



Offerte

Ontwikkelrichtlijnen Slingenberg / Schuthekkeweg

23 mei 2025



Offerte Vooraf

Gemeente Staphorst

t.a.v. 

Binnenweg 26

7951DE Staphorst

offertenummer 202508
 onderwerp Offerte werkzaamheden
 'Ontwikkelrichtlijnen Slingenberg /
 Schuthekkeweg'
 bijlage(n) -
 Zwolle 22 mei 2025

Geachte heer  beste ,

Voor u ligt onze offerte voor de stedenbouwkundige werkzaamheden omtrent het opstellen van ontwikkelrichtlijnen voor de organische gebiedsontwikkelingen Slingenberg en Schuthekkeweg. We vertrouwen erop u een passende aanbieding te doen en kijken uit naar een plezierige samenwerking.

Aanleiding

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.

Offerte

Visie buro MA.AN

Als bureau werken we vanuit acht kernwaarden aan elke opgave.

Deze waarden kenmerken MA.AN en onze ontwerphouding:



MA.AN tekent

Door met aandacht te tekenen/ onderzoeken krijgen we grip op de structuur en oog voor detail. Tekenend is immers lezen en schrijven tegelijk.



Verrassend verbindend

Buro MA.AN maakt verbinding in proces en ontwerp. We werken samen, communiceren en voegen verrassende inzichten en elementen toe om unieke en inspirerende ontwerpen te realiseren.



Verhaal van de plek

We benadrukken en versterken de identiteit en eigenheid van de plek, van stedelijk object tot stadsregio. Het ontwerp maakt (historische) verhalen zichtbaar en brengt ze tot leven.



Inspirerende beeldregie

We waarderen de schoonheid en beleving van zowel de structuur als het detail. We streven met onze inspirerende randvoorwaarden en enthousiasmerende begeleiding naar robuuste ontwerpen met een hoog kwaliteitsniveau en een blijvende aantrekkings- en zeggingskracht.



Publieke ruimte centraal

De publieke ruimte staat centraal in ons ontwerp. Gebouwen en programma zijn dienstbaar aan de openbare ruimte. Prettige verblijfsplekken en routes stimuleren de fysieke en mentale gezondheid.



Een goed ontwerp is duurzaam

We streven naar ontwerp oplossingen die anticiperen op veranderende behoeften en omgevingsomstandigheden om een blijvende en adaptieve impact te hebben op de omgeving.



Het concept staat

Een goed concept biedt adaptieve ontwerp oplossingen en strategieën die anticiperen op veranderende behoeften en omgevingsomstandigheden.



Leidend landschap

Het landschap is de basis, al eeuwenlang. We leren van de levende en niet levende natuurlijke systemen, ze inspireren en geven richting aan onze ruimtelijke ontwerpen en strategieën.



Offerte

Onze aanpak

Voor de opgave rond Staphorst, met de locaties Slingenberg en Schuthekkeweg, hanteren we een gestructureerde en creatieve aanpak waarin proces, analyse en ontwerp samenkomen in een zorgvuldig opgebouwd traject. Het doel is om in nauwe samenwerking met de betrokken partijen tot stedenbouwkundige en landschappelijke oplossingen te komen, die recht doen aan de identiteit van de plek en de ambities van de gemeente.

Stap A: Maken van een procesplaat

We starten met het opstellen van een procesplaat, waarmee we het gehele traject visueel inzichtelijk maken. Deze dient als communicatiemiddel en kapstok voor het verdere proces. De procesplaat wordt in een schetssessie gezamenlijk opgesteld en vormt de basis voor het verloop van de samenwerking.

Stap B: Ruimtelijke analyse

Aansluitend voeren we een uitgebreide ruimtelijke analyse uit, waarbij we de karakteristieken, potenties en knelpunten van de locaties in kaart brengen. Dit vormt de inhoudelijke basis voor alle vervolgstappen en geeft richting aan de eerste ontwerpgedachten.

Stap C: Ontwikkelen van raamwerken

Op basis van de analyse ontwikkelen we raamwerken voor beide locaties. Dit betreft onder meer het groene raamwerk (natuur en landschap), het blauwe raamwerk (water en klimaatadaptatie), het grijze raamwerk (mobiliteit en infrastructuur) en samengevoegd het ruimtelijk raamwerk (de hoofdopzet van het gebied). Deze raamwerken geven structuur aan het ontwerp en zorgen voor samenhang tussen de verschillende thema's.

Stap D: Input voor generative design

In deze stap leveren we inhoudelijke input voor het generative design-traject. We begeleiden dit proces met onze vakinhoudelijke kennis en zorgen dat de gegenereerde varianten aansluiten bij de gestelde doelen en voorwaarden.

Stap E: Randvoorwaarden inventariseren en bespreken

Een belangrijk onderdeel van onze aanpak is het ophalen en bespreken van randvoorwaarden. In werksessies met betrokkenen brengen we relevante eisen, wensen en uitgangspunten in beeld. Dit zorgt voor een breed gedragen fundament voor de verdere uitwerking van de plannen.

Stap F: Ontwikkelen van stedenbouwkundige concepten

Vervolgens ontwikkelen we op basis van de ruimtelijke raamwerken per locatie twee of drie (afhankelijk van de locatie en de inzichten op dat moment) stedenbouwkundige concepten. Deze concepten worden voorzien van referentiebeelden en overzichtelijke presentaties op A0- of A1-panelen. Ze bieden verschillende ruimtelijke oplossingsrichtingen en vormen de basis voor het gesprek over de toekomst van de locaties.

Stap G: Bespreken van stedenbouwkundige concepten

De stedenbouwkundige concepten worden in meerdere werksessies besproken met de betrokken partijen. Deze gesprekken leveren waardevolle feedback op, waarmee we kunnen bepalen welke elementen het meest aansluiten bij de wensen en ambities van de gemeente en andere stakeholders.

Stap H: Ontwikkelen van het voorkeursmodel

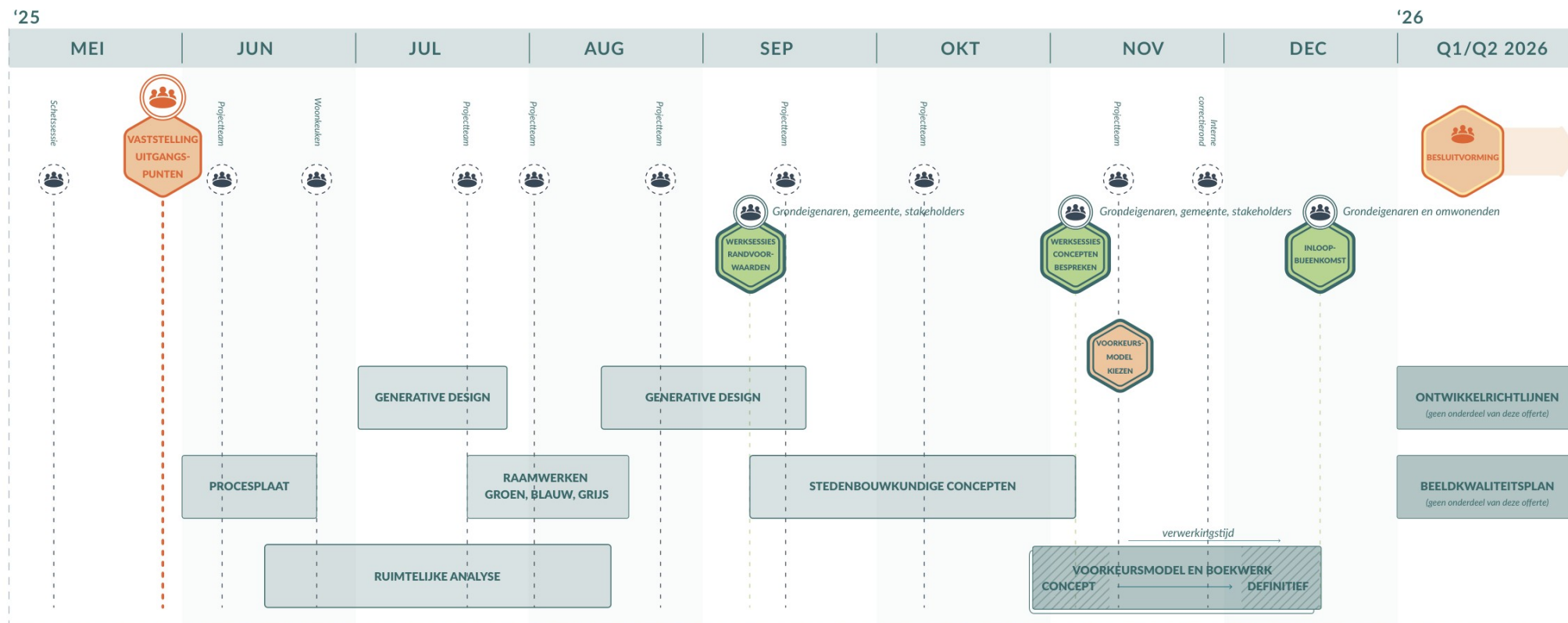
Op basis van de inzichten uit de werksessies werken we een voorkeursmodel uit. Dit model bundelt de meest gedragen en kansrijke onderdelen van de concepten tot een samenhangend en realistisch toekomstbeeld voor de locaties.

Stap I: Presentatiemateriaal voorkeursmodel

Tot slot vertalen we het voorkeursmodel naar helder en aantrekkelijk presentatiemateriaal. Denk hierbij aan een boekje en presentaties die het model krachtig overbrengen en geschikt zijn voor interne besluitvorming of externe communicatie.

Deze aanpak zorgt ervoor dat het eindresultaat niet alleen ruimtelijk sterk is, maar ook afgestemd op de context en ambities van Staphorst.

Offerte Planning



De nog uit te voeren werkzaamheden bestrijken een geschatte looptijd van circa 7 maanden. De exacte tijdsbesteding wordt gebaseerd op uw projectplanning. Het definitieve boekwerk kan bij een start in juni 2025 medio december 2025 gereed zijn. Vervolgens kan in Q1 en Q2 van 2026 de ontwikkelrichtlijnen en het beeldkwaliteitsplan worden opgesteld (geen onderdeel van deze offerte). Vervolgens wordt de bestuurlijke besluitvorming voorbereid en kan deze plaatsvinden.

De projectplanning wordt in principe door u opgesteld en is leidend maar wordt met ons kortgesloten t.a.v. haalbaarheid en benodigde capaciteit (onderzoek- en productietijd). Vanzelfsprekend is het mogelijk om op basis van nieuwe inzichten de tijdsbesteding en planning in overleg aan te passen.

SAMENWERKING

-  PROJECTTEAM(MAAN / projectleider(s))
-  PARTICIPATIE (diverse samenstellingen bewoners)
-  STUURGROEP (afvaardiging bestuurders)
-  PARTICIPATIEMOMENT EN -VORM

Offerte

Urenbesteding

De kostenraming is gebaseerd op de omschreven aanpak en planning. In overleg met u kan deze op onderdelen gewijzigd worden. Omdat het verloop van het planproces nog niet helemaal is in te schatten, worden de uren en de daaraan verbonden kosten maandelijks op basis van werkelijk bestede tijd in rekening gebracht.

De totale kosten voor deze opgave zijn exclusief stelposten hiermee geraamd op € 1.200.000 euro (exclusief BTW).

Het uurtarief van buro MA.AN (peildatum 01-01-2025) bedraagt voor een senior stedenbouwkundige € 120.000 (exclusief BTW) en voor een ontwerper stedenbouw of landschap € 60.000 (exclusief BTW). Wij houden u op de hoogte van de uitvoering van de opdracht. Indien zich tijdens de opdrachtuitvoering wijzigingen in de werkzaamheden voordoen, treden wij hierover tijdig met u in overleg. Aanvullende werkzaamheden, zoals door u gewenst extra overleg of presentaties, worden gedeclareerd op basis van werkelijk bestede tijd.

