

Ontwikkeling woningbouw Noorderbunder



Marktconsultatie

Versie 21 maart 2023, definitief

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Uitgangspunten en ambities Noorderbunder	4
2. Vertaling ambities naar woonwijk.....	6
Stedenbouwkundig plan.....	6
Bestemmingsplan	6
Beschikbare bouwkavels voor marktpartijen	6
3. Doel en opzet marktconsultatie	7
Doel van de marktconsultatie	7
Beantwoording vragen	7
Vervolgproces	7
Op deze marktconsultatie zijn de volgende voorwaarden van toepassing	7
Toezegging	8
Bijlage 1 Vragenlijst marktconsultatie.....	9
Bijlage 2 Voorlopige stedenbouwkundige opzet.....	11

Inleiding

De afgelopen jaren heeft de gemeente Dongen de mogelijkheden onderzocht voor de realisatie van een nieuwe woonwijk aan ten noorden van de Noorderlaan in Dongen. Dit heeft geresulteerd in de nieuwbouwlocatie Noorderbunder. Op de nieuwbouwlocatie Noorderbunder worden maximaal 300 woningen gerealiseerd. De opzet van de wijk is natuur-inclusief. Dit wil de gemeente Dongen ook terugzien in de te realiseren woningen. In een natuur-inclusieve wijk passen niet enkel traditionele woningen maar zoekt de gemeente Dongen ook naar nieuwe woonconcepten. Voor alle woningen geldt dat deze moeten bijdragen aan de natuur-inclusieve wijk.

Vooralsnog wordt aan de hand van de marktconsultatie (schriftelijk en mondeling) het vervolgproces verder vormgegeven.

De gemeente wil de markt bevragen over de (on)mogelijkheden met betrekking tot het realiseren van duurzame, natuur-inclusieve woningen en circulair bouwen. De vragen die de gemeente Dongen in dit kader aan u stelt staan vermeld in de bijlage 1, die als apart bewerkbaar Word-document is te downloaden. Op basis van de schriftelijke reacties worden een vijftal partijen uitgenodigd voor een gesprek. De partijen worden uitgekozen aan de hand van de ingevulde vragenlijst en de overlegde referentieprojecten te overleggen.

In dit document worden beschreven de beoogde woningontwikkeling, het doel van de marktconsultatie, de opzet en de wijze waarop geïnteresseerde partijen kunnen deelnemen.

1. Uitgangspunten en ambities Noorderbunder

Voor de woningbouwontwikkeling van de Noorderbunder zijn een aantal pijlers van belang. Hieronder wordt een overzicht gegeven van deze pijlers.

1. Natuur-inclusieve wijk

Het nieuwe woongebied wordt een 'woonlandschap' waarin veel ruimte is voor groen en natuur. Daarin spelen nieuwe en bestaande landschappelijke structuren (sloten, bomenrijen, groene ruimtes) een belangrijke rol. Uitgangspunt is niet een regulier beeld van traditionele woonstraten met aan weerszijden voortuinen en woningen, maar een opzet met kleinere en grotere bebouwingsclusters in een te ontwikkelen landschap.

Voor alle toekomstige bewoners geldt dat zij in of aan de groene ruimte of de natuur wonen. Noorderbunder wordt daarmee een hele duurzame, groene en toekomstbestendige wijk met ruimte voor landschap, natuur en biodiversiteit.

2. Bedienen van uiteenlopende doelgroepen

In het nieuwe woongebied Noorderbunder is ruimte voor circa 275 nieuwe woningen. Dit aantal is een eerste indicatie en mede afhankelijk van de te realiseren woonvormen en woningtypen. Het maximale aantal is 300 nieuwe woningen. Met woonstichting Casade zijn afspraken gemaakt over de realisatie van 50% van het totale aantal woningen voor hun doelgroep. Het gaat dan om sociale en middeldure huurwoningen in diverse vormen met onder andere eengezinswoningen, appartementen, boven-benedenwoningen en grondgebonden levensloopbestendige woningen. De ontwikkeling en realisatie van deze woningen valt buiten deze marktconsultatie.

