Gemeente Borger-Odoorn
T.a.v. De heer J. Gorseling
Hoofdstraat 50
7875 AD Exloo

Culemborg, 11 december 2020

Betreft:	Locatieonderzoek sportcomplex Odoorn
Ons kenmerk:	201343
Contactpersoon:	Frank Fahnrich

Geachte heer Gorseling,

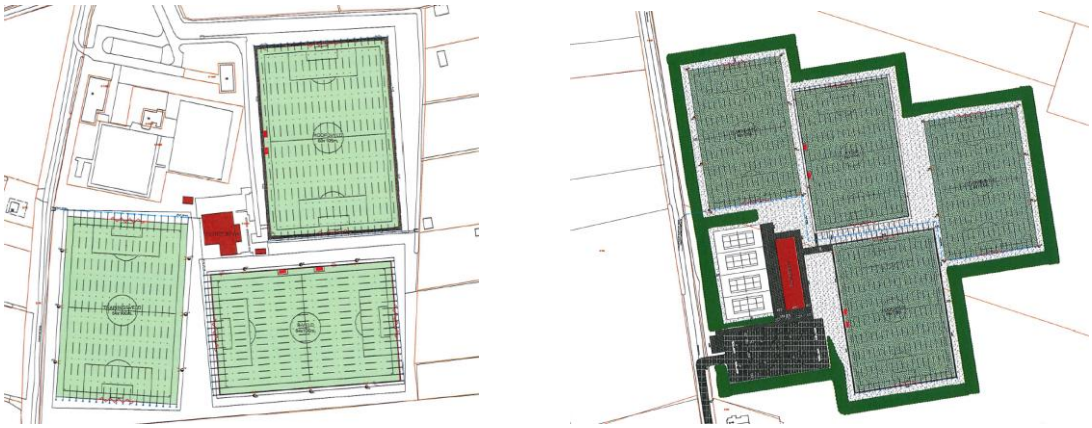
Met veel genoegen sturen wij u hierbij onze offerte voor het opstellen van een locatieonderzoek t.b.v. het sportpark Odoorn. De offerte is gebaseerd op uw offerteverzoek d.d. 13 november 2020 en ons gesprek met u op 16 november 2020.

Opdracht

De gemeente heeft in 2019 een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden voor een nieuw of gerenoveerd sportpark in Odoorn. Hieruit kwamen twee opties naar boven:

1. Renovatie en uitbreiding van het huidige sportpark aan de Hammeersweg.
2. Realisatie van een nieuw sportpark aan de Dennenweg.

In het eerste kwartaal van 2020 zijn deze plannen via een digitale uitzending (Youtube) gepresenteerd aan de omgeving. De belangstelling was groot en heeft geleid tot de wens om ook alternatieve locaties voor nieuwbouw te onderzoeken, zodat de twee opties niet op zichzelf staan maar afgewogen kunnen worden in een ruimer verband. Aan Eelerwoude wordt de vraag gesteld om een locatieonderzoek uit te voeren, waarbij de voor- en nadelen van de verschillende locaties op basis van thema's inzichtelijk gemaakt worden.



Figuur 1: Schetsontwerpen uit de haalbaarheidsstudie (buro Hollema). (l) Hammeersweg (r) Dennenweg.

Plan van aanpak

In onderstaande stappen is beschreven op welke wijze wij het locatieonderzoek willen vormgeven met daarbij aandacht op de betrokkenheid en input vanuit de klankbordgroep (als vertegenwoordigers van de omgeving). De invulling van het kernteam en de klankbordgroep wordt na dit plan van aanpak beschreven.

Stap 1: Opstellen van een gebiedskenmerkenkaart

Naast de twee opties die nu in beeld zijn, locatie Hammeersweg en de Dennenweg, is het gewenst om te verkennen of er kansrijke (haalbare) alternatieve locaties voor de ontwikkeling van een sportpark aanwezig zijn in- en rondom het dorp Odoorn. Aan de hand van een gebiedskenmerkenkaart gaan wij in overleg met de klankbordgroep, om naar twee geschikte aanvullende locaties te zoeken.

