

Gemeente Ermelo
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 500
3850 AM Ermelo

Waverveen, 31-1-2019

Ref.: 149003JO

Betreft: Offerte Haspelzone toekomstscenario

Geachte [REDACTED],

Naar aanleiding van uw offerteverzoek doe ik u hierbij mijn offerte toekomen voor het project Haspelzone toekomstscenario te Ermelo.

Achtergrond

Met de Provincie is afgesproken dat de gemeente Ermelo onderzoekt of de ondernemingen in de Haspelstrook (Haspel 99-129 Ermelo) redelijkerwijs verplaatsbaar zijn. De Provincie is niet zonder meer akkoord met de (gehele of gedeeltelijke) inpassing van de bedrijven, tenzij uit onderzoek blijkt dat verplaatsing redelijkerwijs niet haalbaar is.

Zo stond het in de brief van de gemeente van juli 2014 aan de Provincie als weergave van de gesprekken/afspraken met de Provincie: *"De provincie vraagt daarbij om een financiële haalbaarheidsstudie naar de verplaatsing van de bedrijven. Deze studie moet uitsluitend geven over de mogelijkheden van een verplaatsing van de bedrijven naar een regulier bedrijventerrein en een herontwikkeling van de te verlaten locaties naar bijvoorbeeld wonen, recreatie en/of natuurontwikkeling. Als deze studie aantoont dat een verplaatsing niet haalbaar is, is planologische inpassing acceptabel."*

OBL is gevraagd de eerste grondige verkenning van dit vraagstuk uit te voeren. In dit document doen wij een voorstel voor dit onderzoek, waarbij op ambtelijk niveau is afgesproken dat de gemeente de kaders voor dit haalbaarheidsonderzoek vooraf afstemt met het college en de Provincie. Wij bieden aan en vinden het wenselijk bij deze afstemming aanwezig te zijn.

Na de verwerking van uw eventuele suggesties en aanvullingen wordt overgegaan tot de uitvoering van dit onderzoek.

Vraagstelling

Er moet betreffende het toekomstscenario voor de Haspelstrook door de projectgroep een ambtelijk advies worden gegeven aan het college van Ermelo. Daarbij worden verschillende stappen doorlopen. Ten eerste de vraag wat is de huidige juridische en RO juridische status

van de bedrijfsmatige activiteiten in de Haspelstrook. Het antwoord hierop zal de basis zijn voor wat daaruit volgt voor de verplaatsbaarheid en/of de continuïteit van de activiteiten in deze aard en omvang.

Er moet een antwoord komen op de vraag welke mogelijkheden de gemeente heeft om deze bedrijven te bestemmen of te verplaatsen. Deze opties moeten worden uitgewerkt. Dit betekent mogelijk enerzijds een gedeeltelijke herontwikkeling met inpassing op locatie en oplossing van de huidige knelpunten en anderzijds een uitwerking van een totale verplaatsing met schadeloosstelling. Dus welke waarde hebben de vier locaties en welke kosten worden gemaakt bij een verplaatsing. En welke juridische basis wordt daarvoor gekozen voor de totale bedrijven of delen van de bedrijven. Een ander onderdeel van het onderzoek zal ook de herontwikkelingspotentie zijn van de diverse locaties als geheel of gedeeltelijk. Dit is weer bepalend voor de opbrengsten die er mogelijk zijn op de vrijkomende percelen welke bepalend zullen zijn voor de haalbaarheid van de diverse aanpakken.

Onze aanpak

OBL Consult stelt voor dit onderzoek een aanpak voor die is onder te verdelen in drie stappen. Wij schatten de doorlooptijd van de opdracht in op ongeveer 12 weken. Wij gaan er van uit dat de opdracht in februari start, na overleg met de wethouder en een consultatie van de provincie.

In deze opdracht is frequente communicatie van belang ter afstemming van de bevindingen en uitkomsten maar ook voor de inbreng van de aanwezige expertise en dossierkennis van de betrokken projectgroep leden. Op voorhand hebben wij elke 3 weken een bijeenkomst bij de gemeente hiervoor ingepland.

Daarnaast zal uiteraard telefonische communicatie plaatsvinden. Desgewenst passen we gaandeweg in overleg met de gemeente overlegmomenten aan.

Stap 1

1. Inlezen, oriëntatie en beoordeling documenten

In de eerste stap inventariseren wij de door u aangeleverde documenten. Bekijken de vestigingen op kaart en geschrift, nemen de juridische stukken en analyses door en het stroomschema etc. Ook willen we een overzicht van de afspraken met de gevestigde bedrijven, schriftelijk dan wel mondeling, voor zover bekend. Kortom wij willen inzicht verkrijgen in het complete dossier en zo een compleet beeld hebben van de huidige situatie en haar status. Daarbij horen ook alle aannames. Ook beoordelen wij of de beschikbare informatie compleet is voor het vervolg van het onderzoek en/of er nog zaken zijn die moeten worden onderzocht en aangevuld.

2. Kick-off

Op basis van de eerste beoordeling hebben wij met u een kick-off om eventuele onduidelijkheden te bespreken, het kader en de bevindingen. We bespreken de casus, de

centrale onderzoeksvraag en de hoofdvragen voor het onderzoek en we bespreken de compleetheid van de beschikbare informatie.

