

Kansen voor Kessler Park

Terugkoppeling nav Marktconsultatie



*Michel Hek
Laurens Warnink*

Rotterdam, 5 september 2018



1. Proces – Aanleiding/Vraagstelling

Aanleiding:

- Shell heeft aangekondigd haar activiteiten in Nederland te concentreren. Als gevolg hiervan zal Shell het gebouw Kessler Park 1 op Plaspoelpolder in Rijswijk, waarvan zij eigenaar en gebruiker is, verlaten en verkopen.
- Om een duurzame invulling te creëren voor Kessler Park, leegstand te voorkomen en bij te dragen aan de aantrekkelijkheid van Plaspoelpolder op zowel lokaal, regionaal als provinciaal is samenwerking gezocht met de gemeente Rijswijk, MRDH, Provincie Zuid-Holland en de gemeente Den Haag. Zij hebben een convenant ondertekend en gaan gezamenlijk onderzoeken welke toekomstmogelijkheden er zijn voor de locatie waar Shell vertrekt.
- De convenantpartners hebben aangegeven rekening te houden met de voorkeur van de gemeente Rijswijk voor het vinden van een duurzame invulling binnen het huidige Bestemmingsplan en de Toekomstvisie Plaspoelpolder.

Vraagstelling:

- Ecorys is gevraagd om onderzoek te doen naar de Kansen voor Kessler Park. Naar mogelijk toekomstige functies van Kessler Park in de gemeente Rijswijk, op het gebied van werken, wonen en onderwijs

Aanpak:

- Het onderzoek bestaat uit 2 fases:
 - Uitkomst van Fase 1 zijn enkele (ontwikkel)concepten op hoofdlijnen. Met een richting waarin het concept zich kan ontwikkelen.
 - Fase 2 betreft toetsing van de concepten aan de markt.

1. Proces – Stappen

Fase 1



Fase 2

Rekenen & Teken

Marktconsultatie

Optimalisatie



Hoe financieel realistisch concept te maken?



Zijn er partijen die het concept willen realiseren/investeren?



Realistisch totaalverhaal presenteren!

1. Proces – Resultaten Fase 1

Conclusies Fase 1

De volgende conclusies zijn gepresenteerd aan de convenantpartners:

- Gebouw te omvangrijk voor alleen monofunctionele invulling door bedrijven.
- Zeer kleine kans dat 1-2 grote gebruikers zich aandienen om gebouw op korte termijn geheel te huren of te kopen.
- Maar monofunctionele invulling met woningen vinden wij ook niet realistisch.
- Van oorspronkelijke denkrichtingen convenantpartners zien wij meeste potentie in Variant 3: Combinatie werken, leren en (zorg-) wonen.
- Wij zien vanuit potentie gebied, gebouw en markt twee kansrijke concepten om verder te verkennen en uit te werken in de tweede fase:
 - 1. Campus (gebouwpotentie gedreven ontwikkeling) – Hoofdfunctie werken en leren
 - 2. Future Living City (markt gedreven ontwikkeling) – Hoofdfunctie stedelijk wonen
- Beide concepten bestaan uit een combinatie van hoofd en ondersteunende functies. Met mogelijke variaties in functiemix, omvang functies en positionering in gebouw. En mogelijkheden tot uitbreiding op locatie.

1. Proces – Concept (1) – Campus (R&D, Onderwijs, woon/werkunits)



Concept:

- Gebouwpotentie gedreven ontwikkeling
- Campus ontwikkeling gericht op R&D faciliteiten (dragere R&D-bedrijven/kantoren)
- Triple-Helix: mogelijkheid tot integratie met onderwijs-faciliteiten → Ondernemers moeten drijvende kracht concept vormen
- Uitwisselbaarheid van functies om concept te laten ontwikkelen (obv behoefte)



12.100 m ²	Development (R&D)
19.900 m ²	Research (R&D)
16.400 m ²	Onderwijs
10.400 m ²	Woon-werk units
58.800 m ²	

Sterktes:

- Multifunctioneel concept (Gezamenlijke faciliteiten)
- Functies passen in het DNA van opzet Kesslerpark
- Schuifmogelijkheden functies in gebouw (tussen R&D < - > woon-werk units)
- Minimale investeringskosten benodigd tbv transformatie

Zwaktes:

- Vullen van totale gebouw (vanaf verdieping 2). Veel partijen nodig
- Nog geen concrete vraag vanuit onderwijs
- Investeerder nodig om totaalconcept te realiseren
- Mogelijk aanloopverlies om concept (in de tijd bezien) te realiseren

Randvoorwaarde voor succes:

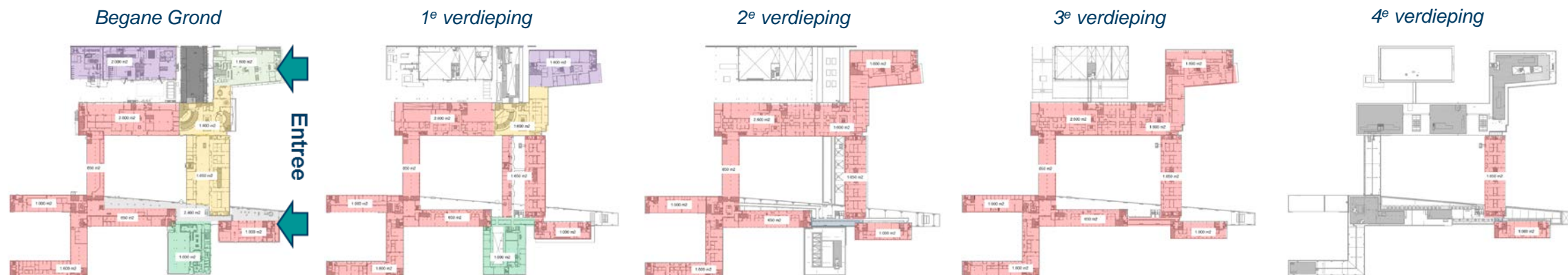
- Ontwikkelaar/initiatiefnemer vinden met bedrijfsmatige insteek
- Concept bewaken (en versterken)
- Partij die geloof heeft in Campus-ontwikkeling (en ervaring)
- Lange(re) termijnvisie (> 1 jaar) om concept te laten groeien: solide investeerder "met vlees op de botten"



1. Proces – Concept (2) – *Future Living City (de verticale woon/leefstad)*

Concept:

- Markt gedreven ontwikkeling
- Stedelijke ontwikkeling met wonen als drager (Gebouw zelf is een stad in de stad)
- Combinatie van functies om totaalconcept te vormen (ondersteunend aan wonen)



3.600 m ²	Development/ urban office
3.200 m ²	Horeca (Restaurant/ café)
1.600 m ²	Congres/ conferentie
4.850 m ²	Bioscoop/ Theater
44.800 m ²	Woonvormen
58.000 m ²	

Sterktes:

- Wonen als dragend motief – interessant vanuit marktperspectief
- Gefaseerde ontwikkeling mogelijk (startend vanaf BG en 1^e verdieping)
- Uitwisselbaarheid van functies
- Start van gebiedstransformatie binnen Plaspoelpolder

Zwaktes:

- Hoge investeringskosten benodigd (aanpassingen installatietechniek)
- Ontwikkelaar nodig die voldoende investeringsvermogen en tijd heeft
- Levensvatbaarheid ondersteunende functies

Randvoorwaarde voor succes:

- Woonvormen/doelgroepen passend bij karakter Kessler Park
- Juiste doelgroepen die zich willen vestigen op Plaspoelpolder
- Lange adem ondersteunende functies om concept te realiseren

2. Marktconsultatie – Samenvatting Gesprekken (1)

- **Opgave** is interessant en uitdagend, vanwege:
 - De omvang van het gebouw (> 50.000 m²), het terrein en de onderliggende parkeergarage. Volledig eigendom;
 - Imago Shell (positief) en imago Kesslerpark (uitdagend);
 - Strategische ligging (ten opzichte van Den Haag en Delft);
 - *Kanttekening: Gemeente Rijswijk en Kesslerpark leveren niet bij alle partijen positieve associaties op (imago Plaspoelpolder schrikt af, maar ook huidig planologisch beleid). Meeste partijen hopen dat gebied Plaspoelpolder binnen afzienbare termijn kan verkleuren om woningbouw toe te staan.*
- **Tijdspad** wordt als extreem kort bestempeld (Shell heeft aangekondigd gebouw nog dit jaar te willen verlaten):
 - Termijn tot einde jaar: beperkte tijd voor de combinatie zorgvuldige tenderprocedure, gunning en planuitwerking;
 - Behoefte aan lange termijn commitment van Shell, met name met betrekking tot het complex;
 - Indien woningopgave: door enkele partijen geschetst dat minimaal 3 tot 5 jaar nodig is voordat dit planologisch rond komt (met name vanwege verwachte bezwaren vanuit directe omgeving);
 - Tijdspad zal zich vertalen in prijs/biedingen.
- **“Place making”** is van groot belang voor marktpartijen:
 - Branding van het concept;
 - Vanaf dag één duidelijkheid over wat hier gaat gebeuren en wat (markt)partijen gaan doen;
 - Heldere en krachtige presentatie naar de buitenwereld.

2. Marktconsultatie – Samenvatting Gesprekken (2)

- **Commitment** van Convenantpartners wordt benoemd als zeer positief: met name omdat publieke partijen (langer) betrokken (willen) blijven.
 - Wens/oproep om ook gedurende planontwikkeling en planuitwerkingfase gecommitteerd te blijven: Co-creatie;
 - Indien verbreding bestemmingsplan plaats moet vinden, vanwege gewenste/benodigde toevoeging woningbouw (ook als ondergeschikte functie in campus concept) vraagt dit extra gemeentelijke inzet, bestuurlijke stappen en vaststelling in de Raad;
 - Promotie, steunen en aandragen initiatieven/huurders is zeer gewenst.
- **Behoud van het complex** staat centraal bij de marktpartijen.
 - Marktpartijen spreken voorkeur uit om te bekijken welke delen getransformeerd kunnen worden en welke evt. te slopen (vervangen door nieuwbouw);
 - Volledige sloop – nieuwbouw alleen als laatste redmiddel: als er geen nieuwe bestemming gevonden kan worden, of als het gebouw jarenlang leeg staat (waardoor de technische staat sterk verslechterd).
- **Kopende partij** vervult een langjarige, coördinerende rol.
 - Structuur/techniek gebouw vraagt om centrale coördinator;
 - Geen afstoot/verkoop van delen complex, maar als centrale vastgoedbeheerder optreden.
- Keuze voor **type concept** zal (mede) toekomstvisie bepalen van ontwikkeling Plaspoelpolder.
 - Inzet op continuering bedrijfsmatige activiteiten op Kessler Park sterk bepalend voor evt transformatie naar solitaire woningbouw, voor dit deel van de Plaspoelpolder.

3. Hoe kijkt de markt aan tegen de twee concepten? (1)

- *Single user concept (1 gebruiker) wordt uitgesloten, op basis van huidige situatie Plaspoelpolder;*
- *Type marktpartij bepaalt in grote mate interesse voor concept (achtergrond/expertise partij).*

Concept 1 Campus:

- Gebouw leent zich bij uitstek voor dit concept;
- Duidelijke trekker (R&D/Onderwijs) nodig om concept vorm te geven;
- Volledig vullen gebouw met bedrijven/ondernemingen onzekere factor;
- Betrokkenheid onderwijsinstellingen (MBO – maak-industrie) en/of grote R&D-afdeling van bedrijf van belang;
- Sleutelfactor is aanwezigheid/betrokkenheid van een manifeste kennisdrager;
- Gunstig is huidige/concrete interesse vanuit sector Energie/Duurzaamheid;
- Duidelijke en concrete interesse vanuit de markt voor campus concept;
- *Nadere inspectie van labs en (ondersteunende) faciliteiten nodig;*
- *R&D, Bedrijvigheid en Kantoren passen binnen huidig bestemmingsplan. Toevoeging functie onderwijs is kansrijk wat betreft planologische toestemming. Voor overige ondersteunende functies, zoals woningbouw, geldt dat onzekerheid bestaat over planologische toestemming.*

Campus (hoofdfunctie R&D, Onderwijs, woon/werkunits)

- *Gebouwpotentie* gedreven ontwikkeling
- Campus ontwikkeling gericht op R&D faciliteiten (dragere R&D-bedrijven/kantoren)
- Triple-Helix: mogelijkheid tot integratie met onderwijs-faciliteiten → *Ondernemers* moeten drijvende kracht concept vormen
- Uitwisselbaarheid van functies om concept te laten ontwikkelen (obv behoefte)

3. Hoe kijkt de markt aan tegen de twee concepten? (2)

Concept 2 Future Living City:

- Wonen interessante functie qua marktpotentie;
- Vraagt om lange adem (lange termijnperspectief om dit voor elkaar te krijgen – kosten instandhouding Kesslerpark);
- Onzekerheid planologische toestemming om woningbouw toe te staan leidt mogelijk tot lange procedures/risico's (m.n. onzekerheid goedkeuring Raad) → effect op prijs;
- Visie op toekomst Plaspoelpolder vormt barrière voor partijen om te participeren;
- Indien wonen wordt omarmd door politiek en vervolgens planologisch wordt vastgelegd: duidelijke marktinteresse;
- Interesse vooral vanuit beleggers om samen met ontwikkelaars op te trekken;
- (Lokale) ontwikkelaars zien kansen, maar calculeren risico's (onzekerheid goedkeuring Raad) financieel in.
- Beperkte interesse voor 100% focus op woningbouw – wel voor mixed use;
 - Een stedelijke transformatie waarbij verschillende bouwblokken in het gebied worden gecreëerd/gevormd;
 - Zowel wonen als werken centraal (en als selling-point gebruiken);
 - door zowel landelijke ontwikkelaars geopperd als door een lokale partij;
 - Vergelijk mixed use mogelijkheden Kessler Park met huidige woon/werk ontwikkelopgaven in Delft (Schieoever) en Utrecht (Merwedekanaalzone)
- *Bij toevoegen functie woningbouw geldt: onzekerheid over planologische toestemming om functie toe te staan - leidt vermoedelijk tot lange procedures/risico's. Vraag is hoe periode tot definitieve goedkeuring overbrugd kan worden met (tijdelijke) functies?*

Future Living City (de verticale woon/leefstad)

- Markt gedreven ontwikkeling
- Stedelijke ontwikkeling met wonen als drager (Gebouw zelf is een stad in de stad)
- Combinatie van functies om totaalconcept te vormen (alle ondersteunend aan wonen)

3. Wat verlangt de markt van de convenantpartners?

- *Snelheid, duidelijkheid en commitment/betrokkenheid in het verdere proces;*
- *Shell:* Overbrugging na 31 december 2018 tot moment van notarieel transport, vorm van blijvende betrokkenheid, naam verbinden aan toekomstige ontwikkelingen, ambassadeurs, lang termijn verbintenis, wens om onderzoek te doen naar vestiging activiteiten/afsplitsingen op Kessler Park (denk aan Philips bij High Tech Campus Eindhoven);
- *Gemeente Rijswijk:* Blijvende betrokkenheid, ambassadeurs, visie op ontwikkeling Plaspoelpolder, duidelijkheid over mogelijkheden op Plaspoelpolder, mee willen werken aan ingang zetten gewenste/benodigde verbreding van het Bestemmingsplan;
- Indien nodig, *extra bestuurlijke stap Convenantpartners*, ten behoeve van in gang zetten verbreding bestemmingsplan
- *Wegnemen onzekerheid:* wat mogen de marktpartijen verwachten van Convenantpartners?
- *Korte (verkoop)procedure met beperkt aantal marktpartijen:* onafhankelijk procesverloop waarbij vooraf duidelijk is waarop selectie plaatsvindt: Prijs, visie, kwaliteit (en in welke verhouding)

4. Advies werkgroep Convenantpartners na marktconsultatie Ecorys

- Convenantpartners kunnen zich vinden in beide onderzochte concepten. Ze hebben het voorkeursconcept van een innovatiecampus overgenomen. Er ligt een primaire rol voor de markt om dit concept (met daarbinnen enige ruimte voor wonen en voorzieningen) uit te werken.
- Campus concept (met mixed use als basis) meegeven voor de uitvraag in het verkoopproces van Shell. De verwachting is dat Shell medio september hiermee naar buiten treedt.
- Er worden twee concrete bouwstenen m.b.t. campusontwikkeling verkend: concrete interesse onderzoeksorganisatie (via Shell) en Europees basisonderwijs (Rijswijk met Den Haag).
- Ook het thema tijdelijke invulling zal door de markt opgepakt moeten worden, regionaal zijn diverse partijen actief op dit gebied.
- Er is bij zowel overheids- als marktpartijen behoefte aan een toekomstbeeld van de Plaspoelpolder in de ruimtelijk-economische context van Den Haag (Binckhorst) en Delft (campussen van DSM en TU). De verwachting is dat dit bijdraagt aan succesvolle verkoop en toekomstige ontwikkeling van de Plaspoelpolder.
- In bestuurlijk overleg is ingestemd met publicatie van een bericht op de website van elke convenantpartner.