



## Projectopdracht: Haalbaarheidsonderzoek scenario Vrone-West, Sint Pancras

Opdrachtgever		Projectleider	
Naam:	Frits Westerkamp	Naam:	Harold Ebels
Functie:	Wethouder	Functie:	Projectmanager
Afdeling:	College van B&W	Afdeling:	Beleid & Projecten
Team:	n.v.t.	Team:	Projecten

### Achtergrond/relaties/situatieschets:

In vervolg op het accommodatieonderzoek voor Sint Pancras (Draaijer & Partners, november 2007) is een onderzoek (Gemeente Langedijk i.s.m. Kennisnetwerk NHN, 2007-2011) uitgevoerd naar de globale haalbaarheid van vier mogelijke scenario's en daarbinnen diverse varianten. Naar aanleiding van dit haalbaarheidsonderzoek heeft de gemeenteraad op 13 september 2011 besloten het scenario Vrone-West (zie kaart bijlage 1) als voorkeursscenario aan te merken en een detailonderzoek uit te voeren naar de daadwerkelijke haalbaarheid/uitvoerbaarheid ervan. In dit scenario wordt de locatie Vrone door uitplaatsing van de voetbalclub naar de westkant van het dorp (ten noorden van het Daalmeerp pad) vrijgespeeld ten behoeve van ontwikkeling van een brede school, inclusief peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang, en nieuwbouw voor zorgvoorziening De Molenhoeve. De vrijkomende schoollocaties kunnen dan als woningbouwlocatie worden herontwikkeld.

Voorliggend document betreft het 'plan van aanpak' (projectopdracht) om het detailonderzoek uit te voeren.

### Probleemstelling:

Het eerdere onderzoek betrof slechts een globale uitwerking en doorrekening van de scenario's, vooral gericht op onderlinge vergelijking. Daarnaast resulteerde het scenario Vrone-West in een aanzienlijk financieel tekort. Om de daadwerkelijke haalbaarheid en praktische uitvoerbaarheid van het scenario beter inzichtelijk te maken dient een aantal zaken nader te worden uitgezocht. Daarbij gaat het om de haalbaarheid in brede zin: ruimtelijk, planologisch, financieel, etc. Een belangrijk aspect betreft de haalbaarheid en uitvoerbaarheid in verkeerskundige zin. In een parallel traject wordt een uitgebreide verkeerskundige studie voor Sint Pancras verricht. De resultaten daarvan worden ingebracht in het uit te voeren detailonderzoek. Deze resultaten moeten dus tijdig bekend zijn.

Daarnaast gaat het nadrukkelijk ook om het in beeld brengen van optimalisatiemogelijkheden, de zogenaamde 'knoppen om aan te draaien' om de haalbaarheid/ uitvoerbaarheid positief te beïnvloeden. In dit verband bestaat bestuurlijk de wens om expertise 'van buitenaf' in een vroeg stadium bij het detailonderzoek te betrekken. Dit ook gelet op de lange termijn die met de voorafgaande scenariokeuze gemoeid is geweest en de behoefte om nu 'een frisse blik' in te brengen.

**Doelstelling:**

Het uiteindelijke doel van het onderzoek is om de haalbaarheid van scenario Vrone-West inzichtelijk te maken. Daarbij dient tevens te worden aangegeven onder welke voorwaarden daadwerkelijke realisering van het scenario mogelijk is. De raad wordt een afwegingskader voorgelegd op basis waarvan een beredeneerd go/no go-besluit kan worden genomen.

**Eindresultaat:**

Het eindresultaat vormt een haalbaarheidsanalyse in brede zin en een advies aan college en raad. Daarbij wordt nadrukkelijk gebruik gemaakt van de creativiteit en kennis 'van buitenaf'. Ingezet wordt op een 'drietrapsraket': (1.) de gemeente komt op basis van een inventarisatie van beleid, wensen en voorwaarden tot een uitvraag voor een integrale haalbaarheidsanalyse; (2.) een externe partij verwerft de opdracht en levert – daar waar nodig in samenwerking met de gemeente – een deskundige analyse/rapportage; (3.) dit product wordt ambtelijk van commentaar voorzien en een bijbehorend bestuurlijk advies wordt opgesteld, waarna (4.) besluitvorming plaatsvindt

**Faseresultaat (initiatiefase):**

In het verlengde van het voorgaande is het proces opgedeeld in 4 fasen, waarbij dus de besluitvorming als eigenstandige fase geldt. In bijlage 2 wordt het proces schematisch weergegeven en toegelicht. Elke fase wordt afgerond met een eindproduct.

**Fase 1: opstellen uitvraag op basis van gemeentelijke inventarisatie van de opgave**

De eerste fase betreft een beschrijving van de opgave voor de integrale haalbaarheidsanalyse. Hierin worden het (gemeentelijk) beleid, wensen en randvoorwaarden verwerkt, zodat een volledig beeld ontstaat van wat nodig is om solide uitspraken over haalbaarheid, uitvoerbaarheid en optimalisatiemogelijkheden te kunnen doen. Een en ander culmineert in een (offerte)uitvraag die zal worden vastgesteld door het college en geldt als basis voor het vervolg. De raad wordt geïnformeerd.

**Fase 2: Extern onderzoek haalbaarheid/rapportage**

Naar aanleiding van de opgestelde (offerte)uitvraag vindt een aanbestedingsprocedure plaats om te komen tot een externe partij die de gevraagde haalbaarheidsanalyse/rapportage kan leveren. Het gaat daarbij om een meervoudig onderhandse aanbesteding – drie tot vijf offertes worden op een aantal aspecten met elkaar vergeleken en beoordeeld – één van de partijen verwerft de opdracht (zie 'Afbakening en aannames' voor een beschrijving van de aanbestedingsprocedure). Na een van tevoren te bepalen termijn dient de externe haalbaarheidsanalyse/rapportage door de geselecteerde partij te worden geleverd.

**Fase 3: Haalbaarheidsadvies (op basis van externe analyse/rapportage)**

Op basis van het ontvangen document wordt aan het college een haalbaarheidsadvies voorgelegd. Dit haalbaarheidsadvies geeft tevens de voorwaarden en mogelijkheden met betrekking tot optimalisaties (knoppen om aan te draaien!). Een en ander verkrijgt uiteindelijk de vorm van een raadsvoorstel.

Fase 4: Besluitvorming (go/no go)

Na behandeling in een politiek-/bestuurlijke avond (om de raad stap voor stap mee te nemen in de te maken keuze) en behandeling in het raadsforum wordt door de gemeenteraad een go/no go-besluit genomen.

**Afbakening en aannames (“scope”):**

Het haalbaarheidsonderzoek richt zich op Scenario Vrone-West. In de bijlage 1 “kaart Scenario Vrone-West” worden de bewegingen op kaart weergegeven.

Op basis hiervan worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

- A. Vrijkomende locatie Basisscholen Paus Johannes en de Steltloper;
- B. Vrijkomende locatie Basisschool Het Baken;
- C. Vrijkomende locatie Verzorgingstehuis Molenhoeve;
- D. Locatie nieuw sportcomplex Vrone;
- E. Brede school, incl. peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang, met zorg en parkachtig landschap op de huidige Vrone-locatie;
- F. Vrijkomende locatie peuterspeelzaal aan de Kastanjelaan;
- G. Kruisgebouw aan de Nobelhof (toekomstige locatie Historische Vereniging Langedijk).

Fase 1: opstellen uitvraag op basis van gemeentelijke inventarisatie van de opgave speelveld

De eerste fase betreft een beschrijving van de opgave voor de integrale haalbaarheidsanalyse (offerte)uitvraag. Hierin worden het (gemeentelijk) beleid, wensen en randvoorwaarden verwerkt, zodat een volledig beeld ontstaat. Onderstaand worden de aandachtsvelden voor de beschrijving (inventarisatie) nader toegelicht. Daarbij dient uitdrukkelijk te worden vermeld dat dit geen uitputtend overzicht is. De externe partij die het haalbaarheidsonderzoek uitvoert, kan op basis van eigen visie op de opgave, bepaalde accenten leggen.

*Beleid/Planologisch*

Het project in relatie tot nationaal-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en planologische kaders. Hierbij moet gedacht worden aan:

- Provinciale- en gemeentelijke structuurvisie;
- Regionale Woonvisie;
- Missie-visie college;
- Ruimtelijk kwaliteitsbeleid (Archeologie, cultuurhistorie, welstandsnota);
- Accommodatieonderzoek;
- Wonen;
- Verkeer;
- Milieu;
- Planologisch;
- Brede scholen;
- Voorzieningen jeugd;
- Water;
- Groen.

### *Programma*

Nadat bekend is welke beleidskaders er zijn op de diverse onderdelen, wordt gekeken naar de wensen, eisen, mogelijkheden en beperkingen ten aanzien van het programma. Hierbij dient o.a. rekening te worden gehouden met:

- Richtlijnen maatschappelijke voorzieningen;
- Eisen en wensen van gebruikers en andere belanghebbenden;
- Mogelijkheden woningbouwprogramma.

### *Ruimtelijke inventarisatie*

Het project in relatie tot de fysieke omgeving. Inventarisatie van de huidige situatie op de aspecten:

- Bodem
- Water
- Reliëf
- Groen
- Bebouwing (oriëntatie, hoogte, massa)
- Wegen
- Ondergrondse infrastructuur

### *Ruimtelijk/stedenbouw/landschap*

Per deelgebied dient het programma te worden vertaald in ruimtelijke mogelijkheden.

Hierbij moet worden gedacht aan:

- Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing
- Mogelijke bouwmassa, bouwhoogte en oriëntatie
- Wensen en beoogd kwaliteitsniveau van het groen;
- Verkeerskundige aspecten

### *Civieltechnisch*

Nadat een ruimtelijk plan en bijbehorend programma is uitgewerkt wordt de civieltechnische haalbaarheid van het scenario uitgewerkt.

- Technische (on)mogelijkheden ruimtelijke plannen;
- Stellen civieltechnische randvoorwaarden op het gebied van bijvoorbeeld riolering, bodemgesteldheid, water, etc.

### *Financiën/samenwerking*

Op basis van aannames uit voorgaande aandachtsvelden worden uitgangspunten ten behoeve van een financiële vertaling opgemaakt.

- Bepaling mogelijke kosten; waarbij aandacht voor het aspect 'verwervingen'
- Bepaling mogelijke opbrengsten;
- Planning; ontwikkelingsstrategie
- Mogelijkheden in samenwerkingsvormen;
- Financieringsmogelijkheden.

### *Verkeer*

In een parallel traject wordt een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd voor Sint Pancras. Hierin moeten de effecten van scenario Vrone-West worden opgenomen. Deze effecten zijn uiteraard van grote relevantie voor de integrale haalbaarheidsanalyse. Gelet op het feit dat het verkeersonderzoek nog niet is opgestart, is er sprake van onzekerheden in het tijdspad.

## Fase 2: Extern onderzoek haalbaarheid/rapportage

Naar aanleiding van de opgestelde (offerte)uitvraag vindt een aanbestedingsprocedure plaats om te komen tot een externe partij die de gevraagde haalbaarheidsanalyse/rapportage levert. Volgens het vastgestelde gemeentelijke aanbestedingsbeleid moet het daarbij gaan om een 'meervoudig onderhandse aanbesteding' – drie tot vijf offertes worden op een aantal aspecten met elkaar vergeleken en beoordeeld: één van de partijen verwerft de opdracht. Feitelijk wordt deze procedure vertaald in een aantal stappen:

1. op basis van ambtelijke en bestuurlijke ervaringen, tips en internet-research wordt een groslijst opgesteld van partijen die mogelijk geschikt zijn om mee te dingen naar de opdracht;
2. op basis van nadere verkenning/beoordeling door het ambtelijke projectteam, waarbij met name de aantoonbare ervaring van partijen met vergelijkbare opgaven (referentieprojecten) en de geschiktheid van partijen in bredere zin van belang is, wordt de groslijst gereduceerd tot een 'shortlist':

Ten aanzien van die 'geschiktheid' spelen de volgende aspecten:

