelichtend gesprek. De volgende criteria gelden bij de keuze voor een partij om een toelichtend gesprek te houden:

- De mate waarin de partij verassende of creatieve oplossingen aandraagt en/ of antwoorden geeft op de gestelde vragen.
- Indien meer dan het beoogde aantal partijen in aanmerking komt voor een nadere toelichting, zal de diversiteit in de antwoorden medebepalend zijn.

Het toelichtend gesprek zal plaatsvinden in de week zoals genoemd in de planning (2.1). Tijdens het toelichtend gesprek wordt de partij in de gelegenheid gesteld toelichting te geven op hetgeen in het vragenformulier geantwoord is. Dit kan in de vorm van een presentatie of door middel van een mondelinge toelichting. Tijdens het toelichtend gesprek zijn vertegenwoordigers van het projectteam aanwezig.

2.5 Verslaglegging

De ingediende antwoorden worden geanonimiseerd en samen met de vragen verwerkt in een marktconsultatieverslag. Dit verslag zal na afloop van de marktconsultatie ter beschikking worden gesteld aan alle deelnemende partijen. De gemeente bepaalt welke informatie wordt verwerkt in het verslag en (eventueel) in de later te publiceren aanbestedingsdocumenten. De gemeente anonimiseert de antwoorden in het marktconsultatieverslag.

2.6 Gebruik informatie

Wanneer de gemeente over gaat tot daadwerkelijk aanbesteden van de opdracht, dan wordt het marktconsultatieverslag als bijlage van de aanbestedingsdocumenten gepubliceerd. Daarnaast worden de uitkomsten van de marktconsultatie gebruikt om invulling te geven aan de aanbestedingsdocumenten.

3 Voorwaarden en uitgangspunten

Dit document en de overige bij deze marktconsultatie behorende documenten, zijn met zorg samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden of onvolkomenheden constateren, dan dient u dit zo spoedig mogelijk schriftelijk kenbaar te maken aan de contactpersoon van deze marktconsultatie, middels het sturen van een email via TenderNed.

Indien na afronding van de marktconsultatie blijkt dat dit document, of de overige bij deze marktconsultatie behorende en door de gemeente samengestelde documenten, tegenstrijdigheden of onvolkomenheden bevatten, dan kan dit de gemeente niet worden aangerekend. Bij deze marktconsultatie zullen de algemene principes van het Europees aanbestedingsrecht worden nageleefd. De beginselen transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit zullen in acht worden genomen.

Uw deelname aan deze marktconsultatie is niet verplicht. Indien u deelneemt aan deze marktconsultatie, dan gelden de volgende voorwaarden:

- Uw deelname schept voor de gemeente geen verplichtingen jegens u.
- U kunt geen rechten ontleen aan de informatie die tijdens de marktconsultatie door de gemeente beschikbaar gesteld wordt.
- Deelname aan deze marktconsultatie heeft geen invloed op de beoordeling van een eventuele aanmelding en/ of inschrijving.
- De informatie die u verstrekt, wordt eigendom van de gemeente Oldebroek.
- Intellectuele eigendomsrechten blijven eigendom van de rechthebbenden.
- De gemeente is niet verplicht om de verkregen informatie toe te passen.
- Voor het verstrekken van informatie worden geen kosten vergoed.

De gemeente behoudt zich het recht voor om:

- De planning van de marktconsultatie te wijzigen.
- De marktconsultatie (tussentijds) tijdelijk te staken of definitief te beëindigen.

3.1 Vertrouwelijkheid

De gemeente behandelt de input van deelnemende marktpartijen vertrouwelijk. De gemeente toont deze informatie uitsluitend aan medewerkers en adviseurs die direct bij de marktconsultatie en/ of bij de aanbesteding zijn betrokken, tenzij de gemeente op grond van wettelijke voorschriften gehouden is tot verdergaande bekendmaking. De gemeente is wel gerechtigd de verstrekte informatie te gebruiken ten behoeve van het opstellen van de aanbestedingsdocumenten.

De gemeente neemt geen specifieke verwijzingen naar deelnemers of commercieel gevoelige informatie op in de aanbestedingsstukken.

Alle informatie die u indient als vertrouwelijk zal zodanig behandeld worden.