

Afzender:
Gemeente Krimpenerwaard
Dorpsplein 8
2821 AS Stolwijk

Betreft: Begeleidende brief
Referentie: Ontwikkelcompetitie/Openbare Verkoop
Appartementencomplex Hoflaan, te Stolwijk
Datum:: 17 oktober 2023

Geachte heer/mevrouw,

Met deze uitnodigingsbrief informeert de gemeente Krimpenerwaard partijen over de Ontwikkelcompetitie/Openbare verkoop van de locatie voormalige gemeentewerf in Stolwijk. De gemeente nodigt partijen uit deel te nemen aan deze Ontwikkelcompetitie en een voorstel te doen voor een haalbare, duurzame, toekomstbestendige en voor Stolwijk waardevolle invulling van deze ontwikkelpositie.

Binnen een aantal vastomlijnde kaders is sprake van relatieve vrijheid om variaties voor te stellen op het gebied van programma en vormgeving. Wij adviseren u eerst de onderhavige begeleidende brief en bijbehorende voorwaarden te lezen en de bijlagen te bestuderen.

1 HERONTWIKKELING HOFLAAN

Het centrum van Stolwijk heeft een authentiek en kleinschalig dorps karakter. Slechts op een steenworp afstand van het dorpsplein, tussen de Bovenkerkseweg en de Kievitslaan ligt de in het oog springende herontwikkeling "Hoflaan". De totale herontwikkeling beslaat ca. 4800 m² en biedt ruimte aan 29 sociale huurwoningen en 17 vrije sector koopwoningen (gestapeld en grondgebonden). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, zijn reeds de oude gemeentewerf en een aantal woningen gesloopt. De oude brandweerkazerne is in juni 2023 gesloopt. Er is een nieuwe brandweerkazerne gebouwd. Deze is in december 2022 officieel in gebruik genomen.

Voorafgaand aan deze tenderprocedure zijn de sociale huurwoningen en de vijf grondgebonden woningen reeds in de markt gezet. Voor de ontwikkeling van de twaalf (12) gestapelde koopwoningen zoekt de Verkoper middels deze tenderprocedure een ontwikkelaar of ontwikkelde aannemer. Het gaat hierbij om de ontwikkeling, financiering, realisatie en verkoop van het verkochte.

De herontwikkeling in het hart van Stolwijk is beeldbepalend voor de dorpskern. De nieuwe ontwikkeling dient daarom een "duurzaam, rustig en groen" wijkje te worden, waarbij kwaliteit centraal staat. In de afgelopen jaren is er gewerkt aan een stedenbouwkundig plan voor het gebied tussen de Bovenkerkseweg en de Kievitslaan in Stolwijk. Op 1 juni 2021 jongstleden heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Hoflaan Stolwijk" vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt in het gebied 3 rijwoningen, 2 twee-onder-een-kapwoningen, 12 koopappartementen en 29 sociale huurwoningen mogelijk. De bestaande aula van het Uitvaartcentrum en de woningen aan de Bovenkerkseweg 25a, 31 en 33 zijn binnen dit plan ingepast. De herontwikkeling "Hoflaan" levert een bijdrage aan de lokale woningbehoefte en maatschappelijke voorzieningen.



Figuur 1 Stedenbouwkundig ontwerp herontwikkeling "Hoflaan"

De doelstelling is dat dit een buurt wordt met een passend woningbouwprogramma, die een waardevolle bijdrage levert aan het dorp Stolwijk en de omgeving. Voor de ontwikkelpositie is het

beoogde programma als volgt; twaalf koopappartementen in het betaalbare segment (v.o.n. € 250.000,- tot € 355.000,-). Met deze openbare verkoop nodigt de gemeente Krimpenerwaard gegadigden uit om voorstellen te doen voor de ontwikkelpositie.

2 RUIMTELIJK KADER EN KWALITEITSEISEN

2.1 Achtergronden

De locatie betreft de locatie van de voormalige brandweerkazerne én momenteel nog aanwezige telecommast. De nieuwe brandweerkazerne is in december 2022 opgeleverd, waarna de oude brandweerkazerne in juni 2023 is gesloopt. Op de ontwikkellocatie is momenteel een telecommast aanwezig. Inmiddels is elders een vervangende telecommast gerealiseerd. Voordat de oude mast verwijderd kan worden, dient Stedin echter nog enkele kabels te verleggen. De gemeente streeft ernaar dat, in afstemming met de telecombeheerder, de mast eind 2023 is gesloopt. De gronden worden bouwrijp geleverd conform de bij deze tender verstrekte informatie.

Voor de ontwikkelpositie is het bestemmingsplan Hoflaan Stolwijk opgesteld. Dit bestemmingsplan is vastgesteld en geheel in werking getreden.

Van de architectuur en vormgeving wordt verwacht dat deze zich laten inspireren door de unieke eigenschappen en karakteristieken van Stolwijk en dat deze op eigentijdse wijze in het ontwerp tot uitdrukking worden gebracht. Tevens moet worden aangesloten bij de plandelen die momenteel in ontwikkeling zijn.

Randvoorwaarden:

- Woningbouwprogramma:
 - 12 betaalbare koopappartementen (€250.000,- tot €355.000,-)
- De ontwikkeling "Hoflaan" is meer dan een ontwikkeling nabij het dorpshart van Stolwijk. Het maakt onderdeel uit van het centrum, de trots van de bewoners en de aantrekkingskracht van de omgeving. De herontwikkeling van het plangebied verdient de zorg en aandacht die nodig zijn om het gebied tot leven te brengen. Kwaliteit heeft daarom de prioriteit;
- Voldoen aan gestelde richtlijnen bestemmingsplan 'Hoflaan Stolwijk';
- Voldoen aan beeldkwaliteitsplan;
- Voldoen aan convenant 'Klimaatadaptief Bouwen – Provincie Zuid-Holland'.

Binnen het plangebied wordt uiting gegeven aan deze ambities door ontwikkelaars de ruimte te geven om met creatieve en originele ideeën te komen binnen de bestaande kaders. De gestelde

randvoorwaarden betreffen duidelijke spelregels. Het staat u echter vrij om met een eigen uitwerking of variatie te komen voor de ruimtelijke invulling, passend binnen de geest van de geschetste kaders.

2.2 Kadastrale gegevens

De gemeente Krimpenerwaard is eigenaar van het perceel grond (21.844m²) gelegen te Stolwijk, kadastraal bekend als Stolwijk (SWK02), sectie D, met de navolgende kadastrale nummer 5825. De oppervlakte van de ontwikkelpositie betreft 441 m² (21 meter x 21 meter), het exacte bebouwbaar oppervlak betreft 324 m² (18 meter x 18 meter) én wordt voorafgaand aan de verkoop kadastraal gesplitst.

2.3 Bestemmingsplan

Het ontwikkelgebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Hoflaan – gemeente Krimpenerwaard" (NL.IMRO.1931.BP2010DK030-VA01). De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 het bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan is volledig in werking getreden.

2.4 Openbare ruimte

De gemeente Krimpenerwaard is verantwoordelijk voor de aanleg en het beheer en onderhoud van de openbare ruimte in het plangebied. Het is de ambitie om de openbare ruimte een ontspannen, informeel en dorps karakter te geven, waar 'ontmoeting voor jong en oud' centraal staat. Hiervoor zijn in het plangebied een tweetal plekken, de centrale waterpartij en de groene hof. Het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage opgenomen bij deze Leidraad, hierin staat onder andere de beoogde uitwerking van het openbaar gebied, groenstructuur, parkeren en de ontsluitingswijze van het gebied uitvoerig beschreven.

3 FINANCIËLE VERWACHTINGEN

Wij verwachten van u een financiële bieding. Bij de gronduitgifte is sprake van een financiële ondergrens, welke is vastgesteld op € 588.000,-- excl. BTW of overdrachtsbelasting en k.k.

4 KADERS EN VOORWAARDEN

4.1 Stedenbouwkundig kader

Voor 'herontwikkeling Hoflaan – Stolwijk ' is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Programmatisch is bepaald dat het een dorps ensemble van woningen c.q. appartementen moet worden. De ontwikkeling dient wat betreft bouw- en goothoogtes, bouwvolume én bouwstijl te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan.

De gemeente Krimpenerwaard is verantwoordelijk voor de aanleg en het beheer en onderhoud van de openbare ruimte in het plangebied. Het is de ambitie om de openbare ruimte een ontspannen, informeel en dorps karakter te geven, waar 'ontmoeting voor jong en oud' centraal staat. Hiervoor zijn in het plangebied een tweetal plekken, de centrale waterpartij en de groene hof. Het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage opgenomen bij de tenderstukken hierin staat onder andere de beoogde uitwerking van het openbaar gebied, groenstructuur, parkeren en de ontsluitingswijze van het gebied uitvoerig beschreven.

4.2 Duurzaamheidsambities

De gemeente Krimpenerwaard heeft haar ambitie op gebied van duurzaamheid vastgelegd in de Omgevingsvisie en het collegeprogramma. De gemeente is als uitvoerende overheid nauw betrokken bij de uitdagingen t.a.v. duurzaamheid waarin het Rijk steeds meer de regie pakt. Daarnaast onderschrijft de gemeente Krimpenerwaard de ambities zoals die zijn verwoord in de landelijke maatlat "Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving", welke uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland 2018 & 2022 is ontstaan. Hierbij zal:

- hevige neerslag niet leiden tot waterschadeschade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen. Kwetsbare en vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar;
- langdurige droogte niet leiden tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale of kwetsbare functies;
- de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving tijdens hitte bieden;
- bodemdaling in bebouwd gebied en de gevolgen ervan beheersbaar en betaalbaar blijven;
- de planlocatie onderdeel zijn van de groenblauwe structuur in de omgeving. Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt op alle schaalniveaus;
- de gebouwde omgeving via gevolgbepierking voorbereid zijn op overstromingen in buitendijks gebied, vanuit het regionale watersysteem en door dijkdoorbraken.

De wens is om met de ontwikkeling van de locatie Hoflaan zo veel als mogelijk bij te dragen aan deze ambities.

Wij nodigen marktpartijen uit om op basis van uw kennis en expertise een éxtra stap te zetten op het gebied van duurzaamheid, passend bij de locatie en de ontwikkeling. Uw concrete invulling van duurzaamheid dient weergegeven te worden binnen het schetsontwerp. Het aanbieden van duurzame maatregelen en toepassingen door Inschrijver wordt bij gunning gewaardeerd.

Speerpunten vanuit de gemeente:

- duurzame toepassing die leidt tot een concrete / inspirerende invulling waar inwoners uit het dorp kunnen zien / voelen / ruiken / horen wat duurzaamheid kan zijn (tastbaar en zichtbaar);
- toepassing die getuigt van visie op bv. energie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezondheid, mobiliteit en circulariteit.

5 WANNEER IS DEZE VERKOOP SUCCESVOL?

Deze verkoopprocedure is voor de gemeente Krimpenerwaard succesvol wanneer voor deze kavel een slagvaardige partij of combinatie van partijen wordt geselecteerd die:

- een betrouwbare samenwerkingspartner is voor de gemeente Krimpenerwaard;
- zorgt voor continuïteit van sleutelpersonen in het team (van Inschrijver) tijdens de ontwikkeling;
- op een open, eerlijke en transparante manier samenwerkt en de gemaakte afspraken nakomt;
- in staat is om binnen de kaders een financieel en vooral kwalitatief plan te realiseren, als mooie toevoeging voor het plangebied 'Hoflaan', en in het verlengde daarvan voor de dorpskern en Stolwijk;
- zichtbaar en conceptueel bijdraagt aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Krimperwaard;
- in staat is om binnen de kaders een financieel en kwalitatief maximale meerwaarde te creëren en deze te vertalen in ambitieuze grondbieding.

6 PROCEDURE

Om de partij te selecteren die wij het meest geschikt achten om '*Het appartementencomplex Hoflaan*' tot ontwikkeling te brengen, is er gekozen voor een ontwikkelcompetitie. Er is voor deze vorm gekozen om partijen uit te dagen met creatieve invullingen te komen binnen de gestelde kaders. De nadruk ligt hierbij op het selecteren van een Gegadigde die de hoogste kwalitatieve

meerwaarde voor Stolwijk weet te realiseren. De in deze brief gestelde kaders en ambities zijn leidend; afwijken is niet verkeerd, zo lang u in goed overleg met de gemeente in de geest handelt van de geschetste beelden en ambities.

De Procedure bij deze ontwikkelcompetitie kent twee fases. U wordt in Fase 1 uitgedaagd op heldere en bondige wijze aan te tonen dat de Gegadigde de meest geschikte partij is voor de opgave. Om de inspanning in deze fase van de competitie te beperken vragen wij u expliciet nog geen ontwerp/visie in te dienen. Selectie voor de 1^e fase vindt primair plaats op basis van uw referenties.

In Fase 2 wordt aan (maximaal) drie geselecteerde partijen gevraagd om een concreet plan van aanpak en schetsontwerp aan te leveren. Deze dienen te worden gekoppeld aan een definitieve financiële bieding voor de grond. De Procedure eindigt met de verkoop aan de partij met het beste planvoorstel in combinatie met de bieding. Deelnemers van Fase 2 worden, met uitzondering van de winnende inschrijving, een vergoeding van € 2.500,- exclusief BTW ter beschikking gesteld.

Alle geïnteresseerde partijen die voldoen aan de Voorwaarden krijgen de gelegenheid deel te nemen aan deze ontwikkelcompetitie. De Procedure is geheel vormvrij en de Aanbestedingswet 2012 of aanverwante regelgeving zijn dan ook niet van toepassing. De gemeente Krimpenerwaard tracht een Procedure in de markt te zetten waarbij zowel de kosten als de tijdsbesteding voor geïnteresseerde partijen zo beperkt mogelijk zijn. De wijze waarop de procedure is vormgegeven en de planning staan volledig beschreven in de bij deze brief behorende deelnamevoorwaarden.

7 SLOT

Gedurende de hele Procedure kunt u contact opnemen met M. Rotteveel via telefoonnummer 06 - 20 29 10 27 en emailadres m.rotteveel@ryse.nl of J. Oomens via telefoonnummer 06 - 55 11 28 17 en emailadres j.oomens@ryse.nl. We kijken uit naar uw aanmelding en planvoorstel op 'de herontwikkelingslocatie Hoflaan te Stolwijk'.

Met vriendelijke groet,
Namens de gemeente Krimpenerwaard