

Begeleidend document marktconsultatie

met betrekking tot

Herontwikkeling Rijksmonument Hoeve Langehof te Zuidplas



gemeente
Zuidplas

Versie : definitief
Datum : 15 juni '23

© Gehele of gedeeltelijke overneming, reproductie of openbaarmaking van de documenten, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Zuidplas en Pro 10 B.V. is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Over de opdrachtgever	3
1.2	Aanleiding marktconsultatie	3
1.3	De marktconsultatie	4
Hoofdstuk 2	Over de locatie	5
2.1	Locatie.....	5
2.2	Huidige situatie	5
2.3	Nieuwe invulling gevraagd	6
2.4	Renovatie en instandhouding	6
2.5	Planning.....	6
Hoofdstuk 3	Procedurele voorschriften marktconsutlatie	7
3.1	Schriftelijke vragenlijst	7
3.2	Mondelinge toelichting	7
3.3	Verslag marktconsultatie	7
3.4	Contractpunt en mogelijkheid tot stellen van vragen	7
3.5	Voorwaarden.....	7

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Over de opdrachtgever

Pro 10 B.V. is door de gemeente Zuidplas gevraagd om een marktconsultatie te organiseren in het kader van het in de markt zetten van Rijksmonument Hoeve Langehof en het bijbehorende perceel ('s Gravenweg 16).

Deze marktconsultatie wordt gehouden voorafgaand aan een openbare tender en maakt daarvan geen deel uit. De informatie die de gemeente Zuidplas uit in deze marktconsultatie vergaart, kan worden gebruikt bij de nadere besluitvorming over de haalbaarheid en de voorwaarden voor een mogelijke tender om zo de meest geschikte initiatiefnemer voor herontwikkeling van de locatie te vinden.

Alle marktpartijen (ontwikkelaars, zorginstellingen, aannemers,) worden van harte uitgenodigd om mee te denken over hoe de juiste tender eruit moet zien om het gewenste eindresultaat te realiseren. Over twee hoofdonderwerpen wil de gemeente de markt consulteren:

1. Beoogde invulling van de boerderij
2. Monumentale status en renovatie

Aan deelneming of bijdragen in deze marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend.

In dit begeleidend document wordt het marktconsultatieproces beschreven en informatie verschaft op basis waarvan marktpartijen zich een beeld kunnen vormen van de voorlopige ideeën rondom de tender.

Als bijlage zijn gevoegd:

1. Vragenlijst marktconsultatie;
2. Plattegronden Rijksmonument Hoeve Langehof en bijgebouwen;
3. Gebruiksoppervlakte & Inhoud Rijksmonument Hoeve Langehof en bijgebouwen;
4. Bouwkundig onderzoek - 22 december 2022
5. Bouwhistorische verkenning & waardestelling – 14 december 2022
6. Foto's 's-Gravenweg 16;
7. Video 's-Gravenweg 16;
8. Herstelplannen;
 - 's-Gravenweg 16 – Werkomschrijving Boerderij
 - 's-Gravenweg 16 – Werkomschrijving hooiberg
 - 's-Gravenweg 16 – Werkomschrijving Zomerhuis
 - Boerderij en Zomerhuis – Schade en herstel SHo1
 - Boerderij en Zomerhuis – Schade en herstel SHo2
 - Boerderij en Zomerhuis – Schade en herstel SHo3
 - Boerderij en Zomerhuis – Schade en herstel SHo4

Wij willen u bij voorbaat hartelijk danken voor de inspanning en input. Wij stellen uw respons zeer op prijs, zien deze met belangstelling tegemoet en zullen uw gegevens zorgvuldig en commercieel vertrouwelijk behandelen.

1.2 Aanleiding marktconsultatie

Onder de huidige wetgeving wordt permanent wonen onder of nabij hoogspanningsmasten ontmoedigd. De rijksoverheid biedt daarom een uitkoopregeling aan om bestaande woningen op zulke locaties aan te kopen. De gemeente heeft gebruik gemaakt van deze regeling en een rijksmonument, gelegen aan de 's-Gravenweg 16, Nieuwekerk aan den IJssel, aangekocht. De voorwaarde bij de regeling is wel dat de gemeente het bestemmingsplan wijzigt, waarbij permanente bewoning niet langer is toegestaan.

De gemeente is op zoek naar een nieuwe invulling voor het rijksmonument. Er wordt een invulling met maatschappelijke meerwaarde beoogd. Voorwaarde is wel dat het monument intact blijft en wordt gerenoveerd.

De gemeente wil het perceel via een tender op de markt brengen, om zo de meest geschikte initiatiefnemer voor herontwikkeling van de locatie te vinden. Hiertoe voert de gemeente eerst een marktconsultatie uit. Deze marktconsultatie vindt plaats in het kader van de voorbereiding van de (mogelijke) tender voor Hoeve Langehof.

De marktconsultatie heeft als doel om erachter te komen of marktpartijen geïnteresseerd zijn in deze ontwikkeling en waar nodig aanscherpingen te doen in de tenderprocedure en/of de voorwaarden die de gemeente wil stellen.

1.3 De marktconsultatie

In de voorbereiding op een mogelijke tender wil de gemeente Zuidplas de input van de markt betrekken. De informatie die middels deze marktconsultatie wordt vergaard, kan worden gebruikt bij de nadere besluitvorming rondom en de invulling van de mogelijke tender. Alle partijen die zichzelf hiervoor geschikt achten worden van harte uitgenodigd mee te denken over de wijze waarop deze herontwikkeling het beste in de markt gezet kan worden. Specifieker is het doel van deze marktconsultatie:

1. Voorlopige ideeën met betrekking tot de herontwikkeling van de markt vernemen.
2. Verkrijgen van inzicht in kansen en risico's die door de markt worden gezien met betrekking tot de herontwikkeling;
3. Vormen van een beeld van de mate van interesse in de markt om aan de tender te gaan deelnemen.

De planning van de marktconsultatie ziet er – behoudens ander bericht op een later moment - als volgt uit:

Activiteit	Datum
Publicatie marktconsultatie	15 juni 2023
Uiterste termijn indienen respons	21 juli 2023
Mogelijkheid voor mondelinge toelichtingen	14 t/m 25 augustus 2023
Verslag voor marktpartijen	September 2023 op TenderNed

Bij dit begeleidend schrijven is een **Bijlage Vragenlijst** gevoegd. U kunt uw antwoorden op de marktconsultatie indienen door deze vragenlijst in te vullen en te versturen via de berichtenmodule van TenderNed o.v.v. 'Marktconsultatie Hoeve Langehof' of per e-mail te versturen naar ea@pro10.nl o.v.v. 'Marktconsultatie Hoeve Langehof'. U wordt verzocht de antwoorden in Excel (niet .PDF/.doc) format in te dienen, zodat de informatie gemakkelijk kan worden verwerkt.

Antwoorden die voor het in de planning genoemde moment worden verstrekt, worden sowieso meegenomen in de verdere voorbereidingen van een mogelijke tender. Van latere responsen kan dit niet worden gegarandeerd.

In dit begeleidend document wordt het marktconsultatieproces beschreven en informatie verschaft op basis waarvan marktpartijen zich een beeld kunnen vormen van de voorlopige ideeën rondom de tender en de herontwikkeling.

Wij willen u bij voorbaat hartelijk danken voor de inspanning en input. Wij stellen uw respons zeer op prijs, zien deze met belangstelling tegemoet en zullen uw gegevens zorgvuldig behandelen.