- planeconomische expertise
- visie op ontwikkeling en exploitatie maatschappelijk vastgoed (sport, onderwijs en zorg)
- kennis van ruimtelijke planvorming, stedenbouw en landschap
- het kunnen interpreteren van de uitkomsten van verkeerskundig onderzoek
- kennis van en affiniteit met lokale situatie
- het vermogen om integraal te analyseren en te rapporteren
- het vermogen om 'out of the box' te denken en creatieve oplossingen te ontwikkelen

Omdat er veel verschillende typen externe partijen zijn die voor een dergelijke opgave in aanmerking kunnen komen (projectontwikkelaars; adviseurs vanuit verschillende invalshoeken, zoals ruimtelijk/stedenbouwkundig of financieel/planeconomisch; ingenieursbureaus) en het interessant is om spreiding te houden in de uiteindelijke partijen die offerreren, wordt in deze fase getracht bij reductie van de groslijst vertegenwoordigers van verschillende typen partijen op de shortlist te hebben;

3. op basis van een check op de feitelijke belangstelling van partijen om daadwerkelijk via offerteproductie mee te willen dingen naar de opdracht wordt de groslijst verder gereduceerd. Daarbij is indicatieve vermelding van productietermijnen en beschikbare budgetten een factor;
4. door de voorgaande stappen opnieuw te doorlopen resulteert uiteindelijk een vijftal externe partijen die daadwerkelijke worden uitgenodigd – en bereid zijn - deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure en binnen een bepaalde termijn een offerte op te stellen;
5. de ontvangen offertes worden door het projectteam beoordeeld, waarbij de 'economisch meest voordelige aanbidding' geselecteerd zal worden en opdracht wordt verleend. In kwalificatie van de 'economisch meest voordelige aanbidding' spelen vier aspecten een rol:
  - de prijs
  - de kwaliteit van de beschreven aanpak voor de haalbaarheidsanalyse (aandachtsgebieden en procesinspanningen)



- de kwaliteit van het te leveren eindproduct aan de hand van een indicatieve beschrijving (inhoudsopgave)
- een beoordeling van CV's van de uitvoerende professionals van de externe partij

De externe haalbaarheidsanalyse/rapportage wordt geproduceerd en ontvangen.

#### Fase 3 + 4: Haalbaarheidsadvies en besluitvorming

Op basis van het ontvangen document wordt aan het college een haalbaarheidsadvies voorgelegd. Dit haalbaarheidsadvies geeft tevens de voorwaarden en mogelijkheden met betrekking tot optimalisaties (knoppen om aan te draaien!). Een en ander verkrijgt uiteindelijk de vorm van een raadsvoorstel, op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden.

#### **Randvoorwaarden:**

Separaat wordt een verkeersonderzoek uitgevoerd voor Sint Pancras. De resultaten daarvan moeten zo mogelijk worden meegenomen in de haalbaarheidsanalyse. In ieder geval zijn definitieve conclusies over haalbaarheid en uitvoerbaarheid niet goed te trekken indien het verkeerskundig aspect onderbelicht blijft. Dat betekent dat het van groot belang is dat de resultaten van het verkeersonderzoek tijdig gereed zijn.

#### **Tijd:**

Het programmaonderdeel heeft als startdatum februari 2012 en als einddatum november 2012 en kent hiermee een doorlooptijd van 10 maanden.

Fase	Geplande Startdata	Geplande Einddata	Geplande Uren
00 Projectopdracht	Feb 2012	Mrt-2012	40
01 Opstellen uitvraag	Mrt-2012	Apr-2012	40
02 Aanbesteding + haalbaarheidsanalyse/rapportage	Apr-2012	Aug-2012	40
03 Haalbaarheidsadvies	Sep-2012	Okt-2012	40
04 Besluitvorming College & Raad	Okt-2012	Nov-2012	40
TOTAAL:			200 uur

Ten aanzien van de planning wordt opgemerkt dat het verkeersonderzoek een parallel traject betreft (zie 'Randvoorwaarden')

#### **Geld:**

Voor het totale project is een budget toegekend vanuit de raad van € 50.000,= (boekingsnummer I.2035.01.3 Voorbereiding maatschappelijke accomm). Hieruit worden gemeentelijke uren betaald. Het restbudget is, in beginsel, beschikbaar voor externe opdrachtverlening. Over de stand van zaken met betrekking tot het budget wordt op de gebruikelijke wijze periodiek gerapporteerd.