Gebiedskenmerkenkaart

Wij stellen aan de hand van bureauonderzoek (historische kaarten en huidige gebiedskenmerken) een analysekaart op waarin de ruimtelijke opbouw en de waarden van het landschap rondom Odoorn verduidelijkt wordt. Aanvullend wordt een veldbezoek uitgevoerd om de kaart te verfijnen/aan te vullen. Over deze kaart wordt het benodigde oppervlakte voor de realisatie van een nieuw sportpark geprojecteerd. Op deze manier is inzichtelijk, op welke wijze het sportpark de bestaande gebiedskenmerken beïnvloed; welke impact dit heeft op de aanwezige waarden, maar ook welke meekoppelkansen dit biedt (bijvoorbeeld op gebied van natuurwaarden en/of landschapsversterking).

Eerste digitale klankbordgroep overleg

Tijdens een digitale videobel-sessie (MS-teams) met het kernteam en de klankbordgroep wordt de gebiedskenmerkenkaart uitgelegd en besproken. Deze kaart wordt gedeeld met de klankbordgroep waarbij gevraagd wordt om per persoon binnen een week een reactie te sturen aan Eelerwoude (EW), met twee voorkeurslocaties voor de ontwikkeling van een nieuwsportpark (naast de opties die al op tafel liggen). Daarbij kan men aangeven welke aspecten men van belang vindt bij de keuze voor een nieuwe locatie. Deze aspecten worden in een later stadium meegenomen bij het onderling vergelijken van de locaties (beoordelingscriteria).

Werkzaamheden

- Bureaustudie, inventarisatie en analyse bestaande documenten.
- Veldbezoek door een landschapsarchitect.
- Opstellen gebiedskenmerkenkaart.

Overleg

- Digitaal overleg (videobellen) met de kerngroep en klankbordgroep: bespreken gebiedskenmerkenkaart.

Resultaat

- Gebiedskenmerkenkaart met kansrijke locaties voor de ontwikkeling van een sportpark.

Stap 2: Werksessie: definitieve locatiekeuzes + beoordelingscriteria

Aan de hand van de aangeleverde informatie uit stap 1 selecteren wij (EW) twee geschikte alternatieve locaties. Tijdens het tweede overleg met het kernteam en de klankbordgroep worden de uiteindelijke locaties gepresenteerd en uitgelegd hoe tot deze keuze is gekomen. Daarnaast wordt dieper ingegaan op de te hanteren beoordelingscriteria die vanuit de kerngroep en klankbordgroep zijn aangereikt. De vervolgstap (stap 3) bestaat uit het uitwerken van de locaties naar vier vergelijkbare schetsontwerpen.

Werkzaamheden
- Opstellen gebiedskenmerkenkaart met vier geselecteerde locaties.
- Opstellen beoordelingscriteria.

Overleg
- Digitaal overleg (videobellen) met de kerngroep en klankbordgroep: bespreken locatiekeuze en beoordelingscriteria.

Resultaat
- Gebiedskenmerkenkaart met selectie van vier locaties voor de ontwikkeling van een sportpark.
- Lijst met beoordelingscriteria.

Stap 3: Opstellen van vier vergelijkbare schetsontwerpen
Het haalbaarheidsonderzoek uit 2019 van buro Hollema vormt voor ons het vertrekpunt voor het opstellen van de schetsontwerpen voor de locaties Hammeersweg en Dennenweg. Met de twee aanvullende locaties kunnen de huidige opties in perspectief geplaatst worden en afgewogen worden tegenover alternatieven.

Het belang van integraliteit
Wij stellen vier schetsontwerpen op (er zijn vier locaties), die voldoen aan de uitgangspunten en wensen uit het haalbaarheidsonderzoek en aandachtspunten vanuit het kernteam en de klankbordgroep. Hierbij gaat met name aandacht uit naar parkeergelegenheid, de toegankelijkheid (voorkomen van sluipverkeer) en toekomstbestendigheid (omvang en uitbreidingsmogelijkheden van het park). Om een eerlijk vergelijk te kunnen maken tussen de locaties worden de schetsontwerpen op hetzelfde niveau uitgewerkt. Dit houdt in dat op de nieuwbouwlocaties rekening wordt gehouden op welke wijze het sportpark in de omgeving komt te liggen (zichtbeleving, landschappelijke afronding). Dit gebeurt op schetsmatige, maar maatvaste wijze. Op deze wijze beschikken wij over informatie zoals oppervlakten, zonder dat de flexibiliteit in de planvorming verloren gaat (het makkelijk kunnen bijstellen van het schetsontwerp op basis van wensen uit de gemeente/omgeving). Integraliteit is hierbij belangrijk. De schetsontwerpen vanuit het haalbaarheidsonderzoek zijn sterk gericht op de programmatische invulling van het sportpark. Wij zullen aspecten zoals landschappelijke (meer)waarde, beleving, kansen voor ecologie en routestructuren meenemen in het opstellen van de schetsontwerp zodat er sprake is van een integraal en samenhangend geheel.



Figuur 2: Voorbeeld van (het detailniveau) een schetsontwerp.

Werkzaamheden
- Opstellen vier vergelijkbare schetsontwerpen.

Overleg
- Digitaal overleg (videobellen) met de gemeente Borger-Odoorn over de concept schetsontwerpen, ter voorbereiding op verspreiding richting de klankbordgroep.

Resultaat
- Vier vergelijkbare (integrale) schetsontwerpen.

Stap 4: Gezamenlijk beoordelen van de schetsontwerpen
Gezien de gewenste korte doorlooptijd van het locatieonderzoek (afronding halverwege maart 2021) richten wij een beknopt en efficiënt planproces in met betrokkenheid en input vanuit de klankbordgroep. Tijdens een werksessie halverwege februari 2021 willen we gezamenlijk met de klankbordgroep de vier geschetste locaties gaan beoordelen en waarderen op verschillende thema's.

Voorbereiding werksessie
Ter voorbereiding op de werksessie sturen wij (Eelerwoude) minimaal twee weken van tevoren per mail de schetsontwerpen met een toelichting en de beoordelingscriteria (die in de eerdere overlegsessies zijn opgehaald). Aan de klankbordgroep wordt gevraagd om binnen een week de lijst met beoordelingscriteria retour te mailen met een individuele beoordeling van de schetsontwerpen aan de hand van verschillende criteria. De criteria zijn onder andere:
- (Ruimtelijke) Belevingswaarde.
- Hinder (zicht, sluipverkeer).
- Bereikbaarheid en parkeergelegenheid.
- (Sociale) Veiligheid.
- Inrichtingskosten.
- Kosten beheer en onderhoud.
- Ecologische meerwaarde.
- Toekomstbestendigheid (ledenaantal, budget, uitbreidingsmogelijkheden).

De waarde (score) waarmee de criteria beoordeeld kunnen worden variëren van 1 t/m 3:
1. Slecht
2. Voldoende
3. Goed

Met de verschillende beoordelingen vanuit de klankbordgroep stellen wij een overzicht op (trade-off matrix) die per criteria de gemiddelde score weergeeft (zie onderstaande figuur 3).

Derde werksessie met het kernteam en de klankbordgroep
Het overzicht en de toegekende beoordelingen worden tijdens een werksessie gezamenlijk besproken. Vooralsnog gaan wij uit van een digitaal overleg (vanwege de corona-maatregelen). Mocht het mogelijk zijn om een overleg op locatie te organiseren dan zal dit besproken worden met het kernteam. Het is van belang dat iedereen goed zijn mening kan meegeven, waardoor een laagdrempelig overleg gewenst is. De werksessie verdelen wij in twee delen:

- **Deel 1** richt zich op de beoordeling van de schetsontwerpen aan de hand van de verschillende criteria. Idealiter bereiken wij een gezamenlijke, gedragen beoordeling van de thema's vanuit de klankbordgroep.

Bij onenigheid zullen wij als onafhankelijk adviseur op basis van expert-judgement een onderbouwde keuze maken voor de beoordeling. Wij verwerken de uitkomsten in een overzicht (trade-off matrix).

- **Deel 2** richt zich op het toekennen van een gewicht aan de criteria (prioriteiten stellen). Hierbij wordt besproken welke beoordelingscriteria een zwaarder belang hebben in vergelijking met andere beoordelingscriteria. Dit noemen wij 'gewicht toekennen'. Hiermee ontstaat een gebalanceerde vergelijking tussen de schetsontwerpen die recht doen aan de aspecten die van belang zijn, voor het kernteam en de klankbordgroep. Niet elk thema zal als even relevant beschouwd worden of dezelfde kansen of risico's met zich meedragen. Door het toekennen van gewicht worden de criteria naar belangrijkheid (prioriteit) gerangschikt (zie onderstaande figuur 4).

