

Offerteaanvraag

Opstellen stedenbouwkundige uitwerkingsschets voor de gebiedsontwikkeling Biezenkampen Duiven.

februari 2024

Inleiding:

Gemeente Duiven is aan het onderzoeken of de locatie 'Biezenkampen' te ontwikkelen is voor een flexwoonproject, groot ca 120-140 woningen. Daarbij is het wenselijk een stedenbouwkundige uitwerkingsschets voor de totale ontwikkeling van deze locatie te bepalen, omdat de locatie mogelijk in de toekomst volledig tot woningbouw ontwikkeld wordt.

Voor deze totale schets wordt uitgegaan van afspraken uit de woondeal, echter is gemeente Duiven in eerste instantie voornemens de locatie (gedeeltelijk) te ontwikkelen met flexwoningen. Deze flexwoningen zijn een eerste aanzet voor het verder ontwikkelen van de locatie. Na 15 jaar wordt een deel van de flexwoningen verplaatst naar een andere locatie binnen het plangebied en is het uitgangspunt dat de flexkavels kunnen worden omgevormd naar reguliere kavels.

Voorstelbaar is dus ook dat er binnen het totale gebied verschillende deelgebieden ontstaan. Belangrijk aandachtspunt is de aansluiting van de nieuwe woonomgeving op de bestaande woonomgeving en het landschap achter het plangebied. Daarnaast liggen er enkele uitdagingen in het gebied, aan de zuidoostelijke rand ligt een hoogspanningsleiding en aan de noordkant ligt een waterleiding.

Beoogde locatie:



Beoogde locatie is rood omkaderd.

Opdracht gerichte vragen die n.a.v. uitwerkingsschets beantwoord moeten worden:

De stedenbouwkundige uitwerkingsschets moet over een aantal zaken antwoorden kunnen geven;

- 1) Hoeveel woningen passen er in totaal in het gebied?
 - rekening houdend met hindercontouren en belemmeringen vanuit milieu;
 - Uitgaande van afspraken woondeal (30% sociaal, 30% middenhuur/goedkope koop, 30% duur)
 - Een goede landschappelijke inpassing met kwalitatieve en robuuste ruimte voor groen (hangt samen met de opgave biodiversiteit en klimaatadaptatie).
- 2) Op welke manier kunnen de flexwoningen het beste in de totale ontwikkeling van het gebied worden geïntegreerd?
 - De ambitie is om 120 tot maximaal 140 flexwoningen te realiseren. Mogelijk kan een deel van de flexwoningen permanent blijven staan (maximaal 25%). De andere woningen worden verplaatst binnen het plangebied, zodat er in de uiteindelijke situatie een goede mix van koop, sociale- en middeldure huur ontstaat.
- 3) Op welke locatie binnen het plangebied kan het beste worden gestart met de flexwoningen?
 - Welke locatie is het meest logisch en geschikt om te beginnen het de totaalontwikkeling van het gebied.

De gemeente wil een goede verkaveling met infrastructuur waarbij over 10-15 jaar wanneer de flexwoningen verplaatst worden er goede keuzes zijn gemaakt die ook dan zorgen voor een mooie gemixte wijk, met goede ruimtelijke kwaliteit. De wens vanuit de gemeente is ook om een reken en tekensessie mee te nemen in de uitwerkingsschets die door de planeconoom kan worden getoetst.

De opdracht:

Graag vragen wij u een offerte uit te brengen voor het opstellen van een stedenbouwkundige uitwerkingsschets die op een antwoord geeft op de 3 vragen; hoeveel woningen binnen het gebied passen, hoeveel flexwoningen in het plan passen en op welke locatie binnen het gebied het beste kan worden gestart met de ontwikkeling van flexwoningen.

Van de opdrachtnemer wordt verwacht regelmatig af te stemmen met de opdrachtgever. Het in beeld brengen van meerdere varianten is cruciaal om een gedegen afweging te maken van de invulling van het plangebied. Daarnaast ontvangen wij graag een indicatie van de termijn waarbinnen de opdracht kan worden opgepakt en het tijdsbestek (planning) van het uitwerken van de stedenbouwkundige uitwerkingsschets.



De bovenstaande afbeelding is bijgevoegd als indicatie voor de detaillering van het schetsniveau.

Wij zetten een offertevraag uit naar meerdere bureaus om een indicatie te maken van de kosten en na het beoordelen van de offertes zullen wij nog aanvullende uitgangspunten meesturen en zal er nog een gezamenlijke afstemming plaatsvinden.

Voor eventuele vragen naar aanleiding van de offerte aanvraag kunt u contact opnemen met projectleider Flex Wonen 