

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** 21-05-2021 12:02  
**Aan:** [redacted]@bronckhorst.nl>  
**CC:** [redacted]@bronckhorst.nl>,  
[redacted]  
[redacted]

**Onderwerp:** 210246 Offerte woningbouwlocaties Gemeente Bronckhorst

---

Beste [redacted]

Hierbij ontvang je de offerte voor onze bijdrage aan de studie naar nieuwe woningbouwlocaties binnen de gemeente Bronckhorst. Het proces in de basis is wel duidelijk, maar welke stappen er exact worden genomen is voor ons ook even een aanname.

Zie dit daarom als een voorstel, voel je vrij om er op te reageren.

Ter informatie: we zijn natuurlijk al even onderweg in het proces. Stap 1 is nagenoeg afgerond richting volgende week vrijdag. We hebben binnen de offerte aangegeven kostenraming voor stap 1 tot vandaag ca [redacted] besteed. Dan weet je gelijk waar we financieel ongeveer staan.

We kijken uit naar jullie reactie, en tot volgende week!

Met vriendelijke groet, mede namens [redacted]

[redacted]



**SAB** | [redacted] | senior stedenbouwkundige

Aanwezig op ma | di | wo | do

T [redacted] | [www.sab.nl](http://www.sab.nl)

**Arnhem Amsterdam**

Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL |  
Postbus 479 | 6800 AL | Arnhem gevestigd in het INIT | unit 331b

T 026 357 69 11

#### Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en dient niet verstrekt te worden aan derden. Als u de geadresseerde niet bent dan verzoekt SAB u om dit bericht terug te sturen en daarna te vernietigen. 🌱 **Denk aan het milieu: is het printen van deze mail echt noodzakelijk?**



Gemeente Bronckhorst  
t.a.v. [REDACTED]  
Postbus 200  
7255 ZJ HENGELO (Gld)

Arnhem, 20 mei 2021  
ons kenmerk: MEI/MAAS/210246  
betreft: Offerte locatie-verkenning woningbouwlocaties

Geachte [REDACTED]

Het is ons een genoegen u hierbij onze offerte aan te mogen bieden voor het in beeld brengen van potentiële woningbouwlocaties binnen de gemeente Bronckhorst.

In onze offerte beschrijven wij ons plan van aanpak, de inzet van ons team en het honorarium. Dit is een eerste voorstel, voel u vrij om op deze aanpak te reageren, te wijzigen of aan te vullen.

### **Inleiding en opgave**

De gemeente Bronckhorst heeft te maken met druk op de woningmarkt. Bekende vrijkomende locaties binnen de kern zijn veelal in aanbouw of inmiddels ingevuld en de gemeente heeft geen plekken binnen de gemeente 'zomaar' beschikbaar voor nieuwe plannen voor woningbouw. Er is tot 2025 behoefte aan ca. 500 woningen, waarvan 150 inmiddels op de planning staan. Voor de overige ca. 350 woningen moeten nieuwe locaties worden gezocht. Dat zal niet alleen binnenstedelijk kunnen worden opgelost, er is derhalve ook behoefte uitbreidingslocaties. Ná 2025 is er behoefte aan zo'n 300-650 woningen. Ook daar moeten ontwikkellocaties voor worden gezocht.

Daarbij hoort een strategie. Worden de locaties verspreid over de gemeente, of over de drie grote kernen Zelhem, Hengelo en Vorden? Of misschien wel een concentratie bij één kern? En aan welke woningtypes is nu en in de toekomst behoefte?

Voor de uiteindelijk geselecteerde locaties heeft u ook behoefte aan locatiepaspoorten, zodat u goed regie kunt voeren op de ontwikkeling. U wilt dit voorbereiden door een basisopzet (dummy) te maken voor dergelijke locatiepaspoorten.

U heeft SAB gevraagd om bij deze zoektocht te assisteren. Uiteraard kunnen wij als SAB uw vraag op ons nemen. Op de volgende pagina's vindt u ons voorstel voor product, aanpak en honorarium.

Arnhem, 20 mei 2021  
ons kenmerk: MEI/MAAS/210246  
pagina: 2 van 7

## Het product

We vervaardigen in het voorliggende proces de volgende producten:

### 1. Kaartbeeld potentiële woningbouwlocaties (long-list)

- Overzicht (meerdere versies) van potentieel kansrijke woningbouwlocaties binnen en buiten de kernen in Bronckhorst, tevens voorzien van reeds bekende ontwikkelingslocaties. De nieuwe uitbreidingslocaties zijn voorzien van de volgende informatie:
  - Omvang / locatiebegrenzingsen;
  - Kansen en aandachtspunten bij ontwikkeling woningbouw;
  - Inschatting bandbreedte aantal woningen, gebaseerd op verschillende in te zetten dichtheden per locatie, tevens voorzien van een advies over een passende dichtheid voor de desbetreffende locatie op basis van locatie, context en ruimtelijke eenheid

### 2. Afwegingskader (om te komen tot een short-list van locaties)

- Beoordeling en afwegingskader van de locaties. Welke locaties komen daadwerkelijk in aanmerking voor woningbouwontwikkeling en welke niet? Op basis van nader te bepalen criteria wegen we gezamenlijk de locaties af, om te komen tot een short-list van locaties (welke minimaal aan de kwantitatieve woningbouwopgave voldoet). Dit wordt verduidelijkt in een overzichtsmatrix, waar (gezamenlijk) een afweging wordt gemaakt welke locaties het meest kansrijk zijn. De locaties worden voorgelegd aan B&W (short-list locaties) en de Raad (uiteindelijk geselecteerde locaties).
- Presentatie(s) van het proces, afwegingskader en toelichting geselecteerde locaties
- Dummy voor de locatiepaspoorten (welke onderdelen worden minimaal in een locatiepaspoort opgenomen?)

## Onze aanpak

We stellen de volgende stappen voor om te komen tot het beschreven product. In onze aanpak gaan we vooralsnog uit van digitale overleggen (tenzij anders aangegeven).

### 1. Opstellen kaart met potentiële locaties

We gaan op zoek naar potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw binnen de gemeente. Dat doen we samen met u als gemeente en door de gemeente nader te verkennen.

De volgende stappen zien wij voor ons:

- *Projectgroep*: startoverleg, waar we meteen op basis van kaartmateriaal eerste locaties aanwijzen (tevens ter inspiratie voor het brede overleg) (8/4)



Arnhem, 20 mei 2021  
ons kenmerk: MEI/MAAS/210246  
pagina: 3 van 7

- Productie: Eerste versie kaart potentiële uitbreidingslocaties, tevens per locatie voorzien van omvang en capaciteit
- *Breed integraal overleg (2-daagse)*: bespreken locaties en aanvullen van potentiële locaties (15/4)
- Rondrit gemeente om de aangewezen locaties te beoordelen, en mogelijk aan te vullen (16/4)
- Productie: Tweede versie kaart potentiële uitbreidingslocaties, tevens aanvullen met bestaande initiatieven
- *Projectgroep*: bespreken stand van zaken (20/5)
- Productie: Derde versie kaart potentiële uitbreidingslocaties, tevens de uitbreidingslocaties voorzien van kansen en aandachtspunten

[ Planning: week 14-20 ]

## 2. Beoordeling locaties en afweging

Samen met u als gemeente gaan we de locaties beoordelen en afwegen, om te komen tot een short-list. Dat zal een (globale) integrale afweging zijn, we betrekken de disciplines *wonen, voorzieningen, bereikbaarheid, duurzaamheid, economie* en *landschap* erbij. Het afwegen doen we met criteria die we per locatie scoren. Het kan ook voor komen dat een locatie al in beeld is voor landschapsontwikkeling of de ontwikkeling voor een bedrijventerrein. Ook dat nemen we mee in de afweging.

De volgende stappen zien wij voor ons:

- *Breed integraal overleg*: we gaan gezamenlijk de locaties beoordelen en afwegen. De agenda is als volgt:
  - we lopen met de genodigden de uitbreidingslocaties langs op volledigheid / juistheid (wellicht dat locaties afvallen), tot een kloppende long-list;
  - We wegen gezamenlijk de locaties af op wenselijkheid op basis van de gestelde criteria;
  - We komen tot een short-list van potentiële locaties, welke minimaal aan de kwantitatieve woningbouwopgave voldoet;
- Productie: Verwerken resultaten in overzichtelijk afwegingskader (long-list). De uit het afwegingskader volgende short-list brengen we in beeld in een bondige presentatie of overzicht;
- *Projectgroep*: We lopen het overzicht gezamenlijk na en bereiden het bestuurlijk overleg voor;

Arnhem, 20 mei 2021  
ons kenmerk: MEI/MAAS/210246  
pagina: 4 van 7

- *Bestuurlijk overleg:* We presenteren het resultaat aan B&W of de verantwoordelijk wethouder. Tijdens dit gesprek bespreken we ook welke locaties van de short-list we in stelling willen brengen voor daadwerkelijke ontwikkeling (tenzij de short-list al dusdanig beperkt is dat alle locaties benodigd zijn om aan de woningbouwopgave te voldoen);
- *Productie:* We passen het overzicht aan naar aanleiding van het bestuurlijk overleg. Tevens doen wij een voorzet voor de inhoud van een locatiepaspoort. Waar moet een locatiepaspoort aan voldoen?

[ Planning: week 21-24 ]

### 3. Besluitvorming locaties

We bereiden de besluitvorming voor de in stelling te brengen woningbouwlocaties voor. De volgende stappen zien wij voor ons:

- *Projectgroep:* We bereiden gezamenlijk de Raadsbijeenkomst voor;
- *Productie:* Vervaardigen presentatie van het doorlopen proces en overzicht locaties t.b.v. de Raadsbijeenkomst;
- *Breed integraal overleg:* de presentatie voor de Raad leggen we ter verificatie voor in een breed integraal overleg;
- *Bestuurlijk overleg:* de presentatie voor de Raad leggen we ter verificatie voor aan B&W of de verantwoordelijk wethouder;
- *Informerende Raadsbijeenkomst:* Informeren Raad omtrent proces en de gekozen locaties
- *(Na zomervakantie> opiniërende en besluitvormende Raadsbijeenkomst: besluit woningbouwlocaties in Bronckhorst)*

[ Planning: week 25-29 ]

### Locatiepaspoorten gekozen woningbouwlocaties

We hebben in bovenstaand proces een basisopzet gemaakt voor een locatiepaspoort (dummy, waar bestaat een locatiepaspoort uit?). De daadwerkelijke uitwerking van de locatiepaspoorten zijn geen onderdeel van deze aanbieding. Uiteraard kunnen wij voor u de locatiepaspoorten voor de gekozen locaties op een later moment verzorgen.

Arnhem, 20 mei 2021  
ons kenmerk: MEI/MAAS/210246  
pagina: 5 van 7

### **Wat valt buiten de offerte**

Buiten deze offerte vallen alle niet genoemde werkzaamheden en de uitgesloten producten. Wij gaan er van uit dat alle benodigde expertise betreft milieuhindercontouren, financiën/grondexploitatie, grondwerken, civieltechnische aspecten, ondergrondse infrastructuur, beheer, water, etc. bij de opdrachtgever aanwezig is. Wij voeren derhalve binnen voorgaande aanpak geen aparte gesprekken met bijvoorbeeld hulpdiensten of het waterschap. Het honorarium is gericht op het beschreven product en de aangegeven looptijd / planning. Uitloop van de planning leidt naar verwachting tot meerwerk.

### **Benodigde basisdocumentatie**

De volgende gegevens hebben wij nodig voor het uitvoeren van de werkzaamheden, indien beschikbaar:

- Gegevens landschappelijke waarden
- Gegevens functioneel gebruik landschap en kern
- Gegevens beperkingen voor ontwikkeling naar aanleiding van milieuhindercontouren (hoogspanningsleiding, GSM-mast, (agrarische) bedrijvigheid, sportvoorzieningen, ontsluitingswegen, spoorweg, etc) of ondergrondse infrastructuur
- Overzicht beoogde bekende locaties (gemeente en/of initiatiefnemer)
- Woningmarktstrategie
- Visie Buitengebied
- Structuurvisie
- Welstandsnota
- BGT-ondergrond (cad-kaart op coördinaten);
- Kadastrale ondergrond (cad-kaart op coördinaten);

Wij gaan er bij onze genoemde planning en aanpak van uit dat de opdrachtgever deze gegevens bij start werkzaamheden kan aanleveren.

### **Ontwerpteam**

SAB werkt met een team van specialisten, welke (flexibel) worden ingezet op het moment dat de planning dat vraagt. We stellen in overleg met u een team samen.



Arnhem, 20 mei 2021  
ons kenmerk: MEI/MAAS/210246  
pagina: 6 van 7

### Planning

Zie stappenplan. In overleg met de opdrachtgever kan de planning uiteraard worden bijgesteld.

### Honorarium

Gezien het feit dat dergelijke processen onregelmatig verlopen, bieden wij de beschreven werkzaamheden op basis van werkelijk gemaakte kosten aan (op regie). Onderstaand vind u wel een inschatting van de kosten. Dit bedrag zien wij als bestedingsplafond. Mocht het bestedingsplafond niet toereikend zijn, dan nemen wij tijdig contact met u op.

Op basis van het aangegeven proces, de producten en werkzaamheden schatten wij de werkzaamheden als volgt in:

1. Opstellen kaart met potentiële locaties
2. Beoordeling locaties en afweging
3. Besluitvorming locaties

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

### Bestedingsplafond:

Alle bedragen zijn exclusief btw en bijkomende kosten.

De bijkomende kosten bestaan uit reiskosten en reprokosten. Deze worden apart gefactureerd. Ook de voor de presentaties benodigde posters en panelen vallen buiten de bijkomende kosten en worden apart gefactureerd.

Mocht de aard van de werkzaamheden veranderen, de planning uitlopen of wanneer er tussentijds sprake is van wijziging van uitgangspunten, dan heeft dit naar verwachting invloed op de te maken kosten en planning. Indien dit zich voordoet, dan treden wij hierover met u in contact.

De te hanteren uurtarieven zijn als volgt:

- Senior stedenbouwkundige / landschapsarchitect
- Stedenbouwkundige / landschapsarchitect
- Ontwerper
- Planoloog
- Milieudeskundige

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

Arnhem, 20 mei 2021  
ons kenmerk: MEI/MAAS/210246  
pagina: 7 van 7

### Voorwaarden

Wij stellen u voor de rechtsverhouding tussen u en ons te regelen conform de "Regeling van de Verhouding tussen Opdrachtgever en Adviserend Ingenieursbureau" (RVOI-2001). Wij gaan ervan uit dat een exemplaar hiervan in uw bezit is.

Alle in de offerte genoemde bedragen zijn exclusief gemaakte bijkomende kosten (reis- en reproductiekosten) en exclusief BTW.

De werkzaamheden worden afgerekend op basis van aan de opdracht bestede tijd, conform artikel conform artikel 10.2.a en artikel 19. De kosten worden in maandelijkse termijnen, al naar gelang de voortgang van de werkzaamheden, in rekening gebracht.

De gemaakte kosten worden in rekening gebracht op basis van de werkelijk gemaakte kosten conform artikel 10.3.a/artikel 22.

Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum.

Bij wijziging van de tarieven ten gevolge van salarismaatregelen of anderszins wordt het nog niet verwerkte gedeelte van de opdracht verrekend op basis van de aangepaste tarieven c.q. wordt het vaste bedrag behorend bij het nog niet verwerkte gedeelte van de opdracht aangepast.

Bij wijziging van de tarieven ten gevolge van salarismaatregelen of anderszins wordt het nog niet verwerkte gedeelte van de opdracht verrekend op basis van de aangepaste tarieven c.q. wordt het vaste bedrag behorend bij het nog niet verwerkte gedeelte van de opdracht aangepast.

Wij doen onze offerte gestand tot 1 oktober 2021.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet. In geval van vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met

[redacted] of [redacted]

Met vriendelijke groet, mede namens [redacted]

[redacted]

[redacted]

SAB