adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

12903

GEMEENTE BERKELLAND
Ing. - 9 MAART 2020
grp
type
zknr.

Gemeente Berkelland
t.a.v. Mevr. E.A.M. ter Hedde
Postbus 200
7270 HA BORCULO

Arnhem, 5 maart 2020
ons kenmerk: FRAN/GERV/200222
betreft: Offerte wijzigingsplan hoek De Magistraat/Heure te Borculo

Geachte mevrouw Ter Hedde,

Op 25 februari jl. ontvingen wij uw brief waarin u ons vraagt om een offerte voor het opstellen van een bestemmingsplanherziening voor de locatie op de hoek De Magistraat/Heure te Borculo. Tussen De Magistraat en de Heure ligt openbaar groen. Om meer woningen in Borculo te bouwen is de gemeente voornemens kavels uit te geven voor starters/senioren en/of doorstroom op het woningbouwplan 'Het Elbrink 2' te Borculo. Hierbij gaat het in eerste instantie om kavels die buiten de milieucirckel van de rioolwaterzuiveringsinstallatie liggen.

Het geldende bestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011' laat de ontwikkeling niet toe. Op grond van het bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming 'Groen' met de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 3'. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemming 'Groen' te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Wonen', indien wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden. Om die reden is een wijzigingsplan nodig.

U heeft SAB gevraagd om een offerte voor het opstellen van een wijzigingsplan. Wij hebben veel ervaring met het maken van soortgelijke plannen en gaan met voorliggende offerte graag in op uw verzoek.

Wijzigingsplan

Algemeen

Deze offerte betreft het opstellen van een wijzigingsplan, tot en met de vaststelling. Hiermee leveren wij de volgende versies van het wijzigingsplan:

- concept ontwerpwijzigingsplan (als pdf via mail);
- definitief ontwerpwijzigingsplan (imro-bestanden ten behoeve van www.ruimtelijkeplannen.nl via mail en 3 analoge exemplaren);
- vastgesteld wijzigingsplan (imro-bestanden ten behoeve van www.ruimtelijkeplannen.nl via mail en 3 analoge exemplaren).

Inhoudelijke uitgangspunten
In deze offerte zijn we uitgegaan van de volgende uitgangspunten:
- Uitgangspunt is een regeling te ontwerpen die enerzijds voldoende zekerheid biedt, maar anderzijds ook voldoende flexibel is om in te spelen op toekomstige wensen bij het realiseren van de woningen;
- Het wijzigingsplan sluit aan bij de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals die in uw offertevraag zijn opgenomen.

Onderdelen van het wijzigingsplan
Het wijzigingsplan bestaat uit:
- een toelichting;
- een integrale set regels;
- een digitale verbeelding.

Toelichting
In de toelichting besteden wij in ieder geval aandacht aan de aanleiding, de huidige situatie en de (onderbouwing van de) planontwikkeling. Hierbij gaan wij specifiek in op stedenbouwkundige aspecten. Daarnaast wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond, waarbij wordt ingegaan op aspecten als het geldende beleid, milieu, water, flora en fauna, externe veiligheid, verkeer en parkeren, cultuurhistorie, archeologie en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte gaan wij in de toelichting in op de wijze van bestemmen en de procedure van het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid).

Regels en verbeelding
De regels en verbeelding worden opgesteld conform de eisen uit de RO-standaarden 2012. Wat betreft de verbeelding sluiten wij aan bij de laatste landelijke normen voor het digitaal opstellen en het uitwisselen van de bestanden. Onze producten voldoen aan de normen van IMRO 2012.

Onderzoeken
Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is het noodzakelijk een aantal onderzoeken uit te voeren. U heeft aangegeven de diverse wettelijk verplichte onderzoeksgegevens en –rapporten te verstrekken.

Werkwijze en planning
Startoverleg
De opdracht begint met een startoverleg, waar gegevensuitwisseling plaatsvindt en concrete afspraken worden gemaakt over de inhoud (met name eventuele flexibiliteitsbepalingen zijn daarbij nog van belang), de vorm en de planning.

Een telefonisch startoverleg maakt deel uit van de kosten voor het wijzigingsplan. In de kostentabel hebben wij een overlegmoment op het gemeentehuis van de gemeente Berkelland optioneel opgenomen.

Ontwerpwijzigingsplan
Na het telefonisch startoverleg en ontvangst van alle benodigde gegevens vervaardigt SAB binnen vier weken het concept van het ontwerpwijzigingsplan. Dit concept zenden wij u toe ter beoordeling. Eventuele aanpassingen kunnen telefonisch dan wel schriftelijk of per e-mail doorgegeven worden. In de kostentabel is een extra overleg op het gemeentehuis van de gemeente Berkelland optioneel opgenomen.
Na ontvangst van uw integrale beoordeling passen wij het concept aan. Deze aanpassingen worden in één correctieronde, binnen maximaal twee weken, verwerkt. Vervolgens zenden wij het definitieve ontwerpwijzigingsplan aan u toe. Tevens verstrekken wij de bestanden ten behoeve van de wettelijk verplichte digitale uitwisseling, alsmede de door u gevraagde analoge exemplaren.

Vastgesteld wijzigingsplan
Ongeacht of de zienswijzennota door SAB of de gemeente wordt opgesteld, moet het ontwerp-wijzigingsplan worden aangepast in samenhang met de inhoud van de zienswijzennota en de ambtelijke wijzigingen. Het concept vast te stellen wijzigingsplan wordt u als PDF-bestand toegestuurd. Reacties op het concept ontvangen wij graag schriftelijk en in één keer. Wij hebben, gezien de fase waarin het plan zich op dat moment bevindt, geen rekening gehouden met een overleg ter plaatse of een uitgebreide correctieronde waarbij bijvoorbeeld nieuwe ontwikkelingen kunnen worden meegenomen.

We stellen voor het wijzigingsplan aan te passen voordat het door het college wordt vastgesteld. Bij deze werkwijze is het alleen nog noodzakelijk om na vaststelling eventueel door het college in de collegevergadering aangebrachte wijzigingen door te voeren. Ook dit maakt deel uit van de vaste kosten zoals genoemd in de kostentabel. Ook daarbij gaan wij uit van ondergeschikte wijzigingen.
Na aanlevering van de uitwisselbestanden van het vastgestelde wijzigingsplan, alsmede de analoge exemplaren eindigen de werkzaamheden.

Benodigde informatie
Voor het verrichten van de werkzaamheden dienen we in ieder geval graag beschikken over de volgende informatie:
- de meest recente digitale ondergrond van de locatie en de omgeving in dwg-formaat;
- voorstel voor de plangrenzen;
- de voor dit wijzigingsplan te gebruiken IMRO-code;

- gemeentelijk Handboek Ruimtelijke Plannen versie 18.2 (reeds ontvangen);
- relevant gemeentelijk ruimtelijk beleid;
- de rapporten van de uitgevoerde onderzoeken (pdf-bestanden);
- stedenbouwkundige onderlegger t.b.v. de verbeelding;
- gegevens ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid;

Kosten

De kosten voor de aangeboden werkzaamheden zijn opgenomen in onderstaand schema.

Product	***Kosten***
Wijzigingsplan	
Opstellen ontwerpwijzigingsplan *(incl. 2 correctieronden en levering digitale uitwisselbestanden)*	€ 3.800,00
Reproductiekosten 3 exemplaren in kleur	€ 150,00
Vast te stellen wijzigingsplan *(incl. 1 correctieronde en levering digitale uitwisselbestanden)*	€ 1.500,00
Reproductiekosten 3 exemplaren in kleur	€ 150,00
Optioneel	
Startoverleg Borculo	€ 600,00
Extra overleg Borculo	€ 600,00

De in de offerte genoemde bedragen zijn exclusief gemaakte kosten (reiskosten) en exclusief BTW.

Deze offerte gaat ervan uit dat de procesgang niet wordt onderbroken en dat de uitgangspunten van dit plan niet meer substantieel wijzigen. Ook gaan wij ervan uit dat wij kosteloos de beschikking krijgen over de benodigde gegevens. Als geen sprake is van één van deze uitgangspunten, dan kan dit een basis zijn voor meerkosten. Mocht er sprake zijn van meerkosten, dan worden hier overigens altijd eerst met u afspraken over gemaakt.

Omgevingswet

In deze offerte worden u diensten en producten aangeboden conform de huidige wetgeving. Per 1 januari 2021 zal de Omgevingswet in werking treden en de Wet ruimtelijke ordening komen te vervallen. De Omgevingswet zorgt voor een ingrijpende verandering in het stelsel van de ruimtelijke ordening. In de voorliggende aanbieding gaan wij ervan uit dat de beoogde juridisch-planologische procedure zal starten voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Als dit niet het geval is zullen wij onze aanbieding moeten herzien.

Arnhem, 5 maart 2020
ons kenmerk: FRAN/GERV/200222
pagina: 5 van 6

Leveringsvoorwaarden
Wij stellen u voor de rechtsverhouding tussen u en ons te regelen conform de "Regeling van de Verhouding tussen Opdrachtgever en Adviserend Ingenieursbureau"(RVOI-2001). Als u deze niet in uw bezit heeft kunt u deze vinden op internet. Wij zijn uiteraard ook graag bereid om u een exemplaar op te sturen.

De werkzaamheden worden afgerekend op basis van een vast bedrag conform artikel 10.2.d/artikel 21. De gemaakte kosten worden in rekening gebracht op basis van de werkelijk gemaakte kosten conform artikel 10.3.a/artikel 22.

Wij stellen voor het vaste bedrag als volgt in rekening te brengen:
- 40% bij opdrachtverlening;
- 40% bij levering van het concept ontwerpwijzigingsplan;
- 10% bij levering van het definitieve ontwerpwijzigingsplan;
- 10% bij levering van het vast te stellen wijzigingsplan;

De voor het werk te maken kosten (reis- en reproductiekosten) worden achteraf gedeclareerd op basis van werkelijk gemaakte kosten.

Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum.

Wijzigingen in de opdracht worden verrekend op basis van de bestede tijd conform artikel 10.2.a/artikel 19 en de gemaakte kosten conform artikel 10.3.a/artikel 22. De tarieven per tijdseenheid zoals bedoeld in artikel 19 zijn de door SAB gehanteerde uurtarieven per medewerker. De tarieven van de, bij dit project betrokken, medewerkers doen wij u op uw verzoek toekomen.
Bij wijziging van de tarieven ten gevolge van salarismaatregelen of anderszins wordt het nog niet verwerkte gedeelte van de opdracht verrekend op basis van de aangepaste tarieven c.q. wordt het vaste bedrag behorend bij het nog niet verwerkte gedeelte van de opdracht aangepast.

Deze offerte geldt tot 1 juli 2020.

Arnhem, 5 maart 2020
ons kenmerk: FRAN/GERV/200222
pagina: 6 van 6

Als u nog vragen of opmerkingen over deze offerte heeft, dan kunt u hierover contact opnemen met Henrike Francken-Vogelzang, bereikbaar via e-mailadres Henrike.Francken-Vogelzang@sab.nl of telefoonnummer 026 - 3576916.

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

Met vriendelijke groet,

Edwin Harleman
SAB