



VITAAL VOGELENZANG

Projectplan

januari 2021

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
1.1 Doel Vitaal Vogelenzang	3
1.2 Stappen uitvraagfase	3
2. Vervolgstappen	5
2.1 Openen grondexploitatie	5
2.2 Voorbereiden en uitvoeren uitvraag	5
2.2.1 Type uitvraag	5
2.2.2 Voorbereiding uitvraagdocumentatie- en proces	6
2.2.3 Uitvoeren uitvraag	7
2.3 Opstellen en uitonderhandelen overeenkomst	8
2.4 Te starten met de ruimtelijke procedures	9
2.5 Algemeen proces- en projectmanagement	9
2.6 Doelgroepenverordening	10
3. Planning	11

1. Aanleiding

Na een voortraject van enkele jaren gaat het project Vitaal Vogelenzang een nieuwe fase in: de uitvraagfase. Met haar besluit van 17 september 2020 heeft de gemeenteraad van Bloemendaal opdracht gegeven tot het ondernemen van de vervolgstappen daartoe. Tevens stelde zij de daarbij behorende kaders vast. Dit projectplan licht het doel, de werkwijze en de planning van deze fase van het project toe.

1.1 Doel Vitaal Vogelenzang

Vitaal Vogelenzang heeft als doel de leefbaarheid en kwaliteit van Vogelenzang te verbeteren door:

- het toekomstbestendig vergroten van de vitaliteit en leefbaarheid van Vogelenzang, en
- het behoud van Integraal Kind Centrum de Paradijsvogel, sport- en maatschappelijke voorzieningen, zoals de bibliotheek.

De gemeenteraad heeft besloten om dit doel te bereiken door:

1. het heracommoderen van Tennisvereniging Vogelenzang en Sport Vereniging Vogelenzang om zo ruimte te maken voor woningbouw;
2. het bouwen van 72 woningen met een vitaal programma van:
 - a. 18 appartementen;
 - b. 18 goedkope koop woningen;
 - c. 18 middeldure woningen; en
 - d. 18 dure woningen;
3. het verbeteren van de kwaliteit van het openbaar gebied;
4. functionele verbouwing en verduurzaming van de Paradijsvogel ten behoeve van het huisvesten van vitale functies.

De onderdelen 1 t/m 3 worden gelet op de onderlinge samenhang middels een integrale gebiedsontwikkeling gerealiseerd.

Onderdeel 4 betreft een meer specialistische en kleinschalige opgave. De gemeente start hiervoor een afzonderlijk samenwerkingstraject met het schoolbestuur van JongLeren. De afdeling Onderwijs neemt hierin het initiatief. Omdat de functionele verbetering van de Paradijsvogel een van de doelstellingen van Vitaal Vogelenzang is, wordt deze vanuit het projectbudget gedekt. De verduurzaming van het schoolgebouw wordt bekostigd vanuit de voorziening die daartoe is opgenomen in het IHP en de bijdrage van JongLeren.

1.2 Stappen uitvraagfase

Met het vaststellen van het voorstel voor Vitaal Vogelenzang en de amendementen daarop, heeft de raad op 17 september 2020 besloten tot de volgende vervolgstappen:

1. openen grondexploitatie;
2. opstellen aanbesteding-/selectie documenten en doen van de uitvraag aan marktpartijen;
3. opstellen en uitonderhandelen overeenkomst met een gebiedsontwikkelaar;

4. te starten met de ruimtelijke procedures, zijnde het ontwerpbestemmingsplan/omgevingsplan en alle daarbij behorende werkzaamheden
 5. Algemeen proces- en projectmanagement.
 6. het onderzoeken van de mogelijke toepassing van een doelgroepenverordening.
- Dit document licht het vervolgproces aan de hand van deze stappen toe.

2. Vervolgstappen

2.1 Openen grondexploitatie

Met het raadsbesluit van 17 september 2020 is de exploitatiebegroting bij het gekozen scenario (woningbouw aan de Noordzijde van het plangebied op de bestaande voetbalvelden) vastgesteld. Tevens is besloten om een administratieve grondexploitatie te openen en de uitvoering van deze werkzaamheden ten laste te brengen van deze exploitatie.

