



gemeente

Zoetermeer

MARKTCONSULTATIE

VAN AALSTLAAN 24

Gemeente Zoetermeer

Auteursrecht

Alle rechten voorbehouden aan de gemeente Zoetermeer.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Gemeente Zoetermeer	3
1.2	Doel van de marktconsultatie.....	3
1.3	Aanmelding	3
2	Projectbeschrijving	3
2.1	Uitgangspunten	4
2.2	Fasering	4
2.3	Achtergrondinformatie	5
3	Consultatie	5
3.1	Planning	5
3.2	Vragenronde en nota van inlichtingen.....	5
3.3	Wijze van indienen.....	5
3.4	Communicatie.....	6
3.5	Overige bepalingen en voorwaarden	6
4	Vragenlijst.....	7

1 Inleiding

1.1 Gemeente Zoetermeer

De gemeente Zoetermeer telt circa 125.000 inwoners. Bij de gemeente zijn circa 1100 personeelsleden werkzaam bij de Directies Stad, Inwoners en Bedrijfsvoering. Daarnaast behoort de Griffie tot de gemeentelijke organisatie. Het is een slagvaardige en moderne organisatie die vooruitkijkt naar de toekomst en waar de burger centraal staat. Er wordt daarom hard gewerkt aan de ambities van de stad om ook in de toekomst het hoge niveau van de stad te behouden.

Voor meer informatie over Zoetermeer kijk op www.zoetermeer.nl.

1.2 Doel van de marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is om te toetsen of de plannen van de gemeente onder de gestelde voorwaarden economisch uitvoerbaar zijn, maar ook om te peilen of genoeg marktpartijen geïnteresseerd zijn om de herontwikkeling te realiseren. Het resultaat van de marktconsultatie zal de gemeente gebruiken bij de verdere planvorming. Deelname aan de marktconsultatie geschiedt op basis van volledige vrijblijvendheid en voor eigen rekening en risico van de deelnemer.

Na de vaststelling van het planuitwerkingskader zal de gemeente een beslissing maken in welke vorm de grond wordt uitgegeven. Deelnemers kunnen geen enkele rechten ontlenen aan deze marktconsultatie, waaronder het recht op de verkrijging van een eventuele opdracht.

1.3 Aanmelding

De gemeente Zoetermeer heeft de marktconsultatie op 18 maart 2022 gepubliceerd op TenderNed (www.tenderned.nl). Geïnteresseerde marktpartijen kunnen door middel van het beantwoorden van de vragenlijst in hoofdstuk 4 deelnemen aan de consultatie.

2 Projectbeschrijving

De gemeente Zoetermeer werkt aan de (her-)ontwikkeling van de locatie “Van Aalstlaan 24”. De locatie is één van de 14 versnellingslocaties in de Versnellingsagenda (vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer op 8 oktober 2018). Op deze locatie worden kansen gezien om een verdere kwalitatieve invulling te geven aan deze plek. Liggend aan de rand van de wijk Palenstein en naast de belangrijkste entree naar deze wijk is de locatie goed bereikbaar. Ook is het een echte zichtlocatie. Een nieuwe invulling met woningen voor deze plek is een kwalitatieve impuls voor zowel de aantrekkelijkheid als de functionaliteit. Het beantwoordt tevens aan de ambitie om substantieel meer woningen toe te voegen aan Zoetermeer.

De locatie bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Zegwaard, sectie B nummers 1817 en 7250 (gedeeltelijk), allen (met opstallen) eigendom van de gemeente Zoetermeer. In totaal is de locatie circa 8.800 m2.

In het plangebied is een gebouw van de voormalige uitvaartonderneming Monuta gelegen. Het pand is eigendom van de gemeente en wordt momenteel verhuurd. Het heeft deze functie verloren en kent sindsdien een tijdelijk gebruik. Daaromheen ligt een parkeerfunctie en randgroen in de vorm van struiken en bomen zodat het gebouw praktisch onzichtbaar is vanuit de Van Aalstlaan en de aanliggende stadsontsluitingsweg Australiëweg. De locatie ligt nabij het vernieuwde winkelcentrum Palenstein.

Het gaat om een woonzorg-programma met een omvang van circa 150 woningen en bijpassende voorzieningen. Voor deze ontwikkeling houdt de gemeente Zoetermeer een geheel vrijblijvende marktconsultatie onder geïnteresseerde marktpartijen.

2.1 Uitgangspunten

Het planuitwerkingskader is nog niet definitief vastgesteld, maar de gemeente wil voor de ontwikkeling van het gebied in ieder geval de navolgende uitgangspunten hanteren:

1. Het bestaande gebouw dient behouden te blijven. Aanbouwen of nieuwbouw op korte afstand dienen de cultuurhistorische waarden van het Monuta-gebouw te respecteren, zowel wat de architectuur, materialisering en detaillering als stedenbouwkundige positionering betreft (zie ook bijlage 3).
2. De gemeente is voornemens op deze locatie een woonzorgconcept te realiseren, waar het gat tussen de zorg aan huis en verpleeghuiszorg als alternatieven voor de bejaardentehuizen wordt ingevuld. Het Monuta-gebouw wordt bij de invulling van het woonzorgconcept betrokken.
3. De maximale hoogte voor nieuwe torens ter plaatse is 50 meter. De blokken hebben een beperkte footprint. Staan niet op een voet of sokkel en claimen geen privé buitenruimte maar liggen aan collectieve of openbare buitenruimte.
4. De buitenruimte wordt zoveel mogelijk autovrij en collectief ingericht. Door te spelen met hoogteverschillen ontstaat een uniek en herkenbaar glooiend parklandschap.
5. Het programma bestaat uit circa 150 woningen en is gericht op vitale ouderen, empty nesters (1- of 2 persoonshuishoudens van 55-75 jaar) in de middenhuur (50%) en koop (50%). Afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het woonzorgconcept komen hier gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen bij.
6. Voor de ontsluiting van het autoverkeer van de ontwikkellocatie moet worden uitgegaan van de bestaande aansluiting(en) op de Van Aalstlaan (west).
7. Voor de gewenste ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. De gemeente is voornemens deze vooruitlopend op de uitgifte te realiseren.

2.2 Fasering

Het voornemen is om de locatie inclusief het Monuta-gebouw in één keer uit te geven.

2.3 Achtergrondinformatie

De volgende documenten zijn bij dit consultatiedocument toegevoegd als achtergrondinformatie:

Bijlage 1: Kaart huidige situatie

Bijlage 2: Kaart met randvoorwaarden tbv ontwikkeling

Bijlage 3: Memo cultuurhistorische waardestelling Monuta

Bijlage 4: Onderhoudsrapport Monuta

3 Consultatie

3.1 Planning

Actie	Uitvoering	Deadlines
Publiceren marktconsultatiedocument op TenderNed	Gemeente Zoetermeer	18 maart 2022
Mogelijkheid tot vragen stellen aan gemeente Zoetermeer (vragenronde)	Deelnemer	1 april 2022, 12.00 uur
Beantwoording vragen	Gemeente Zoetermeer	11 april 2022
Indienen antwoorden bij gemeente Zoetermeer	Deelnemer	25 april 2022, 12.00 uur

3.2 Vragenronde en nota van inlichtingen

De deelnemers kunnen tot en met 1 april 2022, 12.00 uur per e-mail aan inkoop@zoetermeer.nl vragen stellen. Van deze vragen met de bijbehorende antwoorden wordt een nota van inlichtingen opgesteld, welke wordt gepubliceerd op TenderNed.

De gemeente Zoetermeer beseft dat er nog veel details in de aangereikte informatie ontbreken, omdat dit document een globale beschrijving is en er beperkt randvoorwaarden worden gesteld. Aangezien momenteel de informatie nog niet compleet is, zal het niet in alle gevallen mogelijk zijn om detailvragen te beantwoorden. Van de deelnemers wordt verwacht dat zij hiermee rekening houden bij het opstellen van de vragen.

3.3 Wijze van indienen

Deelnemers aan de marktconsultatie worden verzocht de vragen die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 te beantwoorden en de antwoorden uiterlijk op 25 april 2022, 12.00 uur te sturen naar inkoop@zoetermeer.nl.

3.4 Communicatie

Alle communicatie naar aanleiding van deze marktconsultatie verloopt per e-mail via de hieronder vermelde contactgegevens onder vermelding van **'Marktconsultatie Van Aalstlaan 24'**.

Vragen over deze marktconsultatie kunt u per e-mail stellen aan cluster Inkoop via inkoop@zoetermeer.nl. Zie hiervoor tevens paragraaf 3.2.

3.5 Overige bepalingen en voorwaarden

Op deze marktconsultatie zijn de volgende overige voorwaarden en bepalingen van toepassing:

- De marktconsultatie is geen onderdeel van een aanbesteding maar een openbare consultatieronde;
- Dit document, deelname of bijdrage aan de marktconsultatie gelden niet als uitnodiging tot deelname aan een mogelijke vervolgprocedure;
- Deze marktconsultatie dient uitdrukkelijk niet om een voorselectie te maken van gegadigden of inschrijvers in het kader van mogelijke vervolgtrajecten;
- Dit document is uitsluitend geschreven in het kader van deze marktconsultatie;
- Marktpartijen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan mogelijke vervolgprojecten. Evenmin worden marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van of bevoorrecht in mogelijke vervolgtrajecten;
- Partijen kunnen geen rechten ontleen aan de informatie die ten behoeve van de marktconsultatie is verstrekt;
- Marktpartijen (inclusief marktpartijen die niet deelnemen) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens de gemeente Zoetermeer ontleen;
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
- Eventuele kosten voor de deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed door de gemeente Zoetermeer. Ook wordt er geen vergoeding toegekend aan de deelnemers van de marktconsultatie;
- Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat ze geen enkele aanspraak maken op het gebied van auteursrecht op de door hen aangeleverde informatie. De gemeente Zoetermeer beschikt vrijelijk over de informatie en kan het zowel intern als extern gebruiken;
- Deze marktconsultatie zal uitsluitend in de Nederlandse taal worden gevoerd;
- De gemeente Zoetermeer is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot het uitgeven van de grond, waarop de marktconsultatie betrekking heeft;
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoeding in verband hiermee worden niet gehonoreerd;

- De gemeente Zoetermeer behoudt zich het recht voor deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken;
- De gemeente behoudt zich het recht voor de in dit document opgenomen planningen tussentijds te wijzigen. Zij zal bij wijziging de deelnemers op de hoogte stellen;
- Door deelname aan deze marktconsultatie geven marktpartijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.

4 Vragenlijst

Wij verzoeken u om onderstaande vragen gemotiveerd te beantwoorden. Daarom ontvangen wij graag een onderbouwing van uw mening.

1. Welke kansen en risico's ziet u ten aanzien van het uitgangspunt het bestaande Monuta-gebouw te behouden?
2. Wat is u visie op de gebruiksmogelijkheden van het bestaande Monuta-gebouw? Welke mogelijkheden ziet u om het bestaande Monuta-gebouw bij het woonzorgconcept te betrekken?
3. Hoe kijkt u naar het uitgangspunt om op deze locatie woonzorgwoningen te realiseren? Welke voorzieningen horen volgens u bij zo'n concept?
4. Hoe zit u de samenwerking met andere partijen zoals bijvoorbeeld een zorginstelling of een woningbouwcorporatie?
5. Hoeveel woningen verwacht u, rekening houdende met algemene ruimten en voorzieningen, te kunnen realiseren op de locatie?
6. Hoe kijkt u naar het uitgangspunt het bestemmingsplan vooruitlopend op de selectieprocedure te herzien?
7. Heeft u interesse en ziet u mogelijkheden voor uw organisatie om op deze locatie een woonzorg complex te realiseren?
8. Welke aandachtspunten zou u de gemeente verder nog willen meegeven ten aanzien van de (overige) uitgangspunten en de gewenste ontwikkeling?