Resultaat stap 1 is dan een casus beschrijving met daarbij duidelijk antwoord op de vraag wat is vergund, wat is niet vergund en wat is in te passen en wat niet. Dus een beschrijving van de legale activiteiten in woord en op kaart en de knelpunten.

Stap 2

3. Integrale analyse, doorlichting en visievorming

Analyse van de knelpunten uit oog van ruimtelijk ordening en milieu, als milieuregels omgevingsvergunning, bestemmingsplan, groei bedrijvigheid en nabijheid andere functies (bijv. recreatie). Dit ter bepaling van de rol van de overheden en verkenning van het gezamenlijk belang. Deze analyse is al deels door de gemeente uitgevoerd. Deze analyse wordt indien nodig verder uitgewerkt en meegenomen in dit onderzoek. De haalbaarheid en knelpunten (zowel ruimtelijk als hinder gerelateerd, milieu) van de verschillende functies als wonen, werken en recreatie worden in een matrix geduid. Dit vraagt daarna om een check door een RO juridisch specialist (PM).

Daarna is er de fase van visievorming op de gewenste functies voor de Haspelstrook en bepaling van de opbrengsten op basis van specifieke uitgangspunten, zonder een ruimtelijk plan te maken. Hiermee ontstaat een beeld van de potentie en opbrengstwaarde van de percelen, die onderdeel uitmaken van de verplaatsing (of deels verplaatsing) businesscase. Hiermee kan een verplaatsing of gedeeltelijke inpassing van de ondernemingen mogelijk (deels) gefinancierd worden.

Dit alles op basis van 3 ontwikkelscenario's te weten :

- Inpassing van werken en wonen
- Gedeeltelijke inpassing en mogelijke verplaatsing van een deel van het werken
- Totale verplaatsing werken en wonen

4. Waardering

Een grove waardebeoordeling van de ondernemingen middels een verkennende taxatie op afstand. Zowel de waarde van het legale deel als de waarde van de individuele illegale delen worden daarin betrokken. Inzicht in de waarde van de illegale delen levert waardevolle informatie op voor een eventuele onderhandeling met de ondernemingen. Deze werkzaamheden gebeuren op afstand dus zonder locatiebezoek. Ook hiervoor zijn de 3 scenario's leidend naast de (il)legaliteit als waardering principe.

5. Tussentijdse terugkoppeling resultaten

Na de integrale analyse bespreken wij met u de resultaten uitgewerkt in de 3 verschillende scenario's en de eventuele onduidelijkheden en risico's. Tevens kunnen de voorlopige resultaten, indien opportuun, bestuurlijk worden voorbesproken. In deze stap worden ook de aandachtspunten geëxpliciteerd en op een rij gezet.

Resultaat **stap 2** is op basis van de mogelijke ontwikkelrichting (natuur, woningbouw en recreatie) een opbrengst inschatting op planologisch haalbare ontwikkeling en een kostenbepaling van de 3 mogelijke scenario's. Met een voorlopige conclusie over de gewenste ontwikkelrichting en haalbaarheid.

Stap 3

6. Opstellen en bespreken conceptrapportage

Wij maken van onze bevindingen een beknopte rapportage. Alvorens de resultaten definitief in een rapportage op te leveren, zullen wij deze met de projectgroep voorbespreken.

7. Opstellen en bespreken definitieve rapportage

Op basis van het gesprek over de conceptrapportage, stellen wij onze definitieve rapportage op. Na oplevering van de definitieve rapportage kunnen wij indien gewenst de conclusies aan de belanghebbende personen presenteren. Deze rapportage zal ook verbeeldingen betreffen van de huidige situaties en perspectieven voor de toekomst ter ondersteuning van de beeldvorming en besluitvorming. Ook wordt er een presentatie gemaakt voorambtelijke en bestuurlijke doeleinden.

Vervolg

Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek en het uiteindelijk meest haalbare scenario zullen de aandachtspunten verder moeten worden uitgewerkt. Vervolgens moet een uitvoeringsstrategie worden bepaald.

Deze zal het uitgangspunt van de gesprekken met de ondernemers en de omgeving vormen.

Projectorganisatie

Voor de uitvoering van deze opdracht stellen wij het volgende team van adviseurs voor:

██████████: De heer ██████████ is partner bij OBL Consult en een zeer ervaren consultant die is gespecialiseerd in het voortraject van grootschalige, complexe projecten en adviseert over haalbaarheid, samenwerking en projectstructurering. Vanuit dit specialisme voert hij zowel procesmanagementopdrachten als adviesopdrachten uit.

██████████: De heer ██████████ is zelfstandig adviseur en is de taxateur die door ons voor deze opdracht wordt ingehuurd. Hij heeft ruime ervaring met het advisering grondzaken, uitvoeren taxaties, bemiddeling onroerende in vergelijkbare vraagstukken.

██████████: ██████████ is partner bij OBL Consult. Hij heeft ervaring op het gebied van project- en procesmanagement, haalbaarheidsstudies, risicoanalyses, projectfinanciering en organisatieadvies bij ruimtelijke investeringen in opdrachten voor zowel overheids- als private organisaties. specialisme is en de haalbaarheid van complexe projecten. projectmanagement en projectstructurering.

OBL Consult zal dit onderzoek zowel inhoudelijk, financieel als juridisch uitvoeren.

Uitgangspunt is voor als nog dat de aanlevering van de juridische en RO-juridische informatie en eerste verwerking door de gemeente al is of wordt uitgevoerd. Waarbij we voor een nadere juridische check in overleg met u een gespecialiseerde jurist in willen schakelen.

De algehele leiding van het project zal worden ingevuld door de heer Okkema. De supervisie zal door de heer Palm uitgevoerd worden.

Duur van de opdracht

Naar aanleiding van voornoemd gesprek is afgesproken dat de doorlooptijd van het onderzoek ongeveer 12 weken zal bedragen met als streefdatum voor de rapportage eind mei begin juni.

Kosten

Op grond van onze ervaring in soortgelijke opdrachten ramen wij de tijdsbesteding op 18 dagen, zie onderstaande tabel.

	Inzet (circa in dagen)	Totaal bedrag (excl. BTW)
[REDACTED]	1	
[REDACTED]	2	
[REDACTED]	2	
[REDACTED]	1	
[REDACTED]	2	
[REDACTED]	1	
[REDACTED]	2	
[REDACTED]	2	
[REDACTED]	2	
[REDACTED]		
[REDACTED]	1	
[REDACTED]		
[REDACTED]	1	
[REDACTED]		

Voor deze opdracht gaan wij voor de inzet van de heer Okkema en Noordam uit van een tarief van € [redacted] exclusief BTW. Voor de vervaardiging van het beeld- en kaartmateriaal nemen wij € [redacted] op in de raming. Daarmee ramen wij ons honorarium op € [redacted]

De door ons afgegeven raming á € [REDACTED] kunt u beschouwen als een budget voor de werkzaamheden en planning zoals beschreven in deze offerte. Dit budget zullen wij niet overschrijden.

Toelichting

Alle genoemde budgetten en tarieven zijn exclusief BTW. Voor de gemaakte autoreiskosten worden € [REDACTED] in rekening gebracht. Alle documenten worden digitaal aangeleverd. Kosten voor drukwerk zijn dan ook niet opgenomen in deze offerte. Indien u reproductie van documenten door ons laat uitvoeren zullen wij de kosten hiervoor tegen kostprijs doorberekenen.

Indien er werkzaamheden van ons worden verwacht die niet in deze offerte zijn omschreven zullen wij deze verrekenen op basis van de volgende uurtarieven:

- [REDACTED] senior consultant € [REDACTED]
- [REDACTED] taxateur/rentmeester € 118,00
- Juridisch specialist - op aanvraag (PM)
- Stedenbouwkundig en of landschap ontwerper - op aanvraag (PM)

Voorwaarden

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden gaan wij er vanuit dat de opdrachtgever alle benodigde informatie zoals digitale ondergronden, luchtfoto's, beschikbare onderzoeken, beleidsstukken, etc. kosteloos en bij aanvang van de opdracht ter beschikking stelt. De in deze offerte genoemde tarieven zijn geldig t/m 31 december 2019. Na die datum zal een inflatiecorrectie worden toegepast.

De gemaakte uren zullen maandelijks achteraf worden gefactureerd op basis van de werkelijk bestede tijd. De betalingstermijn bedraagt 2 weken na factuurdatum. Wij doen deze aanbieding gestand tot en met 30 dagen na aanbieding van deze offerte. Wij starten met het uitvoeren van de werkzaamheden na schriftelijke bevestiging van de opdracht.

Op deze aanbieding is "De Nieuwe Regeling 2011": Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur (herzien 2013) (DNR2011) van toepassing. Een kopie van deze regeling kan op verzoek worden toegezonden. Wij zullen uiteraard strikte geheimhouding betrachten omtrent alle informatie en gegevens, waarvan wij in het kader van de opdracht kennisnemen.

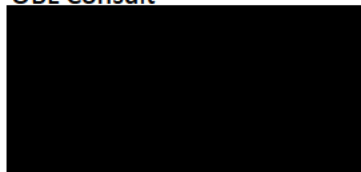
Wanneer gedurende de looptijd de werkzaamheden worden uitgebreid of door onvoorziene omstandigheden meer inzet van ons noodzakelijk is, overleggen wij in een zo vroeg mogelijk stadium met u. Pas na uw schriftelijke goedkeuring berekenen wij eventueel meerwerk door op basis van werkelijk bestede tijd en de in deze offerte genoemde voorwaarden.

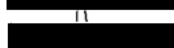
Mocht u vragen hebben over onze offerte, dan zijn wij daarvoor graag beschikbaar. U kunt hiervoor contact opnemen met Joost Okkema (06 22408385). In onderling overleg kan dan worden gezien of aanpassing of aanvulling nodig is.

Wij zien uit naar een succesvolle en prettige samenwerking.

Met vriendelijke groet,

OBL Consult



 OBL

