



GRONINGEN SEAPORTS

Werkomschrijving Projectbureau GID

Projectnaam : Projectbureau Gebiedsinrichting Delfzijl

Projectnummer : P000057

Kenmerk : 20220419AH0001583839

Datum : 05-07-2022

Opsteller : R. (Rens) Visser

Versie : 2

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Locatieomschrijving	3
3	Programma van eisen	4
3.1	Functionele en technische eisen	4
3.2	Specificaties te leveren ruimten en meubilair	6
3.2.1	Specificatie werkplek type A (Vaste werkplek)	6
3.2.2	Specificatie werkplek type B (Vaste werkplek)	6
3.2.3	Specificatie werkplek type C (Flex werkplek)	6
3.2.4	Specificatie grote vergaderzaal/Presentatieruimte	7
3.2.5	Specificatie kleine vergaderzaal	7
3.2.6	Specificatie garderobe/ontvangstruimte	7
3.2.7	Specificatie pantry	7
3.2.8	Specificatie reprovruimte	8
3.2.9	Specificatie toiletruimte	8
3.2.10	Specificatie fietsenstalling en materiaalopslag	8
3.3	Aanvullende werkzaamheden en services	9
4	Bankgarantie	10
5	BetTer Performance	11
6	Bijlagen	12

1 INLEIDING

Groningen Seaports is voornemens de komende jaren het industriegebied rondom het Oosterhornkanaal te Farmsum verder te ontwikkelen tot uitgeefbaar terrein voor de ontwikkeling van nieuwe industrie. Ten behoeve van deze werkzaamheden dient een projectbureau nabij deze locatie ingericht te worden voor de tijdelijke huisvesting van zowel de engineering en directie als ontvangstlocatie voor klanten.

De opdracht omvat in hoofdlijnen het ontwerpen, leveren en in stand houden van een directieverblijf inclusief kantoormeubilair en het aansluiten van het projectbureau op de volgens inschrijver benodigde nutsaansluitingen. De buiteninrichting, met uitzondering van de fietsenstalling, materiaalopslag en laadpalen vallen niet binnen de scope van de opdracht.

Groningen Seaports heeft ten behoeve van de realisatie van het projectbureau een werkschrijving opgesteld met de minimumvereisten aan de te leveren units, werkplekken en installaties.

Het projectbureau dient uiterlijk vrijdag 4 maart 2023 opgeleverd en beschikbaar te zijn voor gebruik door Groningen Seaports. Inschrijver dient hierbij rekening te houden met de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het te plaatsen projectbureau. Inschrijver dient de benodigde informatie (tekeningen, berekeningen, etc.) t.b.v. het verkrijgen van de vergunning aan opdrachtgever te verstrekken. Opdrachtgever zal de benodigde vergunning aanvragen. Inschrijver dient deze stukken tijdig ter beschikking te stellen zodat dit geen invloed heeft op de aangegeven opleverdatum, rekening houdend met een reguliere procedure van 8 weken en 2 weken verwerking door Opdrachtgever. Indien de procedure langer duurt als gevolg van redenen waar inschrijver geen invloed op heeft zal de opleverdatum evenredig verschoven worden.

2 LOCATIEOMSCHRIJVING

Het projectbureau dient geplaatst te worden op het terrein van Groningen Seaports aan de Heemskesweg 6 te Farmsum, onderstaand globaal weergegeven. In bijlage A 'Overzicht depot Heemskesweg' is het beschikbare oppervlak weergegeven voor de realisatie van het projectbureau. Op de tekening zijn ook de bekende nutsaansluitingen op het terrein weergegeven.



Figuur 1 – Depot Groningen Seaports te Heemskesweg 6

Bij aanvang van de werkzaamheden zal Groningen Seaports het terrein geëgaliseerd opleveren aan opdrachtnemer met een afgewerkte puinverharding. Opdrachtgever stelt aan de inschrijver betonplaten ter beschikking (max. 85 st. 2.00 x 2.00 x 0.12 m) voor het funderen van het verblijf. Andere of aanvullend benodigde fundering dient inschrijver zelf te voorzien in haar inschrijving.

Terreinverhardingen zijn geen onderdeel van de opdracht. Groningen Seaports zal ten behoeve van toegang en parkeerplaatsen de benodigde terreinverhardingen aanbrengen afgestemd op het ontwerp van inschrijver.

3 PROGRAMMA VAN EISEN

Groningen Seaports heeft voor de inrichting van het projectbureau het onderstaande Programma van Eisen opgesteld. Het programma van eisen omvat een opsomming van functionele en technische eisen gesteld aan het projectbureau, een specificatie van de verschillende benodigde ruimtes en een scopeafbakening voor overige eenmalige kosten en doorlopende services. De aangegeven oppervlakken per kamer betreffen minimum bruto oppervlakken per kamer (inclusief kolommen en wanden, max. 5% van bruto oppervlak). In de oppervlakken zijn nog geen loze oppervlakken zoals gangen, trappen, etc. beschouwd. Deze dient inschrijver op basis van haar ontwerp in te passen.

3.1 Functionele en technische eisen

E001	Het bouwbesluit voor het type 'Tijdelijke bouw' met Kantoorfunctie is van toepassing op alle te leveren onderdelen van het projectbureau. Eisen gesteld in het Programma van Eisen betreffen (aanvullende) minimeisen voor de overeenkomst.
E002	Het verblijf dient als één geheel te functioneren. Het aanbrengen van losse units, anders dan de fietsenstalling/materiaalopslag, is niet toegestaan. Alle kamers en overige ruimten dienen individueel bereikbaar te zijn vanaf een centrale doorlooptmogelijkheid (gang, lobby, garderobe/ontvangstruimte, etc.).
E003	De plafondhoogte van alle te leveren units voor het projectbureau dient tenminste 2.60 m te bedragen.
E004	De wanden en het dak van projectbureau dienen altijd geïsoleerd, water- en tocht dicht te zijn.
E005	De vloeren van het projectbureau dienen afgewerkt te zijn met linoleum of een gelijkwaardige reinigbare vloerbedekking.
E006	De temperatuur van het projectbureau moet op ieder moment, onafhankelijk op iedere kamer, regelbaar zijn: - de temperatuur moet in de winter kunnen worden ingeregeld tussen 20 - 24°C; - de normtemperatuur dient in de winter te liggen op 21°C; - de temperatuur moet in de zomer kunnen worden ingeregeld tussen 21 - 25°C; - de normtemperatuur dient in de zomer te liggen op 23°C; - ook moet er de mogelijkheid zijn van beïnvloeding van de kamertemperatuur; dit met een instelmogelijkheid de kamertemperatuur met 2 - 3 °C. te verhogen of te verlagen ten opzichte van de geldende norm temperatuur; - het verschil in temperatuur op hoofd- en enkelhoogte mag niet meer bedragen dan 3°C.
E007	In het projectbureau dient luchtverversing mogelijk te zijn van minimaal 30 m3 per uur per persoon. Dit kan worden bereikt door het openen van b.v. ramen. Is deze mogelijkheid er niet dan dient de luchtverversing met geforceerde (mechanische) ventilatie te gebeuren.
E008	De vloeren van het projectbureau dienen te allen tijde horizontaal te zijn. Het projectbureau constructief zodanig uitvoeren zodat een eventuele latere scheefstand gecorrigeerd kan worden.
E009	Op alle werkplekken en vergaderruimten dient daglichttoetreding mogelijk te zijn. Het gezamenlijk oppervlak wat daglicht doorlaat dient tenminste 5% van het vloeroppervlak van het vertrek te omvatten.
E010	Het projectbureau als geheel dient minimaal te voldoen aan Energielabel A
E011	De vuilwaterriolering van het directieverblijf dient door middel van een aansluiting op het DWA-stelsel aangebracht te worden. Het gebruik van een septictank is niet toegestaan.

E012	De verlichting van het projectbureau dient te voldoen aan de eisen voor verlichtingssterkte conform NEN EN 12464 'Licht en verlichting – Werkplekverlichting'														
	<table><tr><th>Toepassing</th><th>Verlichtingssterkte</th></tr><tr><td>Gangen</td><td>100 lux</td></tr><tr><td>Trappen</td><td>150 lux</td></tr><tr><td>Toiletruimten</td><td>100 lux</td></tr><tr><td>Magazijnruimten</td><td>100 lux; gangpaden: 150 lux</td></tr><tr><td>Industriële ruimten</td><td>300 lux</td></tr><tr><td>Kantoren</td><td>500 lux</td></tr></table>	Toepassing	Verlichtingssterkte	Gangen	100 lux	Trappen	150 lux	Toiletruimten	100 lux	Magazijnruimten	100 lux; gangpaden: 150 lux	Industriële ruimten	300 lux	Kantoren	500 lux
Toepassing	Verlichtingssterkte														
Gangen	100 lux														
Trappen	150 lux														
Toiletruimten	100 lux														
Magazijnruimten	100 lux; gangpaden: 150 lux														
Industriële ruimten	300 lux														
Kantoren	500 lux														
E013	Inschrijver dient ten behoeve van de netwerkaansluiting/internetvoorziening de volgende onderdelen in het projectbureau te realiseren: - Netwerkrimte, minimaal 2.00 x 2.00 m voorzien van minimaal 4 stopcontacten; - 19 inch patchkast, tenminste 8U (units); - 2 st. 19 inch patchpaneel Cat6 met per stuk 24 poorten RJ45; - Netwerkkabel, tenminste CAT6E, van patchkast naar alle kamers. Aantallen aansluitingen naar inrichting/gebruik van het verblijf (een werkkamer voor 4 personen dient minimaal 5 beschikbare patchpunten te krijgen, presentatieruimten 3). Aantallen rekening houdend met mogelijke aansluiting routers en printers. - Patchpunten RJ45 in kabelgoot														
E014	Alle te leveren kantoormeubelen moeten voldoen aan de NPR 1813.														
E015	Het projectbureau dient voorzien te zijn van een elektronisch beveiligingssysteem met netwerkconnectiviteit, inclusief beveiligingscamera's en een oproepsysteem. - Het projectbureau dient op afstand volledig te inspecteren te zijn, de dekking van de camera's mag geen 'dode hoeken' omvatten. Het plaatsen van losse beveiligingspilaren is toegestaan. De minimale kwaliteit van de camera's betreft 720p 30hz;														
E016	Alle ramen van het projectbureau dienen voorzien te zijn van rolluiken t.b.v. inbraakpreventie.														
E017	Alle ramen van het projectbureau dienen voorzien te zijn van zonwering in de vorm van horizontale jaloezieën.														
E018	Het projectbureau dient voorzien te zijn van buitenverlichting. Verlichting dient automatisch in en uit te schakelen op basis van beweging, tijdsvakken en lichtintensiteit. De verlichtingssterkte van de buitenverlichting gemeten op 3 meter uit de gevel van het projectbureau dient 15 lux te betreffen.														
E019	Het projectbureau dient voorzien te zijn van vier laadpalen, minimum laadvermogen bij gelijktijdig gebruik betreft 3 kWh, aansluiting type CCS. De locatie van Groningen Seaports beschikt over een bestaande netaansluiting van 3x 50 ampere														
E020	Bij het ontwerp moet uitgegaan worden van 1 stopcontact per 4 m2 voor alle functionele ruimten. De verdeling van de stopcontacten dient naar inzicht van de inschrijver afgestemd te worden op de indeling en het gebruik van de diverse ruimten.														
E021	Het projectbureau dient voorzien te zijn van kabelgoten die door opdrachtgever te gebruiken zijn voor het aanbrengen van aanvullende bekabeling waar nodig. Onderlinge verbinding tussen individuele units dient hierbij nodig te zijn.														
E022	Alle ruimten dienen voorzien te zijn van vuilnisbakken naar gelang het gebruik van betreffende ruimte.														
E023	Het is niet toegestaan reclame van inschrijver zichtbaar op het projectbureau aan te brengen.														
E024	Het projectbureau dient zodanig ontworpen te worden dat het op de puinfundering of losse elementen gefundeerd kan worden. Het aanbrengen van palen, poeren en andere 'vaste' funderingsstroken is niet toegestaan														

3.2 Specificaties te leveren ruimten en meubilair

3.2.1 Specificatie werkplek type A (Vaste werkplek)

Type kamer:	Werkplek type A – Vaste werkplek 1 persoons	
Aantal kamers:	1	
Omschrijving:	Werkkamer voor één persoon, incl. overlegmogelijkheid voor 6 personen	
Minimum oppervlak per kamer:	Ten minste 30 m2	
Benodigde inventaris/voorzieningen:	1x	In hoogte verstelbaar hoekbureau, ten minste 200x80 cm met aanbouw van 60X80 cm
	1x	Ergonomische bureaustoel conform NPR 1813
	1x	Verrijdbaar ladenblok
	1x	Afsluitbare roldeurkast h=195cm
	1x	Magnetisch whiteboard 200x100 cm
	1x	Vergadertafel 200x90cm
	6x	Gestoffeerde vergaderstoelen

3.2.2 Specificatie werkplek type B (Vaste werkplek)

Type kamer:	Werkplek type B – Vaste werkplek 2 persoons	
Aantal kamers:	4	
Omschrijving:	Werkkamer voor twee personen, incl. overlegmogelijkheid voor 4 personen	
Minimum oppervlak per kamer:	Ten minste 30 m2	
Benodigde inventaris/voorzieningen:	2x	In hoogte verstelbaar hoekbureau, ten minste 200x80 cm met aanbouw van 60X80 cm
	2x	Ergonomische bureaustoel conform NPR 1813
	2x	Verrijdbaar ladenblok
	1x	Afsluitbare roldeurkast h=195cm
	1x	Magnetisch whiteboard 200x100 cm
	1x	Vergadertafel 160x90cm
	4x	Gestoffeerde vergaderstoelen

3.2.3 Specificatie werkplek type C (Flex werkplek)

Type kamer:	Werkplek type C – Flex werkplek 4 persoons	
Aantal kamers:	2	
Omschrijving:	Werkkamer voor vier personen zonder overlegmogelijkheid	
Minimum oppervlak per kamer:	Ten minste 36 m2	
Benodigde inventaris/voorzieningen:	4x	In hoogte verstelbaar bureau, ten minste 200x80 cm
	4x	Ergonomische bureaustoel conform NPR 1813
	4x	Verrijdbaar ladenblok
	1x	Afsluitbare roldeurkast h=195cm
	1x	Magnetisch whiteboard 200x100 cm
Opmerkingen:	Inschrijver dient in haar ontwerp en indeling van het projectbureau rekening te houden met een mogelijk toekomstige uitbreiding van 2 werkplekken conform werkplek type C (perceel).	

3.2.4 Specificatie grote vergaderzaal/Presentatieruimte

Type kamer:	Grote vergaderzaal/Presentatieruimte	
Aantal kamers:	1	
Omschrijving:	Ruimte voor het ontvangen van grotere groepen, vergadermogelijkheid tot 25 personen.	
Minimum oppervlak per kamer:	Ten minste 100 m2	
Benodigde inventaris/voorzieningen:	25x	Gestoffeerde vergaderstoelen
	9x	Verrijdbare vergadertafel 200x100cm met opklapbaar werkblad
	3x	Magnetisch whiteboard 200x100 cm
	2x	Verrijdbare flipover met werkvlak geschikt voor papiervellen van 100x65cm
Opmerkingen	Rekeninghoudend met één blinde muur t.b.v. plaatsen presentatieschermen	

3.2.5 Specificatie kleine vergaderzaal

Type kamer:	Kleine vergaderzaal	
Aantal kamers:	2	
Omschrijving:	Vergaderruimte / belkamer met ruimte tot 8 personen	
Minimum oppervlak per kamer:	Ten minste 30 m2	
Benodigde inventaris/voorzieningen:	8x	Gestoffeerde vergaderstoelen
	3x	Verrijdbare vergadertafel 200x100cm met opklapbaar werkblad
	1x	Magnetisch whiteboard 200x100 cm
	1x	Verrijdbare flipover met werkvlak geschikt voor papiervellen van 100x65cm
Opmerkingen	Rekeninghoudend met één blinde muur t.b.v. plaatsen presentatieschermen	

3.2.6 Specificatie garderobe/ontvangstruimte

Type kamer:	Garderobe / ontvangstruimte	
Aantal kamers:	1	
Omschrijving:	Entree tot het projectbureau, voorzien van garderobe	
Minimum oppervlak per kamer:	Ten minste 36 m2	
Benodigde inventaris/voorzieningen:	1x	Garderoberekken met ruimte voor ten minste 40 jassen

3.2.7 Specificatie pantry

Type kamer:	Pantry	
Aantal kamers:	2	
Omschrijving:	Ruimte geschikt voor algemeen gebruik als keuken, ruimte voor netwerkprinter	
Minimum oppervlak per kamer:	Ten minste 18 m2	
Benodigde inventaris/voorzieningen:	1x	Keukenblok voorzien van spoelbak, besteklade, koelkast (tenminste 400l inhoud) en vaatwasser, met een vrije werkblad van tenminste 0,60 bij 2,50m en koud-/warmwatervoorziening.
	1x	Aan muur gemonteerde combi-magnetron (min. 900 Watt magnetron, minimaal 35 liter)
	2x	Afsluitbare roldeurkast h=195cm

3.2.8 Specificatie reproruimte

Type kamer:	Reproruimte	
Aantal kamers:	1	
Omschrijving:	Ruimte geschikt voor A0-plotter en papiersnijtafel, opslag diverse kantoorbenodigdheden, etc.	
Minimum oppervlak per kamer:	Ten minste 18 m2	
Benodigde inventaris/voorzieningen:	3x	Afsluitbare roldeurkast h=195cm

3.2.9 Specificatie toiletruimte

Type kamer:	Toiletruimte	
Aantal kamers:	2	
Omschrijving:	Toiletruimte 3 persoons	
Minimum oppervlak per kamer:	Ten minste 15 m2	
Benodigde inventaris/voorzieningen:	3x	Toilet in gescheiden stallen, vloeroppervlak tenminste 0.90m x 1.20m (één toilet mag vervangen wordt met een urinoir in een afsluitbare toiletstal)
	2x	Spoelbak
	1x	Elektrische handdroger

3.2.10 Specificatie fietsenstalling en materiaalopslag

Type kamer:	Fietsenstalling en materiaalopslag	
Aantal kamers:	1	
Omschrijving:	Gecombineerde of gescheiden materiaalopslag (ten minste 12m2) en fietsenstalling (ten minste 18m2). Toegang tot ruimten gescheiden van elkaar, voorzien van slot. Beide ruimten dienen overdekt te zijn.	
Minimum oppervlak per kamer:	Ten minste 30 m2	
Benodigde inventaris/voorzieningen:	1x	Fietsenstalling voorzien van fietsenrekken, geschikt voor 12 fietsen, waarvan 4 plekken voorzien van stroomaansluiting voor E-Bikes
	2x	Afsluitbare roldeurkast h=195cm (in materiaalopslag)
	3x	Stellingkast (ca.) 1200x600x2000mm met 5 legplanken (in materiaalopslag)

3.3 Aanvullende werkzaamheden en services

Naast het leveren en plaatsen van de gevraagde werkplekken en inrichting van het projectbureau vallen een aantal aanvullende werkzaamheden en services binnen de onderhavige overeenkomst.

Inschrijver dient voor de aangegeven doorloop van de overeenkomst van 3 jaar de volgende onderdelen mee te nemen in haar prijsvorming:

- Eenmalige kosten voor het opstellen van de benodigde tekeningen, berekeningen, etc. t.b.v. de aanvraag omgevingsvergunning;
- Eenmalige kosten t.b.v. aanbrengen nutsvoorzieningen:
 - o Vorstvrije aansluiting vuilwaterriolering op projectbureau vanaf bestaande aansluiting GSP;
 - o Vorstvrije aansluiting drinkwater op projectbureau vanaf bestaande aansluiting GSP;
 - o Hemelwaterafvoer op oppervlaktewater;
 - o Aansluiting laagspanning op projectbureau vanaf bestaande aansluiting GSP;
- Afvalinzameling en afvoerkosten
 - Centraal afvalinzamelpunt (container)
 - Stort en afvoerkosten uitgaande van tweewekelijkse inzameling en afvoer.
- Aansluiting glasvezel zal door GSP uitgevoerd worden. Inschrijver dient in haar aanbieding wel rekening te houden met een doorvoermogelijkheid van buiten naar de Patchkast.

De volgende onderdelen en services vallen niet onder de scope van deze overeenkomst:

- Aanbrengen terreininrichting en/of verharding, egaliseren van het terrein;
- Verbruikskosten voor het gebruik van water, elektra en data;
- Belasting voor het gebruik van vuilwaterriolering;
- Schoonmaak;
- Kosten t.b.v. netwerkaansluiting anders dan gespecificeerd in het PvE.
- Benodigde kantoor hardware (TV's, monitoren, printers, koffieautomaat, etc.), met uitzondering van de benoemde netwerkbenodigdheden, het kantoormeubilair en keukeninventaris in PvE;
- Omheining/beveiliging van het depot terrein (Hekwerken, poort, etc.).

4 BANKGARANTIE

Van de inschrijver wordt binnen 7 dagen na definitieve gunning een zekerheidsstelling verlangd. De zekerheid moet worden gesteld in de vorm van een bankgarantie/borgtocht en dient te worden verstrekt door een in één der lidstaten van de EG gevestigde en een te goeder naam en faam bekend staande bank of verzekeringsmaatschappij. Indien een bankgarantie/borgtocht door een verzekeringsmaatschappij wordt verstrekt, dient deze maatschappij te beschikken over een vergunning als bedoeld in artikel 10 van de Wet toezicht schade- verzekeringsbedrijf in de branche 15 "Borgtocht".

De omvang van de zekerheidsstelling betreft conform de UAV 5% van de aanneemsom. De kosten van de zekerheidsstelling worden geacht te zijn inbegrepen in de aannemingssom. Het model bankgarantie zoals opgenomen in de Standaard, vervalt en wordt vervangen door een bij deze overeenkomst gevoegd model. Zie bijlage 3.

5 BETTER PERFORMANCE

De Opdrachtgever heeft de ambitie om zowel het opdrachtgeverschap als het opdrachtnemerschap verder te professionaliseren. Concreet houdt dit in:

- a. Bijdragen aan een betere relatie tussen opdrachtgevers en opdrachtnemers;
- b. Verminderen van faalkosten;
- c. Voorkomen van miscommunicatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer over zowel het project als de samenwerking;
- d. Versterken van een klantgerichte opstelling door opdrachtnemers;
- e. Inrichten van een proces van ranking van opdrachtnemers om een overzicht van goed presterende opdrachtnemers te krijgen;
- f. Het (in de toekomst) gebruiken van de ranking bij het bepalen welke marktpartijen worden uitgenodigd voor (meervoudig) onderhandse aanbestedingen.

De Opdrachtgever wil deze ambitie tot stand brengen door onder andere het toepassen van de wederzijdse Better Performance volgens de CROW systematiek. Informatie over deze systematiek is na te lezen op de website van het CROW: <https://www.crow.nl/past-performance>. Bij de start van de opdracht zal GSP de aanpak van de Past Performance met de opdrachtnemer bespreken.

6 BIJLAGEN

1. Inschrijfbiljetten
2. Tekening overzicht depot Heemskesweg
3. Model bankgarantie
4. Vragenlijsten Better Performance