

Beste heer [REDACTED],

Hierbij verzoek ik u een offerte uit te brengen voor de stedenbouwkundige werkzaamheden met betrekking tot het opstellen van ontwikkelrichtlijnen voor de organische gebiedsontwikkelingen in de buurt Slingenberg en aan de Schuthekkeweg in Staphorst.

De opdracht

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 een meerjarenprogramma wonen. Deze gaat op 27 mei 2025 vastgesteld worden door de gemeenteraad. Vanaf dat moment kan er concreet gestart worden met de ontwikkeling van de beoogde woningbouwlocaties. De locaties die als eerste opgepakt worden gaan worden en waar deze opdracht over gaat, zijn Slingenberg en Schuthekkeweg.

De opdracht betreft voor beide locaties de volgende stedenbouwkundige werkzaamheden:

A. Maken procesplaat → wervend processchema op A3-formaat voor presentatiedoeleinden

B. Ruimtelijke analyse → kaartmateriaal

- Historie
- Ruimtelijke context
- Kwaliteiten, kansen en beperkingen

C. Ontwikkelen nieuwe raamwerken → kaartmateriaal

- Groene structuren
- Blauwe structuren
- Grijs structuren

D. Leveren input generative design → overleg en contact met Buro De Haan

- Naar aanleiding van een globale eerste verkenning aangeven welke stedenbouwkundige concepten er met toepassing van generative design nader bekeken kunnen worden
- Aangeven welke parameters van toepassing zijn (knoppen waaraan gedraaid moet kunnen worden)
- Interpretieren en mogelijk bijsturen uitkomsten

E. Randvoorwaarden inventariseren en bespreken → werksessies (4x)

- o Stakeholders (provincie, waterschap, omgevingsdienst, enexis en woningcorporatie)
- o Beleidsmedewerkers gemeente
- o Kaveleigenaren locatie 1
- o Kaveleigenaren locatie 2
- Presenteren van de onderdelen A, B, C en D
- Gesprek over randvoorwaarden leiden en uitkomsten inventariseren

F. Ontwikkelen 3 stedenbouwkundige concepten binnen raamwerk voor beide locaties → A0-panelen

- Situatietekeningen
- Referenties die 'Typisch Staphorst' zijn
- Korte toelichting

G. Stedenbouwkundige concepten bespreken → werksessies (6x)

- o Stakeholders (provincie, waterschap, omgevingsdienst, enexis en woningcorporatie)
- o Beleidsmedewerkers gemeente
- o Kaveleigenaren locatie 1
- o Kaveleigenaren locatie 2
- o Inspraakmoment omwonenden locatie 1
- o Inspraakmoment omwonenden locatie 2
- Presenteren van onderdeel F
- Gesprek over stedenbouwkundige concepten leiden en uitkomsten inventariseren

H. Ontwikkelen voorkeursmodel → kaartmateriaal

- Situatietekening
- Referenties die 'Typisch Staphorst' zijn
- Korte toelichting

I. Maken presentatiemateriaal voorkeursmodel → presentatieboekje en A0-panelen

- Presentatieboekje met de onderdelen A, B, C, D, F en H voor stakeholders en beleidsmedewerkers van de gemeente
- Presentatiepanelen voor inloopbijeenkomst kaveleigenaren en omwonenden

De planning

Voor deze opdracht is voor beide locaties de volgende planning opgesteld:

Eind april 2025

- Benaderen en informeren van alle eigenaren van de agrarische percelen die beoogd zijn voor woningbouw (door de gemeente Staphorst).

Mei 2025

- Individuele keukentafelgesprekken met alle eigenaren van de agrarische percelen die beoogd zijn voor woningbouw (door de gemeente Staphorst).

Eind mei 2025

- Vaststellen meerjarenprogramma wonen door de gemeenteraad. De programmatische uitgangspunten voor het opstellen van de gebiedsvisies zijn definitief (door de gemeente Staphorst).
- Informeren van de directe omwonenden van agrarische percelen die beoogd zijn voor woningbouw (door de gemeente Staphorst).

Begin juni 2025

- Maken procesplaat voor presentatiedoeleinden.

26 juni 2025

- Presentatie procesplaat bij de Woonkeuken van de Provincie Overijssel. De Woonkeuken is een platform voor bouwers, ontwikkelaars, woningcorporaties, vastgoedbedrijven, architecten, ingenieurs, stedenbouwkundigen, makelaars, bestuurders van overheden, ambtenaren en collega's uit de wetenschap (door de gemeente Staphorst).

Eind juni 2025

- Gezamenlijke bijeenkomst met alle kaveleigenaren en komen tot een intentieovereenkomst (door de gemeente Staphorst).

Begin juli 2025

- Ontwikkelen groen-, blauw- en grijs raamwerk.
- Leveren input voor ontwikkeling globale ruimtelijke modellen middels generative design.

Eind juli en augustus

- Vertalen cijfers uit het woonprogramma naar globale ruimtelijke modellen (door Buro De Haan).

Begin september 2025

- 1^e serie werksessies: randvoorwaarden inventariseren en bespreken.

Eind september en oktober 2025

- Bijstellen globale ruimtelijke modellen n.a.v. uitkomsten 1^e serie werksessies (door Buro De Haan).
- Binnen groen-, blauw- en grijs raamwerk en binnen de vastgestelde randvoorwaarden circa 3 stedenbouwkundige concepten ontwikkelen.

Begin november 2025

- 2^e serie werksessies: stedenbouwkundige concepten bespreken.
- Bepalen voorkeursmodel.

Eind november/begin december 2025

- Nadere uitwerking voorkeursmodel.
- Opstellen document voor samenwerkingspartners en beleidsmedewerkers van de gemeente.
- Opstellen presentatiepanelen voor kaveleigenaren en omwonenden.

Eind december 2025

- Verzenden presentatieboekje naar stakeholders en beleidsmedewerkers van de gemeente.
- Inloopavond voor alle kaveleigenaren en omwonenden.

1^e kwartaal 2026

- Opstellen ontwikkelrichtlijnen en beeldkwaliteitsplan (door de gemeente Staphorst).

Begin 2^e kwartaal 2026

- Vaststelling stukken door de gemeenteraad (door de gemeente Staphorst).

Uw offerte

Voor deze opdracht geldt een vaste all-in prijs van €49.500,- exclusief btw. Dit bedrag is door de Provincie Overijssel beschikbaar gesteld voor versnelling van de woningbouwopgave. Er is geen mogelijkheid voor het in rekening brengen van meerwerk.

U wordt gevraagd om bij de offerte een zo nauwkeurig mogelijke beschrijving van de werkzaamheden, die binnen de vaste all-in prijs uitgevoerd worden, aan te leveren.

De procedure

Er is gelegenheid tot het stellen van vragen. Als u van die gelegenheid gebruik wilt maken, kunt u uw vragen stellen aan [redacted] J. Dit kan per mail via [redacted] J@staphorst.nl of telefonisch via 0522-[redacted] J.

Mondelinge mededelingen, toezeggingen of (nadere) afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze door de gemeente schriftelijk zijn bevestigd.

Wij verzoeken u uw offerte uiterlijk 16 mei 2025 in te dienen en te richten aan [redacted] J, die namens de gemeente tekenbevoegd is voor deze opdracht. U kunt uw offerte mailen naar [redacted] J@staphorst.nl. De gemeente behoudt zich het recht voor om een nadere toelichting te vragen op uw offerte.

Uw, in de Nederlandse taal, opgestelde offerte dient een minimale geldigheidstermijn van 30 dagen te hebben. Tijdens deze periode heeft uw offerte het karakter van een onherroepelijk bod.

Gunning van de opdracht

Indien de gemeente besluit om uw offerte te accepteren, dan zal dit schriftelijk bevestigd worden middels een opdrachtbrief. De gunning van de opdracht vindt na het vaststellen van het meerjarenprogramma wonen door de gemeenteraad op 27 mei 2025 plaats.

Algemene voorwaarden

Op deze offerteaanvraag en de eventueel uit deze aanvraag voortkomende overeenkomst zijn de 'Gemeentelijk inkoopvoorwaarden bij IT (GIBIT, versie 2023) van toepassing. Deze voorwaarden kunt u downloaden op www.staphorst.nl/inkoopvoorwaarden. Andere algemene voorwaarden worden door ons uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Klachtenmeldpunt

Het kan voorkomen dat u ontevreden bent over de manier waarop de gemeente handelt tijdens een aanbestedingsprocedure. In dat geval kunt u een klacht indienen bij het gemeentelijke 'Klachtenmeldpunt aanbestedingen'.

Op www.staphorst.nl/aanbestedingsklacht vindt u informatie over de gemeentelijke klachtenregeling. Hierbij wordt onder andere ingegaan op vragen zoals 'Wie kan er een klacht indienen?' 'Wat zijn klachten en waarover kan geklaagd worden?' en 'Hoe kan ik een klacht indienen?'. Ook kan hier het gemeentelijke beleid over klachten bij aanbesteding gedownload worden en kunt u online uw klacht indienen.

Tot slot

Mocht u niet in de gelegenheid zijn een offerte uit te brengen of wenst u geen offerte uit te brengen, dan verzoek ik u mij dit zo spoedig mogelijk te laten weten.

Uw offerte zal vertrouwelijk behandeld worden tenzij de gemeente op grond van (aanbestedings)wetgeving verplicht is om onderdelen van uw inschrijving bekend te maken.

Ik zie uw offerte met belangstelling tegemoet en bedank u bij voorbaat voor uw inspanningen.

Met vriendelijke groet,

 J

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