



Verslag openbare marktconsultatie Blokhuispoort

Datum 11 januari 2012
Status Definitief

Colofon

Rijnstraat 8, Den Haag
Postbus
2500 XP

Inhoud

Inleiding.....	4
1 Huidig gebruik.....	5
2 Gewenste ontwikkeling	6
3 Ambitiedocument.....	7
4 Marktconsultatie	8
4.1 Algemeen.....	8
4.2 Waarom een marktconsultatie?	8
4.3 Doelgroep	9
4.4 Waaruit bestaat de marktconsultatie?.....	9
4.5 Organisatie van de marktconsultatie	9
4.6 Deelnemende marktpartijen	10
4.7 Resultaten van de marktconsultatie.....	10
5 Bijlagen	12

Inleiding

Het monumentale complex Blokhuispoort is een voormalige penitentiaire inrichting die begin 2008 door de Dienst Justitiële Inrichtingen is verlaten. Het rijk wil dit complex op een zorgvuldige wijze verkopen.

De historie van dit stukje Leeuwarden heeft een lange geschiedenis. Aan het einde van de 15de eeuw heeft de hertog van Saksen op deze locatie een dwangburcht - een blokhuis - gesticht om de Friezen onder de duim te houden. Het huidige complex is grotendeels gebouwd in de periode 1870 tot 1895 naar ontwerp van vader en zoon Metzelaar. De gebouwen bieden een zeldzaam overzicht van de ontwikkeling van het gevangeniswezen, van het Alkoofgebouw met gemeenschappelijke werkzalen en slaapnissen tot de cellenvleugels voor eenzame opsluiting, die tot voor kort nog werden gebruikt. De Blokhuispoort is voor zowel het Rijk als de gemeente Leeuwarden een belangrijk rijksmonument en wordt daarom niet zonder meer verkocht. Uitgangspunt bij de vervreemding is een duurzame herbestemming met behoud van de monumentale waarde met betekenis voor de stad.

Om de belangstelling voor de herontwikkeling te peilen, heeft in de periode van 1 maart tot en met 20 mei 2011 een marktconsultatie plaatsgevonden. Met de marktconsultatie is de markt nadrukkelijk uitgenodigd mee te denken en aan te geven welke condities zij nodig denken te hebben om te kunnen herontwikkelen. Zoals in de voorwaarden voor de marktconsultatie is aangegeven, is de verstrekte informatie gebruikt voor het opstellen van dit eindverslag. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op het huidige gebruik, de gewenste ontwikkeling, het ambitiesdocument, de marktconsultatie en de resultaten daarvan.

Nu de resultaten van de marktconsultatie beschikbaar zijn, kan de volgende fase - verkoop - ingaan.

1 Huidig gebruik

Het complex Blokhuispoort staat sinds begin 2008 leeg. Op verzoek van het rijk heeft de gemeente Leeuwarden voor de maximale periode van 5 jaar een ruime, tijdelijke ontheffing van het vigerende bestemmingsplan gegeven. Het doel is het complex goed te benutten, zodat geen verval of overlast ontstaat. De wens van de gemeente Leeuwarden is om het complex ook in de periode tot aan de definitieve herbestemming een zinvolle, maatschappelijke betekenis te geven. Om dit te bereiken is het tijdelijk gebruik uitbesteed aan Carex, een organisatie die zich hier speciaal op toelegt. In goed overleg hebben gemeente en Carex zich ingezet om van het complex (16.000 m²) een culturele broedplaats te maken. Er zijn veel creatieve bedrijven in gevestigd, maar ook andere startende bedrijven hebben de weg weten te vinden.

2 Gewenste ontwikkeling

Het tijdelijk gebruik draagt bij aan het leren kennen van het complex en kan daardoor helpen bij het vinden van de nieuwe toekomst. Wanneer een toekomstgericht programma kan worden gekoppeld aan de cultuurhistorische waarden, dan kan de Blokhuispoort voor de stad Leeuwarden opnieuw een identiteitsdrager zijn. Niet alleen op het niveau van het object, maar ook op gebiedsniveau. De gemeente Leeuwarden zou graag met het nieuwe gebruik van de Blokhuispoort een impuls willen geven aan de ontwikkeling van de oostelijke binnenstad en verwelkomt nieuwe functies die daar een versterking vormen van het voorzieningenniveau.

3 Ambitiedocument

Het ambitiedocument is in 2011 opgesteld en tegelijkertijd met de start van de marktconsultatie gepubliceerd. Het ambitiedocument heeft als doel geïnteresseerden snel vertrouwd te maken met de opgave voor de herontwikkeling en met het kader waarbinnen deze zal plaatsvinden. Het beschrijft de status quo van het monument in zijn context, de onderdelen van het complex, de historische ontwikkeling en het vigerend beleid; het hoofdstuk over de ontwikkelingsvisie is voorzien van referentiebeelden. Om het ambitiedocument te kunnen opstellen zijn onder andere een bouwhistorisch onderzoek en een archeologisch bureauonderzoek verricht en is een bouwtechnische analyse van de bouwdelen opgesteld.

In het ambitiedocument staat een aantal aspecten die vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijn.

Het ambitiedocument is ook te zien als een verkenning van de mogelijkheden, het aftasten van een visie. Er is nog geen concreet plan en daarom wordt ook geen voorkeur uitgesproken. Wel is het mogelijk onderdelen te benoemen die iets toevoegen of juist afbreuk doen aan het cultureel erfgoed. Op stedenbouwkundig en ensembleniveau kan een redelijk beeld geschetst worden van de toekomstige ontwikkeling van de Blokhuispoort. Op bouwkundig en objectniveau is het echter lastiger omdat de ingrepen op dat schaalniveau niet inzichtelijk zijn. Een zorgvuldige inpassing en hergebruik van de kwaliteit van het gebouwde erfgoed is dan ook in veel gevallen een kwestie van uitwerking.

4 Marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie was behalve het peilen van de belangstelling van de markt voor de herontwikkeling ook het toetsen van de kaders waarbinnen de herontwikkeling moet plaatsvinden.

4.1 Algemeen

Dit is de eerste keer dat aan een voorgenomen verkoop een marktconsultatie is voorafgegaan. Voorafgaand aan een aanbesteding zet de Rijksgebouwendienst regelmatig marktconsultaties en marktonderzoeken in. Beide instrumenten worden gebruikt om verwachtingen en ambities te toetsen, ze dienen om een beter beeld te krijgen van de mogelijkheden voor aanbesteden en vermarkten van vraagstukken. Daar zijn goede resultaten mee behaald, waardoor het rijk de vraag helder kon formuleren en de markt beter kon leveren wat nodig was. De ervaring is dat ze vermoedens bij de aanbestedende dienst verstevigen en in alle gevallen leiden tot bruikbare inzichten die verder gaan dan op voorhand gedacht. Veelal zijn de resultaten bepalend voor de wijze en het tijdstip waarop uiteindelijke vraagstukken worden vermarkt en aan de markt worden voorgelegd om met oplossingen te komen.

4.2 Waarom een marktconsultatie?

Het is belangrijk om marktpartijen zo vroeg mogelijk te betrekken bij de herontwikkeling van grote monumentale complexen, omdat de verwachting is dat (in de dialoog) betere oplossingen tot stand komen. Met de marktconsultatie is daarom niet alleen de opgave voor de herontwikkeling in een vroeg stadium aan de markt voorgelegd, maar ook de kaders en randvoorwaarden - zoals neergelegd in het ambitiedocument - waarbinnen die opgave zal moeten plaatsvinden. De markt is nadrukkelijk uitgenodigd daarover mee te denken. Ook kon worden aangegeven onder welke omstandigheden het complex het beste kan worden herontwikkeld. Eén van de vragen waarop een antwoord is gezocht, is de haalbaarheid om het complex in één keer naar de markt te brengen. Voorts is de marktconsultatie gebruikt om inzicht te krijgen in de mogelijkheid c.q. belangstelling voor fasegewijze ontwikkeling en de mogelijkheid om het complex in afzonderlijke kavels op te splitsen. Tevens is de belangstelling voor erfpacht onderzocht.

4.3 Doelgroep

De doelgroep wordt gevormd door marktpartijen die professioneel actief zijn in vastgoedontwikkeling, c.q. beheer en mogelijkheden zien om het monumentale complex te herontwikkelen en vervolgens commercieel te beheren. Dit betreft dus partijen, al dan niet verenigd in consortia die interesse hebben om (een deel van) het complex te verwerven en te herontwikkelen en de intentie hebben om ook aan het vervolg van de vervreemdingsprocedure deel te nemen.

4.4 Waaruit bestaat de marktconsultatie?

Bij aanvang van de marktconsultatie zijn het ambitiedocument (met bijlagen) en het protocol gepubliceerd. Met het ambitiedocument is inzicht gegeven in de opgave voor de herontwikkeling en het kader waarbinnen de herontwikkeling zal moeten plaatsvinden. Het doel van de marktconsultatie is ook het toetsen van dat kader. Het protocol bevat de voorwaarden en de vragen die aan de markt zijn voorgelegd. De vragen hebben betrekking op de verschillende aspecten die bij de herontwikkeling van belang zijn, zoals: het object, functionele ontwikkeling, randvoorwaarden en bebouwingsstructuur, daarnaast is de interesse voor erfpacht gepeild. Marktpartijen zijn verzocht de vragenlijst in te vullen.

4.5 Organisatie van de marktconsultatie

Om de markt over de marktconsultatie te informeren is ondermeer een mailing naar de doelgroep gestuurd (ruim 600). Belangstellenden konden zich vervolgens via de website van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf aanmelden; om deel te kunnen nemen moesten de marktpartijen beschikken over een inschrijfnummer van de Kamer van Koophandel en een btw-nummer. Na de aanmelding werd een inlogcode ontvangen waarmee toegang werd verkregen tot een dataroom waarin onder andere het ambitiedocument en de vragenlijst was in te zien en te downloaden.

De dataroom biedt de mogelijkheid om statistische gegevens te verzamelen.

De top 5 van geraadpleegde documenten is:

1. Protocol
2. Ambitiedocument

3. Plattegrond begane grond (digitaal)
4. Algemeen deel bouwhistorisch onderzoek
5. Begane grond (pdf)

4.6 Deelnemende marktpartijen

Er zijn 66 inlogcodes aangevraagd door marktpartijen zoals architecten, bouwbedrijven, projectontwikkelaars en andere aan de bouw gelieerde bedrijven. Van de 66 belangstellenden die een inlogcode hebben ontvangen, hebben 45 marktpartijen de dataroom daadwerkelijk bezocht. Daarvan zijn er 27 betrokken geweest bij het invullen van een ontvangen vragenlijst. Vier marktpartijen zijn betrokken geweest bij het inzenden van twee concepten, maar hebben geen ingevulde vragenlijst geretourneerd. Twee middelgrote bouwers/ontwikkelaars hebben wel de inlogcodes aangevraagd en de dataroom bezocht, maar hebben niets ingezonden. Twee andere marktpartijen hebben kenbaar gemaakt niet deel te nemen aan de marktconsultatie. Er zijn 12 (gedeeltelijk) ingevulde vragenlijsten ontvangen.

4.7 Resultaten van de marktconsultatie

Nagenoeg alle respondenten hebben aangegeven dat het ambitiedocument voldoende inzicht biedt in de ontwikkelopgave. Bij een negatief oordeel had de kritiek betrekking op de randvoorwaarden waarbinnen de herontwikkeling moet plaatsvinden.

De inzendingen zijn beoordeeld op basis van de motivatie bij de antwoorden, een eventueel concept en volledigheid van de antwoorden; het algemene oordeel is dat het merendeel van de inzendingen waardevol is. Daarnaast is gekeken naar potentiële geschiktheid in de betekenis van bekwaamheid, ervaring en capaciteit (ook qua financiële draagkracht). Het feit dat een partij daadwerkelijk ervaring heeft met een dergelijke omvangrijke en complexe herontwikkeling, wordt als positief beoordeeld. Potentiële geschiktheid kan ook ontstaan door combinatie van partijen, door de samenbundeling van de kennis en resources van de verschillende partijen. Op basis van deelname van partijen blijkt dat de inzenders combinaties hebben gevormd vanuit verschillende disciplines. Vanwege de complexiteit van de opgave en de ontvangen antwoorden wordt voor een goede herontwikkeling een combinatie van bouwer/projectontwikkelaar/ontwerper/investeerder als meest kansrijk gezien.

Een aantal inzendingen bevat tevens een concept, een aanzet voor een plan en die marktpartijen hebben de vragen beantwoord op basis van dat meegeleverde planconcept. In feite hebben die partijen eenzelfde proces doorlopen als rijk en gemeente bij het opstellen van het ambitiedocument.

Op basis van de ingezonden reacties blijkt dat de meeste partijen kiezen voor gemengde functies, waardoor het complex functioneel een belangrijke rol voor de stad blijft vervullen; zij zien de kwaliteiten van het complex in en willen daarvan zoveel mogelijk gebruikmaken. Een belangrijke voorwaarde is echter wel dat er alternatieven zijn voor de oplossing van het parkeerprobleem. Dit geldt eveneens voor de medewerking van de gemeente aan de bestemmingsplanwijziging. Op basis van de inzendingen wordt voor het vervolg belangstelling verwacht.

Op hoofdlijnen is de algemene conclusie van de marktconsultatie:

- vrijwel alle partijen willen een mix van functies realiseren met daarbij ook publieke functies;
- ruimtelijke en functionele aansluiting van de (herontwikkelde) locatie Blokhuispoort bij de rest van de stad is heel belangrijk;
- het verdient aanbeveling als in ieder geval één van de functies een maatschappelijk karakter heeft;
- het complex kan in één keer naar de markt en aan één partij worden verkocht;
- een gefaseerde ontwikkeling ligt voor de hand;
- vanuit de gemeente dient er een flexibele opstelling te zijn voor de oplossing van het parkeerprobleem;
- welwillende medewerking van de gemeente aan een bestemmingsplanwijziging is essentieel;
- vanwege de noodzakelijke investeringskosten en de huidige marktsituatie moet de financiële instapdrempel laag zijn. Eventueel verrekening van opbrengsten in een later stadium bij feitelijke realisatie van rendabele functies;
- de partijen die voor de herontwikkeling een ruimtelijk concept hebben uitgewerkt, kiezen voor uitbreiden en vervangen van delen van de bestaande bebouwing.

5 Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht van de respondenten

Bijlage 2: Geanonimiseerde antwoorden van de respondenten

Bijlage 3: Vragen en antwoorden tijdens de marktconsultatie

Bijlage 4: De voorwaarden waaronder deze marktconsultatie heeft plaatsgevonden

Bijlage 1: Overzicht van de respondenten

Onderstaande respondenten hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen vermelding in het verslag over de marktconsultatie.

- 1 Alliantes
- 2 ARCADIS
TCN Property Projects BV
- 3 BARCH
- 4 Bert van der Ploeg
- 5 Groep Keizershof, bestaande uit:
 - Draaijer & partners
 - Friesland college (met Parnas, Centrum voor de Kunsten)
 - Grontmij Amersfoort
 - Hecom Projecten
 - OIII architecten
 - TWA Architecten
- 6 Office-Up bv
- 7 OO de BAK, bestaande uit:
 - Grietzen Bergsma
 - Marten Atsma
 - Klaas Kramer
- 8 TPAHG architecten bna
- 9 Urbannerdam
Seeds
MVGM VGM
Buro de Maten i.s.m. AV Architectuur
- 10 Van Ravesteijn Entertainment Group
- 11 Van Wijnen Noord
Slokker
Leyten
- 12 VolkerWessels / BBHD Architecten
- 13 WoonFriesland
- 14 Witteveen + Bos

Daarnaast zijn er nog drie partijen die hebben aangegeven niet vermeld te willen worden als deelnemende partij aan deze marktconsultatie.

Bijlage 2: Geanonimiseerde antwoorden van de respondenten

Deze bijlage bevat de geanonimiseerde antwoorden op de vragen uit de geretourneerde en ingevulde protocollen. Niet alle respondenten hebben de vragenlijst ingevuld, maar wel een concept ingestuurd. Niet alle respondenten hebben alle vragen beantwoord.

Welke functies ?

Kunst en cultuur	11
Wonen (waaronder studentenhuysvesting)	11
Horeca	10
Kantoor, werken, vergaderen	7
Leisure, sport, ontmoeten en uitgaan	6
Onderwijs en educatie	4
Hotel	3
Kinderopvang	1

In één keer op de markt?

Ja: 7

Nee: 5

Stadsring toereikend voor ontwikkeling?

Ja: 10

Nee: 2

Parkeerverplichting op eigen terrein haalbaar?

Ja: 2

Nee: 10

Ontwikkeling mogelijk zonder eigen parkeren?

Ja: 5

Nee: 7

Mogelijkheden voor duurzaamheid

warmtepomp: 6

hergebruik = duurzaam: 5

zonnepanelen, groene daken, wateropvang: 1

flexibel hergebruik: 1

groene oevers en gevels, hergebruik van water: 1

Succesvolle ontwikkeling mogelijk binnen de gestelde kaders?

Ja: 6

Nee: 5

Zouden bepaalde randvoorwaarden aangepast moeten worden?

Ja: 6

Nee: 5

Aanbevolen aanpassingen

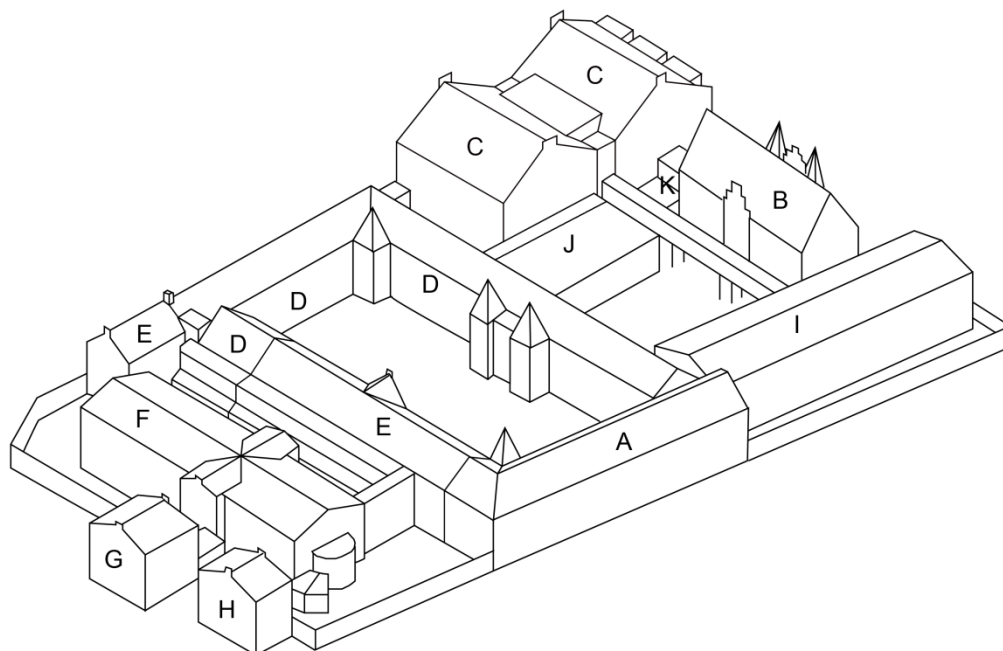
ja:

- complex vanaf voorzijde geleidelijk aan ontwikkelen waarbij huidige bedrijvigheid zo lang mogelijk kan blijven zitten
- mix van functies belangrijk. Hierdoor ontstaat op verschillende wijze waarde die onderling verschillen in kosten en opbrengsten
- voorkeur in gebruik name in één keer
- mogelijkheid om vleugel F te mogen weghalen
- parkeerprobleem integraal aanpakken als vraagstuk voor de binnenstad

nee:

- alleen complexe herontwikkeling door 1 partij haalbaar
- verkaveling uiterst onwaarschijnlijk (duurzaamheid/exploitatie)
- risico markt en deze dient tot uitdrukking gebracht te worden in de koopsom. Tevens risico veiligheidssituatie die beter centraal en integraal kan worden beheerst
- verkaveling alleen onder zeer bindende eisen. Voordeel verlaagd risicoprofiel voor de koper, nadeel afbreukrisico integrale kwaliteit neemt toe bij een gefaseerde herbestemming
- optimaal aanbestedingsresultaat is het meest kansrijk bij een eenmalige bouwopgave

Mogelijkheden per bouwdeel

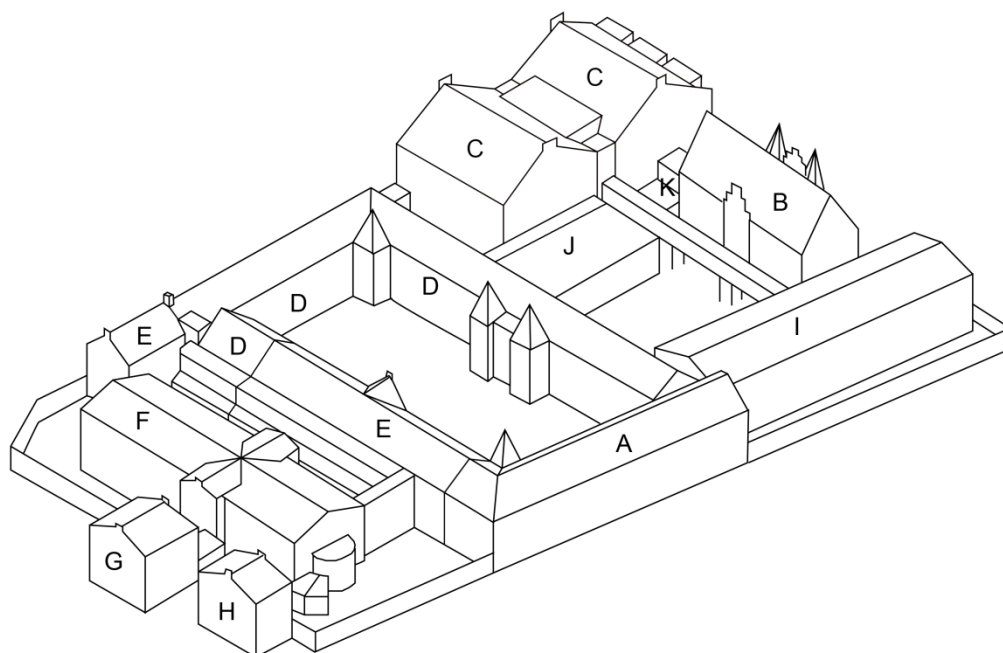


- A wonen: 4; winkel: 1; hostel: 1
- B wonen: 2; kantoor: 2; winkel: 1
- C horeca, leisure: 2; cultuur: 2; winkel: 1; fitness: 1
- D wonen: 4; kinderopvang: 1; winkel: 1; hostel: 1
- E wonen: 4; onderwijs: 1; winkel: 1; hostel: 1
- F sloop: wonen + parkeren: 2 ; wonen: 1; sloop: 1; wonen: 1; hotel: 1
- G wonen: 2; kantoor: 2; sloop: 1
- H wonen: 2; sloop: 1; kantoor: 1
- I broedplaats: 1; hotel: 1; zorg: 1; ateliers: 1; sloop: 1
- J sloop: 5; detailhandel: 2; horeca: 1
- K sloop: 4

Noodzakelijke ingrepen

Gebouwenddeel	Doorgangen	Nieuwe elementen	Optoppen	Ingrepen in de gevel
A	4	3		6
B		3		1
C		2		4
D	4	3		6
E		3		6
F	1	3		3
G		2		3
H		2		3
I	2	2	1	4
J	1	1		2
K	1	1		4

6 inzenders hebben deze vraag niet beantwoord



De vraag voor welk deel er interesse voor verwerving is, is erg dun ingevuld en geeft daarom geen goed beeld. Op de vraag of het complex in één keer of gefaseerd op de markt moet komen, zijn de meningen verdeeld en houden ze elkaar wat in evenwicht; als gekeken wordt naar de grotere marktpartijen dan wel in één keer aan één partij op de markt, maar met een gefaseerde ontwikkeling. Er is een lichte voorkeur voor erfpacht.

Zeven inzenders hebben aangegeven interesse te hebben om het complex in één keer te verwerven; vier blanco en eenmaal is nee geantwoord.

Bijlage 3: Vragen en antwoorden tijdens de marktconsultatie

Tijdens de marktconsultatie konden marktpartijen die beschikten over een inlogcode via de dataroom tot 15 april 2011 schriftelijke vragen stellen. Hieronder staan de antwoorden op de - geanonimiseerde - vragen die tijdens de marktconsultatie zijn ontvangen en op 29 april 2011 ook via de dataroom zijn verspreid.

Vraag 1

Is het mogelijk / wenselijk om openingen te maken in de zuidwand (aan het water) en aan de zuidwesthoek van het complex?

Vraag 2a

Is de gevangenis muur aan de noord- en oostzijde van het complex van monumentale waarde? Mogen hier openingen gemaakt worden, of mag deze zelfs afgebroken worden?

Vraag 2b

Denkt u dat sloop van de muren rondom de gevangenis zal worden toegestaan door welstand en monumentenzorg e.d.?

Toelichting: Het creëren van een open relatie van het complex met de stad achten wij zeer wenselijk. De hoge muren belemmeren in de huidige situatie het vrije uitzicht vanuit diverse gebouwen, hetgeen voor de nieuwe gebruiksdoeleinden niet wenselijk is.

Antwoord 1 – 2a – 2b

De objectbeschrijving van het monument en de diverse onderzoeksrapporten zijn beschikbaar gesteld in de dataroom. De beslotenheid is een wezenlijk kenmerk van het gevangeniscomplex en aangemerkt als kwaliteit. Eventuele nieuwe openingen zijn niet ondenkbaar als zij bijvoorbeeld als incident worden ingepast of op een bepaalde plek stedenbouwkundig toegevoegde waarde hebben. Het al dan niet aanbrengen van nieuwe openingen is uiteindelijk afhankelijk van de gewenste functionele en ruimtelijke invulling.

De gevangenis muren zijn een essentieel onderdeel van het ensemble en in die zin van monumentale waarde. In hoeverre hierin veranderingen kunnen worden aangebracht zal afhangen van de omvang van de ingreep en de betekenis van de ingreep voor de herbestemming van de rest van het complex.

Op basis van de uitkomsten van de marktconsultatie zullen de randvoorwaarden voor de herbestemming mogelijk nog worden gepreciseerd. Het is echter niet de bedoeling om door middel van randvoorwaarden de ontwerp oplossingen te zeer te willen dicteren. Indien op bepaalde aspecten meer duidelijkheid wordt gewenst door partijen die willen deelnemen aan de feitelijke herontwikkelopgave, dan kunnen zij

dat aangeven op de vragenlijst uit het protocol.

Vraag 3

Zijn er varianten denkbaar om de hoofdverkeersroute over de Keizersgracht aan te passen? Bijvoorbeeld door deze autoluw te maken of zelfs om te leiden met een brug over het water naar de Zuidergrachtswal?

Antwoord 3

Nee, het uitgangspunt is het functioneel behoud van de hoofdroute op deze locatie. Eventuele opmerkingen over deze randvoorwaarde kunt u aangeven op het antwoordformulier.

Vraag 4

Is het mogelijk / wenselijk om een insteekhaven te maken ten westen van de hoofdentree / het torengebouw, ter hoogte van de huidige parkeerplaatsen?

Antwoord 4

Op deze locatie ligt een ondergronds bergbezinkbassin, zodat een insteekhaven hier niet eenvoudig kan worden aangelegd.

Vraag 5

Wat is de status van de woonboot aan de zuidzijde van het complex? Is er een vergunning voor een vaste ligplaats?

Antwoord 5

De ligplaats is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De huidige bewoner heeft een persoonsgebonden ligplaatsvergunning. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ligplaats op te heffen.

Vraag 6

Is er overcapaciteit in de parkeergarage Zaailand?

Antwoord 6

De parkeergarage Zaailand is met name bedoeld voor bezoekers van de binnenstad. In die zin kan hij ook worden benut voor bezoekers van de Blokhuispoort. Omdat het bovengrondse deel van het project Nieuw Zaailand nog niet in gebruik genomen is, is er nu mogelijk nog sprake van enige onderbezetting. De omvang van de

garage sluit echter aan op de geraamde behoefte. Vanwege de centrale ligging zal deze garage ook bezoekers kunnen trekken die nu nog in andere centrumgarages parkeren. In het vervolgtraject zal moeten worden onderzocht in hoeverre het mogelijk is om via een afkoopregeling te voorzien in parkeerplekken voor vaste gebruikers van de Blokhuispoort in de parkeergarages. Uitgangspunt is echter om de parkeerbehoefte binnen het plangebied zelf op te lossen.

Vraag 7

Wat is de boekwaarde van het gehele complex nu?

Antwoord 7

De boekwaarde is voor de herontwikkeling niet van belang; het RVOB handelt vanuit marktconformiteit. De vervreemdingsprijs is de marktwaarde.

Vraag 8

Wat is het energieverbruik van het complex op jaarbasis? Ook uitgedrukt in kosten?

Antwoord 8

Het energieverbruik is sterk afhankelijk van het gedrag van de gebruiker. Aangezien het huidige gebruik niet representatief is voor de beoogde herbestemming, is het ons inziens geen relevant gegeven voor de marktconsultatie.

Vraag 9

Hoeveel is er de afgelopen vijf jaar uitgegeven aan onderhoud? En wat is de prognose voor onderhoudskosten voor de komende vijf jaar?

Antwoord 9

Hetgeen hierboven is vermeld over de energiekosten, geldt eveneens voor de onderhoudskosten. Gezien de onderhoudscycli van dergelijke gebouwen valt hier ook geen eenvoudig antwoord op te geven.

Vraag 10

Zou het RVOB genegen zijn om het complex in zijn geheel aan een partij te gunnen, terwijl RVOB tot aan oplevering van (deel)projecten eigenaar blijft?

Antwoord 10

Voor het RVOB zijn in principe alle opties bespreekbaar indien dat de koper(s) helpt om tot een goede herbestemming te komen. De vragenlijst biedt ruimte om suggesties te doen.

Vraag 11

Is het RVOB genegen om de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente t.b.v. bestemmingsplanwijziging in een later tijdstip te sluiten? Zodat een ontwikkelcombinatie / -cooperatie eerst in samenspraak met gemeente en RVOB een masterplan kan ontwikkelen, op basis waarvan een samenwerkingsovereenkomst en daarmee bestemmingsplanwijziging tot stand kan komen.

Antwoord 11

Deze marktconsultatie vormt de start van het proces van herbestemming. Over het vervolgtraject zijn er tussen het Rijk en de gemeente nog geen afspraken vastgelegd. De resultaten van deze marktconsultatie zullen daar mede invulling aan geven. De vragenlijst biedt ruimte om gewenste procesafspraken te formuleren.

vraag 12

Voor de haalbaarheid van het plan achten wij het essentieel dat binnen het plan of direct naastgelegen voldoende parkeervoorzieningen voor gebruikers/bewoners worden gecreëerd. Een optie daarvoor is een ondergrondse garage met een capaciteit van 25-30 parkeerplaatsen.

De fysieke mogelijkheden qua locatie zijn:

aanleg onder het water en onder de bodem van de stadsgracht;

aanleg aan de oostzijde van het terrein, nabij de ingang, deels onder het water en deels onder de bestaande parkeerplaatsen;

aanleg onder één van de binnenplaatsen.

Ziet u, behouden technische, financiële, milieutechnische en archeologische problemen (die alle oplosbaar zijn) overige, onoverkomelijke bezwaren tegen dit idee?

Antwoord 12

Wij onderschrijven de door u gesignaleerde behoefte aan eigen parkeerplaatsen. Een capaciteit van 20-25 plaatsen lijkt ons overigens niet in een juiste verhouding staan tot de omvang van het complex maar dat zal uiteraard ook afhangen van de

beoogde gebruikers. Naast de technische, financiële, milieutechnische en archeologische problemen zal ook nog aandacht moeten worden besteed aan de ontsluiting van de parkeergarage. Deze mag de doorstroming of verkeersveiligheid op de binnenring niet beïnvloeden en moet ook het verblijfsklimaat van de binnenplaatsen niet onevenredig beperken. Een praktisch probleem is de aanwezigheid van een ondergronds bergbezinkbassin onder het parkeerterrein voor het poortgebouw.

Bijlage 4: De voorwaarden waaronder deze marktconsultatie heeft plaatsvonden

- De benodigde informatie wordt verstrekt via een dataroom.
- Om toegang te krijgen tot de dataroom heeft u een inlogcode nodig; de inlogcode kunt u aanvragen via Blokhuispoort@rvob.nl.
- De inlogcode wordt uitsluitend verstrekt indien wordt beschikt over een inschrijfnummer van de Kamer van Koophandel en een btw-nummer
- Door deel te nemen aan de consultatie, verklaart u zich akkoord met deze voorwaarden.
- De geconsulteerde kan aan de deelname aan deze consultatie geen enkel recht ontlenen.
- De door u verstrekte informatie zal door de betrokken diensten worden gebruikt om een geanonimiseerd eindverslag te maken. Het eindverslag wordt gepubliceerd op www.rvob.nl.
- Deze consultatie is geen adviesopdracht.
- Door deel te nemen aan de consultatie gaat u akkoord met het feit dat de door u aangeleverde informatie, geheel of gedeeltelijk, maar altijd geanonimiseerd, opgenomen kan worden in het eindverslag.
- Door deel te nemen aan de consultatie geeft u toestemming aan het Rijk om de door u aangeleverde informatie te gebruiken in de vervreemdingsprocedure.
- De marktconsultatie zal schriftelijk plaatsvinden.
- Correspondentie en documenten worden na afloop van de consultatie niet geretourneerd.
- Alle communicatie inzake deze consultatie verloopt via de dataroom. Het is niet toegestaan inzake deze consultatie contact op te nemen met andere medewerkers van de betrokken diensten en/ of de betrokken ministeries of van de gemeente Leeuwarden.
- Alle kosten voor uw deelname aan deze marktconsultatie, zijn voor rekening van de geconsulteerde.
- De voertaal tijdens deze consultatie is Nederlands.
- De geconsulteerde kan geen rechten ontlenen aan de informatie die is verstrekt in deze consultatie.
- Te allen tijde kan de Staat zonder opgave van redenen besluiten de consultatie te beëindigen en de vervreemdingsprocedure te staken.
- In de verslaglegging zullen alle partijen die hebben deelgenomen aan de consultatie – en die dat wensen - worden opgenomen in een deelnemerslijst; deze lijst zal ook worden gepubliceerd op www.rvob.nl

- Nadat deze consultatie is afgerond, wordt gezien op welke wijze de ideeën en opmerkingen verwerkt kunnen worden in het vervolg van de vervreemdingsprocedure.