Hoofdstuk 2 Over de locatie

2.1 Locatie

Het aangekochte perceel bevindt zich in de Groene Zoom. Dit is een gebied met een deels open karakter, gelegen tussen Nieuwekerk aan den IJssel en Capelle aan den IJssel. Het perceel heeft een oppervlakte van 9.030 m². Het perceel bestaat uit twee onderdelen:

- Het eerste gedeelte is het voorerf met daarop het rijksmonument. Dit gedeelte staat kadastraal bekend als Gemeente Nieuwekerk aan den IJssel, Sectie E, Nummer 1491. Dit gedeelte heeft een oppervlakte van 3.367 m² (blauw gemarkeerd).
- Het tweede gedeelte is een weiland. Dit gedeelte staat kadastraal bekend als Sectie E, 1490. Dit gedeelte heeft een oppervlakte van 5.663 m² (rood omlijnd).

Gemeente Zuidplas is eigenaar van het perceel. Op dit moment is sprake van tijdelijke bewoning in de vorm van antikraak.



2.2 Huidige situatie

Het perceel aan de 's-Gravenweg 16 bestaat uit de volgende elementen: een monumentaal pand, wat momenteel dienstdoet als vrijstaande woning uit 1810 (woonboerderij) en verschillende schuren en stallen.

De woonboerderij is een Rijksmonument (monumentnummer 30444). Het monument heeft de volgende beschrijving: Boerderij met dwars gebouwd woongedeelte, waarschijnlijk 18e eeuw. Rechts een opkamer. Vensters met luiken en zesruitsschuiframen.

Wat is precies beschermd?

Bij gebouwde monumenten is altijd de hele onroerende zaak beschermd, dus van buiten (exterieur) én van binnen (interieur). Alle onderdelen (bestanddelen) van de onroerende zaak maken deel uit van het rijksmonument.

Het monument wordt momenteel beheerd door leegstandsbeheer. Het achterland wordt op dit moment niet gebruikt.



2.3 Nieuwe invulling gevraagd

De gemeente is op zoek naar een nieuwe invulling voor het rijksmonument. Daarom wil de gemeente het rijksmonument en het bijbehorende perceel in de markt zetten. Er wordt een invulling met maatschappelijke meerwaarde beoogd. Voorwaarde is wel dat het monument intact blijft en wordt gerenoveerd. Het perceel wordt als één geheel aangeboden aan initiatiefnemers. Wel is een splitsing van de twee gedeelten van het perceel beoogd. Omdat de gemeente grip wil houden op de (open) invulling van het weiland, wordt dit gedeelte van het perceel verhuurt aan de initiatiefnemer. Het voorerf wordt verkocht aan de initiatiefnemer.

Overige voorwaarden m.b.t. de invulling :

- Het in overeenstemming met de doelstellingen van de Omgevingsvisie gemeente Zuidplas;
- Het in overeenstemming is met het karakter en de uitstaling van de 's-Gravenweg;
- Aansluit bij het ontwikkelkader van de Groene Zoom;
- Het pand geen bedrijfs-, woon-, retail- en detailhandel bestemming krijgt;
- Het pand geen bestemming krijgt met een langdurige verblijfsfunctie voor kinderen;
- Het pand geen bestemming krijgt met activiteiten na 22:00 uur;
- Bestaande cultuurwaarden worden gerespecteerd en versterkt;
- Het pand geen verkeer aantrekkende beweging heeft met meer dan 50 vte;
- Er sprake is van een zorgvuldige overgang van perceel naar landschap;
- Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

2.4 Renovatie en instandhouding

Bij de aankoop van de boerderij heeft u een renovatieplicht. De kosten van renovatie worden door de gemeente ingeschat op € 1,1 miljoen, waarvan de kans bestaat dat de helft subsidiabel is door de [Rijksdienst Cultureel Erfgoed](#). De gemeente heeft begin 2023 een bestek en raming voor de raming opgesteld.

2.5 Planning

De planning van de tender ziet er – behoudens ander bericht op een later moment - als volgt uit:

Activiteit	Datum
Verslag voor marktpartijen	September 2023 op TenderNed
Raadsbehandeling Nota van Uitgangspunten	21 november 2023
Publiceren selectieleidraad tender	november 2023 op TenderNed
Starten omgevingsplanwijziging na gunning opdracht	Kwartaal 2 2024

Hoofdstuk 3 Procedurele voorschriften marktconsultatie

3.1 Schriftelijke vragenlijst

Respons op de marktconsultatie zal in beginsel schriftelijk plaatsvinden. De vragen zijn opgenomen in de **Bijlage Vragenlijst** bij dit document, waarbij aan het eind van de vragenlijst ook vrije ruime geboden wordt aan deelnemers. Deze bijlage is tevens het antwoordformulier waarmee u op de vragen kunt reageren. Indien iets als commercieel vertrouwelijk aangemerkt moet worden, dan dient u dit bij de desbetreffende vraag zelf duidelijk aan te geven.

3.2 Mondelinge toelichting

Het is mogelijk dat één of meerdere deelnemers aan de marktconsultatie, maar ook dat andere partijen waarvan dit naar het oordeel van de gemeente Zuidplas van toegevoegde waarde kan zijn, uitgenodigd worden om tijdens een gesprek mondeling input te verschaffen. Hiervoor kan gekozen worden als dit naar de verwachting van de gemeente Zuidplas een noodzakelijke verdieping of verbreding van de input geeft. U kunt in de vragenlijst aangeven of u open staat voor een dergelijk gesprek. Uiteindelijk zal de gemeente Zuidplas naar eigen zicht bepalen of partijen en zo ja welke partijen worden uitgenodigd voor een gesprek; daarbij speelt mee dat gestreefd wordt om de administratieve lasten zowel aan de zijde van de gemeente Zuidplas als aan de zijde van de markt zoveel mogelijk te beperken.

3.3 Verslag marktconsultatie

Van de marktconsultatie wordt een verslag opgesteld. Dit verslag zal worden gepubliceerd op TenderNed. Het te publiceren verslag zal slechts een geabstraheerde en geanonimiseerde weergave van de schriftelijke en indien aan de orde mondelinge responsen op hoofdlijnen bevatten. Informatie die door deelnemers als commercieel vertrouwelijk is aangemerkt zal niet worden gepubliceerd. Indien zodanig veel van de verkregen informatie als commercieel vertrouwelijk is aangemerkt dat een zinvol verslag naar het oordeel van de gemeente Zuidplas niet mogelijk is, dan zal er geen verslag worden gepubliceerd.

3.4 Contractpunt en mogelijkheid tot stellen van vragen

Deze marktconsultatie wordt begeleid door Pro 10 B.V. Contactpersoon is Pauline Bos of haar vervanger, Mick Muller. Zij zijn in beginsel bereikbaar via TenderNed. Mocht dit om technische redenen niet mogelijk of contact anderszins noodzakelijk zijn, dan kunnen marktpartijen contact opnemen via ea@pro10.nl. Mede vanwege het oriënterende karakter van de marktconsultatie, voorziet de procedure niet in een vragenronde. Mochten u toch prangende vragen, dan kunt u die aan bovenstaand contact richten. Vervolgens zal per geval worden bekeken of en op welke wijze in deze fase geantwoord kan worden.

3.5 Voorwaarden

Door deelname aan deze marktconsultatie geeft u te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de volgende voorwaarden:

- De marktconsultatie is voor alle betrokkenen vrijblijvend. De gemeente Zuidplas is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie.
- Partijen kunnen geen rechten ontlelen aan de informatie die ten behoeve van de marktconsultatie is verstrekt. Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in een mogelijke tender te verstrekken informatie.
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd.
- Er wordt geen vergoeding toegekend aan de deelnemers van deze marktconsultatie.
- Dit document is uitsluitend geschreven in het kader van deze marktconsultatie.
- Dit document, deelname of bijdrage aan de marktconsultatie geldt niet als uitnodiging tot inschrijving op de tender noch kunnen daaraan anderszins rechten worden ontleend.

Nogmaals zeer hartelijk dank voor de getoonde interesse en de respons!