



RAPPORT

Nieuwbouw Blink

Opdrachtbeschrijving bouwteamfase

Klant: Gemeenschappelijke regeling Blink

Referentie: BJ7221-MI-RP-250704-0910

Status: Definitief/1.0

Datum: 4 juli 2025

HASKONING NEDERLAND B.V.

Philiteaan 57
5617 AK Eindhoven
Netherlands
Mobility & Infrastructure
Trade register number: 56515154

Email: info@haskoning.com
Website: haskoning.com

Titel document: Nieuwbouw Blink
Ondertitel: Opdrachtbeschrijving bouwteamfase
Referentie: BJ7221-MI-RP-250704-0910
Uw kenmerk: -
Status: Definitief/1.0
Datum: 4 juli 2025
Projectnaam: Kantoor, bijgebouwen en buitenruimte Blink
Projectnummer: BJ7221
Auteur(s): Fleur Vos

Gecontroleerd door: O. de Vrind

Datum: 04-07-2025

Goedgekeurd door: O. de Vrind

Datum: 04-07-2025

Classificatie: Projectgerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. Haskoning Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van Haskoning Nederland B.V. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat.

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Het project	1
2.1	Projectorganisatie	1
2.2	Stand van zaken	2
3	Werkzaamheden bouwteamfase	3
4	Planning	5

Bijlagen

-

1 Inleiding

In dit document is de context uiteengezet en is aangegeven wat van de aannemer in de bouwteamfase wordt verwacht.

2 Het project

Het bestuur van de Gemeenschappelijke regeling Blink (hierna Blink) heeft besloten om per 31-12-2024 de samenwerking met Prezero te stoppen. Om dit mogelijk te maken dient de operatie van Blink van de huidige locatie aan de Gerstdijk (eigendom Prezero) verplaatst te worden. Hiertoe is Blink samen met de gemeente Helmond op zoek gegaan naar een locatie om een kantoorgebouw, werkplaats, opslag, zoutloods en parkeerplaats voor het wagenpark (deels overkapt) te realiseren. De locatie aan de Beemdweg is hierbij als geschikte locatie naar voren gekomen en inmiddels heeft de gemeente besloten om het terrein te gaan verkopen aan Blink.

Haskoning heeft in 2024/2025 het programma van eisen vertaald naar een voorlopig ontwerp van het kantoorgebouw, werkplaats, opslag, overkapping, zoutloods en de terreininrichting.

2.1 Projectorganisatie

Het project wordt begeleid door een projectteam, verantwoordelijk voor het tot stand komen van het gehele project. Dit afgestemd op de behoeften van Blink en binnen de planning en het beschikbare budget. Het team wordt tot nu toe gevormd door Blink en Haskoning te weten:

Blink:

- Kwartiermaker: Theo Lemmen
- Hoofd financiën en control: Karin Cornet
- Operationeel manager: Maarten van den Broek
- Adviseur inkoop: Nikki Valentijn

Stuurgroep

Theo Lemmen, Karin Cornet en het projectmanagement van een nader te bepalen bureau (hierna “het bureau”) vormen samen de stuurgroep vanuit Blink. Theo Lemmen is bevoegd om beslissingen te nemen. Een onafhankelijk bureau voert namens Blink de bouwteambegeleiding uit en vervult hierin een toetsende rol. Waar nodig worden door het bureau specialisten betrokken om de toetsingen uit te voeren. Het bureau legt te maken keuzes vanuit het bouwteam ter besluitvorming voor aan de stuurgroep en voert het financieel beheer uit.

Daarnaast heeft het bureau met de gemeente contact over de voortgang om het terrein bouwrijp te maken, voert het bureau de afstemming met de vergunningverlener van de gemeente en vraagt het bureau de nutsaansluitingen aan.

Tijdens de uitvoeringsfase voert het bureau het contractmanagement en het directie en toezicht (risicogestuurd) uit.

Bouwteam

Het bouwteam heeft als taak om tot een aannemingsovereenkomst, inclusief werkomschrijving, uitvoeringsontwerp, uitvoeringsplan, planning, etc. te komen. De aannemer stelt hiervoor in samenspraak met het team de stukken op.

Gemeente

Als onderdeel van de grondoverdracht maakt de gemeente het terrein bouwrijp. Dit houdt in dat de gemeente de begroeiing verwijderd en eventuele verontreinigingen die een belemmering voor de ontwikkeling vormen saneert.

2.2 Stand van zaken

Deze paragraaf gaat in op de stand van zaken van het project per juni 2025.

PvE & voorontwerp

Het programma van eisen is opgesteld en het plan is tot het niveau van voorontwerp uitgewerkt. Het voorontwerp is opgesteld met als doel de omgevingsvergunning aan te kunnen vragen en om het benodigde bouwbudget vast te kunnen stellen.

Vergunningen

Het voorontwerp is in mei 2025 bij de gemeente als concept omgevingsvergunningaanvraag ingediend en momenteel loopt de toetsing door specialisten binnen de gemeente.

Vervolgens heeft op 18 juni een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Hierbij waren omwonenden en de omliggende bedrijven uitgenodigd om een toelichting op het plan te krijgen en om tips en opmerkingen te geven. Het verslag van de bijeenkomst met de omwonenden en aanliggende bedrijven is terug te vinden in bijlage 5.

De gemeente heeft in het kader van het bouwrijp maken van het terrein een natuurtoets op laten stellen. Hieruit is naar voren gekomen dat er op het terrein mogelijk diverse beschermde soorten aanwezig zijn. Hierop is veldonderzoek uitgezet (onderzoeken zie bijlage 7). Dit onderzoek is in juni 2025 afgerond en momenteel treft de gemeente de voorbereidingen om de vergunning in het kader van de Omgevingswet onderdeel soortenbescherming aan te vragen.

Op het moment dat de bomen gekapt zijn kan het verkennend bodemonderzoek door de gemeente opgepakt worden. Ook kunnen dan door het bouwteam de sonderingen voor de engineering van de ontwikkeling uitgezet worden.

3 Werkzaamheden bouwteamfase

Van de aannemer wordt verwacht minimaal de volgende werkzaamheden in de bouwteamfase op te pakken. Onder de opsomming is een nadere toelichting hierop gegeven.

1. Het opstellen van het bouwteamplan.
2. Advisering met betrekking tot het uitvoeren van eventuele nadere onderzoeken.
3. Advisering over de realisatie van het Project.
4. Opstellen van het uitvoeringscontract (UC).

De aannemer stelt hierbij actie- en besluitenlijsten op. Ook doet de opdrachtnemer onderbouwde voorstellen om tot afweging van te maken keuzes te kunnen komen.

Ad. 1 Bouwteamplan

Het bouwteamplan wordt na gunning van de bouwteamfase door de aannemer opgesteld en vormt bijlage 1, bij de Bouwteamovereenkomst. Het bouwteamplan wordt gebaseerd op de inschrijving en gaat in op de volgende onderwerpen:

- Scope: eisen, uitgangspunten en randvoorwaarden;
- Samenwerkingsafspraken: in ieder geval houding, gedrag en transparantie;
- Deelnemers bouwteam inclusief rollen, taken en bevoegdheden (organigram);
- Overlegstructuur;
- Inrichting kwaliteitsborging;
- Planning bouwteamperiode;
- Risicodossier, risicoallocatie en beheersmaatregelen;
- Financieel beheerplan bouwteamperiode: nadere detaillering kostenraming;
- Onderzoeksplan conditionering (voor zover noodzakelijk);
- Stakeholdermanagement;
- Resterende procedures.

Ad 2. Nadere onderzoeken

Door de opdrachtgever en gemeente zijn reeds diverse onderzoeken uitgezet en uitgevoerd. Van de opdrachtnemer wordt verwacht deze onderzoeken op volledigheid te toetsen en eventuele nadere onderzoeken nog uit te zetten. De uit te voeren onderzoeken maken onderdeel uit van de opdracht van de bouwteamfase.

Ad 3. Advisering over de realisatie van het Project en opstellen van het definitief ontwerp

Dit betreft advisering en uitwerking van de volgende onderdelen.

Algemeen:

- Het opstellen van een concept prijsaanbieding inclusief open begroting en het doen van kostentechnische optimalisaties van het Project.
- Het opstellen van Aerijs-berekeningen voor de aanlegfase van het Project en het opstellen van een voortoets (alleen onderdeel stikstofdepositie) om de berekende depositie richting N2000-gebieden te verantwoorden.
- Het doen van voorstellen om (binnen budget) duurzame oplossingen in het project te integreren.
- Het opstellen van (schets)ontwerpen van ingebrachte alternatieven die zelfstandig onderdeel uit moeten maken van het definitief ontwerp.
- Het opstellen van een (bijgewerkt) V&G-dossier van de ontwerpfase.

Voor de inrichting van de buitenruimte:

- Het opstellen van een afweging voor de inpassing van de waterbergingsopgave.
- Het nader uitwerken van het rioleringsplan en de terrein kabels en leidingen.
- Het opstellen van een verlichtingsplan en -berekening van de verlichting in de buitenruimte.
- Het opstellen van een beplantingsplan.
- Het nader uitwerken van het verhardingsplan met o.a. hoogtemaatvoering en detaillering van kantopsluitingen.
- Het nader uitwerken van het plan van terreinbeveiligingsplan met afscheidingen, poorten en camera's.
- Opstellen V&G-dossier inrichting buitenruimte.

Voor de gebouwen en opstallen:

- Het opstellen van het definitief ontwerp inclusief constructieve berekeningen en tekeningen van de diverse hoofddraagconstructies.
- Het nader ophalen van eisen en het doen van voorstellen voor de nadere uitwerking van de E- en W-installaties van de diverse gebouwen en opstallen.
- Het nader uitwerken van de binneninrichting van de gebouwen (afwerking, akoestiek, etc.).
- Opstellen V&G-dossier gebouwen en opstallen.

Ad 4. Opstellen van het uitvoeringscontract (UC).

Dit omvat globaal de volgende werkzaamheden:

- Het nader uitwerken van het DO tot een uitvoeringsontwerp voor de gebouwen en opstallen met hierbij onder andere het maken van detailtekeningen en -berekeningen.
- Het nader uitwerken van het DO tot een uitvoeringsontwerp van de buitenruimte, met hierbij onder andere het maken van detailtekeningen van de inrichting van de buitenruimte.
- Het opstellen van een Stabu-bestek voor de gebouwen en opstallen.
- Het opstellen van een RAW-bestek voor de inrichting van de buitenruimte.
- Het doen van prijsaanbieding(en) inclusief open begroting en risicoverdeling, om tot gunning van het werk te komen.
- Het opstellen van een uitvoeringsplan met onder andere een werkplan, werkplanning, onderlinge coördinatieregeling.
- Het opstellen en bijhouden van een risicodossier met risico's die gerelateerd zijn aan de uitvoering, inclusief het doen van voorstellen om deze risico's in de uitvoering te beheersen en verdeling van de risico's tussen Opdrachtgever en aannemer.
- Het opstellen van een integraal V&G-plan van zowel de ontwerp- als de uitvoeringsfase.

De globale planning is hieronder opgenomen. De mogelijkheid om te kunnen starten met de bouw is voornamelijk afhankelijk van de vergunningverlening Omgevingswet onderdeel soortenbescherming en aansluitend het uitvoeren van bodemonderzoek en afstemming hieromtrent. Parallel loopt de afstemming over de omgevingsvergunningaanvraag bij de gemeente en vindt de nadere uitwerking van het plan in het bouwteam plaats.

[illegible]

4 juli 2025