

Bijlage 01: Opdrachtschrijving behorende bij ontwikkelen woningen in De Horn Rustig Water te Katwijk

1.1 Doelstelling

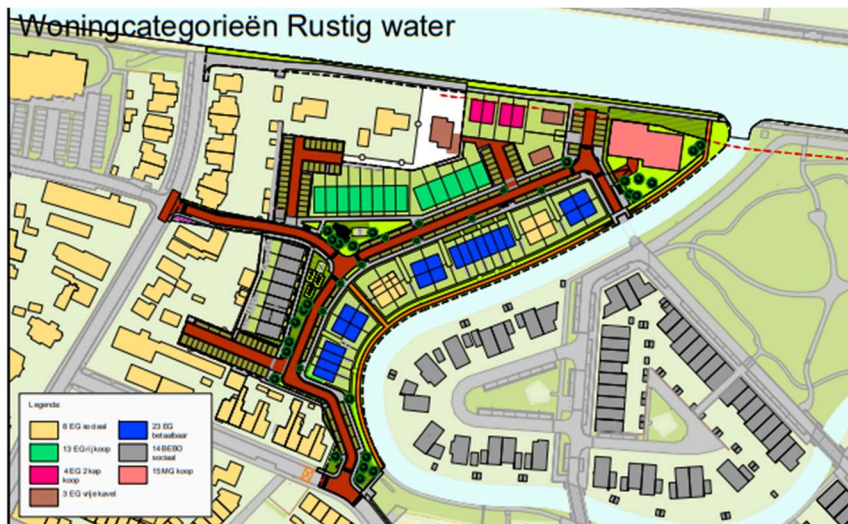
Het primaire doel van de aanbesteding 'Rustig Water' is het ontwikkelen van een duurzame, inclusieve en esthetische aantrekkelijk deelgebied Rustig Water in woonwijk in De Horn, Katwijk. Deze drie doelstellingen vertalen zich als volgt:

1. Duurzame ontwikkeling:
 - De woningbouw heeft een positieve impact op de kwaliteit van de bodem, oppervlakte en grondwater, ecologie en lokale gezondheid.
 - Realisatie van energie-efficiënte woningen.
 - Gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en technologieën.
2. Sociale Cohesie en Gemeenschapsvorming:
 - Ontwikkeling van een divers woningaanbod om verschillende bevolkingsgroepen aan te trekken, waaronder sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en vrije sector koopwoningen.
 - De ontwikkeling bevordert de sociale inclusie door werkgelegenheid te creëren voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.
3. Esthetische ontwikkeling:
 - Ontwerp van woningen sluiten esthetisch aan bij het overige beeld van de woonwijk De Horn.

In lijn met de gestelde doelstellingen voor de aanbesteding heeft de gemeente Katwijk afspraken gemaakt met de woningcorporatie Dunavie om de kwaliteit en duurzaamheid van de sociale huurwoningen te waarborgen. Dunavie heeft als grondeigenaar en afnemer van de sociale huurwoningen heldere kwaliteitsnormen aangegeven, die als bijlage bij de turn key overeenkomst Dunavie – ontwikkelaar zijn toegevoegd. Aan dit Programma van Eisen dient bij de ontwikkeling en realisatie van de sociale huurwoningen te worden voldaan. De sociale huurwoningen worden na realisatie aan de woonportefeuille van Dunavie toegevoegd.

1.2 Toelichting locatie

De ontwikkellocatie 'Rustig Water' is gesitueerd in De Horn, een nieuwbouwwijk in Katwijk. De locatie wordt omlijst door de Korte Voorhouterweg en het Kanaalpad Zuid-Oost, de Vlietmeanderen de reeds bestaande woningen aan de Collegiantenstraat. Deze plek, op dit moment bestaande uit een voormalige agrarische gronden en particuliere achtertuinen, biedt een unieke kans om een transitie te maken van onbewerkt landschap naar een duurzame woonomgeving. De woonwijk De Horn is strategisch gelegen nabij essentiële voorzieningen en verkeersknooppunten, wat bijdraagt aan een goede bereikbaarheid.



Figuur 1: verkaveling van het plangebied

1.3 Planologische kaders

Op 30 november 2006 is het bestemmingsplan 'De Horn' vastgesteld door de voormalige gemeenteraad van de gemeente Rijnsburg. Daarna is in 2012 het bestemmingsplan partieel herzien. Volgens het bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "wonen uit te werken".

Voor deelgebied Rustig Water is het Uitwerkingsplan 'De Horn – Rustig Water' opgesteld in 2023.. Het onherroepelijke uitwerkingsplan 'De Horn – Rustig Water' is te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart> (Identificatie NL.IMRO.0537.upKATRustigWater-va01).

Voor het deelgebied Rustig Water is het beeldkwaliteitsplan 'De Horn Rustig Water' door de raad vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is te raadplegen op de website van de gemeente Katwijk.

1.4 Aard en omvang van de opdracht

De aanbesteding heeft betrekking op de ontwikkellocatie 'Rustig Water'. Het concrete programma betreft het volgende:

- 14 beneden-bovenwoningen van Dunavie,
- 8 kwadrantwoningen van Dunavie,
- 12 kwadrantwoningen betaalbare koop, maximaal € 405.000 VON (prijspeil 2025).
- 11 rijwoningen betaalbare koop, maximaal € 405.000 VON (prijspeil 2025).
- 2 vrijesector woning vrije sector koop, prijs zelf te bepalen
- 4 twee-onder-een kap vrije sector koop, prijs zelf te bepalen
- 15 appartementen vrije sector koop, prijs zelf te bepalen

Voor de 12 kwadrantwoningen betaalbare koop en 11 rijwoningen betaalbare koop dient een koopconstructie te worden gepast en de woningen dienen aan een minimaal programma van eisen te voldoen. De voorwaarden voor de koopconstructie en het minimaal programma van eisen staan in de te ondertekende en in te dienen verklaring Koopconstructie betaalbare koopwoningen en minimaal programma van eisen (bijlage 10).

De sociale huurwoningen dienen te voldoen aan de ambitie van Dunavie verwoord in het Programma van Eisen (bijlage bij de Turn-key overeenkomst). En verder voor de vaste aanneemsom van Dunavie voor de bouw van deze woningen zoals opgenomen in de Selectieleidraad.

In het kader van de ontwikkeling van 'Rustig Water', is het van belang te vermelden dat de gemeente het gebied bouw- en woonrijp maakt. aangelegd. De werkzaamheden waaruit het bouwrijp maken bestaat, zijn weergegeven in de bestekken voor het bouwrijp maken die als bijlage bij de Selectieleidraad zijn gevoegd.

De Gemeente zoekt een marktpartij of combinatie, die bovenstaand programma kan ontwerpen en realiseren, rekening houdend met de paragraaf 1.4 omschreven aandachtspunten en de Gunningscriteria. Als combinatie dient de inschrijver deel II A, 'wijze van deelneming' van het UEA (Uniform Europees Aanbestedingsdocument) met 'ja' te beantwoorden. Het is verplicht voor elke deelnemende entiteit binnen de combinatie om een separaat ingevuld en ondertekend UEA, alsmede een uittreksel van de Kamer van Koophandel, in te dienen.

1.5 Type opdracht

Gelet op de aard en omvang van de opdracht en de eindverantwoordelijkheid die de Winnende Inschrijver zal dragen voor het ontwerp en de uiteindelijke realisatie, betreft deze opdracht een integrale verantwoordelijkheid voor zowel het ontwerp als de uitvoering van het project, inclusief het kopen van de gronden voor de koopwoningen en het turn-key realiseren van de sociale huurwoningen op grond van Dunavie. Dit houdt in dat de geselecteerde partij of combinatie van partijen niet alleen volledig verantwoordelijk is voor het leveren van een volledig en functioneel ontwerp dat voldoet aan alle gestelde eisen, maar ook voor de uitwerking/engineering daarvan en de daadwerkelijke realisatie van het project binnen de afgesproken termijnen en budgetten.

De Winnende Inschrijver dient blijk te geven van een hoge mate van expertise en betrouwbaarheid, met bewezen ervaringen in vergelijkbare projecten.

1.6 Positie Woningcorporatie

In het ontwikkelingsproces van het project 'Rustig Water' speelt woningcorporatie Dunavie een essentiële rol. Dunavie controleert na de inschrijvingen of het Voorlopig Ontwerp voldoet aan haar Programma van Eisen. Het PvE richt zich voornamelijk op de indeling van de woningen, de aanvullende technische en/of esthetische eisen. Deze specificaties zijn van groot belang om ervoor te zorgen dat de uiteindelijke woningen voldoen aan de kwaliteits- en functionaliteitseisen die de Dunavie stelt aan sociale huisvesting. Dunavie gaat de gronden voor de sociale woningen rechtstreeks van de gemeente afnemen. Voor de turn key realisatie van de sociale huurwoningen geldt een vaste prijs zoals opgenomen in de Selectieleidraad. De Winnaar is op basis van de te sluiten Turn key overeenkomst volledig verantwoordelijk voor ontwerp, uitwerking/engineering en realisatie van de sociale huurwoningen conform de door Dunavie en de gemeente gestelde eisen, één en ander zoals beschreven in de Turn-key Overeenkomst die bij de Selectieleidraad is gevoegd.

1.7. Renders BEBO-woningen

In de procedure van het Uitwerkingsplan Rustig Water zijn onderstaande renders getoond aan de bewoners van de Korte Voorhousterweg 19 t/m 25 om hun een beeld te geven van het de beoogde bouwplan met BEBO-woningen achter hun woningen. Het ontwerp van het bouwplan voor de BEBO-woningen dient hieraan te voldoen.

