



Offerte

Visie

Fasering ingrepen

Voorlopig Ontwerp

Definitief Ontwerp

Uitvoeringsbegeleiding

Kernwinkelgebied Waalwijk

25 juni 2022

Offerte

Offertenummer Burobol: 421
Offertedatum: 25-06-2022

Contactgegevens

Opdrachtgever

Gemeente Waalwijk/ BIZ Waalwijk
t.a.v. Martin van Rossum
Postbus 10150
5140 GB Waalwijk

Adviseur

Burobol
Postbus 1096
5200 BC 's-Hertogenbosch
Tel.: 073-8510633

Aanleiding en opgave

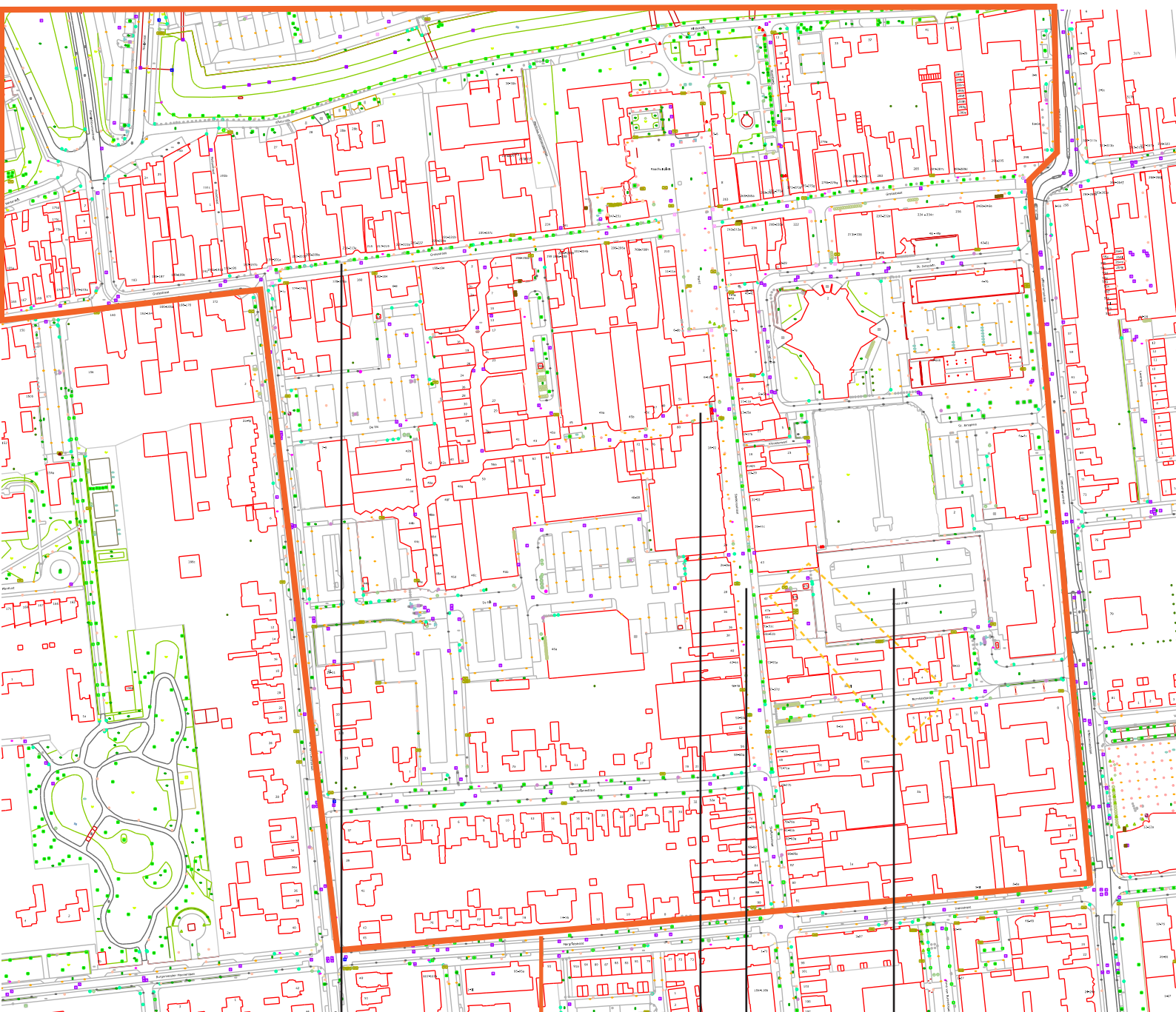
Onlangs mochten we van u een offerteverzoek ontvangen voor gerichte opwaardering en vergroening van de buitenruimte van het centrum van Waalwijk. Opgave is om tot een breed gedragen en zorgvuldig afgestemd ontwerp te komen voor een aangename buitenruimte die helemaal klaar is voor de toekomst. Veel voorbereiding is al gedaan door de actieve en goed georganiseerde ondernemers van de Bedrijven Investeringszone (BIZ). Aansluitend op de reeds geformuleerde ideeën door Reeve architecten, is de volgende stap een wervend, gefaseerd en gedegen ontwerp voor de opwaardering van de buitenruimte. Het gaat om een zichtbare verbetering, vergroening, verbeelding van Waalwijk als leerstad en verhogen van de sfeer. De buitenruimte dient uiteraard plaats te bieden aan het programma en de functionele eisen die voortkomen uit de bereikbaarheid, parkeerbehoefte, logistiek, terras en bevoorrading van winkels. Met dank voor het verzoek, brengen we u offerte uit voor deze mooie opgave om van het centrum van Waalwijk een nog groter succes te maken.

Uitgangspunten

Deze offerte is gebaseerd op de volgende informatie:

- Offerteaanvraag d.d. 02-06-2022;
- Uitvoeringsbudget circa € 60.000,-/ € 100.000,- per jaar voor de komende 5 jaren;
- Plangrens conform uitvraag (zie bijlage);
- Presentatie_Jurre_Jan_van_Reeven_22-9-2015;
- Overzicht centrum juni 2022;
- Overzicht centrum juni 2022 inclusief K&L;
- Visie en ontwerp fase 1 in 2022.

Plangebied



Kernwinkelgebied Waalwijk

Grotestraat

Unnaplein

Stationsstraat

Entree Els zijde Stationsstraat



Werkzaamheden

Analyse en randvoorwaarden

Burobol start met een ruimtelijke analyse van het centrum en een inventarisatie van de randvoorwaarden. Resultaat van de inventarisatie van de randvoorwaarden is een tekstueel overzicht, aangevuld met een overzichtskaart van randvoorwaarden, zoals kabels en leidingen, expeditieroutes, opstelplekken, terras, entrees en routes voor nooddiensten en afvalinzameling.

Visie en overzicht van ingrepen

Aan de hand van de analyse en inventarisatie doet Burobol een ontwerpend onderzoek. Met het ontwerpend onderzoek worden de optimale hoofdopzet van het plangebied, mogelijkheden voor vergroening, routing vanaf bronpunten en beleving van het centrum verkend. Onderdeel van het ontwerpend onderzoek is het in beeld brengen van kansen met betrekking tot klimaatadaptie en ecologie. Het ontwerpend onderzoek resulteert in een visie op het gehele centrum en een overzicht van ingrepen. De visie geeft een helder beeld van de beoogde sfeer, kansen voor vergroening en hoe de ingrepen zich verhouden tot routing en zichtlijnen. De visie met overzicht van ingrepen met afwegingen worden voorgelegd aan de projectgroep. In een afstemmingsoverleg wordt de visie met overzicht van ingrepen en de daarbij horende afwegingen besproken. In dit overleg kiezen we de gewenste wijze van fasering en welke ingrepen worden opgenomen in de eerste fase. Als prioriteitsprojecten voor de eerste fase zijn de vergroening van het Unnaplein en de aansluiting van de Els op de Stationsstraat genoemd.

Burobol werkt de uitkomst van het afstemmingsoverleg met de projectgroep uit tot een indien nodig bijgestelde visie en een maatvast voorlopig ontwerp voor de ingrepen van fase 1. Bij het voorlopig ontwerp stelt Burobol een kostenraming op. Op basis van deze kostenraming kan eventueel worden bijgestuurd. Burobol heeft ruime ervaring met het verwerken van technische randvoorwaarden en het bewaken van budget. Alleen met gevoel voor deze kaders is er echt ruimte voor creativiteit. In het ontwerp wordt rekening gehouden met de ruimtelijke randvoorwaarden, maar ook met een optimale toegankelijkheid voor mindervaliden en beheerbaarheid.

Brede scope

Burobol onderzoekt mogelijkheden voor vergroening met bomen, gevelgroen, vaste planten of verplaatsbaar groen. Mogelijk gecombineerd met meubilair of als onderdeel van het watersysteem. Ook kunnen gerichte ingrepen in de verharding, toevoeging van meubilair onderdeel zijn van de visie of plekken worden aangewezen voor een specifieke kunsttoepassing of verwijzing naar leer. Als voorbeeld zijn de muurschilderingen van Robert Aalbers en Joep van Gassel genoemd.

Brede afstemming

De ingrepen die we voorstellen in het voorlopig ontwerp worden bilateraal afgestemd met de verkeerskundige, specialisten en beheerders van de gemeente Waalwijk. Indien nodig worden NUTS-bedrijven, nooddiensten en afvaldiensten geconsulteerd.

Referentie herinrichting winkelcentrum De Belleman, Dommelen

In samenwerking met de gemeente en de winkeliersvereniging heeft Burobol de buitenruimte ontworpen en de uitvoering begeleid.



Visualisaties

Het voorlopig ontwerp wordt voorzien van sprekende 3D visualisaties. Vanuit verschillende perspectieven maken we een ooghoogte visualisatie van het ontwerp. Voor alle betrokkenen worden de ruimtelijke consequenties zo inzichtelijk en bespreekbaar en de kwaliteiten. De nieuwe inrichting wordt wervend gecommuniceerd aan de hand van deze visualisaties. Gedachte is om telkens de visualisaties te tonen op billboards, zodat vooruitlopend op de uitvoering te zien is aan welke opwaardering op dat moment getekend wordt.

In deze fase houden we ook rekening met een presentatie aan het BIZ-bestuur en het college.

Uitwerking tot Definitief Ontwerp

Burobol werkt het voorlopig ontwerp met alle verkregen input uit tot definitief ontwerp. In deze fase wordt waar nodig bilateraal contact gezocht met specialisten van de gemeente Waalwijk. Ook wordt een beheertoets uitgevoerd die wordt gedeeld en afgestemd met de projectgroep. Opmerkingen worden verwerkt in het DO.

Van ontwerp naar realisatie

Het definitieve ontwerp is zodanig gedetailleerd en uitgewerkt dat een bestek-schrijvende partij hier direct mee aan de slag kan of door een uitvoerende partij uitvoeringstekeningen gemaakt kunnen worden. Burobol begeleidt de bestek-schrijvende partij of aannemer door het tussentijds te controleren op ontwerpdoelstellingen en details te ontwerpen die in deze fase nog een ontwerpslag nodig blijken te hebben. Soms komt een strijdigheid naar boven of wijkt bijvoorbeeld de werkelijke situatie af van de verstrekte gegevens. Burobol adviseert desgewenst in de selectie van aannemers en het opzetten van de aanbestedingsprocedure.

Eindproducten

Visie en ingrepenoverzicht

Ruimtelijke analyse, programma van eisen en overzicht van randvoorwaarden;

- Overzichtstekening van de visie op het centrum daarin looplijnen, expeditie, meubilair, groen, zichtlijnen, sferen en benadering vanuit de omgeving;
- Kansen met betrekking tot klimaatadaptie en ecologie;
- Referentiebeelden en schetsen.

Voorlopig Ontwerp fase 1

- Overzichtstekening met situering van de ingrepen en inzoom per ingreep, zoals meubilair, plantvak, gevelgroen, verplaatsbaar groen, kunst en/of verwijzing naar leer;
- Per ingreep een (normaal)profiel openbare ruimte waarin de ruimtelijke verdeling wordt verbeeld;
- Per ingreep een wervend ooghoogte-perspectief; We houden rekening met drie visualisaties per fase.
- Globale raming uitvoeringskosten;

Indien van toepassing:

- Verdeling van de verhardingstypen;
- Locatie en soortkeuze van de beplanting;
- Inrichtingselementen zoals straatmeubilair, afzetpaaltjes etc.;
- Type en locatie van de verlichting op hoofdlijnen;
- Afstemming NUTS en nooddiensten;

Referentie binnenstedelijk vergoenen + hergebruik : Ketelhavenplein en Station Reeshof Tilburg

Het Station Reeshof en aanliggende Ketelhavenplein heeft Burobol in samenspraak met bewoners en de gemeente getransformeerd tot groene en aangename ruimte met zorgvuldig hergebruik van materiaal.



Definitief Ontwerp

- Gedetailleerde technische tekening per ingreep, zoals meubilair, plantvak, gevelgroen, verplaatsbaar groen, kunst en/of verwijzing naar leer;
- Per ingreep een (normaal)profiel openbare ruimte waarin de ruimtelijke verdeling wordt verbeeld;
- Per ingreep een relevant principedetail;
- Schriftelijke toelichting;
- Materialen:
 - o verhardingen: soort, maat, en verband;
 - o beplanting: locatie, soort, maat, kwaliteit;
 - o inrichtingselementen, straatmeubilair, speelvoorzieningen: locatie en soort;
 - o verlichting: type armatuur en mast, lichtpunthoogte en onderlinge afstand;
- Afstemming NUTS en nooddiensten;
- Raming uitvoeringskosten;
- Beheertoets;

Bovengenoemde producten worden digitaal als PDF-bestand en .dwg aangeleverd. Gedrukte exemplaren kunnen tegen werkelijk gemaakte kosten worden aangeleverd.

Het berekenen of in kaart brengen van de wijze van transporteren, bergen en/of infiltreren van het hemelwater wordt, indien relevant voor een gekozen locatie, aanvullend aangeboden. In overleg met opdrachtgever wordt hier een extern bureau bij betrokken. Burobol adviseert en verwerkt de uitkomsten in het ontwerp.

Planning

Week 27 Start werkzaamheden

Analyse, inventarisatie kaders, ontwerp onderzoek en visie. *Doorlooptijd 8 weken*

Afstemmingsoverleg visie projectgroep en keuze voor ingrepen fase 1

Opstellen Voorlopig Ontwerp voor de ingrepen. *Doorlooptijd 6 weken.*

Afstemmingsoverleg projectgroep Voorlopig Ontwerp

Afstemming specialisten, beheerders, Nuts en nooddiensten

Afstemmingsoverleg projectgroep VO

Bilaterale afstemming met werkgroep, specialisten en beheer

Presentatie BIZ-bestuur en college

Opstellen Definitief ontwerp. *Doorlooptijd 6 weken.*

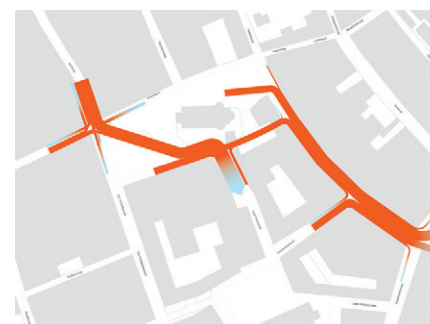
Definitief Ontwerp gereed

Overdracht aan en begeleiding van bestekschrijvende partij/aannemer

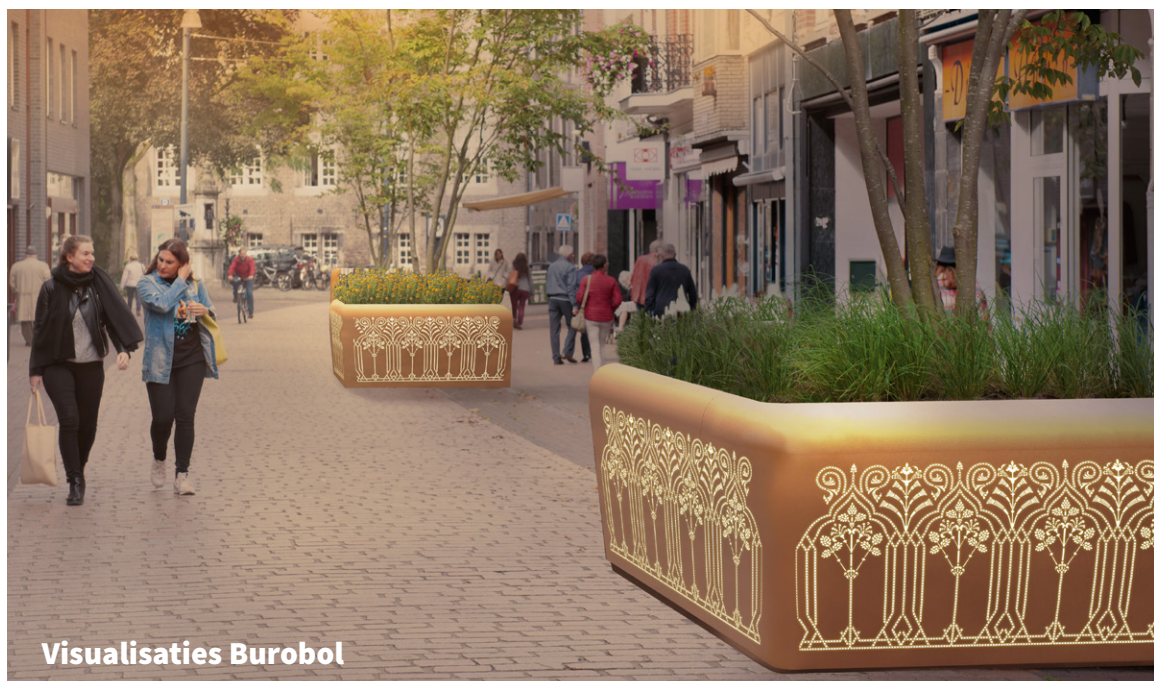
Uitvoeringsbegeleiding

Referentie revitalisatie hoofdwinkelgebied : Hamstraat Roermond

Om een teruglopend bezoekersaantal te keren met een revitalisatie van de buitenruimte, heeft Burobol de bezoekersstromen geanalyseerd om vervolgens met de ondernemers de beste aanpak te kiezen. Uiteindelijk heeft Burobol boombanken ontworpen met sfeervol licht in het patroon van architect Kuypers die in de Hamstraat is geboren.



Loop vanaf station



Visualisaties Burobol



Bomen in bakken voor omkleding



Sfeervolle verlichting in donkere dagen

Communicatie

Deze offerte gaat uit van 5 overleggen en een presentatie aan college en aan het BIZ-bestuur in Waalwijk.

4x afstemmingsoverleg projectgroep

2x presentatie

1x tussentijdse overleg specialisten / afstemmingsoverleg NUTS en nooddiensten

1x overdracht aan bestekschrijvende partij/ aannemer

Voor deze offerte is Thor Hendriks namens Burobol uw contactpersoon. Namens opdrachtgever is Martin van Rossum onze contactpersoon. Tussentijds telefonisch overleg valt binnen deze offerte en wordt derhalve niet in rekening gebracht.

Kosten

Bovengenoemde werkzaamheden kunnen wij als vast bedrag conform De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011) aanbieden.

Visie

inclusief analyse, inventarisatie kaders, ontwerpnd onderzoek en visie, inclusief overleggen € 7.240,-

Voorlopig Ontwerp,

inclusief overleggen, drie ooghoogte-impressies, globale kostenraming en twee presentaties

Definitief Ontwerp,

inclusief overleggen, raming uitvoeringskosten, beheertoets

Overdracht aan en begeleiding van bestekschrijvende partij/aannemer

Begeleiding van de uitvoering € 16.160,-

Totaal werkzaamheden € 23.400,-

Dit bedrag is inclusief reis- en verblijfskosten en exclusief 21% btw.

Referentie centrumplan : Donderberg Roermond

Het wijkcentrum Donderberg is met uitgebreide participatie getransformeerd van desolate verkeerskundige vlakket naar aantrekkelijk verblijfsgebied met ruimte voor groen en ontmoeten.



Voorwaarden

De offerte gaat uit van een continu planproces. Wijziging van uitgangspunten en / of wachttijd voor besluitvorming door opdrachtgever hebben invloed op de planning en kunnen aanleiding vormen tot meerwerk. Burobol zal bij signalering van afwijking van het continue planproces in overleg treden met opdrachtgever.

In de offerte zijn geen kosten opgenomen voor:

- constructieve- en gewichtsberekeningen;
- QuickScan Flora en Fauna;
- Onderzoek naar bodemgesteldheid en K-waarden tbv infiltratiemogelijkheden;
- Watertoets;
- BEA of Verplantbaarheidsonderzoek;
- kosten gemaakt door externe adviseurs anders dan expliciet genoemd in de offerte.
- zaalhuur of catering.

De werkzaamheden zullen worden gestart wanneer van de opdrachtgever een opdrachtbevestiging en benodigde ondergronden en metingen zijn ontvangen.

Een extra overleg met bijbehorende aanpassingsronde, wordt u aangeboden voor € 700,-

Een extra inloop bijeenkomst met bijbehorende aanpassingsronde, wordt u aangeboden voor € 1200,-

Een extra 3D-impressie op ooghoogte wordt u aangeboden voor €500,-

Bij start van het project, wordt 25% van het opdrachtbedrag in rekening gebracht. Het overige opdrachtbedrag wordt in drie gelijke termijnen verrekend na oplevering van de Visie, het DO en afronding van de uitvoeringsbegeleiding.

De werkzaamheden genoemd in deze offerte worden uitgevoerd conform De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011). Hierin wordt de rechtsverhouding tussen opdrachtgever en adviseur beschreven.

Deze aanbieding is geldig tot 30 dagen na dagtekening van de offerte.

Aldus overeengekomen

's-Hertogenbosch, 25-juni-2022 Waalwijk,

Adviseur:

Opdrachtgever:

Burobol-
Ir T. Hendriks

