



Bijlage 2AD

Projectscope

WRM WFC

(WOONRIJP MAKEN WORLD FOOD CENTER)



Versie	1.0
Datum	02-11-2022
Besteknummer	19-2022
Zaaknummer	I220900003

Inhoudsopgave

1	Projectscope	3
1.1	Inleiding en probleemstelling	3
1.2	Projectdoelen en randvoorwaarden opdracht	3
1.3	Projectresultaat	4
1.4	Projectafbakening	4
1.4.1	Het projectgebied wordt begrenst door:	4
1.4.2	Wat hoort wel bij het project?	5
1.4.3	Wat hoort niet bij het project;	6
1.4.4	Relaties met andere (ruimtelijke) projecten	6
1.4.5	Beschikbare informatie	7
1.5	Fasering WRM en BRM	7
1.5.1	Fasering BRM	7
1.5.2	Fasering WRM	7
	Bijlage 2AD-1. Hoofdopzet bouwvelden	9



Lukt het om het werk binnen de gestelde tijd en budget te realiseren en zal het lukken om aan de gestelde hoge kwaliteitseisen te voldoen, waarbij alle betrokken partijen met trots en tevredenheid terugkijken op de werkwijze van opdrachtnemer.

1 Projectscope

1.1 Inleiding en probleemstelling

Op het World Food Center (hierna: WFC) is volop plaats voor stedelijk en ontspannen wonen. Op de overgang tussen gebiedskern en Veluwe worden kleine tot middelgrote appartementen, van short stay tot permanent, en grondgebonden woningen gerealiseerd. Onderscheidende woningtypes en bijzondere, op de natuur gebaseerde architectuur maken het wonen hier aantrekkelijk. De thema's voedsel en duurzaamheid zorgen voor innovatieve experimenten, maar ook voor spannende interactie. Naast relaxed recreëren word je verleid tot bewegen, dankzij prachtige tracks voor fietsers, wandelaars en joggers, door het gebied zelf in de weidse natuur van de Veluwe. Horeca- en congresruimten dragen bij aan de levendigheid in het gebied, evenals de WFC Experience. Deze unieke, interactieve belevingsplek is onlosmakelijk verbonden met alle functies binnen het WFC-gebied. Het biedt ruimte voor entertainment, educatie, experiment en wetenschap (bron: [www://worldfoodcenter.net/](http://www.worldfoodcenter.net/)).

Het WFC is een dynamisch gebied waar ontwikkeling en operationeel gebruik volop aanwezig zijn. Voorbeelden van operationeel gebruikers zijn o.a. de Frisokazerne, waarin o.a. het Akoesticum is gevestigd en de hoogbouw van bouwveld N, waarvan de woningen in 2023 worden opgeleverd. Daarnaast is de planvorming voor de bouwvelden in het zuidoostelijke deel van het WFC nog volop gaande. Op het WFC zijn het Woonrijpmaken (hierna: WRM), het Bouwrijpmaken (hierna: BRM) en het operationeel gebruik van bedrijven en bewoners naast elkaar aanwezig. De gemeente Ede (hierna: opdrachtgever) is op zoek naar een aannemingsbedrijf (hierna: opdrachtnemer) die deze uitdaging op een goede manier kan voltooien. Omdat het aandeel WRM minimaal 90% van het werk zal bedragen is in de titel BRM niet vermeld.

1.2 Projectdoelen en randvoorwaarden opdracht

De volgende (hoofd)doelstellingen, in willekeurige volgorde, zijn voor de opdrachtgever van belang: De randvoorwaarden op welke wijze wordt voldaan aan de (hoofd)doelstellingen zijn in het bestek opgenomen.

Hoofddoelstellingen:

1. Het realiseren van een WRM-werk van een hoge kwaliteit. Opdrachtgever geeft opdracht aan de ontwikkeling van een bijzonder stedelijk gebied met een hoge uitstraling qua natuur gebaseerde architectuur en deze hoge kwaliteit komt o.a. ook tot uiting in het openbaar gebied;
2. Het binnen vier jaar opleveren en financieel afhandelen van het werk, naar tevredenheid van de opdrachtgever;
3. De omgevingspartijen zoals de groenaannemer, bouwaannemers, omwonenden en bedrijven binnen het projectgebied tevreden zijn over de samenwerking met opdrachtnemer.

Overige doelstellingen:

1. Bij en door de opdrachtnemer worden door de processen en werkwijzen de duurzaamheidsaspecten en circulariteit, in de breedste zin van het woord, bevorderd. De opdrachtgever wordt hierin meegenomen. Aan de aspecten duurzaamheid en circulariteit worden in alle fasen van de opdracht zichtbaar vormgegeven;
2. Bewoners, bedrijven, weggebruikers etc. ondervinden geen overlast als gevolg van de werkzaamheden die verbonden zijn aan deze opdracht. Het is hierbij een eis dat bewoners en medewerkers van bedrijven ten alle tijde met droge en schone voeten hun woning of bedrijf kunnen bereiken;
3. De opdrachtgever verwacht van de opdrachtnemer tijdens de gehele opdracht op alle fronten een proactieve houding en daarbij behorend gedrag;

4. Transparantie en samenwerken is daarbij essentieel en de opdrachtnemer acteert op alle fronten zodanig dat de doelstellingen in ruime mate worden behaald;
5. In het verlengde van de pro-activiteit is opdrachtgever altijd op de hoogte van uit te voeren en uitgevoerde WRM- en BRM-werkzaamheden;
6. Voorkomen van faalkosten als gevolg van handelen door opdrachtgever dan wel opdrachtnemer;
7. Tijdens de uitvoering van enige werkzaamheden voortvloeiend uit deze opdracht staat veiligheid voorop, van wie ook. Dit betreft o.a. veiligheid voor de eigen medewerkers, medewerkers van andere uitvoerende partijen, bewoners, medewerkers van bedrijven, parkeerders P&R en passanten/bezoekers;
8. Voorkomen van schade aan bestaande flora en fauna;
9. Informatieverstrekking en afstemming naar/met alle betrokkenen tijdens de gehele opdracht is te allen tijde gewaarborgd in het proces van de opdrachtnemer. Als voorbeeld geldt de coördinatieplicht met de groenaannemer;
10. Opdrachtnemer zorgt dat alle parkeerplaatsen, gebouwen en werklocaties bereikbaar zijn.

1.3 Projectresultaat

Na uitvoering van de werkzaamheden:

- Is het werk binnen het rode kader van de onderstaande afbeelding volledig woonrijp gemaakt;
- Is het werk binnen de gestelde tijd en budget gerealiseerd;
- Voldoet de openbare ruimte aan de kwaliteitseisen die zijn gesteld;
- Zijn alle betrokken partijen tevreden over de werkzaamheden en het verlopen proces.

1.4 Projectafbakening

1.4.1 Het projectgebied wordt begrenst door:

In de rechterafbeelding betreft het gebied binnen het rode kader 'WRM' en het gele kader 'BRM'. Grondophogingen binnen het gele kader zullen eveneens plaatsvinden binnen het BRM. Zie bijlage 2AD-1 'Hoofdopzet_Bouwvelden_20190624.pdf'. De rechterafbeelding is indicatief. Grenzen op bestekstekeningen zijn leidend.



1.4.2 Wat hoort wel bij het project?

De onderstaande lijst is niet uitputtend:

