

Dorpscentrum Rijsenhout

Herontwikkeling bedrijventerrein naar woningbouw

Marktconsultatie

Vooraankondiging: 20 mei 2014

Reactietermijn: 9 juni 2014

Doel van de marktconsultatie

Het doel van deze marktconsultatie is tweeledig. In de eerste plaats is dit de eerste vooraankondiging van de aankomende selectie zodat marktpartijen hier al vast op kunnen anticiperen.

Het secundaire doel is de expertise en meest recente ervaring van de markt van te voren implementeren in de aanbestedingsprocedure. Een uitgangspunt bij de ontwikkeling van dit plot is vanaf begin geweest de markt zoveel mogelijk vrijheid geven om tot een haalbare ontwikkeling te komen. Daarom krijgt de markt, vooruitlopend op de aanbestedingsprocedure, al gelegenheid om mee te denken vanuit hun expertise.

Projectinformatie

Woningbouwontwikkeling met kavelpaspoort

Op het voormalige Centuriongebied in Rijsenhout, gelegen aan de Werf in het dorpscentrum, wil de gemeente Haarlemmermeer woningbouwontwikkeling mogelijk maken.

Met het kavelpaspoort dorpscentrum Rijsenhout (bijlage 1) krijgt u, als marktpartij, de vrijheid in programma, verkaveling en uitstraling waarmee u goed kunt aansluiten op de actuele woonvraag. Dit kavelpaspoort is in de gemeenteraad vastgesteld op 7 februari 2013 en vormt de basis voor de aanbesteding van de woningbouwontwikkeling. Ook bevat dit kavelpaspoort een nieuwe ontsluitingsweg voor het dorpscentrum vanuit de Bennebroekerweg, welke naast het ontwikkelgebied door de gemeente zal worden aangelegd in afstemming met de partij die de woningbouw zal gaan ontwikkelen.

De regiegroep Rijsenhout, bestaande uit de dorpsraad, ondernemersvereniging en een aantal actieve geïnteresseerden, denkt en kijkt graag mee met alle ontwikkelingen in Rijsenhout. Zo is ook dit project in afstemming met hen uitgewerkt en zal één lid van de regiegroep ook plaatsnemen in de beoordelingscommissie tijdens de gunningsprocedure. Hiermee krijgt u direct de ideeën en behoeften vanuit het dorp Rijsenhout mee. Het betrekken van de regiegroep krijgt ook nadrukkelijk een plaats bij het verder uitwerken van het ontwerp.

Ruimtelijke Procedures

Het kavelpaspoort is als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Rijsenhout en omgeving, dat op 13 maart 2014 door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld en naar verwachting medio juni 2014 van kracht wordt.

Wanneer dit bestemmingsplan van kracht is, zal de woningbouwontwikkeling worden aanbesteed middels een openbare nationale aanbesteding met voorselectie. Op basis van het kavelpaspoort en aanvullende beoordelingscriteria kunt u participeren in deze aanbesteding door een ruimtelijk, stedenbouwkundig en programmatisch uitgewerkt plan,

aangevuld met een grondbod in te dienen. Er is op basis van een proefverkaveling een marktconform minimum grondbod vastgesteld bij de notaris. Dit bod wordt niet openbaar gemaakt.

Vooruitlopend is deze aanbesteding kunt u participeren aan onderstaande marktconsultatie om uw interesse, mogelijkheden en eventuele vragen kenbaar te maken.

Omdat deze ontwikkellocatie binnen het luchthavenindelingsbesluit (LIB) gebied gelegen is, dient er voor de woningbouwontwikkeling een verklaring van geen bezwaar aangevraagd te worden bij het ministerie van Infrastructuur & Milieu (I&M). Deze aanvraag wordt door het ministerie van I&M pas in behandeling genomen op basis van een VO voor de woningen. Om het risico van de I&M-uitspraak niet bij u als marktpartij te leggen, en tegelijkertijd u de vrijheid te blijven geven om zelf een programma, verkaveling en uitstraling te verkiezen, is de aanvraag richting het ministerie van I&M geïmplementeerd in de aanbestedingsprocedure. Vanuit de aanbesteding vraagt de gemeentelijke projectorganisatie met het geselecteerde plan een omgevingsvergunning fase 1 aan, waarvan de aanvraag aan het ministerie van I&M onderdeel uitmaakt. Pas nadat deze procedure een positieve uitslag heeft zal de grondtransactie plaatsvinden. Hiermee beïnvloedt deze procedure de aantrekkelijkheid van deze ontwikkelingskansen. Wel wordt in de aanbesteding naast een SO openbare ruimte een VO woningen gevraagd alsmede een relatief langere gestandsdoeningstermijn voor uw grondbod. De partijen, welke in de voorselectie worden geselecteerd om een plan en grondbod te mogen indienen, zullen, behoudens de winnaar, een inschrijfvergoeding ad 5.000,- krijgen wanneer de ontwikkeling niet aan hen wordt gegund.

Planning

Hiermee wordt de globale planning van het aanbestedingstraject als volgt:

Fase 1: Selectie	Datum
publicatie selectieleidraad via TenderNed	01-07-2014
uiterste datum indienen vragen	11-08-2014
uiterste datum verstrekken Nota van Inlichtingen	25-08-2014
sluitingsdatum verzoek tot deelneming	04-09-2014
berichtgeving voornemen tot selectie	02-10-2014
Fase 2: Gunning	Datum
verzenden offerteaanvraag	09-10-2014
uiterste datum indienen vragen	13-11-2014
uiterste datum verstrekken Nota van Inlichtingen	27-11-2014
sluitingsdatum inschrijving	08-01-2015
berichtgeving voornemen tot gunning	17-02-2015
bezwaartermijn (20 dagen)	19-03-2015
Procedure omgevingsvergunning fase 1	32 weken
definitieve gunning en grondtransactie	12-11-2015
start werkzaamheden (slopen en bouwrijpmaken)	Eind 2016

Selectie- en gunningsprocedure: gevraagde producten, criteria en beoordeling

De gevraagde producten, alsmede de criteria en beoordelingswijze zijn, aanvullend op het kavelpaspoort, al in concept gereed. Om ook hierop uw reactie te kunnen geven, volgt hieronder een samenvatting.

De uitkomst van de selectie zijn 3 partijen die op basis van hun capaciteiten en ervaring geschikt worden geacht. Deze partijen gaan door naar de gunningsfase en mogen een plan indienen.

Voorselectie

Gegadigde dient referentieprojecten te overleggen die vergelijkbaar zijn met de onderhavige opdracht. De referenties dienen te zijn opgeleverd in de afgelopen 5 jaren.

De referentieprojecten worden elk beoordeeld aan de hand van de mate waarin deze naar aard, schaal en complexiteit vergelijkbaar zijn met de onderhavige opdracht, zoals nader omschreven per gevraagde referentie. Referentieproject S1 wordt als belangrijkste referentie beschouwd.

- S1 Referentieproject x:
Kerncompetentie: binnenstedelijke ontwikkeling
Het ontwerpen en realiseren van **kleinschalig binnenstedelijk (centrum dorpse) inpassingsopgave**, op de schaal van een dorp vergelijkbaar met Rijsenhout (ca. 5000 inwoners), inclusief openbare ruimte. Hierin is de **hoofdfunctie wonen** met een minimaal oppervlak van 3000m² bvo.
- S2 Referentieproject y:
Kerncompetentie: ontwikkeling met gemengde of flexibele functies
Het betreft een referentieproject waarin ervaring wordt aangetoond met ontwikkelingen waarin kleinschalige **functiemenging en/of flexibiliteit** naar de toekomst plaats vindt, wederom op de schaal van Rijsenhout of vergelijkbaar.
- S3 GPR-Gebouw:
Betreft het aantonen van **ervaring met GPR-Gebouw** als duurzaamheidssystematiek. Geen ervaring met GPR is geen uitsluitingsgrond, echter indien er in het verdelen wel ervaring mee is opgedaan dan wordt dat als positief beoordeeld.

Gunning

Om een eenduidige vergelijking en beoordeling mogelijk te maken mag de inschrijving maximaal 20 A3 pagina's beslaan. Hierin dienen de volgende te beoordelen onderwerpen opgenomen te zijn. We vragen in ieder geval:

- het plan in haar context
- een verkavelingsplan
- geveltekeningen inclusief materialisatie
- doorsneden 1:200

De gunningscriteria zijn als volgt voorzien:

- Prijs:
 - Een bod op de grond van minimaal de gehanteerde bodemprijs, welke wordt gedeponereerd bij een notaris;
 - Het hoogste bod verdient de maximale score op dit onderdeel;
 - Het gunningscriterium 'prijs' telt mee voor 20%.
- Ruimtelijke kwaliteit:

- Een verbeelding van een stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke visie op VO-niveau (voorlopig ontwerp) en een SO voor de openbare ruimte;
 - Het gunningscriterium 'kwaliteit' telt mee voor 50%.
- Programma wonen en functies:
 - Een opgave van het beoogde woonprogramma;
 - Een opgave van het beoogde programma in functies;
 - Het gunningscriterium 'programma' telt mee voor 20%.
- Duurzaamheid:
 - Een ambitieniveau van minimaal de benoemde GPR-Gebouw score;
 - Het hoogste ambitieniveau bij inschrijving verdient de maximale score op dit onderdeel;
 - Het gunningscriterium 'duurzaamheid' telt mee voor 10%.

Marktconsultatievragen

1. Wat is uw primaire reactie op deze ontwikkeling ?
2. Wat wekt uw interesse in deze ontwikkeling?
3. Welke onderdelen van het kavelpaspoort spreken u wel of niet aan en waarom?
4. Hoe kijkt u aan tegen de selectie- en gunningscriteria ?
5. Welk programma heeft u voor ogen?
6. Hoe ziet u de verkoopbaarheid / verhuurbaarheid van de ontwikkeling; In welk tempo acht u het vastgoed afzetbaar?
7. Wat is uw mening over de aanbestedingsvorm?
8. Er wordt een inschrijfvergoeding voorgesteld. Is deze aantrekkelijk genoeg voor u om in te schrijven?
9. Ziet u risico's voor uw deelname aan de procedure? Zo ja, welke ?
10. Heeft u nog meer informatie nodig om een goede aanbieding te kunnen doen? Zo ja, welke ?
11. Heeft u verder nog vragen en/of opmerkingen ?