

BEANTWOORDING VRAGEN STADSBRUGLOCATIE WEERT

December 2020

Algemeen

Graag benadrukken wij via deze weg nogmaals dat deze ontwikkeluitvraag géén tender betreft. Dat betekent dat er minder strenge voorwaarden zijn waaraan de procedure moet voldoen en ook de beoordeling vrijer is dan bij een tender.

Planning

Door meerdere partijen is de vraag gesteld of de planning kan worden aangepast in verband met de eindejaarsdrukke. De gemeente is zich ervan bewust dat de planning krap is, maar heeft hier tevens bewust voor gekozen om de inspanningen in het voortraject (te proberen) in te perken. We hebben echter begrip voor de eindejaarshectic en hebben daarom de planning verruimd.

Onderstaand vindt u het nieuwe planningsoverzicht:

Deadline aanmelding	14 januari 10:00 uur
Beoordeling inzendingen door gemeente Weert	15-20 januari 2021
Uiterlijk uitslag 4 geselecteerde partijen	Uiterlijk 21 januari 2021

Vervolgfase	
Concrete planuitwerking	25 januari t/m 19 maart 2021
Presentatie aan de selectiecommissie	Week 12 2021
Uitslag samenwerkingspartner	Uiterlijk 29 maart 2021
CMT	6 april 2021
College	13 april 2021
Commissie R&E	19 mei 2021
Raad	2 juni 2021

Procedure

Wat verwachten jullie in deze fase van de geïnteresseerde kandidaten?

Als u wenst in te schrijven dan verwachten we uw visie op het gebied van architectuur inclusief de relatie met de omgeving en uw visie op het gebied van duurzaamheid. U mag zelf bepalen op welke manier u uw visie wenst over te brengen.

Wat is een geldige inschrijving?

- CV architect met minimaal 5 jaar ervaring
- CV ontwikkelaar met minimaal 5 jaar ervaring
- 2 Referenties (**2 A3's per referentie**)
- 1 referentie van de architect en 1 referentie van de ontwikkelaar waaruit blijkt dat hij/zij ervaring heeft met het ontwikkelen van een architectonisch hoogwaardig woongebouw in een stedelijke context.
- Uw visie op het gebied van architectuur op **4 A3's**
- Uw visie op het gebied van duurzaamheid op **1 A3**

Wordt er al een ontwerpvisie verwacht? Als je visie op iconische architectuur verwacht, link tussen gebouw en omgeving en vormgeving, dan lijkt dit te impliceren dat jullie ook toch al een schetsplan verwachten? Of betreft het referenties?

En

Er wordt gevraagd op pagina 5 een visie op het gebied van architectuur, wordt bedoelt alleen in tekst of tekst en ontwerp tekeningen?

Het is aan de inschrijver zelf om in te vullen op welke manier hij zijn visie wil overbrengen.

Op welke manier beoordeelt de gemeente de visies?

En

Op welke wijze worden de plannen beoordeeld om tot maximaal 4 partijen te komen?

Zoals in de uitvraag is toegelicht zullen we de inzendingen beoordelen op basis van de onderstaande thema's. In het onderstaand schema treft u ook duidelijkheid over de manier waarop wij gaan beoordelen. De 4 partijen met de hoogste score selecteren we voor de volgende ronde.

CV Architect	5
CV ontwikkelaar	
Referentie architect	15
Referentie ontwikkelaar	20
Visie op het gebied van architectuur, op maximaal 4 A3'tjes	40
Visie op het gebied van duurzaamheid, op maximaal 1 A3'tje	20
Totaal	100

Komt er een inhoudelijk reactie / beoordeling van de ingediende visie?

Ja, we voorzien u graag van een inhoudelijke reactie op basis van de voorgenoemde thema's. Graag benadrukken we echter nogmaals dat het geen tender betreft.

Is er ook een vragenronde in fase 2?

In ronde 2 is er geen formele vragenronde. De 4 geselecteerde partijen zijn dan echter bekend, dus indien u dan vragen heeft dan mag u deze gewoon stellen en zorgt de gemeente dat de overige geselecteerde partijen op het zelfde informatie niveau worden gebracht.

Heeft het een meerwaarde als een Architectenteam zich in deze fase al verbindt aan een ontwikkelaar?

De gemeente is op zoek naar een partij die zowel ontwerp als realisatie op zich neemt. In deze fase wordt dan ook gevraagd om een CV en een referenties van zowel de architect als de ontwikkelaar.

Staan jullie open voor Belgische architecten (met ervaring met bouwen in Nederland)?

Ja

Is de verwachting dat we het schetsontwerp met impressies aanleveren?

Als eindproduct van de tweede ronde verwachten we een presentatie aan de hand waarvan u uw schetsontwerp aan ons kunt toelichten. Daarbij zullen we het schetsontwerp beoordelen aan de hand van de verderop vermelde criteria. U kunt als architect zelf het beste inschatten of en hoeveel impressies u nodig heeft om uw verhaal op de juiste manier over te brengen.

Tijdens de tweede fase (vervolgfase) krijgen gegadigden slechts 6 weken de tijd om hun plan in te dienen en te presenteren. Dit is een vrij beperkte periode om te ontwerpen én kosten en opbrengsten door te rekenen.

a. In hoeverre dient hier een (onvoorwaardelijke) grondbieding uitgebracht te worden?

Ook in de tweede fase hoeft u nog geen grondbieding uit te brengen. Zoals beschreven wordt de grondwaarde residueel berekend aan de hand van het programma dat uiteindelijk op de locatie kan worden ingepast. Zie ook het antwoord op de vraag "Op welke manier wordt de residuele grondwaarde berekend?"

b. Wat zijn/worden de gunningscriteria?

In de tweede ronde beoordelen we dezelfde thema's als in de eerste ronde.

Schetsontwerp:	
Beoordeling iconisch ontwerp/identiteit weert: maximaal 30 punten	30
Beoordeling inpassing in context: maximaal 30 punten	30
Beoordeling vormgeving: maximaal 20 punten	20
Beoordeling duurzaamheid: maximaal 20 punten	20
Totaal	100

Inhoudelijk

Wat is de identiteit van Weert volgens de gemeente?

De gemeente is op zoek naar een ontwerp dat authentiek is en het beeld van Weert weerspiegelt, met andere woorden: een gebouw dat niet zomaar op een andere locatie in een andere stad zou kunnen staan omdat het daar niet past.

Is er een digitale ondergrond beschikbaar van de locatie?

Ja, deze zullen we aan de start van de volgende fase verstrekken.

De structuurvisie verloopt volgend jaar, is er reeds een nieuwe?

Alleen de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 heeft een horizon tot en met 2021. De regio Midden-Limburg start volgend jaar (2021) met de actualisatie, waarbij het streven erop gericht is dat de ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 uiterlijk in het 4e kwartaal 2021 gereed is.

Link naar Structuurvisie Weert 2025, Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021:
<https://www.weert.nl/structuurvisies>

Zijn er reeds onderzoeken gedaan naar geluid?

Nee, om dergelijke onderzoeken te kunnen doen is meer informatie nodig, waaronder de rooilijnen van de gebouwen.

Is aanmeren vanaf het kanaal aan de locatie mogelijk?

Nee, Rijkswaterstaat staat dit niet toe omdat de doorgang gewaarborgd moet blijven.

Wanneer worden de overige gronden uitgegeven?

De gronden voor de realisatie van Beekpoort-Noord worden naar verwachting in 2021 uitgegeven.

Heeft u meer informatie over eventueel het gewenste programma?

Het gaat om de ontwikkeling van een woongebouw dat past bij de behoefte van Weert. Voor meer informatie over de woonbehoefte van Weert verwijs ik graag naar de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 en de resultaten van het in 2018 gehouden woningbehoefteonderzoek, zie <https://www.weert.nl/structuurvisies>

Is er een maximum aan het aantal woningen?

Nee, de gemeente streeft naar kwaliteit.

Op pag. 24 staat de volgende tekst; 'minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein of met vergunning in openbaar plangebied, garantie van een parkeer plek'. Hoeveel ruimte is er in het openbaar gebied voor dit kavel?

En

In de visie staat 1 parkeerplaats (pag.24) en 1,5 parkeerplaats (pag 25.) per woning/appartement. Wat is het uitgangspunt?

En

Bij de parkeerbalans staat 1,5 p.p.p.w, echter bij halfverdiept staat 165 en bij totaal 150 stuk?

Al het parkeren ten behoeve van deze ontwikkeling dient op eigen terrein opgelost te worden. De normering die geldt voor de Stadsbruglocatie, waarvoor de uitvraag is gedaan, is 1,5 parkeerplaats per appartement. Het aantal benodigde parkeerplekken is dus afhankelijk van het aantal appartementen.

Op pag. 26 is een doorsnede weergegeven. Is er een maximale bouwhoogte?

De maximale bouwhoogte is variabel. Zoals is aangegeven in de uitvraag ligt het plangebied binnen de molenbiotoop van de Wilhelmus Hubertusmolen. Om het functioneren van de molen niet te beperken zal van het uiteindelijke plan een hoogte-effectanalyse gemaakt moeten worden. Verder is de positionering van de gebouwen van invloed op de windvang van de molen. Een eenduidig antwoord op deze vraag is dus op voorhand niet te geven.

Wie is verantwoordelijk voor het openbaar gebied?

Het openbaar gebied komt in eigendom en beheer van de gemeente en wordt door de gemeente woonrijp gemaakt.

Wat wordt verstaan onder een bedrijvenpark? Is er al bekend wat voor type bedrijven hier komen?**Welke milieucategorie?**

Bedrijvenpark Centrum Noord is grotendeels gereed. Het is een bedrijvenpark dat hoofdzakelijk bestaat uit kantoren, verder zijn specifiek bedrijven in categorie 1 en 2 mogelijk/aanwezig. Zie bijlage 5 bij het bestemmingsplan Woongebieden 2019.

Is er al meer bekend over de invulling aan de noordzijde van het plan (aan de Eindhovense weg)?

Nee, hierover is nog niets bekend.

Is de stedenbouwkundige visie al vastgesteld? Is het ontwerp van de openbare ruimte met o.a. de watergangen al definitief?

Ja, de visie is vastgesteld op 5 februari 2020 en het stedenbouwkundig plan voor Beekpoort Noord (bestaande uit o.a. het inrichtingsplan) verwachten we a.s. februari in de raad. De watergang is in de uitwerking van het plan niet gewijzigd.

In hoeverre staat het stedenbouwkundige plan vast? Liggen de bouwvolumes vast en in hoeverre kan er een optimalisatie slag worden gemaakt? 2 i.p.v. 4 volumes bijv.? Is de voorgestelde beeldkwaliteit maatgevend? Of zijn stedenbouwkundige opzet en architectonische verschijningsvorm puur suggestief? De voorgestelde uitgangspunten ogen nl niet echt iconisch.

De stadsbruglocatie is mee genomen in de visie, maar niet in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Dit omdat de gemeenteraad verzocht heeft deze ontwikkeluitvraag in de markt te plaatsen. De visie voor deze locatie is puur suggestief en niet kaderstellend.

Op welke manier wordt de residuele grondwaarde berekend?

Zoals aangegeven is het plangebied gelegen in een molenbiotoop. Het functioneren van de molen mag niet onevenredig beperkt worden en de invloed van het plan zal dan ook moeten worden getoetst door middel van een hoogte effectanalyse. Omdat de maximale bouwhoogte dus niet bekend is, kunnen wij in deze fase nog niet inschatten welk programma mogelijk kan passen op deze locatie.

Op het moment dat het plan verder gevorderd is en we het programma duidelijk hebben kan de residuele grondwaarde worden bepaald. Daarvoor wordt een onafhankelijke taxateur ingeschakeld. Deze zal op basis van het voorliggende plan een inschatting maken van de verkoopwaarde van de te realiseren woningen en daarop de stichtingskosten van de woningen in mindering brengen.

Overige vragen

Graag ontvangen wij alle gemeentelijke documenten die van belang zijn voor deze ontwikkeling zoals woonvisies, structuurvisies, duurzaamheidsvisie, parkeernota, eventueel reeds uitgevoerde onderzoeken ter plaatsen etc.

In de uitvraag zijn alle relevante stukken en uitgangspunten die voort komen uit beleidsstukken samengevat, tenzij anders vermeld.

Paragraaf 3.1.1, in hoeverre dienen hier verklaringen of dergelijke voor afgegeven te worden?

Paragraaf 3.1.2, in hoeverre dient een uittreksel KvK bij de visie ingediend te worden?

Paragraaf 3.1.3 Verzekeringen, in hoeverre dient bewijs hiervoor overlegd te worden?

In dit stadium hoeft u hiervoor nog geen stukken in te dienen. Dit volgt pas nadat we een samenwerkingspartner gekozen hebben.

Uitvraag en bijlagen:

<https://gemeenteraad.weert.nl/Vergaderingen/College-van-B-W/2020/01-december/10:00>

Onder agendapunt 20