

Marktconsultatieleidraad

**Gebiedsontwikkeling Hart van Beinum
Gemeente Doesburg**

11 oktober 2024 - Public

Contactpersonen

WOUTER VAN OEL
Consultant Urban Development &
Real Estate

M 06 2040 3250
E wouter.vanoel@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland

J. (JACO) VAN VLIET BBE
MSC. MCD
Urban Developer

M +31 (0) 6 2960 7369
E jaco.vanvliet@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doelstelling en doelgroep	5
1.3	Leeswijzer	5
2	De inhoudelijke opgave	6
2.1	Hart van Beinum	6
2.2	De opgave	6
2.3	Samenwerking	8
3	De Consultatievragen	9
3.1	De voorgenomen selectieaanpak	9
3.2	De uitvoerbaarheid van de ambities en wensen	9
4	De consultatieprocedure	10
4.1	Procedure	10
4.2	Contact en begeleidingsteam	10
4.3	Voorwaarden	11
	Colofon	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ambitie

De gemeente Doesburg heeft de wens en de ambitie om het centrum van de wijk Beinum te herontwikkelen tot een leefbaar en kwalitatief centrum. Dit wil ze onder andere bereiken door het wijkcentrum te verdichten, middels het toevoegen van meergezinswoningen en het verplaatsen van reeds aanwezige functies en voorzieningen zowel binnen als buiten het ontwikkelingsgebied. Daarnaast is de verbetering van ruimtelijke kwaliteit tot een volwaardige ontmoetingsplek binnen de wijk een belangrijk doel voor deze herontwikkeling.

Programma

De herontwikkelingsopgave is gericht op het huidige centrum van de wijk Beinum. Momenteel zijn hier nog een aantal functies gevestigd. De aanwezige sporthal maakt een groot deel uit van het huidige projectgebied. Voor de herontwikkeling is het noodzakelijk dat deze sporthal gesloopt wordt. . Voorafgaand aan de start van de aanbestedingsprocedure zal hier een besluit over genomen worden. Daarnaast is er een supermarkt, Dekamarkt, en een eetgelegenheid, Bakhuus Beinum, gevestigd binnen het plangebied. Deze beide functies dienen in de toekomstige ontwikkeling een andere plek te krijgen binnen het plangebied.



Afbeelding 1: Hart van Beinum in breder perspectief van de wijk Beinum, te Doesburg (bron: Urban Jazz)

Proces tot heden

De gemeente Doesburg is voornemens om de gronden ten behoeve van de herontwikkeling Hart van Beinum middels een aanbestedingsprocedure te verkopen aan een te selecteren marktpartij. Waarbij na realisatie de openbare ruimte weer overgedragen zal worden aan de gemeente. Voorafgaand hieraan is een vastgesteld Definitief Ontwerp opgesteld (deze is als bijlage bijgevoegd) en is er een Tenderstrategie geformuleerd.

Marktconsultatie

Vanuit de opgave om van het Hart van Beinum een goed functionerend wijkcentrum met een hoog ruimtelijk kwaliteitsniveau te maken, heeft de gemeente behoefte aan meer inzicht vanuit de markt in de opgave. Met behulp van een marktconsultatie wenst de gemeente de private marktkennis en expertise op diverse onderdelen, zoals civiele techniek en grond en vastgoed te benutten om later tot een marktvraag te komen die enerzijds aansluit bij de

doelstellingen en ambities van de gemeente en anderzijds bij wat de marktpartijen aankunnen en aantrekkelijk vinden om op in te schrijven.

Deze marktconsultatie omvat dit informatiedocument, een fysieke informatiebijeenkomst, een schriftelijke mogelijkheid tot reactie en enkele verdiepende gesprekken. De marktconsultatie wordt afgesloten met een rapportage die uiteindelijk openbaar zal worden.

1.2 Doelstelling en doelgroep

Doelstelling

Het primaire doel van de marktconsultatie is het ophalen van de inzichten van marktpartijen met betrekking tot:

1. De denkrichting over het voorgenomen publiek-private samenwerkingsmodel, passend bij de opgave waar de gemeente voor staat met de herontwikkeling van het Hart van Beinum
2. De financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de wensen en ambities van de gemeente Doesburg voor het plan

“Marktpartijen worden daarnaast uitgedaagd om op basis van bijvoorbeeld specifieke expertise of ervaringen voorstellen te doen om op alternatieve wijze te komen tot realisatie van de opgave.”

