

# Partnerkeuze – Gasthuispoort

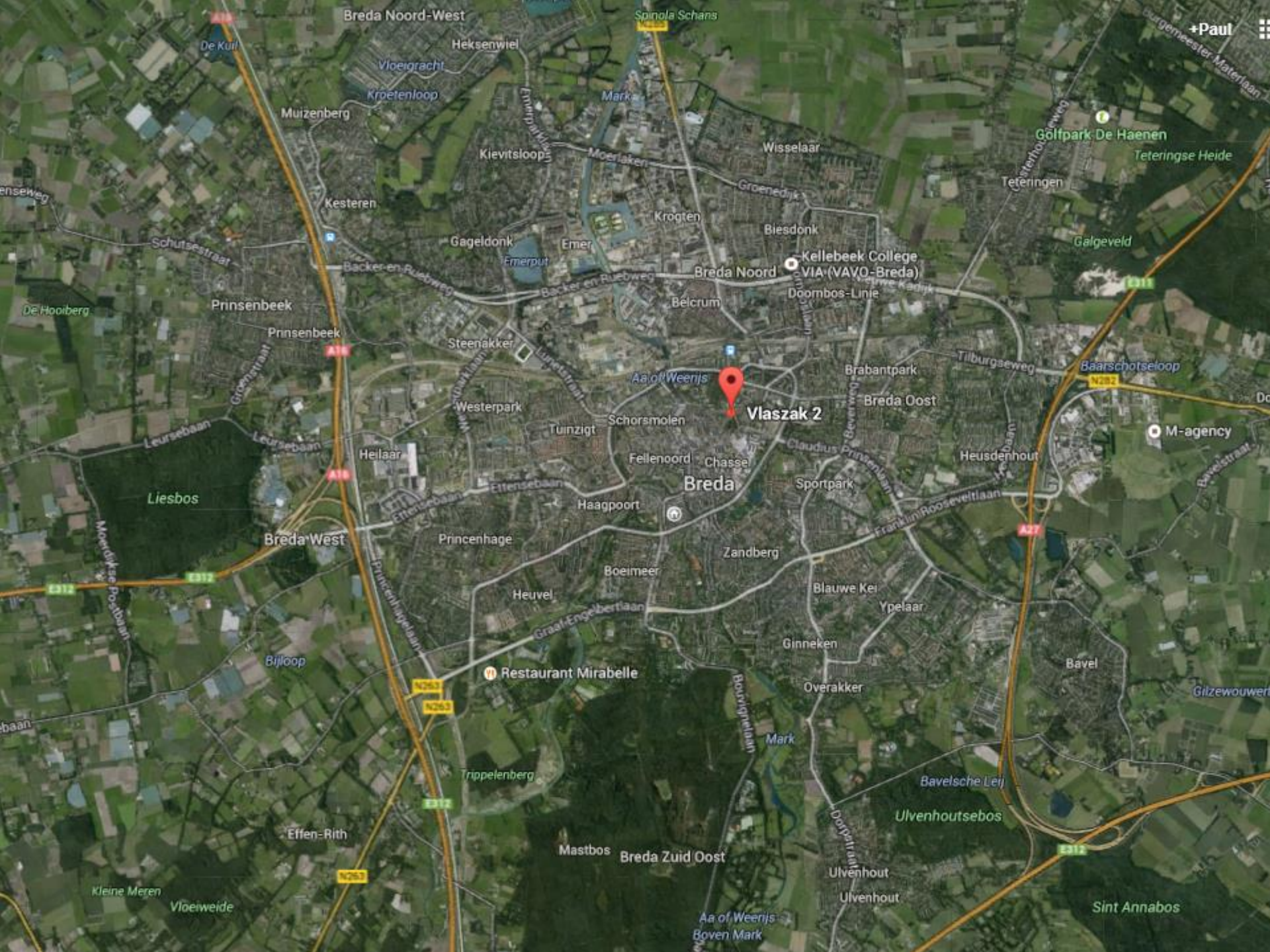
René Maas



Séverine Blok



**Gemeente Breda**



Vlaszak 2

Breda

Breda West

Breda Oost

Breda Noord

Breda Zuid Oost

Restaurant Mirabelle

Kellebeek College VIA (VAVO-Breda)

