

Gemeente Staphorst

Dhr. [redacted]

Postbus 2

7950 AA Staphorst

0522-467420

[redacted]@staphorst.nl

Offerte

Datum: 26-02-2025
Projectnaam: Ontwikkelingen Pilot Staphorst
Offertenummer: 24084-02
Projectnummer: 24084
Vervaldatum: xx-xx-xxxx

Geachte heer [redacted]

Volgend op ons gesprek van 7 januari, waarin u uw wensen aan ons heeft toegelicht bieden wij u graag de bijgevoegde offerte aan.

Bij het opstellen van de offerte zijn wij uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

Aangeleverde info;

- Mail gemeente 13 januari 2025 omtrent te volgens proces

Uitgangspunten offerte

- Er ligt een woonopgave voor de gemeente Staphorst
- Verhouding van ontwikkelingen moet zijn 30-40-30, 30% sociaal, 40 % goedkopere segment, 30% vrije sector
- Doel is het versnellen van ontwikkelen van mogelijke locaties met daarbij inzicht in mogelijkheden qua verdeling en verkaveling
- Door gebruik te maken van de tools van Urban Solve kunnen we ontwikkelingen op locaties in een kort tijdbestek vormgeven en zo inzicht geven in haalbaarheid hiervan.
- Casus landelijk; 10 woningen per hectare, plangebied 11.5 ha. Totaal dus ± 115 eenheden
- Casus dorpsrand; 20 woningen per hectare, plangebied 7.5 ha. Totaal dus ± 150 eenheden
- Beide ontwikkelingen gezamenlijk beschouwen waarbij de nadruk op sociaal meer richting het stedelijk deel kan liggen en de grotere woningen richting het landelijke deel.
- Uitgangspunt rijwoningen beukmaat van 4.80m1
- Uitgangspunt tweekappers, beukmaat 5.4m1
- Uitgangspunt vrijstaand 8m1 breed
- Woningen in landelijk gebied uitstraling passend binnen context dus eenlaags, lage goten en nokhoogtes ± 9m1. In stedelijker gebied 2 laags met kap mogelijk.



beter **bouwen**

- Projectmanagement door gemeente Staphorst
- Exclusief leveringen en werkzaamheden niet omschreven in deze offerte

Buro De Haan is een integraal bureau. Onze kracht is dat we alle disciplines onder één dak hebben;

- Gebiedsontwikkeling;
- Architectuur;
- Constructie;
- Engineering;
- Bouwmanagement.

Binnen Buro de Haan werken we met een digitaal klantportaal. U, als opdrachtgever, krijgt hier onbeperkt toegang toe (er is geen maximum op het aantal gebruikers). In dit klantportaal worden modellen, tekeningen, presentaties en dergelijke met u gedeeld. U kunt in het portaal opmerkingen toevoegen aan ontwerpen en dergelijke zodat u van af het begin af aan inzicht hebt in uw eigen project.

Voor de uitvoering van onze werkzaamheden gaan wij uit van de fasering in bouwfases, zoals deze is omschreven in de DNR 2011 met de aanvulling van de DNR 2013. Deze fasering van bouwfases hebben wij opgenomen in de aanbieding die op de volgende pagina's is uitgewerkt.

Werkzaamheden

De technologie die wordt gebruikt is generative design. Hiermee kunnen snel verschillende scenario's voor gebiedsontwikkeling op basis van beleidsmatige parameters geanalyseerd en geïnventariseerd worden. De database van Urban Solve bevat eindeloos veel data van conceptwoningen die op dit moment ergens in Nederland worden gebouwd. De software maakt dus gebruik van 'proven' gegevens en geeft op basis daarvan een realistisch inzicht.

Op gebiedsniveau worden de diverse scenario's op schematische wijze gegenereerd. Deze worden gevisualiseerd ter ondersteuning van de dialoog tussen verschillende beleidsmakers, belanghebbenden en andere betrokken partijen. Complexe problemen, die bijvoorbeeld ontstaan door het stapelen van eisen en wensen, kunnen in een vroeg stadium gesignaleerd, gezamenlijk besproken en afgewogen worden. Op basis hiervan kan ook in een vroeg stadium besluitvorming plaatsvinden.

Plan van Aanpak

Door de gemeente is het volgende concept plan van aanpak voorgesteld

A. Ruimtelijke analyse

- Historie
- Context
- Kwaliteiten, kansen en beperkingen

B. Ontwikkelen raamwerk

- Groene structuren



beter **bouwen**

- 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

- Beleidsmedewerkers gemeente
- Stakeholders (provincie, waterschap, enexis en woningcorporatie)
- Kaveleigenaren locatie 1
- Kaveleigenaren locatie 2

Stedenbouwkundige concepten bespreken

- Beleidsmedewerkers gemeente
- Stakeholders (provincie, waterschap, enexis en woningcorporatie)
- Kaveleigenaren locatie 1
- Kaveleigenaren locatie 2
- Omwonenden locatie 1 (geen inzet BDH)
- Omwonenden locatie 2 (geen inzet BDH)

E. Presentatie uiteindelijke voorkeursmodellen en proces dat doorlopen is

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

Werkzaamheden Buro de Haan zullen zijn in de **fase D; Voorbereiden en vormgeven werksessies**

Stakeholders

Er zijn 4 "groepen" met stakeholders.

1. WDO. Enexis, Provincie en corporatie ;
2. Beleidsmedewerkers gemeente (sociaal domein, klimaat, energie, wonen en verkeer, groenbeheer enz.);
3. Kaveleigenaren
4. Omwonenden

Inzet van BDH is op dit moment voor aanwezigheid bij de eerste 3 groepen stakeholders.



beter **bouwen**

Proces

Het proces wat tijdens ons overleg besproken is en wat ons uitgangspunt is voor deze offerte is voor elke fase in hoofdlijnen gelijk;

- Kick-off met het team, vaststellen eisen en doelen van de fase
- Sessie met stakeholders groep 1
- Tussentijdse afstemming
- Sessie met stakeholders groep 2
- Tussentijdse afstemming
- Vaststellen en bespreken output met projectmanagement (gemeente, 2 locaties)
- Sessie met stakeholders groep 3 (2 groepen)
- Tussentijdse afstemming
- Eindsessie met stakeholders groep 1, 2 en 3

Bovenstaande cyclus kan vertaald worden naar een tijdsinspanning per fase waarbij vanuit Buro de Haan de volgende disciplines aanwezig zullen zijn;

- Projectmanager BDH
- Generative Design architect BDH

Werksessies zoals aangegeven **10 stuks per fase**, sessie van  uur inclusief voorbereiding en verwerking.

Wijzigingen 26 februari 2025

Naar aanleiding van ons contact omtrent de budgettering hebben we gekeken of we zaken anders zouden kunnen insteken. Hierbij leggen we duidelijk de focus op het Generative Design deel en zal er qua afstemming en coördinatie meer aangeleverd moeten worden vanuit de opdrachtgever. Dit houdt in onze ogen in dat het bovengenoemde plan van aanpak en proces zal moeten wijzigen en voor nu komt te vervallen oftewel aangepast moet worden. Uiteraard willen we hier graag in meedenken. Om de focus te leggen op het Generative Design deel stellen we onderstaande voor;

Totaal voor de **Fase D; voorbereiding en vormgeven werksessies** is de inspanning dan als volgt;

- Werksessies; 7 sessies x 1 man x  uur ;  manuur (ons advies is wel om hier zoveel als kan bij betrokken te zijn om zo geen informatieverlies te krijgen)
- Verwerken input na elke sessie door GD architect  uur na concrete sessie, hierbij gaan we uit van  x concreet verwerken input; totaal  manuur. (informatie en uitgangspunten concreet aanleveren)
- Tussentijdse afstemmingen intern- en extern; we rekenen hier een tijdsinspanning voor de gehele fase van  manuur.

Totale inzet voor deze fase;  manuur.



beter **bouwen**

Ons voorstel is de werkzaamheden op regiebasis uit te voeren. Het is voor alle partijen een nieuw proces waarbij het complex is om op voorhand een exacte inschatting te geven. Dit is ook afhankelijk van de andere stakeholders die participeren in het proces. Gaandeweg het proces zal inzichtelijk worden of er op- en of afgeschaald moet en kan worden.

Zoals afgesproken bieden wij voor uw project het volgende aan

Omschrijving	Bedrag
--------------	--------

Indicatie werkzaamheden [redacted] manuur x € [redacted]
Tegemoetkoming vanuit BDH i.v.m. budgettering

€	[redacted]
€	[redacted]
€	[redacted]

Totaal aanbieding exclusief BTW

Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW

Wij vertrouwen erop u met bovenstaande een passende aanbieding te hebben gedaan en zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted signature]

Operationeel Manager

Bijlage 1: algemene voorwaarden



beter **bouwen**

Bijlage 1 : Algemene voorwaarden

De onderstaande aanvullende bepalingen zijn van toepassing:

- facturering van elke fase gebeurt per 14 dagen naar stand van de werkzaamheden, of zoals overlegd met opdrachtgever;
- alle stukken worden digitaal aangeleverd;
- prijzen zijn exclusief onderzoeken ten behoeve van uitvoering zoals sonderingen, archeologie, bodemonderzoek, flora en fauna etc.;
- externe onderzoeken die door ons gecoördineerd zijn, worden doorbelast aan de opdrachtgever.
- prijzen zijn exclusief leges gemeente;
- wij hanteren een betalingstermijn van 14 dagen, tenzij anders overeengekomen;
- de opdrachtgever draagt er zorg voor dat een CAR-verzekering, als bedoeld in artikel 2 lid 3q van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011, wordt afgesloten. Ten bewijze van het bestaan van deze verzekering legt de opdrachtgever de benodigde bescheiden over;
- in deze aanbieding zijn wij uitgegaan van de normale verhoudingen in de Nederlandse bouw met betrekking tot werkzaamheden die door de overheid van een adviseur worden verwacht. Indien door wettelijke wijzigingen er substantiële veranderingen optreden in de werkzaamheden, verantwoordelijkheden of fasering, dan zijn wij genoodzaakt eventuele extra kosten aan de opdrachtgever door te berekenen;
- in deze aanbieding zijn wij ervan uitgegaan dat het bouwproject in één ononderbroken proces zal worden ontwikkeld en uitgevoerd;
- op deze overeenkomst zijn de voorwaarden van toepassing zoals opgenomen in de DNR; 2011, (eerste herziening juli 2013) (Rechtsverhouding tussen opdrachtgever en architect, ingenieur en adviseur). De DNR 2011 is raadpleegbaar via internet ([Link](#)), of via Buro De Haan;
- artikel 13 t/m 18 van de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011 (aansprakelijkheid van het adviesbureau) is op deze aanbieding onverkort van toepassing. Indien de opdrachtgever af wenst te wijken van het gestelde in dit artikel, dan is dit slechts mogelijk na uitdrukkelijke en schriftelijke instemming van de verzekeraar. De extra kosten van een eventuele aanvullende verzekering zijn voor rekening van de opdrachtgever;
- de in artikel 58 lid 2 van de DNR-2011 genoemde geschillenbeslechting door arbitrage is op deze opdracht van toepassing;
- indien de algemene inkoopvoorwaarden van de opdrachtgever op enig punt in strijd is met de gestelde in de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011, dan is op dat punt de DNR-2011 nadrukkelijk van toepassing;
- de kosten van werkzaamheden die buiten onze opdracht vallen, de kosten van wijzigingen nadat een fase is afgesloten en de kosten als gevolg van stagnatie in het proces worden verrekend op basis van werkelijk gemaakte kosten;
- ten aanzien van de BENG, worden de gegevens, die worden opgenomen in het monitoringsbestand, geregistreerd in een landelijke gegevensbestand;
- het BENG-projectdossier is volledig opvraagbaar;



beter **bouwen**

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

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens