

[redacted] J

Van: [redacted] J <[redacted] J@buromaan.nl>
Verzonden: dinsdag 4 februari 2025 16:03
Aan: [redacted] J
CC: [redacted] J
Onderwerp: RE: Uitnodiging marktconsultatie

Dag [redacted] J,

Leuk om te horen dat we met jullie aan de slag gaan in Staphorst! Ik kijk er naar uit, de inhoud klonk als een interessante opgave en proces. Erg benieuwd natuurlijk ook naar de locaties, maar ik begreep dat we dit rond 25 maart te horen krijgen.

Kun je ons laten weten wat en wanneer je van ons nodig hebt? Je hebt in ieder geval nu ook mijn contactgegevens onder aan deze mail. Ik zou ook graag betrokken worden bij het parametrische deel met buro Haan, mede vanuit persoonlijke interesse. Laat maar weten of dit mogelijk is.

Groet en fijne dag,

[redacted] J

[redacted] J
Stedenbouwkundige

buro MA.AN
Terborchstraat 22
8011 GG Zwolle
T: +31 6 [redacted] J

E: [redacted] J@buromaan.nl

W: www.buromaan.nl

Van: [redacted] J <[redacted] J@staphorst.nl>
Verzonden: dinsdag 7 januari 2025 08:53
Aan: [redacted] J <[redacted] J@buromaan.nl>
CC: [redacted] J <[redacted] J@buromaan.nl>
Onderwerp: RE: Uitnodiging marktconsultatie

Goedemorgen [redacted] J,

Vandaag ben ik de hele middag goed bereikbaar. Bel maar op een moment wanneer het voor je past. Ik zoek dan wel even een rustig plekje op.

Met vriendelijke groet,

[redacted] J
Stedenbouwkundige

Telefoon: (0522) [redacted]
Postadres: Postbus 2, 7950 AA Staphorst
Bezoekadres: Binnenweg 26, 7951 DE Staphorst
Informatie: www.staphorst.nl



Van: [redacted] <[redacted]@buromaan.nl>
Verzonden: maandag 6 januari 2025 21:25
Aan: [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@buromaan.nl>
Onderwerp: RE: Uitnodiging marktconsultatie

Hallo [redacted],

Jij ook de beste wensen voor 2025!

Dank voor je verzoek en mooie herinnering aan ons vorig gesprek. Fijn om te horen en dat was wederzijds. We staan zeker open voor deze opgave en het sluit goed aan op de ontwerp expertise binnen het bureau. Ben je morgenmiddag toevallig telefonisch bereikbaar om kort even de opgave en uitvraag te bespreken?

vriendelijke groeten,

[redacted]

buro MA.AN
Vasteland 12m
3011 BL Rotterdam

t 010 [redacted]
m 06 [redacted]

[redacted]@buromaan.nl
www.buromaan.nl

Van: [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>
Verzonden: maandag 6 januari 2025 15:46
Aan: [redacted] <[redacted]@buromaan.nl>
Onderwerp: Uitnodiging marktconsultatie

Goedemiddag [redacted],

Allereerst de beste wensen voor 2025!

Ruim een jaar gelden hebben we met elkaar gesproken over de stedenbouwkundige doorvertaling van het woonbehoefteonderzoek. Destijds hebben we gekozen voor een ander bureau om ons te helpen, maar [redacted] en ik hebben de kennismaking met jou en buro MA.AN als erg positief ervaren. Daarom wil ik je hierbij benaderen voor een nieuwe marktconsultatie en vragen om met ons in gesprek te gaan over een vervolgopgave. Onderstaand kun je meer over deze opgave lezen.

Inleiding

Eind 2023 heeft een woonbehoefteonderzoek aangetoond dat er binnen de gemeente Staphorst in de periode tot en met 2030 een behoefte is aan 1000 extra woningen. In de periode daarna, tot en met 2040, is er een behoefte aan nog eens 1000 extra woningen. Gezien het aantal van 6000 bestaande woningen binnen de gemeente is de impact van het realiseren van de totaal 2000 extra woningen erg groot (+33% extra woningen). Om grip te krijgen op de ruimtelijke gevolgen is er in het eerste halfjaar van 2024 gewerkt aan een

stedenbouwkundige doorvertaling van het woonbehoefteonderzoek. Grofweg gezien gaan 10 nieuwe grotere uitbreidingslocaties, een aantal kleine inbreidingslocaties en het verdichten van enkele doorgaande linten voorzien in de woningbehoefte. Momenteel wordt er binnen de gemeente gewerkt aan het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma. Hierin wordt onder andere het precieze beoogde woningbouwprogramma per locatie vastgelegd. Het volkshuisvestingsprogramma gaat ergens in het begin/medio van het tweede kwartaal van 2025 door de gemeenteraad vastgesteld worden. Vanaf dat moment kan er concreet gestart worden met de ontwikkeling van de beoogde woningbouwlocaties.

Opgave

Kort voor de kerstvakantie heeft de provincie Overijssel een bedrag van € 50.000,- beschikbaar gesteld aan de gemeente Staphorst voor het versnellen van de woningbouw. Parallel plannen, één van de speerpunten van minister Keijzer tijdens de onlangs plaatsgevonden woontop in Nieuwgein, is daarbij belangrijk. Het beschikbaar gestelde bedrag voor versnelling wil ik graag inzetten door een stedenbouwkundig bureau te betrekken bij de totstandkoming van gebiedsvisies voor 2 locaties. Daarbij gaat het om het vormgeven van werksessies met betrokken partijen en het vertalen van het woningbouwprogramma, die met behulp van generative design tot stand komt, naar ruimtelijke concepten. Vanwege het voorkomen van grondspeculatie en onrust bij omwonenden is er voor de ontwikkelingen omtrent beide locaties door de gemeenteraad geheimhouding opgelegd en kan ik op dit moment niet aangeven om welke locaties het precies gaat. Wat ik wel kan zeggen is dat het bij één locatie om 'wonen aan de dorpsrand' gaat en bij de andere locatie om 'wonen in het landschap'. Beide locaties hebben een sterk landelijk karakter. Op beide locaties kunnen er circa 100 tot 150 woningen gerealiseerd worden.

Werkzaamheden

Onderstaand mijn eerste (globale) beeld bij de werkzaamheden die bij de opgave horen. Echter ga ik graag het gesprek aan om dit 'plan van aanpak' tegen het licht te houden en te verbeteren. Misschien zijn er wel meer werksessies nodig bijvoorbeeld.....

A. Ruimtelijke analyse

- Historie
- Context
- Kwaliteiten, kansen en beperkingen

B. Ontwikkelen raamwerk

- Groene structuren
- Blauwe structuren
- Grijs structuren

C. Ontwikkelen 3 stedenbouwkundige concepten per locatie binnen raamwerk

- Conceptschema's in situatietekeningen
- Referentiebeelden

D. Voorbereiden en vormgeven werksessies (10x)

- Randvoorwaarden inventariseren en bespreken
 - o Beleidsmedewerkers gemeente
 - o Stakeholders (provincie, waterschap, enexis en woningcorporatie)
 - o Kaveleigenaren locatie 1
 - o Kaveleigenaren locatie 2
- Stedenbouwkundige concepten bespreken
 - o Beleidsmedewerkers gemeente
 - o Stakeholders (provincie, waterschap, enexis en woningcorporatie)
 - o Kaveleigenaren locatie 1
 - o Kaveleigenaren locatie 2
 - o Omwonenden locatie 1
 - o Omwonenden locatie 2

E. Presentatie uiteindelijke voorkeursmodellen en proces dat doorlopen is

- Presentatiepanelen voor inloopbijeenkomst kaveleigenaren en omwonenden
- Per locatie een einddocument voor beleidsmedewerkers gemeente en stakeholders

Procedure gunning opdracht

In overeenstemming met het protocol van de gemeente Staphorst voor het gunnen van opdrachten tot en met € 50.000,- organiseer ik voor deze vraag een marktconsultatie waarbij 3 stedenbouwkundig bureaus betrokken worden. Elk stedenbouwkundig bureau wordt uitgenodigd om de opgave te bespreken. Na de besprekingen wordt 1 stedenbouwkundig bureau uitgenodigd om in nader overleg een plan van aanpak, planning en een honorariumaanbieding in te dienen.

Graag wil ik jou en eventueel een collega uitnodigen voor een gesprek over de opgave en vragen om telefonisch of per mail contact met mij op te nemen voor het plannen van een afspraak. Namens de gemeente Staphorst zullen [REDACTED] J (beleidsmedewerker wonen) en ik (stedenbouwkundige) bij het gesprek aanwezig zijn. Graag wil ik jou vragen om met de personen op bezoek te komen die beoogd zijn om ook daadwerkelijk aan de opgave te gaan werken.

Wanneer er naar aanleiding van dit bericht of ter voorbereiding op het gesprek over de opgave vragen of opmerkingen zijn, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J
Stedenbouwkundige

Telefoon: (0522) [REDACTED] J
Postadres: Postbus 2, 7950 AA Staphorst
Bezoekadres: Binnenweg 26, 7951 DE Staphorst
Informatie: www.staphorst.nl



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen