

Gemeente Noord-Beveland	
Ingek.	19 SEP. 2013
no.	[REDACTED]
Relatiennr.	[REDACTED]
Klass. no.	[REDACTED]

Gemeente Noord-Beveland

[REDACTED]

Postbus 3

4490 AA Wissenkerke

Referentie : OF-130918-NB3025

Bijlage(n) : 3

Datum : 18 september 2013

Onderwerp: offerte Voorontwerp-bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot'

Geachte [REDACTED],

De Wet ruimtelijke ordening stelt onder andere als verplichting dat bestemmingsplannen eens in de 10 jaar dienen te worden geactualiseerd dan wel te worden herzien. Om aan deze actualiseringsplicht in de Wro te kunnen voldoen ziet de gemeente Noord-Beveland zich gesteld voor de actualisering van het bestemmingsplan voor de Recreatieconcentratie De Roompot.

Vanaf de jaren zestig heeft camping De Roompot zich in fasen ontwikkeld tot een belangrijke recreatieconcentratie aan de Oosterschelde. Recreatieconcentratie De Roompot omvat een breed scala aan recreatieve voorzieningen waaronder een camping, vakantiebungalows (overdekte) dagrecreatieve voorzieningen en een jachthaven. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 2003 hebben er diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. Deze ontwikkelingen dienen meegenomen te worden in de herziening van het bestemmingsplan.

U hebt Rothuizen Architecten en Stedenbouwkundigen BV (hierna ook: Rothuizen) gevraagd een offerte uit te brengen op welke wijze en onder welke condities een nieuw voorontwerp-bestemmingsplan voor de recreatieconcentratie De Roompot kan worden aangeleverd.

Onder dankzegging voor de aanvraag van 19 augustus 2013 ontvangt u hierbij onze offerte voor het actualiseren en digitaliseren van het bestemmingsplan van de Recreatieconcentratie De Roompot. Deze aanbieding geeft de kern van ons voorstel weer; de uitwerking ervan vindt u in het projectvoorstel, bijgevoegd als bijlage 1. Het projectvoorstel is afgestemd op een coproductie tussen de gemeente Noord-Beveland ([REDACTED]) en Rothuizen.

#### Kernpunten van de uitvraag

Een aantal zaken dat naar voren komt dat van belang is voor uw voorstel en als kader dient voor deze offerte:

- Het te actualiseren bestemmingsplan betreft: 'Recreatieconcentratie de Roompot' (vastgesteld 18 december 2003);
- Planologische veranderingen die hebben plaatsgevonden na vaststelling van het desbetreffende bestemmingsplan, dienen uiteraard te worden meegenomen. Te denken valt in dit kader aan vrijstellingen onder vigeur van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO oud) en ontheffingen en afwijkingen onder vigeur van de Wro en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), alsmede wijzigingen op grond van artikel 11 WRO en artikel 3.6 Wro;

- Het bestemmingsplan is in overwegende mate consoliderend van aard. Reeds in het bestemmingsplan opgenomen flexibiliteitsmogelijkheden worden waar nodig gecontinueerd. Gewenste ruimtelijke-functionele ontwikkelingen die op dit moment worden voorzien zullen, afhankelijk van de stand van zaken omtrent de planvorming, in de juridisch-planologische regeling worden meegenomen;
- De actualisatie van het bestemmingsplan vindt plaats door het opnemen van actueel beleid, gebaseerd op de aangeleverde gegevens, en wet- en regelgeving van rijk, provincie en gemeente. Hierbij wordt onder andere gedacht aan het 'nieuwe' gemeentelijk archeologiebeleid en het opnemen van een cultuurhistorische paragraaf;
- Het plan wordt opgesteld conform de SVBP2012, IMRO 2012;
- De gemeente Noord-Beveland verzorgt de inventarisatie van het plangebied ten aanzien van de kwaliteiten, knelpunten en/of aandachtspunten en gaat in gesprek met de ondernemers in het plangebied. De resultaten uit deze inventarisatie en het overleg met de ondernemers vormen de basis waaruit het bestemmingsplan zal worden opgesteld.
- De gemeente Noord-Beveland verzorgt de procedurele aspecten (waaronder vooroverleg met provincie en waterschap en de inspraak) van het plan. Tijdens de inspraakperiode zal eventueel een informatieavond worden georganiseerd. Rothuizen kan op deze avond het bestemmingsplan presenteren.

#### **Het resultaat**

Het bestemmingsplan bestaat uit een imro-gecodeerde kaart (verbeelding), een toelichting en een set regels. Met de kaart en de set regels worden de mogelijkheden in termen van bebouwing en functies in de nieuwe situatie door Rothuizen juridisch vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt conform SVBP2012 en IMRO2012 opgesteld, waarbij we aansluiten op de in de gemeente Noord-Beveland gebruikelijke systematiek.

De toelichting bevat een beschrijving van de bestaande en de beoogde situatie en een beschrijving van de juridische opzet. Daarnaast moet in de toelichting aangetoond worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Daartoe wordt het bestemmingsplan getoetst aan vigerend beleid en wordt er aandacht besteed aan de planvormingsaspecten archeologie, bodem, water, flora en fauna, milieuzonering, geluid, geur, lucht, externe veiligheid en mogelijke belemmeringen, waaronder kabels en leidingen. Vooralsnog lijkt (nader) onderzoek naar deze aspecten niet noodzakelijk, nu het bestemmingsplan vooral consoliderend van aard is in plaats van een ontwikkelplan. Verder dient in de toelichting aangetoond te worden dat het project economisch uitvoerbaar is.

Tenslotte dient in een later stadium, in het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid, verslag te worden gedaan van het wettelijk vooroverleg en de inspraak. In een latere fase wordt tevens verslag gedaan van de ingekomen zienswijzen. Wij gaan ervan uit dat de gemeente de procedurele aspecten van het plan verzorgt.

#### **Wat kan Rothuizen voor u betekenen?**

Vanzelfsprekend willen wij de inhoudelijke vakkennis en zeer ruime gebiedskennis binnen Rothuizen voor u waarborgen. Het projectteam is derhalve zorgvuldig samengesteld op de onderhavige opgave. De kern van het projectteam bestaat uit leden die recentelijk tal van werkzaamheden hebben verricht binnen ruimtelijke opgaven in de gemeente Noord-Beveland, waaronder het opstellen van diverse ruimtelijke onderbouwingen en bestemmingsplannen.

Door de jarenlange goede relatie van Rothuizen met de gemeente Noord-Beveland bestaat er een prettig en natuurlijk contact op zowel het ambtelijke als het bestuurlijke niveau, waardoor over en weer een vertrouwensband is ontstaan. Hierdoor is Rothuizen uitstekend op de hoogte



van de koers die de gemeente Noord-Beveland wenst te varen op tal van beleidsterreinen. Daarnaast heeft Rothuizen laten zien dat, gelet op de jarenlange relatie, zij continuïteit biedt.

Op afroep kunnen leden met specifieke kennis op het gebied van ruimtelijke ordening/ stedenbouw aan het projectteam worden toegevoegd, indien specifieke disciplines wenselijk zijn.

De kern van het projectteam bestaat uit de navolgende leden. Wij stellen als projectleider voor [redacted] optreden.

Zij is tevens planologe. De werkzaamheden worden verder uitgevoerd door een stedenbouwkundig tekenaar. Gelet op het ruime netwerk dat Rothuizen in de jaren heeft weten op te bouwen, is het op ad hoc basis inhuren van vakdisciplines geen enkel probleem. Gelet op het consoliderende karakter van het bestemmingsplan is daar momenteel geen noodzaak toe. Door de samenstelling van het kernteam, waar nodig aangevuld met specifieke disciplines/ vakdisciplines, wordt niet alleen de inhoudelijke vakkennis en gebiedskennis gewaarborgd, maar kunnen wij ook zeer flexibel inspelen op onvoorziene omstandigheden dan wel alsnog in het bestemmingsplan op te nemen ontwikkelingen.

De offerte is gebaseerd op de volgende uurtarieven van het kernteam:

- I. Juridisch adviseur/projectleider [redacted]
- II. Planoloog/ass. projectleider [redacted]
- III. Stedenbouwkundig tekenaar [redacted]

Deze tarieven, exclusief btw, zijn gebaseerd op het prijspeil 2013. Jaarlijks zal een indexering van de uurtarieven plaatsvinden op basis van de index CAO voor architectenbureaus.

#### Financiële consequenties

Op basis van het bijgevoegde projectvoorstel bieden wij u het voorontwerp-bestemmingsplan Recreatieconcentratie De Roompot aan voor een honorarium van [redacted] (reiskosten en reproductiekosten), exclusief BTW. In totaal zijn twee overlegmomenten opgenomen in het honorarium. Onder de verschotten valt de aanlevering van maximaal 3 exemplaren van het voorontwerp-bestemmingsplan.

#### Algemene voorwaarden

Op deze offerte en de opdracht zijn de voorwaarden van Rothuizen en de DNR 2011 van toepassing. De voorwaarden van Rothuizen treft u in bijlage 2 aan. De DNR 2011 kunt u lezen op [http://www.bna.nl/fileadmin/user\\_upload/Helpdesk/DNR\\_2011/Rechtsverhouding\\_DNR2011\\_NED\\_3\\_bev.pdf](http://www.bna.nl/fileadmin/user_upload/Helpdesk/DNR_2011/Rechtsverhouding_DNR2011_NED_3_bev.pdf)

Wij vertrouwen erop u hiermee een passend aanbod te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Indien u nog vragen hebt, kunt u contact opnemen met [redacted]

Hoogachtend,  
RDH Architecten [redacted] B.V.

Voor akkoord,  
Gemeente Noord-Beveland

**Bijlagen:**

Bijlage 1 Projectvoorstel voorontwerp-bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot'

Bijlage 2 Planning

Bijlage 3 Voorwaarden Rothuizen

## **Bijlage 1: Projectvoorstel Voorontwerp-bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot'**

### **Werkaanpak**

Voor het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan onderscheiden wij de volgende werkzaamheden.

#### Stap 1: Inventarisatie, analyse en overleg

Vooraf aan het eerste overleg wordt door Rothuizen de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied geïnventariseerd.

Door de gemeente zal worden geanalyseerd waar de kwaliteiten, aandachtspunten en knelpunten van het plangebied liggen. De gemeente zal hiertoe tevens in overleg treden met de ondernemers in het plangebied.

Op basis van de inventarisatie en analyse zullen eventuele knel- en/of aandachtspunten tijdens het eerste overleg besproken worden. Tijdens dit gesprek zal aan de hand van de plankaart behorende bij het vigerende bestemmingsplan de exacte planbegrenzing worden bepaald en de bestemmingen worden vastgelegd.

*Product: -*

#### Stap 2: Opstellen 1e concept voorontwerp-bestemmingsplan

Na het overleg kan, als de belangrijkste benodigde gegevens beschikbaar zijn, een start worden gemaakt met het opstellen van het 1e concept voorontwerp-bestemmingsplan. Hieronder valt het schrijven van de toelichting, het opstellen van de regels en het opstellen van de concept plankaart. Het 1e concept van het voorontwerp-bestemmingsplan zal digitaal (tekst in Word-formaat, plankaart in pdf-formaat) aan u als gemeente ter bespreking (overleg 2) worden voorgelegd.

*Product: 1e concept voorontwerp-bestemmingsplan*

#### Stap 3: Opstellen 2e concept voorontwerp-bestemmingsplan

De gemeente controleert het concept, en brengt zelf eventuele wijzigingen in de tekst aan. Rothuizen verwerkt opmerkingen ten aanzien van de plankaart. Daarnaast wordt het plan voor zover er nog gegevens ontbraken, aangevuld.

*Product: 2e concept voorontwerp-bestemmingsplan*

#### Stap 4: Afronden voorontwerp-bestemmingsplan

Het plan wordt door Rothuizen definitief gemaakt tot een voorontwerp-bestemmingsplan dat in drievoud aan u wordt aangeboden. De kaart wordt op dit moment gevalideerd, zodat de kaart conform wettelijke verplichting digitaal uitwisselbaar is.

*Product: definitief voorontwerp-bestemmingsplan*

Wij gaan er vanuit dat de gemeente de procedurele aspecten verzorgt. Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de partners, waaronder de provincie en het waterschap. Eveneens wordt het voorontwerp in het kader van inspraak aan ingezetenen en belanghebbenden voorgelegd, eventueel met behulp van een inloopbijeenkomst. De opmerkingen vanuit het vooroverleg en inspraak worden verwerkt in een ontwerp-bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt formeel ter visie gelegd. De eventuele zienswijzen die daarna door belanghebbenden worden ingediend, worden van een reactie voorzien en aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, heeft vastgesteld, wordt het plan ter inzage gelegd waarbij de mogelijkheid wordt geboden beroep in te stellen bij de Raad van State.



Desgewenst brengen wij u offerte uit voor het verwerken van reacties en het maken van het ontwerp-bestemmingsplan op het moment dat de reacties uit vooroverleg en inspraak bekend zijn. Dit geldt evenzeer voor het verwerken van zienswijzen en het maken van het vast te stellen bestemmingsplan.

### Planning

Voor een definitieve planning en doorlooptijd maken we graag met u nadere afspraken.

### Benodigde gegevens

Op grond van onze eerste beoordeling is het niet noodzakelijk om onderzoek uit te (laten) voeren naar de verschillende planvormingsaspecten, zoals archeologie, bodem, flora- en fauna, milieuzonering, geluid enz. Er zijn op dit moment geen ontwikkelingen in het plangebied voorzien. Indien er zich toch ontwikkelingen voordoen zal per ontwikkeling worden bekeken of onderzoeken noodzakelijk zijn.

De eventueel nog uit te voeren onderzoeken kunt u zelf voor eigen rekening en risico laten uitvoeren. Desgewenst kunnen wij de onderzoeken voor u coördineren. Daartoe vragen wij offertes op bij ons bekende bureaus en sturen de onderzoeken aan.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is nog een aantal gegevens nodig:

- Digitale ondergronden van het plangebied (bij voorkeur in dgn-formaat);
- Eventueel ontbrekende beleidsstukken;
- Verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen, wijzigingen inclusief tekeningen;
- Gegevens voortkomende uit de gemeentelijke inventarisatie en het overleg met de ondernemer(s) in het plangebied;
- Watertoets;
- Eventuele ligging van relevante kabels en leidingen, waarvoor een beschermingszone is aangewezen;
- Eventuele gegevens inzake de economische uitvoerbaarheid voor zover er ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.

### Prijsopgave Voorontwerp bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot'

stap 1.	Inventarisatie, analyse en overleg	
stap 2.	Opstellen 1e concept voorontwerp-bestemmingsplan	
stap 3.	Opstellen 2e concept voorontwerp-bestemmingsplan	
stap 4.	Afronden voorontwerp-bestemmingsplan	
subtotaal		
verschotten (8%)		
totaal		

**Bijlage 3: Voorwaarden Rothuizen**

De voorwaarden die op deze offerte en eventuele opdrachtverlening van toepassing zijn, betreffen de volgende:

- Alle in deze offerte genoemde bedragen zijn exclusief btw.
- Afrekening van het honorarium vindt maandelijks plaats op basis van de verrichte werkzaamheden;
- Indien de declaraties, door onvoorziene omstandigheden tijdens het planproces, het offertebedrag dreigen te overschrijden, zullen wij in een vroegtijdig stadium contact opnemen om nadere afspraken te maken.
- Eventueel (nader) onderzoek naar de bodemsituatie, archeologie, flora en fauna, water, geluidbelasting, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuhinder, planschade en dergelijke maakt geen onderdeel uit van deze offerte, tenzij in deze offerte expliciet is benoemd. Mocht alsnog (nader) onderzoek noodzakelijk zijn, dan kan Rothuizen de onderzoeken voor laten uitvoeren en coördineren dan wel aansturen voor een vaste prijs. Daartoe vragen wij meerdere offertes op.
- Het in deze offerte gedane aanbod heeft een geldigheidsduur van drie maanden.
- Bij een gewenste aanlevering van de rapportage in pdf-formaat gaan wij er vanuit dat de bij de rapportage behorende bijlagen digitaal worden aangeleverd dan wel digitaal beschikbaar zijn.
- Aanvang van de werkzaamheden na opdrachtbevestiging.

Als meerwerk wordt gerekend:

- Overleg- en/of informatiemomenten, voor zover niet reeds in de prijsopgave meegenomen. Deze worden apart in rekening gebracht op basis van daadwerkelijke tijdbesteding tegen de in de offerte vermelde tarieven;
- Ondersteuning in de fase van beroep;
- Verlenging van de in deze offerte aangegeven planning dan wel doorlooptijd. Hierover maken de opdrachtgever en Rothuizen nieuwe prijsafspraken;
- Wijzigingen aan het plan als gevolg van gewijzigde inzichten, wet- en/of regelgeving, bestuurlijke-politieke besluitvorming gedurende het planproces;
- Voor coördinatiewerkzaamheden van de benodigde onderzoeken wordt €160,- per onderzoek in rekening gebracht;
- Voor risico op onderaanneming wordt 10% opslag op de honoraria van de onderzoeken gerekend;
- De levering van meer exemplaren van rapportages dan is aangegeven in deze offerte drie analoge exemplaren van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Meerwerk wordt voorafgaand aan iedere stap bepaald. Meerwerk en de hieraan gelieerde, van de opdracht deel uitmakende, werkzaamheden worden eerst uitgevoerd na opdrachtbevestiging van de opdrachtgever op grond van een door Rothuizen opgestelde meerwerkofferte.