

Buiten Wonen Binnen de Randstad: Wonen op de grens tussen rust en reuring

Groen:

Gezond:

De 4G's

Gezamenlijk:

Geluid:



Bron: mevr. Zijerveld-Tol

Aanbesteding Vrouwenakker-West

Vrouwenakker-West: een groene en gezonde wijk als
toekomstbestendige leefomgeving

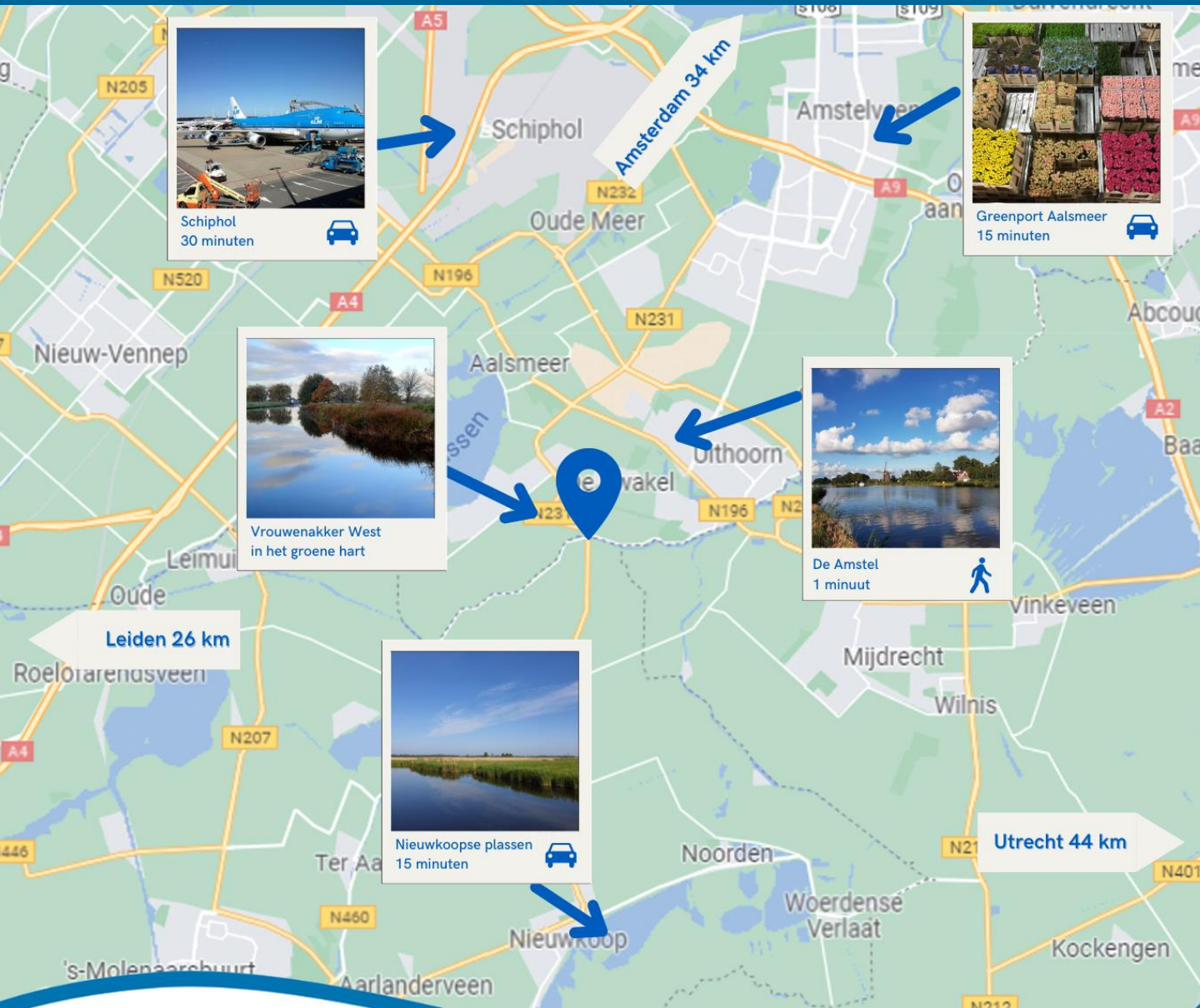
Agenda

- ✿ De locatie - jullie 'achtertuin'
- ✿ Van *Toen* tot *Straks*
- ✿ Waarom aanbesteden?
- ✿ Proces van aanbesteden
- ✿ Hoe zit de aanbesteding in elkaar?
- ✿ Na de aanbesteding



De locatie

De kracht van Vrouwenakker



Vrouwenakker en haar omgeving



Plangebied Vrouwenakker-West 3,5 ha



A landscape photograph of a pond. The water is calm and reflects the sky and the surrounding vegetation. In the foreground, there are tall, brown reeds. In the background, there are several trees, some with autumn-colored leaves (orange and yellow) and some without. A blue building is visible on the left side of the pond. The sky is blue with some white clouds.

Van toen tot nu

Bron: Mevr. Zijerveld-Tol

In het verleden

Voor 2020

- * Gemeentelijke & provinciale herindeling
- * Gronden aangekocht
- * Eerder voornemen woningbouwontwikkeling
- * Dorpsplan 2012 → meegenomen
- * Crisis 2008 – 2014
- * Vrouwenakker opgenomen in coalitieprogramma

In het verleden

2020 & 2021

- * Grondruil
- * Grondaankoop ontsluiting
- * Diverse onderzoeken (zoals bodem onderzoek)
- * Gesprekken Dorpsraad
- * Visie Vrouwenakker ontwikkelen
- * Opstart gesprekken woningcorporatie WDA
- * Gesprekken Provincie
- * Gesprekken Inspectie Leefomgeving & Transport

In het verleden

2022

- ✻ Februari Raad: Visie Wonen in VA-west 2025

Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025

- ☀ Kaderstellende visie
- ☀ 3,5 hectare
- ☀ Woningbouw
- ☀ 70 – 90 woningen
- ☀ 4G's
- ☀ Hart van Vrouwenakker

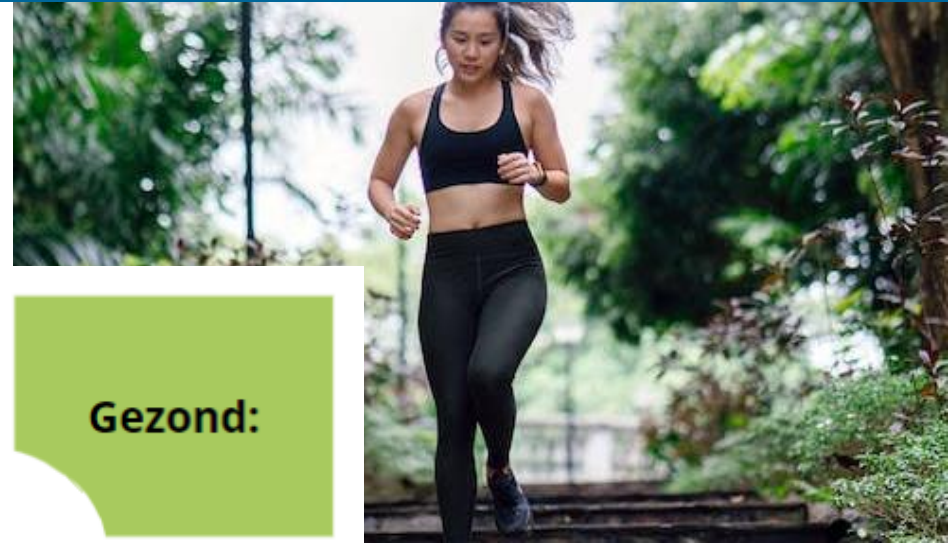


2 November 2021

4G's waar komt het vandaan?



Bron: Mevr. Zijerveld-Tol



Groen:

Gezond:

De 4G's

Gezamenlijk:

Geluid:



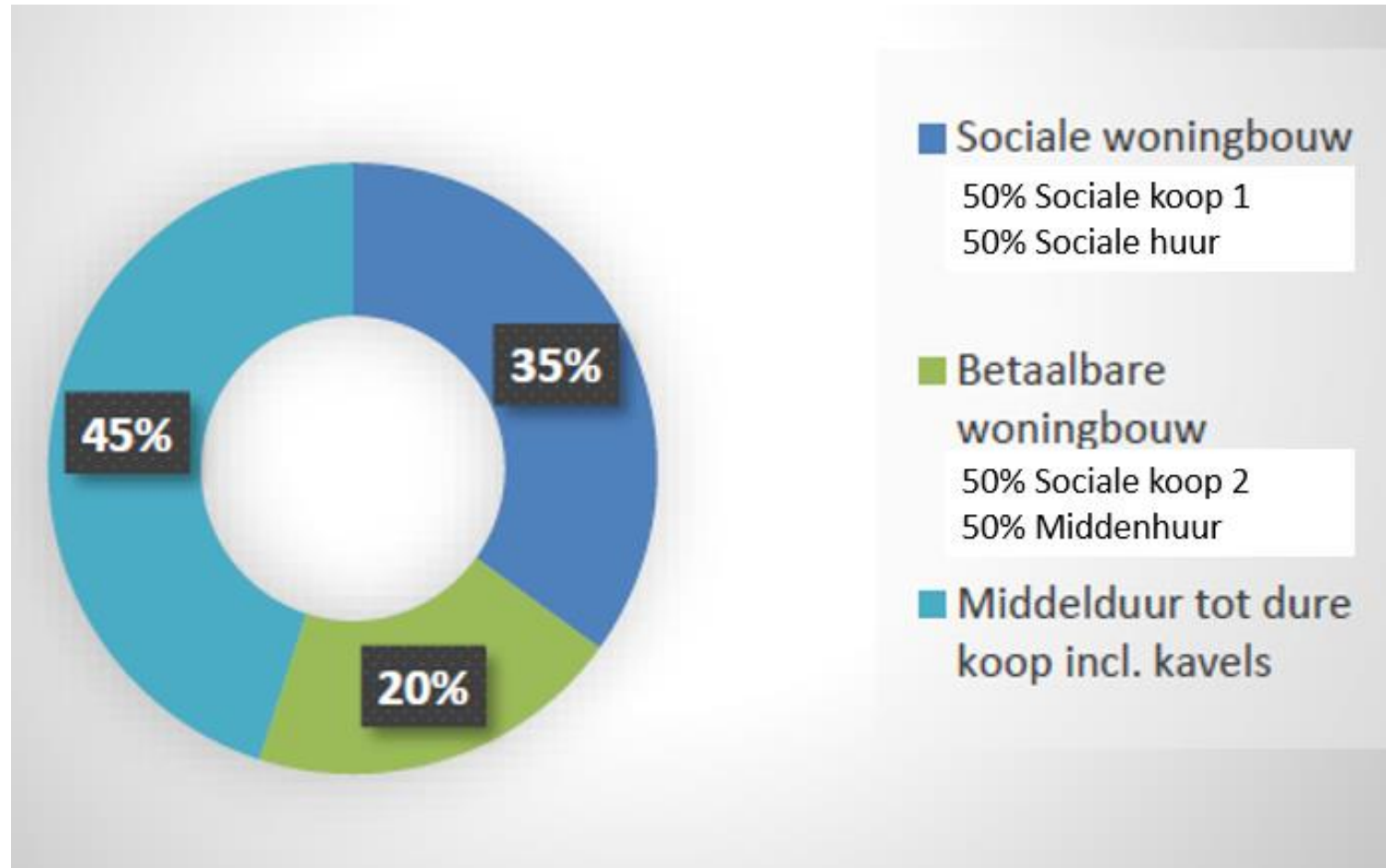
Hart van Vrouwenakker

- * In de openbare Ruimte
- * Groene plek
- * Gezonde plek
- * Ruimte voor ontmoeten
- * Ruimte voor bewegen
- * Voor nieuwe en huidige Vrouwenakkers

**Kaders Hart van
Vrouwenakker-West**



Woningbouwprogramma



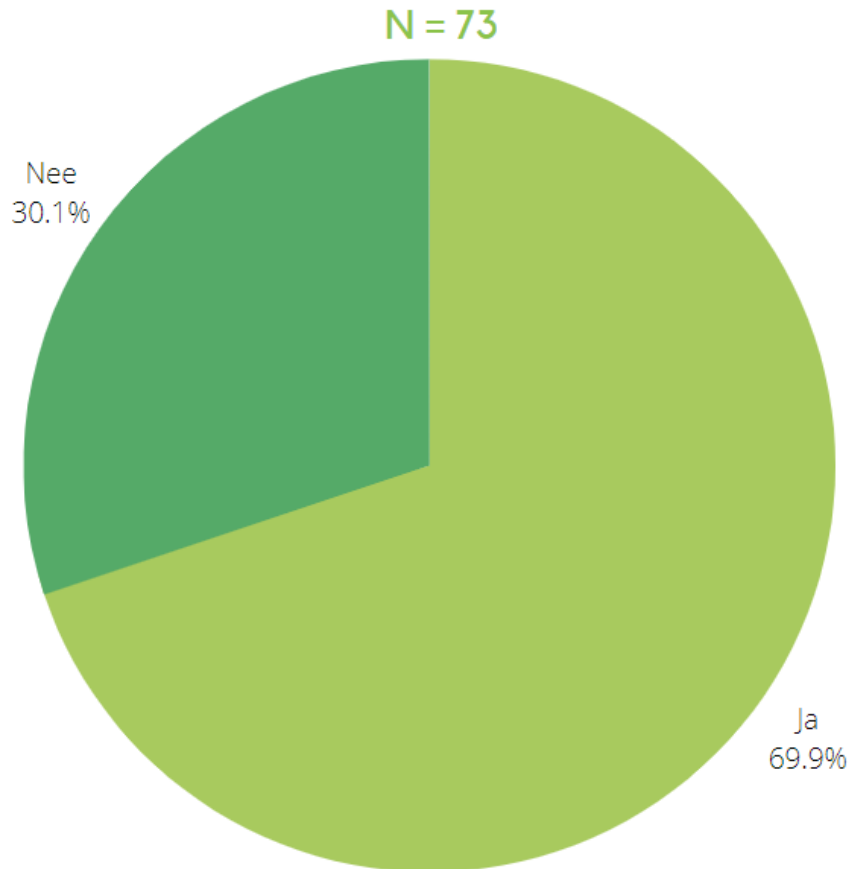
Inloopavond



Maart
2022



Enquête maart 2022

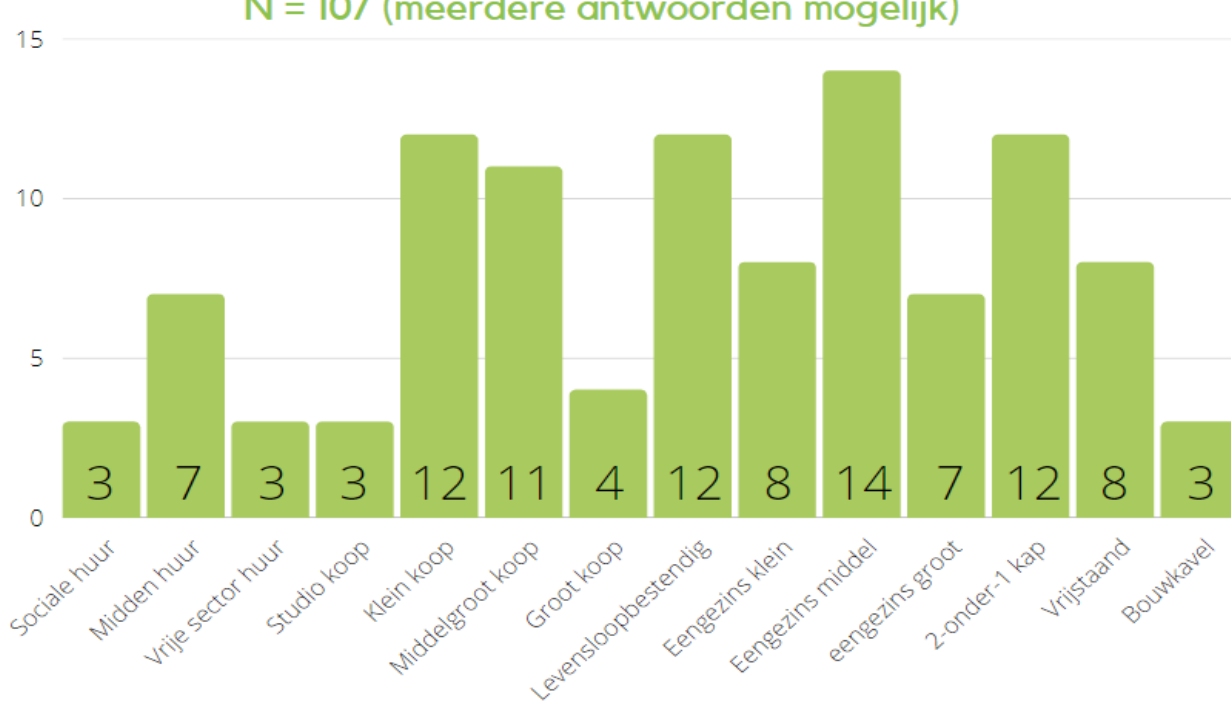


BENT U WONINGZOEKENDE?

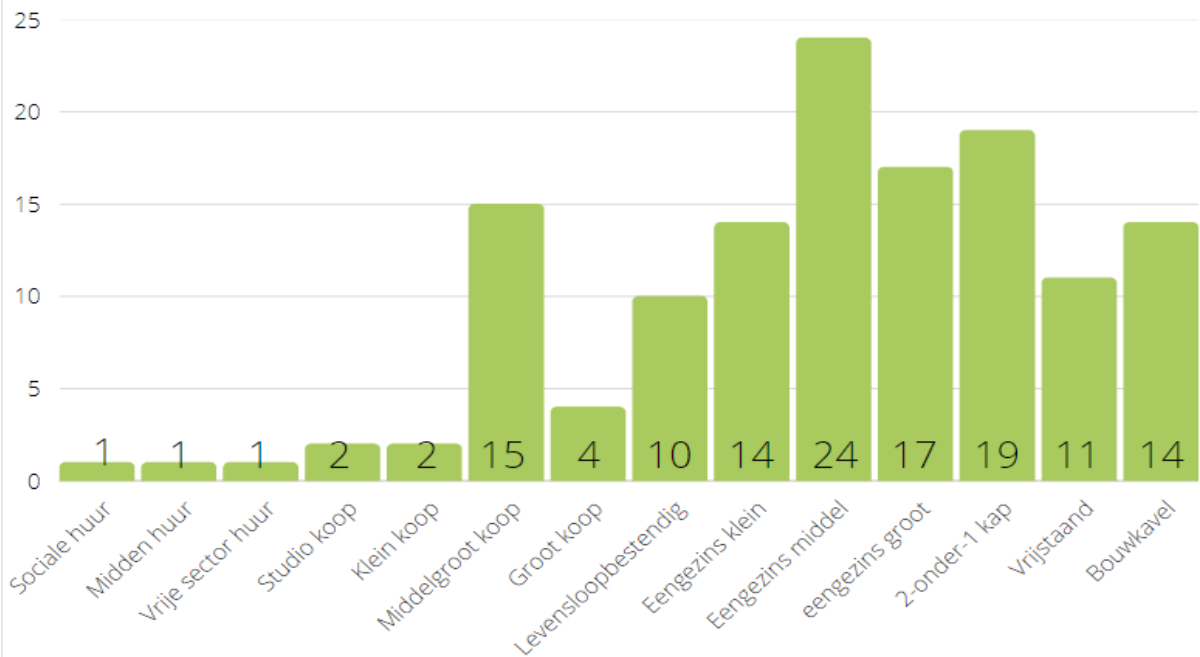
Uit de resultaten blijkt dat de meerderheid van de mensen die de enquête ingevuld heeft op zoek is naar een woning (69,9%).

WAT VOOR WONING PAST IN VROUWENAKKER?

Zoals te zien in de grafiek zijn er verschillende voorkeuren vanuit de respondenten, waardoor er geen eenduidige conclusie getrokken kan worden over welk type woning het best past in Vrouwenakker.



N = 135 (meerdere antwoorden mogelijk)



NAAR WAT VOOR WONING BENT U OP ZOEK?

Uit de resultaten blijkt dat er meer interesse is voor een grotere woning ten opzichte van een kleine woning.

Uitslag enquête woningbouw in Vrouwenakker 28 september 2019.

Voor de 2 jaarlijkse BBQ van Vrouwenakker hebben wij een enquête gehouden onder de bewoners van Vrouwenakker om te kijken wat de behoefte is van onze inwoners. Niet iedereen was aanwezig op de BBQ maar de meesten hebben wel de enquête ingevuld.

De vragen die wij gesteld hebben zijn:

1. Is er behoefte aan nieuwbouw woningen in Vrouwenakker.
 - Ja 60
 - Nee 21
2. Als er gebouwd gaat worden voor welke doelgroep? (meerder antwoorden mogelijk)
 - Jongeren 60
 - Seniorenwoningen 35
 - Sociale huur 27
 - Koopwoningen 64

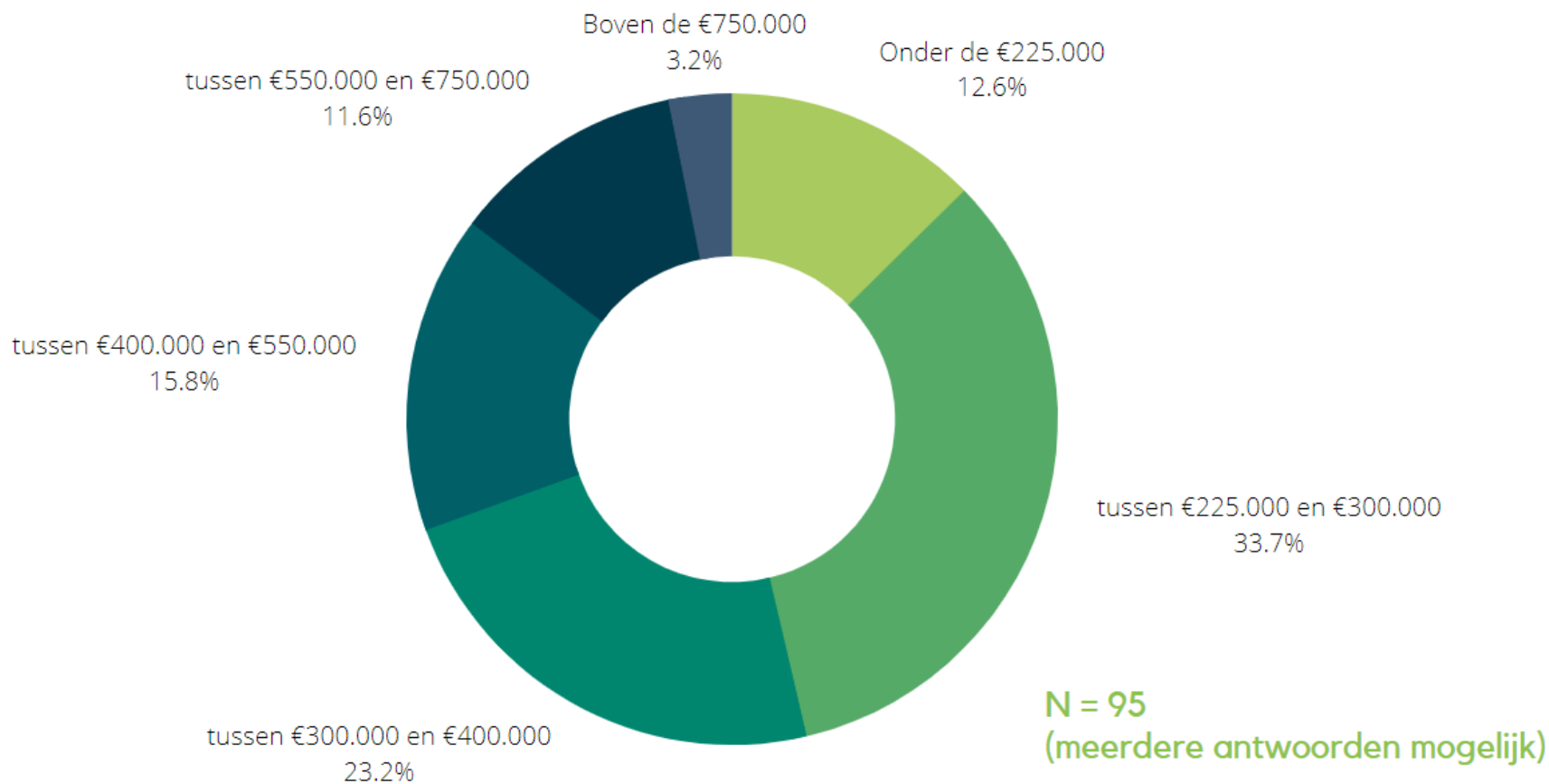
Daarnaast is er van een bewoner een vraag gekomen of er een mogelijk is om een stuk te grond te realiseren waar tiny houses op geplaatst kunnen worden.

Totaal zijn er 116 huishoudens in Vrouwenakker.

Van 81 huishoudens hebben wij een ingevulde enquête ontvangen.

De conclusie die wij als dorpsraad hieruit hebben getrokken is dat er zeker behoefte is aan nieuwbouw in Vrouwenakker.

Enquête maart 2022



In het verleden

2022

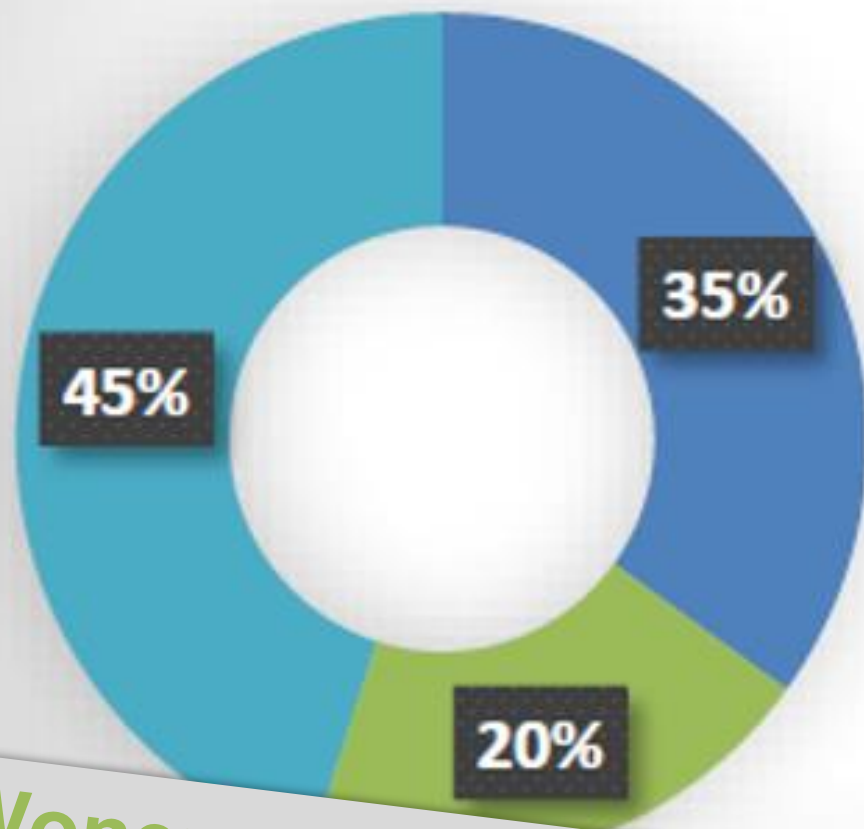
- ✿ Februari Raad: Visie Wonen in VA-west 2025
- ✿ Maart Inloopavond Vrouwenakker
- ✿ t/m september afspraken Provincie & Inspectie Leefomgeving Transport

Meanderende bebouwingscontour



Plangebied & Bebouwingscontour

- * 18-20 woningen buiten contour
- * incl Wonen met zorg



Inclusief Wonen met Zorg

Wonen met Zorg

Inclusief Wonen met Zorg

- * Intramurale zorg – 24 uurs zorg
- * Maatschappelijke bestemming
- * 16-26 eenheden op één adres
- * Gelegen buiten bebouwingscontour in groen

In het verleden

2022

- * Februari Raad: Visie Wonen in VA-west 2025
- * Maart Inloopavond Vrouwenakker
- * t/m juni gesprekken Provincie & ILT
- * Samenwerking WDA formeel
- * Voorbereiden aanbesteding → Leidraad
- * November – Leidraad vastgesteld
- * Promotie & publicatie Aanbesteding

28 november 2022 Aanbesteding gepubliceerd!

Waarom aanbesteden?



Bron: Dorpsraad

Waarom aanbesteden?

- ✱ Gemeente ontwikkelt woonwijk → aanbestedingsplicht
- ✱ Hoge kwaliteit leefomgeving
- ✱ Beste plankwaliteit gewenst
- ✱ Kwaliteit gaat vóór opbrengst

Type aanbesteding → resultaat van wensen

Aanbesteding: ander proces

- ✿ Participatie
- ✿ Planuitwerking
- ✿ Sanering & Bouwrijp
- ✿ Bestemmingsplan (raad)
- ✿ Woningen bouwen
- ✿ Inrichten & woonrijp maken



Proces van aanbesteden

DEEL I – SELECTIE

DEEL II – DIALOOG- EN GUNNING





DEEL I – SELECTIE



- Iedereen
- t/m jan '23

SELECTIE- EN BEOORDELINGSCRITERIA - SELECTIEFASE

MOTIVERINGSBRIEF

KNOCK OUT

REF. 1: Ervaring met risicodragende ontwikkeling

KNOCK OUT

REF. 2: Ervaring met realisering woningbouw

KNOCK OUT

REF 3: Ervaring met ontwerp en aanleg openbare ruimte

KNOCK OUT

REF 4: Ervaring met omgevingsmanagement

KNOCK OUT

REF 5: Ervaring met groene daken en natuurinclusief ontwikkelen

KNOCK OUT

REF 6: Aangesloten bij Woningborg, SWK of vergelijkbaar

REF 7: Ervaring met Geluidsadaptief ontwikkelen gebouw en/of gebied

DEEL II – DIALOOG- EN GUNNING

Schetsontwerp
& beoordeling

Participatie &
Dialogoog

Ingediend Ontwerp
& beoordeling

• 4x

• 2x

• 2x

Winnend plan

Selectie- en Beoordelingscommissie

- * Procesmanager Vrouwenakker
- * Adviserend procesmanager
- * Planeconoom
- * Projectleider Beheer Openbare Ruimte
- * Projectleider woningcorporatie WDA
- * Stedenbouwkundige
- * Teamleider Wonen

* *Intern projectsecretaris*

* *Extern Voorzitter*

* *Klankbord commissie vakspecialisten*

Beoordeling

Kwaliteitscriteria → 85 %

- * Groen & Stedenbouwkundige kwaliteit
- * Gezamenlijkheid & Gezondheid
- * Geluidsadaptatie & Absorptie
- * Civieltechnische uitvoerbaarheid
- * Participatieplan
- * Impact en kwaliteit Woningbouwprogramma

Financieel criterium → 15%

- * Grondbod

Bouwstenenhuisje

VISIE OP WONEN IN VROUWENAKKER-WEST 2025

Minimaal 70 en maximaal 90 woningen	Aanmoediging groene gevels en natuurinclusief bouwen	Weinig lokaal draagvlak voor meer dan 3 bouwlagen
≥ 35% sociaal (soc. huur + soc. Koop I) ≥ 20% betaalbaar ≤ 45% middelduur - duur	Klimaatadaptiviteit	Handboek Openbare Ruimte als leidraad. Afwijken kan onderbouwd
Wonen met Zorg	Groene, natuurlijke dorpsrand zuid en westzijde	Toepassing rieten daken
Focus doelgroepen: jongeren, starters, jonge gezinnen en senioren	Groene, biodiverse leefomgeving	Maximum percentage verhard terrein private tuinen
Minimaal 75% groene daken	Ruimte voor bewegen	Geluidsabsorptie & mitigerende maatregelen
Hart van Vrouwenakker	Ruimte voor ontmoeten	Voorkomen van extra geluidsbelasting

VIGEREND BELEID GEMEENTE NIEUWKOOP ZOALS WOON- EN PARKEERBELEID, DOELGROEPENVERORDENING

VIGEREND PROVINCIAAL-, WATERSCHAPS- EN RIJKSBELEID ZOALS LIB EN PROVINCIALE VERORDENING

Woningen & Doelgroepen

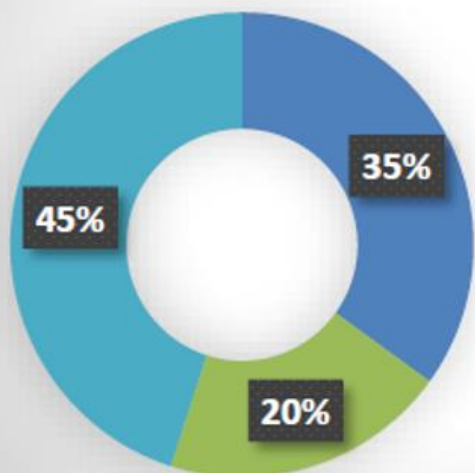
Doelgroep Divers:

- * Starters
- * Jongeren
- * Jonge gezinnen
- * Senioren
- * Wonen met Zorg

Geen “woonproducten“

Wel woningtypes passend bij deze doelgroepen!

Woningen & Prijscategorieën



■ Sociale woningbouw

50% Sociale koop 1
50% Sociale huur

■ Betaalbare woningbouw

50% Sociale koop 2
50% Middenhuur

■ Middelduur tot dure koop incl. kavels

* Sociaal

- * Huur tot ca. 808,- p/m
- * Koopsom tot ca. 280.502,-

* Betaalbaar

- * Huur tot ca. 1.115,- p/m
- * Koopsom tot ca. 390.503,-

* Middelduur tot duur

- * Koop vanaf ca. 390.503
- * (Huur ? → 1.115,- +)

Op genoemde bedragen zijn inzake 2023 en jaarlijkse indexatie is van toepassing. Bedragen zijn afgerond op hele euro's.

Uitslag enquête woningbouw in Vrouwenakker 28 september 2019.

Voor de 2 jaarlijkse BBQ van Vrouwenakker hebben wij een enquête gehouden onder de bewoners van Vrouwenakker om te kijken wat de behoefte is van onze inwoners. Niet iedereen was aanwezig op de BBQ maar de meesten hebben wel de enquête ingevuld.

De vragen die wij gesteld hebben zijn:

1. Is er behoefte aan nieuwbouw woningen in Vrouwenakker.
 - Ja 60
 - Nee 21
2. Als er gebouwd gaat worden voor welke doelgroep? (meerder antwoorden mogelijk)
 - Jongeren 60
 - Seniorenwoningen 35
 - Sociale huur 27
 - Koopwoningen 64

Daarnaast is er van een bewoner een vraag gekomen of er een mogelijk is om een stuk te grond te realiseren waar tiny houses op geplaatst kunnen worden.

Totaal zijn er 116 huishoudens in Vrouwenakker.

Van 81 huishoudens hebben wij een ingevulde enquête ontvangen.

De conclusie die wij als dorpsraad hieruit hebben getrokken is dat er zeker behoefte is aan nieuwbouw in Vrouwenakker.

Uit Dorpsplan Vrouwenakker

Vraag 3: In vrouwenakker is naar mijn mening behoefte aan:

- 1,5% bedrijfswoningen voor nieuwe glastuinbouwbedrijven in Nieuw Amstel –Oost
- 6,5% rijtjeswoningen
- 10% twee onder één kap woningen
- 15% kavels voor vrijstaande woningen
- 16 % goedkope starterswoningen
- 22% woningen voor mensen uit Vrouwenakker (jong en oud)
- 29 % een combinatie van goedkope starterswoningen, vrije sectorwoningen (rijtjes, 2 onder één kap en kavels voor vrijstaande woningen)



Hoe ziet de wijk er straks uit?

- ✱ Dat blijkt uit het winnend ontwerp
- ✱ = Ingediend Ontwerp
- ✱ Resultaat o.b.v. eisen & wensen aanbesteding

Wat is een Ingediend Ontwerp?

- * Plattegrond van de wijk
- * Wegen en parkeerplaatsen
- * Bouwvlakken met woningtypes
- * Ontwerp van woningen
- * Waar komen welke bomen en groen?
- * Ontwerp Hart van Vrouwenakker
- * Wandelroute
- * Ontwerp van speel- en beweegplekken
- * Maar ook: vuilcontainers, ontsluiting van de wijk,

Uit Dorpsplan Vrouwenakker

Bij de ontwikkeling van een woonwijk in Vrouwenakker-Oost en West zal met een aantal aspecten rekening moeten worden gehouden:

- Ruimte voor groen en waterberging
- Kinderspeelplaats
- Twee ontsluitingswegen (calamiteiten en aanvliegeroute Schiphol)
- Veilige aansluitingen op Provinciealeweg N231
- In de woonwijk max. 30 Km.
- Waarborgen zodat bestaande bedrijven niet in hun bestaansrecht worden bedreigd en hun activiteiten kunnen continueren

Aanbesteding in fase

Winnend plan

- Overeenkomst gemeente
- Overeenkomst WDA

Zomer 2023

Participatie

* Participatie avond in aanbesteding

- * Thema tafels
- * Input voor in te dienen Ontwerp
- * 24 april 2023 !

nieuwe
datum!

* Participatie na aanbesteding

- * Participatieplan onderdeel van beoordeling
- * Uitvoering door winnende partij
- * Gemeente kijkt mee

Indicatieve planning

0
1

VISIE OP WONEN IN
VROUWENAKKER-
WEST 2025

0
2

AANBESTEDING &
GUNNING

0
3

PLANUITWERKING &
VERGUNNING

0
4

VOORBEREIDING
OP DE BOUW

0
5

BOUW

0
6

WOONKLAAR

Tweede helft 2023 + 2024

Participatie

Ingediend ontwerp → Definitief ontwerp

Omgevingsplan (gemeenteraad)

Omgevingsvergunning (gemeenteraad)

Eind 2024 / 2025

Sanering & Bouwrijp maken

2025 - 2026

2026

Woonrijp maken

Wonen

A scenic view of a canal with lush green grasses and yellow flowers in the foreground, and a line of trees in the background under a clear blue sky. The water is calm and reflects the surrounding greenery and sky. The text 'VRAGEN ?' is overlaid in the bottom left corner.

VRAGEN ?