Thema	Beoordelaar	Beoordelings criteria	Variant Noord	Variant Zuid
Ruimtelijke kwaliteit	Eelerwoude	OPPERVLAKTE	2	4
	Eelerwoude	BELEID EN REGELGEVING	2	2
	Eelerwoude	LANDSCHAPPELIJKE POTENTIES	1	3
		RESULTAAT DEEL 1	1,67	3,00
Thema	Beoordelaar	Beoordelings criteria	Variant Noord	Variant Zuid
Kosten	Eelerwoude	KOSTEN AANKOOP	2	4
	Eelerwoude	KOSTEN AANLEG	2	3
	Eelerwoude	KOSTEN BEHEER	3	2
		RESULTAAT DEEL 1	2,33	3,00

Figuur 3: Voorbeeld trade-off matrix met een uitsnede van de thema's ruimtelijke kwaliteit en kosten.

Thema	Beoordelaar	Beoordelings criteria	Variant Noord	Variant Zuid		Gewicht Totaal 100% Percentage bepaald in overleg met opdrachtgever
Ruimtelijke kwaliteit	Eelerwoude	OPPERVLAKTE	2	4		33%
	Eelerwoude	BELEID EN REGELGEVING	2	2		33%
	Eelerwoude	LANDSCHAPPELIJKE POTENTIES	1	3		33%
		RESULTAAT DEEL 1	1,67	3,00		100%
Thema	Beoordelaar	Beoordelings criteria	Variant Noord	Variant Zuid		Gewicht Totaal 100% Percentage bepaald in overleg met opdrachtgever
Kosten	Eelerwoude	KOSTEN AANKOOP	2	4		33%
	Eelerwoude	KOSTEN AANLEG	2	3		33%
	Eelerwoude	KOSTEN BEHEER	3	2		33%
		RESULTAAT DEEL 1	2,33	3,00		100%

Figuur 4: Voorbeeld trade-off matrix met een uitsnede van de thema's + toegekend gewicht.

Werkzaamheden
- Opstellen lijst met beoordelingscriteria + onderbouwing bij schetsontwerpen.
- Opstellen overzicht (trade-off matrix) ter voorbereiding op werksessie.

Overleg
- Digitaal overleg (videobellen) met de kerngroep en klankbordgroep: bespreken waardering van de schetsontwerpen en prioriteiten stellen in beoordelingscriteria.

Resultaat
- (Gezamenlijk, gedragen) Beoordeling van de schetsontwerpen (d.m.v. trade-off matrix).

Stap 5: Oplevering schetsvarianten en bijbehorende overzicht (trade-off matrix)
Na de werksessie wordt een definitieve trade-off matrix opgesteld met een onderbouwing van de gegeven beoordelingen en waardetoekenning. In een korte begeleidende notitie verwoorden wij de uitkomsten in conclusies die de gemeente Borger-Odoorn kan hanteren bij de uiteindelijke keuze voor een voorkeurslocatie.

Werkzaamheden
- Opstellen definitieve trade-off matrix + onderbouwing.
- Beknopte notitie met conclusies uit de afweging tussen de verschillende locaties.
- Bijstellen schetsontwerpen (n.a.v. uitkomsten werksessie).

Resultaat
- Oplevering van schetsontwerpen, trade-off matrix en samenvattende notitie.

Doorkijk/Vervolg:
Wanneer er een keuze voor een voorkeurslocatie is bepaald aan de hand van dit locatieonderzoek, kunnen wij de mogelijkheid bieden om het schetsontwerp te verfijnen naar een voorlopig ontwerp en door middel van 3D-visualisaties te presenteren aan een bredere omgeving. De visualisaties maken de beleving en impact op de omgeving inzichtelijker in vergelijking met een plattegrond, waardoor eventuele angst voor aantasting van de (zicht)beleving genuanceerd kan worden. Visualisaties maken geen onderdeel uit van deze offerte.

Team

Eelerwoude adviseert al bijna 30 jaar particuliere grondeigenaren, (semi) overheden en ondernemers. Vanuit drie vestigingen in Nederland adviseren wij op het gebied van ontwikkelen, inrichten en beheren van gebieden en gronden waarbij de combinatie van de benodigde disciplines een meerwaarde levert aan de projecten. Eelerwoude levert originele en realistische oplossingen voor complexe vraagstukken bij de inrichting van het landelijk gebied. Bij het opstellen van visies weten wij zeker, dat de haalbaarheid van uitvoeringsprojecten daarbij gegarandeerd is. Wij beschikken over een team van 65 bekwame adviseurs voor procesbegeleiding, ecologie, landschapsarchitectuur en -ontwerp, planologie, cultuurtechniek, communicatie, grondzaken en beheer.