Een secundair doel van de marktconsultatie is het vroegtijdig informeren van marktpartijen voor de voorgenomen selectie van een marktpartij. Ook heeft de gemeente als doel met openbaarmaking van de marktconsultatierapportage een *level playing field* te creëren voorafgaand aan de start van de voorgenomen aanbestedingsprocedure.

Doelgroep

Doelgroep van deze marktconsultatie zijn marktpartijen die, zelfstandig of in een samenwerkingsverband met andere ondernemingen aansluiten bij de rol van gebiedsontwikkelaar.

De gemeente nodigt deze doelgroep uit om deel te nemen aan deze marktconsultatie en als marktpartij om mee te denken over het kwalitatief ontwikkelen en realiseren van de opgave van de gemeente Doesburg. Dit document biedt inzicht in de wijze waarop dit kan.

1.3 Leeswijzer

Deze marktconsultatieleidraad gaat achtereenvolgens in op:

- Hoofdstuk 2: de inhoudelijke opgave
- Hoofdstuk 3: de consultatievragen
- Hoofdstuk 4: de consultatieprocedure

2 De inhoudelijke opgave

2.1 Hart van Beinum

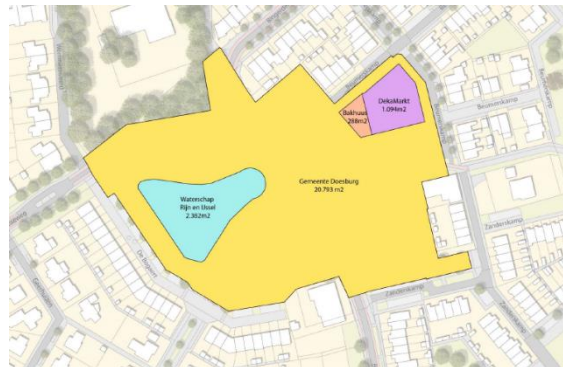
De voornaamste aanleiding voor de herontwikkeling van het wijkcentrum van Beinum is dat deze locatie momenteel functioneel en kwalitatief verouderd is. Hiermee heeft het niet de ruimtelijke kwaliteit die een wijkcentrum verdient en nodig heeft. Daarnaast wordt de transformatie aangegrepen om een fors aantal woonappartementen toe te voegen. De woningvoorraad in Beinum -de grootste wijk van Doesburg- kent vrijwel alleen grondgebonden woningen, waarvan het merendeel eengezinswoningen, terwijl ook in deze jongste wijk van Doesburg het aandeel 1- en 2-persoonshuishoudens de komende jaren fors zal toenemen. De gemeente heeft de ambitie voor deze gebiedsontwikkeling om een passende beeldkwaliteit te realiseren voor het wijkcentrum. Daarnaast dienen er een aantal functies gerealiseerd te worden binnen het plangebied. Momenteel is de gemeente gevorderd met de planuitwerking en de financiële haalbaarheid.

2.2 De opgave

De grootste grondbezitter binnen het gebied is de gemeente Doesburg. Daarna het Waterschap (een koopovereenkomst t.b.v. van de grondoverdracht aan de gemeente Doesburg wordt momenteel opgesteld) en particuliere eigenaren. Momenteel kent het gebied verschillende (commerciële) voorzieningen. Waaronder een supermarkt, cafetaria (Het Bakhuus) en een sporthal, waarin ook een inloop en ontmoetingsruimte o.a. voor ouderen is gevestigd. Verder is er aan de westzijde recreatief groen en een vijver voor waterberging. Dit is in bezit van het Waterschap Rijn en IJssel. De supermarkt heeft een strategische grondpositie en heeft de wens om uit te breiden. Dat is op de huidige locatie niet meer mogelijk, de supermarkt. De supermarkt is daarom gegadigde voor de nieuwe supermarktfunctie, die wordt herplaatst binnen het plangebied van de herontwikkeling.



Afbeelding 2: Huidige situatie van het plangebied (Bron: Urban Jazz)



Afbeelding 3: Huidige situatie van het grondeigendom (Bron: Urban Jazz)

Voor de herontwikkeling van het gebied heeft de gemeente Doesburg de volgende ambities gesteld:

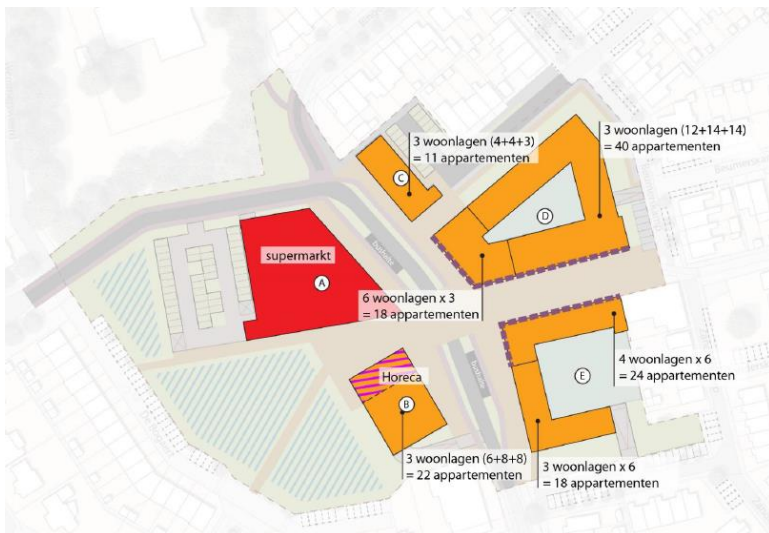
1. Een centrumfunctie met bijbehorende ruimtelijke kwaliteit
2. Een eigen identiteit als dorpshart voor Beinum met een ontmoetingsfunctie
3. Sociale veiligheid is hoog in het dorpshart
4. Het moet een groene, klimaatadaptieve locatie zijn
5. Langzaam verkeer zoals voetgangers en fietsers hebben prioriteit



Afbeelding 4: Voorlopig Ontwerp Hart van Beinum (Bron: Urban Jazz)

Programmatisch worden er 133 appartementen toegevoegd, met een beoogde verdeling van $\frac{2}{3}$ betaalbaar (tot € 390.000 VON). Dit is inclusief het aandeel sociale huur; dit aandeel dient als afgeleide van het totaal aantal te realiseren woningen minstens 20% en maximaal 25% te bedragen. Daarnaast is wordt er in de plint van de twee grootste appartementenblokken (Blok D en E) commerciële voorzieningen beoogd, zie afbeelding 5. De supermarkt locatie verplaatst naar de andere kant van de doorgaande weg, waarop en naast parkeervoorzieningen gerealiseerd (kunnen) worden. Het parkeren voor bewoners zal (half)verdiept gerealiseerd dienen te worden om zo de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte te borgen.

Een onzekerheid, dan wel mogelijk risico, waarop beheersing is ingezet is netcongestie binnen het FGU-Netwerk, Provincies Flevoland, Gelderland en Utrecht. Waarbij de kans bestaat dat na 2029 de capaciteit pas de capaciteit van het net door TenneT is uitgebreid. De gemeente wil om die reden inzetten op zoveel mogelijk netbewust bouwen.



Afbeelding 5: Beoogd programma Hart van Beinum (Bron: Urban Jazz)

2.3 Samenwerking

Om de ambities en de wensen van de gemeente Doesburg voor deze herontwikkeling te kunnen realiseren ziet de gemeente een integrale ontwikkeling van het gehele plangebied als meest geschikt. Deze gebiedsontwikkeling hangt zeer nauw samen, door een integrale ontwikkeling kan het 'zoet' en het 'zuur' gemengd worden. Daarnaast biedt dit ook meer flexibiliteit in de fasering, waarmee risico's beter beheerst kunnen worden bij een dergelijke langjarige gebiedsontwikkeling.

Het hoofddoel van de gemeente Doesburg voor de herontwikkeling van het wijkcentrum is het realiseren van een hoogwaardig wijkcentrum met hoge ruimtelijke kwaliteit en geschikte verblijfsruimte voor rust en ontmoeting. Hierom is het van wenselijk dat zowel de bouwvlekken (voor woningen en commerciële- en maatschappelijke voorzieningen) als de openbare ruimte ook door de marktpartij wordt ontwikkeld. Het gaat hierbij om een duidelijk afgebakend gebied met gematigde complexiteit.

Voor de voorgenomen grondtransactie middels een **concessiemodel** ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en commercieel vastgoed en de openbare ruimte geldt voor Hart van Beinum het aanbestedingsplicht. Er is voor dit model gekozen omdat de herontwikkeling van het Hart van Beinum gezien kan worden als één integraal gebied, de locatie betreft het centrum van de wijk. In de planontwikkeling komt ook naar voren dat het centrum een plek voor ontmoeting is inclusief voorzieningen en goede leefbaarheid. De planontwikkeling voor het bouw- en woonrijp maken en zowel de planontwikkeling en de opstalexploitatie voor het maatschappelijk vastgoed wordt door de marktpartij gedaan. Gezien de voorgenomen grondtransactie gericht is op de ontwikkeling van woningbouw, de openbare ruimte, commercieel- en maatschappelijk vastgoed, betreft dit een overheidsopdracht en een formele aanbestedingsprocedure. Daarom zien wij de **planselectie met dialoog** als geschikte juridische basisvorm voor de selectieprocedure. De te sluiten overeenkomst betreft een concessieovereenkomst ten behoeve van de realisatie van de woningbouw, commercieel- en maatschappelijk vastgoed en de openbare ruimte.

Na deze marktconsultatie zal de aanbestedingsprocedure plaatsvinden. Zoals aangegeven zien wij hiervoor een getrapte planselectie met dialoog voor ons. Allereerst zal er in de selectiefase op basis van aan te leveren referenties 3 tot 5 partijen worden geselecteerd. Voordat de gunningsfase van start zal gaan, wordt er een dialoogronde gehouden met de geselecteerde marktpartijen. Hierin worden de planinhoudelijke kaders besproken en waar nodig aangepast en aangescherpt. Voorafgaand aan de start van de gunningsfase worden de uitkomsten van de dialoogfase gedeeld met alle geselecteerde partijen. In de gunningsfase wordt aan de hand van de gunningscriteria één partij geselecteerd. De gunningscriteria zullen gericht zijn op de ambities en wensen van de gemeente en de visie van de marktpartij hierop. De gemeente is voornemens dat voor deze criteria ongeveer 70% van de te verdelen punten zijn, circa 30% zal betrekking hebben op het onderdeel prijs. Dit wordt mogelijk vormgegeven door een bepaald groundbod. Voorafgaand aan de aanbestedingsprocedure zullen de uitkomsten van deze marktconsultatie gedeeld worden met de geïnteresseerde partijen. Daarnaast zal het definitieve planontwerp en het omgevingsplan ook gedeeld worden.

3 De Consultatievragen

3.1 De voorgenomen selectieaanpak

Graag vernemen wij uw bij voorkeur gemotiveerde antwoord op de volgende consultatievragen, voor de gemeente van belang in de afweging en besluitvorming van de selectieaanpak:

1. Wat is uw visie op de geschiktheid van het instrument planselectie om tot een samenwerkingspartner te komen? Is dit het type instrument waar de herontwikkeling van het Hart van Beinum om vraagt? Ziet u eventueel andere tendervormen of variaties die geschikt zijn?
2. Hoe kijkt u naar de geschiktheid en aantrekkelijkheid van de voorgenomen procedure wat betreft een dialoogprocedure en een twee fasenaanpak met selectie- en gunningscriteria?
3. In welke mate bent u geïnteresseerd en voornemens om deel te nemen aan deze tender, en waarom?
4. Welke voorwaarden of succesfactoren zijn wat u betreft doorslaggevend voor een aantrekkelijke selectieprocedure waar de Herontwikkeling van het Hart van Beinum om vraagt?
5. Wat is uw visie op de voorkeur van de gemeente om zowel de gronden te verkopen ten behoeve van de opstalontwikkeling als realisatie van de openbare ruimte via een concessie in de markt te zetten?
6. De gemeente heeft als ambitie om een hoge ruimtelijke kwaliteit te realiseren, om hierop te sturen wil de gemeente de gronden uitgeven aan de hand van een vaste grondprijs, hiermee zal de score op kwaliteit het zwaarst meewegen in de beoogde selectie. Wat is uw visie op deze selectievorm?

3.2 De uitvoerbaarheid van de ambities en wensen

Graag vernemen wij uw bij voorkeur gemotiveerde antwoord op de volgende consultatievragen, voor de gemeente van belang in de haalbaarheid van de ambities en het gewenste kwaliteitsniveau:

7. In hoeverre acht u de gestelde ambities voor een dergelijke centrumontwikkeling haalbaarheid?
8. Conceptueel circulair zijn voor bebouwing als opnieuw in te richten openbare ruimtes leidende principes. Wat is uw visie hierop gezien de huidige opgave van Hart van Beinum? Specifiek wat betreft kosten en baten. Welke voorwaarden zijn daarvoor nodig in de uitvraag?
9. Wat is uw visie op de beoogde parkeeroplossing in relatie tot de financiële haalbaarheid?
10. Wat ziet u als een geschikte invulling voor een commercieel- en maatschappelijk programma gesitueerd in de plint van de bouwblokken?
11. Wat is uw visie op het faciliteren van 'toevallige ontmoeting' in de openbare ruimte en 'geplande' ontmoeting in de binnenruimte?
12. Gezien de omschreven ambities en wensen, ziet u het beoogde programma passend?
13. Het omgevingsplan wordt momenteel opgesteld. Gezien de uitvraag en de planinhoudelijke kaders, wat zijn voor u belangrijke condities en/of randvoorwaarden die meegenomen moeten worden in het Omgevingsplan?
14. De huidige netcongestie is een onzekerheid in deze ontwikkeling, welke mogelijkheden zien jullie voor het netbewust bouwen voor deze ontwikkeling?

4 De consultatieprocedure

4.1 Procedure

1. **Publicatie** | De marktconsultatieleidraad met bijlagen wordt gepubliceerd via TenderNed (link: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/345177>). De gemeente Doesburg zal hier via diverse kanalen aandacht op vestigen
2. **Informatiebijeenkomst** | Via een toelichtende plenaire informatiebijeenkomst zal de projectleiding een toelichting geven op het project Hart van Beinum en de huidige visie, door middel van een presentatie. Marktpartijen wordt de gelegenheid geboden voor het stellen van vragen. U kunt zich als marktpartij aanmelden door u aan te melden bij onderstaande contactpersoon. De getoonde presentatie tijdens de informatiebijeenkomst wordt tevens via TenderNed gedeeld (Documenten).
3. **Schriftelijke reactie** | Marktpartijen worden gevraagd een schriftelijke reactie te geven op de geformuleerde consultatievragen, en deze te uploaden in de Berichtenmodule van TenderNed.
4. **Beoordeling reacties** | De ontvangen schriftelijke reacties worden door het in Hoofdstuk 5.2 genoemde begeleidingsteam beoordeeld. De waardering vindt plaats op grond van:
 - De mate waarin de reactie antwoord geeft op de behoefte van de gemeente aan beslisinformatie
 - De mate waarin de reactie aanleiding geeft om in nader gesprek te gaan over de beantwoording
5. **Ranking en uitnodiging** | Na rangschikking is de gemeente voornemens om maximaal 5 marktpartijen/consortia uit te nodigen voor een bilateraal gesprek.
6. **Bilaterale gesprekken** | In een verdiepend consultatiegesprek zullen de marktpartijen verzocht worden een toelichting te geven op de door hen verstrekte schriftelijke reactie. **De gespreksronde zal worden gehouden op het stadskantoor van de gemeente Doesburg, Leigraafseweg 8, 6983 BP te Doesburg.**
7. **Rapportage** | De gemeente Doesburg rapporteert resultaten, conclusies en aanbevelingen en anonimiseert daarbij de reacties van marktpartijen. De rapportage wordt na definitieve vaststelling gelijktijdig aan de geconsulteerde marktpartijen verstrekt.

Voor de procedure van de marktconsultatie zal de volgende planning gehanteerd worden:

Processtap	Inhoud	Planning
Bekendmaking	Publicatie van de marktconsultatieleidraad, aankondiging via de daarvoor gewenste kanalen (TenderNed, website en social media gemeente).	Week 3
Consultatieronde 1 – meeting, en 2 – Schriftelijk	Na een toelichtende plenaire bijeenkomst worden marktpartijen gevraagd schriftelijk te reageren op de vraagstelling. Op grond hiervan zal een select aantal marktpartijen worden uitgenodigd voor de gespreksronde, a.d.h.v. selectiecriteria en het gewenste partnerprofiel.	Week 3-5
Consultatieronde 3 – Gesprekken	De geselecteerde marktpartijen worden uitgenodigd voor een nader verdiepend gesprek.	Week 5-6
Resultaten en rapportage	Met de resultaten van de consultatieronde kan de rapportage marktconsultatie worden opgesteld en afgerond, met vervolgadvisering voor de aanpak.	Week 6-8

In verband met beschikbaarheid verzoeken wij u de ruimte voor bilaterale gesprekken vrij te houden. De gemeente Doesburg zal contact met u opnemen om een gezamenlijke afspraak in te plannen.

4.2 Contact en begeleidingsteam

Reacties en vragen

Vragen over de marktconsultatie en reacties op de consultatievragen dienen via de Berichtenmodule van TenderNed te worden geplaatst.

Contactpersoon

De marktconsultatie wordt namens de gemeente Doesburg begeleid door Arcadis. Namens Arcadis fungeert de heer W. (Wouter) van Oel als contactpersoon. Hij is bereikbaar via telefoon: +31 6 2040 3250 en e-mail: wouter.vanoel@arcadis.com.

Begeleidingsteam

De ontvangen schriftelijke reacties worden beoordeeld door een gemeentelijk begeleidingsteam, waarin de verschillende relevante expertises voor de Herontwikkeling van het Hart van Beinum zijn vertegenwoordigd.

De individuele gesprekken met de geselecteerde marktpartijen/consortia zullen plaatsvinden met een vertegenwoordiging van dit begeleidingsteam.

4.3 Voorwaarden

Op deze marktconsultatie zijn een de volgende voorwaarden van toepassing:

1. Deelname aan de marktconsultatie is over en weer geheel vrijblijvend en verplicht tot niets.
2. Het betreft geen offerteaanvraag of tenderprocedure. De geconsulteerde marktpartijen kunnen door deelname aan de marktconsultatie geen rechten ontlenen voor een eventueel vervolgproces. Er zijn geen consequenties voor toekomstige opdrachten aan verbonden.
3. De gemeente Doesburg kan vrijelijk beschikken over de door de geconsulteerde partijen gegeven reacties, verstrekte informatie en overgelegde stukken. De gemeente is gerechtigd om de informatie die zij uit deze marktconsultatie verkrijgt te gebruiken bij de voorbereiding en besluitvorming over het vervolgproces en het opstellen van (tender)documenten daarvoor. Indien u uw input als bedrijfsvertrouwelijke informatie ziet, vragen wij u dit duidelijk en gemotiveerd aan te geven.
4. De gemeente Doesburg zal van de marktconsultatie een beknopt openbaar eindrapport opstellen en deze tevens verstrekken aan de deelnemers van de marktconsultatie. De inbreng door marktpartijen zal daarbij worden geanonimiseerd.
5. Het intellectueel eigendom van de door de gemeente verstrekte informatie berust bij de gemeente. Behoudens uitzonderingen door de Auteurswet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de gemeente niets uit het marktselectiedocument worden gebruikt anders dan voor het doel van deze marktconsultatie.

Colofon

MARKTCONSULTATIELEIDRAAD
GEBIEDSONTWIKKELING HART VAN BEINUM

KLANT
Gemeente Doesburg

AUTEUR
Wouter van Oel

DATUM
11 oktober 2024

STATUS
Definitief

GECONTROLEERD DOOR

Jaco van Vliet
Senior Consultant Urban Development