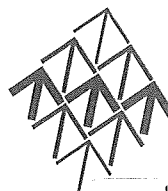


Raadhuisplein 1  
7811 AP Emmen  
t. 14 0591  
f. 0591 685599

Postbus 30001  
7800 RA Emmen  
e. gemeente@emmen.nl  
i. www.emmen.nl



**Gemeente  
Emmen**



**Programma  
Centrumvernieuwing  
Emmen**

Aan de raad van de gemeente Emmen

ons kenmerk  
12.449784

uw kenmerk

bijlage

behandeld door  
Dave van Alebeek

datum  
20 december 2012

telefoon  
14 0591

fax  
(0591)685599

e-mail  
gemeente@emmen.nl

onderwerp  
Ontwerp en contractvorming DPE Next

Geachte leden van de raad,

Met het raadsbesluit van 19 maart 2012 "Finale besluitvorming DPE Next" is door uw raad groen licht gegeven voor de verdere ontwikkeling van DPE Next door DPE. Hierbij is toen ook reeds aangegeven dat de nader uitgewerkte overeenkomst tussen DPE en Volker Wessels, op basis van het bedrijfsplan DPE Next 7.0 a inclusief bijlagen en maquette en referentiebeelden, ter uitvoering van het raadsbesluit van 19 maart 2012 door het college nogmaals getoetst zou moeten worden voordat de daadwerkelijke uitvoering van het project DPE Next kan starten.

DPE heeft het voorlopig ontwerp DPE Next en de contractvorming met Kondor Wessels Projecten BV recentelijk afgerond en is voornemens de definitieve Design & Build overeenkomst DPE Next (DB-overeenkomst) met Kondor Wessels Projecten BV af te gaan sluiten. In het kader van de gemeentelijke monitoring op de realisatie van DPE Next is getoetst of het ontwerp DPE Next en de contractvorming tussen NDP INFRA BV en Kondor Wessels Projecten BV (KWP) met betrekking tot de realisatie van DPE Next voldoet aan het bedrijfsplan DPE Next 7.0a, de daarin opgenomen uitgangspunten en de aan het bedrijfsplan DPE Next 7.0a gestelde eisen.

Zoals reeds eerder, middels brief van 8 november 2012, aan u gemeld heeft ons college op 7 november 2012 een opdracht aan UNO bedrijfsadviseurs verstrekt om deze toetsing in opdracht van de gemeente uit te voeren. UNO bedrijfsadviseurs heeft in het kader van deze opdracht het ontwerp DPE Next en de contractvorming DPE Next tussen DPE en Volker Wessels getoetst aan het bedrijfsplan DPE Next 7.0 a, de daarin opgenomen uitgangspunten en de door de gemeente Emmen aan het bedrijfsplan DPE Next 7.0a gestelde eisen.

#### Bevindingen van UNO bedrijfsadviseurs.

Op 9 december 2012 heeft UNO bedrijfsadviseurs haar rapportage met betrekking tot de door haar uitgevoerde toetsing opgeleverd. Deze rapportage van UNO bedrijfsadviseurs van 9 december 2012 is bij de griffie voor u ter inzage gelegd.

UNO bedrijfsadviseurs komt tot de algemene conclusie dat het beLEVENSspark (DPE Next) een prachtig park zal worden en daarmee een nieuwe standaard kan zetten in de dierentuinenwereld. Wat betreft de authentieke beleving van natuur is dit op zeer hoog niveau (Europese maatstaven) uitgewerkt en doet de uitwerking recht aan het ambitieniveau uit het bedrijfsplan DPE Next 7.0a.

Voor de realisatie van DPE Next is door DPE gekozen voor een DB-overeenkomst. In relatie tot de korte doorlooptijd /bouwtijd en het verschil in fase van uitwerking van de verschillende onderdelen van de bouw is dit een logische keuze. UNO bedrijfsadviseurs merkt op dat sommige onderdelen zeer ver uitgewerkt zijn tot een bijna definitief ontwerp, terwijl andere onderdelen eerder getypeerd kunnen worden als schetsontwerp. Tot deze laatste groep behoren ook de, voor de toetsing belangrijke, belevingsroutes en drie attracties. Dit verschil in niveau van detaillering is, volgens UNO bedrijfsadviseurs, gebruikelijk in deze fase van de ontwikkeling zeker in relatie tot de keuze voor uitwerking in de vorm van een DB-overeenkomst.

