

Gunningsleidraad voor Ontwikkellocatie "Streekstate" te Tjalleberd



Inhoud

Inleiding	1
Proces gunningsfase	2
Gunningscriteria	3
Programmatische eisen	5
Stedenbouwkundige analyse	6
Stedenbouwkundige eisen	9

Inleiding

De gemeente Heerenveen zoekt een ontwikkelaar voor de herontwikkeling van de voormalige basisschool SWS De Nijewier aan de Aengwirderweg 284 in Tjalleberd. Het doel is het realiseren van nieuwe woonruimte binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden. De selectiefase is doorlopen en partijen worden uitgenodigd een inschrijving te doen op het project conform de gunningsleidraad. Deze gunningsleidraad is leidend in het beoordelingstraject en sluit aan op de selectieleidraad en de eerder gedeelde stukken.

Doelstelling en Ambities

- Doelstelling: Realiseren van betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de inwoners van Tjalleberd.
- Ambities: Duurzaamheid, passende architectuur in de omgeving, en betrokkenheid van de gemeenschap.

Proces gunningsfase

Algemene Minimumeisen

1. Programmatistische en stedenbouwkundige randvoorwaarden: De inschrijving moet voldoen aan de gestelde programmatistische eisen en stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente.
2. Grondwaarde: Inschrijver stemt in met de minimale grondwaarde van €172.000,- exclusief verschuldigde belastingen, kosten, rechten, leges, en dergelijke.
3. Geldigheid: De inschrijving en de bieding dienen minimaal 6 maanden geldig te zijn.

Procedure en Planning

- Bekendmaking en dialoog: De geselecteerde partijen krijgen een voorlopige gunningsleidraad en gaan in dialoog met de gemeente.
- Indiening van inschrijving: Uiterlijk **30 september 2024** dienen de partijen hun definitieve inschrijving in, bestaande uit een programma, een schetsontwerp, en een bod.
- Beoordeling: De beoordelingscommissie beoordeelt de inschrijvingen op basis van de gunningscriteria.
- Stemronde bewoners: Indien meer dan één gegadigde minimaal 70 punten behaalt, volgt er een stemronde onder de bewoners van Tjalleberd.
- Indien geen partij de minimale 70 punten behaald kan de gemeente overwegen met geen van de partijen een overeenkomst aan te gaan.
- Gunning: Na de beoordeling volgt een voorlopige gunning, waarna andere inschrijvers 20 kalenderdagen de tijd hebben om bezwaar te maken.

Contract en Overeenkomst

Na de definitieve gunning wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst met ontbindende voorwaarden opgesteld. Indien binnen 4 maanden na gunning geen overeenstemming wordt bereikt, behoudt de gemeente zich het recht voor om met de eerstvolgende partij in overleg te treden.

1. Participatie en samenwerking (30 punten)

1.1 Participatie van Omwonenden (20 punten)

- **Aanpak en Plan:** Beschrijf de aanpak voor het betrekken van omwonenden bij de planvorming en uitvoering.
- **Communicatie:** Hoe wordt de communicatie met de omwonenden georganiseerd? Geef voorbeelden van communicatiemiddelen en -kanalen.
- **Samenwerking:** Toon aan hoe omwonenden daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen op de plannen en welke participatiemomenten worden ingericht.

1.2 Samenwerking met Gemeente (10 punten)

- **Coördinatie en Overleg:** Beschrijf hoe de samenwerking met de gemeente zal verlopen. Welke overlegstructuren worden opgezet?
- **Procesbegeleiding:** Hoe wordt de gemeente betrokken bij belangrijke beslismomenten?
- **Flexibiliteit en Aanpassing:** Geef voorbeelden van hoe u in eerdere projecten flexibel bent omgegaan met wijzigingen vanuit de gemeente.

2. Stedenbouw, programma en beeldkwaliteit (30 punten)

2.1 Stedenbouwkundig Concept (10 punten)

- **Integratie in de Omgeving:** Beschrijf hoe het stedenbouwkundig concept aansluit bij de bestaande omgeving en de specifieke kenmerken van Tjalleberd.
- **Ruimtelijke Opzet:** Licht de ruimtelijke opzet van het plan toe, inclusief de situering van de gebouwen en de openbare ruimte.

2.2 Programma (10 punten)

- **Woningtypen en Aantallen:** Geef een overzicht van de voorgestelde woningtypen en aantallen en bijhorende prijzen. Hoe sluit dit aan bij de vraag naar woningen in Tjalleberd?
- **Sociale Huurwoningen:** Beschrijf hoe de sociale huurwoningen worden gerealiseerd en gegarandeerd voor minimaal 10 jaar.

2.3 Beeldkwaliteit en Architectuur (10 punten)

- **Architectonische Kwaliteit:** Toon de architectonische kwaliteit van het plan aan. Hoe sluit de architectuur aan bij de omgeving?
- **Materialen en Kleuren:** Welke materialen en kleuren worden gebruikt en hoe passen deze in de omgeving?
- **Innovatie en Identiteit:** Beschrijf hoe het plan bijdraagt aan een eigen identiteit binnen het ruimtelijke ensemble.

3. Duurzaamheid (25 punten)

3.1 Energieprestatie (10 punten)

- **Energiezuinigheid:** Beschrijf de maatregelen die worden genomen om de energieprestaties van de woningen te optimaliseren.
- **Duurzame Energiebronnen:** Welke duurzame energiebronnen worden toegepast, zoals zonnepanelen of warmtepompen?

3.2 Materialen en Circulariteit (10 punten)

- **Duurzame Materialen:** Geef aan welke duurzame en hergebruikte materialen worden toegepast.
- **Circulariteit:** Beschrijf hoe circulariteit wordt geïntegreerd in het ontwerp en de uitvoering.

3.3 Klimaatbestendigheid (5 punten)

- **Waterbeheer:** Welke maatregelen worden genomen voor waterbeheer en infiltratie op de locatie?
- **Groenvoorzieningen:** Hoe draagt het groenontwerp bij aan de klimaatbestendigheid van het gebied?

4. Grondwaarde (15 punten)

- **Bod en Transparantie:** Beschrijf het bod op de grondwaarde. Hoe komt dit bod tot stand en welke factoren zijn hierin meegenomen?
- **Prijs-Kwaliteitverhouding:** Geef aan hoe de geboden grondprijs zich verhoudt tot de kwaliteit van het voorgestelde plan.

Toelichting bij Beoordeling

De beoordeling zal worden uitgevoerd door een beoordelingscommissie bestaande uit gemeentelijke stedenbouwkundigen, projectleiders, wijkmanagers, en een onafhankelijk voorzitter. Elk criterium wordt beoordeeld op basis van de mate waarin de inschrijving voldoet aan de eisen en wensen van de gemeente Heerenveen. De uiteindelijke score bepaalt welke partij wordt uitgenodigd voor verdere onderhandelingen.

Programmatische eisen

Doelgroep

De primaire doelgroep is starters, zowel voor koop als huurwoningen. Ook zou voor ouderen dit misschien een mogelijkheid bieden om door te stromen: een groot huis te verlaten (wat dan weer beschikbaar komt).

Toewijzing

Ten behoeve van de toewijzing van de woningen moet zoveel mogelijk in het werk worden gesteld om de hierboven beschreven doelgroep voorrang te kunnen verlenen.

Minimaal 10 wooneenheden

In het plangebied dienen minimaal 10 wooneenheden gerealiseerd te worden.

Minimaal 5 sociale huurwoningen

In het plan dienen minimaal 5 sociale huurwoningen te worden gerealiseerd. Deze woningen dienen voor een periode van minimaal 10 jaar te worden verhuurd, onder de sociale-huurgrens (2024 = 879,66 euro. De woningen hebben een minimaal woonoppervlak van 60 m². Bij eventuele doorverkoop gaat deze verplichting over op de volgende koper als een kwalitatieve bepaling.

