SVP
architectuur en stedenbouw

't Zand 17
3811 GB Amersfoort
Postbus 465
3800 AL Amersfoort

telefoon: 033 470 11 88
fax: 033 470 06 11
e-mail: info@svp-svp.nl
internet: www.svp-svp.nl

ir. Johan Galjaard *bnSP*
ir. Maartje Luisman *bnSP*
ir. Marjon Mors *bna*

Gemeente Naarden
De heer W. Kikkert
Postbus 5000
1410 AA NAARDEN

27 juli 2009
Kenmerk 0602/B2009-80/JG
Offerte Stedenbouwkundige visie en haalbaarheidsonderzoek
hoek Amersfoortsestraatweg/Godelindeweg e.o.

Geachte heer Kikkert,

Graag brengen wij op uw verzoek offerte uit voor het opstellen van een stedenbouwkundige visie/haalbaarheidsonderzoek voor het gebied dat globaal begrensd wordt door de Amersfoortsestraatweg/Godelindeweg, Gerard Doulaan, Tenierslaan en Van Ostadelaan. De gemeente Naarden heeft samen met De Alliantie Ontwikkeling en de Stichting Wellant het voornemen om voor dit gebied tot een integrale ontwikkeling te komen. Daarvoor is eventueel ook de medewerking gewenst van de eigenaar van serviceflat Bosch van Bredius. Het terrein van de laatste partij wordt aangeduid als zoekgebied, de gronden van de andere partijen vormen samen het plangebied dat in principe al ter beschikking is.

Binnen het plan- en zoekgebied liggen de volgende functies met hun eigen ontwikkelingsmogelijkheden:

- Godelindeschool, een openbare basisschool met 13 lokalen en een speellokaal: de basisschool heeft behoefte aan uitbreiding of eventueel samenvoeging van haar twee locaties tot een brede school met 24 lokalen in het plangebied
- Wellantcollege, een VMBO-school met schooltuincomplex: deze school overweegt nieuwbouw ter plaatse van de schooltuin in combinatie met woningbouw en heeft daarvoor globale ruimtelijke modellen laten uitwerken
- Stork-terrein met kantoorvilla waarvan de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing al is gesloopt: voor dit terrein heeft De Alliantie Ontwikkeling een verkavelingstudie met grondgebonden woningen laten maken
- Bosch van Bredius: serviceflat in een parkachtige omgeving zonder concrete renovatie of nieuwbouwplannen.

Op zich kunnen de locaties afzonderlijk ontwikkeld worden. De Godelindeschool kan op eigen terrein uitbreiden ter plaatse van de noodlokalen. Een concentratie van de basisschool op de huidige plek is echter alleen mogelijk door een deel van de aangrenzende terreinen erbij te betrekken. Het Wellantcollege heeft dankzij de schooltuin wel voldoende ruimte. Wanneer voor deze school nieuwbouw wordt gepleegd, kan rekening worden gehouden met extra ruimte ten behoeve van de Godelindeschool. Behalve naar de huidige schoollocaties kan ook gekeken worden naar het Stork-terrein, waar door de ontwikkelaar woningbouw is

SVP Architectuur en Stedenbouw bv *lid bna / bnSP / Staro / Stawon* Handelsregister Amersfoort: 31027240 BTW nummer: 8079.63.902.B.01
Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd volgens de regelen en honorariumtabellen van de Koninklijke Maatschappij tot Bevordering der Bouwkunst, Bond van Nederlandse Architecten BNA (De Nieuwe Regeling 2005), gedeponeerd ter griffie van de arrondissementsrechtbank te Amsterdam of de regeling van de verhouding tussen opdrachtgever en adviserend ingenieursbureau c.a. (RVOI - 2001), gedeponeerd te 's-Gravenhage.

geprojecteerd. Deze zou in principe ook op de locatie van het Wellantcollege kunnen komen. In dat geval is het ook interessant om de serviceflat Bosch van Bredius in de planvorming te betrekken.

De opgave kan dus meerdere uitkomsten krijgen. Een modellenstudie is dan ook zinvol om de wensbeelden van de verschillende partijen aan elkaar te relateren. Daarbij kijken we niet alleen naar de afzonderlijke functies maar ook naar de ruimtelijke kenmerken van deze bijzondere locatie, zoals het open water en de volgroeide opgaande beplanting. In de offerte bij deze brief gaan we daar nader op in.
Bij het maken van de modellen schakelen we ook eigen architecten in. Ons bureau heeft zowel de disciplines architectuur als stedenbouw in huis en heeft veel ervaring met het ontwerp van (brede) scholen, ook in combinatie met woningbouw. Wij hebben gemerkt dat deze kennis juist bij haalbaarheids- en locatiestudies een grote meerwaarde heeft. De inpassing van een programma vraagt vaak om chirurgische precisie. De manoeuvreerruimte is beperkt en oplossingen liggen vaak op het raakvlak van architectuur en stedenbouw. Daarnaast vinden wij het belangrijk om stedenbouwkundige modellen op een abstract architectonisch schaalniveau te toetsen op ruimtelijke kwaliteit. De beste oplossingen komen immers tot stand als op meerdere schaalniveaus een overtuigend ontwerp neergezet kan worden.

Voor alle werkzaamheden en te leveren producten komen wij bij de voorgestelde aanpak op een totaalbedrag van € 29.434,00 exclusief btw, inclusief een stelpost voor de verschotten van € 5.450,00. In de verschotten is ook het gehele budget voor de financieel adviseur opgenomen. Een gespecificeerde beschrijving van werkzaamheden treft u aan in de afzonderlijke offerte met plan van aanpak.
Desgewenst is een lager offertebedrag mogelijk wanneer bijvoorbeeld de verschillende modellen slechts schematisch worden uitgewerkt, zonder financiële analyse. Ook zijn lagere kosten mogelijk wanneer ons bureau in aanmerking zou komen voor (een deel van de) architectonische uitwerking van de opgave. Wanneer u vragen mocht hebben over de door ons geraamde kosten, willen wij daarover graag met u van gedachten wisselen.

Namens SVP Architectuur en Stedenbouw zal ondergetekende optreden als projectverantwoordelijke. Indien u vragen of opmerkingen heeft over deze offerte kunt u uiteraard contact met mij opnemen.
Wij gaan ervan uit u een passende offerte te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

SVP Architectuur en Stedenbouw

ir. Johan Galjaard

Bijlage: offerte

SVP

architectuur en stedenbouw

Offerte

Stedenbouwkundige visie en haalbaarheidsonderzoek
hoek Amersfoortsestraatweg/Godelindeweg e.o.

27 juli 2009
Behoort bij brief 0602/B2009-80/JG
Projectnummer 0602

1. Opgave

De opgave bestaat uit de herstructurering en nieuwbouw van meerdere functies op een bijzondere locatie, in de bocht van de Amersfoortsestraatweg te Naarden. Het gaat om de Godelindeschool, waarvan de hoofdvestiging nu al kan worden uitgebreid met enkele vaste lokalen op de plek van de noodlokalen. Het schoolbestuur is echter voorstander van het samenvoegen van de dependance en de hoofdvestiging op de locatie aan de Godelindeweg, nu zich daar mogelijkheden voor aandienen vanwege andere ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente heeft daarom in ieder geval behoefte aan twee scenario's voor de hoofdlocatie aan de Godelindeweg.
In opdracht van het Wellantcollege zijn 9 bebouwingsvarianten gemaakt. Hierbij wordt uitgegaan van een nieuw schoolgebouw en het vervallen van de schooltuinen en het naastgelegen sportveld. Deze ruimte wordt gebruikt om nieuwe woningen te projecteren. Er zijn zelfs modellen geschetst waarin het Stork-terrein en de gronden van de serviceflat Bosch van Bredius zijn meegenomen.
De Alliantie Ontwikkeling heeft zich beperkt tot de eigen locatie op het Stork-terrein. Ze heeft hiervoor 4 modellen laten uitwerken met alleen laagbouw, zowel twee aaneen gebouwde als rijen woningen. In geen van de modellen keert de kantoorvilla van Stork terug.
Met twee scenario's voor de Godelindeschool, negen ruimtelijke modellen voor het Wellantcollege en vier voor het Stork-terrein, is een visie voor het plan- en zoekgebied onontbeerlijk. Daarbij kijken we eerst naar de kwaliteiten van deze locatie.

