

Marktconsultatie aanbesteding “Inventarisatie contexten ontwikkeling gebied Bleizo-West”

6 februari 2019

Voorafgaand aan de meervoudig onderhandse procedure “Inventarisatie contexten ontwikkeling gebied Bleizo-West” hebben wij individuele gesprekken gevoerd met de bureaus die wij voornemens zijn uit te nodigen voor de aanbesteding. Deze gesprekken maken géén onderdeel uit van de beoordeling van de in te dienen offertes. Doel van de gesprekken was om u in de gelegenheid te stellen om over de inhoud van de opdracht en de aanbestedingsprocedure vragen te stellen. In onderstaand geanonimiseerd overzicht treft u de gestelde vragen en de antwoorden die wij hierop hebben gegeven. Op deze wijze waarborgen gemeente Lansingerland en gemeente Zoetermeer dat u allen over dezelfde informatie beschikt alvorens u een offerte indient.

Dit overzicht hoort bij de aanbestedingsdocumenten. Indien u nog vragen heeft, kunt u deze stellen bij Nota van Inlichtingen.

nr.	Vraag	Antwoord
1	Alle vragen die we kunnen bedenken zijn al goed opgeschreven in hoeverre wil de gemeente verrast worden? Kan er een invulling gegeven worden voor eventuele omissies in het rapport?	Zaken waarvan het bureau denkt dat ze belangrijk zijn, kunnen meegenomen worden. Als blijkt dat de uitvraag niet volledig is geweest, gaan we er vanuit dat het bureau dit meeneemt in de offerte en uitwerking van de opdracht.
2	Woningbouw is mogelijk. Is er ook een soort van mix/zonering mogelijk? Is het ook mogelijk binnen het grote gebied deelgebieden te benoemen/in te richten?	Het is mogelijk de ontwikkeling op te delen in diverse gebieden/milieus. In de stedenbouwkundige verkenning van Kuiper Compagnons wordt hier ook op ingegaan. We willen inzichtelijk hebben hoe de keuze van een bepaalde functie samenvalt (of niet) met andere functies. Welke functies zijn wel te combineren en welke niet en wat betekent dit voor de diverse contexten. We gaan er vanuit dat dit breed in de analyse wordt meegenomen.
3	Studie Kuiper: is onderzocht of wonen mogelijk is, is er markt voor, is daar onderzoek naar gedaan?	Kuiper heeft een stedenbouwkundige verkenning gedaan. Er is geen specifiek onderzoek gedaan naar de markt voor woningbouw of programmering. Wel heeft Kuiper verkent bij marktpartijen wat zij haalbaar achten. Volgens Kuiper zien de marktpartijen de stedenbouwkundige verkenning als haalbaar.
4	Welke randvoorwaarden worden er gesteld aan wonen en bedrijven en hier horen diverse milieus bij? Wat voor soort typologie moet men aan denken?	Randvoorwaarden en typologieën zijn in het rapport Kuiper opgenomen evenals een realistische onderbouwing.
5	Wat is het abstractieniveau van de opdracht? Tot welk detail dient de opdracht uitgewerkt te worden?	De contexten dienen zodanig uitgewerkt te worden dat de gemeenteraden een weloverwogen besluit kunnen nemen door de voor- en nadelen van de diverse ontwikkelmogelijkheden af te wegen. Geen rekenstudies. Belangrijk is een goede redeneerlijn.
6	Actoren: je kunt deze apart bezoeken maar je kan ze ook samen aan tafel zetten. Hebben de gemeenten een voorkeur? Is de vorm van gesprekken met stakeholders van belang?	De gemeenten laten de bureaus hier zelf invulling geven aan de aanpak. Er is ruimte voor creativiteit. Van belang is dat de stakeholders goed meegenomen worden en hun posities goed inzichtelijk worden gemaakt.
7	Is er draagvlak nodig bij de stakeholders?	Het doel is een gedegen stakeholderanalyse ten behoeve van de besluitvorming over de