Koopwoningen voor starters

Naast de verplichte sociale huurwoningen is er ruimte voor goedkope koopwoningen, voor starters of eventueel senioren. Deze woningen hebben een maximale vrij op naam prijs van € 250.000, - incl. btw. Ook deze woningen hebben een minimale oppervlakte van 60m² woonoppervlak.

Maximaal 2 koopwoningen boven NHG

Er is ruimte voor realisatie van maximaal 2 koopwoningen boven NHG, voor 2024 ligt de betaalbaarheidsgrens op 390.000 euro.

Sloop van schoolgebouw

Als gekozen wordt voor nieuwbouw zal de oude school gesloopt moeten worden. De sloop en de kosten hiervan komen voor verantwoordelijkheid van de koper.

Duurzaamheid

Op de ontwikkeling van de woningen zijn de BENG-eisen van toepassing. Indien gekozen wordt de oude school te her-ontwikkelen dient dit aardgasvrij te gebeuren.

Groen

Uitgangspunt is dat er voor de bebouwing zoveel mogelijk uit wordt gegaan van de bestaande footprint. Het grasveld gelegen achter de huidige school kan deels worden betrokken bij het plangebied, maar dient zoveel mogelijk als openbaar gebied te worden ingericht en blijft in eigendom van de gemeente.

Participatie

Binnen deze ontwikkeling staat afstemming met het dorp centraal. Omwonenden, (potentiële) eindgebruikers en de gemeente dienen te worden betrokken in het participatief traject. Het vastgestelde participatiebeleid van de gemeente Heerenveen is hiervoor leidend.

Huidige situatie

De betreffende locatie is een voormalig schoolgebouw gelegen aan de Aengwirderweg te Tjalleberd. De Aengwirderweg kenmerkt zich door een bebouwingslint wat door de dorpen Terband, Luinjeberd, Tjalleberd en Gersloot heen loopt. Dit historische bebouwingslint vormt het ontstaan van deze dorpen. Waar van oudsher voornamelijk agrarische bebouwing aan het lint stond, is dit door de tijd heen vooral aangevuld met vaak kleinschalige woonbebouwing. De bebouwingstructuur is voornamelijk halfopen tot open, met verdichting in de dorpskernen en ter plaatse van kruisingen met wegen. De bebouwingstypologie van afwisselend woonhuizen en boerderijen kent een bescheiden korrelgrootte van de bebouwing. De rooilijn ligt in principe kort en evenwijdig aan de weg. Uitzondering hierop zijn de boerderijen, die meer naar achter op de kavel staan. De meeste bebouwing staat zo op de kop van de kavel. Meestal betreft het een enkelvoudige massaopbouw met een relatieve omvang van klein tot middelgroot voor de woningen en groot voor de boerderijen. De voornamelijk pandsgewijze bebouwing heeft een rechthoekige hoofdvorm en overwegend één bouwlaag met kap en overwegend de noklijn loodrecht op de straat. Qua uitstraling is de bebouwing over het algemeen vrij traditioneel.

De schoollocatie is gelegen midden in het dorp Tjalleberd. De bebouwingsdichtheid is hier vrij groot. Hoewel de school geadresseerd is aan de Aengwirderweg en onderdeel is van de historische lintbebouwing, wijkt het op deze plek in het lint af van deze karakteristiek. Gezamenlijk met de kerk, kerkgebouw en het woongebouw aan De Kampen vormt het een ruimtelijk ensemble. Zowel het bouwvolume als de afstand tot de weg wijken af ten opzichte van de rest van de lintbebouwing. De kerkelijke gebouwen zijn het meest belangrijk in dit ensemble, de school en het woongebouw zijn daaraan ondergeschikt.



Bestaande stedenbouwkundige structuur

Het schoolgebouw bestaat uit meerdere bouwvolumes. Waarschijnlijk een oorspronkelijk deel, de gymzaal met het langwerpige gebouw achter op het perceel. En een nieuwer deel in de vorm van een aanbouw aan de voorzijde aan de Aengwilderweg. Het bouwvolume varieert van 1 bouwlaag plat, 1 bouwlaag met lessenaarskap en 2 bouwlagen met een flauw zadeldak (gymzaal).

Het woongebouw achter de school bestaat ook uit meerdere bouwvolumes variërend in een deel 1,5/2 bouwlagen met lessenaarskap en een deel 1á2 bouwlaag plat afgedekt. De kerkelijke gebouwen in het ensemble bestaan uit 1 bouwlaag met hoge kap.



Vogelvlucht; overzicht bouwvolumes in groene setting en open ruimte

De bebouwing in het ruimtelijk ensemble staat grotendeels in een groene en open ruimte en wordt omringd door een haag. Hoewel bij de school het plein grotendeels verhard is, draagt dit wel bij aan de openheid. Datzelfde geldt voor het parkeerterrein bij het woongebouw.

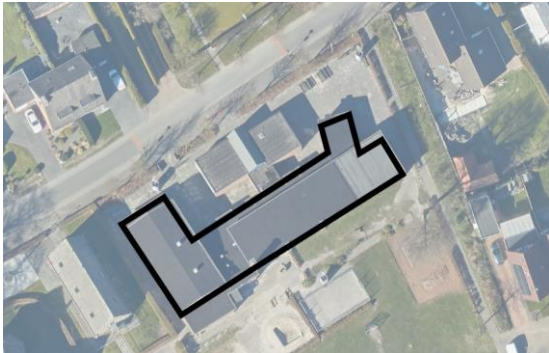


Ruimtelijk ensemble van bebouwing in open groene ruimte met hagen

Herontwikkeling locatie school

Zoals benoemd is het huidige schoolgebouw onderdeel van een ensemble gezamenlijk met meerdere gebouwen welke afwijken van de kenmerkende bebouwingstructuur. De uitstraling van het oorspronkelijk gebouw (gymzaal en langwerpige gebouw, zie onderstaande afbeelding) heeft nog een fraaie en karakteristieke uitstraling, passend in het ensemble en de dorpse structuur, waardoor het de moeite waard is om te onderzoeken of dit kan worden herontwikkeld. Ook vanuit duurzaamheid, gebruik bestaande bebouwing, lijkt dit een mooie kans.

Het is wel wenselijk om de aanbouwen te slopen. De uitstraling van dit deel van de bebouwing is vrij gesloten en heeft geen karakteristieke meerwaarde. Wellicht zou ook een deel van het oorspronkelijke gebouw opnieuw kunnen worden ingevuld, in combinatie met een deel nieuwbouw.



Oorspronkelijke karakteristieke bebouwing

Sloop/nieuwbouw

Bij eventuele volledige sloop of gedeeltelijke sloop van de huidige bebouwing zijn o.a. de volgende aspecten vanuit stedenbouw van belang bij de planvorming. Dit zijn eerste uitgangspunten m.b.t. de plaatsing, de hoofdvorm en de inpassing. Bij de nadere uitwerking van het plan is wellicht een beeldkwaliteitsplan noodzakelijk waar specifiek wordt ingegaan op de uitstraling/architectuur van de bebouwing.

Plaatsing

- De nieuwe bebouwing moet onderdeel worden van het ensemble
- Huidige footprint is uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling. Vergroting of wijzig van bouwvlak is mogelijk, mits een het een meerwaarde oplevert voor de omgeving.
- De situering van de nieuwe bebouwing op enige afstand van het lint aan de Aengwirderweg, op circa 10 á 15m, rooilijn bestaande karakteristieke bebouwing
- Eventueel uitbreiden van bouwvolume richting de Kampen is denkbaar, rooilijn van woningen aan De Mieden 29,31,33 geeft hier aanleiding tot. Echter mag dit niet ten koste gaan van de groene ruimte (verhouding bebouwing en groen blijft minimaal hetzelfde als in de huidige situatie).
- Geen aan- en bijgebouwen plaatsen voor de voorgevel aan de Aengwirderweg.
- Doorzicht op de kerk vanaf het kruispunt De Mieden-De Kampen-It Hoarnleger dient behouden te blijven.
- Mogelijkheid om ook een "voorkant" maken aan zijde van De Mieden (rug-aan-rug woningen zijn denkbaar zie schetsje)



Stedenbouwkundige conceptschets

Hoofdvorm

- Minimaal 10 woningen, met een minimale oppervlakte van 60m² GBO.
- Nieuw volume met respect tot kerkelijke gebouwen, deze zijn het belangrijkste in het ensemble.
- Anders dan de kleinschalig korrelmaat in het lint, juist een groter volume toepassen, vergelijkbaar met huidige schoolgebouw.
- Een 2^e woonlaag is mogelijk mits deze ruimtelijk goed ingepast wordt rekening houdend met de hoogteverschillen.
- Bebouwing van één of twee lagen met kap (kap is verplicht). Maximale goothoogte van 6 meter, maximale bouwhoogte van 10 meter.

Aanzichten

- de bebouwing is gericht op de openbare weg en openbare ruimte
- Het ontwerp van het nieuwe woongebouw is gericht op het maken van een eigen identiteit binnen het ensemble waarbij het ondergeschikt is aan de kerk en het kerkgebouw.
- de gevelindeling en compositie is overwegend traditioneel, met verticale gevelopeningen.
- Geen gesloten gevels richting de openbare ruimte.

Opmaak

(gericht op afstemming van het beeld op de lintbebouwing van de Aengwirderweg en is leidend aangaande de gevelcompositie en het kleur- en materiaalgebruik zoals in de welstandsnota beschreven staat).

- gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig
- gebouwen zijn opgetrokken in baksteen of steenstrips.
- daken van de hoofdgebouwen zijn gedekt met dakpannen (mat, niet glimmend)
- er wordt gebruik gemaakt van gedekte kleuren (aardkleuren: rood en bruinachtige tinten) voor de steen en antraciet -zwart of oranje -rood voor de dakpan
- Er wordt gebruik gemaakt van gedekte kleuren (aardkleuren: rood en bruinachtige tinten) voor de steen antraciet zwart- of oranje, rood voor de dakpan.
- middels verfijnde detaillering heeft de gevel een zekere beleefbare plasticiteit (geen volledig vlakke gevels) passend in de omgeving

Afwijken van het huidige welstandskader

- Mogelijk in verband met gevraagde 'eigen identiteit' van de bebouwing (zie hardheidsclausule in de welstandsnota)
- Rekening houden met afstemming van het gevelbeeld op de omgeving.
- Rekening houden met de ondergeschiktheid ten opzichte van de kerk en het kerkgebouw.
- Rekening houden met hoogwaardig materiaalgebruik en zorgvuldige detaillering
- Zorgvuldige analyse van de situatie en de directe omgeving, hierdoor zorgen dat de vormgeving van de nieuwbouw goed afgestemd wordt met de omgeving.

Inrichting perceel

- Haag rondom perceel (als onderdeel van ensemble)
- Parkeerplaatsen op eigen terrein in het groen oplossen volgens de geldende parkeernorm (hangt van het type woning af).
- Parkeren ondergeschikt, liefst geclusterd tussen de bebouwing
- Parkeren op het perceel aan de Aengwirderweg denkbaar, mits ondergeschikt aan bebouwing en opgenomen in het groen.
- Eventueel solitaire boom/bomen in plan opnemen, zoals rode beuk nabij kerk (als toevoeging in het ensemble)
- Bestaande boomstructuur langs Aengwirderweg handhaven, het groene ensemble versterken door de verharding in deze zone te vervangen door groen.
- Groene veldje achter de school handhaven en versterken (meerwaarde voor het gebied en de omgeving)
- Verharding van het plein vervangen door groen, ook aan de zijde van het lint zodat het "ensemble in het groen" wordt versterkt