

# OPENBAAR VERSLAG MARKTCONSULTATIE HERGEBRUIK VOORMALIG GEMEENTEKANTOOR IN MONSTER



Contactpersoon Y.J. Droogendijk-Boer  
Corsa 18 - 0007022  
Datum 30 januari 2018  
Status 2.0

ALGHS 007

17-0307996





## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Resultaten</b> .....	<b>4</b>
1.1	Onderdeel A. Gegevens .....	4
1.2	Onderdeel B. Interesse in project .....	4
1.3	Onderdeel C. Overige.....	8



## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding marktconsultatie

In Monster aan de Choorstraat 41 is één van de voormalige gemeentekantoren van de gemeente Westland gevestigd. Dit gemeentekantoor is vanaf eind 2017 niet meer in gebruik. Er is een gebiedsvisie in voorbereiding, waar het voormalige gemeentehuis deel van uitmaakt. In de gebiedsvisie is uitgegaan van sloop van het gemeentehuis, omdat daarmee een kwaliteitsimpuls van het openbaar gebied mogelijk wordt en er kansen zijn tot het verbeteren van de parkeersituatie. Tijdens de raadsvergadering van 12 september 2017 is een amendement aangenomen om onderzoek te doen naar mogelijkheden voor hergebruik van het gemeentekantoor.

De gemeente heeft daarom een marktconsultatie georganiseerd in het kader van een eventuele marktselectie die ziet op de verkoop voor hergebruik van het gemeentekantoor. Deze marktconsultatie wordt gehouden voorafgaand aan een mogelijke marktselectie en maakt daarvan geen deel uit. De nadere informatie die de gemeente met deze marktconsultatie heeft vergaard, wordt gebruikt bij de nadere besluitvorming over wenselijkheid van hergebruik of sloop van het gemeentekantoor. De gemeente is niet verplicht het voormalige gemeentekantoor uiteindelijk voor hergebruik beschikbaar te stellen.

### 1.2 Planning

De planning voor de marktconsultatie is als volgt:

No.	Actie	Datum
1.	Aankondiging marktconsultatie en beschikbaarstelling consultatiedocument met bijlagen via Tendered en gemeentelijke website.	6 december 2017
2.	Uiterlijk indienen antwoorden door private partijen om 12.00 (per email)	20 december 2017
3.	Voeren bilaterale consultatiegesprekken met private partijen (optioneel).	8 januari 2018
4.	Uiterlijk publicatie eindverslag marktconsultatie	31 januari 2018

### 1.3 Deelnemende partijen

De volgende partijen hebben actief deelgenomen aan de marktconsultatie door middel van het indienen van antwoorden op de gestelde vragen:

Geïnteresseerde	Categorie
Waijer Projectrealisatie B.V.	Projectontwikkelaar
Borgdorff Makelaars, Mr J.C. Borgdorff	Beleggingsinstelling/ projectontwikkelaar
Weboma Projecten B.V.	Ontwikkellende bouwer
Initiatiefgroep 't Raadhuis	
BAM Wonen bv i.s.m. vastgoedadviesbureau CONSULT (onderdeel van AM RED)	Aannemer / projectontwikkelaar en vastgoedadvies
HD Projectontwikkeling	Projectontwikkelaar

De organisatie Steenvlinder uit Den Haag heeft door omstandigheden geen inzending kunnen leveren, maar zij heeft wel interesse in hergebruik van het voormalige gemeentekantoor.

## 2. Resultaten

Conform de volgorde van de vragenlijst als aangehouden in de op TenderNed gepubliceerde vragenlijst, worden alle thema's inhoudelijk belicht.