#### **Kwaliteit:**

Zie 'afbakening en aannames (scope)' .

#### **Informatie:**

De eerste fase van het onderzoek richt zich op een inventarisatie van gemeentelijk beleid, eisen en wensen. Basis daarvoor zijn de resultaten van het reeds uitgevoerde accommodatie- en haalbaarheidsonderzoek. De te produceren (offerte)uitvraag zal door het college worden vastgesteld. De raad wordt geïnformeerd.

Na ontvangst en beoordeling van de extern te produceren haalbaarheidsanalyse wordt de raad ingelicht door middel van een politiek/bestuurlijke avond, waarna besluitvorming aan de hand van een raadsvoorstel kan plaatsvinden.

### Organisatie:

De interne projectorganisatie wordt op de volgende wijze vormgegeven:

Opdrachtgeveroverleg	
<i>Naam</i>	<i>Rol</i>
Projectwethouder F. Westerkamp	Voorzitter
Harold Ebels	Lid
Henk Beumer	Lid
Nico Spaans	Lid
Sandra Appelman	Secretariaat

Het opdrachtgeveroverleg is eindverantwoordelijk voor het overall eindresultaat van de programmaonderdelen en voor het ter beschikking stellen van mensen en middelen. Het opdrachtgeveroverleg komt maandelijks bij elkaar voor het bespreken van plannings en rapportages.

De projectleider krijgt van het opdrachtgeveroverleg de verantwoordelijkheid en bevoegdheid voor de dagelijkse gang van zaken in het project. De projectleider neemt beslissingen binnen de grenzen zoals aangegeven door het opdrachtgeveroverleg (tolerantie). De belangrijkste verantwoordelijkheid van de projectleider is het zekerstellen dat het project de gewenste producten oplevert, binnen tijd, binnen budget en volgens de afgesproken kwaliteit. De projectleider rapporteert aan het opdrachtgeveroverleg.

Project Team	
<i>Naam</i>	<i>Rol</i>
Harold Ebels	Intern projectleider
Erik Lamfers	Financiën/Extern adviseur Pas BV
Specialist financiering	Financiën
Hans Engbers	Teamlid OW
MarianneZeedijk/ Maarten Koning	Teamlid Vrom
Frieda Coppens/Marina Poel	Teamlid OLJ/Welzijn
Sandra Appelman	Secretariaat

Het projectteam is verantwoordelijk voor het opleveren van producten volgens de specificaties zoals aangegeven door de projectleider. De projectteamleden rapporteren aan de projectleider.

De projectteamleden kunnen, indien gewenst, binnen hun taakgebied werkgroepen vormen.

**Risico's:**

<b>Bedreiging</b>	<b>Tegenmaatregel</b>	<b>Kans</b>	<b>Effect</b>	<b>Risico</b>
Budgettekort	Budgetaanvraag raad	2	5	10
Verkeersonderzoek te laat gereed	Planning doorschuiven	3	2	6
Nieuwe inzichten	Voorleggen aan opdrachtgeversoverleg	1	4	4

**Bijlagen:**

- Bijlage 1 - Kaart Scenario Vrone-West
- Bijlage 2 - Processchema
- Bijlage 3 - Procesbeschrijving

**Beslismomenten (start, opdracht, wijziging, oplevering):**

<i>Beslismoment</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Wie belist</i>	<i>Wanneer</i>
Start	Projectopdracht	College	Mrt 2012
Opdracht	Offerteuitvraag	College	Apr 2012
Opdracht	Gunning	College	Mei 2012
Oplevering	Haalbaarheidsanalyse	College	Aug/sep 2012
Oplevering	Advies	Raad	Okt/nov 2012

**Paraaf Opdrachtgever:**

**Paraaf Opdrachtnemer:**

Datum:

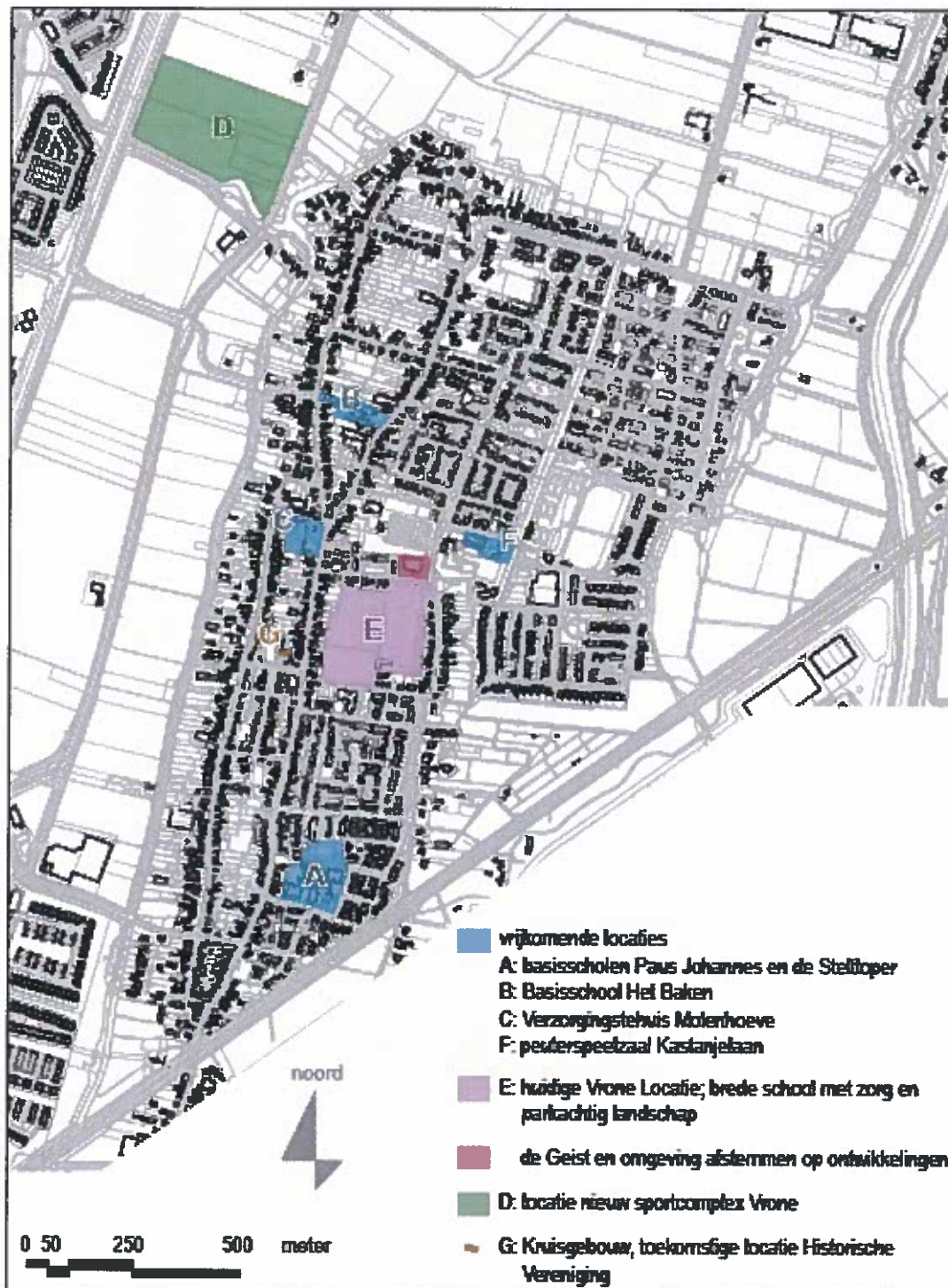
Datum:

**Wie moet over het beslismoment geïnformeerd worden?**

Na besluitvorming raad communicatie door middel van persbericht/nieuwsbrief.



## Bijlage 1 Kaart scenario Vrone West



## Deelgebieden scenario Vrone-West

**Bijlage 2 Processchema detailuitwerking Haalbaarheidsstudie Sint Pancras**

