

Marktconsultatie nieuwbouw Vechtstede Junior College in Weesp



1 Marktconsultatie

1.1 Inleiding

De gemeente Amsterdam is in voorbereiding op het inkooptraject voor een ontwerp- of adviesbureau van het masterplan en Schets Ontwerp (SO) van de nieuw te bouwen dependance voor het Vechtstede Junior College in Weesp. Het betreft hier de realisatie van een nieuw schoolgebouw inclusief sportzaal om voortgezet onderwijs aan te kunnen bieden. In een later stadium volgt de aanbesteding voor de partij die het ontwerp verder uitwerkt en realiseert. Waarbij de focus ligt op de geïndustrialiseerde bouwmarkt.

1.2 Inkoop

Het betreft hier de inkoop van:

- Een ontwerp- of adviesbureau met een focus en specialiteit in stedenbouwkundige- en landschapskundige inpassing en onderwijshuisvestingsadvies.

1.3 Inkoopproces en contractvorm

Via een meervoudig onderhandse offerte aanvraag wordt een overeenkomst in de markt gezet om te komen tot een totaalinpassing van het gebouw inclusief verkeerskundige en landschapskundige aspecten op schetsontwerpniveau (masterplan), inclusief variantenstudie met als resultaat een ruimtelijk functioneel ontwerp van het gebouw (SO).

De opdrachtgever is voornemens om aansluitend hierop een uitvraag op de markt te zetten voor de verdere ontwerpuitwerking én realisatie van het gebouw. Recente ervaring met de realisatie van basisscholen via het programma Innovatie Partnerschap Schoolgebouwen (IPS) toont aan dat integrale ontwerpuitwerking en realisatie gebaseerd op geïndustrialiseerde bouw de kans op het hoogste resultaat binnen de normvergoeding vergroot. De technische en procedurele risico's en onzekerheden in het project zijn momenteel nog van dusdanige aard dat een samenwerking met een dergelijk ontwerpend- en bouwend consortium nu nog te vroeg komt. Vandaar een voorafgaande fase i.s.m. een ontwerp- of adviesbureau om te komen tot een masterplan/SO in combinatie met een realistisch technisch Programma van Eisen (PvE). Gecombineerd met een pakket aan informatie over cruciale technische en procedurele randvoorwaarden.

1.4 Projectdoelstelling

De belangrijkste doelstelling voor het project is om tijdig te komen tot de realisatie van de school inclusief sportzaal binnen de daarvoor beschikbare financiële middelen en in aansluiting op de wensen en eisen. Dit alles naar tevredenheid van de gebruikers en omgeving.

1.5 Aanleiding marktconsultatie

Vanzelfsprekend is de gemeente op zoek naar een inkooptraject waarmee voor het project het meest optimale resultaat wordt bereikt in termen van kwaliteit en tijd binnen de beschikbare financiële middelen. Het Innovatie Partnerschap Schoolgebouwen van de gemeente Amsterdam (IPS) traject voor basisonderwijs bevat voordelen die ook voor dit project mogelijk interessant kunnen zijn.

Voortgezet onderwijs mag echter niet deelnemen aan dit IPS-traject. Bovendien past een exacte kopie van het IPS-proces minder goed op dit project, vooral het aspect waarbij al in een vroeg stadium op basis van een Programma van Eisen (PvE) de overeenkomst met het consortium wordt gesloten. Daarover verderop meer.

Het project verkent momenteel daarom hoe zij het inkoopproces in kan richten, zodat rekening houdend met de unieke projectkenmerken en -behoeften de voordelen van een samenwerking met een consortium gericht op geïndustrialiseerde bouw kunnen worden benut. Zij ziet daarin aan de voorkant van het proces een rol weggelegd voor een ontwerp- of adviesbureau.

Met deze marktconsultatie wil het projectteam informatie ophalen waarmee het contract voor het ontwerp- of adviesbureau leidt tot een kwalitatief product en proces die in de daaropvolgende fase tot een optimaal vervolg met een consortium leidt. Naar verwachting zal de inkoop van het consortium in het 2027-2028 worden aanbesteed.

1.7 Doel, doelgroep en totstandkoming marktconsultatie

Het doel van dit document en de marktconsultatie is het beschrijven van de inkoopbehoefte, de wensen en kansen voor het eerste deel van de ontwerpfase voor het project "Nieuwbouw Vechtstede Junior College".

Voorafgaand aan deze marktconsultatie heeft een marktverkenning plaatsgevonden met 4 consortia. In dit document geeft de opdrachtgever een toelichting op het project, duiding aan de projectlocatie en formuleert zij vragen waarmee de opdrachtgever graag gevoel en antwoorden krijgt over hoe dit mooie bouwproject in de markt ligt voor mogelijke inschrijvende marktpartijen.

2 Hoofdlijnen nieuwbouw dependance

In onderstaande paragrafen worden een aantal onderdelen van de nieuwbouw dependance Vechtstede Junior College op hoofdlijnen toegelicht, zodat marktpartijen een beeld krijgen van dit project.

2.1 Locatie

De projectlocatie is gelegen aan de Hogeweyselaan te Weesp ten noorden van de sportvelden en ten zuiden van de spoorlijn. De kavel bestaat uit percelen 2251, 2248, 1696 en 1695. Aangevuld met een stuk openbare ruimte van perceel 2243. De kavel kent momenteel nog geen huisnummer. Het huisnummerbesluit zal als onderdeel van de omgevingsvergunning genomen worden. De definitieve kadastrale perceelsgrenzen zullen te zijner tijd ter voorbereiding op de juridische overdracht in aansluiting op het ontwerp aangepast worden.

De kavel kent momenteel een groen karakter. Directie Stadswerken onderhoud de kavel als zijnde 'bos'. Dat betekent dat alleen de paden vrijgehouden worden en gevaarlijke situaties zoals omvallende bomen onderhouden worden.



Figuur 1: indicatieve kavelgrenzen in rood op kaartweergave. Blauw lijnen betreffen kadastrale perceelsgrenzen van bestaande percelen.



Figuur 2: indicatieve kavelgrenzen in rood op satellietweergave. Blauw lijnen betreffen kadastrale perceelsgrenzen van bestaande percelen.

Bestemmingsplan

Op de kavel is het tijdelijk deel van omgevingsplan 'Stedelijk Gebied' van toepassing. Op het kavel zijn de bestemmingen Groen, Verkeer-railverkeer en Sport van toepassing. Zie onderstaande kaart:



Figuur 3: Bestemmingsplankaart. Donkergroen = functie groen. Lichtgroen = functie sport. Grijs = functie verkeer: railverkeer. Zwarte lijnen betreffen kadastrale perceelsgrenzen van bestaande percelen.

De realisatie van een schoolgebouw is niet passend binnen het geldende omgevingsplan. Het project heeft gekozen om de ontwikkeling mogelijk te maken door middel van het toepassen van de BOPA-procedure in 2 fases. Het juridisch planologische deel wordt deze zomer aangevraagd. Met als doel om nadat de inhoud van eventuele bezwaren bekend zijn Q4 '26, gestart wordt met de ontwerpfase.

Er ligt geen vastgestelde stedenbouwkundige visie voor de kavel en ontwikkeling. Dat betekent dat bij de beoordeling van de BOPA-aanvraag de gemeente beoordeelt of de plannen aansluiten op de bestaande context en bredere gebiedsvisie van de gemeente. Dit vraagt om intensieve samenwerking en procesafstemming tussen de opdrachtgever en afdeling stedenbouw.

2.2 Projectscoop

Onderstaand een omschrijving van hetgeen wel en niet onder het totale project valt. Oftewel, daar waar het Projectmanagementbureau verantwoordelijk voor is. De opsomming gaat nog niet in op de scope van diverse contracten.

Onderdeel van het project onder aansturing van het Projectmanagementbureau (PMB) van de gemeente Amsterdam zijn:

- Het realiseren van een schoolgebouw inclusief sportzaal beperkt tot de onderdelen die vallen onder 'budget vaste normkosten';
- Bouwrijp maken van de kavel ter voorbereiding op de realisatiefase;
- Het woonrijp opleveren van het totale kavel rekening houdend met de beleidskaders van de gemeente Amsterdam. Daartoe een proces inrichten waarbij in samenwerking met de buurt en gebruikers gekomen wordt tot een inrichting van de buitenruimte in aansluiting op het vooraf op te stellen Programma van Eisen;
- Proactieve afstemming met de raakvlak ontwikkelingen in de openbare ruimte buiten de kavel, met als doel dat zodra het programma gerealiseerd is ook de openbare ruimte buiten de kavel van dusdanige aard is dat deze bijdraagt aan een veilige en functionele omgeving rondom de school;
- Het aansturen van het volledig doorlopen van het Beheer en Acceptatie Proces (BAP)-proces ten behoeve van het beheer van de (openbare) buitenruimte op de kavel. De feitelijke inrichting van de beheersorganisatie, zodat na oplevering de buitenruimte adequaat onderhouden wordt, valt buiten de scope.

Geen onderdeel van de opgave:

- Tijdsige inkoop en realisatie van eerste inrichting inclusief ICT-voorzieningen van de school. Hieronder valt eveneens het tijdig inbrengen van uitgangspunten ten behoeve van het ontwerp aangaande de eerste inrichting. Het betreft hier de onderdelen zoals bedoeld in de normvergoeding onder de noemer 'niet gebouw gebonden'.
- De organisatie van de juridische overdracht van het schoolgebouw en alle taken die toebehoren aan een juridische eigenaar van alle gebouwen. Denk hierbij onder andere aan het afsluiten van onderhoudscontracten en verzekeringen (niet limitatief).

2.3 Te realiseren programma

Onderstaand figuur beschrijft op hoofdlijnen het te realiseren programma binnen de kavelgrenzen:

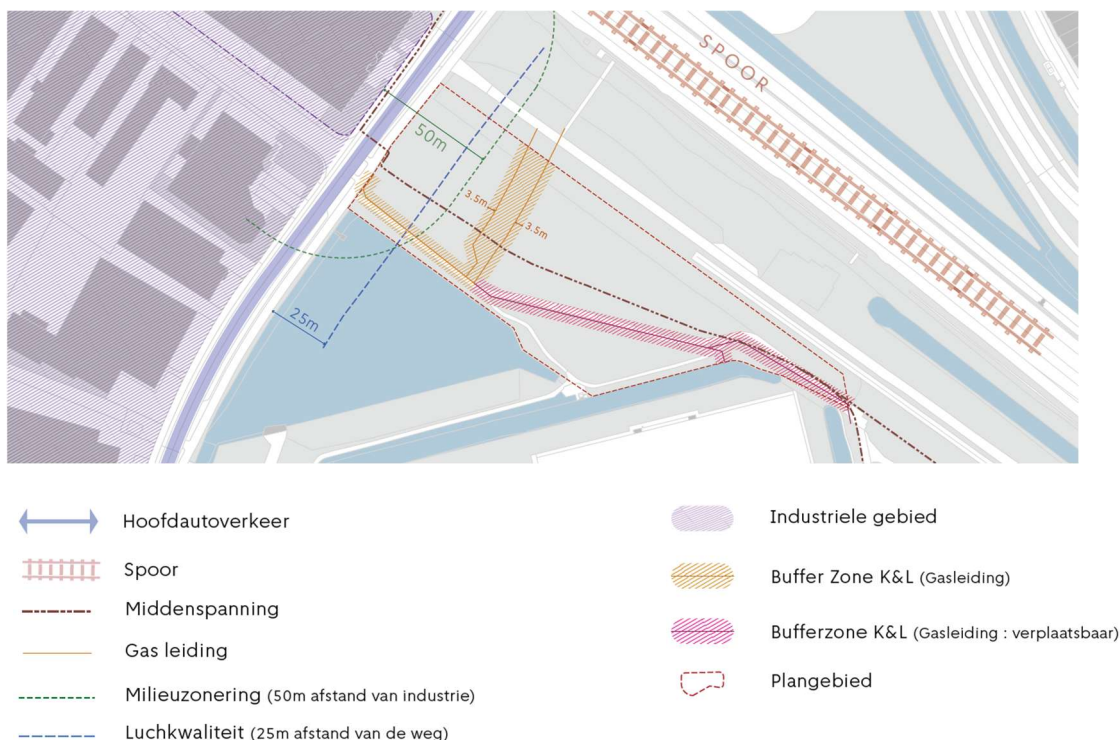


2.1 Relevante omstandigheden

De kavel kenmerkt zich naast juridisch planologische uitdagingen ook door diverse technische complexiteiten die van invloed zijn op de inpassings- en bouw mogelijkheden. Onderstaand een weergave van de meest invloedrijke aspecten:

Kabels & leidingen

In de ondergrond zijn diverse kabels en leidingen, waarvan een deel niet verplaatst kan worden. Om de realisatie van de school mogelijk te maken moet ten minste een deel wel verplaatst worden. Onderstaand figuur laat zien welke Kabels & Leidingen (K&L) wel- en niet verplaatst kunnen worden. Het proces tot verplaatsen is reeds opgestart en uitvoering hiervan is beoogd voorafgaand aan de start van de bouw onder aansturing van de opdrachtgever. Desondanks kan dit proces vanzelfsprekend nog wel de nodige uitdagingen opleveren.



Milieu en gezondheid

Diverse regelgeving leidt tot richtlijnen in de positionering van het gebouw op de kavel of tot hogere eisen aan het gebouw. Denk aan milieuzonering, fijnstof, geluid, trilling en externe veiligheid. Bovenstaand figuur geeft hier deels een weergave van.

Bomen en ecologie

De kavel bevat veel kapvergunningplichtige bomen en het is een gebied met potentieel hoge ecologische activiteit. Dit leidt tot strenge eisen ten aanzien van groencompensatie en mitigerende ecologische maatregelen. De inpassing hiervan is een uitdagende puzzel. Bovendien kan het leiden tot uitvoeringsinstructies waarmee rekening gehouden moet worden. De opdrachtgever is voornemens zoveel mogelijk van deze aspecten voorafgaand aan de start van de bouw te organiseren zodat dit de voortgang van het project zo min mogelijk in de weg zit.

Klimaat en hemelwater

De ontwikkeling heeft invloed op hemelwaterberging en de impact op het klimaat ten opzichte van de huidige verschijning van de kavel. Simpel gezegd: meer verharding en minder groen vraagt om oplossingen. Onderzoeken tonen aan dat een en ander inpasbaar is, maar het vraagt wel aandacht.

Netcongestie

Net als in de rest van Nederland speelt ook hier netcongestie. De opdrachtgever heeft wat in haar mogelijkheid ligt in gang gezet om tot vroegtijdig inzicht van de mogelijkheden te komen. Desalniettemin zal het komen tot een oplossing gedurende het gehele project een nadrukkelijk aandachtspunt blijven.

Participatie en betrokkenheid omgeving

De omgeving is actief betrokken bij de ontwikkeling. De school is een gewenste voorziening alleen is men minder enthousiast over de locatie en impact van de komst van de school op de omgeving. Door middel van een uitgebreid participatietraject wordt de omgeving betrokken bij de ontwikkeling. Met als doel de ontwikkeling dusdanig vorm te geven dat de impact op de omgeving geminimaliseerd wordt en waar mogelijk positief bijdraagt aan de leefomgeving. Dit traject heeft invloed op het proces van ontwerpuitwerking en realisatie van het gebouw.

Over het project is een projectpagina ingericht. Daarop staat ook een link naar de meedoen-pagina met daarop het participatieplan. Een verslag van een recente bewonersavond is ook terug te lezen: [Vechtstede Junior College: nieuwe middelbare school | Gemeente Amsterdam](#).

2.2 Beoogd inkooptraject en planning

Om diverse redenen hecht de opdrachtgever er waarde aan om het plan in samenwerking met een ontwerp- of adviesbureau iets verder uit te werken alvorens de overeenkomst met een consortium wordt gesloten. Deze redenen zorgen in dit stadium namelijk voor veel onzekerheid waardoor nog geen sluitend Programma van Eisen (PvE) / contract opgesteld kan worden.

Een kortdurend ontwerptraject onder aansturing van de opdrachtgever geeft de kans en tijd om zoveel mogelijk van deze onzekerheden te concretiseren, denk aan:

- Planologische zekerheid organiseren door middel van de BOPA procedure;
- Technisch inhoudelijke duidelijkheid ten aanzien van kavelomstandigheden;
- Zoekproces met de school over de logistieke en functionele organisatie van hun gebouw;
- Afstemming met de buurt over fundamentele onderdelen.

De gemeente Amsterdam is voornemens om in het 2^e deel van 2026 een inkooptraject voor het ontwerp- of adviesbureau te publiceren. Daarbij is de doelstelling om tot één samenwerkingspartner te komen die een totaalinpassing opstelt van het gebouw inclusief verkeerskundige en landschapskundige aspecten op schetsontwerpniveau met daarbij een ruimtelijk functioneel ontwerp van het gebouw op schetsontwerp met voorafgaande variantenstudie. Onderstaand een globaal beeld van de mijlpalen in de planning:

• Verleende BOPA fase 1	Oktober 2026
• Bezwaarfase BOPA voorbij	November 2026
• Contractvorming ontwerp- of adviesbureau	Eind 2026
• Start masterplan/SO/VO-light	Q1 2027
• Masterplan/SO/VO-light gereed	Q3/Q4 2027
• Publicatie aanbesteding consortium	Q3 2027
• Contractvorming consortium	Q2 2028
• Start ontwerpuitwerking	Q2 2028
• Indien omgevingsvergunning (technisch)	Q4 2028
• Periode bouwrijp maken	Q1 2028-Q1 2029
• Start uitvoering	Q2 2029
• Oplevering school	Zomer 2030
• Ingebruikname	Schooljaar 2030/2031

3 Input op aanbesteding

Via deze marktconsultatie wordt de markt van ontwerp- en adviesbureaus in staat gesteld om input te leveren op de komende aanbesteding (meervoudig onderhandse procedure om te komen tot een ontwerp- of adviesbureau), dit kan op de volgende manieren:

- Indienen van de antwoorden op de vragen via de berichtenmodule van TenderNed.
- Aanleveren van een MS-Word of PDF-document via de berichtenmodule op TenderNed.

Mogelijk organiseert de opdrachtgever aanvullende gesprekken voor verdere verduidelijking van de gegeven antwoorden.

3.1 Vragen

De opdrachtgever en het projectteam van deze aanbesteding zijn voornemens een dienst op de markt te zetten voor een ontwerp- of adviesbureau om te komen tot een totaalinpassing van het gebouw inclusief verkeerskundige en landschapskundige aspecten op schetsontwerpniveau (masterplan), inclusief ruimtelijk functioneel ontwerp van het gebouw op schetsontwerp met voorafgaande variantenstudie.

Algemeen

1. Welke (technische, bouwsysteem technische en procesmatige) kansen of risico's ziet u in de focus op de markt van geïndustrialiseerde bouwers specifiek in relatie tot deze opgave?
2. Kunt u kort toelichten hoeveel ervaring u heeft met geïndustrialiseerde bouw?
3. Welke referentieprojecten kunt u daarvan geven?

Inkoopproces en demarcatie ontwerp bureau/consortium

4. Hoe kijkt u naar de keuze van de opdrachtgever om de opgave eerst uit te werken tot masterplan, op de kavel in combinatie met Schets Ontwerp (SO) van het gebouw? Om ondertussen juridisch planologische zekerheid te organiseren en technische randvoorwaarden beter in beeld te krijgen? Alvorens de samenwerking met het consortium van start gaat.
5. Welke kenmerken of uitwerkingsniveau zou het product van het ontwerp- of adviesbureau volgens u moeten bevatten?
6. Welke invloed heeft de voorgenomen scope van deze ontwerp opdracht op uw bereidheid om in te schrijven op deze aanbesteding?

7. Welke informatie over bijvoorbeeld technische, planologische en juridische aspecten is van cruciaal belang dat de opdrachtgever voorafgaand aan de start van de ontwerpfase boven tafel heeft?

Scope werkzaamheden

8. Welke rol ziet u weggelegd voor het ontwerp- of adviesbureau in relatie tot participatie met de buurt inzake de inpassing van het programma op de kavel en massastudie?
9. Welke meerwaarde en rol op inhoud en proces kan het ontwerp- of adviesbureau vanaf de ontwerputwerking door het consortium in uw ogen hebben?
10. Welke aanvullende disciplines van derden kunnen een meerwaarde leveren tijdens de SO-fase. Denk aan een installatie-, duurzaamheid- of technisch adviseur die meedenkt over de voor- en nadelen van diverse varianten op het gebied van onder andere: energiehuishouding, binnenklimaat, zon oriëntatie, daglichttoetreding, trilling en geluid. Of een partij met kennis van bouwsystemen en -constructies.

3.2 Verslaglegging

De aanbestedende dienst zal een uitwerking opstellen van de resultaten van deze marktconsultatie met daarin:

- Een geanonimiseerde samenvatting van de gegeven digitale antwoorden.
- Indien van toepassing een geanonimiseerde samenvatting van aanvullende gesprekken.

Dit verslag zal gedeeld worden via het marktconsultatieplatform in TenderNed en bij de te publiceren aanbesteding.

Vragen?

Als er vragen zijn over bovenstaande kunnen die worden via de berichtenmodule van TenderNed.

4 Planning en voorwaarden marktconsultatie

Activiteit	Datum
Publicatie aankondiging marktconsultatie	Zie TenderNed
Uiterste datum ontvangst antwoorden en reflecties	4-6-2026
Datum publicatie verslagmarktconsultatie	15-6-2026

4.1 Voorwaarden marktconsultatie

Op deze marktconsultatie zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Gemeente Amsterdam neemt bij het doorlopen van deze marktconsultatie de beginselen van non-discriminatie en transparantie in acht, zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2012;
- De voertaal van de marktconsultatie is Nederlands;
- De marktconsultatie is voor alle betrokkenen vrijblijvend, er kunnen geen rechten aan worden ontleend;
- Deelname aan de marktconsultatie brengt partijen ten opzichte van elkaar op geen enkele wijze in een bevoordeelde of benadeelde positie;
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
- De door deelnemende partijen ingezonden documenten worden beschouwd als openbare documenten en vrij van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn dan wordt de gemeente hiervan gevrijwaard door de deelnemende partij(en);
- Indien informatie commercieel vertrouwelijk is en niet gedeeld mag worden, ook niet in het samenvattende en geanonimiseerde eindverslag, dient u dit duidelijk bij uw reflectie te vermelden;
- De gemeente Amsterdam is niet gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie;
- Er wordt geen vergoeding toegekend aan de deelnemers van deze marktconsultatie;
- Dit document, deelname of bijdrage aan de marktconsultatie geldt niet als uitnodiging voor een eventueel vervolgtraject noch kunnen daaraan rechten worden ontleend;
- Gemeente Amsterdam behoudt zich het recht voor de procedure en de inhoud van de marktconsultatie te wijzigen indien zij dit nodig acht voor een goed verloop van de marktconsultatie.

Door deelname aan deze marktconsultatie geven marktpartijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met bovengenoemde voorwaarden.