

Offerte

Maatschappelijk hart Oosterland
Verdiepingsslag ruimtelijke verkenning

juust

Documentgegevens	Omschrijving
Uw kenmerk	
Datum	23 juni 2025
Ons kenmerk	001905_002_D02
Contactpersoon	Miranda van der Neut
Telefoonnummer	06 - 21135087
E-mail	miranda@juust.nl
Betreft	Offerte verdiepingsslag ruimtelijke verkenning voor het Maatschappelijk hart Oosterland
Opdrachtgever	Gemeente Schouwen-Duiveland – Ricardo de Winter
Bijlage	offerte

Offerte

We hebben de afgelopen periode samen met de projectgroep hard gewerkt aan een ruimtelijke verkenning voor het Maatschappelijk Hart van Oosterland. Dit hart bestaat uit de twee basisscholen, kinderopvang, sporthal en een gezondheidscentrum. Inmiddels hebben de eerste ruimtelijke studies geleid tot een voorkeursvariant binnen het plangebied. Daarbij blijft de bestaande sporthal behouden (er is wel een esthetische opwaardering van de buitenkant en een verduurzaming voorzien), wordt het gezondheidscentrum aan de zuidzijde van het plangebied aan de Van den Abeelestraat gerealiseerd en komen de scholen samen in één gebouw aan de noordzijde van het gebied aan de Weelstraat te staan.



De eerste opzet is akkoord bevonden door alle betrokken partijen. Nu is er behoefte aan een verdiepingsslag zodat de benodigde ruimtelijke procedures van de (tijdelijke) huisvesting in gang gezet kunnen worden. U heeft aan Juust gevraagd om deze verdiepingsslag op te pakken. Daarbij is het belangrijk dat er meer grip komt op de volgende deelopgaven:

1. De tijdelijke huisvesting voor de scholen en kinderopvang;
2. Exacte situering van het gezondheidscentrum;
3. Exacte positie van het bouwvlak van het schoolgebouw;
4. Globale uitwerking van de openbare ruimte, inclusief parkeren.

We willen deze mooie opgave graag samen met u en de projectgroep verder oppakken. Hieronder vindt u onze aanbieding.

Onze visie

We maken morgen graag mooier in Oosterland. Dat betekent samen aan de slag met de uitwerking van de schoolomgeving. We hechten eraan dat de toekomstige gebruikers zich thuis voelen in de nieuwe omgeving. Daarom zullen we hen zorgvuldig betrekken bij de planvorming. Wij zorgen ervoor dat we de verschillende belangen bij elkaar brengen in heldere tekeningen en teksten waar uiteindelijk de noodzakelijke planologische procedures (BOPA) mee opgestart kunnen worden.

Onze missie is om de leefomgeving prettig en toekomstbestendig in te richten. We zullen daarom altijd streven naar duurzame, slimme oplossingen.

Het is wel belangrijk dat de keuzes die in dit project gemaakt worden tegelijkertijd ook afgewogen worden in het proces van de dorpsvisie Oosterland. Deze twee projecten kunnen niet los van elkaar worden gezien.

Plan van aanpak

We werken samen met een projectgroep waarin naast de gemeente (projectmanager, ondersteuning en stedenbouw) ook vertegenwoordigers van de betrokken scholen (directeur en bestuur), kinderopvang (medewerker), leden van de dorpsraad Oosterland en het gezondheidscentrum (eigenaar) zitten. Juust zal hieraan met één persoon deelnemen.

Programma tijdelijke huisvesting

Voor de tijdelijke huisvesting van de scholen en de kinderopvang is de noordzijde van het plangebied aangewezen (locatie speelkooi). Hoewel het perceel ruim lijkt is het in deze fase van belang om de ruimtelijke impact op het perceel in beeld te brengen, de bereikbaarheid te onderzoeken en de fasering aan te geven. Samen met de projectgroep kijken we naar een mogelijke indeling van deze locatie aan de hand van het programma zoals na input van de scholen en kinderopvang wordt opgegeven door de gemeente. De stappen die we samen met de projectgroep doorlopen zijn:

Stap 1: Programma en eerste opzet (1^e bijeenkomst PG)

- Maatvoering/soort noodlokalen per school/opvang
- Programma noodlokalen per school/opvang
- Tijdelijke bereikbaarheid en veiligheid
- Minimale omvang pleinruimtes
- Ruimtelijke indeling

Stap 2: Verder uitwerken (2^e bijeenkomst PG)

- Globale indeling op het perceel
- Omvang en situering pleinruimte
- Bereikbaarheid en parkeren

Stap 3: De definitieve versie (3^e bijeenkomst PG)

- Tekening van de eerste fase van de tijdelijke huisvesting (Oosterburcht en Kibeo)
- Tekening eindfase tijdelijke huisvesting (inclusief Bogermanschool en Elorah)

Aanscherpen programma en wensen toekomstige situatie

Stap 1: Programma en eerste opzet (1^e bijeenkomst PG)

Voor de tijdelijke situatie van de scholen wordt door de gemeente een inventarisatie gedaan bij de gebruikers (scholen en opvang). De gemeente levert daarna aan Juust een programma aan voor de tijdelijke huisvesting. Met dit programma gaan wij aan de slag. We studeren op een goede situering van de gebouwen en pleinruimtes, en geven aandacht aan de bereikbaarheid van de locatie. Dit vertalen we eerst naar een schetsplan.

Voor de definitieve situatie inventariseren we in deze stap de technische kansen en belemmeringen die er in het plangebied zitten (kabels en leidingen, bestaand groen, afvalcontainers, etcetera). We stellen daarnaast ook een onderbouwing op van de parkeerbehoefte (in afstemming met Kuiper Compagnons vanwege de ruimtelijke onderbouwing) en studeren op veilige routes voor fietsers, wandelaars en autoverkeer. Voor het gezondheidscentrum gaan we uit van de plannen waarvoor al vergunning is afgegeven en we kijken samen met de initiatiefnemers of dit programma nog aanpassing in de nieuwe situering vraagt. Dit doen we in een apart gesprek.

We vertalen onze eerste bevindingen in overzichtelijke concepttekeningen. Het resultaat nemen we na de zomer mee naar de projectgroep ter bespreking.

Stap 2: Verder uitwerken (2^e bijeenkomst PG)

We gaan na input van de projectgroep verder aan de slag met de uitwerking. We werken de tijdelijke en de definitieve situatie uit op een maatvastе tekening schaal 1:500. We geven duidelijkheid over,

- de situering van het bouwvlak voor het nieuwe gecombineerde schoolgebouw,
- de situering van het bouwvlak van het gezondheidscentrum
- de situering van de buitenruimtes van zowel de scholen als het gezondheidscentrum
- de situering van het bouwvlak van de tijdelijke huisvesting
- de situering van de buitenruimtes in de tijdelijke situatie
- maximale maatvoeringen
- parkeeroplossing in aantallen en maatvoering (ook voor de tijdelijke situatie)
- bereikbaarheid van de scholen in de tijdelijk en de toekomstige situatie

De eerste conceptversie leggen we daarna voor aan de projectgroep (3^e bijeenkomst). We houden hierna rekening met nog één aanpassingsronde.

Stap 3: De definitieve versie (3^e bijeenkomst PG)

We stemmen nog een keer af met Kuiper Compagnons en werken de tekening(en) op naar Autocad zodat maatvoeringen vastliggen en oppervlaktes en aantallen kunnen worden bepaald. Deze leggen we nog een keer voor aan de projectgroep.

Planning

We houden grofweg rekening met de volgende planning:

- | | |
|----------------------------|---|
| Juni-September (stap 1): | Eerste schetsen tijdelijke situatie en uitwerking verkeersaspecten met opzet eindsituatie |
| Augustus-Oktober (stap 2): | Uitwerken ruimtelijke organisatie tijdelijke huisvesting en definitief |
| Oktober-November (Stap 3): | Definitieve stukken opmaken en opleveren inclusief fasering |

Producten

We leveren voor de verdiepingsslag Ruimtelijke Verkenning van het maatschappelijk hart Oosterland de volgende (tussen)producten op:

- Tussentijdse tekeningen in PDF van de tijdelijk en toekomstige situatie schaal 1:500;
- Onderbouwing op het thema Verkeer met aandacht voor de bereikbaarheid, verkeerscirculatie en parkeerbalans;
- Einddocument: een PDF document met toelichting op de ruimtelijke organisatie binnen het plangebied ondersteund met kaarten, beelden en maatvoeringen. Dit document kan dienen als basis voor de BOPA.
- Aanvullend op het einddocument leveren we de volgende tekeningen aan op schaal 1:500 in een PDF formaat:
 1. Stedenbouwkundig plan van de tijdelijke huisvesting
 2. Stedenbouwkundig plan van de eindsituatie met aanduiding bouwvlak gebouwen
 3. Tekening met maatvoeringen en oppervlaktes in CAD

Communicatie

We houden in deze offerte geen rekening met extra participatiemomenten met het dorp en gaan er vanuit dat de leden van de projectgroep zelf terugkoppeling verzorgen naar de achterban. Communicatiemomenten die gaan over dit project worden in de projectgroep afgestemd met alle partijen.

Om een vlotte doorloop van het project te kunnen garanderen voorzien wij aan het begin van elke stap in de planning een bijeenkomsten met de projectgroep.

Projectteam

Het projectteam wat bij Juust afwisselend aan deze opgave zal werken bestaat uit:

- Miranda van der Neut - Adviseur Stedenbouw (projectverantwoordelijke)
- Gerwin Foesenek - Adviseur Mobiliteit
- Gerard Verweij - Adviseur Fysieke Leefomgeving
- Olaf Vroonland - Adviseur Civiele Techniek
- Joep Steijaert - Adviseur GEO-Data

**Miranda van der Neut – van Wagtendonk****Adviseur stedenbouw (senior - projectverantwoordelijke)**

Miranda heeft al vele jaren ervaring met stedenbouwkundige plannen van alle schaalniveaus. Ze heeft zelf bij diverse gemeentes gewerkt als beleidsmedewerker Stedenbouw en is dus ook bekend met de gemeentelijke politieke processen. Ze vindt het leuk om samen met de omgeving aan plannen te werken en gaat daarbij lastige participatietrajecten niet uit de weg.

Uitgangspunten

- Alle voor deze studie benodigde gegevens worden tijdig en kosteloos beschikbaar gesteld.
- Eventueel meer- en/of minderwerk bespreken we tijdig. In geval van meerwerk voeren we dit pas uit na akkoord van opdrachtgever, tenzij ander overeengekomen.
- Alle genoemde prijzen zijn exclusief BTW en inclusief reis- en verblijfskosten.
- Indien een proces onvoorzien komt stil te liggen bespreken we samen de consequenties hiervan. We stellen de gevolgen voor de planning vast en bepalen of dit wijzigingen in bijvoorbeeld uurbesteding en facturatie tot gevolg heeft.
- Op al onze aanbiedingen is de DNR 2011 van toepassing. Op onze website (www.juust.nl) staat een downloadlink naar deze regeling. Indien gewenst zenden wij een exemplaar hiervan toe.
- Om u goed van dienst te zijn verzamelen wij gegevens. De wijze waarop wij omgaan met deze gegevens is vastgesteld in onze privacy verklaring. Deze is gepubliceerd op onze website.
- Bij facturatie hanteren wij een betalingstermijn van 21 dagen, tenzij anders overeengekomen.
- Onze offertes zijn 30 dagen geldig (na dagtekening).

Kosten

De in deze offerte genoemde werkzaamheden bieden we aan voor een totaalbedrag van € 14.100,- exclusief BTW en inclusief reis- en verblijfskosten. Hierbij hebben we gerekend met het uurtarief van onze adviseurs van € 107,50 per uur ex BTW.

Facturering vindt als volgt plaats:

- 50% bij de start van het project
- 50% na oplevering van de einddocumenten zoals genoemd

Tot slot

Wij denken met deze offerte de juiste aanpak aan te bieden voor de verdiepingsslag van de Ruimtelijke verkenning van het nieuwe maatschappelijke hart in Oosterland. Hiermee kunnen we morgen ook in Oosterland weer een stukje mooier maken.

We houden er rekening mee dat we direct kunnen gaan starten met de voorgestelde aanpak. Mochten er nog vragen zijn horen wij het graag. We zien uit naar uw reactie.

Namens Juust BV

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Miranda van der Neut', with a long horizontal flourish extending to the right.

Miranda van der Neut

Akkoord

Opdrachtbrief

Heel fijn dat u van onze offerte gebruik wilt maken. We kijken ernaar uit om samen aan de slag te gaan

Onderstaand kunt u aanvinken van welke diensten u gebruik wilt maken. De werkzaamheden zoals hieronder genoemd komen overeen met onze offerte met kenmerk 001905_002_D02

Opties

Aanvinken wat van toepassing is

☐ Opstellen Stedenbouwkundige massastudie Maatschappelijk hart Oosterland voor een bedrag van €14.100,- ex BTW

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	
Naam	
Functie	
Facturatieadres	
Betalingskenmerk	
Datum	
Handtekening	

Omdat morgen mooier mag.

Goessestraatweg 17a +31 (0)113 40 50 51

4421AD Kapelle info@juust.nl

juust