nr.	Vraag	Antwoord
		ontwikkelingsopgave. Het doel van het onderzoek is niet primair gericht op het verkrijgen van draagvlak bij de stakeholders. De partijen moeten wel op de hoogte zijn van dit onderzoek.
8	In verband met eventueel uitbesteden van onderdelen in de opdracht: Zijn er bureaus die in het kader van de onafhankelijkheid van het onderzoek die niet in de arm genomen mogen worden?	De bureaus zijn vrij om externe partners in te huren ten behoeve van het onderzoek. Wel moet voorkomen worden dat het rapport een bepaalde kleuring krijgt. De verantwoordelijkheid voor het eindprodukte eindproduct ligt bij de opdrachtnemer. Het eventueel betrekken van externe partners moet in de offerte verwerkt zijn.
9	Als we voor woning bouw kiezen wat betekent dit? Als we niet voor woningbouw kiezen wat betekent dit?	Dat zijn de vragen die tot uiting moeten komen in het onderzoek.
10	In hoeverre is hier druk om woningbouw te realiseren vanuit de provincie?	Dit is een goede vraag voor de provincie. Woningbouw en bijvoorbeeld de ambities voor windenergie gaan niet samen. Provincie heeft geen eenduidig standpunt.
11	Programmering: zonder het plan van Kuiper gezien te hebben leek het dat het woningbouw gedeelte al van een hoger detail niveau en daarom lijkt het moeilijker deze dan af te zetten tegen de andere contexten	Alle contexten zijn gelijkwaardig. Woningbouw is niet verder uitgewerkt en heeft ook geen voorkeur.
12	Alternatief woningbouw want misschien is er wel een overaanbod van bedrijventerreinen?	Aanleiding voor onderzoek lag mede in overaanbod aan bedrijventerrein. Dit is echter door de tijd en economische groei achterhaald. Gezien de enorme verstedelijkingsopgave is er op dit moment een tekort aan woningbouwlocaties. Er zijn ook vragen binnengekomen van marktpartijen om woningbouw te ontwikkelen op Bleizo-West. Deze vragen zijn voorlopig geparkeerd in afwachting van de besluitvorming van de gemeenteraden over het ontwikkelprogramma.
13	Zijn er afspraken met Vervoerders? Zijn er verwachtingen gewekt?	De huidige concessie loopt tot 2024. Hiervoor is een bedieningsovereenkomst met de vervoerders gesloten. Er zijn geen harde afspraken wat betreft de vervoerswaarde (aantal in- en uitstappers), wel hebben diverse stakeholders verwachtingen. Van belang is dat deze goed inzichtelijk gemaakt worden.
14	Wat is het detail niveau van de weging van de contexten?	Per context is het detailniveau verschillend. De gemeenten zijn niet op zoek naar rekenexercities. Meer kwalitatief dan kwantitatief.
15	Welke onderzoeken zijn er beschikbaar?	Voor diverse contexten zijn er bestaande onderzoeksrapporten die gebruikt kunnen worden. We leveren nog een lijst met relevante rapportages. Bij de opdracht gaat het vooral ook om verbanden te leggen en de redeneerlijn(en).
16	Wordt de Grex verstrekt?	De Grex is geheim en kan niet gedeeld worden. Wel kan in het gesprek met de directeur van Bleizo gericht met hem hierover gesproken worden.
17	Doorlooptijd is een week of 5.	Gemeenten kunnen invloed uitoefenen op partijen die dichtbij staan. De gemeente initieert zelf geen

nr.	Vraag	Antwoord
	Heeft de gemeente een rol in het initiëren van gesprekken met de stakeholders?	gesprekken. De lead ligt bij het bureau. Gemeenten kunnen wel partijen informeren en verzoeken om medewerking en flexibiliteit in agenda's
18	Speelt het onderzoek nog een rol bij Provinciale verkiezingen?	Dit is een vraag voor de provincie.
19	Wind en woningbouw is tegenstrijdig	Dat klopt, dat is een uitdaging. Dit moet meegenomen worden in de inventarisatie.
20	Zijn er nog gevoeligheden bij stakeholders waarvan het handig is dat wij dat weten	Niet specifiek. Een van de stakeholders is de bewonersgroeperingen Kruisweg. Deze bewoners hebben de laatste jaren veel grote ontwikkelingen in hun buurt meegemaakt. Verder zijn de meningen bij de provincie verdeeld per beleidsgebied. Mogelijk zijn ook beleidswijzigingen nodig voor de uitvoering van een ontwikkelprogramma. Is dat haalbaar? Het gaat om relaties met/tussen de partijen wat betekent het besluit voor de samenwerkende partijen. Voor de MRDH is vervoerswaarde belangrijk. De MRDH heeft geïnvesteerd in de OV-knoop.
21	Eindrapport en grafische presentaties. Waar denken jullie aan?	Aandachtspunt is dat het niet een dik rapport wordt. Het gaat er om dat het toegankelijk is voor raadsleden. Graag ook gebruik maken van beelden, grafieken, etc. zodat het goed presentabel is.
22	Planning april rapportage hoe zien jullie hoor en wederhoor met de stakeholders. Doen wij dat of gaat dat via jullie?	Basis is niet om draagvlak te creëren. Het doel is niet dat alle partijen op 1 lijn zitten. We willen een gedegen stakeholderanalyse.
23	Planning, wat is cruciaal?	De bedoeling is dat er voor de zomer een besluit genomen kan worden door de beide colleges.
24	NS heeft prognose gemaakt, het was klaarblijkelijk ook haalbaar om hier station te vestigen m.b.t. huidige programma	Op basis van het huidige ontwikkelplan is het station tot stand gekomen. Er is met NS een concessieperiode voor het nieuwe station afgesproken die loopt tot 2024. Voor na deze periode wordt opnieuw naar de vervoerswaarde gekeken en starten nieuwe gesprekken.
25	Deelvraag: Kan het woningbouw programma hier? Waarom wordt deze vraag niet als 1 ^e beantwoord? Ik zou als 1 ^e moeten bekijken wat het verdienvermogen is van het hoog stedelijke woonprogramma. Hoe ziet de wijk er over 10 jaar uit? Kan het een opzichzelfstaande wijk zijn/blijven/worden?	In stuk van Kuiper wordt een beeld gegeven over de toekomstbestendigheid van de wijk. Het bureau kan eventueel extra aandachtspunten meegeven. Er is geen masterplan voor dit gebied. Als er aandachtspunten zijn voortkomend uit de toekomstwaarde/-verwachting van het ontwikkelprogramma die relevant zijn voor de komende besluitvorming, dan gaan we er vanuit dat deze meegenomen worden in de inventarisatie.
26	Rol van de MRDH?	MRDH heeft enorm geïnvesteerd in de Vervoersknoop Bleizo. De MRDH verwacht dat er met deze investering rekening gehouden wordt en dat er een passende gebiedsontwikkeling rondom de vervoersknoop komt. De beslissing over toekomst van het gebied heeft ook effect op de relatie van de gemeenten met de MRDH.

nr.	Vraag	Antwoord
27	Wat is de achtergrond van de betrokken wethouders?	De betrokken wethouders hebben onder andere ruimtelijke ordening in hun portefeuille.
28	Kan er een bijzonder woningbouw programma komen?	In de verkenning van Kuiper zit hierover een bepaalde redeneerlijn. De nieuwe locatie roept een woonmilieu op dat in Lansingerland niet bekend is. Gemeente is niet direct op zoek naar een bijzonder woonmilieu maar dit zou wel kunnen. Leg uit wat de invloed kan zijn op de reguliere woningbouw in Lansingerland en Zoetermeer. Dit risico kan wel gemeld worden. We zijn niet op zoek naar uitwerking van het programma, maar naar de relatie met de contexten.
29	Is de vraag aan arbeidspotentieel beschikbaar bij de gemeente?	In overleg met het bureau dat het onderzoek uitvoert, bekijken we welke informatie nodig en beschikbaar is.
30	Welke stukken en namen zijn beschikbaar? Namen van stakeholders, wie zijn voor en tegen. Rapport van Kuiper, Possad rapport, voorstel van projectontwikkelaars. De bespreking in de gemeenteraad van 25 november is niet te vinden.	In de uitvraag komt een overzicht van beschikbare documenten. Vertrouwelijke informatie kan niet gedeeld worden. Van het overleg van 25 november is geen verslag gemaakt omdat het een beeldvormende avond was. We gaan er vanuit dat het bureau inzichtelijk maakt hoe de stakeholders aankijken tegen de ontwikkelopgave voor het gebied.
31	Een van de genoemde stakeholders is het Rijk. Waar denken jullie aan?	Voorname woningbouwopgave en infrastructuur. Koppeling ruimte, economie en wonen.
32	Wat gaat er veranderen in het proces nu de uitvraag uitgesteld is?	De uitvraag zal later dan gepland gedaan gaan worden, maar de doorlooptijd zal niet wezenlijk veranderen. Inhoudelijk wordt er op onderdelen een kleine wijziging aangebracht.
33	Bestaat de mogelijkheid zelf met de bestuurders af te stemmen?	Reguliere afstemming van dit onderzoek vindt met de ambtelijke werkgroep plaats en daarna met de bestuurlijke stuurgroep. Geen individuele gesprekken met gemeenten tijdens portefeuillehouders overleggen of met colleges. Mogelijk dat verzocht wordt om een bijeenkomst met de directeurs van beide gemeenten.
34	Waar zit de pijn?	De beide gemeenten hebben in de basis een gelijke positie, maar het denken over de toekomst verschilt. In de collegeprogramma's van beide gemeenten komt dit tot uiting.
35	De 2 gemeenten werken actief samen op deze locatie (middels de GR). Wat zijn buiten de gemeente de belangrijkste stakeholders die ook deze pijn voelen? Wie willen op de 1 ^e rij zitten bij uitvoeren onderzoek?	Wij denken hierbij in eerste instantie aan de provincie en MRDH. Van belang is een gedegen stakeholderanalyse waarbij alle posities van stakeholders meegenomen worden. Bij de provincie is de strijdigheid tussen doelen vanuit verschillende beleidsvelden een issue. Voor MRDH is het nakomen van verwachtingen t.a.v. de vervoerswaarde belangrijk. Verder is voor het Rijk/BZK de woningbouwopgave belangrijk.
36	Welke private partijen en belangenorganisaties zijn van belang?	Dit nemen we op in de uitvraag. Mogelijk dat bureaus nog andere stakeholders zien.
37	Wat is het verwachte resultaat? En Wat er is inhoudelijk opgenomen?	We gaan uit van een gedegen stakeholderanalyse. Breng de verschillende denkwijzen van stakeholders bij

nr.	Vraag	Antwoord
	Welk resultaat willen jullie hebben in het stakeholders veld?	elkaar en geef aan wat hier uitkomt, welke redeneerlijn dit geeft. Spanningen tussen de verschillende contexten in beeld brengen en de gevolgen voor de contexten nu en in de toekomst in beeld brengen (zowel inhoudelijke als bijvoorbeeld op de relatie).
38	Wat is het afwegingskader?	Dit is geen onderdeel van de opdracht. Iedere gemeenteraad heeft zijn eigen afwegingskader. Het is daarom van belang dat alle ingrediënten aanwezig zijn voor de colleges en gemeenteraden van beide gemeenten om tot een goede en weloverwogen afweging te kunnen komen.
39	Kan er afstemming plaatsvinden met ambtenaren/specialisten van de gemeenten? Is de betrokkenheid georganiseerd?	Dat wordt georganiseerd. We gaan er vanuit dat het bureau aangeeft wat ze van de gemeenten nodig heeft.
40	Wat zijn de selectiecriteria voor de gunning	Zie hiervoor de Aanbestedingsleidraad meervoudig onderhandse procedure "Inventarisatie contexten ontwikkeling gebied Bleizo-West".