De begroting bevat een kostenpost voor plankosten van € 484.776,-. Het project is in de begroting ten minste budgetneutraal. De (plan)kosten van de gemeente worden gedekt uit de opbrengst van de grondverkoop. Kosten voor inhuur van een extern adviesbureau voor het voorbereiden en uitvoeren van de uitvraag komen, conform het raadsbesluit, tevens ten laste van de grondexploitatie.

De opening van de grondexploitatie is ook het startmoment van het in exploitatie nemen van de bouwgrond en tevens voor activering van de kosten en bijschrijving op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.

De financiële haalbaarheid wordt nader uitgewerkt gelijktijdig aan het beoordelen van inschrijvingen van marktpartijen en de uitwerking van het winnende stedenbouwkundige plan. Hierbij worden ook eventuele fiscale aspecten behorende bij de grondtransacties nader uitgewerkt.

2.2 Voorbereiden en uitvoeren uitvraag

2.2.1 Type uitvraag

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om niet zelf gronden te exploiteren, maar dat over te laten aan private partijen. Daarom dient zij een projectontwikkelaar te selecteren die de herontwikkeling van het plangebied op zich neemt.

De gemeenteraad heeft op basis van een marktverkenning en ontwikkelvoorstel (**bijlagen 1 en 2**) besloten tot:

- integrale herontwikkeling van het plangebied (behoudens verbouwing IKC) door een marktpartij;
- selectie van deze marktpartij middels een niet-openbare nationale of Europese aanbestedingsprocedure;
- het door een extern adviesbureau laten opstellen van de hiervoor benodigde documentatie.

De keuze tussen een nationale en Europese aanbestedingsprocedure is afhankelijk van de totale opdrachtwaarde van de aanbestedingsplichtige onderdelen in de uitvraag. Overschrijdt deze de Europese drempelwaarde van € 5.350.000,- dan dient de gemeente de opdracht Europees aan te besteden. Zo niet, dan is een nationale aanbesteding toegestaan. Onderstaande tabel schetst de verwachte opdrachtwaarde voor de herontwikkeling:

Onderdeel	Kosten
Sloopkosten	€ 26.000,-
Bouwrijp maken	€ 1.388.000,-
Woonrijp maken	€ 1.370.000,-
Aanleg infrastructuur	€ 848.000,-
Realisatie clubhuis	€ 650.000,-
Realisatie sportvelden	€ 475.000,-
Totaal	€ 4.757.000,-

De totale opdrachtwaarde van de aanbestedingsplichtige onderdelen bedraagt € 4.757.000,- en ligt onder de drempelwaarde voor Europees aanbesteden. Hierdoor kan de gemeente de verkoop en herontwikkeling van het plangebied nationaal aanbesteden.

2.2.2 Voorbereiding uitvraagdocumentatie- en proces

Conform het raadsbesluit neemt een extern adviesbureau (Akro Consult) het voortouw bij de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure. Dit omvat zowel het opstellen van de benodigde stukken (leidraden, conceptovereenkomst, etc.) als de algehele coördinatie. Waar nodig ondersteunt het ambtelijk apparaat hierbij.

Ter voorbereiding van de uitvraag dienen verschillende documenten te worden opgesteld:

1. Selectieleidraad: bevat de relevante informatie voor marktpartijen voor de eerste fase van de aanbesteding (selectiefase). Geïnteresseerde marktpartijen melden zich op basis van de hierin verschaft informatie aan voor de aanbestedingsprocedure. Op basis van deze aanmelding selecteert de gemeente 3 tot 5 gegadigden voor de tweede fase (gunningsfase).
2. Gunningsleidraad: bevat de relevante informatie voor marktpartijen voor de tweede fase van de aanbesteding (gunningsfase). De 3 tot 5 gegadigden doen op basis van de hierin verschaft informatie een inschrijving. Op basis van de inschrijving gunt de gemeente de opdracht aan een marktpartij.
3. Procedurele bijlagen: de selectie- en gunningsleidraad worden waar nodig aangevuld met bijlagen. Dit betreft deels reeds bestaande documenten, zoals het Ruimtelijk Programma van Eisen. Daarnaast dienen documenten te worden opgesteld, zoals een planning en een concept van de met de winnende marktpartij te sluiten overeenkomst.

Voor het opstellen van deze documenten en het bepalen van de selectie- en beoordelingscriteria zijn ten minste twee overleggronden met relevante deskundigen van de gemeente nodig voor:

- nader specificeren van de opdracht;
- inzichtelijk maken van al het relevante beleid;
- uitwerken gemeentelijke eisen;
- uitwerken gemeentelijke wensen tot meetbare selectie- en gunningscriteria;
- uitwerken in te dienen stukken door marktpartijen (wat wordt beoordeeld?);
- uitwerken rol participatie in de aanbestedingsprocedure;
- het vaststellen van een minimale grondbieding.

Het Ruimtelijk Programma van Eisen biedt een goede basis voor deze uitwerking.

De afstemming over de criteria zal plaatsvinden met deskundigen van de gemeente die uiteindelijk ook de inschrijvingen van partijen kunnen beoordelen als beoordelingscommissie. Aangezien als gunningscriterium de beste prijs-kwaliteit verhouding zal gaan gelden ligt het voor de

hand in ieder geval de stedenbouwkundige en de planeconoom van de gemeente in de commissie zitting te laten nemen. De vereiste deskundigheid is reeds grotendeels aanwezig in het bestaande projectteam. Enkele leden van het projectteam worden nauw betrokken bij de uitvraag. Waar nodig wordt dit aangevuld met interne dan wel externe deskundigheid bijvoorbeeld voor het onderwerp planeconomie.

De beoordeling van de inschrijvingen geschiedt door de gemeente zelf. Gelet op het belang van participatie en inspraak van de Vogelenzangers is er voor gekozen een afvaardiging van twee adviseurs te vragen uit de Denktank die uitsluitend met betrekking tot het criterium kwaliteit de beoordelingscommissie adviseren. De Denktank Vitaal Vogelenzang regelt zelf de afvaardiging voor dit adviesteam.

Daarnaast dient, mede aan de hand van de op te stellen planning, de relevante ambtelijke capaciteit te worden verzekerd voor het proces. Denk hierbij bijvoorbeeld aan capaciteit voor beantwoording van vragen van deelnemende marktpartijen en deelname aan de beoordelingscommissie van de uitvraag.

2.2.3 Uitvoeren uitvraag

De uitvraag kent de volgende indicatieve planning:

1. start selectiefase, 1 januari 2020;
2. einde selectiefase, eind februari 2021;
3. start gunningsfase, 1 maart 2021;
4. gunning opdracht aan marktpartij, eind juni 2021.

Ook bij de uitvoering van de aanbesteding verzorgt een extern adviesbureau de coördinatie. Onderstaand volgt een korte toelichting.

1. Start selectiefase

De selectiefase start met de aankondiging van de procedure via TenderNed en gemeentelijke kanalen. Na aankondiging volgt een startbijeenkomst en locatiebezoek ter toelichting voor geïnteresseerde marktpartijen.

Geïnteresseerde marktpartijen hebben gedurende deze fase de gelegenheid om vragen te stellen over het project. Verschillende beleidsafdelingen van de gemeente beantwoorden voor haar relevante vragen. Vervolgens stemt het projectteam de beantwoording in één of twee bijeenkomsten af. Geïnteresseerde marktpartijen dienen ten slotte aanmeldingen in.

2. Einde selectiefase

De beoordelingscommissie beoordeelt deze op geschiktheid voor uitvoering van de opdracht. Dit doet zij middels de vastgestelde procedurele en inhoudelijke eisen. Partijen die niet voldoen aan de eisen vallen af. Indien meer dan het bepaalde maximumaantal partijen voor de gunningsfase voldoet aan de gestelde eisen worden de geldige aanmeldingen op de gemeentelijke wensen (selectiecriteria) beoordeeld. De beoordelingscommissie adviseert aan het college van B&W om de 3 tot 5 best scorende geïnteresseerden te selecteren voor de gunningsfase.

Het college van B&W stelt op basis van dit advies de selectie van 3 tot 5 partijen vast. De afgevallende marktpartijen hebben een bezwaartermijn van 14 dagen tegen dit selectiebesluit.

3. Start gunningsfase:

In de gunningsfase werken de 3 tot 5 overgebleven marktpartijen hun inschrijving uit. Deze bestaat uit drie onderdelen:

- Kwaliteit: het plan voor de herontwikkeling. Dit bestaat onder anderen uit schetsen, plattegronden en een visie op de ontwikkeling.
- Proces: de aanpak voor de herontwikkeling. Dit bestaat onder anderen uit een planning en een samenwerkingsvoorstel voor het vervolgproces. Hiervan maakt ook het onderdeel participatie deel van uit.
- Prijs: de grondbieding van de marktpartij. Mogelijk stelt de gemeente een minimale prijs vast.

Tijdens de uitwerking is nogmaals de mogelijkheid voor het stellen van vragen door de marktpartijen.

4. Gunning opdracht aan marktpartij

De beoordelingscommissie beoordeelt de marktpartijen op basis van gunningscriteria, die deze drie onderdelen nader invullen. Het participatieorgaan van Vitaal Vogelenzang, de Denktank, krijgt hierin een nader in te vullen adviserende rol. De beoordelingscommissie stelt ten slotte voor elke inschrijving een beoordelingsrapport op en adviseert het college de opdracht te gunnen aan de marktpartij met de hoogste totaalscore.

Het college van B&W stelt op basis van het advies van de beoordelingscommissie de gunning vast. De verliezende marktpartijen hebben een bezwaartermijn van 14 dagen tegen dit gunningsbesluit.

2.3 Opstellen en uitonderhandelen overeenkomst

In de voorbereiding van de uitvraag wordt reeds een eerste concept van de overeenkomst opgesteld. Hierdoor zijn marktpartijen tijdens de aanbestedingsprocedure al in de gelegenheid om hier vragen over te stellen en input op te geven. Bij inschrijving op de aanbesteding verklaren zij zich tevens akkoord met het voorliggende concept. Hierdoor vraagt het uitonderhandelen van de overeenkomst relatief beperkte inzet. De conceptovereenkomst wordt na gunning voornamelijk aangevuld op basis van de winnende inschrijving uit de aanbestedingsprocedure. De overeenkomst heeft zowel publiekrechtelijke als privaatrechtelijke aspecten.

Het streven is om in drie overlegonden tussen de gemeente en de winnende marktpartij tot een afgeronde overeenkomst te komen. Bij deze overleggen dient afvaardiging van de gemeente te zijn. De exact benodigde aanwezigen zijn afhankelijk van de te bespreken onderwerpen. In elk geval de juridische afdeling van de gemeente dient capaciteit beschikbaar te houden voor reflectie en input.

2.4 Te starten met de ruimtelijke procedures

De gemeente Bloemendaal coördineert de benodigde ruimtelijke procedures. Voorafgaand aan de start van de aanbesteding maakt zij een keuze voor de aard/ insteek van het bestemmingsplan/omgevingsplan. Hiervoor zijn grofweg twee mogelijkheden:

1. Globalere insteek: hierbij wijst het bestemmingsplan zones aan voor de verschillende bestemmingen (wonen, maatschappelijk, etc.). De winnende marktpartij krijgt de vrijheid om na vaststelling van dit plan een stedenbouwkundig ontwerp op te stellen, in afstemming met de gemeente. Deze insteek vraagt minder capaciteit van de gemeente en kent een kortere doorlooptijd.
2. Gedetailleerde uitwerking: het bestemmingsplan wordt op detailniveau uitgewerkt. Per kavel wordt een bestemming bepaald. Grootste verschil met de globale insteek is dat het stedenbouwkundig ontwerp af moet zijn voordat het bestemmingsplan kan worden afgerond. Dit biedt meer planologische zekerheid, maar vraagt aanzienlijk langere doorlooptijd (minimaal een half jaar) en meer capaciteit van de gemeente.

Ongeacht de te maken keuze dienen onderzoeken in het plangebied te worden uitgevoerd. Een deel van deze onderzoeken is reeds uitgevoerd en/of in gang gezet. De kosten van deze onderzoeken zijn gedekt door de grondexploitatie.

2.5 Algemeen proces- en projectmanagement

Net als in het voortraject begeleidt en coördineert een extern adviseur het project. Periodieke afstemming vindt plaats in het reeds bestaande projectteam. Zowel interne kosten als advieskosten worden gedekt vanuit de grondexploitatie.

Het algemene proces- en projectmanagement houdt ten minste in:

- ambtelijke en bestuurlijke afstemming: het bestaande periodiek afstemmingsoverleg tussen de projectleider en de wethouder en ambtelijk opdrachtgever wordt voortgezet.
- begeleiding ambtelijke inzet: het projectteam waarin deze afstemming plaatsvindt (eenmaal per maand) wordt voortgezet. In het projectteam hebben zitting: de projectsecretaris, de projectleider, de afdelingen RO, stedenbouw, planeconomie, openbare ruimte, verkeer/parkeren, onderwijs, sport en welzijn.
- begeleiden participatietraject: de werkgroepen sport, IKC en wonen worden voortgezet. De werkgroepen komen voor zover nodig bijeen. De werkgroep IKC wordt mogelijk gesplitst in twee trajecten: interne verbouwing en verduurzaming & IKC 'buiten'. IKC buiten betreft de inrichting van het schoolplein en de openbare ruimte rondom het IKC. De Denktank komt naar behoefte bij elkaar, voornamelijk ter informering.
- voorbereiding besluitvorming: waar nodig, in elk geval omtrent selectie en gunning van marktpartijen in de aanbesteding.

2.6 Doelgroepenverordening

Onderdeel van de doelstelling voor het toekomstbestendig vergroten van de vitaliteit en leefbaarheid van Vogelenzang is het creëren van doorstroommogelijkheden vanuit sociale woningbouw in de gemeente. Er komen momenteel weinig tot geen betaalbare woningen beschikbaar in het dorp. Dit leidt tot enkele problemen:

- er zijn geen mogelijkheden zijn voor starters en doorstromers op de woningmarkt;
- dit versterkt vergrijzing, doordat jongere mensen doorgaans minder dure woningen kunnen betalen;
- daarnaast worden mensen die opgroeien in Vogelenzang hierdoor gedwongen elders te gaan wonen.

Deze problematiek leidde tot het verzoek van de gemeenteraad om de mogelijkheden te onderzoeken voor het voorrang geven van lokale bewoners bij de koop van de start- en doorstroomwoningen. Het hanteren van een doelgroepenverordening in combinatie met het toewijzen van sociale koop in het bestemmingsplan biedt hiervoor mogelijkheden. Voor wat betreft de prijscategorie sociale koopwoning geldt op het moment van schrijven nog een maximale Vrij-Op-Naam prijs van € 200.000,-. De verwachting is dat deze VON-prijzen als gevolg van wijzigende regelgeving worden gemaximeerd tot de VON-prijs die wordt gehanteerd bij de NHG.

Voor de middeldure en dure koopwoningen worden geen aanvullende bepalingen opgenomen. De afdeling Wonen, Ruimtelijke Ordening & Projecten van de gemeente beoogt in mei 2021 een doelgroepenverordening voor de gemeente Bloemendaal ter besluitvorming in te brengen. De gemeente stemt in het vervolgproces met het projectteam af of, en zo ja op welke wijze, Vitaal Vogelenzang gebruik zal maken van de doelgroepenverordening. Mogelijk voorzien de bestaande Huisvestingsverordening, in combinatie met een anti-speculatiebeding al voldoende houvast voor het bereiken van de doelstelling.

3. Planning

De voorgenomen planning voor de uitvraagfase van Vitaal Vogelenzang is als volgt:

Fase	Datum
Vorbereiding aanbesteding	November & december 2020
Selectiefase aanbesteding	Februari & maart 2021
Gunningsfase aanbesteding	Maart t/m juni 2021
Contracteren & besluitvorming	Juli t/m september 2021