- WRM van circa 170.000m² (inclusief bouwvelden). Aan dit getal kunnen geen rechten worden ontleend en is alleen bedoeld ter indicatie van de grootte van het projectgebied. Voor een volledige omschrijving van het WRM zie het bestek. Enkele kenmerkende werkzaamheden zijn het aanbrengen van verhardingen (zowel gebakken materiaal als beton), betonnen trap- en zitelementen en paden, deels binnen bestaande groenstructuren;
- BRM van circa 9.000m² (naar verwachting bouwveld E) en grondverzet van depots ten behoeve van het ophogen van bouwvelden. Hierbij moet worden gedacht aan de bouwvelden I, L of O binnen het gele kader;
- Ontzorgen opdrachtgever qua omgevingsmanagement en bouwcoördinatie. Opdrachtnemer dient SMART te maken op welke wijze overlast wordt voorkomen. Opdrachtnemer dient proactief te werken en minimaal de volgende punten te beschrijven in het BLVC-plan: bouwlogistiek, verkeersomleidingen, betrokken partijen, informeren hulpdiensten, voorkoming stofvorming, inzet geluidsarm materieel, inzet duurzaam materieel en werktijden. De volgende partijen zijn relevant voor opdrachtnemer:
 - Omwonenden van bouwveld N (per 2023) en bouwveld K (per 2024). De startdatum van de bouwvelden D en G is nog niet vastgesteld;
 - Bedrijven van bouwveld C (per 2024);
 - De bestaande bedrijven in de Frisokazerne (ten westen van bouwveld C). Met name richting het Akoesticum dient overlast door trillingen en geluid - tijdens vast te stellen perioden - te worden voorkomen;
 - De bedrijven in de Mauritskazerne (ten westen van bouwveld A);
 - De bedrijven in de gebouwen 85 & 86 (bouwveld D). De gebouwen 85 & 86 zullen na 2024 worden gesloopt;
 - De bouwbedrijven van Van Wijnen (op de bouwvelden C, N en K). Van Wijnen zal naar verwachting eveneens de bouwvelden D en G realiseren in opdracht van World Food Center Development (hierna: WFCD);
 - Bouwbedrijf voormalig ketelhuis bouwveld B in opdracht van de TEKA-groep;
 - Visser Smit & Hanab die in opdracht van o.a. Liander, Vitens en Ziggo kabels en leidingen aanleggen. De hoofdstructuur op het WFC is in 2022 aangelegd;
 - Citytech B.V. die in opdracht van de opdrachtgever de openbare verlichting zal aanbrengen;
 - Veldbiologische Werken V.O.F. die in opdracht van de opdrachtgever ecologische controles uitvoert en met name BRM-werken in het zuidoostelijke gebied van het gele kader zal begeleiden;
 - Bodac B.V. die in opdracht van de opdrachtgever het werk uitvoert qua opsporen van ontplofbare Oorlogsresten (hierna: OOO);
 - Warmtenet die in opdracht van opdrachtgever het warmtenet aanlegt;
 - Groenaannemer die in opdracht van de opdrachtgever het groenwerk zal uitvoeren dat bij het WRM-werk hoort. De opdrachtgever zal het groenwerk separaat aanbesteden. De aanbesteding van het groenwerk loopt minimaal drie maanden later dan de aanbesteding van het WRM-werk;
- Opvolgen van aanwijzingen van opdrachtgever ten aanzien van tijdelijke huurders Smook & Smaak in het Stormbaanbos (ten noorden van bouwveld D, G en K), de Stingerbol (bouwveld J) en eventuele evenementen. Gezien de ontwikkelingen op het WFC zal het aantal evenementen minimaal zijn. Opdrachtgever zorgt ervoor dat deze aanwijzingen geen belemmeringen vormen voor de voortgang van het werk van opdrachtnemer;
- Het realiseren van grondverbetering. Opdrachtgever geeft de eisen mee waaraan opdrachtnemer moet voldoen. Opdrachtnemer zal in haar planning stop- en bijwoonmomenten moeten organiseren om aan te tonen dat de grondverbetering conform de gestelde eisen is uitgevoerd;

- Handhaven huidige verkeersborden en uitvoeren aanpassingen bij wijzigingen in het werk;
- Opstellen planning en deze periodiek actualiseren;
- Verzorgen opleverdossier conform de eisen zoals door de afdeling Beheer & Programmering wordt gevraagd.

1.4.3 Wat hoort niet bij het project;

- Aanleg openbare verlichting (inclusief bekabeling);
- Aanleg ondergrondse afvalinzameling;
- Aanleg objecten zoals zitmeubilair en afvalbakken;
- Aanleg definitief beboddingsplan;
- Aanleg van groen (beplanting in vorm van bomen, struiken en grassen);
- Uitvoeren controles of aan de eisen van grondverbetering is voldaan;
- Archeologisch onderzoek in relatie met het OOO. Dit speelt met name in het Stormbaanbos (ten noorden van bouwveld D, G en K);
- Uitvoeren OOO-werk. Circa 95% van het projectgebied is vrijgegeven. De resterende 5% wordt door opdrachtgever onderzocht nadat boomkap heeft plaatsgevonden. Dit is o.a. het geval bij het Stormbaanbos (ten noorden van bouwveld D, G en K) en bouwveld D;
- Aanleg kabels en leidingen met betrekking tot nutsvoorzieningen;
- De paden in het Frisopark tussen de nog te realiseren brug over de Klinkenbergerweg en de Appelplaats;
- Werkzaamheden buiten de projectgrenzen.

1.4.4 Relaties met andere (ruimtelijke) projecten

- In opdracht van de opdrachtgever werkt de Aannemerscombinatie EdesPoort (hierna: EdesPoort) aan de Spoorzone. Tijdens de uitvoering zal periodiek afstemming moeten plaatsvinden. De P&R ter hoogte van de toekomstige bouwvelden F, J en M is zeker tot eind 2025 (en mogelijk langer) in gebruik door het project Spoorzone. Vanaf 2023 worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd die qua logistiek een relatie hebben met het WFC: de aanleg van de langzaam verkeersroute (LVR) ten zuiden van bouwveld P, de afwerking van het stationsgebied en de aanwezigheid van minimaal één gronddepot op bouwveld L. Het gronddepot op bouwveld L wordt naar verwachting medio 2024 afgevoerd. EdesPoort heeft een omgevingsmanager in haar team en is leidend in de communicatie met betrekking tot het project Spoorzone. Van opdrachtnemer wordt een proactieve houding verwacht in de samenwerking met EdesPoort;
- In opdracht van de opdrachtgever werkt Aannemingsmaatschappij Van Gelder (hierna: Van Gelder) aan de Parklaan. De Parklaan ligt aan de noordgrens van het projectgebied. Van Gelder heeft een omgevingsmanager in haar team en is leidend in de communicatie met betrekking tot het project Parklaan. Naar verwachting zijn de werkzaamheden van Van Gelder ten noorden van het projectgebied in Q1 2023 afgerond, zodat in de praktijk naar verwachting geen afstemming nodig is;
- In opdracht van de opdrachtgever is Hoornstra Infrabouw (hierna: Hoornstra) actief met het BRM van de hoofdstructuur van het WFC. De oplevering van dit werk wordt verwacht in februari 2023. Uitgangspunt is dat Hoornstra haar werkzaamheden heeft afgerond voor de start van het WRM. Hoornstra heeft haar bouwplaatsvoorziening op bouwveld G en deze voorzieningen mogen niet op deze locatie worden gehandhaafd voor het WRM. De ontmanteling van de bouwplaatsvoorzieningen op bouwveld G is ondergebracht in het lopende BRM-werk;
- In opdracht van de opdrachtgever zal vanuit het project Noordplein een langzaam verkeersbrug over de Klinkenbergerweg worden gerealiseerd met een aansluiting in het Frisopark. Het ontwerpproces is nog gaande en het werk dient nog te worden aanbesteed. De start van de uitvoering wordt niet verwacht voor medio 2025.

1.4.5 Beschikbare informatie

Voor de beschikbare informatie zie het bestek met de bijbehorende bestekstekeningen van deze opdracht. Bij onderhavig document hoort één bijlage (bijlage 2AD-1 'Hoofdopzet_bouwwelden_20190624.pdf')

Daarnaast stelt de opdrachtgever onderstaande informatie, na opdracht, beschikbaar:

- Overzichtskaart actuele situatie OOO. Uitgangspunt is dat OOO geen belemmering vormt voor de voortgang van het WRM-werk van opdrachtnemer. Zie paragraaf 1.4.3 voor de stand van zaken;
- Overzichtskaart actuele situatie ecologische voorwaarden. Dit speelt met name in het zuidoostelijke deel van BRM-gebied. Uitgangspunt is dat ecologische eisen geen belemmering vormen voor de voortgang van het WRM-werk van opdrachtnemer;
- Overzichtskaart actuele situatie archeologische voorwaarden. Dit speelt met name in het stormbaanbos. Uitgangspunt is dat archeologische eisen geen belemmering vormen voor de voortgang van het WRM-werk van opdrachtnemer;
- Opleverdossiers BRM voor met name ondergrondse infrastructuur zoals rioolinspecties en tracés. Uitgangspunt is dat de huidige BRM-werken met een positief resultaat zijn opgeleverd;
- Bodemonderzoeken. Uitgangspunt is dat de bodem binnen het projectgebied voldoende is onderzocht en de kwaliteit ervan voldoet aan de wettelijke eisen voor het uitvoeren van het WRM-werk. Opdrachtgever zal - indien nodig - nog bodemonderzoek uitvoeren voor de delen waar nog OOO-werk zal plaatsvinden.

1.5 Fasering WRM en BRM

1.5.1 Fasering BRM

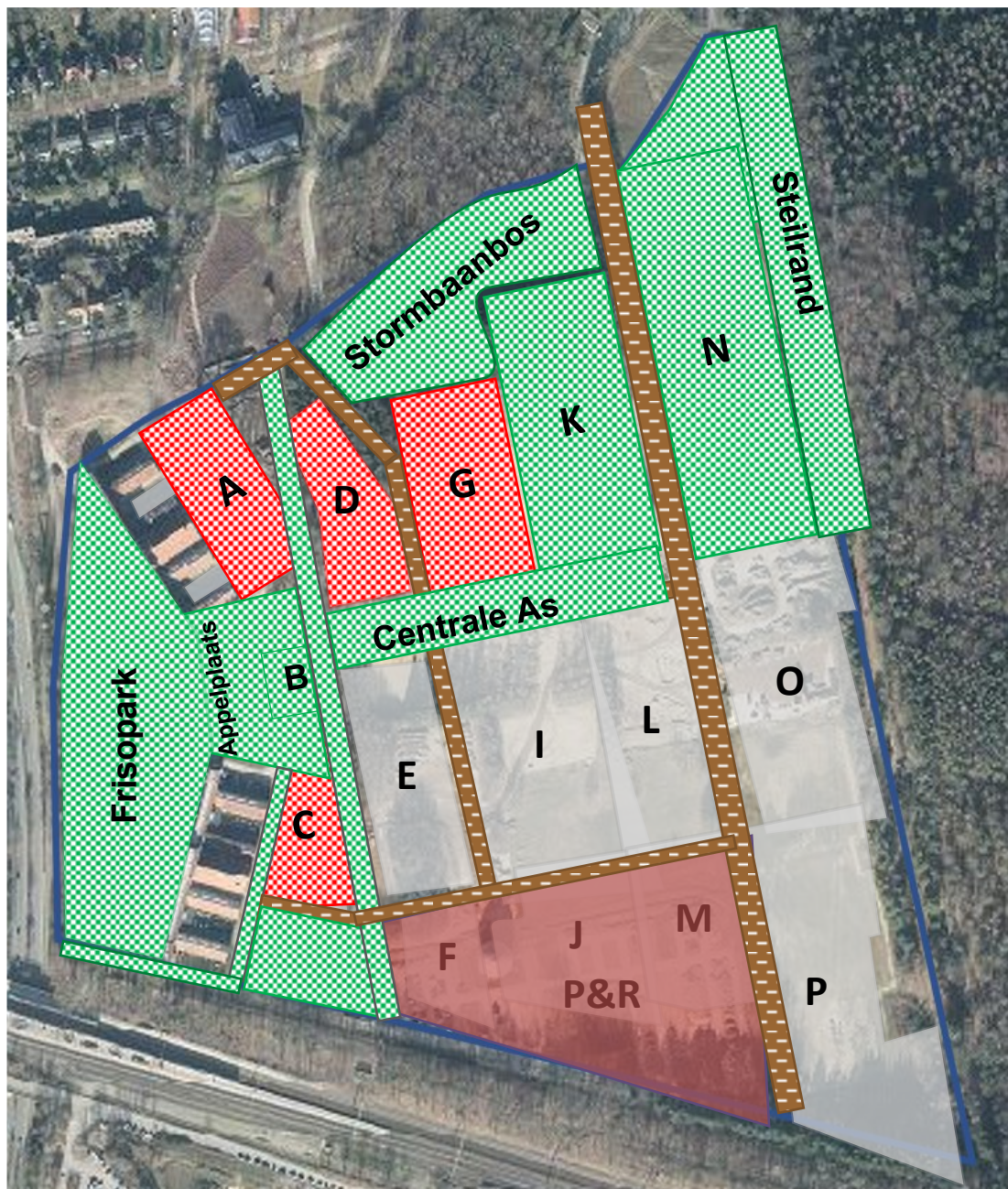
Het aandeel BRM bedraagt maximaal 10% van het werk. Qua planning is het werk sterk afhankelijk van de voortgang van WFCD, de voortgang van bouwprojecten van Van Wijnen en de overige ruimtelijke projecten rondom het projectgebied (zie paragraaf 1.4.4.). Aan het onderstaande overzicht kunnen geen rechten worden ontleend en op basis van de huidige inzichten worden tot eind 2024 de volgende BRM-werkzaamheden verwacht:

- Diverse tijdelijke voorzieningen zoals trottoir/paden bouwveld N;
- Grondverzet van depots naar bouwwelden. Op de bouwwelden E, L en O zijn gronddepots van opdrachtgever aanwezig. Zodra de grondbalans is afgerond kan worden bepaald waar deze gronddepots worden toegepast;
- Diverse voorzieningen zoals infiltratierolering/inrit bouwveld E.

Bij aanvang van de opdracht zal door opdrachtnemer in eerste instantie worden gewerkt aan het opstellen van een planning, het bestellen van de WRM-verhardingen voor bouwveld N en het BRM van bouwveld N (minimale voorzieningen). Het zoekgebied van de bouwplaatsvoorzieningen betreft bouwveld I.

1.5.2 Fasering WRM

Het aandeel WRM bedraagt minimaal 90% van het werk. Qua planning is het werk sterk afhankelijk van de voortgang van de planontwikkeling van WFCD, de voortgang van bouwprojecten van Van Wijnen en de overige ruimtelijke projecten rondom het projectgebied (zie paragraaf 1.4.4.). Aan de onderstaande afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend (de afbeelding is indicatief en grenzen op bestekstekeningen zijn leidend) en op basis van de huidige inzichten wordt tot eind 2024 de volgende stand van zaken qua WRM verwacht:



-  Bouw in uitvoering of nog te starten
-  Woonrijp/gereed
-  Wegen in BRM (aangelegd in 2022)

De volgende opmerkingen met betrekking tot de bovenstaande afbeelding:

- De stand van zaken is aangegeven op basis van de huidige ontwikkeling (anno september 2022). Aan deze indicatieve afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend;
- De bouwweg tussen bouwveld K en N wordt op basis van de huidige inzichten niet voor 2025 woonrijp gemaakt. Dit deel van de bouwweg is overigens uitgesloten van bouwverkeer zodra bouwveld N wordt bewoond;
- De Bergansiuslaan tussen bouwveld A en D (en C en E) wordt naar verwachting wel voor 2025 woonrijp gemaakt.

Bijlage 2AD-1. Hoofdopzet bouwvelden

Is als aparte bijlage toegevoegd onder de naam:

'Bijlage 2AD-1 Hoofdopzet_bouwvelden_20190624.pdf'