2. Karakteristiek locatie

De Amersfoortsestraatweg is een oude uitvalsweg vanuit de vesting Naarden. Oorspronkelijk liep deze route vanuit het zuiden rechtdoor tot aan de omwalling, nu buigt deze vanwege de aansluiting van de Godelindeweg af in westelijke richting. Hierdoor is op de kop van de wijk Rembrandtpark een gebied ontstaan met een afwijkende, gebogen rand. Bovendien bestaat het grootste deel van deze rand uit vrijstaande bouwvolumes in het parkgroen, evenals op het middendeel van de locatie. Deze vormt een groot verschil met de op een strakke rooilijn geplaatste huizen met hun diepe voortuinen in de rest van de wijk. Incidenteel komen deze ook voor langs enkele randen van de locatie, zoals de Van Ostadelaan en Gerard Doulaan.

Op voorhand is niet duidelijk, wat de karakteristiek van de locatie nu precies is. Is het een parkachtig gebied met vrijstaande bouwvolumes of de uitloper van een klassieke jaren 30 wijk? Een analyse van historische topografische kaarten laat zien, dat de aanzet van een uitverkaveld gebied zeker aanwezig is. Pas met het deels opheffen van de Breughellaan en het omleggen van de waterpartij, is de onduidelijke structuur van het gebied ontstaan. Eerder al had de komst van de serviceflat en de nu alweer gesloopte bedrijfsbebouwing van Stork geleid tot een losser bebouwingspatroon. Het gelijktijdig beschikbaar komen van de terreinen van Stork en van Het Wellantcollege maakt het mogelijk, weer een duidelijke structuur in het gebied aan te brengen. Het terugbrengen van de Breughellaan lijkt daarbij goede aanknopingspunten te bieden.

3. Ruimtelijke modellen

Alvorens een visie te formuleren onderzoeken we eerste modelmatig verschillende mogelijkheden. Deze hebben zowel betrekking op de situering van de verschillende functies als het ingrijpen in de locatie. De modellen zijn ontwikkeld als voorbeeld, mede bedoeld om de gevraagde visie op het gebied te kunnen geven. Uiteindelijk willen we graag in samenspraak met de opdrachtgever(s) de ruimtelijke modellen in beeld brengen.

Model 1

Dit model gaat uit van ontwikkelingen binnen de huidige eigendomsgrenzen. Er ontstaan twee afzonderlijke scholenlocaties temidden van bestaande en nieuwe woningbouw. De bereikbaarheid van beide scholen blijft hetzelfde. Model 1 omvat:

- reconstructie Breughellaan
- kleine uitbreiding Godelindeschool door vervangen 3 noodlokalen op eigen terrein
- verplaatsen Wellantcollege naar schooltuinen
- woningbouw op oude locatie Wellantcollege
- woningbouw op Stork-terrein.

Model 2

Dit model gaat uit van ontwikkelingen deels buiten de huidige eigendomsgrenzen. Er is sprake van tegen elkaar aan gelegen schoollocaties. Hierdoor kan sprake zijn van uitwisseling en samenwerking. De bereikbaarheid van beide scholen kan hetzelfde blijven of worden gekoppeld aan de Breughellaan. Model 2 omvat:

- reconstructie Breughellaan
- terugleggen waterpartij met nieuwe groenplek hoek Gerard Doulaan/Tenierslaan
- grote uitbreiding Godelindeschool tot brede school, deels op terrein Wellantcollege
- verplaatsen Wellantcollege naar schooltuinen
- kiss&ride voorziening langs Breughellaan
- woningbouw op Stork-terrein.