Werkzaamheden

Stap	Omschrijving	Uren			Bedrag	
		senior stedenbouwkundige	ontwerper stedenbouw	ontwerper landschap		
Stap A	Maken procesplaat <i>schetssessie 13 mei, procesplaat, 1x overleg</i>	4 uur	11 uur	0 uur	15 uur	€ 1.800.000
Stap B	Ruimtelijke analyse <i>analyse, 1x overleg</i>	10 uur	47 uur	28 uur	85 uur	€ 1.020.000
Stap C	Ontwikkelen raamwerken <i>groen, blauw, grijs, ruimtelijk raamwerk per locatie, 2x overleg</i>	16 uur	44 uur	30 uur	90 uur	€ 1.080.000
Stap D	Leveren input generative design <i>begeleiden generative design, 2x overleg</i>	0 uur	20 uur	0 uur	20 uur	€ 2.400.000
Stap E	Randvoorwaarden inventariseren en bespreken <i>voorbereiding, 4 werksessies</i>	4 uur	36 uur	0 uur	40 uur	€ 4.800.000
Stap F	Ontwikkelen 2 à 3 stedenbouwkundige concepten per locatie <i>2 à 3 stedenbouwkundige concepten per locatie, referenties, A0 panelen</i>	8 uur	72 uur	20 uur	100 uur	€ 1.200.000
Stap G	Stedenbouwkundige concepten bespreken <i>voorbereiding, 6 werksessies,</i>	12 uur	28 uur	0 uur	40 uur	€ 4.800.000
Stap H	Ontwikkelen voorkeursmodel <i>voorkeursmodel, 1 overleg,</i>	6 uur	42 uur	22 uur	70 uur	€ 8.400.000
Stap I	Maken presentatiemateriaal voorkeursmodel <i>boekje, panelen,</i>	0 uur	40 uur	0 uur	40 uur	€ 4.800.000
Subtotaal					500 uur	€ 1.200.000 excl. BTW



Colofon

Titel Offerte werkzaamheden
'Ontwikkelrichtlijnen Slingenberg
/ Schuthekkeweg'

Uitvraag door: Gemeente Staphorst

Opgesteld door: buro MA.AN
Terborchstraat 22
8011 GG Zwolle
Telefoon: 038-4234482

info@buromaan.nl

Offertenummer: 202508

Datum: 23 mei 2025

BTW: NL8193.94.488.b01
KVK: 24338546
IBAN: NL 85 ABNA 0507 7460 15

Omschrijving product

Alle tussen- en eindproducten worden digitaal (in PDF-formaat) aangeleverd. Het voorkeursmodel wordt maatvast getekend op een digitale ondergrond (Autocad, schaal 1:1000).

Benodigde gegevens

De werkzaamheden zullen worden verricht op basis van de ter beschikking gestelde (digitale) gegevens en randvoorwaarden. Voor deze opdracht gaan wij er van uit dat de gemeente Staphorst zorg draagt voor de afstemming met de beleidsafdelingen, zorgt voor de aanlevering van de benodigde gegevens en verantwoordelijk is voor de aansturing en begeleiding van het proces.

Algemene voorwaarden

Op deze offerte zijn de 'Gemeentelijk inkoopvoorwaarden bij IT (GIBIT, versie 2023) van toepassing.

Ten slotte

Wij stellen het zeer op prijs een offerte te mogen uitbrengen voor deze opgave, waarbij wij in nauwe samenwerking met de gemeente Staphorst vorm mogen geven aan duurzame en toekomstbestendige voorkeursmodellen voor de Slingenberg en de Schuthekkeweg. Wij verheugen ons op een plezierige samenwerking en vertrouwen er op u een passende aanbieding te hebben gedaan. Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,
buro MA.AN,



Ir. 

Ondertekening voor akkoord gemeente Staphorst:

.....



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