

Aan: n.t.b.

Datum: 25 juni 2026
Betreft: offerte IP Kop Midden SUV-kavel (vlek 4G4H)

Geachte meneer/ mevrouw,

Deze offerte omvat de aanbidding voor uitvoering van werkzaamheden aan het inrichtingsplan voor de SUV-kavel in Kop Zuid plan DUIN.

ZUS heeft in samenwerking met BVR het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) voor de tenderprocedure opgesteld met als bijlage het referentieontwerp voor de openbare ruimte. In het referentieontwerp zijn aansluitingen en principes opgenomen om de landschappelijke en technische inbedding van het toekomstige vastgoed te borgen. Dit referentieontwerp kent het uitwerkingsniveau van een voorlopig ontwerp maar is nog geen volwaardig voorlopig ontwerp en geen definitief inrichtingsplan op basis van definitieve bouwplannen. Het bouwplan voor de SUV-kavel wordt door een nader te selecteren marktpartij opgesteld. Een volwaardig inrichtingsplan voor de openbare ruimte op de SUV-kavel in samenhang met het vastgoedontwerp is noodzakelijk voor goedkeuring in Q-team en voor indiening omgevingsvergunning. ZUS zal dit inrichtingsplan in opdracht van de geselecteerde marktpartij opstellen en afstemmen met Gemeente Almere.

WERKZAAMHEDEN

ZUS stelt de landschappelijke aansluiting van de bouwplannen en inrichting van de openbare ruimte rondom de bouwplannen op met de marktpartij. De kwalitatieve en technische randvoorwaarden uit het RPvE zijn hierin leidend. Definitieve planning en proces zijn aan Marktpartij i.s.m. Gemeente Almere. De werkzaamheden door ZUS voor het opstellen van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte op de SUV-kavel dient in deze planning en proces te passen. Op basis van onze 15 jaar ervaring van inrichtingsplannen afstemmen voor DUIN met gemeente Almere in opdracht van ontwikkelaars zijn onderstaande stappen te benoemen die de basis vormen voor deze aanbidding:

Stap 1, opstellen VO-IP: na definitieve gunning neemt ZUS met Gemeente deel aan een kennismakingsgesprek met de geselecteerde marktpartij om te komen tot werkafspraken. Primair staat de aansluiting van de bouwplannen op de openbare ruimte centraal. Er worden een drietal afstemmomenten (bouwteams) met de marktpartij gepland. Dit resulteert in een Voorlopig Inrichtingsplan (VO-IP) van ZUS als herijking van het referentieontwerp op basis van een concreet bouwplan door de marktpartij.

De samenwerking zien we als volgt: De marktpartij is met de uitwerking van de bouwplannen op basis van het RPvE leidend. Zij doen voorstellen die in het bouwteam worden besproken waarin ZUS reageert, bevestigt en opvolgend een uitwerking van de aansluitingen en inrichting openbare ruimte maakt met profielen en plankaarten (2d, autocad). Tussentijds hebben ZUS-marktpartij indien nodig telefonisch contact. Voor de uitwerkingen op VO-niveau hanteert ZUS een doorlooptijd van ca. 3 weken tussen de bouwteams om de voortgang te bespreken. Door deze cyclus 2x te doen, denken we met de marktpartij tot een helder uitgangspunt te kunnen komen voor de aansluiting en inrichting van de openbare ruimte die integraal onderdeel is van de besprekdocumenten voor het Q-team en afstemming marktpartij-gemeente. ZUS levert bij afronding van stap 1 de voorlopige hoeveelheden van inrichtingselementen openbare ruimte aan bij de marktpartij (kostenraming door marktpartij).

In deze stap is 2x bespreking in het Q-team voorzien inclusief voorbereiding zoals korte voorbespreking in het Ontwerpteam Gemeente-Marktpartijen. Tussen de Q-teams plannen we in overleg met de marktpartij het derde bouwteam. Als afronding van stap 1 (VO-IP) doet de gemeente Almere een verkeerskundige, beheertechnische en civiele controle: hiervoor dient ZUS mede namens de ontwikkelende partij (de marktpartij) het plan in bij SVSB (afdeling Stadsruimte). Voorbereiding SVSB ca. 3 weken. De uitkomsten uit het de toetsing zijn taakstellend voor de uitwerking in het DO (dus geen tussentijdse revisie). Noodzakelijke voorzieningen in de openbare ruimte die volgen uit bovenstaande dienen te worden opgegeven aan ZUS om in te passen in het inrichtingsplan.

De bouwfaserings is aan de marktpartij, evenals de afstemming met gemeente hierover. Het VO-IP wordt als één integraal plan opgesteld. Een knip voor werkzaamheden woonrijp maken/ aanleg openbare ruimte op de kavel of gefaseerde bouwaanvraag eventueel in stap 2, opstellen DO-IP.

De marktpartij is in deze fase zelf verantwoordelijk voor:

- Doorrekening van waterhuishoudkundige maatregelen en hemelwaterafvoeren (alles inzake installaties);
- Geluids- en windberekeningen;
- Controle dakpakketten (opbouw groeiplaats) door constructeur marktpartij;
- Ecologisch onderzoek en maatregelen als input voor het IP;
- Voorbereiding vergunningen;
- Kostenraming aanleg openbare ruimte conform eisen RPE en bijlagen zoals de materialennotitie;
- Afstemming met waterschap voor bouwplannen langs de dijk;
- Afstemming met gemeente inzake beoogde fasering
- Afstemming met nutspartijen inzake inpassing kabels en leidingen, riolering en nutskasten en (huisaansluitingen).

De gemeente is in deze fase verantwoordelijk voor:

- Toetsing (o.a. SVSB);
- Concept beheerplan indien nodig.

Stap 2, studie en voorbereiding DO-IP: wanneer het VO is vastgesteld door bouwer, q-team en gemeente start de fase van het DO. Onze ervaring is dat in deze fase diverse technische aansluitingen van openbare ruimte op vastgoed moeten worden uitgewerkt, onderzocht en afgestemd in samenhang met het ontwerpproces van de DO bouwplannen. ZUS neemt 2x deel aan het bouwteam van de marktpartij om de ruimtelijke verankering van de bouwplannen tot de openbare ruimte te borgen en de ontwerpwerkzaamheden te kunnen oppakken. In de offerteberekening is een tweetal bilaterale overleggen met de gemeente opgenomen. Het aantal geraamde uren in de offerteberekening is vast. Extra werkzaamheden worden op uurbasis doorberekend. Resultaat van deze fase is een afgestemd plan op onderdelen van openbare ruimte waarmee ZUS het definitieve inrichtingsplan (DO-IP) kan uitwerken.

Stap 3, uitwerking DO-IP: wanneer de definitieve bouwplannen richting afronding gaan stelt ZUS het definitieve inrichtingsplan (DO-IP) op die nodig is voor de omgevingsvergunning en finale afstemming met het Q-team. Dit plan is tevens bruikbaar als situatietekening voor de marktpartij als 2d-onderlegger op RD-coördinaten (dwg). Het DO-IP dient aan de eisen van de Gemeente Almere te voldoen. ZUS is bekend met deze eisen zoals afstand bomen-kabels & leidingen, groeiplaatsinrichting, enzovoorts. Het DO-IP wordt tussentijds 2x besproken in het bouwteam van de marktpartij alvorens het ingediend wordt bij Gemeente Almere voor toets SVSB en Beheer (BEX). In deze stap is 1x een deelname aan het Q-team voorzien inclusief voorbereiding zoals korte bespreking in het Ontwerpteam Gemeente-Marktpartijen. ZUS levert bij afronding van stap 3 de definitieve hoeveelheden van inrichtingselementen openbare ruimte aan bij de marktpartij (kostenraming door marktpartij). De uitkomsten van de toetsing worden verwerkt in één revisieronde van het DO-IP. Het DO-IP kan integraal worden gebruikt voor de omgevingsvergunning.



In deze stap zal ook de bouwfasering inzichtelijk gemaakt worden: dus een IP fase-1 en IP fase-2 met een demarcatielijn en eventuele arceringen. ZUS stelt geen tussentijdse DO-IP's op voor losse bouwvergunningen. De producten voor de fasering worden dus in één keer gezamenlijk opgesteld.

De marktpartij is in deze fase zelf verantwoordelijk voor:

- Nadere uitwerking van alle punten zoals benoemd onder stap 1;
- Bestekstekeningen c.q. Technisch ontwerp en Uitvoeringsontwerp inrichting openbare ruimte op de kavel;
- Vergunningsaanvragen/voorbereiding;
- Overdrachtdossier/revisietekeningen openbare ruimte.

De gemeente is in deze fase verantwoordelijk voor:

- Toetsing (o.a. SVSB);
- Definitief beheerplan indien nodig;
- Berekening openbare verlichting/ stippenplan.

Noodzakelijke voorzieningen in de openbare ruimte die volgen uit bovenstaande dienen te worden opgegeven aan ZUS om in te passen in het inrichtingsplan.

Stap 4, beantwoording losse vragen en controle uitvoeringsontwerp: controle TO/UO door ZUS.

Tweemaal een controle ronde om mee te kijken in de aanlegplannen en beantwoording losse vragen op regie. Eenmaal overleg met hovenier/groenaannemer (overdracht). Aantal controlemomenten en ureninschatting voor losse vragen betreft de maximale inzet van ZUS als onderdeel van deze aanbidding. Extra overleg, eventueel bouwplaatsbezoek en extra tijd voor beantwoording losse vragen op aanvraag.

PRODUCT

- Tekeningensets 2d op RD-coördinaten, digitaal aangeleverd.
- Plankaart 1:200 (1x) incl. beplantingsplan
- Profielen 1:100 (7x)
- Principedetails 1:20 (10x)
- Deelname bouwteam inclusief startoverleg (8x)
- Bilateraal overleg gemeente (2x)
- Q-team inclusief voorbereiding zoals vooroverleg in Ontwerpteam (3x)
- Bespreking in SVSB (2x)

INDICATIEVE PLANNING

Onderstaande indicatieve planning is de basis voor een ingeschatte doorlooptijd.

- De marktpartij plant de inzet van ZUS in hun ontwikkelplanning. Onderstaande doorlooptijden zijn indicatief en opvolgend aan de beschreven werkzaamheden:
- Startoverleg (1)
- Opstellen concept VO-IP-1 op basis van concept bouwplan-1, 3 weken na ontvangst input onderlegger en overleg bouwteam (2)
- Opstellen concept VO-IP-2 op basis van concept bouwplan-1, 3 weken na ontvangst input onderlegger en overleg bouwteam (3)
- Q-team (1) incl. voorbereiding en voorbespreking ontwerpteam: 2 weken
- Opstellen VO-IP-'definitief' t.b.v. indiening SVSB, 3 weken na ontvangst input onderlegger en overleg bouwteam (4)
- Q-team (2) incl. voorbereiding en voorbespreking ontwerpteam: 2 weken
- SVSB (1) termijn: 1 week (indiening een week van tevoren, digitaal overleg)
- Ontwerpwerkzaamheden diverse aansluitingen stap 2: in overleg, inschatting ca. 4 weken (bouwteam 5+6, locatie in overleg en bilateraal overleg gemeente op onderdelen 1+2, digitaal)
- Opstellen DO-IP op basis van definitief bouwplan: 10 weken incl. berekening openbare verlichting door gemeente Almere, tussentijds overleg (bouwteam 7+8) en indiening SVSB
- SVSB (2) termijn: 1 week (indiening een week van tevoren, digitaal overleg)



- Q-team (3) incl. voorbereiding en voorbespreking ontwerpteam: 2 weken
- Revisie en afronding DO-IP op basis van toetsing en afstemming: 2 weken
- Controle TO/UO en beantwoording losse vragen DO na bouwvergunning: in overleg

HONORARIUM

Wij bieden de werkzaamheden aan voor een totaal van € 75.000,- exclusief BTW inclusief verschotten. De urenraming zal met de winnende inschrijver worden gedeeld. In de aanbidding is een maximaal aantal overleggen opgenomen: extra overleggen zullen separaat worden gefactureerd op basis van inzet. De ureninzet voor de overleggen is op basis van een reguliere reisafstand regio Randstad c.q. indien effectief middels teams. Voor de overleggen wordt 50% reistijd gerekend. De inzet voor overleg met meer reistijd of extra overleg wordt in afstemming met de marktpartij vastgesteld t.b.v. een zo effectief ontwerpproces.

VOORWAARDEN

- Op de opdracht zijn de bepalingen van “De Nieuwe Regeling 2025 (DNR 2025); Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur”. Indien u prijs stelt op een exemplaar van deze regeling, zenden wij u dat, op verzoek, gaarne toe. Door ondertekening van deze brief, dan wel het bevestigen van de opdracht op andere wijze, verklaart u akkoord te gaan met de bepalingen van de DNR 2025.
- Het begrote honorarium als vast bedrag is gebaseerd op de in deze offerte omschreven werkzaamheden, aantal overlegmomenten, producten en ingeschatte doorlooptijd. Hierin zijn uitsluitend werkzaamheden opgenomen, die door of in opdracht van ZUS worden verricht, tenzij anders is aangegeven. De ervaring leert dat overschrijding van de aangegeven tijdsplanning veelal leidt tot overschrijding van het offertebedrag. Daarnaast kan zich in de loop van de opdrachttuitvoering een wijziging in de werkzaamheden voordoen, bijvoorbeeld als gevolg van nieuwe informatie en/of inzichten. Indien die zaken zich dreigen voor te doen, treden wij vooraf met u in overleg.
- Producten worden digitaal aangeleverd.
- Facturatie vindt plaats in termijnen in overleg met minimaal 30% bij opdrachtverstrekking.

Definitieve afspraken over planning worden gemaakt tussen ZUS en de winnende inschrijver. We kijken uit naar een succesvolle samenwerking om bij te dragen aan een volwaardige toevoeging aan de gebiedsontwikkeling DUIN.

Met hartelijke groet,

Elma van Boxel en Kristian Koreman
founding partners
ZUS Public B.V.