De adviezen en aanbevelingen van UNO bedrijfsadviseurs zijn grofweg in 2 groepen in te delen.

- Enerzijds de adviezen en aanbevelingen die betrekking hebben op de concept DB overeenkomst tussen NDP INFRA BV en Kondor Wessels Projecten BV.
- Anderzijds heeft UNO bedrijfsadviseurs diverse adviezen en aanbevelingen gedaan met betrekking tot de governance structuur en de (project)organisatie DPE Next. Ook heeft UNO bedrijfsadviseurs in haar rapportage adviezen en aanbevelingen gedaan ten aanzien van de verdere uitwerking van de attractiewaarde en het ambitieniveau van de belangrijkste belevingsroutes en attracties, die aansluiten bij het beoogde niveau van het bedrijfsplan DPE Next 7.0a. Deze 2<sup>e</sup> groep van adviezen en aanbevelingen betreft punten waar DPE bij de verdere uitwerking en invulling en bij het vormgeven van de (project)organisatie rekening mee zal moeten houden.

#### Verwerking aanbevelingen en adviezen UNO bedrijfsadviseurs.

DPE is door ons college verzocht om de adviezen en aanbevelingen van UNO met betrekking tot de DB-overeenkomst, in afstemming met Kondor Wessels Projecten BV, alsnog te verwerken in de definitieve DB-overeenkomst.

De overige adviezen en aanbevelingen zijn met DPE afgestemd en zijn door DPE middels brief van DPE van 18 december 2012 onderschreven en zullen door DPE worden verwerkt. De brief van DPE van 18 december 2012 is bij de griffie voor u ter inzage gelegd.

#### Toetsing definitieve DB overeenkomst tussen NDP INFRA BV en Kondor Wessels Projecten BV.

Holland van Gijzen heeft in opdracht van de gemeente Emmen de Design & Build overeenkomst van 18 december 2012 aanvullend getoetst en nagegaan in hoeverre de door UNO bedrijfsadviseurs gegeven adviezen en aanbevelingen met betrekking tot de concept DB-overeenkomst van 3 december 2012 volledig en juist in de DB-overeenkomst van 18 december 2012 tussen NDP INFRA BV en Kondor Wessels Projecten BV zijn verwerkt.

De Design & Build overeenkomst DPE Next tussen NDP INFRA BV en Kondor Wessels Projecten BV van 18 december 2012 is onder oplegging van geheimhouding op basis van artikel 55 Gemeentewet bij de griffie voor u ter inzage gelegd. Ook de rapportage van Holland van Gijzen Advocaten en Notarissen van 19 december 2012 inzake de aanvullende toetsing van de Design & Build overeenkomst van 18 december 2012 is bij de griffie voor u ter inzage gelegd.

Op basis van deze aanvullende toetsing van de Design & Build overeenkomst van 18 december 2012 tussen NDP INFRA BV en Kondor Wessels Projecten BV komt Holland van Gijzen Advocaten en Notarissen tot de volgende conclusie: *“Gelet op de DB-overeenkomst zoals deze op 18 december jl. is aangeleverd, concluderen wij dat het merendeel van de aanbevelingen respectievelijk adviezen is verwerkt, maar dat een tweetal aanbevelingen respectievelijk adviezen nog niet is opgevolgd, maar dat deze in een latere fase kunnen worden opgevolgd.”*

Het tweetal aanbevelingen, respectievelijk adviezen dat nog niet is opgevolgd betreft:

1. In de DB-overeenkomst afdichten dat stelposten, taakstellingen en bezuinigingsvoorstellen, zoals genoemd in alle aanbestedingsstukken van KWP, volledig voor rekening en risico van KWP komen.
2. KWP dient de bezuinigingsonderdelen die KWP per onderdeel verwacht te kunnen realiseren samen met de planaanpassingen te kwantificeren waarna die als taakstelling voor de uitwerking van het plan aan de verschillende ontwerppartijen moeten worden opgelegd.

Met betrekking tot deze 2 aanbevelingen, respectievelijk adviezen die nog niet zijn opgevolgd komt Holland van Gijzen Advocaten en Notarissen tot de volgende deelconclusies:

Ad 1. Deze aanbeveling is niet verwerkt, omdat KWP in deze fase dat risico niet wenst te nemen. Deze toets dient nogmaals uitgevoerd te worden bij het vaststellen Integraal Faseontwerp DO.

Ad 2. Deze aanbeveling is niet verwerkt, maar kan op een later moment worden uitgewerkt.

Zoals hiervoor reeds aangegeven hebben DPE en KWP gekozen voor een ontwerptraject op basis van design tot budget en dit in een Design & Build overeenkomst vast te leggen. Gezien de aard en uniciteit van het project is het volgens DPE niet mogelijk en niet wenselijk eerst alle essentiële onderdelen uit te werken tot op VO-niveau alvorens onvoorwaardelijk wordt gecontracteerd. De voorliggende uitwerking heeft nog niet de status van een voorlopig ontwerp. Sommige onderdelen zijn zeer ver uitgewerkt tot bijna definitief ontwerp (DO), terwijl andere onderdelen eerder getypeerd kunnen worden als schetsontwerp (SO). Tot deze laatste categorie behoren ook de uitlevingsroutes en de drie attracties. Het nu contracteren heeft wel als consequentie dat DPE intensief zal moeten bewaken en monitoren (lees borgen) dat het beoogde ambitie- en attractieniveau ook wordt gerealiseerd.

Gezien de situatie en mede gelet op de eindconclusie van Holland van Gijzen zoals hiervoor verwoord en het feit dat de aanbevelingen, respectievelijk adviezen waaraan nu nog geen invulling is gegeven in een later stadium nog kunnen worden opgevolgd, kan geconcludeerd worden dat met de voorliggende DB-overeenkomst tussen NDP INFRA BV en Kondor Wessels Projecten BV invulling wordt gegeven aan de adviezen en aanbevelingen van UNO bedrijfsadviseurs.

Met het ontwerp DPE Next en de contractvorming DPE Next, rekening houdende met de aangepaste concept DB-overeenkomst tussen NDP INFRA BV en Kondor Wessels Projecten BV en de ontvangen brief van DPE met betrekking tot de adviezen en aanbevelingen van UNO bedrijfsadviseurs, wordt voor wat betreft de verdere invulling en uitwerking van DPE Next voldaan aan de uitgangspunten van het bedrijfsplan DPE Next 7.0a en de daaraan gestelde eisen. Op basis van het oordeel van Holland van Gijzen uit de aanvullende toetsing van de Design & Build overeenkomst van 18 december 2012 en de brief van DPE van 18 december 2012, waarin DPE de adviezen en aanbevelingen van UNO bedrijfsadviseurs onderschrijft, zijn wij van oordeel dat er vanuit de gemeente geen bezwaar bestaat tegen ondertekening van de aangepaste DB-overeenkomst DPE Next van 18 december 2012 tussen NDP Infra en KWP.

De adviezen en aanbevelingen van UNO bedrijfsadviseurs die nu nog niet kunnen worden, of zijn ingevuld zullen door DPE alsnog opgepakt, ingevuld en verwerkt moeten worden vóór afronding van het definitief ontwerp (medio 2013).

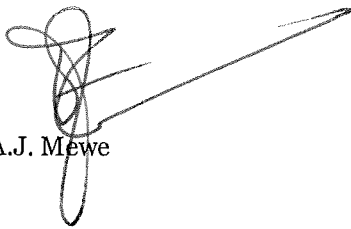
**Gemeente Emmen,**  
20 december 2012, blad 4

Het betreft hier enerzijds de twee aanbevelingen, respectievelijk adviezen met betrekking tot de DB overeenkomst die, zoals hiervoor reeds aangegeven nog niet zijn opgevolgd en anderzijds de overige adviezen en aanbevelingen uit de UNO rapportage van 9 december 2012 (niet betrekking hebbende op de DB overeenkomst). Wij zullen de daadwerkelijke uitwerking en invulling door DPE van de adviezen en aanbevelingen van UNO bedrijfsadviseurs, die door DPE middels bijgaande brief zijn onderschreven, blijven monitoren. Deze monitoring zal verder worden vastgelegd en uitgewerkt in de nog af te sluiten samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en DPE.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Emmen,  
de gemeentesecretaris,

A.J. Mewe



de burgemeester,

C. Bijl