Golfpark De Haenen

Liesbos

Ulvenhoutsebos

Sint Annabos

Muizenberg

Kievitsloops

Krogten

Biesdonk

Teteringen

Prinsenbeek

Steenakker

Aal of Weenjs

Brabantpark

Galgeveld

Leursebaan

Westerpark

Fellenoord

Chasse

Heusdenhout

Heilaar

Haagpoort

Zandberg

Blauwe Kei

Bavel

Bijloop

Trippenberg

Ginneken

Overakker

Effen-Rith

Mastbos

Ulvenhout

Ulvenhout

Kleine Meren

Vloeiweide

Aa of Weenjs Boven Mark

+Paul

Burgemeester Materlaan

Teteringse Heide

Baarschotse loop

M-agency

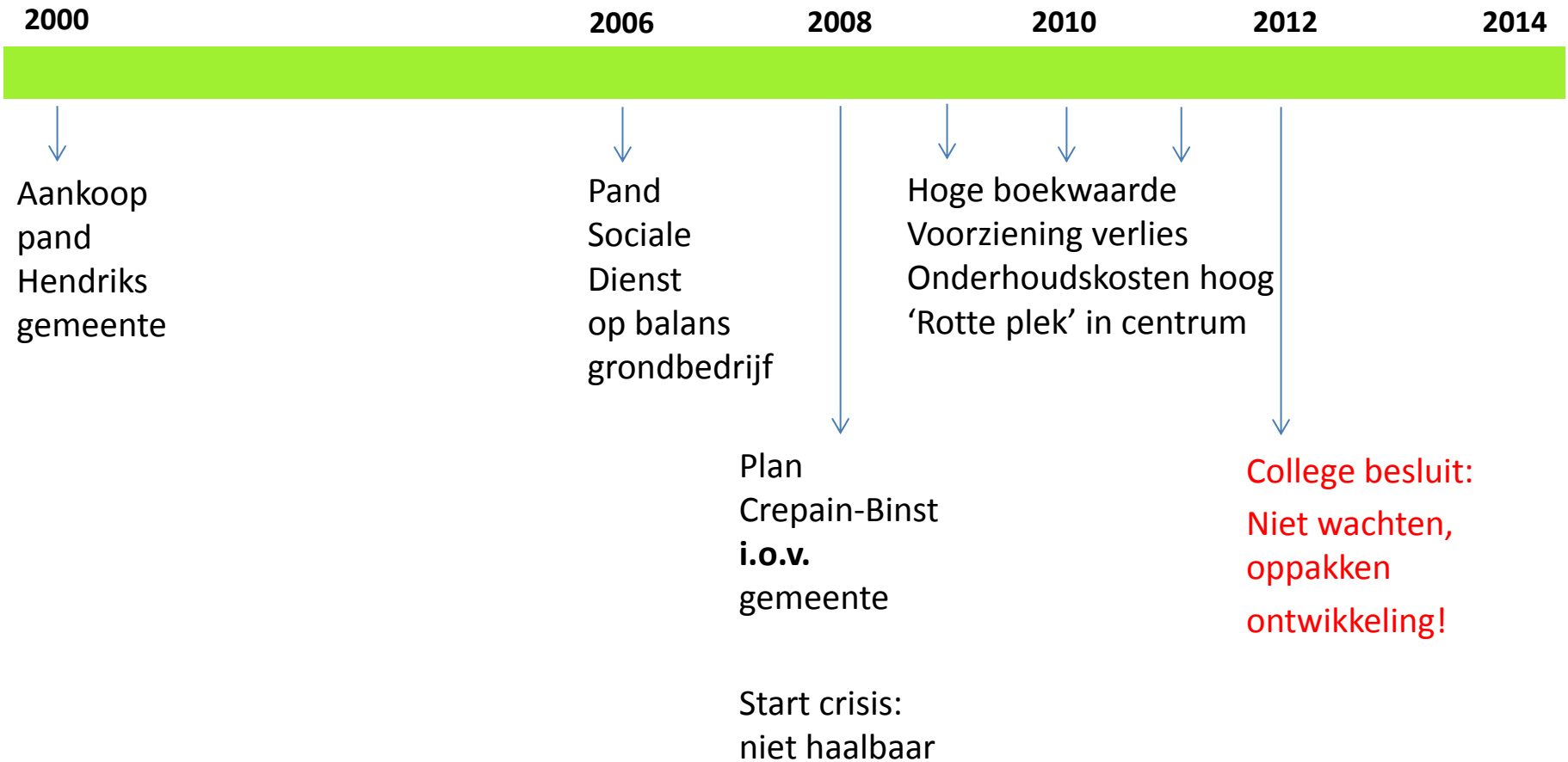
Gilzewouwer

Bavelsche Leij

Aa of Weenjs Boven Mark



# Wat vooraf ging



# Ok, maar...

**WAT?**

**WIE?**

**WAT MAG HET KOSTEN/ WAT BRENGT HET OP?**

En dus:

**HOE?**



**Partnerkeuze:**

1 op 1?

concurrentiegerichte dialoog?

marktselectie?

....?

# Aanpak

2012

2013

2014

2015

2016



## *Marktconsultatie*

5 marktpartijen

Vrijblijvend advies gevraagd  
tegen vergoeding (€ 7.500)

3 Maanden tijd

## **WIE?**

- meerdere partijen zich gemeld
- gemeente verplichtingen naar partijen



kiezen: kijken naar ervaring/ mix van 1<sup>e</sup> ideeën

*Géén gunning, dus geen aanbestedingsregelgeving!*

# Aanpak

2012

2013

2014

2015

2016



**Marktconsultatie**

5 marktpartijen

**DOEL?**

Inzicht in realistische mogelijkheden, géén roze wolken

Globaal, kort en bondig

Géén compleet uitgewerkte plannen

Géén maquettes etc.

