

Gebiedsontwikkeling Rembrandtlaan Oudheusden

Marktconsultatie

15 juli 2025



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Uitgangspunt, huidige situatie, visie en onderzoeken	4
Uitgangspunt	4
Huidige situatie	4
Visie	7
Doel en opzet marktconsultatie	10
Doel van de marktconsultatie	10
Beantwoording vragen	10
Voorwaarden	11
Vragenlijst marktconsultatie	12

Inleiding

De gemeente Heusden heeft de ambitie om het gebied op de hoek van de Rembrandtlaan en de Van Deelenstraat in Oudheusden opnieuw te ontwikkelen. Voor deze locatie wordt gezocht naar een integrale invulling waarin verschillende functies samenkomen. Het gaat hierbij om woningbouw (maximaal 20 woningen), voorzieningen voor bewegen en ontmoeten, aandacht voor archeologie, waterbeheer en versterking van het aanwezige groen.

De uitdaging ligt in het realiseren van een samenhangend plan dat goed past binnen de bestaande omgeving en recht doet aan de verschillende opgaven in het gebied.

De gemeente Heusden kiest in dit project voor een nieuwe aanpak. Een marktpartij wordt verantwoordelijk voor het ontwerp en de uitvoering van zowel de woningbouw als de openbare ruimte. Op deze manier wil de gemeente Heusden ervaring opdoen met het eerder en verder uitbesteden van verantwoordelijkheden en taken in een gebiedsontwikkeling. Ook hoopt de gemeente Heusden dat deze aanpak een toegevoegde waarde oplevert voor de integraliteit van de gebiedsontwikkeling.

Via deze marktconsultatie, zowel schriftelijk als mondeling, wil de gemeente Heusden inzichten en ideeën uit de markt ophalen. De uitkomsten van deze consultatie worden benut om het vervolgproces vorm te geven.

De gemeente Heusden wil de markt bevragen over de integrale ontwikkelaanpak en passende aanbestedings- en contractvorm. De vragen van de gemeente Heusden vindt u onder het kopje 'Vragenlijst marktconsultatie', die ook als apart bewerkbaar Word-document is te downloaden. Op basis van de schriftelijke reacties worden partijen uitgenodigd voor een gesprek.

Uitgangspunt, huidige situatie, visie en onderzoeken

Uitgangspunt

Het uitgangspunt voor deze locatie is om ter plaatse woningen te ontwikkelen, evenals de aanleg van de omliggende openbare ruimte. Die openbare ruimte wordt afgestemd op de nieuwbouw en voegt kwaliteit toe aan de buurt.

Huidige situatie

Locatie

In de huidige situatie is er sprake van een onbebouwd terrein van circa 10.000 m², gelegen op de hoek van de Rembrandtlaan en de Van Deelenstraat in Oudheusden. In het westelijk deel van de locatie stond in het verleden een schoolgebouw. De locatie is globaal te verdelen in drie delen:

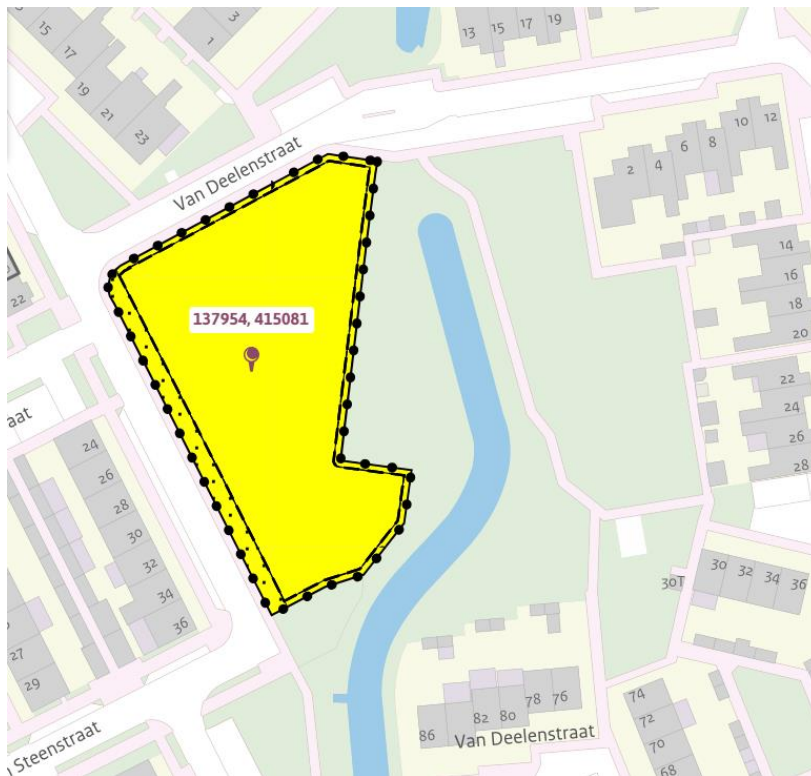
1. Het westelijke deel, bestemd voor woningbouw. Hier is ook een groensingel met bomen, die behouden moet blijven.
2. Het middendeel van de locatie, waar het Oude Maasje stroomt. Ook dit moet behouden blijven.
3. Het oostelijke deel, gelegen tussen het Oude Maasje en de achtertuinen van de woningen aan de Van Deelenstraat. Dit is een volledig groen gebied.

De locatie is in zijn totaliteit relatief groen in vergelijking met de rest van Oudheusden, dat meer uit bebouwing en verharding bestaat. Dat geeft het de kans om niet alleen de nieuwbouwwoningen kwalitatief in te passen in hun omgeving, maar ook kwaliteit toe te voegen aan de totale buurt. Door een sterke openbare ruimte kan de ontwikkeling en de leefkwaliteit van de buurt verbeteren.



Omgevingsplan

Het geldende omgevingsplan geeft een belangrijk deel van de kaders voor de woningbouw ter plaatse. Zie voor een uitsnede de afbeelding hieronder. Het bouwvlak is vrijwel net zo groot als de grens van het bestemmingsvlak. Het plan staat een bebouwingspercentage van 70% toe en geeft mogelijkheden voor 20 woningen. Woningen mogen gestapeld uitgevoerd worden, maar er geldt een maximum goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. De overige details zijn te raadplegen via het Omgevingsloket. De rest van het gebied heeft een Groen- en een Waterbestemming.

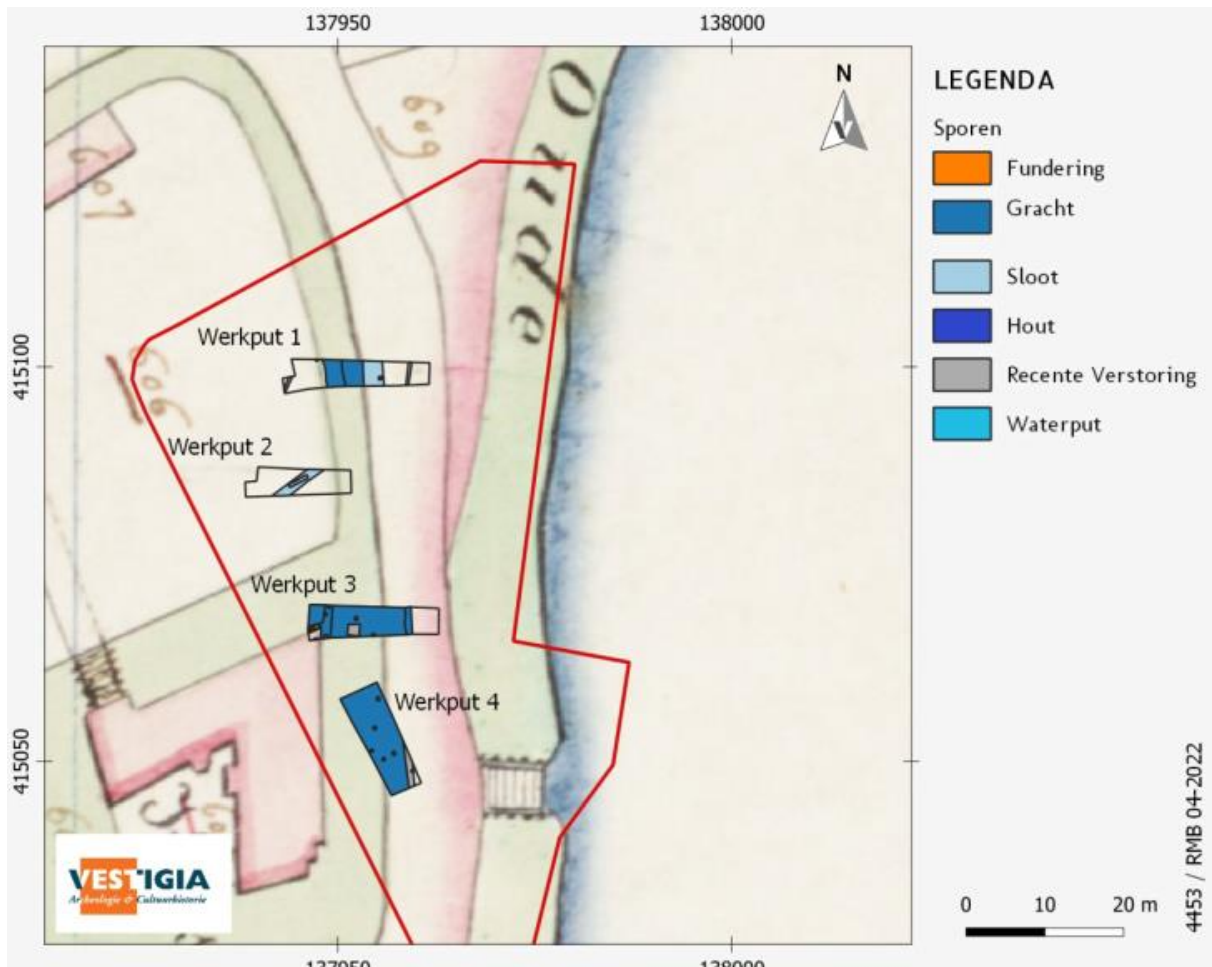


De locatie is vlakbij de Kasteellaan gelegen, waar veel van de maatschappelijke voorzieningen van Oudheusden gesitueerd zijn: basisscholen, MFA, sportzaal, huisarts en bibliotheek.

Groen en water

Op de locatie is een groenstructuur aanwezig van wisselende kwaliteit. Onderstaande tekening geeft een indicatie van de staat van de aanwezige bomen:

- Dromen. Doen. Heusden.**



Visie

Woningbouw

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de realisatie van maximaal 20 woningen. In Oudheusden bestaat circa 40% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen. Om een evenwichtiger woningaanbod te realiseren, wordt gestreefd naar differentiatie in het programma, dat aanvullend dan wel onderscheidend is. Op deze locatie is daarom geen sociale woningbouw voorzien.

De locatie is bij uitstek geschikt voor de realisatie van betaalbare seniorenwoningen, bij voorkeur in combinatie met goedkope (starters)woningen. Onder “betaalbaar” wordt zowel koop- als (commerciële) huurwoningen verstaan tot een maximum van €405.000 (prijsspeil 2025, conform de definitie van het Rijk). “Goedkoop” wordt gedefinieerd als 70% van betaalbaar, wat neerkomt op een maximale koopprijs van €283.500 (eveneens prijspeil 2025).

Hoewel een zorgcomponent niet vereist is, kan een vorm van geclusterd wonen of community living als meerwaarde worden beschouwd. Denk hierbij aan voorzieningen zoals een gemeenschappelijke ruimte (koffiekamer) voor bewoners of een gedeelde tuin gericht op ontmoeting en sociale interactie. Ook een gemengde samenstelling van bewoners wordt als wenselijk gezien. Een multifunctionele accommodatie is elders in de wijk al voorzien.

De vorm van bebouwing (grondgebonden of gestapeld) staat nog open en de volkshuisvestelijke opgave stelt hieraan geen harde eisen. Wel gelden de regels van het Omgevingsplan.

Stedenbouwkundige inpassing

Voor deze herontwikkeling is een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing noodzakelijk. Het ontwerp dient een voor de omgeving passende samenhang te realiseren tussen bebouwing, openbare ruimte, groen en water. Aandachtspunten zijn:

- **De beleving** van het parkje en het Oude Maasje. Nu is het oostelijke deel van het gebied 'verstopt' door de achtertuinen en aanwezige beplanting. Doordat het gebied ook niet gebruikt wordt voor bewegen en ontmoeten, beleeft men dit groen niet echt. Dit kan sterker door een aanvulling op de aanwezige functies en wellicht een andere inrichting.
- **De overgangszone** richting de achtertuinen aan de oostzijde van het plangebied. Deze achterkanten hebben nu een 'hard' uiterlijk. Dit kan zachter.
- **Archeologische waarden:** In de zuidwesthoek stond vroeger een kasteel. Een deel van de muur ligt binnen het projectgebied. Het gedeelte ter plaatse van de voormalige slotgracht mag wel gebruikt worden, mits hierbij archeologisch toezicht is tijdens de werkzaamheden. De archeologische resten moeten in de grond blijven zitten ('in situ').
- **De Kasteellaan:** De openbare ruimte ter plaatse wordt opnieuw ingericht. Hoewel het een separaat gebied is, liggen er kansen de plannen op elkaar af te stemmen.

Bewegen en ontmoeten

In 2022 is het Visiedocument "Visie op beweeg- en ontmoetingsruimte" vastgesteld. In de visie wordt de overstap van spelen naar bewegen en ontmoeten gemaakt. En wordt gefocust op kwalitatief goede, bereikbare, veilige en inclusieve beweeg- en ontmoetingslocaties. De locatie wordt centraal gezet in plaats van het (speel)toestel. In 2023 is het uitvoeringsplan vastgesteld. Hierin staat dat de gemeente bestaande plekken transformeert naar beweeg- en ontmoetlocaties. Hier worden inwoners van 0-99+ jaar verleid om te bewegen en ontmoeten, niet alleen met speel- en sporttoestellen maar ook door de inrichting van de locatie in het algemeen. Het uitvoeringsplan geeft kaders voor wat betreft veiligheid, ondergronden, samenwerking met groen en water, participatie en communicatie.

Eind 2025 wordt in de kern Oudheusden een enquête gehouden over bewegen en ontmoeten. Binnen de scope van de gebiedsontwikkeling Rembrandtlaan wordt deze nieuwe speel- en ontmoetingsplek ontworpen en gerealiseerd.

Er is een wens om op deze locatie ruimte te bieden voor bewegen en ontmoeten. Er zijn nu verouderde speeltoestellen. De locatie maakt reeds deel uit van een bestaande beweegroute. De exacte invulling hangt af van de stedenbouwkundige opzet, nabijheid van andere voorzieningen en de bereikbaarheid.

Water

Het Oude Maasje speelt een belangrijke rol in de waterhuishouding van het gebied. Extra waterberging op deze locatie is wenselijk.

Er vindt afstemming plaats met het waterschap over de mogelijkheden voor verbreding van het Oude Maasje ten behoeve van extra berging.

Duurzaamheid

In 2025 is de Energiestrategie Heusden 2025-2030 vastgesteld. Hierin staat de ambitie om in 2050 een energie-neutrale gemeente te realiseren. Daarnaast wordt in de visie Duurzame Ontwikkeling Heusden 2023 gestreefd naar een circulaire economie in 2050.

We streven ernaar circulair en modulair te bouwen, waarbij de gemeente voor dit project gaan inventariseren wat haalbaar en betaalbaar is. Met circulair bouwen wordt bedoeld dat er wordt gestreefd naar een volwaardige kringloop van bouwmaterialen. Modulair bouwen is een manier om tot circulariteit te komen.

Bij dit project worden de principes van netbewust bouwen gehanteerd, waarbij we streven naar een energievoorziening die de netbelasting minimaliseert en afgestemd is op lokale opwekkings- en gebruikspatronen. Voor de warmtevoorziening onderzoeken we oplossingen die passen bij de ruimtelijke en sociale context van de omgeving. Individuele bodemwarmte is op dit moment nog het uitgangspunt, maar we verkennen de kansen voor collectieve warmte. We inventariseren nabijgelegen warmtebronnen en verkennen de mogelijkheid om met dit project als kickstarter te fungeren voor een toekomstig warmtenet voor ook de bestaande, omliggende gebouwde omgeving.

In 2024 is de Klimaatadaptatiestrategie en uitvoeringsagenda Gemeente Heusden opgesteld. De ambitie van de gemeente Heusden is: "In 2050 is Heusden veerkrachtig, klimaatbestendig en gezond ingericht en het is hier prettig wonen, werken en recreëren." De visie voor 2050 is dat de openbare ruimte een aantrekkelijke, groene en gezonde leefomgeving is die beter bestand is tegen te veel en te weinig water, tegen hitte en tegen droogte. Het oppervlaktewater is schoon, heeft een aantrekkende werking en versterkt de natuur. Het welzijn van de mens en de mogelijkheden voor de natuur staan centraal. Ook op particulier terrein is minder verhard, daken zijn vergroend, de panden en percelen zijn aangepast aan de toegenomen neerslag, hitte en droogte. Overtollige neerslag wordt zichtbaar en duurzaam verwerkt.

Onderzoeken

De gemeente Heusden zal voorafgaand aan de aanbesteding zelf onderzoeken laten uitvoeren zoals een quickscan flora en fauna en een explosievenonderzoek.

Doel en opzet marktconsultatie

Doel van de marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is tweeledig. Enerzijds wil de gemeente Heusden hiermee inzicht krijgen in de marktverhoudingen en het aantal potentiële geïnteresseerde marktpartijen voor de uitvoering van de beoogde opdracht. Anderzijds hoopt de gemeente Heusden op input vanuit de markt om de opdracht en eventuele aanbestedingsprocedure beter te laten aansluiten op de actuele trends en ontwikkelingen.

De gemeente Heusden benadrukt dat de informatie die bij deze marktconsultatie wordt verstrekt niet bindend is en geen onderdeel vormt van een nog te starten aanbesteding. Aan de marktconsultatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De inzichten die uit deze marktconsultatie voortkomen gebruikt de gemeente Heusden in de voorbereiding van een mogelijke aanbesteding en de bijbehorende aanbestedingsdocumenten.

Beantwoording vragen

Als u een bijdrage wilt leveren aan deze marktconsultatie en u nog vragen heeft over de invulling van de opdracht alvorens u onze vragen kan beantwoorden, bieden wij u de mogelijkheid om vragen te stellen over de invulling van de opdracht.

Deze vragen dienen **uiterlijk op vrijdag 22 augustus** geüpload te zijn op TenderNed. Wij verzoeken u gebruik te maken van het format, Bijlage 1 – Nota van Inlichtingen. De gestelde vragen worden **uiterlijk 5 september** beantwoordt en gepubliceerd via TenderNed. Er volgt geen tweede vragenronde.

Gemeente Heusden ontvangt graag **uiterlijk op vrijdag 19 september** uw beantwoording op onze vragenlijst marktconsultatie, te vinden op pagina 12 & 13. U kunt ons voorzien van de antwoorden door Bijlage 2 – Beantwoording vragenlijst marktconsultatie in te vullen in het bewerkbare Word-document. Wij verzoeken u deze te verzenden via de berichtenmodule van TenderNed.

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

Het heeft de voorkeur van de gemeente Heusden, om de marktconsultatie niet te beperken tot een schriftelijke beantwoording. U ontvangt **uiterlijk donderdag 25 september** bericht of u voor dit gesprek wordt uitgenodigd of u ontvangt een gemotiveerde afwijzing van ons. Wij verzoeken u in uw beantwoording aan te geven of u bereid bent aan dit gesprek deel te nemen.

De gesprekken vinden plaats op **maandag 29 september**. Bij dit gesprek zullen de projectleider, de integraal beleidsmedewerker en de inkoopadviseur aanwezig zijn.

Concurrentiegevoelige of vertrouwelijke bedrijfsinformatie wordt niet openbaar gemaakt. Als u niet wilt dat bepaalde informatie (ook niet geanonimiseerd) wordt gedeeld, dient u dit uitdrukkelijk en duidelijk aan te geven op het moment van aanleveren. De gemeente

Heusden vertrouwt erop dat u hierin een zorgvuldige en terughoudende afweging maakt en niet alle informatie als vertrouwelijk aanmerkt.

Voorwaarden

De gemeente Heusden gebruikt de uitkomsten van deze marktconsultatie om het vervolgproces verder vorm te geven.

Voor deze marktconsultatie gelden de volgende voorwaarden:

1. De marktconsultatie is geen onderdeel van een aanbestedingsprocedure;
2. Ingezonden informatie mag door de gemeente worden gebruikt bij de verdere uitwerking van aanbestedingsstukken, tenzij u nadrukkelijk heeft aangegeven dat deze niet (geanonimiseerd) gedeeld mag worden;
3. Aan deelname of aan de informatie die in deze marktconsultatie wordt gedeeld, kunnen geen rechten worden ontleend. Deze informatie kan afwijken van informatie die op een later moment (bijvoorbeeld tijdens een aanbesteding) wordt verstrekt;
4. Deelnemerkosten (vragenlijst of gesprek) worden niet vergoed;
5. Deze marktconsultatie is voor zowel de gemeente Heusden als de deelnemer geheel vrijblijvend.

Door deel te nemen aan de marktconsultatie verklaart u akkoord te gaan met deze voorwaarden.

Vragenlijst marktconsultatie

De vragenlijst voor deze marktconsultatie is hieronder weergegeven. Deze vragenlijst is als bewerkbaar Word-document, Bijlage 2 – Beantwoording vragenlijst marktconsultatie te downloaden via TenderNed. Beantwoord de onderstaande vragen rechtstreeks in bijlage 2 en dien het ingevulde bestand in via de berichtenmodule van TenderNed.

Algemene informatie

Naam onderneming:

Naam contactpersoon:

Functie contactpersoon:

E-mailadres contactpersoon:

Telefoonnummer contactpersoon:

Uw onderneming

1. Beschrijf uw onderneming (grootte, type organisatie, kernactiviteiten) in maximaal één A4.
2. In welke opzichten verwacht u zich te kunnen onderscheiden van andere marktpartijen?
3. Heeft u aantoonbare ervaring met vergelijkbare gebiedsontwikkelingen? Geef hierbij concrete voorbeelden (projectnaam, locatie, jaartal). Deze vraag dient enkel ter oriëntatie en verkenning van de markt.

Samenwerking en aanbesteding

4. Heeft u belangstelling om deel te nemen aan een aanbestedingsprocedure? Motiveer uw antwoord.
5. Welke vorm van aanbesteding heeft uw voorkeur, en waarom?
6. Hoe staat u tegenover een integrale aanpak, waarbij één partij verantwoordelijk is voor zowel de woningbouw als de openbare ruimte? Heeft uw organisatie alle benodigde disciplines hiervoor in huis? Zo nee, hoe organiseert u deze samenwerking doorgaans en wat zijn uw ervaringen met dergelijke samenwerkingen?
7. In hoeverre ziet u mogelijkheden en uitdagingen om naast alleen de woningbouw ook het omliggende gebied mee te nemen in de ontwikkeling?
8. Hoe kunnen we het aantrekkelijk maken voor u om op de (mogelijk) aankomende aanbesteding te reageren?

Planning en uitvoering

9. Wat is volgens u een realistische voorbereidingstijd om tot een goed plan en inschrijving op een eventuele aanbesteding te komen?
10. Hoe ziet uw planning er grofweg uit voor de uitvoering van dit project vanaf gunning? Wat voor doorlooptijd verwacht u voor het hele project?

Ontwerp en kwaliteit

11. Wat ziet u voor mogelijkheden voor herontwikkeling van het projectgebied binnen de gestelde kaders?
12. Welke kansen en beperkingen ziet u binnen de huidige uitgangspunten?
13. Wat zijn volgens u de gebiedseigen kwaliteiten? En hoe vertaalt u dat in het ontwerp?

Openbare ruimte

14. Wat voor effect heeft het aanbesteden van de ontwikkeling van de openbare ruimte (naast de woningen) op uw inschrijfprijs? Ziet u in dit kader met name kansen, of beperkingen (ten opzichte van de situatie dat alleen de woningbouw wordt aanbesteed)?

Woningbouw

15. Wat verstaat u onder 'betaalbare woningen' voor deze locatie, met name voor senioren (huur en/of koop)?
16. Welke woningtypen en woonvormen acht u passend en haalbaar voor deze locatie?
17. Wat is globaal een mogelijke verkoopprijs per woningtype op deze locatie?

Juridisch en contractueel

18. Welke contractvorm en juridische voorwaarden vindt u passend voor deze opdracht?
19. Welke termijnen vindt u realistisch en passend om in het contract op te nemen?
20. Kunt u een (inschatting van een) bandbreedte geven voor de grondopbrengst voor de gemeente?

Duurzaamheid

21. Welke duurzaamheidsambities acht u haalbaar en wenselijk voor deze locatie?

Omgevingsparticipatie

22. Welke rol ziet u voor participatie van omwonenden en andere belanghebbenden in dit project? Heeft u hier ervaring mee?

Risico's

23. Welke risico's ziet u op basis van de gegeven informatie? Hoe gaat u hier doorgaans mee om (bijvoorbeeld in kosten, planvorming, vergunning)?

Overig

24. Welke aanvullende informatie heeft u nodig om een volwaardige inschrijving te kunnen doen als we een aanbesteding op de markt gaan zetten?
25. Heeft u nog tips of opmerkingen die de gemeente Heusden kunnen helpen bij het vervolgproces?