De overige woningen dienen als koopwoningen in de markt gezet te worden. Voor de koopwoningen is in de Noorderbunder niet alleen ruimte voor de realisatie van meer traditionele woningtypes zoals rijwoningen en twee-onder-een kapwoningen maar ook voor de realisatie van nieuwe woonconcepten. Daarbij dient specifiek aandacht uit te gaan naar de huisvesting van kleine huishoudens van 1 of 2 personen, naar huisvesting voor starters en senioren.

De opzet van de wijk moet zodanig zijn dat flexibel kan worden ingespeeld op de woonbehoefte, niet alleen nu maar ook straks. Gedurende het ontwikkelingsproces moet blijken welke behoefte er is en waar invulling aan gegeven kan worden.

3. Aandacht voor duurzaamheid, klimaatbestendigheid en circulariteit

Noorderbunder wordt een toekomstbestendige, duurzame wijk. Het groen in de wijk maakt het wonen er prettig, het groen kan worden ingezet om regenwater op te vangen, het groen geeft ruimte aan flora- en fauna en vermindert ook hittestress in de zomermaanden.

Onderdeel van een klimaatbestendige wijk is een goede waterhuishouding waarin het water vertraagd afgevoerd wordt. In het gebied wordt geen hemelwaterriool aangelegd.

Alle woningen worden energieneutraal (beng) en/of nul-op-de-meter (nom) gerealiseerd.

Bij de realisatie van de woningen worden circulaire bouwmaterialen toegepast, voor zover deze voldoen aan de gewenste kwaliteitseisen. Dit geldt niet alleen voor de woningen, maar ook voor de inrichting van de openbare ruimte.

4. Ruimte voor ontmoeting voor iedereen

De openbare ruimte wordt uitnodigend, met ruimte voor ontmoetingen. Het gevoel van 'collectiviteit' en samen verantwoordelijk zijn voor de wijk draagt ook bij aan ontmoetingen. Onderzocht wordt of bewonersgroepen samen zorg kunnen en willen dragen voor een deel van de groene ruimte in het plan. Denk onder andere aan een gezamenlijk pluk- of moestuin of de realisatie van een collectief groen hof. De buitenruimte als ontmoetingsruimte draagt bij aan een sociaal veilige wijk. Ook de interactie tussen de woningen en het openbaar gebied en de groene ruimtes speelt daarin een hele goede rol. Niet alleen een uitnodigende openbare ruimte maar ook een voor iedereen toegankelijke openbare ruimte staat centraal. In de nieuwe woonwijk willen we dat iedereen de openbare ruimte op een zelfstandige, gelijkwaardige en zo onafhankelijk mogelijke manier kan gebruiken.

5. Fietser en voetganger centraal, auto te gast

In de natuur-inclusieve wijk Noorderbunder wordt lopen en fietsen gestimuleerd.

Dit betekent dat in de inrichting van de openbare ruimte de voetganger en fietser centraal staat. De automobilist is 'te gast' in het woongebied.

Voor autoverkeer worden twee aansluitingen gemaakt op de Noorderbunder. Op de Laagstraat wordt niet aangesloten met autoverkeer. Daar wordt een aansluiting voor langzaam verkeer gerealiseerd.

6. Parkeren en deelmobiliteit

Parkeerplaatsen dienen zorgvuldig in het plan te worden ingepast. In de nieuwe wijk parkeert niet iedereen direct voor de deur. Beperkte loopafstanden van en naar de parkeervoorzieningen zijn in deze wijk acceptabel. Dit sluit aan bij de pijler 'Fietser en voetganger centraal, auto te gast'.

Voor wat betreft aantallen parkeerplaatsen wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. De gemeente Dongen heeft haar parkeernormen gebaseerd op de parkeerkencijfers van de CROW, waarbij de maximale norm moet worden aangehouden, gebiedsindeling 'rest bebouwde kom' en stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. De normen zijn afhankelijk van het type woning.

In een natuur-inclusieve wijk past ook het principe van het elektrisch rijden. Deelmobiliteit is goed voor de luchtkwaliteit, de veiligheid in de wijk en kan ook het aantal benodigde parkeerplaatsen verminderen. De toepassing hiervan op schaalgrootte van Dongen wordt onderzocht.

7. Een flexibel en faseerbaar plan

In het bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen' en 'Dongen Buitengebied' heeft de locatie een agrarische bestemming, in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij een ontwikkeling van het gebied met woningbouw is een herziening van het nu geldende bestemmingsplan noodzakelijk. De verwachting is dat het bestemmingsplan 'Noorderbunder' in april wordt vastgesteld in de raad.

In het bestemmingsplan voor de nieuwe wijk Noorderbunder is een sterke hoofdstructuur vastgelegd.

Tegelijkertijd wordt veel flexibiliteit geboden voor wat betreft de invulling van de woonclusters. Dit is van belang om zo goed mogelijk te kunnen blijven inspelen op de actuele woningbehoefte.

Binnen het sterke landschappelijk kader is er ruimte voor uiteenlopende woningtypes en woonvormen, al dan niet collectief.

Waar te vinden?

Bovengenoemde pijlers betreffen slechts een deel van de uitgangspunten. De uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Noorderbunder zijn vastgesteld in de raadsvergadering van 30 september 2021. De uitgangspuntennotitie Noorderlaan kunt u vinden via bijgevoegde link: [Vergadering Besluitvormende raadsvergadering 30-09-2021 Gemeente Dongen \(notubiz.nl\)](https://notubiz.nl/raadsvergadering-30-09-2021-Gemeente-Dongen)

2. Vertaling ambities naar woonwijk

Stedenbouwkundig plan

Aan de hand van de ambities is gewerkt aan een globaal verkavelingsplan / stedenbouwkundig plan. De opzet voor de woningbouwlocatie Noorderbunder is een ruim opgezette wijk: circa 40% uitgeefbare gronden en circa 60% niet uitgeefbare gronden. Het plangebied is circa 9,5 hectare groot en in eigendom van de gemeente Dongen. Casade neemt de ontwikkeling van 50% van de woningen voor haar rekening.

In bijlage 2 is het stedenbouwkundige concept voor de wijk opgenomen.

Bestemmingsplan

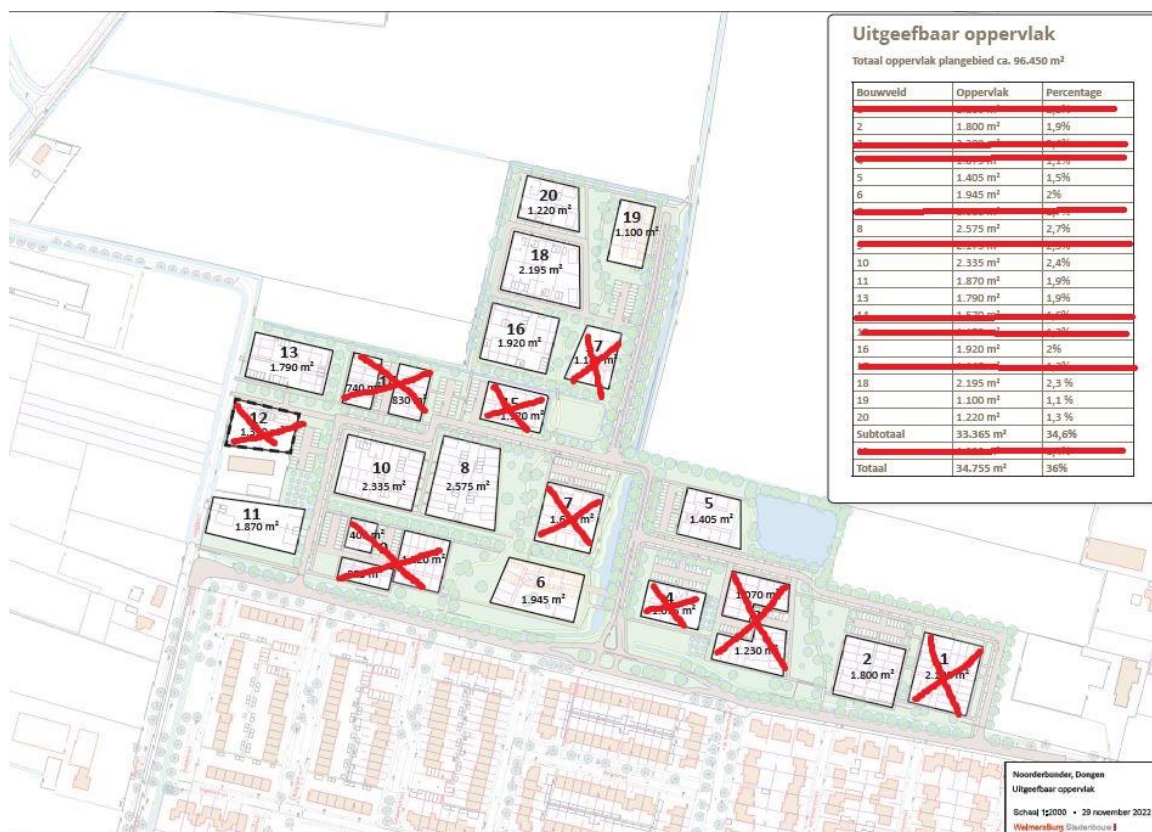
Voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie is het bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan Noorderbunder is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl (IMRO-nummer NL.IMRO.0766.BP2022000085-OW01 of NL.IMRO.0766.BP2022000085-VG01).

Het bestemmingsplan heeft tot en met donderdag 26 januari 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in de besluitvormende raadsvergadering van 13 april 2023.

Beschikbare bouwkvavels voor marktpartijen

De beschikbare bouwkvavels kunnen aan meerdere marktpartijen uitgegeven worden. Ook is het mogelijk dat een marktpartij op meerdere kvavels inschrijft en hiervoor aangewezen wordt.

De bouwkvavels van Casade maken geen onderdeel uit van deze marktconsultatie en de hierop volgende aanbesteding.



3. Doel en opzet marktconsultatie

Doel van de marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is tweeledig. Enerzijds tracht de gemeente Dongen hiermee inzicht te krijgen in de samenstelling van de markt en het aantal mogelijk geïnteresseerde marktpartijen om de beoogde opdracht uit te voeren.

Anderzijds hoopt de gemeente Dongen op input vanuit de markt om de opdracht en mogelijke aanbesteding beter aan te laten sluiten bij huidige trends en ontwikkelingen.

De gemeente Dongen benadrukt dat de informatie die bij deze marktconsultatie wordt verstrekt geen onderdeel hoeft uit te maken van de (nog volgende) aanbesteding en er dus ook geen rechten aan kunnen worden ontleend. Verkregen inzichten uit de marktconsultatie gebruikt de gemeente Dongen in de voorbereiding van een eventuele (niet-openbare) aanbesteding en de daarbij horende aanbestedingsdocumenten. De gemeente Dongen behoudt zich het recht voor om deze inzichten niet, of niet volledig, te gebruiken.

Beantwoording vragen

Indien u een bijdrage wilt leveren aan deze marktconsultatie wordt u vriendelijke verzocht om de vragen in de bijlage te beantwoorden en deze **uiterlijk maandag 17 april 2023, 12:00 uur** te uploaden via TenderNed. U wordt gevraagd om uw beantwoording in de bijlage zelf (bewerkbaar Word-document) in te vullen.

Na de genoemde datum en tijdstip is het niet meer mogelijk om uw reactie te uploaden.

Er wordt tussentijds de mogelijkheid geboden om aanvullende vragen te stellen over de marktconsultatie. Deze vragen dienen **uiterlijk woensdag 5 april 2023, 12 uur** geüpload te zijn op TenderNed. De gestelde vragen worden zo spoedig mogelijk voorzien van antwoord en beschikbaar gesteld via TenderNed. Er komt geen tweede ronde om vragen te stellen.

Het heeft de voorkeur van de gemeente Dongen, om de marktconsultatie niet te beperken tot een schriftelijke marktconsultatie. We zullen hiervoor hooguit vijf partijen uitnodigen om **woensdag 17 mei 2023 tussen 09:00 en 16:00 uur** nader van gedachten te wisselen. Bij dit gesprek zal een vertegenwoordiging van de gemeente Dongen (3 – 6 personen), wooncorporatie Casade (1-2 personen) en onze inkoopadviseur aanwezig zijn. Wilt u aangeven bij de beantwoording of u bereid bent hier op in te gaan? U hoort **uiterlijk woensdag 26 april 2023** of u voor dit gesprek wordt uitgenodigd.

Concurrentiegevoelige of geheime bedrijfsinformatie wordt niet gepubliceerd. Om dit te waarborgen dient u, indien u niet wenst dat bepaalde informatie (geanonimiseerd) bekend wordt gesteld, dit expliciet en onomwonden te vermelden op het moment van verstrekken van deze betreffende informatie. De gemeente Dongen vertrouwt erop dat u selectief te werk gaat met betrekking tot het aanmerken van concurrentiegevoelige of geheime bedrijfsinformatie en dat niet alle informatie als zodanig wordt aangemerkt.

Vervolgproces

Vooralsnog wordt aan de hand van de marktconsultatie het vervolgproces verder vormgegeven.

Op deze marktconsultatie zijn de volgende voorwaarden van toepassing

- 1) De marktconsultatie is geen onderdeel van een aanbestedingsprocedure;
- 2) De marktconsultatie is voor alle deelnemers vrijblijvend, er kunnen geen rechten aan worden ontleend;
- 3) Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde informatie verwerkt kan worden in door de gemeente Dongen nader uit te werken aanbestedingsstukken;

- 4) Aan de informatie die in het kader van de marktconsultatie wordt verstrekt kunnen geen rechten worden ontleend. Informatie in deze marktconsultatie kan afwijken van informatie die later (in het kader van een aanbesteding) wordt verstrekt;
- 5) De gemeente Dongen kan de informatie uit de marktconsultatie vrijelijk gebruiken, tenzij expliciet is vermeld dat de betreffende informatie niet (geanonimiseerd) bekend kan worden gemaakt;
- 6) Eventuele kosten voor de deelname aan deze vragenlijst worden niet vergoed;
- 7) Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoeding hieromtrent worden niet gehonoreerd;
- 8) De gemeente Dongen is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot het aanbesteden of uitvoeren van de opdracht.

Door deel te nemen aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.

Toezegging

Inschrijvers die de vragen beantwoorden, zullen door de gemeente attent worden gemaakt op de publicatiedatum van de uiteindelijke tender / vervolgproces.

Bijlage 1 Vragenlijst marktconsultatie

In deze bijlage is de vragenlijst voor deze marktconsultatie weergegeven. Deze bijlage kunt u als bewerkbaar Word-document downloaden via TenderNed. **Algemene informatie**

Naam onderneming

Naam contactpersoon

Functie contactpersoon

E-mailadres contactpersoon

Telefoonnr. Contactpersoon

Uw onderneming

1. Beschrijf uw onderneming in max. 1 A4.
2. In welke opzichten verwacht u zich te kunnen onderscheiden van andere marktpartijen?

Uw visie op de markt

3. Hoe zou u de markt van de huidige woningbouw omschrijven?
4. Welke trends en ontwikkelingen verwacht u op het gebied van de woningmarkt in de komende vijf jaar?

Uw onderneming en het plan

5. Heeft u interesse om deel te nemen aan een meervoudige onderhandse aanbestedingsprocedure? Zo, ja waarom?
6. Er zijn meerdere opties om de aanbestedingsprocedure te doorlopen. Een van de opties is een biedingsprocedure. Hierbij is een minimale m²-prijs vastgesteld en kunt u een hogere prijs bieden per m² in combinatie met uw plan. Spreekt u deze vorm aan? Graag motiveren.
7. Indien u een andere vorm van aanbesteden aanspreekt, welke procedure is dat en waarom? Graag motiveren.
8. Op welke wijze denkt u – op basis van de ambities en uitgangspunten voor de woonwijk werkelijk onderscheidende vormen van wonen te kunnen ontwerpen?
9. Wat is uw visie op het woonprogramma?
10. Op welke wijze ziet u mogelijkheden voor meer collectieve woonvormen (bijv. rondom gemeenschappelijk hof)? Hebt u hiervan goede gerealiseerde voorbeelden?
11. Op welke wijze denkt u in te kunnen spelen op de grote behoefte aan betaalbare koopwoningen (tot € 355.000,- v.o.n.)?
12. Overgangen openbaar – privé vragen extra aandacht in dit plan. Hebt u hier goede gerealiseerde voorbeelden van?
13. Wat verstaat u onder natuur-inclusief bouwen? Welke ervaring hebt u met natuur-inclusief bouwen, biobased bouwen, circulariteit?
14. Bent u van mening dat u een haalbaar plan kunt maken van duurzame natuur-inclusieve woningen (binnen de kaders van Noorderbunder) met de huidige geldende gemeentelijke grondprijzen per categorie (gemeente Dongen)? Kunt u dit toelichten?
15. Welke mogelijkheden ziet u, aanvullend op de ideeën die al zijn aangedragen, om thema's als duurzaamheid en klimaatadaptiviteit kracht bij te zetten?
16. Ziet u kansen voor deelmobiliteit in het gebied en ziet u daar een actieve rol in voor u zelf? Welke kansen ziet u ontstaan en welke risico's? Heeft u gerealiseerde voorbeelden van elders?

- 17 Kunt u een product (woning/appartement) realiseren waarbij voldaan wordt aan de bedachte parkeeropgave en waterbergingsopgave op eigen terrein? En heeft u hier gerealiseerde voorbeelden van?
- 18 Hebt u kennis van of ervaring met waterneutraliteit?
- 19 Bent u bekend met emissieloos werken en met een emissieloze bouwplaats? Wat is uw visie met betrekking tot emissieloos werken en het terugdringen van CO2 tijdens het bouwproces. Heeft uw bedrijf ervaring met emissie loos werken? Zo ja kunt u dan voorbeelden noemen?
- 20 Hoe kunnen volgens u toekomstige bewoners betrokken worden bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte? En wat zijn uw ervaringen hiermee? Wat is uw mening over de ontwikkeling van een wijk met sociale cohesie, ruimte voor ontmoeten?
- 21 Op welke wijze gaat u kopers/bewoners informeren en meenemen over de beoogde 'leefstijl' in de wijk?
- 22 Welke informatie zou u graag ontvangen bij de uitgifte van bouwvelden? Wat heeft u er voor nodig om te voorkomen dat per bouwveld hele verschillende producten worden ontwikkeld zonder dat het een ratjetoe wordt?
- 23 Wat zijn uw "lessons learned" met vergelijkbare woningbouwontwikkelingen?
- 24 Bent u geïnteresseerd om deel te nemen aan een gesprek op woensdag 17 mei 2023 tussen 9:00 en 16:00 uur om uw beantwoording op deze vragen aan de gemeente Dongen toe te lichten? Heeft u een voorkeur voor een tijdstip?
- 25 Heeft u zelf nog suggesties voor ons?

Bijlage 2 Voorlopige stedenbouwkundige opzet