Kernteam

In dit project beschouwen wij de afstemming tussen Eelerwoude en de gemeente Borger-Odoorn als het kernteam, die zal bestaan uit:

- Jan Hermes (gemeente Borger-Odoorn)
- Jaap Gorseling (gemeente Borger-Odoorn)
- Frank Fähnrich (Eelerwoude)
- Francis Schaefers (Eelerwoude)

In dit project begeleidt onze landschapsarchitect ir. Frank Fähnrich het proces. Frank heeft meer dan 12 jaar ervaring in het opstellen van visies op grote schaal tot aan inrichtingsopgaven op perceel niveau. Denk hierbij aan inrichtingsvisies voor natuurgebieden, inrichtingsvisies voor landgoederen, beeldkwaliteitsplannen voor buitengebieden en advisering op het gebied van uitvoeringskaders, op het gebied van landschap en natuur.

Bij het opstellen van de schetsontwerpen wordt Frank bijgestaan door collega landschapsarchitect ir. Francis Schaefers. Francis heeft ruime ervaring in het verbeelden van ontwerpopgaven middels diverse ontwerpprogramma's (Vectorworks, GIS, Lumion, Adobe-pakket).

Van de projectleider Frank Fähnrich is bij deze offerte de CV toegevoegd (Bijlage 2).

Klankbordgroep

Wij gaan uit van de volgende samenstelling van de klankbordgroep:

- 1 vertegenwoordiger Dorpsbelang Odoorn.
- 1 Vertegenwoordiger voetbalvereniging HOC Odoorn/Exloo.
- 1 Vertegenwoordiger voetbalvereniging Valther Boys.
- 1 vertegenwoordigers tennisclub: Okko (Odoorn).
- 1 vertegenwoordiger tennisclub Valthe.
- 1 vertegenwoordiger tennisclub VOEVKE (Exloo, indien gewenst).
- 1-2 inwoners uit Odoorn (aangedragen vanuit het dorpsbelang Odoorn, waaronder vertegenwoordiger 'Behoud Hammeersweg').

Graag ontvangen wij bij gunning van de opdracht via de gemeente de namen (en emailadressen) van de betrokken personen, zodat wij ze vroegtijdig kunnen informeren over de voortgang van het project.

Planning

Nader af te stemmen met de opdrachtgever (videobellen). De planning is gedeeltelijk afhankelijk van de snelheid (beschikbaarheid) waarin de werksessie met de klankbordgroep te plannen is en de werkomstandigheden (regels) rondom de coronaregels. Voorlopig gaan wij uit van de volgende grove planning:

DECEMBER 2020

- Gunning opdracht

JANUARI 2021

- **Stap 1: Opstellen van een gebiedskenmerkenkaart**
  - Week 1-3: Veldbezoek + opstellen kaart.
  - Week 3: Digitaal overleg kerngroep en klankbordgroep (1,5 uur).
  - Week 4: Verwerken uitkomsten overleg in gebiedskenmerkenkaart.

FEBRUARI 2021

- **Stap 2: Werksessie definitieve locatiekeuzes + beoordelingscriteria**
  - Week 5: Digitaal overleg kerngroep en klankbordgroep (1,5 uur).
  - Week 5-6: Afronden gebiedskenmerkenkaart met 4 locaties + opstellen lijst beoordelingscriteria.

- **Stap 3: Opstellen van vier vergelijkbare schetsontwerpen**
  - Week 6-7: Opstellen vier schetsontwerpen.
  - Week 8: Digitaal overleg kerngroep (ter voorbereiding op werksessie).
  - Week 8 Toesturen lijst beoordelingscriteria + schetsontwerpen aan klankbordgroep.

MAART 2021

- **Stap 4: Gezamenlijk beoordelen van de schetsontwerpen**
  - Week 9-10: Digitaal overleg kerngroep en klankbordgroep (2 uur).

- **Stap 5: Oplevering schetsvarianten en bijbehorende overzicht (trade-off matrix)**
  - Week 11: Afronding en oplevering van documenten (einde opdracht).

Prijsstelling en voorwaarden

Wij bieden u de opdracht aan voor **€ 21.600,-** (excl. btw). Genoemde bedragen zijn exclusief btw en inclusief reis- en reprokosten. Bij deze opdracht gelden de voorwaarden zoals aangegeven in bijlage 1.

Werkzaamheden	Verkoopbedrag
Stap 1 Opstellen van een gebiedskenmerkenkaart	€ 7.500,-
Stap 2 Werksessie: definitieve locatiekeuze + beoordelingscriteria	€ 3.000,-
Stap 3 Oplevering schetsvarianten + trade-off matrix	€ 3.750,-
Stap 4 Gezamenlijk beoordelen van de schetsontwerpen	€ 3.600,-
Stap 5 Oplevering schetsvarianten en bijbehorende overzicht (trade-off matrix)	€ 3.750,-
Totaal	€ 21.600,-

Deze offerte is geldig tot 31 december 2020.

Eelerwoude volgt de overheidsmaatregelen inzake COVID-19 op, zoals afgekondigd door het RIVM en de veiligheidsregio's. In deze offerte is zoveel mogelijk rekening gehouden met de overheidsmaatregelen die tot aan dagtekening van deze offerte bekend zijn. Mochten er na dagtekening van deze offerte aanvullende overheidsmaatregelen worden afgekondigd of niet voorziene omstandigheden optreden als gevolg van COVID-19 die impact hebben op hetgeen is aangeboden, dan zullen wij zo spoedig mogelijk met u contact opnemen om in goed overleg tot een passende oplossing te komen. Eelerwoude is niet aansprakelijk voor een latere levering van diensten en/of producten door COVID-19 en daaruit volgend beleid. We hopen op uw vertrouwen en begrip voor deze situatie.

Eelerwoude is u graag van dienst!

Met vriendelijke groet,
Eelerwoude BV



Joris van der Vet
Teamleider

Bijlage 1 - Voorwaarden

Voorwaarden financieel aanneemsom

- De genoemde aanneemsom is exclusief btw en inclusief reiskosten en reprokosten.
- De aanneemsom wordt als volgt gefactureerd:
  - 25% bij gunning van de opdracht.
  - 75% maandelijks naar rato van werkelijk bestede uren waarbij de 1e termijn van 25% wordt verrekend in de laatste termijn.
- Meerwerk wordt slechts uitgevoerd na overleg met en toestemming van de opdrachtgever en wordt afgerekend op basis van regietarieven.

Voorwaarden algemeen

- Eelerwoude is er in deze offerte van uitgegaan dat de aangeleverde digitale bestanden direct, zonder bewerking bruikbaar zijn. De bestanden moeten compleet zijn, maar mogen geen onbruikbare of onnodige informatie bevatten. Indien deze wijze van aanleveren niet mogelijk blijkt, zal in goed overleg naar een oplossing worden gezocht. Eventueel meerwerk dat hieruit voortvloeit wordt verrekend tegen de geldende regietarieven.
- De initiatiefnemer of opdrachtgever is verantwoordelijk voor het gebruik van de rapportage. Eelerwoude aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud, interpretaties of conclusies indien gebruik wordt gemaakt van deelaspecten van deze rapportage zonder verwijzing naar de volledige rapportage.
- Na eindoplevering wordt een acceptatieperiode van twee weken aangehouden, voordat het project definitief wordt afgerond.
- De DNR2011 maakt deel uit van deze offerte en is van toepassing op alle ingenieursdiensten, overeenkomsten en werkzaamheden van Eelerwoude. De Regeling van Rentmeesters 2015 (RvR 2015) is van toepassing op alle rentmeesterdiensten, overeenkomsten en werkzaamheden. De algemene voorwaarden zijn te vinden via de website van Eelerwoude http://www.eelerwoude.nl/algemene-voorwaarden. Mocht u graag een papieren versie van de DNR 2011 willen ontvangen dan kunt u deze aanvragen bij de contactpersoon die genoemd is in deze offerte/opdrachtbrief.
- Deze offerte is eigendom van Eelerwoude. Niets uit deze offerte mag zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude worden overgenomen, gepubliceerd of aan derden ter beschikking gesteld worden.