Model 3
Dit model gaat uit van ontwikkelingen voornamelijk buiten de huidige eigendomsgrenzen. Er is sprake van tegen elkaar aan gelegen schoollocaties langs de Amersfoortsestraat. Hierdoor kan desgewenst sprake zijn van optimalisatie in het ruimtegebruik, bijvoorbeeld van de parkeervoorzieningen. De ontsluiting van beide scholen vindt geheel plaats via de ventweg langs de hoofdontsluiting of rechtstreeks via de rotonde in de Amersfoortsestraatweg/Godelindeweg. Model 3 omvat:

- reconstructie Breughellaan
- terugleggen waterpartij met nieuwe groenplek hoek Gerard Doulaan/Tenierslaan
- grote uitbreiding Godelindeschool tot brede school, deels op terrein Wellantcollege
- verplaatsen Wellantcollege naar Stork-terrein, eventueel hergebruik kantoorvilla
- kiss&ride voorziening langs of via Amersfoortsestraatweg
- woningbouw op schooltuinen Wellantcollege.

In alle drie modellen kan ook de locatie van de serviceflat worden meegenomen. In model 1 en 2 wordt de woonbebouwing langs de Godelindelaan doorgezet en blijft Bosch van Bredius een belangrijk herkenningspunt langs de Amersfoortsestraatweg in de vorm van een soort landhuis in een park. In model 3 neemt de nieuwbouw van het Wellantcollege deze rol van oriëntatiepunt over en zou in plaats van de serviceflat gekozen kunnen worden voor meerdere paviljoens in een parkachtige setting of voor woningen aan bestaande lanen en waterpartijen. Afstemming van een dergelijke ontwikkeling op woningbouw op de voormalige schooltuinen is belangrijk voor de ruimtelijke samenhang binnen van de wijk maar hangt natuurlijk ook af van de toekomstplannen van Bosch van Bredius.

4. Aanzet tot een visie

De modellen beginnen bescheiden en eindigen ambitieus. Voor onze voorlopige visie haken we aan bij het laatste model, omdat hier zowel de functies als de gebiedskwaliteiten het meeste recht wordt gedaan. We volgen daarbij de aspecten, die door de gemeente zijn genoemd:

- woningbouw en voorzieningen:
  - woningbouw respecteert beplanting en waterpartijen
  - clustering van functies beperkt hinder en overlast
  - versterking ruimtelijke kwaliteit Rembrandtkwartier
- ruimtelijke visie op onderwijs:
  - herkenbare plek en bijzondere bebouwing als herkenningspunt
  - gezamenlijk gebruik functies binnen schoollocatie desgewenst mogelijk
  - eventueel hergebruik kantoorvilla voor Wellantcollege
- bereikbaarheid en ontsluiting:
  - scheiding autoverkeer naar wonen en onderwijs
  - combinatie ontsluiting, parkeren en kiss&ride voorziening scholen
  - langzaam verkeerroute vanuit woonwijk

- voorlopige exploitatie:
  - optimale fasering nieuwbouw onderwijs
  - concentratie onderwijs op compacte locatie
  - bijzondere woonkwaliteit in parksfeer.

De visie gaat uit van een brede school en dus van minder woningen dan bij een bescheiden uitbreiding van de Godelindeschool mogelijk zouden zijn. Op deze wijze wordt de financiële haalbaarheid onder druk gezet, zelfs bij een gunstig ruimtegebruik en hoge mate van uitgeefbaarheid. Wanneer rekening kan worden gehouden met de bouw van woningen boven onderwijsgebouwen, kan dat de exploitatie weer ten goede komen. Als architectenbureau hebben we meerdere van dergelijke scholen gerealiseerd en veel ervaring opgedaan met deze vorm van dubbel grondgebruik.

5. Plan van aanpak

Projectorganisatie

SVP gaat er vanuit dat de opdrachtgevers een compacte projectgroep zullen samenstellen. In de projectgroep presenteert SVP de voortgang van het haalbaarheidsonderzoek. Ook vindt hier de uitwisseling van gedachten en ideeën plaats tussen de gemeente, de verschillende (markt)partijen en wij als hun adviseurs. Aan de projectgroep zullen de volgende personen deelnemen:

- Projectleider en vertegenwoordiger(s) gemeente
- Vertegenwoordigers van Wellantcollege, De Alliantie Ontwikkeling en Bosch van Bredius
- Projectverantwoordelijke SVP en ontwerper
- Adviseur gebiedsontwikkeling en planeconomie.

Wij stellen het op prijs wanneer het proces vanuit de gemeente Naarden door één vaste contactpersoon wordt aangestuurd, die bovendien binnen de gemeente zorgt voor verzameling van gegevens en terugkoppeling en de organisatorische contacten verzorgt met de overige partijen.

Fasering werkzaamheden en planning

De verschillende door ons te verrichten werkzaamheden worden in de volgende planfasen onderverdeeld:

Fase 1: Ruimtelijk functionele analyse (augustus/september 2009)
Fase 2: Opstellen ruimtelijk modellen/scenario's (september/oktober 2009)
Fase 3: Stedenbouwkundige visie en voorlopige exploitatie (oktober/november 2009).

Producten

Als eindproduct staat ons een compact planboek voor ogen met korte toelichtende teksten, tekeningen en illustraties. Zo zal op inzichtelijke wijze een beeld gegeven worden van de huidige staat van het gebied en de ruimtelijke potenties die het gebied heeft. Ruimtegebruik analyses, vogelvluchtperspectieven en globale berekeningen van kosten en opbrengsten ondersteunen de visie op de door de gemeente aangedragen aspecten.

Team
Aan dit project zullen vanuit SVP de volgende personen werkzaam zijn:

Johan Galjaard	stedenbouwkundige en projectverantwoordelijke
Martina de Haan	architect
Erwin Stoffer	stedenbouwkundig ontwerper
Sonia van der Zwaan	CAD-tekenaar.

Als adviseur gebiedsontwikkeling en planeconomie hebben wij Bureau Rekenruimte benaderd, een nieuw onderdeel van Bureau Ruimtewerk. Bureau Rekenruimte richt zich op de financiële strategie bij gebiedsontwikkeling en planeconomie. SVP heeft in het verleden verschillende malen plezierig samengewerkt met medewerkers van Bureau Ruimtewerk. Beide bureaus passen goed bij elkaar en zijn resultaatgericht, wat ook bij de opgave in Naarden van groot belang is.

Inspraak bewoners
In dit project wordt eerst een stedenbouwkundige visie/haalbaarheidsstudie verricht, pas daarna worden omwonenden en andere belangstellenden geconsulteerd. Wij vinden dit een goede benadering, omdat het gemeentebestuur hierbij de kaders duidelijk aangeeft. Vervolgens kunnen bewoners via een inloopmiddag of –avond of desgewenst via een soort atelier-sessie deelgenoot worden gemaakt van de oplossingsrichting en het ontwerpproces. De nadruk ligt dan op het overbrengen van de complexiteit van een ontwerp opgave en de verschillende afwegingen die hebben plaatsgevonden. Participatie valt dus buiten het bestek van deze opgave, inspraak in een nog nader te bepalen vorm zou een zinvolle vervolgstap kunnen zijn.

6. Tarieven

Voor de beschreven werkzaamheden zijn de gemiddelde dagtarieven tot 2010, exclusief btw als volgt:

senior stedenbouwkundige	€	1.320,00 per dag
stedenbouwkundige	€	904,00 per dag
senior projectcoördinator/ ontwerper/ architect	€	832,00 per dag
planoloog/ ontwerper	€	736,00 per dag
CAD tekenaar/ grafisch vormgever	€	696,00 per dag

In deze offerte is rekening gehouden met overleg en verschotten. Onder verschotten worden verstaan: reis- en verblijfkosten, kopieer-, lichtdruk- en plotkosten, alsmede fotowerk. De verschotten zijn als stelpost opgenomen.

7. Werkzaamheden en urenraming

Fase 1: Ruimtelijk functionele analyse

- startoverleg met gemeente en andere partijen (twee personen SVP)
- gezamenlijk bezoek aan locatie
- analyse ruimtelijke kwaliteiten locatie
- analyse functionele programma's Godelindeschool, Wellantcollege, De Alliantie Ontwikkeling en eventueel Bosch van Bredius
- korte notitie en tekeningen
- 1x overleg met projectgroep (twee personen SVP)

Tijdsbesteding en verschotten:

▪ 2	dagen	à €	1.320,00	€	2.640,00	
▪ 1	dag	à €	832,00	€	832,00	
▪ 3	dagen	à €	736,00	€	2.208,00	
▪ 1	dag	à €	696,00	€	696,00	
▪ verschotten (stelpost)				€	300,00	
subtotaal						€ 6.676,00

Fase 2: Opstellen ruimtelijk modellen/scenario's

- verwerken reacties fase 1
- uittekenen 3 modellen als globale verkaveling
- beschrijving 3 ruimtelijke modellen
- analyses ruimtegebruik uitgeefbaar en openbaar (verharding, water en groen)
- eerste rekensessie door financieel adviseur
- korte notitie en tekeningen
- 1x overleg met projectgroep (twee personen SVP + financieel adviseur)

Tijdsbesteding en verschotten:

▪ 2	dagen	à €	1.320,00	€	2.640,00	
▪ 1	dag	à €	832,00	€	832,00	
▪ 5	dagen	à €	736,00	€	3.680,00	
▪ 3	dagen	à €	696,00	€	2.088,00	
▪ verschotten (stelpost)				€	1.950,00	
subtotaal						€ 11.190,00

Fase 3: Stedenbouwkundige visie en voorlopige exploitatie

- verwerken reacties fase 2
- uitwerken voorkeursmodel als verkaveling en vogelvluchttekening
- nadere analyse ruimtegebruik uitgeefbaar en openbaar
- tweede rekensessie door financieel adviseur
- samenvoegen tekst en beeldmateriaal

- grafische opmaak eindproduct planboek liggend A4
- afsluitend overleg met projectgroep (2 personen SVP + financieel adviseur)

Tijdsbesteding en verschotten:

▪ 2	dagen	à € 1.320,00	€ 2.640,00		
▪ 4	dagen	à € 736,00	€ 2.944,00		
▪ 4	dagen	à € 696,00	€ 2.784,00		
▪ verschotten (stelpost)			€ 3.200,00		
subtotaal				€	11.568,00

Totaal kosten

Op deze wijze komen wij voor alle voornoemde werkzaamheden en te leveren producten voor de Stedenbouwkundige visie en haalbaarheidsonderzoek hoek Amersfoortsestraatweg/Godelindeweg e.o. op een totaalbedrag van € 29.434,00 exclusief btw, inclusief een stelpost voor de verschotten ten bedrage van € 5.450,00 waarin opgenomen het budget voor de financieel adviseur voor een bedrag van € 4.300,00 exclusief btw.

8. Offertevoorwaarden

Bij het opstellen van deze offerte zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De gemeente Naarden levert kosteloos alle relevante gegevens, waaronder een actuele digitale ondergrond met een goed hanteerbare lagenopbouw in dxf-, dwg-, of dgn-formaat.
- De ruimtelijke modellen zullen worden getekend op een schaal 1:2.000.
- Wanneer wordt uitgegaan van een continu werkproces met start in augustus, zal het eindproduct medio november 2009 gereed zijn.
- Onze offerte heeft een geldigheidsduur van drie maanden.
- Werkzaamheden die niet in de offerte zijn aangegeven zoals extra overleg, zullen tegen het geldende uurtarief in overleg met de opdrachtgever als meerwerk worden verricht.
- Als werkzaamheden buiten de verantwoordelijkheid van SVP om niet volgens planning verlopen kunnen deze leiden tot meerwerk.
- Indien niet anders vermeld, worden tussentijdse producten als pdf aangeleverd aan alle betrokkenen, het eindproduct wordt daarnaast ook in vijfvoud in kleur geleverd.
- Voordat SVP met (een deel van) de werkzaamheden aanvangt, gaan wij ervan uit dat u hiervoor opdracht heeft verstrekt.
- De kosten zullen maandelijks achteraf worden gedeclareerd, op basis van de werkelijk gemaakte kosten.

Tevens is op onze werkzaamheden de Regeling van de Verhouding tussen Opdrachtgever en adviserend Ingenieursbureau, de RVOI-2001 van toepassing. Een kopie van deze regeling zullen wij u op uw verzoek toezenden.