

Offerte
Onderzoek woningbouwlocaties
Den Hout & Oosteind | gemeente Oosterhout



Offerte referentienummer : 19-040/PetCa/19.02617
Datum : 1 juli 2019
Opdrachtnemer : BGSV bureau voor stedenbouw en landschap
Contactpersoon BGSV : 

I. Opgave

De gemeente Oosterhout bestaat uit de kern Oosterhout en een aantal dorpen waarvan Den Hout en Oostereind er twee zijn. In beide dorpen vinden ontwikkelingen plaats. In Den Hout betreft dat de mogelijke verplaatsing van voetbalvelden, een bouwinitiatief aan de Houtse Heuvel en de wens woningen toe te voegen, minimaal voor starters en senioren. In Oosteind is er vanuit de werkgroep Dorpshart een plan opgesteld voor het dorpshart, dat wel wenselijk maar niet (financieel) uitvoerbaar blijkt te zijn. In Oosteind is er ook de wens woningen toe te voegen en speelt er het een en ander rondom de school en de leerlingenaantallen. Beide dorpen zijn fraaie, historische, kerkdorpen met een mooie landschappelijke ligging. Onder de bevolking bestaat een grote betrokkenheid bij ruimtelijke ingrepen en daarmee samenhangend de zorg voor aantasting daarvan.

De gemeente Oosterhout wil graag onderzoeken wat de mogelijkheden en kansen zijn voor het toevoegen van woningen in beide dorpen. Daarbij hoort een inventarisatie van de behoefte, een inventarisatie van de mogelijke locaties, op basis van een zorgvuldige analyse en een programmatische vertaling naar aantallen en typologieën. Het onderzoek moet een (breed) gedragen visie opleveren op de mogelijke toekomstige ontwikkellocaties. Daarom moet het onderzoek plaatsvinden in dialoog met de inwoners. Niet alleen om lokale kennis van het gebied op te halen, maar ook in het formuleren van de afwegingskaders en het maken van keuzes.



II. Plan van aanpak

Het onderzoek wordt voor de dorpen opeenvolgend uitgevoerd, waarbij eerst Den Hout en daarna Oosteind zal worden bekeken.

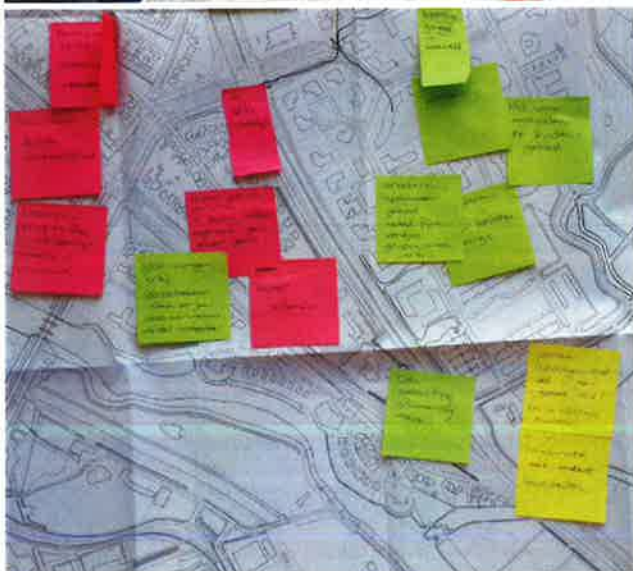
De vraag is voor Den Hout het meest acuut. Als gevolg van het bouwplan aan de Houtse Heuvel is de relatie met de inwoners van het dorp verstoord. Het is wenselijk op korte termijn een signaal aan de bevolking af te geven dat de gemeente de mening van alle inwoners serieus neemt en gezamenlijk wil zoeken naar oplossingen. Daarnaast is een onderzoek naar de mogelijke verplaatsing van V.V. Irene in gang gezet en zal in overleg met de sportvereniging verder worden uitgewerkt. Parallel daaraan is inzicht nodig in de kansen die de verplaatsing van het veld oplevert voor het toevoegen van woningen, wat de eventuele alternatieven zijn en welke ruimtelijk/functionele/planologische kansen en beperkingen daarbij horen. Een belangrijke factor daarbij is dat Den Hout de status heeft van beschermd dorpsgezicht. Voor het dorp zal daarom een zorgvuldige stedelijk/landschappelijke analyse moeten worden opgesteld waarin de kernkwaliteiten en waarden van het dorpsgezicht worden opgetekend.

