

23868 Scopeomschrijving civieltechnische ontwerp- en adviesproducten Valkenhorst

Documentnaam: **Bijlage 2: 23828 Scopeomschrijving** civieltechnische ontwerp- en adviesproducten Valkenhorst
Versie: definitief
Datum: 2 Juli 2026



Inhoudsopgave

1	Projectomschrijving ontwikkeling Valkenhorst.....	3
1.1	Doelstellingen en succesfactoren raamovereenkomst	3
1.2	Leeswijzer	4
2	Hoofdpijnen van de gebiedsontwikkeling.....	5
2.1	Kernwaarden en uitgangspunten.....	5
2.2	Kwaliteitskaders	5
3	Onderverdeling deelgebieden.....	7
4	Planning, fasering en voortgang Valkenhorst.....	9
4.1	Gerealiseerde mijlpalen.....	9
4.2	Gerealiseerde ontwerp- en adviesproducten.....	9
4.3	Geplande projectmijlpalen	10
5	Toelichting rol Rijksvastgoedbedrijf.....	11
6	Nadere scopebeschrijving	12
6.1	Definitie civieltechnische ontwerpproducten SO/VO/DO/Bestek	13
6.2	Definitie overige civieltechnische adviesproducten	14
6.3	Overzicht af te sluiten nadere overeenkomsten	16

1 Projectomschrijving ontwikkeling Valkenhorst

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) ontwikkelt voormalig marinevliegkamp Valkenburg samen met de gemeente Katwijk tot de nieuwe woonwijk Valkenhorst, de zesde woonkern van Katwijk. Een uitnodigende duurzame woonwijk met circa 5.600 woningen, een gezond leefklimaat en veel ruimte voor water, natuur en recreatie. De wijk wordt straks goed bereikbaar door de Rijnlandroute, zowel met de auto als met openbaar vervoer.

Het Rijksvastgoedbedrijf faciliteert de woningbouw samen met de gemeente Katwijk door planvorming en ruimtelijke procedures en legt voor het gehele gebied de hoofdstructuren aan voor wegen, water en groen. Voor de bouw van woningen verkoopt het Rijksvastgoedbedrijf ontwikkelvelden 'as-is' aan (private) projectontwikkelaars die de uiteindelijke woningbouw zullen realiseren.

In januari 2026 is het omgevingsplan Valkenhorst onherroepelijk vastgesteld en medio maart 2026 is de eerste verkoop van drie ontwikkelvelden gestart.

Voor de verdere ontwikkeling van Valkenhorst zoekt het Rijksvastgoedbedrijf drie ingenieursbureaus die het Rijksvastgoedbedrijf gedurende de komende vier tot zes jaar ondersteunen bij de verdere planuitwerking en bij de voorbereiding en begeleiding van de eerste uitvoeringscontracten.

Over het project is een grote hoeveelheid aan informatie beschikbaar, ook online zoals op websites van het [Rijksvastgoedbedrijf](#) en [thuisinvalkenhorst](#).

1.1 Doelstellingen en succesfactoren raamovereenkomst

Het doel van de raamovereenkomst is het aangaan van een langdurige en intensieve samenwerking met drie ingenieursbureaus, waarbij projectkennis wordt opgebouwd, behouden en beschikbaar blijft, zodat optimaal bijdragen wordt aan de verdere ontwikkeling van Valkenhorst in de komende ontwikkel- en bouwfase. Afgeleide doelen daarbij zijn:

- Bieden van een contractueel kader waarmee slagvaardig en tegen minimale transactiekosten nadere overeenkomsten (NOK's) gesloten kunnen worden voor de inhoudelijk te leveren civieltechnische ontwerp- en adviesproducten;
- Het faciliteren van een hechte en vruchtbare samenwerking tussen drie ingenieursbureaus en het Rijksvastgoedbedrijf vanuit een "best for project" gedachte en waarbij functionarissen zich mede-eigenaar voelen van het project Valkenhorst.

Om de doelen te bereiken heeft het RVB voor de samenwerking met de ingenieursbureaus de volgende kritische succesfactoren bepaald:

- Verder ontwikkelen, behouden en borgen van de beschikbaarheid van projectkennis;
- Het 'Best for Project'-belang leidend laten zijn in de samenwerking tussen de drie ingenieursbureaus onderling binnen de raamovereenkomst, met het Rijksvastgoedbedrijf en met eventuele andere samenwerkingspartners;
- Commitment om benodigde civieltechnische ontwerpproducten, bestekken en overige adviesproducten voorspelbaar in de tijd en conform afgesproken kwaliteitskaders te leveren;
- Aandacht hebben voor een passende samenstelling van het projectteam en bereid zijn om teamleden te vervangen wanneer dat nodig is voor een effectieve samenwerking;
- Maximaal inzetten op een vast team van kundige mensen voor de looptijd van de overeenkomst, die het integrale beeld bewaken en de effecten van gemaakte keuzes elders in Valkenhorst kunnen signaleren;
- Kunnen inspelen op een veranderende omgeving, waarin eisen, politieke inzichten en economische omstandigheden wijzigingen, zonder de voortgang van de gebiedsontwikkeling uit het oog te verliezen.

1.2 Leeswijzer

De eerste hoofdstukken (1 t/m 5) van dit document beschrijven de hoofdlijnen van het project en bevatten relevante contextinformatie voor de uit te voeren werkzaamheden.

Hoofdstukken 2 en 3 beschrijven de gebiedsontwikkeling 'als geheel' en dienen als context en geografische afbakening van de reikwijdte van de ROK.

In hoofdstuk 4 is de huidige status van de gebiedsontwikkeling op hoofdlijnen beschreven met een opsomming van gerealiseerde mijlpalen en een opsomming van ontwerp- en adviesproducten die de afgelopen jaren al zijn opgeleverd. Tevens zijn de belangrijkste geplande mijlpalen weergegeven vanuit het perspectief van deze Raamovereenkomst (hierna: ROK).

In hoofdstuk 5 is de rol van het Rijksvastgoedbedrijf in relatie tot de gebiedsontwikkeling nader toegelicht.

Het laatste hoofdstuk (H6) beschrijft de verschillende soorten opdrachten die onder de ROK vallen (de civieltechnische ingenieursdiensten die worden uitgevraagd) met een beschrijving van de eisen die gesteld worden aan de uitvoering daarvan. In de laatste paragraaf (§6.3) is tot slot een overzicht opgenomen van de eerste af te sluiten NOK's.

2 Hoofdpijnen van de gebiedsontwikkeling

Valkenhorst wordt gebouwd op het voormalige Marinevliegkamp Valkenburg. Een gebied van 325 hectare, waarvan ongeveer 250 hectare bestemd is voor woningbouw en voorzieningen. Daarnaast wordt 65 hectare ingericht als natuurgebied en blijft 10 hectare bestaand gebied rondom de 1^{ste} Mientlaan behouden.

Het resultaat is een complete, groene wijk met een dorps karakter en ruimte voor ongeveer 5.600 woningen. Er komen sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen, betaalbare koopwoningen en woningen in het hogere koopsegment.

2.1 Kernwaarden en uitgangspunten

In het stedenbouwkundig raamwerk, waar in de volgende paragraaf nader op ingegaan wordt, is o.a. vastgelegd dat gemaakte ontwerpkeuzes zijn gebaseerd op 4 kernwaarden:

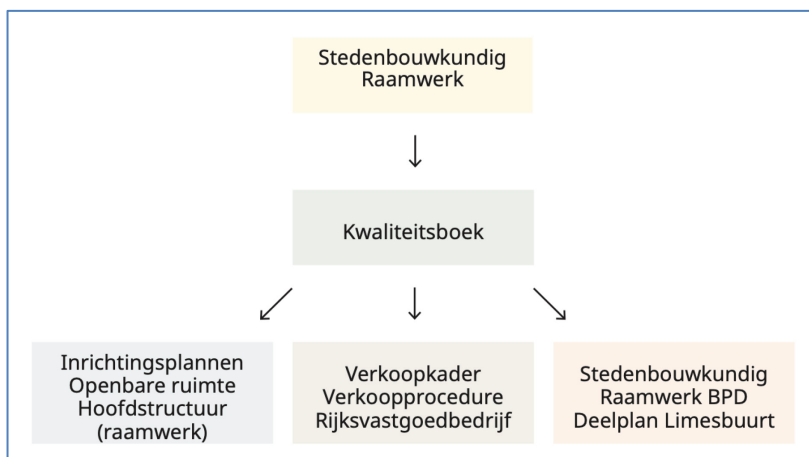
1. De mens centraal;
2. Water en kreken als (historisch) DNA;
3. Veel beleef- en bruikbaar openbaar groen;
4. Dorps Karakter.

Daarnaast zijn de volgende 7 uitgangspunten gehanteerd:

1. Locatie Valkenburg wordt een zelfstandige, nieuwe inclusieve kern;
2. Locatie Valkenburg biedt onderscheidende woonmilieus voor verschillende doelgroepen;
3. Locatie Valkenburg krijgt een gezonde, veilige leefomgeving die uitnodigt tot beweging;
4. De hoofdstructuur voor Locatie Valkenburg maakt gebruik van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;
5. Locatie Valkenburg staat voor innovatie en hoogwaardige werkgelegenheid (smart city);
6. Locatie Valkenburg wordt klimaatbestendig en energieneutraal;
7. Locatie Valkenburg zet in op toekomstgerichte, duurzame mobiliteit.

2.2 Kwaliteitskaders

Het Rijksvastgoedbedrijf maakt voor de kwaliteitsborging van het ontwikkelingstraject o.a. gebruik van de volgende documenten die in hun onderlinge samenhang zijn weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 1: overzicht documenten kwaliteitsborging

Hierna wordt een nadere toelichting gegeven op de eerste twee van deze documenten, het Stedenbouwkundig raamwerk en het Kwaliteitshandboek.

Stedenbouwkundig raamwerk

In opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf heeft KCAP Architecten het stedenbouwkundig raamwerk opgesteld, waarbij veel aandacht is besteed aan de rijke historie van het gebied. Het in mei 2020 opgeleverde document bevat uitgebreide informatie over het project, de afbakening van het planbied en de vastlegging van het ontwerpgebied.

Hoewel de gebiedsnaam inmiddels is gewijzigd naar 'Valkenhorst' vormt het stedenbouwkundig raamwerk Nieuw Valkenburg inhoudelijk nog steeds het uitgangspunt voor de (verdere) ontwikkeling van 'de projectscope als geheel'.

Het document kan in 3 delen worden gedownload vanaf de website rijksvastgoedbedrijf.nl of via de volgende links: [stedenbouwkundig-raamwerk deel 1](#), [stedenbouwkundig-raamwerk deel 2](#) en [profielenboek bij raamwerkplan Nieuw Valkenburg](#).

Kwaliteitshandboek

In het Kwaliteitsboek Valkenhorst Katwijk uit 2021 is de uitwerking van de beleidsregels 'Beeldkwaliteit' en 'Inrichting openbare ruimte' opgenomen.

Het Kwaliteitsboek stelt de kaders voor de verdere ontwikkeling van het programma en het openbaar gebied. Daarnaast vormt dit het toetsingskader voor de beoordeling van de ontwikkelvisies van kandidaat-deelplanontwikkelaars bij gronduitgifte door het Rijksvastgoedbedrijf en de toetsing van ontwerp- en adviesproducten. De deelplanontwikkelaars werken vervolgens een stedenbouwkundige verkaveling en een bouw- en inrichtingsplan uit voor hun eigen deelplan of kavel. Het Stedenbouwkundig Raamwerk en het Kwaliteitsboek worden onderdeel van de ontwikkelovereenkomsten met de deelplanontwikkelaars.

Het kwaliteitshandboek kan worden gedownload vanaf de website thuisinvalkenhorst.nl of via de volgende link: [Kwaliteitshandboek Valkenhorst](#)

3 Onderverdeling deelgebieden

Voor de gebiedsontwikkeling Valkenhorst wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende gebieden waarvan de geografische locaties weergegeven zijn in figuur 2 en figuur 3. De gebieden worden gefaseerd ontwikkeld en vormen tezamen de 'geografische afbakening' van de reikwijdte van de ROK, waarbij geldt dat de gebiedsgrenzen en raakvlakken daar integraal onderdeel van uitmaken.



Figuur 2: overzicht ligging deelgebieden

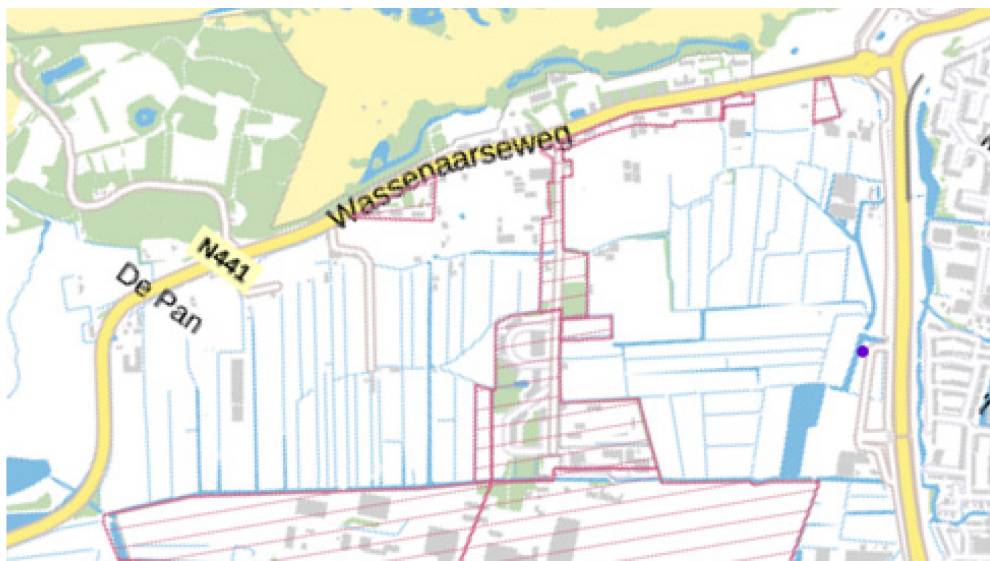
Deelgebied 1 is de locatie waar de eerste woningen en infrastructuur gerealiseerd zullen worden. Het omvat de zogeheten Vindplaatsbuurt (300 woningen) en Watertuinenbuurt (600 woningen) met daar omheen groen, kreken en bijbehorende openbare ruimte die de komende jaren gerealiseerd zullen worden. De Limesbuurt bevindt zich ook in dit deelgebied maar maakt geen onderdeel uit van de scope van de ROK (dit deel van Valkenhorst wordt door 'BPD bouwfonds gebiedsontwikkeling' zelfstandig tot ontwikkeling gebracht).

Deelgebied 2 betreft het gebied waarvoor de komende jaren eerst de planvorming verder uitgewerkt zal worden. De bouw van woningen en aanleg van infrastructuur vindt later plaats (indicatief vanaf 2030). Het begeleiden en adviseren bij de totstandkoming van de nog op te stellen basisdocumenten voor dit deelgebied maakt onderdeel uit van de scope van de ROK. Voor overige civieltechnische ontwerp- en adviesproducten geldt dat dit afhankelijk zal zijn van het tempo van de gebiedsontwikkeling.

Deelgebied 3 omvat het zogenaamde hangaar gebied waarin de voormalige marinegebouwen zijn geconcentreerd. Dit gebied is voor de ROK voornamelijk relevant als raakvlak in relatie tot de ontwikkeling van Valkenhorst als geheel. Het Rijksvastgoedbedrijf beheert hier de wegen, groen en ondergrondse structuren voor de (tijdelijke) functies die er gehuisvest zijn en er de komende jaren nog zullen blijven. Het beheren van de tijdelijke situatie vraagt om een vooruitblik op de toekomstige herontwikkeling en mogelijk (beperkt) om adviesproducten op het gebied van instandhouding/beheer en onderhoud.

In het gebied tussen de woonlocatie Valkenhorst en de woonkern van Wassenaar (linksonder op de kaart) bevinden zich de Natuurzone (ca. 35 ha) en Tussenzone fase 1 (ca. 20 ha) die gerealiseerd zijn. De Natuurzone als mitigatiegebied voor de weidevogels en de Tussenzone als groenbuffer. Dit gebied is ook bekend onder de naam 'de Groene Zone' of 'Noordrand' en betreft een gebied met veel aandacht voor ecologie, landschap, landbouw en recreatie. Dit gebied is alleen relevant als raakvlak.

Naast de nieuwbouwlocatie Valkenhorst heeft het Rijksvastgoedbedrijf ook nog gronden in de Mient Kooltuin waarvan de locatie weergegeven is in onderstaande figuur.



Figuur 3: Geografische locatie Mient Kooltuin en gearceerd de rijksgronden

Mient Kooltuin betreft een multifunctioneel gebied dat fungeert als ecologische en recreatieve bufferzone tussen de nieuwe woonwijk en kwetsbare duingebieden. Relevant voor deze ROK is met name de geplande herinrichting 1^{ste} Mientlaan en de uitfasering en vernieuwing van bestaande Kabels en Leidingen.

4 Planning, fasering en voortgang Valkenhorst

Valkenhorst zal met ca. 5.600 te realiseren woningen ruimte bieden voor circa 12.000 tot 13.500 inwoners in de Gemeente Katwijk. De woningen zullen gefaseerd, in een periode van 10 tot 15 jaar, gebouwd worden. De hoofdstructuur van wegen, ondergrondse infrastructuur, water en groen (waaronder de parken) zal eveneens gefaseerd aangelegd worden. Om een beeld te geven van de actuele status van de gebiedsontwikkeling wordt in dit hoofdstuk ingegaan op gerealiseerde mijlpalen, gerealiseerde ontwerp- en adviesproducten, alsmede geplande mijlpalen die voor deze ROK relevant zijn.

4.1 Gerealiseerde mijlpalen

Onderstaande gerealiseerde projectmijlpalen geven een beeld van de huidige status van de gebiedsontwikkeling en het traject daar naartoe.

- 2018 Afronding ontmanteling start- en landingsbanen;
- 2020 Bestuurlijke afspraak tussen de provincie Zuid-Holland, de gemeenten Katwijk en Wassenaar en het Rijk over de bouw van minstens 5.000 woningen;
- 2020 Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Katwijk en Rijksvastgoedbedrijf met daarin onder andere afspraken over het bouwprogramma en de planning;
- 2022 Bestemmingsplan Valkenhorst vastgesteld in gemeenteraad Katwijk (juni)
- 2026 Bestemmingsplan Valkenhorst onherroepelijk na uitspraak RvS (januari);
- 2026 Start van de verkoopprocedure voor de gronden (ontwikkelvelden V1, V2 en W1, zie figuur 4) voor de bouw van de eerste 450 woningen (april);
- 2026 WBN Natuurvergunning verleend (juni). Hiermee is de stikstofruimte voor de realisatie (aanleg wegen en woningbouw) en gebruiksfase georganiseerd.



Figuur 4: Geografische locatie ontwikkelvelden V1, V2 en W1

4.2 Gerealiseerde ontwerp- en adviesproducten

Hieronder volgt een opsomming van ontwerp- en adviesproducten die de afgelopen jaren zijn gerealiseerd en goedgekeurd door de diverse eindgebruikers en bevoegd gezagen. Deze geven een beeld van de voortgang van de ontwerp- en planuitwerking en daarmee het vertrekpunt voor de volgende fase.

- Waterhuishoudingsplan Valkenhorst;
- Basisrioleringsplan Valkenhorst;
- Het Soortenmanagementplan (SMP) Valkenhorst (voor de integrale ecologische opgave);
- Tijdelijke Natuur – voor die delen waar de komende jaren niet ontwikkeld gaat worden;
- Zettingsanalyse Valkenhorst – input voor planning/fasering en grondbalans;
- Grondbalans Valkenhorst – impact keuze opzetten polderpeil naar boezempeil;
- Faseringsplan Valkenhorst.

Voor de conditionering (archeologie, OO/NGE en milieukundig bodemsanering) zijn gebiedbrede basisonderzoeken beschikbaar, op basis waarvan de strategie tot vrijgave is bepaald. Per ontwikkelveld wordt de specifieke opgave bepaald en de vrijgave georganiseerd. Alle ontwikkelvelden worden “geschikt voor het beoogd gebruik” geleverd aan de koper.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de afgelopen jaren samen met gemeente en mede-ontwikkelaars o.a. gewerkt aan de onderstaande plannen die de woningbouwopgave mogelijk maken:

- Omgevingsplan/bestemmingsplan Valkenhorst – directe bouwtitels voor deelgebied 1;
- Natuurvergunning (WNB) Valkenhorst – stikstofruimte voor aanlegfase en gebruiksfase.

4.3 Geplande projectmijlpalen

Specifiek relevant voor de scope van deze ROK zijn onderstaande te realiseren projectmijlpalen, waarvan de eerste twee vooral als raakvlak relevant zijn en de derde specifiek betrekking heeft op de scope van deze ROK.

- 2027 Bouwrijp opleveren van de delen van de hoofdinfrastructuur die benodigd zijn voor het afwikkelen van schoonverkeer;
- 2027 Start bouw woningen door projectontwikkelaars;
- 2027 Vaststelling stedenbouwkundig plan Deelgebied 2;
- 2030 Woonrijp opleveren van de openbare ruimte en Hoofdinfrastructuur die randvoorwaardelijk is voor de realisatie en bewoning van de eerste woningen.
Dit betreft op hoofdlijnen:
 - Wegen, wegen, fiets- en wandelpaden;
 - Kunstwerken;
 - NUTS-voorzieningen (HWA, VWA, elektra, gas, data);
 - Groenvoorziening;
 - Waterpartijen.

5 Toelichting rol Rijksvastgoedbedrijf

Het Rijksvastgoedbedrijf is de eigenaar en hoofdontwikkelaar van het voormalige Marinevliegkamp Valkenburg (ca. 350 hectare). In samenwerking met de gemeente Katwijk, de provincie Zuid-Holland en marktpartijen transformeert het Rijksvastgoedbedrijf het terrein naar de nieuwe, duurzame woonwijk 'Valkenhorst'. Het Rijk zet hiermee rijksgronden in om bij te dragen aan de regionale woningbouwopgave en de grote maatschappelijke vraag naar betaalbare woningen.

In relatie tot deze gebiedsontwikkeling vervult het Rijksvastgoedbedrijf onder andere de volgende rollen:

- Grondeigenaar en verkoper: Als eigenaar van de voormalige vliegbasis stelt het Rijksvastgoedbedrijf de gronden stapsgewijs beschikbaar voor woningbouw, natuur en bedrijvigheid;
- Ruimtelijke kaderstelling: Het Rijksvastgoedbedrijf heeft samen met de gemeente het stedenbouwkundig raamwerk om de ontwikkeling vorm te geven;
- Tijdelijk beheer en innovatie: Tot de bouw definitief start, transformeert en verhuurt het Rijksvastgoedbedrijf bestaande panden. Een bekend voorbeeld is het hangaar gebied, dat is ingericht als innovatie- en dronecampus (Unmanned Valley) in samenwerking met de TU Delft;
- Klimaat en duurzaamheid: Het Rijksvastgoedbedrijf jaagt duurzame ambities aan. Er zijn intentieverklaringen getekend met onder andere drinkwaterbedrijf Dunea en het Hoogheemraadschap om de wijk energieneutraal en circulair te maken op het gebied van water, sanitatie en warmte;
- Woningbouw realisatie: het Rijksvastgoedbedrijf samen op met ontwikkelaars (zoals BPD) om de bouw van de eerste duizenden woningen daadwerkelijk te starten.

De rol van het Rijksvastgoedbedrijf in relatie tot de gebiedsontwikkeling (herontwikkeling van gronden) is een tijdelijke. De rol van het Rijksvastgoedbedrijf eindigt (grotendeels) met het behalen van de volgende resultaten:

- Herinrichting heeft plaatsgevonden met aanleg/inrichting van:
 - openbare ruimte met o.a. groen, water en (weg) infrastructuur;
 - wegen, fiets- & voetpaden incl. kunstwerken, openbare verlichting, VRI's en overige weginrichting;
 - waterhuishoudkundige inrichting met watergangen, waterpartijen, duikers, beschoeiingen, etc.;
 - K&L stroken inclusief HWA/riolering
(naast HWA/riolering is alle overige K&L infra scope en eigendom NUTS-bedrijven)
- Gronden en nieuw gerealiseerde infrastructuur zijn v.w.b. eigendom en beheer overgedragen aan de gemeente Katwijk (of projectontwikkelaars, zie hieronder);
- Woningbouwlocaties zijn door projectontwikkelaars ontwikkeld en ingericht.

De hierboven genoemde resultaten gelden feitelijk ook als doel. De civieltechnische ingenieursdiensten waar deze ROK betrekking op heeft zullen een belangrijke bijdrage leveren aan het behalen van deze doelen en dan met name het eerste van de hierboven genoemde drie resultaten.

6 Nadere scopebeschrijving

De scope van de ROK betreft civieltechnische ontwerp- en adviesproducten die nodig zijn als bijdrage aan het beoogde eindresultaat van de gebiedsontwikkeling Valkenhorst. Voor de komende jaren betreft dit o.a. de volgende te behalen deelresultaten:

- inrichting van openbare ruimte met o.a. groen, water en (weg) infrastructuur;
- aanleg van (bouw)wegen, fiets- & voetpaden inclusief kunstwerken (bruggen), openbare verlichting, verkeersregelininstallaties en overige weginrichting;
- realisatie van de waterhuishoudkundige inrichting met watergangen, waterpartijen, duikers, beschoeiingen, etc.;
- afgestemd integraal K&L plan voor NUTS-bedrijven (50 kV-aanvoer, 10kV-netwerk, persleidingen riolering, K&L-stroken, hoofdwaterleidingen, etc.);
- afgestemd integraal bouwlogistiek plan (afgestemd op de werkzaamheden van de bouwers op de locatie);
- aanleg K&L stroken inclusief HWA en riolering;
- levering klaarmaken van ontwikkelvelden (voorbereiding en conditionering);
- naleving Ecologie, het coördineren van het samenspel van Soortenmanagementplan/SMP, Tijdelijke Natuur en mitigatie;
- gefaseerde overdracht van openbare ruimte aan de gemeente Katwijk.

De functionarissen die voorzien zijn om de benodigde ontwerp- en adviesproducten op te stellen, zijn beschreven in de Inschrijfstaat. Voor de volledigheid van dit document is een opsomming van de titels van deze functionarissen hieronder opgenomen:

- Opdachtmanager/strategisch adviseur
- Projectmanager/projectleider
- Ontwerper Civiel/assistent projectleider
- Groendeskundige/ecoloog/adviseur flora en fauna
- Openbare verlichtingsdeskundige
- Bestek-/contractschrijver
- Verkeerskundige
- Tekenaar
- Landschapsarchitect
- Architect
- Werkvoorbereider Civiel/OV/Groen
- Constructeur
- Kostendeskundige
- Landmeter
- 3D tekenaar/GIS/BIM adviseur
- Directievoerder
- Toezichthouder

Voor de te leveren ontwerp- en adviesproducten wordt onderscheid gemaakt tussen:

- civieltechnische ontwerpproducten en bestekken (nader uitgewerkt in §6.1);
- overige adviesproducten (nader uitgewerkt in §6.2).

Een overzicht van de geplande, eerste af te sluiten NOK's is opgenomen in §6.3. Gunning van NOK's aan één van de ingenieurbureaus vindt plaats volgens het carrousel-principe. Voor uitzonderingen kan gunning eventueel plaatsvinden na het doorlopen van een minicompentie. Dit kan voor een specifieke NOK aan de orde zijn als de ROK onvoldoende houvast biedt om de prijs en kwaliteit voor de betreffende ontwerp- en adviesproducten op voorhand te bepalen. De bepalingen in de ROK zijn hierbij leidend. Vertrekpunt is dat het RVB streeft naar 100% gunning volgens het carrousel-principe.

6.1 Definitie civieltechnische ontwerpproducten SO/VO/DO/Bestek

Uitgangspunt voor elke NOK 'civieltechnische ontwerp opdrachten' is dat door het projectteam van het Rijksvastgoedbedrijf vooraf een NOK-specifieke uitvraag opgesteld wordt voor de scope van de betreffende ontwerp opdracht en de eisen die gesteld worden aan de te leveren ontwerpproducten.

De vergoeding zal vooraf en productgericht bepaald worden aan de hand van de inschrijfstaat van het betreffende ingenieursbureau dat de NOK uitvoert.

Aangesloten wordt op de definities van de DNR voor de ontwerpfases SO, VO en DO voor civieltechnische werken en de taken in de STB2014 Taakverdelingsoverzicht (kruisjeslijst). In grote lijnen doorloopt het ontwerp hierin de volgende stappen: van creatief concept (SO) naar een technisch getoetst plan (VO), tot een definitief ontwerp (DO) als basis voor het bestek en de tekeningen waarmee de uitvoering gecontracteerd kan worden.

Algemeen aandachtspunt voor de verschillende ontwerpfases betreft draagvlak bij de toekomstige eigenaar/beheerder, de gemeente Katwijk. Om de overdracht van gerealiseerd werk/ingerichte openbare ruimte (inclusief ontwerp dossiers) soepel te laten verlopen is afstemming nodig om draagvlak te verkrijgen en behouden, zodanig dat ontwerpproducten op de fase-overgangen als 'hamerstuk' ter review voorgelegd kunnen worden.

Schetsontwerp (SO)

In de SO-fase worden de functionele wensen en eisen vertaald naar een eerste ruimtelijk en functioneel concept.

Doel: Het onderzoeken van de haalbaarheid en het maken van keuzes op hoofdlijnen.

Civieltechnische invulling: Onderzoeken van de ruimtelijke inpassing, globale dwarsprofielen (bijvoorbeeld van een weg of watergang), bodemgesteldheid en verkeerskundige analyses.

Resultaat: Globale schetsen, variantenstudies en een eerste raming van de investeringskosten.

Voorlopig Ontwerp (VO)

Het gekozen concept uit het SO wordt in het VO verder uitgewerkt tot een samenhangend ontwerp.

Doel: Aantonen dat het plan ruimtelijk, technisch en financieel haalbaar is, met draagvlak onder relevante stakeholders.

Civieltechnische invulling: Vastleggen van de hoofdlijnen van het civiele kunstwerk (bijv. brug, overkluizing, rioolstelsel). In deze fase worden de eerste berekeningen gemaakt en worden aspecten zoals waterhuishouding, geotechniek en kabels & leidingen in kaart gebracht.

Resultaat: Situatietekeningen, lengte- en dwarsprofielen, principedetails, afstemming met stakeholders en een bijgestelde kostenraming.

Definitief Ontwerp (DO)

Het voorlopig ontwerp wordt uitgewerkt tot een gedetailleerd en maatvast ontwerp.

Doel: Het vastleggen van de definitieve verschijningsvorm, constructie en inrichting als basis voor vergunningen en contractering.

Civieltechnische invulling: Bepalen van de exacte dimensionering, materiaalkeuze en definitieve hydraulische of constructieve berekeningen. Alle randvoorwaarden vanuit omgevingsvergunningen en onderzoeken worden hierin verwerkt.

Resultaat: Maatvast plattegronden, doorsneden, definitieve technische rapportages, het definitieve investeringsbudget en een daaruit samengestelde selectie van alle informatie die benodigd is voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Bestek

Op te stellen bestekken bestaan uit een nauwkeurige en volledige beschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden ten behoeve van een door het Rijksvastgoedbedrijf te contracteren civiele aannemer en dienen aan te sluiten op de standaard RAW/UAV-systematiek conform het RVB RAW Bestek-sjabloon. Op basis van het bestek dient een te selecteren aannemer in staat te zijn de werken/ werkzaamheden te begroten en uit te (laten) voeren. Conform de standaard bestaan de bestekken altijd uit de volgende 3 delen:

- Deel 1: Algemeen Dit deel bevat de administratieve en juridische voorwaarden en de algemene projectgegevens (tekeningen, specifieke kwaliteitsvoorwaarden, de projectgrenzen en relevante randvoorwaarden voor de (wijze van) uitvoering).
- Deel 2: Beschrijving van de werkzaamheden met hoeveelhedenstaat/inschrijvingsstaat. Hierin staat exact beschreven wát de aannemer moet gaan maken en welke materialen hij moet gebruiken. Hiertoe behoren ook de bestekstekeningen; het geheel van tekeningen, plattegronden, aanzichten, doorsneden, details, constructies en installaties inclusief maatvoering.
- Deel 3: De Standaard RAW Bepalingen.

Voor elke NOK zullen - indien nodig - bijzonderheden of aanvullende eisen aan op de te stellen bestekken bij de uitvraag kenbaar gemaakt worden.

6.2 Definitie overige civieltechnische adviesproducten

Uitgangspunt voor de NOK 'overige civieltechnische adviesproducten', is dat door het projectteam van het Rijksvastgoedbedrijf vooraf een NOK-specifieke uitvraag opgesteld wordt voor de scope van de uit te voeren werkzaamheden en de eisen die gesteld worden aan de te leveren producten. De scope en de te leveren kwaliteit voor elke NOK staan daarmee vast.

De vergoeding wordt bepaald op basis van de inschrijfstaat van het betreffende ingenieurbureau dat de NOK uitvoert. Uitgangspunt voor de overige civieltechnische adviesproducten is dat de vergoedingen altijd productgericht overeengekomen worden, tenzij de invulling daarvan praktisch niet verenigbaar is met het doel 'best for project'.

001 Overall civieltechnisch advies

In het project Valkenhorst zijn diverse onderdelen nog niet ontworpen of uitgewerkt. Bij de verdere uitwerking (bijv. het opstellen van het Stedenbouwkundigplan Deelgebied 2) is advies van ingenieurbureaus nodig om plannen direct te toetsen aan beleid en ontwerpregels. Het in samenspraak met de ontwerpers en beleidsdoelstellingen komen tot een maakbaar (technisch en betaalbaar) planproduct is onderdeel van dit product. Daarnaast is er de noodzaak om plandelen te beschrijven in scopedocumenten welke dan door de voorbereiding als uitgangspunt gehanteerd kunnen worden voor de uitvraag van civieltechnische ontwerpproducten (SO/VO/DO/Bestek).

Te leveren resultaat: maakbare plannen en scopedocumenten voor de voorbereiding van uitvragen van Nadere Overeenkomsten voor civieltechnische ontwerp opdrachten (zoals beschreven in §6.1).

002 Projectplanning Valkenhorst

Op het projectbureau Valkenhorst is behoefte aan diverse planningen die actueel en per direct beschikbaar zijn. Het opstellen van de overall projectplanning is de basis voor alle afgeleide detailplanningen. In de overall projectplanning worden de mijlpalen bijgehouden die voor Rijksvastgoedbedrijf, gemeente Katwijk en ontwikkelaars relevant zijn. Voor de projectplanning wordt door het ingenieurbureau actief informatie verzameld. Op overeengekomen tijdstippen of intervallen wordt een standlijn opgemaakt en worden - indien aan de orde - achterstanden in de planning gerapporteerd middels een standaard format. De behoefte en het detail van de planning varieert in de tijd en zal in overleg worden bepaald.

Te leveren resultaat: actuele planning ontwikkeling Valkenhorst en planningsrapportages.

003 GIS-omgeving Valkenhorst

Voor de communicatie (intern en extern) is een GIS-omgeving Valkenhorst noodzakelijk. In de GIS-omgeving worden voor de conditionering (ecologie, archeologie, bodemkwaliteit, etc.) en de verschillende disciplines (waterbalans, grondbalans, voorbelasting, etc.) de projectinformatie en de huidige stand bijgehouden. Voor het up to date houden van de GIS-omgeving wordt door het ingenieursbureau actief informatie verzameld en op overeengekomen tijdstippen of intervallen de GIS-omgeving aangepast.

Te leveren resultaat: een live GIS-omgeving Valkenhorst.

004 Specialistisch advies

Specialistisch advies kan uiteenlopend zijn van aard omdat de ontwikkeling van Valkenhorst een complex project is met een lange doorlooptijd. De afgelopen 10 jaar is gebleken dat het opstellen van advies- of onderzoeksrapporten cruciaal is voor de voortgang van het project. De adviezen hadden tot doel kosten inzichtelijk te maken, risico's te beschrijven of (het in kunnen boeken van) kansen nader te specificeren. Uit te voeren onderzoek en op te leveren rapportages zullen per NOK vooraf bepaald worden. De ervaring leert dat de omvang van de advieswerkzaamheden daarmee op voorhand goed kan worden ingeschat.

Te leveren resultaat: een adviesrapportage of onderzoeksrapport.

005 Kostenraming en LCC-analyses

Ten behoeve van de financiële bewaking van de grondexploitatie (GREX) van het gehele plangebied zijn (integrale) kostenramingen benodigd voor de civiele werkzaamheden binnen de gebiedsontwikkeling. Tevens kan het nodig zijn om life cycle costs (LCC) op te nemen in de investering. De structuur van de raming is conform de CROW SSK-systematiek, waarbij de diepgang (het detailniveau) afhankelijk is van de projectfase waarin deze wordt opgesteld.

Te leveren resultaat: een kostenraming of LLC-analyse.

006 Begeleiding van uitvoeringswerken (ondersteuning directievoering en toezicht)

De taken en bevoegdheden zijn in beginsel conform de beschrijvingen in de UAV 2012 en de taken in de STB2014 Taakverdelingsoverzicht (kruisjeslijst). De afbakening van de begeleiding, welke typen functionarissen nodig zijn en de duur van de begeleiding zijn echter onlosmakelijk verbonden met het bestek/het werk dat begeleidt moet worden. Taken en bevoegdheden worden daarom per NOK nader beschreven en afgebakend, evenals de inhoud van het bij te houden dossier uitvoeringsbegeleiding.

Te leveren resultaat: dossier uitvoeringsbegeleiding.

007 Bijdrage aan (niet projectspecifieke) beleids- en/of adviesvraagstukken

In de looptijd van het project verandert de landelijke, provinciale of het gemeentelijk beleid, dit kan impact hebben op het project en het projectresultaat. In verband daarmee kan de behoefte ontstaan aan (mono- of multidisciplinaire) analyses en advies rapportages ten aanzien van diverse beleids- en/of adviesvraagstukken. De onderzoekscope en inhoud van op te stellen adviesrapportages zal altijd per NOK vastgelegd worden.

Te leveren resultaat: een adviesrapportage.

008 Integrale engineering kunstwerken - ontwerpfase

In de ontwikkeling van de Valkenhorst zijn in de hoofdstructuur kunstwerken (bruggen) voorzien die in samenspraak tussen de ingenieursbureaus en de te contracteren aannemer tot stand moeten komen. Op basis van de overall planning zal vanuit het projectbureau Valkenhorst een NOK verstrekt worden om kunstwerken tot uitvoering te brengen. Op basis van de NOK (voor 1 of meerdere kunstwerken) zullen in een intensieve samenwerking tussen ingenieursbureau en aannemer ontwerpproducten gemaakt worden en budgetten bewaakt worden. De exacte scope en een set concrete samenwerkingsafspraken en – doelen zal per NOK bepaald, afgestemd en vastgelegd worden.

Te leveren resultaat: SO/VO/DO/Bestek (zoals beschreven in §6.1), waarin ontwerpkenis van het ingenieursbureau en uitvoeringskenis van de te contracteren aannemer integraal zijn meegenomen inclusief de bijbehorende kostenramingen.

009 Engineering kunstwerken - uitvoering

Na het vaststellen van het DO van een kunstwerk verschuift een deel van de ontwerpverantwoordelijkheid naar de aannemer. Het ingenieursbureau controleert de uitvoeringsontwerpen. Voor kunstwerken waarvan het ontwerp in samenwerking met de aannemer heeft plaatsgevonden (zoals direct hiervoor beschreven onder 010) begeleidt het ingenieursbureau ook de uitvoering (conform product 006). Daarnaast stelt het ingenieursbureau een overdrachtdossier op in het format van de gemeente Katwijk (deze format wordt na gunning van de ROK verstrekt).

Te leveren resultaat: een gecontroleerd uitvoeringsontwerp, dossier uitvoeringsbegeleiding en overdrachtdossier.

010 Overdrachtdossier ROK

Ten behoeve van behoud van kennis en overdracht van informatie is voorzien dat elk ingenieursbureau bij het aflopen van de looptijd van de ROK een digitaal overdrachtdossiers levert. De exacte inhoud van de dossiers wordt ca. 2 maanden voor afloop van de ROK gezamenlijk afgestemd en vastgelegd t.b.v. een daarvoor overeen te komen (laatste) NOK en zal op hoofdlijnen bestaan uit:

- een overzicht van de door het ingenieursbureau uitgevoerde NOK's;
- de opgeleverde producten (bijv. o.b.v. een master document register/MDR);
- overige (nog nader te bepalen) relevante projectinformatie.

Te leveren resultaat: een digitaal overdrachtdossier in SharePoint.

6.3 Overzicht af te sluiten nadere overeenkomsten

Na gunning van de ROK is voorzien om de volgende NOK's in de eerste helft van 2027 uit te vragen:

- NOK **Overall civieltechnisch advies** begeleiding totstandkoming Stedenbouwkundig raamwerk Deelgebied 2
- NOK **Projectplanning Valkenhorst**
- NOK **GIS-omgeving Valkenhorst**
- NOK **Begeleiding van uitvoeringswerken** eerste uitvoeringsfase Hoofdstructuur Deelgebied 1
- NOK **Kostenraming en LCC-analyses** opstellen/update overall kostenraming ten behoeve van GREX-update.
- NOK **Integrale engineering kunstwerken – ontwerpfase** kunstwerken (3st) Torenkreek.