### 1.1 Onderdeel A. Gegevens

Categorie onderneming	Aantal partijen
micro < 10 werknemers	2
klein < 50 werknemers	1
middelgroot < 250 werknemers	1
groot > 250 werknemers	1
Niet ingevuld	1

### 1.2 Onderdeel B. Interesse in project

**B1. Zou u dit project geheel zelfstandig kunnen (willen) uitvoeren of zou u hiervoor een consortium/ combinatie met andere bedrijven gaan opzetten?**

	Aantal partijen
Zelfstandig	5
Consortium	1

---

**B2. Welke concrete mogelijkheden voor hergebruik ziet u en naar welke mogelijkheid gaat uw voorkeur uit? En waarom? We ontvangen graag een zo uitgebreid mogelijk antwoord op deze vraag, zoals functie, doelgroepen, oppervlaktes en aantallen. Er mogen bijlage ingestuurd worden ter verduidelijking.**

---

Drie (3) partijen hebben dit antwoord als vertrouwelijk aangemerkt, bij één partij zijn alleen de plattegronden vertrouwelijk.

Eén partij heeft inmiddels een haalbaarheidsstudie opgezet waarbij het voormalig gemeentekantoor Monster wordt 'omgebouwd' tot een woongebouw waarin circa 40 appartementen voor ouderen worden gerealiseerd, alsmede voorzieningen voor ontmoeting en dagopvang.

De overige twee partijen geven aan dat hergebruik mogelijk is, maar er kan op deze locatie meer kwaliteit worden gerealiseerd door uit te gaan van sloop- nieuwbouw. Dit heeft betrekking op zowel de programmaring, vormgeving als duurzaamheid. Door de huidige bebouwing (groot en incourant) is een goede transformatie niet mogelijk.



De ligging van de locatie leent zich voor het woningbouwprogramma goed voor senioren en voor bijv. een aantal eengezinswoningen. Het realiseren van levensloopbestendige, energie neutrale woningen met goede buitenruimten is beter mogelijk in nieuwbouw.

***B3. Wat is uw visie op de directe omgeving van het gemeentekantoor? Welke mogelijkheden ziet u om de kwaliteit van het openbaar gebied te verbeteren? Bijvoorbeeld door het toevoegen van groen. Wat verwacht u daarin van de gemeente? Of verwacht u dat u bovengenoemde aanpassingen aan de omgeving kunt meenemen in een plan?***

Twee (2) partijen hebben dit antwoord als vertrouwelijk aangemerkt.

Visie
Juist de omgeving is van eminent belang voor het haalbaar en aantrekkelijk maken van een herhuisvesting of transformatie. Er komen een aantal zaken bij elkaar op deze plek. In onze visie zorgt het slechts herbestemmen van het stadhuis voor een suboptimale situatie in dat gebied.
De centrale ligging van het voormalig gemeentekantoor in de nabijheid van allerlei voorzieningen als winkels, openbaar vervoer, eerstelijnszorg, dragen in grote mate bij aan de mogelijkheden van de toekomstige bewoners om hun leven zelfstandig te blijven leiden.
Wij verwachten dat wij deze aanpassingen mee kunnen nemen in het plan. Wat ons betreft worden alle daken ingezet om groen te realiseren, hierdoor kan een groter oppervlak bebouwd worden met tegelijkertijd een grotere hoeveelheid groen.
Het plangebied vervult een centrumfunctie in het dorp Monster. Echter zorgt leegstand ervoor dat het plangebied een slechte uitstraling heeft. Een sloop-nieuwbouwt raject van het huidige pand kan ervoor zorgen dat het gehele plangebied maximaal benut wordt, waarbij er tevens ruimte is voor senioren in het centrum. De locatie biedt bovendien voldoende ruimte om extra groenvoorzieningen en parkeerplaatsen te kunnen realiseren in het plangebied

***B4. Hoeveel tijd zou u nodig hebben vanaf het moment dat u zou worden geselecteerd en (her)opening vanaf het gemeentekantoor? Uitgaande dat een bestemmingsplanwijziging circa één jaar in beslag neemt?***

Planning en tijd
Ons advies is om niet slechts het gebouw monofunctioneel aan te pakken, maar in te zetten op een gebiedstransformatie in samenspraak met diverse andere stakeholders. In deze fase kunnen wij derhalve geen uitspraken doen over de openingsdatum van het hernieuwde gemeentekantoor.
Wij verwachten dat wij binnen een periode van 4-6 maanden gerekend vanaf moment van 'selectie' een aanvraag omgevingsvergunning (inclusief ruimtelijke onderbouwing) kunnen indienen. De uitvoering van de renovatie zal circa 9-10 maanden vergen. In totaal derhalve zal de ontwikkeling en realisatie van het project circa 2,5 jaar vergen.



<p>Normaliter is een volledige herontwikkeling in een periode van 4 jaar af te ronden. Wij merken dat particuliere woonzorg in een aantal gemeentes onder de functie "maatschappelijk" valt. Als dit hier ook het geval is, dan kan, in ieder geval voor dat plandeel, de proceduredtijd voor de bestemmingsplanwijziging vervallen. Dat kan gunstig zijn aangezien het gebouw nu al leeg staat.</p>
<p>Uitgaande van selectie op basis van een uitgewerkt planvoorstel, een bouwtijd van 12 maanden en 12 maanden voor de bestemmingsplanwijziging is de doorlooptijd 2 jaar na selectie. Voor een nieuwbouwontwikkeling schatten we de bouwtijd in op 18 maanden, waarmee de totale doorlooptijd oploopt naar 30 maanden.</p>
<p>Als wij uitgaan van sloop- nieuwbouw en gebouw parkeren zouden wij na vergunning nog circa 15 maanden bouwtijd nodig hebben.</p>
<p>Na gereedkomen bestemming is er circa 18 maanden benodigd voor de sloop-nieuwbouw inclusief aanleg openbare ruimte</p>

**B5. Gaat uw voorkeur bij de vraag over mogelijke functies uit van hergebruik naar het gemeentekantoor of sloop en nieuwbouw?**

	Aantal partijen
Hergebruik	2
Sloop en nieuwbouw	3
Geen keuze (beide opties zijn mogelijk)	1

**B6. Zou u meedoen als de gemeente een marktselectie uitschrijft?**

	Aantal partijen
Ja	2
Misschien	4

**B7. Bent u in staat om een bod te doen voor hergebruik van het gemeentekantoor?**

	Aantal partijen
Ja	5
Nee niet voor hergebruik, omdat sloop/nieuwbouw een betere optie is	1



**B8. In welke marge denkt u dat uw bod zou vallen?**

Biedingen
Het bod is geheel afhankelijk van het programma, de technische mogelijkheden van het pand en de herdefiniëring van het plangebied.
Vertrouwelijk antwoord
> € 1.000.000
Vanwege vermelde onzekerheid over kosten en opbrengsten is het niet mogelijk op dit moment een indicatief bod te noemen. Als indicatie van waarde van de locatie verwachten wij dat opbrengsten in lijn met de grondkostennota Westland realiseerbaar zijn, op basis van de aanname dat vernieuwbouwkosten vergelijkbaar zijn met nieuwbouw. Zoals vermeld houden wij er ernstig rekening mee dat deze aanname niet juist is. In geval van realisatie van een parkeervoorziening in een nieuwbouwvariant zal deze, met name voor betaalbare woningen, (voor een deel) onrendabel zijn en resulteren in een lagere opbrengst.
Nader te bepalen
€ 500.000 - € 1.000.000, voor bouw- en woonrijpe grond.

**B9. Wat zijn voor u de randvoorwaarden voor het indienen van een bod gericht op hergebruik van het gemeentekantoor? En wat verwacht u van de gemeente? Welke informatie heeft u nodig om een bod uit te kunnen brengen?**

Randvoorwaarden
Uiteraard verwachten wij volledige medewerking als het gaat om het aanpassen van het bestemmingsplan. Daarbij denken we niet alleen aan het aanpassen van de functie, maar mogelijk voor de haalbaarheid van de businesscase, ook aanpassen van bouwhoogtes.
Voor het uitbrengen van een bod hebben wij een volledige technische due diligence nodig van het pand, gemaatvoerde tekeningen en zouden wij graag voorafgaand aan een eventuele tender de kans willen krijgen om te bezien in hoeverre dat een gebiedsmatige aanpak.
Vertrouwelijk antwoord
(Schriftelijke) medewerking aan de bestemmingsplanwijziging en een positieve houding richting elkaars belangen om tot een optimaal plan te komen.
Met name is duidelijkheid over het te realiseren woonprogramma noodzakelijk. Het woonprogramma is een belangrijke factor in het vaststellen van de haalbaarheid en bepaalt tevens de mogelijkheden voor ons voor een lange termijn investering in hoofdzaak betaalbare huurwoningen. Ook duidelijkheid over de herinrichting van het binnenterrein van belang.
Wij kunnen een bod uitbrengen, echter wél onder de voorwaarde dat prijs en het moment van betaling gekoppeld worden aan de vergunning.



- Maximalisatie van het risico op bodem, archeologie en asbestsanering.
- Medewerking van de gemeente tot verlenen omgevingsvergunning voor het beoogde bouwplan.

### 1.3 Onderdeel C. Overige

***C1. De gemeente streeft naar een zo duurzaam mogelijk ontwerp voor hergebruik, zowel voor het gemeentekantoor als de omgeving. Ziet u hiervoor mogelijkheden en zo ja op welke wijze zou de gemeente dit moeten meewegen in de uitvraag?***

Duurzaam ontwerp
Wij hebben zelf ervaring als het gaat om gezond, duurzaam en circulair ontwerpen en bouwen. Het zorgen voor een gasloos en energieneutraal ontwerp zouden wij zeker als basiseis meegeven. Een doorkijk naar een Nul-op-de-Meter oplossing is een extra kans. Ondanks het feit dat 'circulariteit' is een moeilijk meetbaar begrip is, is deze uitvraag aan de markt bij uitstek de gelegenheid om marktpartijen uit te dagen het gebruik van niet-hernieuwbare grondstoffen (zoals olie) te beperken en het hergebruik van materialen te stimuleren. Bij het realiseren van werkomgevingen kan de mate van duurzaamheid en gezondheid worden gemeten aan de hand van de BREAAAM- en WELL-standards. Tot slot is het raadzaam de wijze waarop de marktpartij de dialoog met klanten, overheden, burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden organiseert, mee te wegen in de beoordeling.
De uitstraling en beleving van de omgeving van het gebouw zal worden versterkt, door zowel de inrichting van de buitenruimte voor het gebouw en de koppeling met de achtertuin. Wij verwachten dat de gemeente het aspect van 'hergebruik' in de te stellen selectiecriteria opneemt en in de weging stevig laat meewegen.
Vertrouwelijk antwoord
Een zo duurzaam mogelijk ontwerp voor hergebruik hangt samen met de sloop tot aan de draagstructuur en volledige nieuwe opbouw van gevels en daken. In een dergelijke ingrijpende vernieuwbouw is aan de huidige eisen voor energieprestatie te voldoen. In een nieuwbouwvariant zal de langere verwachte levensduur en een meer flexibele indeelbaarheid een beter eindresultaat voor duurzaamheid opleveren. Aangezien we handhaven van de huidige gevels en daken niet als serieus alternatief zien, is een specificatie van het ambitieniveau voor duurzaamheid in de uitvraag een verhelderende randvoorwaarde voor planuitwerking.
Die mogelijkheden zijn er zeker, de gemeente zou in de beoordelingscriteria de kwaliteit (waar duurzaamheid onderdeel van is) belangrijker moeten maken dan de hoogte van het bod. Wij hebben goede ervaringen met dergelijke processen, mits transparant en kundig geregisseerd.
Nee. Het pand is in dusdanig slechte staat, dat wij geen reden ziet tot hergebruik van het gemeentekantoor.





## ***C2. Ziet u mogelijkheden voor hergebruik en het tegelijkertijd verlichten van de parkeerdruk in het centrum van Monster?***

<b>Mogelijkheden</b>
Als er mogelijkheden zijn om extra bouwvolume toe te voegen of bouwdelen (deels) te amoveren, kan er ruimte worden gecreëerd (al dan niet verdiept) voor het realiseren van extra parkeerplaatsen. Denk hierbij aan het amoveren van de oude raadzaal of het (deels) dempen van de aanwezige waterpartij in combinatie met alternatieve mogelijkheden voor waterberging.
Ja, door onze plannen voor hergebruik kan de parkeerdruk in dit gedeelte van Monster fors worden verlicht.
Vertrouwelijk antwoord
Hergebruik zal leiden tot een toename van de parkeerdruk door de in de toelichting vermelde samenloop van extra bewonersparkeren met parkeren uit de omliggende woningen in het centrum. Gezocht kan worden naar een efficiëntere indeling van de huidige parkeervoorzieningen. Gelet op het nu al grote aantal parkeerplaatsen zet dit de mogelijkheden voor een aantrekkelijke herinrichting van het binnenterrein zoals vermeld in vraag B3 onder druk. In een nieuwbouwvariant kan (een deel van) het extra bewonersparkeren onder de bebouwing worden voorzien.
Deze mogelijkheden zijn er, echter zijn er meer mogelijkheden bij sloop- nieuwbouw.
Nee, niet bij hergebruik

## ***C3. Bent u bereid uw antwoorden mondeling toe te lichten?***

Alle partijen hebben aangegeven bereid te zijn om de antwoorden mondeling toe te lichten.

## ***C4. Heeft u nog suggesties, tips of aandachtspunten voor de gemeente bij de overweging tussen hergebruik of sloop?***

<b>Randvoorwaarden</b>
Ons inziens is de vraag niet zozeer of er sloop of hergebruik moet worden 'opgelegd'. De gemeente heeft nu de kans om in een mooi gebied diverse (sociale, maatschappelijke en duurzame) doelstellingen te behalen waaraan het bestaande kantoor in meer of mindere mate een bijdrage kan leveren. Indien de gemeente een uitvraag doet die vooral financieel gedreven is, zal de markt zijn eigen plan trekken wat naar verwachting leidt tot een niet onderscheidend (nieuw)bouwplan met een samenspel van appartementenblokken en eengezinswoningen voor middeldure huur of koop. De vraag is of de gemeente daarmee het meest geholpen is.
Bij de uiteindelijke 'gunning' zou niet het in louter financieel opzicht 'hoogste bod' de doorslag moeten geven, maar dat u (met een variant op EMVI) vooral maatschappelijke aspecten 'stevig' laat meewegen in de beoordeling.
Zoals uit de huidige informatie te concluderen valt, heeft het gebouw geen grote architectonische waarde. De afweging tussen hergebruik of (gedeeltelijke) sloop zou wat ons betreft een praktische afweging moeten zijn en deels ook financieel.



Samenvattend is onze indruk dat hergebruik van het gemeentekantoor veel nadelen en weinig voordelen heeft:

- Meer onzekerheid of marktpartijen een haalbaar plan kunnen aanbieden en de hogere risico's van realisatie willen accepteren
- Van bestaande verschijningsvorm blijft vrijwel niets over door volledige vernieuwing van dak en gevels
- Woningen zullen minder geschikt en aantrekkelijk zijn voor de doelgroep
- Oplopende parkeerdruk in het centrum en geen mogelijkheid voor bijdrage aan verbetering
- Minder mogelijkheden om ontwerp van het gebouw en de herinrichting van het binnenterrein elkaar te laten versterken

Het is dan ook onze overtuiging dat met sloop en nieuwbouw voor de Gemeente Westland, marktpartijen en toekomstige bewoners een beter resultaat kan worden gerealiseerd.

Laat de keuze aan de markt. Biedt beide mogelijkheden aan en laat de bestemmingswijziging pas plaatsvinden na de selectiefase.