

Belangenvereniging Norg
t.a.v. Jan Kruize
Eenerstraat 51
9331 HB Norg



PeetersenDaan

Cornelis Trooststraat 48
8932 BR Leeuwarden
k.peeters@peetersendaan.eu
+31 (0)620425238
KvK 82880026
BTW-id NL862638756B01

Betreft: toekomstvisie Brinkhofweide en omgeving Norg

Datum : 12.11.24

Geachte mijnheer Kruize, Beste Jan

Dank voor de vraag om bij te dragen aan de visieontwikkeling van het historische centrum van Norg, specifiek de omgeving van Brinkhofweide en de relatie met de Brinkhof. Naar aanleiding van de opdrachtomschrijving en globale kostenraming van 6 juni, hebben we verschillende gesprekken gehad met de gemeente Noordenveld en heeft kennisoverdracht met de BCN group plaatsgevonden. Dit heeft tot een aanscherping van ons plan van aanpak geleid. Wij stellen voor in vier stappen toe te werken naar een visie, waarbij we stap 1 starten NA de afronding en persmoment van de BCN studie. Om de betrokkenheid en commitment van de gemeente Noordenveld in dit proces te borgen, hebben we in stap 1b. een go-no-go ingebouwd, waarbij we de tussenstand presenteren aan het college.

Deze aangepaste offerte heeft een geldigheidstermijn van 30 dagen.

Wij hopen u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd en verzoeken u vriendelijk, indien akkoord, de opdracht schriftelijk aan ons te bevestigen.

In afwachting van uw reactie,

Vriendelijke groet,

Karin Peeters, Berte Daan en Ilse Luijken

CONTEXT OPGAVE

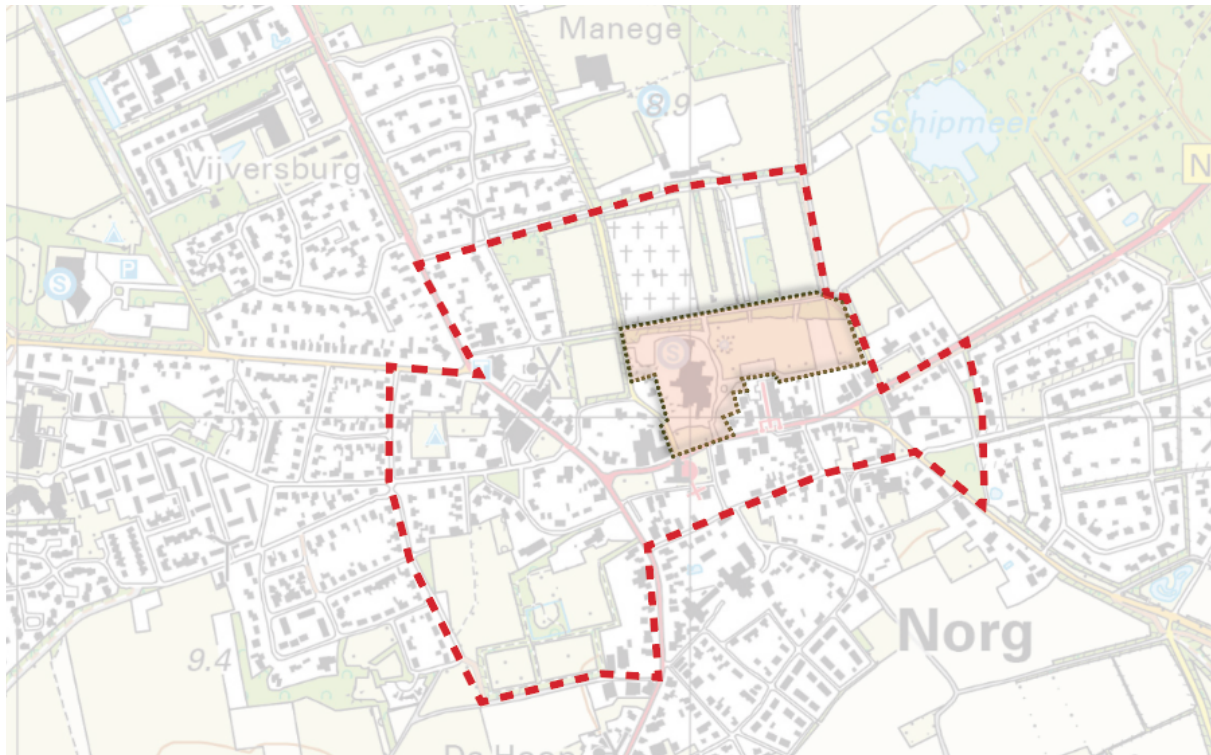
In de kern van Norg staan verschillende ontwikkelingen te gebeuren, waaronder herhuisvesting van de basisschool en een R.O.C. op de Brinkhofweide. Tegelijkertijd wordt door gemeente Noordenveld gekeken hoe het Multifunctioneel Centrum De Brinkhof toekomstbestendig gemaakt kan worden en heeft het dorp dmv een enquête de volgende aandachtspunten/wensen geuit:

- Aandacht voor cultuur- en natuurschatten die beleefd kunnen worden
- Dorp met recreatieve waarden
- Beter parkeer- en verkeersbeleid
- Behoud en uitbreiding van wenselijke voorzieningen
- Goed openbaar vervoer
- Woningbouw
- Brinken als ontmoetingsplekken / meer uitnodigend
- Dorp met voldoende en goede voorzieningen
- Biodiversiteit vergroten, terugbrengen biodiversiteit in de bermen

Om deze wensen op een passende wijze in de toekomst een plek te geven is het zaak de ruimtelijke samenhang bij deze ontwikkelingen te waarborgen. De dorpsenquête die recent in het dorp is uitgezet dient hierbij te worden meegenomen. Dit vraagt om een toekomstvisie waarbij de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten goed in kaart worden gebracht en de verschillende belangen goed tegen elkaar worden afgewogen. Belangenvereniging Norg en Zakenkring Norg trekken hier samen op door als gezamenlijke opdrachtgever op te treden. Gemeente Noordenveld faciliteert het proces. PeetersenDaan zal samen met Noordtij als opdrachtnemer dit proces begeleiden, waarbij we gezamenlijk toewerken naar een schetsontwerp voor Brinkhofweide en omgeving.

OPGAVE

Om tot een toekomstvisie voor Brinkhofweide en omgeving te komen, vraagt u ons te onderzoeken hoe de kern (zie plangebied) het meest passend geactiveerd kan worden.



Beeld: Visiegebied in rood: het historisch centrum van Norg, met hierbinnen het gebied van uitwerking; De Brinkhof en Brinkenhofweide

We werken toe naar een Toekomstvisie voor het gehele gebied, waarbij we daarna middels schetsontwerpen inzoomen op Brinkhofweide. In dit ontwerpproces werken we stapsgewijs samen met de projectgroep, waarin de gemeente, de Brinkhof en het dorp vertegenwoordigd zijn.

Voor het maken van de toekomstvisie gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- Input vanuit dorpsvisie BNC group is openbaar gesteld
- Gemeentelijk beleid/uitgangspunten vanuit verkeer / beheer / water / klimaat / ecologie / sport- en speelbeleid / wonen / cultuurhistorie / recreatie etc zijn gedeeld (tijdens eerste bijeenkomst te verzamelen)
- Input vanuit een brede projectgroep met vertegenwoordiging vanuit de het dorp/gebruikers Brinkhofweide en gemeente

Nog aan te leveren stukken:

- GBKN van het plangebied
- Boominventarisatie van bestaande bomen binnen het gebied
- Kaart met gemeentelijk eigendommen
- Uitgangspunten herhuisvesting van de basisschool en een R.O.C. (IHP+programma's van eisen)
- Gemeentelijke uitgangspunten Brinkhof (programma/budget/beheer budgetten)

PROJECTGROEP

Voor de totstandkoming van de Toekomstvisie Brinkhof/Brinkhofweide werken we met een projectgroep. Deelnemers aan de projectgroep zijn:

- Vertegenwoordigers Gemeente Noordenveld: Noël Weisenbach en Albert Douwsma
- Vertegenwoordiger omwonenden: Tim van der Meulen, Reint-Jan Auwema, Gerard Meijering en Jan Kruize (de groep wordt nog aangepast t.b.v. juiste vertegenwoordiging)
- Ontwerper: Karin Peeters, Milla Westerhoff/ Tjeerd van Seggeren
- Proces en communicatie: Ilse Luijken

SAMENWERKING

Belangenvereniging Norg en Zakenkring Norg zijn de opdrachtgevers voor de Toekomstvisie. De gemeente Noordenveld faciliteert het proces om te komen tot de Toekomstvisie. PeetersenDaan is verantwoordelijk voor de inhoudelijke totstandkoming van de Toekomstvisie.

De gemeente draagt met haar kennis bij aan het verzamelen van de randvoorwaarden en input voor de Toekomstvisie. Ook faciliteert de gemeente de vergaderingen van de projectgroep die plaats kunnen vinden op het gemeentehuis en de bijeenkomsten voor de inwoners (dorpsbrede avond, inloopbijeenkomst en presentatie Toekomstvisie).

Noordtij is verantwoordelijk voor de communicatie en participatie in dit proces en stemt dit af met de projectgroep. Noordtij doet de voorzet (80% versie) van uitnodigingen en persberichten en legt deze voor bij de projectgroep. De gemeente en dorpsbelang verdelen vervolgens de taken van verspreiding van de informatie in het dorp. Noordtij organiseert NIET de bestuurlijke tafels, deze is in handen van de gemeente. We starten met communiceren over het proces na stap 1b, zodat we weten dat we de verwachtingen waar kunnen maken en voor de inwoners duidelijk is wat de vervolgstappen zijn.

Belangenvereniging Norg in de persoon van Jan Kruize, en Zakenkring Norg zijn als opdrachtgever aanspreekpunt voor vragen omtrent dit proces en zullen, afhankelijk van de soort vragen (inhoudelijk of op communicatief vlak) afstemming zoeken met PeetersenDaan of Noordtij.

PLAN VAN AANPAK

Stap 1a inventarisatie beleid

Na de formele gunning van de opdracht zal gestart worden met een startoverleg met de projectgroep. Hierbij staan we gezamenlijk stil bij kennismaking, uitspreken verwachtingen en nemen we samen het plan van aanpak en tijdspad/planning door. Hierna starten wij met een ruimtelijke en beleidsmatige inventarisatie van de locatie. Hiertoe zullen we relevant ruimtelijk beleid van de gemeente bestuderen en de locatie inventariseren door middel van een locatiebezoek samen met dorpsbelang (+ evt aangevuld met genodigden uit (specifieke) doelgroep). Ook zullen we extern op verschillende plekken informatie ophalen:

Werkzaamheden:

- startup met projectgroep + gezamenlijke wandeling door gebied
- ophaalsessie gemeentelijke beleidsmedewerkers
- ophalen informatie extern bv. staatsbosbeheer, historische vereniging en andere relevante externe partijen
- terugkoppeling opgehaalde input in projectgroep
- verslag met uitgangspunten voor visie

Overleg: 2 tot 3 verdiepende gesprekken met externe partijen + 2x projectgroep (waarvan 1x startoverleg met gezamenlijke rondwandeling)

Product: verslag met uitgangspunten

Tijdsduur: 6 weken

Stap 1b ruimtelijke inventarisatie en kansenkaart

In deze stap starten wij met een ruimtelijke en cultuurhistorische analyse landschap/stedenbouw op dorpsniveau en op het niveau van het plangebied. Deze analyse wordt vertaald in een kaart met hierin de ruimtelijke context van het plangebied waarin we de huidige situatie met mbt waterberging, aansluitingen, functies, groen en natuur in kaart brengen. Ook doen we in deze fase een analyse van de verwachte ontwikkelingen en koppelen we deze aan de stedenbouwkundige / landschappelijke analyse. Hieruit worden de ruimtelijke kansen en belemmeringen in beeld gebracht. Vervolgens destilleren we hieruit een kansenkaart die op hoofdlijnen de gewenste ontwikkelingvisie duidt. Deze kansenkaart presenteren we in de projectgroep, waarna we de resultaten uit stap 1 presenteren in het dorp. De kansenkaart wordt (met de opmerkingen vanuit het dorp) aangeboden aan het college, waarbij we het gemeentelijke commitment voor de vervolgstappen vragen. We zien dit als go/no-go moment.

Werkzaamheden:

- Waardenkaart met hierin bestaande kwaliteiten + analyse van de verwachte ontwikkelingen
- cultuurhistorische quickscan (ervan uitgaande dat er bij de gemeente goed onderzoek beschikbaar is)

- landschappelijke en stedenbouwkundige analyse: maken van themakaarten (landschap en water / logistiek en parkeren / beleving en recreatie / programmering)
- ruimtelijke kansen en beperkingen op een rij
- kansenkaart: ontwikkelvisie op hoofdlijnen
- 1x aanpassingsronde nav projectgroep
- 1x aanpassingsronde nav dorpsavond

Participatiemoment: dorpsavond waarin de kansenkaart wordt gepresenteerd. Ook hier kan de raad aansluiten

Overleg: 1x projectgroep presentatie tussenproduct + 1x college

Product: ruimtelijke kwaliteitenkaart + themakaarten + kansenkaart 1:5000

Tijdsduur: 8 weken, deels parallel aan stap 1a

Stap 2. Uitwerking Brinkhof/Brinkhofweide middels scenario's

Na een 'go' vanuit het college, (en met een stedenbouwkundige / landschappelijke analyse en de geduide kansen en belemmeringen in het gebied uit stap 1), zoomen we in stap 2 in op de kansen voor toekomstige ontwikkelingen voor de Brinkhof en Brinkhofweide. Hierbij zal bijzondere aandacht zijn voor de sociale betekenis en de ruimtelijke aanhechting van deze plek. Hierin onderzoeken we op hoofdlijnen wat voor stedenbouwkundig programma - en in welke schaal en maat - denkbaar is binnen het plangebied, waarbij de cultuurhistorische waarde en ruimtelijke kwaliteit leidend is. Hierbij laten we - met de kansenkaart als kapstok - in scenario's enkele mogelijke ontwerprichtingen zien. Per scenario worden de voor- en nadelen benoemd en worden middels referentiebeelden een verbeelding gegeven van denkrichting. De scenario's worden - na afstemming met een projectgroep - in het dorp gepresenteerd waarbij inwoners hun reactie op ontwikkelscenario's kunnen geven.

Werkzaamheden:

- referentiestudie voor mogelijke toekomstige ontwikkelvisies Brinkhofweide
- verbeelding scenario's aan de hand van plattegronden 1:1000 / principedoorssneden
- Uitspraken Programmering (Bestemming)
- verwerking opmerkingen projectgroep
- voorbereiding presentatie dorpsavond

Participatiemoment: dorpsavond waarin de scenario's voor Brinkhof en Brinkhofweide worden gepresenteerd. De raad is natuurlijk uitgenodigd hierbij aan te sluiten

Overleg: 1x projectgroep presentatie tussenproduct

Product: 2 ruimtelijke scenario's voor toekomstige ontwikkeling Brinkhof en Brinkhofweide

Tijdsduur: 10 weken

Stap 3 concept document

Na de dorpsavond verwerken wij de ingekomen reacties en vertalen we die naar een concept Toekomstvisie met de gewenste ontwikkelrichting voor de Brinkhofweide (plattegrond 1:2000). Hierin worden de ruimtelijke en programmatische kaders (ingrediënten voor de bouwenvelophe) voor de Brinkhof omschreven. Deze zullen wij presenteren in de projectgroep, waarna deze zowel in het dorp als bestuurlijk kan worden gedeeld.

Werkzaamheden:

- vervaardigen concept Toekomstvisie met gewenste ontwikkelrichting Brinkhofweide
- ruimtelijke en programmatische kaders formuleren
- voorbereiding projectgroep / presentatie college
- verwerking opmerkingen projectgroep / college
- voorbereiding presentatie in dorp

Participatiemoment: inloopavond waarin inwoners hun reactie op concept-visie kunnen geven.

Overleg: 1x projectgroep presentatie concept visie + 1x bij College

Product: concept toekomstvisie ontwikkelingsrichting plangebied en samenhang met omgeving

Tijdsduur: 10 weken

Stap 4 afronden Toekomstvisie

In deze fase verwerken we de binnengekomen reacties en vertalen we deze naar een einddocument.

Werkzaamheden:

- afronden toekomstvisie
- vervaardigen verbeelding
- redactieronde met projectgroep

participatiemoment: persmoment / online plaatsen dorpsvisie / feestelijk moment in het dorp

Overleg: 1x projectgroep redactieronde + presentatie raad

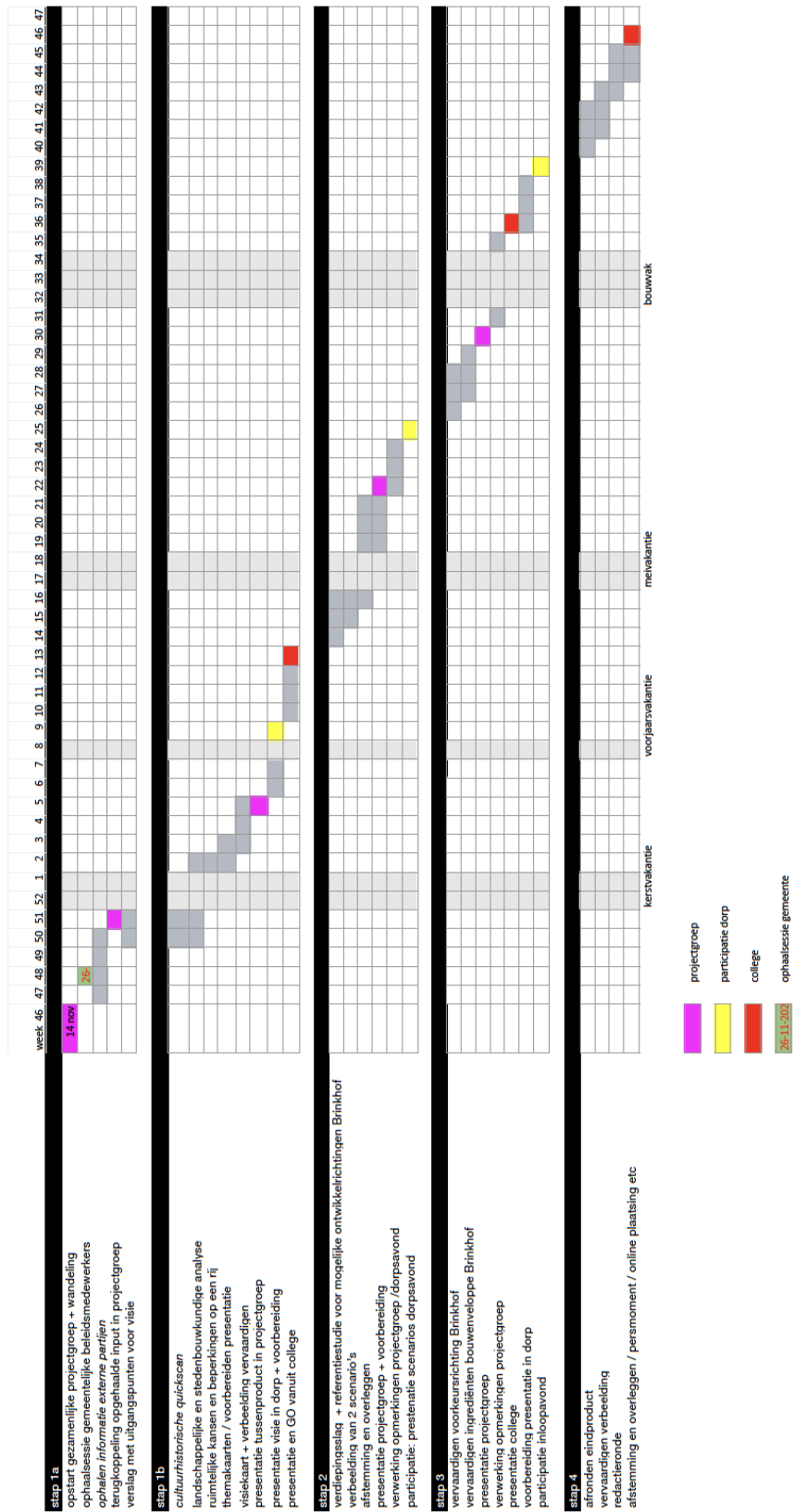
Product: Toekomstvisie ontwikkelingsrichting plangebied en samenhang met omgeving

Tijdsduur: 6 weken

Eindproduct: pdf boekje met daarin:

- landschappelijk en stedenbouwkundige analyse van het dorp en de locatie (2 schaalniveau's)
- een plattegrond van het plangebied 1:2000 waarin de cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden zijn vastgelegd en de relatie tussen plangebied en omgeving worden gedeut.
- toekomstvisie op Brinkenhofweide waarin de gewenste ontwikkelrichting in beeld wordt gebracht en ruimtelijke handvatten voor ontwikkelingen worden meegegeven, waaronder ingrediënten voor de bouwenvelophe voor de ontwikkeling van de Brinkhof, alsook een handreiking beeldkwaliteit.

PLANNING



RAMING

	<i>Projectleider</i>	<i>Ontwerper</i>	<i>Assistent</i>	<i>Noordtj</i>	
stap 1a	28	0	18	18	€ 7.204,00
opstart gezamenlijke projectgroep + wandeling	4		4	4	
ophaalsessie gemeentelijke beleidsmedewerkers	5		5	4	
<i>ophalen informatie externe partijen</i>	8		4	4	
terugkoppeling opgehaalde input in projectgroep	3		3		
verslag met uitgangspunten voor visie	4		2	2	
afstemming en overleggen	4			4	
stap 1b	25	22	80	21	€ 15.350,00
<i>cultuurhistorische quickscan</i>	1	4	12		
landschappelijke en stedenbouwkundige analyse	2	8	10		
ruimtelijke kansen en beperkingen op een rij	2	6	8		
themakaarten / voorbereiden presentatie	1		12		
visiekaart + verbeelding vervaardigen	4		16		
presentatie tussenproduct in projectgroep	3			3	
voorbereiding dorpsavond	1	4	8	12	
presentatie visie in dorp	6		6	6	
verwerking opmerkingen projectgroep /dorpsavond	2		8		
aanbieden aan college	3				
stap 2	19	16	62	25	€ 12.676,00
verdiepingsslag + referentiestudie voor mogelijke ontwikkelrichtingen Brinkhof	1	4	8		
verbeelding van 2 scenario's	2	8	24		
afstemming en overleggen	4			4	
presentatie projectgroep + voorbereiding	3		8	3	
verwerking opmerkingen projectgroep /dorpsavond	2		8		
voorbereiding dorpsavond	1	4	8	12	
participatie: prestatie scenarios dorpsavond	6		6	6	

stap 3	19	12	42	16	€ 6.956,00
vervaardigen voorkeursrichting Brinkhof	1	4	20		
vervaardigen ingrediënten bouwenvolpe Brinkhof	1	8	4		
presentatie projectgroep + voorbereiding	3		8	3	
verwerking opmerkingen projectgroep	1		4		
presentatie college	3			3	
voorbereiding presentatie in dorp	4			4	
participatie inloopavond	6		6	6	
stap 4	11	8	36	13	€ 7.028,00
afronden eindproduct	4	8		1	
vervaardigen verbeelding	1		20		
redactieronde	1		8	4	
afstemming en overleggen / persmoment / online plaatsing etc	5		8	8	
presentatie raad	pm				
SUBTOTAAL	102	58	238	93	
<i>Uurtarief</i>	130	125	88	110	
TOTAAL	€ 13.260,00	€ 7.250,00	€ 20.944,00	€ 10.230,00	€ 51.684,00
5% bureaunkosten					€ 2.584,20
totaal ex btw en onkosten					€ 54.268,20

Op basis van het bovenstaande proces, producten en overlegmomenten, schatten wij bovenstaande werkzaamheden in op 418 werkuren, die wij kunnen aanbieden voor **€ 54.000,- ex BTW en onkosten**. Deze raming is gebaseerd op de volgende uurtarieven: projectleider €130,- / ontwerper, €125,- / assistent ontwerper €88,- / communicatie Noordtij €110,-

Wij reserveren deze tijd voor u. We realiseren ons dat soms in projecten onvoorziene ontwikkelingen optreden, en projecten on hold gezet worden. We gaan er dan ook van uit dat we in goed overleg met de opdrachtgever de dan lopende fase afronden, zodat er op elk moment een product ligt dat op een later moment voor verdere planvorming kan worden opgepakt.

Wanneer gedurende het planproces extra overlegmomenten noodzakelijk zijn, zoals tussentijds overleg met de opdrachtgever of overleggen met bijzondere stakeholders, dan is dat in overleg mogelijk. Ter informatie: *In de bouwvak noord, herfst- en kerstvakantie zijn wij niet bereikbaar. Wij stellen voor bovengenoemde werkzaamheden te declareren op de volgende wijze: 40% bij start opgave, 30% na stap 2 en 30% bij oplevering.*

TEAM

PeetersenDaan is een onderzoek- en ontwerpbureau op het gebied van stedenbouw en landschap. Door de breedte van het bureau weet het bureau de ruimtelijke essentie en sociologische betekenis van een plek te duiden en deze te vertalen naar ontwerpen die passend en logisch zijn. Ontwerpen die rekening houden met de lange termijn en met een poëtische sensibiliteit om het hier&nu te overstijgen.

PeetersenDaan is lid van de BNSP (Beroepsvereniging van Nederlandse Stedenbouwkundigen en Planologen) en NVTL (Nederlandse Vereniging voor Tuin- en landschapsarchitectuur). Het bureau is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder KvK-nummer 82880026

Voor deze opgave werkt stedenbouwkundige Karin Peeters als de projectleider vanuit PeetersenDaan. Zij fungeert als aanspreekpunt / projectleider. Tussentijds overleg en communicatie zal verlopen via haar. Berte Daan zal als landschapsarchitect meedenken en meeontwerpen. Zij is tevens achtervang indien nodig. Milla Westerhoff ondersteund als assistent-ontwerper, en ondersteunen bij de presentaties/overleggen.

Voor de ondersteuning in de participatie werken we in dit proces samen met Noordtij. Noordtij ondersteunt opdrachtgevers op het gebied van communicatie, participatie en strategie. Projecten met interactie tussen uiteenlopende stakeholders/belangen om samen succesvol te zijn, vormen de kern van onze opdrachtenportefeuille. Noordtij is goed in het organiseren en faciliteren van bijeenkomsten met stakeholders, inwoners en collega's om samen te werken aan oplossingen en resultaten. Respect voor ieders beleving en ervaringen én het geven van vertrouwen zijn essentiële uitgangspunten. Ilse Luijken zal het communicatie- en participatietraject begeleiden.

VOORWAARDEN

- Onze werkzaamheden kunnen een aanvang nemen na schriftelijke opdrachtbevestiging.
- Deze opdrachtverstrekking betreft zowel het inhoudelijke als het financiële deel van deze kostenraming.
- Informatie en kaartmateriaal: De opdrachtgever levert al het beschikbare kaartmateriaal en technische gegevens betreffende het project. Wij gaan ervan uit dat recent kaartmateriaal, digitale bestanden (bij voorkeur DWG-, eventueel DXF formaat) en overige relevante gegevens van het gebied voorhanden zijn. In deze kostenraming is geen rekening gehouden met het inmeten of vervaardigen van nieuwe ondergronden van het plangebied.
- Eventueel te benoemen meerwerk: Het in deze offerte genoemde tijdstraject is haalbaar, mits de beoogde stappen per fase ook werkelijk gedaan kunnen worden. Als sturing en/of consensus in dit tempo niet mogelijk is en er extra terugkoppeling nodig is, moet het in onderling overleg mogelijk zijn om de tijdsplanning en zo nodig het budget aan te passen.
- Indien er extra werkzaamheden, voor zover niet beschreven in deze kostenraming, voor de voortgang van het planproces noodzakelijk blijken, moet het in onderling overleg mogelijk zijn om de aard van de werkzaamheden en zo nodig het budget aan te passen.
- Het eindresultaat: In de offerte genoemde documenten worden aan opdrachtgever in PDF geleverd. Alle extra reproductiekosten t.b.v. derden zullen tegen kostprijs worden doorberekend.
- Publicaties en gebruik beeldmateriaal: In alle publicaties en/of het gebruik van beeldmateriaal naar aanleiding van deze opdracht is opdrachtgever verplicht PeetersenDaan als ontwerper en/of bron te noemen.
- Bepalingen van financiële aard: Eventuele prijzen beschikkingen van het Ministerie van Economische Zaken omtrent BTW en/of overige kosten kunnen het geoffreerde bedrag tijdens het planproces doen wijzigen.
- Reis- en reproductiekosten zijn voor de geoffreerde werkzaamheden exclusief, deze worden gedeclareerd op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten (reiskosten €0,35,- per kilometer)
- Indien de opdrachtgever een accountantsverklaring wenst, worden de kosten hiervan doorberekend.
- Op onze opdrachten zijn de algemene voorwaarden van DNR 2011 (herziening 2013) van toepassing, zoals op 3 juli 2013 gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank van Amsterdam onder nummer 56/2013.