*Gemeente: dun boekje + bijlage alle info plangebied*

*Kernteam + adviseurs projectgroep => input*

# Aanpak

2012

2013

2014

2015

2016



## Marktconsultatie

5 marktpartijen

*Weinig kaders*

*Geef ruimte aan de markt:  
dat is hun vak!*

*Vraag: GLOBALE VISIE*

*Vragen stellen mag altijd*

## UITVRAAG: WAT en HOE?

Programma:

functies/ marktbehoefte/ risicoprofiel afzet/ flexibiliteit...

Aanpak:

sloop/ hergebruik/ eigenschappen plangebied (kabels, archeologie, bomen, logistiek etc.)...

Ruimtelijke kwaliteit:

architectuurstijl/ referenties/ massa en accenten/ welke functie op welke plek...

Planning:

snelheid/ fasering...

Financiële aspecten:

von-prijzen/ kosten/ indicatie grondwaarde



# Waarom meedoen?

3 jaar geleden door pand gelopen:

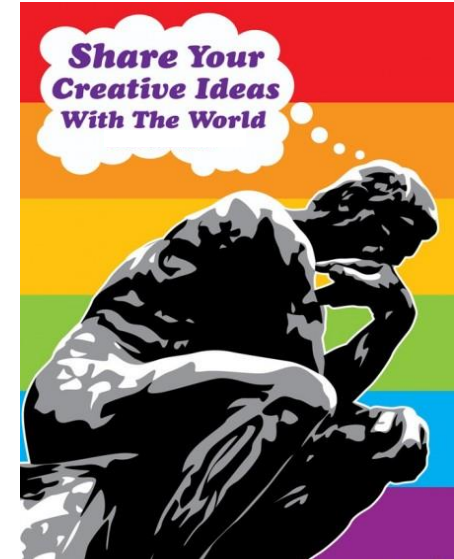
- gebouw leren kennen
- ideeën beginnen te vormen

## Waarom meedoen?

- eigen regio ben je sterk, weet wat markt kan
- doel: mooi transformatieplan
- ontwikkelende bouwer → productie nodig

## Afwegingen:

- kans van slagen
- onderscheidend
- beschikbaarheid mensen
- gebouw en locatie geschikt voor transformatie
- uitdaging: 10 jaar na ontwikkeling van 't Sas



# Inzendingen

## Heel divers

Programma: appartementen, stadswoningen, winkels, museum, zorg, hotel, horeca, eco supermarkt

Ruimtelijk: welke functies waar, referenties, massa's

Grondprijindicaties: tussen € 700.000 - € 4.500.000,-

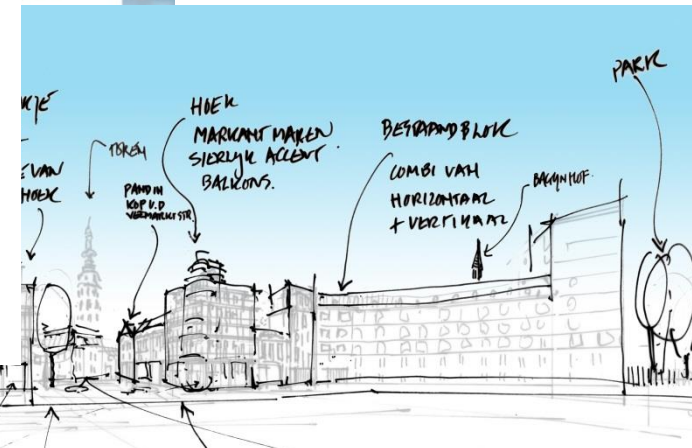
Aanpak: variërend tussen alles slopen en (deels) hergebruik

Planning/ fasering: 1-3 jaren/ fasen

**5 partijen = 5 visies = 5 meningen**

**Dus: zelf goede afwegingen kunnen maken**





# Beoordeling consultatie & vervolg

Toelichting visies 5 de partijen

Meest?  
**Passend**  
**Aansprekend**  
**Haalbaar**  
**Overtuigend**  
**Vertrouwen**



Gemeente eigen  
visie vormen



Vertalen in  
globale  
uitwerkingsrichting

# Marktselectie



**3 partijen geselecteerd, passend bij opgave**  
vergoeding van € 12.500



## **Uitwerkingsrichting in Biedingsdocument:**

- Doelen
- Wensbeeld
- Eigenschappen plangebied (feiten)

} géén EISEN!

*Inspireer, daag uit, maar gemeente:  
Laat markt doen waar ze goed in zijn!*

## Functionele kwaliteit - programma

- Afzetbaar, realistisch, uitvoerbaar
- Beperken afzetrisico en voorkomen leegstand
- Courante woningen/ functies
- Economische versterking en beleving Veemarktstraat/ Catharinastraat
- Veiligheid bewoners en bezoekers
- Beperken hinder door en voor verkeer

## Locatie A + Steeg

- Onderscheidende woonkwaliteit
- Optimaliseren kwaliteit en gebruik hof
- Diversiteit in beeld Vlaszak
- Logische ligging en vorm steeg
- Beleving en veiligheid steeg
- Catharinastraat 58

## Locatie B en Entree

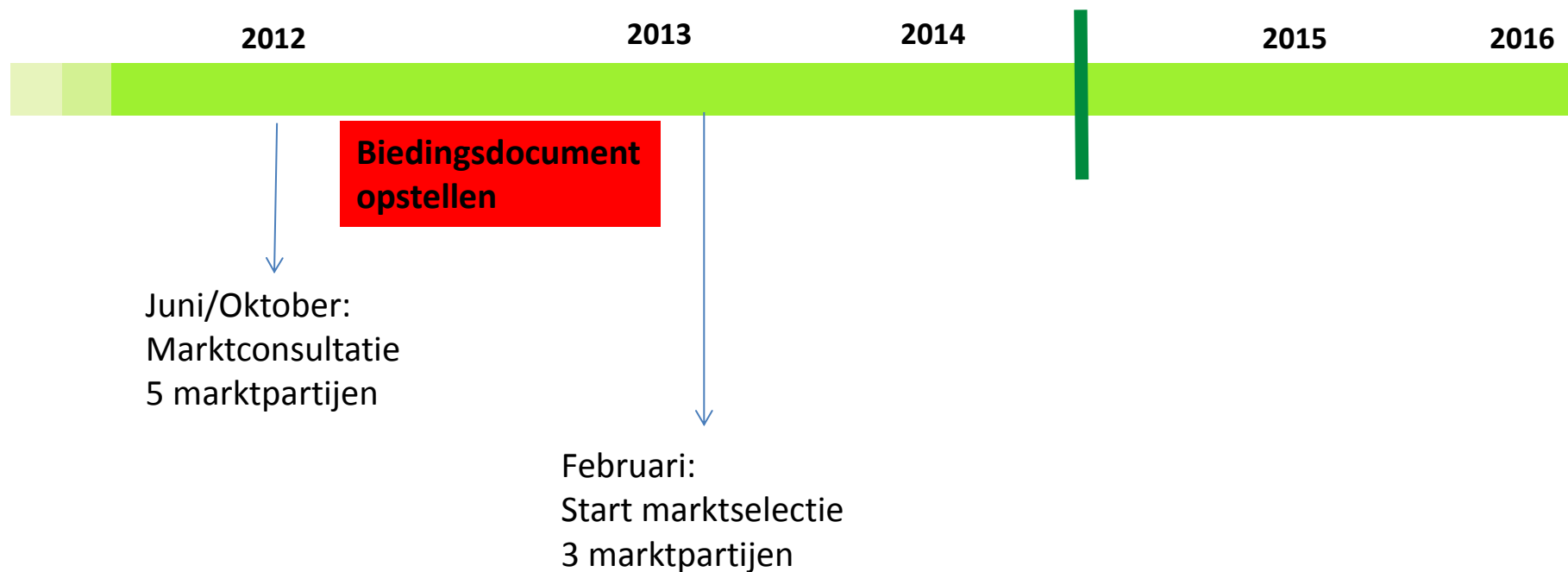
- Herkenning commerciële binnenstad
- Levendigheid gedurende de dag
- Markering oostelijke entree binnenstad
- Diversiteit in straatbeeld
- Ruimte voor voetganger Vlaszak
- Sociale veiligheid openbare ruimte

## Locatie C en Entree

- Voornaam en eigenstandig gebouw
- Diversiteit in straatbeeld
- Markering van oostelijke entree
- Privacy voor bestaande bebouwing
- Culturele waarden behouden

**Doelen, geen eisen +  
Ruimte voor argumenten**

# Tijdpad



# Interne afspraken

## **Rolverdeling:**

- Vakspecialisten (verkeer, milieu, archeologie, beheer, programmering, economische zaken etc.)  
geven advies
- Kernteam (stedenbouwer, vastgoedspecialist, planeconoom onder leiding van projectmanager)  
weegt adviezen en voert regie over biedingsdocument en integrale beoordeling
- Zet scherpe planning -> in agenda's bij collega's tijd reserveren -> commitment tempo
- Externe advisering -> objectief geweten

## **Stel steeds controlevragen – discussieer- hou elkaar scherp:**

- Vragen we iets reëls?
- Geven we de markt voldoende ruimte?
- Kunnen we dit toetsen?
- Wat is het ergste dat kan gebeuren? Hoe ga je daar mee om?

## **Mandaat:**

- College meenemen in voorbereiding -> besluit laten nemen voor vrijgeven biedingsdocument

***Goede voorbereiding is het halve werk!***



# Procedure

## Tijdpad

3 maanden

## Punten

- 50 Kwaliteit (plan, maar ook realisme afzetbaarheid)
- 30 Financiën (22 per € 100.000 bovenop onderbouwde kosten)
- 20 Plan van Aanpak (planning/ fasering, bouwkosten, bouwlogistiek, communicatie)

## Doel

Concreet + Haalbaar

## Opgave

- Herontwikkeling en realisatie van bebouwing, geheel voor rekening en risico van marktpartij.
- Verkoop panden en gronden in huidige staat en toestand.
- Alle kosten die direct gevolg zijn van bouwplan, voor rekening marktpartij, met uitzondering deel herbestrating openbaar gebied (woonrijp).

**Vragen stellen tijdens gehele selectietijd!**



# Beoordeling

Inzendingen binnen -> **direct financiën eruit**

Selectiekamer:

Specialisten beoordelen -> hun vakgebied is onderdeel

Dit als advies naar Kernteam

**DURF TE WAARDEREN: in hoeverre**  
**Ga vertrouwelijk**

Wethoud

vragen

2. H... beoordeling

voorzitter integraal beoordelen

**Punt voor punt discussie**

**Weging bepalen: iets oplosbaar en/of van groot belang?**

**Wees uitgesproken, maar reëel!**

Beoordelingsrapport

**Gunning door college, onder voorbehoud**

**Alcatel 20 dagen + parallel TAXATIE**

**Wees bewust van  
inspanningen marktpartij.  
Goede, tijdige terugkoppeling!**

# Beoordeling

Gunningscriteria	Totaal aantal punten te behalen	Doel:	Beoordeling (in welke mate draagt inzending bij aan doel):
<b>Kwaliteit</b>	<b>50</b>	<b>Onderscheidende woonkwaliteit in binnenstad</b>	<p>+) Flexwoningen A zijn kwalitatief hoogwaardige woningen. Deze hebben terug liggende gevels, waardoor ze enige afstand tot de stoep hebben en op maaiveld ruimte voor werk aan huis. Buffer naar drukte met geluid, trillingen en passanten.</p> <p>+ /+) Passende en stijlvolle hofwoningen met tuin.</p> <p>+ /+) Terug bouwen massa voormalig pand Veemarktstraat 58 conform collegebesluit 2008, met moderne details als uitgebouwde kozijnen met melkglas ivm privacy. Maas-Jacobs heeft aangegeven de stadsvilla met 2 woningen een goede invulling te vinden, maar vindt lagere bebouwing zoals voorgesteld tijdens consultatie ook nog steeds interessant. In overleg met omwonenden/ eigenaren zal het optimum moeten worden gezocht.</p>
Functionele kwaliteit	7	<b>Optimaliseren kwaliteit en gebruik van hof</b>	<p>+ /+) Hof is aantrekkelijk woonmilieu en in overleg bewoners overdag toegankelijk.</p> <p>+) Indien bewoners het hof niet openbaar willen maken, is er sowieso een transparant hekwerk voorzien dat dicht kan maar zicht geeft op hof vanuit de steeg.</p> <p>+) Woningen aan het hof worden via deze zijde ontsloten.</p> <p>+) Bestaande bomen krijgen prominente plekken in nieuwe hof en steeg.</p> <p>0) Voorstel gaat uit van eigen tuin Laurentius en gebruik oude muur. Over het betrekken van de tuin moet worden overlegd met Laurentius.</p> <p>+) Fysieke ruimte wordt gereserveerd voor mogelijk toekomstige verbinding van hof naar Bisschopstuin.</p> <p>+ /+) Bestaande oude muur van nr 58 wordt meegenomen als muur in herbouw pand Veemarktstraat 58.</p>
Ruimtelijke kwaliteit:			
* algemeen plangebied	7	<b>Diversiteit in straatbeeld Vlaszak</b>	<p>+ /+) Het korte rijtje woningen aan de Vlaszak kent 5 woningen in zelfde vorm en stramien, met kleine onderlinge verschillen, maar wel met sterke individualiteit door kapvorm. Het rijtje wordt aan de zijde met de bestaande bebouwing naar Vlaszak 10 aangevuld met 1 woning met een afwijkend glazen pui die refereert aan de huidige situatie.</p>
* locatie A en Steeg ←	6		
* locatie B en Entree	6	<b>Logische ligging en vorm van de steeg</b>	<p>+ /+) De steeg wordt verlegd richting de parkeervoorziening Beyerd waardoor deze een logischere verbinding wordt met de Veemarktstraat.</p> <p>+ /+) De steeg is vanaf de Vlaszak goed herkenbaar door commerciële ruimte op de hoek met overhoekse kwaliteiten in dakvlak, logische ligging en open karakter. Vanaf de Veemarktstraat is de steeg herkenbaar door de kopgevel en de erker op de eerste verdieping. Daar wordt de onderdoorgang korter, smaller en hoger.</p>
* locatie C	6		
Eigenschappen plangebied	6		
Bestemmingsplan	6		
Prijs-kwaliteit verhouding	6		
<b>Plan van Aanpak</b>	<b>20</b>		
Planning en fasering	5		
Samenwerkingsvoorstel	5		
Verkoopinspanningen	5		
Bouwlogistiek en communicatie	5		
<b>Financiën</b>	<b>30</b>		
Afname- en ontwikkelvoorwaarden			
* afzetrisico gedekt	4		
* afname in huidige staat en toestand	4		
Grondbod	22		
<b>TOTAAL</b>	<b>100</b>		

# Koopovereenkomst & vervolg

## **Uitgangspunt**

- Biedingsdocument
- Inzending marktpartij

## **Niet verstikken – hou flexibiliteit**

- Niet alleen juridisch kijken, ook praktisch: wat zijn de échte risico's, daar op richten
- Risicoprofiel: ieder zorgt voor zichzelf, maar wees reëel wat je bij wie neerlegt
- Als iets niet kan: leg uit, wees transparant, ieder heeft zijn eigen rol
- In geest van ingediende plan, aanpassingen mogelijk, mits in overleg
- Basis = vertrouwen in samenwerking

*Voordeel: middelgroot bedrijf waar directeur zelf onderhandelt en ontwikkelt*

*Spreek EXIT-momenten af!*

## **Bestemmingsplan**

- Idem aan hierboven!



# Winnende plan



GASTHUISPOORT BREDA  
PRESENTATIE 22 MEI 2013

MAAS JACOBS VASTGOED & BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN



## Commerciële ruimte

- Totaal ca. 1.780 m<sup>2</sup> BVO

## Woonruimte

- Totaal 52 appartementen
- Totaal 11 grondgebonden woningen

## Investing

- Ca. € 17.000.000,-







Begane grond









# "AGTER DE VLASZAK"

EEN LEVENDIGE GROENE  
BINNENDOOR ROUTE DOOR DE STAD



POORTGEBOUW ALS  
MARKERING PASSAGE  
VANUIT BINNENSTAD

ALLE PLATTE  
KRUIGEN EEN  
SEID

GROENE  
BINNENIN  
WONINGEN

OVERHOEKS PAND  
ATTENDEERT BEZOEKERS  
SUBTIEL OP AANWEZIGHEID  
VAN BINNENDOOR

ERKER  
ALS MARKERING  
PASSAGE

VEEMARKSTRAAT

ERKER VERSTERKT  
SIGNAAL POORTGEBOUW

KWALITEIT HOOGWAARDIGE  
PASSAGE → NATUURSTEEN  
AFWERKING EN VERLICHTING

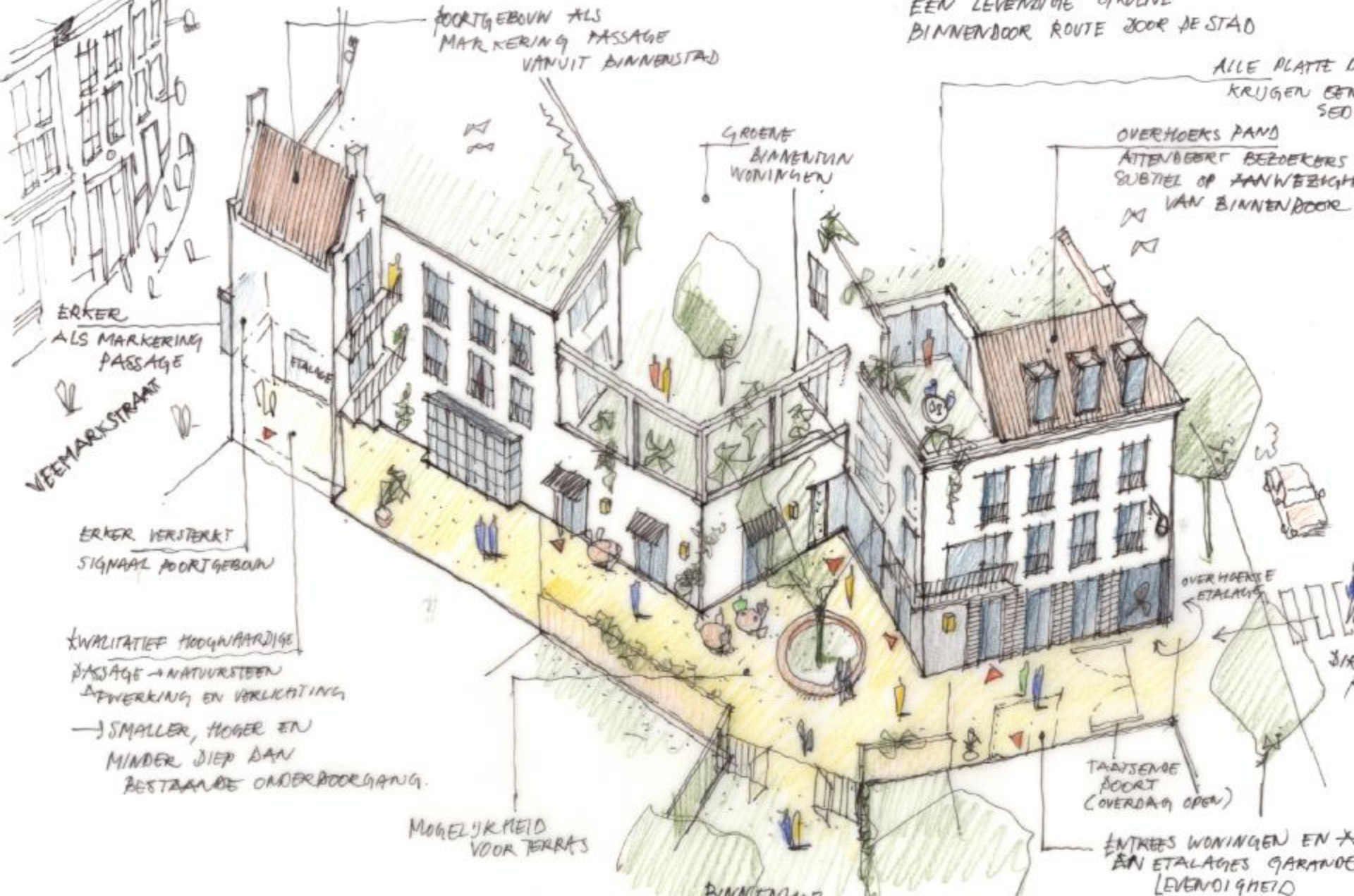
→ SMALLER, HOGER EN  
MINDER DIEP DAN  
BESTAANDE ONDERDOORGANG.

MOGELIJKHEID  
VOOR TERRAS

OVERHOEKS  
ETALAGE

TAAKSEME  
POORT  
(OVERDAG OPEN)

ENTREE WONINGEN EN  
AN ETALAGES GARANDE  
LEVENDIGHEID





NOK

14025 +P W

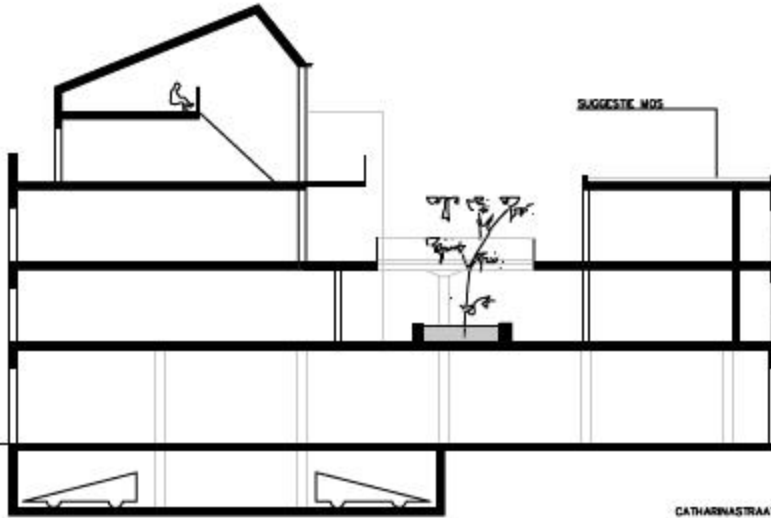
11080 +P W

2690 +P W

4310 +P W

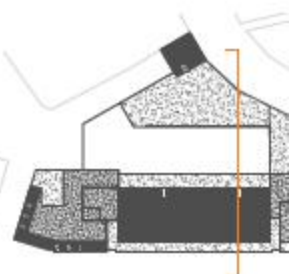
PEL = 0 W

WLASZAK



SUGGESTIE MDS

CATHARINASTRAAT







# Traject na gunning

## Engineeringsproces

- Bestaande constructie
- Gebouwdetails
- Verbeteringen woonprogramma

## Verkoop en marktbenadering

- Zeer betrokken en klantgericht verkoopteam
- Goede social media campagne
- Verkoop ter plaatse
- Heel flexibel bij transformatie → woningaanpassingen
- Fase I nu in verkoop → **al 60% verkocht!**

**GAST HUYS POORT**  **HET BESTE VAN BREDA**

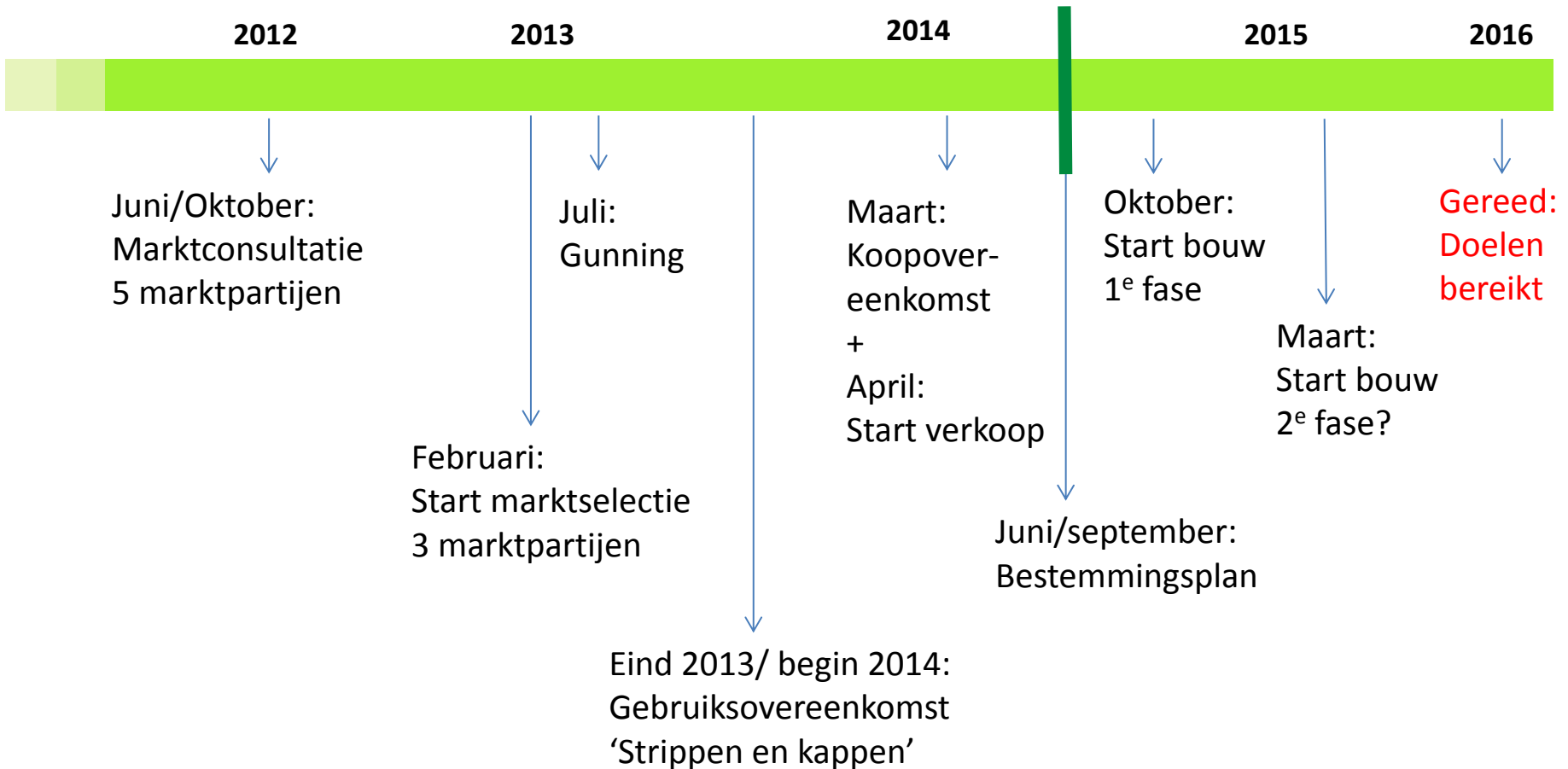
**VERKOOPDAG**  
**DONDERDAG 1 MEI**  
17.00 - 19.00 UUR  
INBOECENTRUM GASTHUYSPOORT

**maas jacobs**  
de boer, stormans & partners  
KIN  
vrijdalen

BARB FIMENGL TEL. 06 20 47 50 57  
PASCAL DE WIT TEL. 06 10 55 98 98

**KIJK OOK OP: WWW.GASTHUYSPOORT.NL**

# Tijdpad



# Leerervaringen

- Advies vragen = betalen
- Consultatie/ selectie is intensief voor gemeente en marktpartij: wees kritisch wanneer
- Interne organisatie 'richten': commitment!
- Afweging: omgeving meenemen in beoordeling?
- Consultatie of selectie: ten alle tijden vragen mogen stellen
- Projectmanager gemeente = accountmanager
- Ruimte voor creativiteit markt: kom maar met voorstellen, overtuig gemeente
- Gemeente: inzicht geven in waarom iets niet kan en zoek met elkaar naar oplossingen
- Basis = wees reëel naar elkaar + houd 't simpel
- **Cruciaal: VERTROUWEN, SAMENWERKEN & ENERGIE !!!**

# Vragen?



Gemeente Breda

BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN



Raadgevend Ingenieurs B.V.