In het dorp Oosteind is de aanleiding van het onderzoek het in 2018 opgestelde plan Dorpshart en de naar aanleiding daarvan opgestelde QuickScan. Daaruit is gebleken dat de wens sportvelden te verplaatsen om woningbouw toe te voegen en de ruimtelijke kwaliteit van het dorpshart te vergroten, financieel onhaalbaar is. Ook hier moet onderzocht worden wat de eventuele alternatieven zijn en welke ruimtelijk/functionele/planologische kansen en beperkingen daarbij horen. Voor Oostereind levert een in 2009 opgestelde stedenbouwkundige visie een aantal nog steeds goed bruikbare handvaten en uitgangspunten. Een herijking van de conclusies en benoemde kansen is echter nodig.

Het onderzoek heeft een ruimtelijke component (landschappelijke inpassing, ontsluiting, aantallen en beeld) en een programmatische component. BGSV zal het ruimtelijk onderzoek verrichten. Daarbij worden typologieën en aantallen bepaald door de ruimtelijke en functionele kenmerken en kansen van de locaties. Wij gaan ervan uit dat het onderzoek naar de woningbehoefte door een derde partij of door de gemeente zelf wordt verricht (in het verlengde van de op te stellen woningstrategie 2030). Wij kunnen ook, indien gewenst, hier partijen voor aandragen, maar hebben hiervoor niet zelf de expertise in huis.



Ten behoeve van het creëren van draagvlak is het nodig de gemeenschap mee te nemen in de zoektocht. Dit gaat verder dan enkel het ophalen en brengen van informatie. De gemeente heeft de wens uitgesproken de visie op te stellen in dialoog met de gemeenschap. Met name voor Den Hout is de kwaliteit van de gevoerde omgevingsdialoog doorslaggevend voor het slagen van het project. Onder de inwoners van Den Hout heersen verschillende opvattingen over wat ruimtelijk en programmatisch mogelijk en wenselijk is in het dorp. Binnen het project Houtse Heuvel is daarbij wantrouwen ontstaan doordat opvattingen uit de leefbaarheidswerkgroep binnen het dorp niet breed gedeeld worden. Het is ons inziens van essentieel belang dat in de te voeren omgevingsdialoog alle opvattingen en meningen gehoord en serieus genomen kunnen worden. De bijeenkomsten moeten laagdrempelig en voor iedereen toegankelijk zijn. Tegelijkertijd zijn wij van mening dat in de dialoog het dorpsbelang benadrukt moet worden en we inwoners uit dagen om mee te denken hoe bepaalde opgaven (ruimtelijk en programmatisch) opgelost kunnen worden. Voor Den Hout stellen we voor op meerdere momenten inspiratiemarkten te houden waarin we tegelijkertijd in meerdere kleine groepen vraagstukken kunnen voorleggen. In het plan van aanpak wordt beschreven op welke momenten we die voorstellen en welke onderwerpen daarbij aan bod komen. De inspiratiesessies worden in de avond gehouden in een (neutrale) ruimte in Den Hout. Zij hebben een informeel karakter waarbij iedereen gedurende anderhalf uur kan komen binnenlopen. Wij leveren voor deze avond vier mensen die ieder als gespreksleider 'keukentafelgesprekken' kunnen voeren met een steeds wisselende kleine groep deelnemers. Wij bevragen ze, dagen uit om mee te denken en horen eventuele zorgen aan. Daarbij zullen we naast individuele wensen en belangen vooral proberen te achterhalen wat de gemeenschappelijk gedragen dorpsbelangen zijn, of zouden moeten zijn. We bereiden de bijeenkomsten voor en verzorgen na afloop een samenvatting.



In Oosteind is de visie op het dorpshart opgesteld door de Werkgroep Dorpshart Oosteind, bestaande uit verschillende inwoners. Hier is de relatie tussen inwoners en gemeente goed. Het lijkt ons interessant om voor Oosteind te onderzoeken of het mogelijk is een afvaardiging van het dorp, mogelijk enkele leden uit de werkgroep, deel te laten nemen direct in de projectgroep. Deze door ons voorgestelde afvaardiging van inwoners in de projectgroep hoeft wat ons betreft niet een formele vertegenwoordiging te zijn. Hoewel dat mooi zou zijn, is dat in de praktijk niet mogelijk en zullen zij vooral vanuit hun eigen mening en perspectief reageren. We hopen hiermee vooral meer lokale kennis aan tafel te krijgen en meer gevoel te krijgen voor de onderwerpen die bij de inwoners gevoelig liggen. Tenslotte hopen we dat als we een aantal inwoners deelgenoot maken van het proces zij daarna als ambassadeurs van het plan kunnen helpen met het creëren van draagvlak. Naast deze vertegenwoordiging denken wij dat het goed is om op enkele strategische momenten informatiemarkten te houden waar iedereen de kans krijgt om mee te denken, kansen te benoemen en zorgen te delen. In het plan van aanpak is aangegeven wanneer wij denken dat deze bijeenkomsten zouden moeten plaatsvinden.

De bij de inwoners van beide locaties opgehaalde ideeën en zorgen vormen de bouwstenen voor de visie. Zorgvuldige verwerking van de opgehaalde informatie is dan ook van groot belang. Elke kans of zorg kunnen we zo afwegen en beargumenteerd gebruiken of ter zijde leggen. We sturen er tijdens de avonden op aan dat de deelnemers zoveel mogelijk zelf, in hun eigen woorden hun ideeën, zorgen en kansen noteren. Tijdens elke sessie wordt geschreven, geplakt en geknipt. Hiervoor zijn workshopsets beschikbaar met stiften, scharen, lijm en memoblokjes, deze brengen wij mee. Wij gaan ervanuit dat de organisatie (locatie, koffie/thee) door de gemeente wordt verzorgd.

Planning

Het onderzoek voor Den Hout zal plaatsvinden in het najaar. Het streven is om in september te starten waarna het onderzoek voor het einde van het jaar is afgerond. De uitkomst van de omgevingsdialoog zal gepresenteerd worden in de Raad. Voor Oosteind zal het onderzoek in 2020 plaatsvinden.

Product

Het eindproduct betreft twee afzonderlijke visies op de mogelijke (toekomstige) woningbouwlocaties rondom Den Hout en Oosteind. In de visies moet goed worden uitgelegd waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. En moeten de keuzes voor de geschetste richtingen door de grootste groep inwoners worden ondersteund en begrepen.

In de visies komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Ruimtelijk landschappelijke analyse
- Functionele en verkeerskundige analyse
- Cultuurhistorische analyse
- Relevante milieuaspecten
- Samenvatting behoefte onderzoek
- Zoeklocaties en afwegingskader
- Capaciteitsstudie per gekozen locatie
- Hoofdlijnen beeldkwaliteit en bebouwingstypologie per gekozen locatie
- Faseringsvoorstel

Daarnaast is een verslag van de omgevingsdialoog onderdeel van de visie. Daarin wordt het gevolgde proces beschreven en uitgelegd wat met de input is gebeurd.

Werkwijze

Voor beide onderzoeken stellen we voor met een gemeentelijke projectgroep te werken waarin alle relevante beleidsterreinen (volkshuisvestingsbeleid, ruimtelijke ordening/planologie en landschap) vertegenwoordigd zijn. Bij Oosteind voegen we maximaal drie inwoners uit het dorp aan de projectgroep toe. Als voorbereiding van de inspiratiesessie kunnen er extra bilaterale of telefonische overleggen plaatsvinden tussen ons en de projectleider van de gemeente, indien nodig aangevuld met een collega van op dat moment relevante beleidsterrein.

Voorafgaand aan de werkzaamheden stellen we een startgesprek voor waarbij we het proces bespreken en de betrokkenheid van de inwoners van beide dorpen.

Voor beide onderzoeken stellen we dezelfde inhoudelijke stappen voor. Voor de omgevingsdialoog met de Den Houtse gemeenschap wordt per inspiratiemarkt benoemd welke vragen we willen stellen en welke onderwerpen er aan de orde komen.

Stap 1 | analyse

Wij starten met een verkenning van het dorp en zijn omgeving, zowel ter plekke als op basis van (door de gemeente aangeleverde) documenten en digitaal beschikbare achtergrondinformatie. Aan de orde komen onder andere ruimtelijke en landschappelijk aspecten, eigendomsverhoudingen, planologische- en milieuaspecten, ontsluitingsstructuur en lopende ontwikkelingen.

Den Hout - Inspiratie markt 1

- *Uitleg van het proces, de planning en het beoogde eindresultaat.*
- *Vragen naar individuele wensen: wat waardeert u, wat is uw toekomstdroom voor Den Hout, wat mist u en wat zou in Den Hout moeten veranderen?*
- *Wat is de identiteit van Den Hout? Wat heeft de Den Houtse gemeenschap volgens u nodig? Welke gezamenlijke belangen zijn er? Wat moet er gebeuren om het dorp leefbaar te houden en toekomstbestendig te maken?*
- *Welke (woning)behoefte denkt u dat er is in het dorp en waarom?*

De bevindingen van de analyse en de inspiratiemarkt bespreken we in de projectgroep. We inventariseren welke informatie ontbreekt en bespreken hoe we deze kunnen achterhalen. Op basis van alle relevante achtergrondinformatie kunnen we op hoofdlijnen de uitgangspunten (landschappelijk, verkeerskundig en planologisch) vaststellen.

Parrallel aan de inventarisatie kan het behoefte-onderzoek plaatsvinden.



Stap 2 | verkenning locaties

We trappen deze fase af met een brainstorm in de projectgroep over mogelijke locaties. De bedoeling is zo vrij mogelijk te denken, los van mogelijke beperkingen. Wij koppelen deze locaties vervolgens aan de in stap 1 geformuleerde uitgangspunten en brengen per locatie de knelpunten en de kansen in beeld. In deze fase moet het behoefte-onderzoek worden afgerond zodat de uitkomst hiervan straks meegenomen kan worden in de afweging.

Den Hout - Inspiratie markt 2

- *Terugkoppeling eerste bijeenkomst: overzicht behoefte vanuit de gemeenschap*
- *Toelichting uitkomst behoefte-onderzoek*
- *Gezamenlijk optekenen op kaart:*
 - *Wat zijn de meest waardevolle plekken van Den Hout?*
 - *Welke plekken vragen om een kwaliteitsimpuls of een verandering van functie?*
 - *Wat zijn locaties waar verdicht kan worden en wat is daarvoor nodig?*
 - *Welke doelgroep past waar: jongeren, starters, ouderen, gezinnen etc.?*
- *Per locatie benoemen:*
 - *Wat moet eerst worden opgelost voordat ontwikkeling daar mogelijk is?*
 - *Wat kunnen de (negatieve) gevolgen van ontwikkeling op deze plek zijn?*
- *Wat is uw ideale (woon)locatie. Wat zijn voor de gemeenschap de beste (woon)locaties?*

Oosteind informatiemarkt 1

- *Toelichting uitkomst behoefte-onderzoek*
- *Toelichting in projectgroep 1 benoemde uitgangspunten*
- *Toetsen wenselijkheid locaties: alle denkbare locaties zijn op kaart ingetekend. De gemeenschap kan per locatie aangeven waarom zij dit wel of niet als kansrijke locatie zien en waarom wel of juist niet.*
- *Welke locatie/locaties voldoen het best aan de vraag die er vanuit de gemeenschap is en waarom.*

Stap 3 | capaciteit studies

In een derde projectgroep bespreken we de uitkomsten van de inspiratiemarkt. Deze leggen we naast de reeds door ons verkende locaties met kansen en knelpunten en het behoefte-onderzoek. In de werkgroep bepalen we gezamenlijk welke locaties de moeite waard zijn om verder uit te werken. Voor de gekozen locaties werkt BGSV proefverkavelingen uit die de capaciteit laten zien in relatie tot woningtype en bebouwingsbeeld (en ambitie voor de beeldkwaliteit). Deze worden besproken en aangescherpt in de vierde werkgroep. Deze werkgroep is tevens de voorbereiding voor de volgende inspiratiesessie. Veel tijd zal besteed worden aan het bespreken van het afwegingskader: op basis van welke aspecten moeten de verschillende locaties beoordeeld worden en hoe kunnen die ten opzichte van elkaar gewogen worden.

Den Hout - Inspiratie markt 3

- *Tonen overzicht met mogelijke locaties inclusief programma (kwantitatief en kwalitatief) en beoogde doelgroep. Zijn we nog locaties vergeten?*
- *Voorleggen beoordelingscriteria en aanscherpen daarvan.*
- *Discussie over subjectieve criteria en objectieve criteria, individuele belangen en dorpsbelangen.*
- *Per locatie inventariseren van de afwegingscriteria.*



Stap 4 | concept visie

Op basis van de informatie die is opgehaald in de inspiratiesessie bespreken we in de projectgroep alle beoogde locaties. Hieruit kunnen we naar verwachting redelijk goed inschatten voor welke locaties draagvlak is en welke niet. Of waaraan gewerkt moet worden om voldoende draagvlak te kunnen creëren. De echte beoordeling zal echter in de projectgroep gemaakt moeten worden. Naar verwachting zijn er zeker locaties waarin wel een conflict besloten ligt tussen verschillende individuele belangen of individuele belangen en gemeenschapsbelangen. Een afweging wat daarbij het zwaarst weegt kan alleen door de projectgroep genomen worden. Dit kan leiden tot het niet opnemen of het aanpassen van sommige locaties of van het programma. Na het verwerken van deze informatie is de concept visie gereed. Deze bestaat uit een plankaart met de locaties, de mogelijke capaciteit, de bijbehorende randvoorwaarden en eventuele risico's per locatie.

Den Hout – Informatiemarkt 4

- *Presentatie van de concept visie*
- *Vertellen hoe de input uit de eerdere bijeenkomsten is verwerkt*
- *Mogelijkheden bieden voor het plaatsen van opmerkingen en aandachtspunten*

Oosteind – Informatiemarkt 2

- *Presentatie van de concept visie*
- *Vertellen hoe de input uit de eerdere bijeenkomsten is verwerkt*
- *Mogelijkheden bieden voor het plaatsen van opmerkingen en aandachtspunten*

Stap 5 | visie: het eindproduct

Met de projectleider bespreken we welke opmerkingen uit de gemeenschap nog verwerkt zullen worden in de visie. Daarna stellen we een compacte rapportage op met daarin de analyse/inventarisatie, een samenvatting van het doelgroepen onderzoek, één kaart met de locaties en per locatie een overzicht van de bebouwingsmogelijkheden (kwantitatief en kwalitatief) en een verslag van de omgevingsdialoog. De rapportage wordt voorgelegd aan de projectgroep.

Na het verwerken van opmerkingen en aanvullingen uit de projectgroep wordt de visie definitief gemaakt.

De visie wordt samen met een verslag van de omgevingsdialoog gepresenteerd aan de raad.

De in het plan van aanpak beschreven omgevingsdialoog is een voorstel. Zo ook het betrekken van enkele inwoners van Oosteind in de projectgroep. Wij bespreken graag met u of u zich als opdrachtgever daarin vinden kunt. Het is belangrijk dat we bij de start van het traject de kansen voor het betrekken van inwoners in de projectgroep reëel inschatten. De gemeenschap moet zich voldoende vertegenwoordigd voelen door deze afvaardiging en zij moeten zich bij het proces voldoende betrokken (en gehoord) voelen om naar hun burens toe de gemaakte keuzes te kunnen verantwoorden. Uiteraard kunnen we ook bij Oosteind de inbreng breder trekken en net als in Den Hout inspiratiesessies organiseren. In de offerte en de daaronder liggende inschatting van de uren, is uitgegaan van het hierboven beschreven proces.



III. Projectkosten

Voor dit project hanteert BGSV de volgende uurtarieven:

Coördinatie en overleg	€	130,00
Ontwerp en onderzoek	€	110,00
Tekenen en ondersteuning	€	80,00

Plankosten

Op grond van de bovengenoemde tarieven, de beschreven werkwijze en het eindresultaat komen wij tot de onderstaande begroting van de kosten:

Den Hout

Projectgroepen en inhoudelijke werkzaamheden	€	18.270,00
4 brede bijeenkomsten en presentatie raad	€	13.120,00

Totaal Den Hout	€	31.390,00
7% verschotten	€	2.197,30

Totaal Den Hout (exclusief btw) € 33.587,30

Oosteind

Projectgroepen en inhoudelijke werkzaamheden	€	17.240,00
2 brede bijeenkomsten	€	4.140,00

Totaal Oosteind	€	21.380,00
7% verschotten	€	1.496,60

Totaal Oosteind (exclusief btw) € 22.876,60

In overleg met de gemeente kunnen we de werkwijze aanpassen (bijvoorbeeld van 4 naar 3 bijeenkomsten in Den Hout). Uiteraard zullen we de offerte hier dan op aanpassen.

Onder verschotten worden verstaan reproductie-, kantoor-, reis- en verblijfskosten.

Bijzondere producten in de vorm van presentatiemaquettes, drukwerk en videoproducties alsmede aanvullende werkzaamheden hierop betrekking hebbende, vallen buiten de vergoeding.

BGSV maakt gebruik van Autocad en daarnaast Sketch-up, Illustrator, Photoshop en InDesign. De producten kunnen in ieder gewenst bestandsformaat geleverd worden.

De rapportage zal als pdf-bestand worden aangeleverd.

De opdrachtgever verstrekt BGSV tijdig en kosteloos alle documenten, informatie en contacten die nodig zijn voor een goede uitvoering van de opdracht.

Wij gaan ervan uit dat eventueel benodigde overige expertise, zoals (gedetailleerde) kennis met betrekking tot milieu, civiele techniek, waterhuishouding, planeconomie en juridische aspecten door de gemeente, of in overleg met de gemeente, door externe partijen geleverd wordt.

Werkzaamheden die buiten de genoemde werkomschrijving vallen, alsmede extra werkzaamheden ten gevolge van meerdere overleggen, vertragingen, aanvullende vragen of wijzigingen in de opdracht zullen na overleg met de opdrachtgever worden verricht en als meerwerk worden gedeclareerd.

De opdrachtgever blijft verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juistheid en actualiteit van de door hem verstrekte ondergronden, plankaarten en (digitale) gegevens.

Betalingsritme

Declaratie van de plankosten zal per locatie geschieden in termijnen, waarbij 25% bij aanvang van de werkzaamheden, de daaropvolgende naar de stand van de werkzaamheden en de laatste 10% na oplevering van de werkzaamheden. Wanneer overschrijding van het budget dreigt treedt opdrachtnemer in overleg met de opdrachtgever over meerwerkkosten.

Op de offerte is van toepassing 'Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur: DNR 2011'.

(Link naar DNR 2011: https://www.bna.nl/wp-content/uploads/2014/11/Rechtsverhouding_DNR2011_juli2013_NED.pdf)

Deze offerte is 30 dagen geldig na dagtekening.



BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap