

Bouwteamovereenkomst

De ondergetekenden:

De gemeente Almere, ter zake van deze overeenkomst op grond van artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer Maarten Schouten, Projectmanager realisatie afdeling Gebiedsontwikkeling, hierna te noemen: 'de Opdrachtgever';

en

[.....] statutair gevestigd en kantoorhoudende te [.....], ingeschreven bij de KvK onder nummer [.....], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [.....] in zijn hoedanigheid van [.....], hierna te noemen: 'de Aannemer';

Overwegende:

1. dat de Opdrachtgever voornemens is te realiseren: *Landelijke inrichting gebied gebouw 11 en 12 Almere Duin*, hierna te noemen: 'het Project';
2. dat de Opdrachtgever de voorbereiding van het Project uit zal voeren in bouwteamverband;
3. de Opdrachtgever een aanbestedingsprocedure heeft gevolgd conform de Nationale openbare procedure;
4. de Opdrachtgever het doel en het verloop van deze aanbestedingsprocedure heeft beschreven in de Inschrijvingsleidraad met referentienummer GON-40-25-032-T01, <datum>;
5. de Aannemer in het kader van die aanbestedingsprocedure een Inschrijving <kenmerk inschrijving, datum> aan de Opdrachtgever heeft gedaan voor deelname aan het Bouwteam.
6. dat de Opdrachtgever gelet op de Inschrijving Aannemer heeft verzocht om zitting te nemen in het bouwteam inclusief de daarvoor in aanmerking komende hulppersonen;
7. dat de Aannemer bij de voorbereiding van het Project door het bouwteam zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van uitvoerings-, plannings- en kostentechnische aspecten van het bouwen ter beschikking zal stellen, om een optimale verhouding van prijs en kwaliteit van het aan de Aannemer op te dragen Werk als onderdeel van het Project te bereiken;
8. dat de Opdrachtgever voornemens is de realisatie van de Ontwerpwerkzaamheden en detailengineering in bouwteamverband te laten

uitvoeren waarbij de prijsbepaling en de uiteindelijke realisatie van het ontwerp ook onderdeel uitmaakt van de scope. In bouwteamverband bestaat het werk uit meerdere onderdelen, namelijk:

- Ophogen van de Marinaweg voor het deel tussen de primaire waterkering en de Zeeduinweg dat pas kan starten na de uitvoering van de dijkversterking door derden;
- Het terrein rond de gebouwen moet worden getransformeerd met:
 - Het ophogen en profileren van het terrein tot een duinlandschap;
 - Het aanleggen van een bergingsriool;
 - De aanleg van groenvoorzieningen en verhardingen;
- Aanleg van tijdelijke voorzieningen om te anticiperen op toekomstige situaties.

Alle bovenstaande werkzaamheden maken deel uit van het Project, hierna te noemen: 'het Werk', dat wordt opgedragen aan de Aannemer, mits eerst tussen de Opdrachtgever en de Aannemer over de prijs van het Werk overeenstemming wordt bereikt, één en ander met inachtneming van deze bouwteamovereenkomst;

9. dat de Aannemer verklaart bereid en in staat te zijn een opdracht tot realisatie van het Werk te aanvaarden en naar behoren uit te voeren.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Doel van het bouwteam

Artikel 1

1. Binnen het bouwteam werken de Opdrachtgever, de Aannemer en de hulppersonen samen aan de voorbereiding van het Project en, met inachtneming van het vierde lid en het bepaalde in artikel 4 lid 6, aan de totstandkoming van het ontwerp voor het Werk (verder aangeduid als 'het Ontwerp'), waarbij iedere partij zijn specifieke ervaring en deskundigheid zal inbrengen.
De inzet van Partijen in het bouwteam moet leiden tot een voldragen Ontwerp voorzien van een bestek conform de RAW-systematiek en kostenraming, inclusief faseringsontwerpen, planning, risicodossier, ontwerpnota, V&G-plan Ontwerp- & Uitvoeringsfase en een BLVC-plan.
2. Als streefdatum voor de totstandkoming van het Ontwerp geldt: 29 juli 2026.
Als datum voor het gereed hebben van het Werk geldt uiterlijk 3 december 2027.
3. De Opdrachtgever heeft voor sluiting van deze overeenkomst de volgende stukken verstrekt **(aankruisen wat van toepassing is)**:
 - Een programma van eisen, aangehecht als bijlage
 - Een inrichtingsplan van het gebied, aangehecht als bijlage
 - Een bestek van het aan te leggen bergingsriool, aangehecht als bijlage
 - de volgende overige relevante stukken, aangehecht als bijlage(n) (..) **(door partijen in te vullen)**
4. Voor zover zij daar nog niet over beschikken, zal de Opdrachtgever deze stukken tevens verstrekken aan de hulppersonen als vermeld in artikel 2.
5. Partijen verklaren deze overeenkomst te beschouwen als een overeenkomst van opdracht in de zin van Boek 7, Titel 7, Afdeling 1 BW.

Samenstelling van het bouwteam

Artikel 2

De Opdrachtgever maakt voor de uitvoering van deze overeenkomst gebruik van de volgende hulppersonen:

Arcadis Nederland B.V.
Vertegenwoordigd door

(alle hulppersonen van de Opdrachtgever vermelden met vermelding van ieders discipline)

De Aannemer maakt voor de uitvoering van deze overeenkomst gebruik van de volgende hulppersonen:

.....
.....
.....

Discipline : Hulppersoon 1

.....
.....
.....

Discipline : Hulppersoon 2

.....
.....
.....

Discipline : Hulppersoon 3

.....
.....
.....

Discipline : **(door partijen in te vullen)**

.....
.....
.....

Discipline : **(door partijen in te vullen)**

(alle hulppersonen van de Aannemer vermelden met vermelding van ieders discipline)

Artikel 3

1. Een wijziging in de samenstelling van het bouwteam kan enkel omvatten:
 - a. het uittreden van één of meer van de in artikel 2 genoemde hulppersonen of het toetreden van een nieuwe hulppersoon; of
 - b. een wijziging in één of meer personen die namens de Opdrachtgever, de Aannemer of een hulppersoon zitting hebben in het bouwteam.
2. Opdrachtgever is gerechtigd om aan haar zijde wijzigingen in de zin van het voorgaande lid aan te brengen.

3. Aannemer is na goedkeuring van de Opdrachtgever gerechtigd om aan zijn zijde wijzigingen in de zin van lid 1 aan te brengen.
4. Over het uit- en/of toetreden van een hulppersoon als bedoeld in het eerste lid onder a. voeren de Aannemer en de Opdrachtgever nader overleg. Aan het uit- en/of toetreden van een nieuwe hulppersoon kunnen voorwaarden worden verbonden als daarvoor gegronde redenen worden aangevoerd. Het toetreden van een nieuwe hulppersoon kan worden geweigerd. Voor een wijziging in de zin van het eerste lid onder b. heeft de Opdrachtgever geen toestemming nodig, voor de Aannemer is deze toestemming wel vereist.
5. De Opdrachtgever, de Aannemer en de hulppersonen worden geacht volledig bevoegd te zijn ten aanzien van hun deelname aan het bouwteam.
6. Een wijziging in de samenstelling van het bouwteam tast niet het in artikel 11 omschreven recht van de Aannemer aan om als enige een prijsaanbieding voor het Werk te doen.
7. Het is de Aannemer zonder schriftelijke toestemming van de Opdrachtgever niet toegestaan rechten of verplichtingen uit de bouwteamovereenkomst over te dragen aan c.q. over te doen nemen door (een) derde(n).

Verplichtingen van de Opdrachtgever en de Aannemer in het bouwteam

Artikel 4

1. In het bouwteam zullen de volgende aangekruiste werkzaamheden worden verricht door de partij die daartoe onderstaand wordt aangewezen:

Nr.	Onderdeel	Gemeente Almere	Firma
	ALGEMEEN		
A1	Rol in bouwteam	Opdracht- gever	Aannemer
A2	Bestuurlijke goedkeuring	X	
A3	Financiën (krediet, opdrachten) en borging en faciliteren van bestuurlijk proces (besluitvorming)	X	
A4	Sturing Bouwteam		X
A5	Verslaglegging (binnen één week na elk overleg), coördinatie en voortgang bijeenkomsten		X
A6	Planning opstellen en bewaken; Het adviseren over planningstechnische aspecten van (de realisatie van) het werk.		X

Nr.	Onderdeel	Gemeente Almere	Firma
A7	Inrichten gezamenlijk risicoregister, bewaking beheersmaatregelen: -Het opstellen van een risicodossier met bijbehorende mitigerende maatregelen en risico-allocatie.		X
A8	Omgevingsmanagement	X	X
A9	Inbrengen van deskundigheid en ervaring met (altijd in afstemming met OG in de bouwteamfase):		
	- Bereikbaarheid/omgevingshinder		X
	- Openbare verlichting		X
	- Constructies		X
	- Verhardingen		X
A10	Scopebewaking en registratie uitgangspunten en randvoorwaarden (Programma van Eisen)	X	X
A11	Nemen van beslissingen noodzakelijk voor de voortgang	X	
A11a	Aanleveren van alle relevante informatie en advisering voor besluitvorming		X
A12	Bewaken harmonie in de samenwerking	X	X
VOORBEREIDINGSFASE			
V1	Bouwcommunicatie en (voorbereiding) publiekscommunicatie	X	X
V2	Advies over en invulling van de Aannemingsovereenkomst	X	
V3	Ontwerpwerkzaamheden; Het adviseren over de technische haalbaarheid van de realisatie van het werk en van het ontwerp daarvoor; Het voorstellen van alternatieven.		X
V4	Het opstellen van een RAW-bestek met technische specificaties conform de RAW-systematiek		X
V4	Ramen en bewaken van (uitvoerings)kosten; Het adviseren over kostentechnische aspecten, waaronder optimalisaties van het werk; En het adviseren over de financiële haalbaarheid van de realisatie van het Werk en van het Ontwerp daarvoor. Het voorstellen van alternatieven om de kosten te beperken.		X
V5	Beoordelen/adviseren en toetsen n.a.v. voorstellen/keuzes, prijsaanbiedingen en producten van aannemer	X	
V6	Verzorgen conditionerend onderzoek: milieu, geotechnisch, archeologie enz.		X
V7	(Constructieve) berekeningen.		X
V8	Verzorgen vergunningen (in afstemming met OG)		X

Nr.	Onderdeel	Gemeente Almere	Firma
	- Ontgrondingsvergunning	(X)	X
	- Omgevingsvergunning		X
V9	Inventarisatie huidige situatie en landmeetkundige opname.		X
V10	Bereikbaarheid, fasering en bijbehorende verkeersmaatregelen (incl. communicatie).		X
V11	Veiligheid	X	X
V12	Procesmanagement, raakvlakmanagement voor kabels en leidingen		X
V13	Verificatiegesprek en opstellen verificatieplan BPKV-criteria		X
UITVOERINGSFASE			
U1	Uitvoeren van werkzaamheden conform de afgesloten Aannemingsovereenkomst		X
U2	Borgen van de kwaliteit op basis van de paragrafen 01.13 en 01.20 van de RAW Standaard Bepalingen		X
U3	Voeren van directie en houden van toezicht	X	
U4	Publiekscommunicatie	X	
U5	Afstemming werken derden		X
U6	Bouwcommunicatie		X
U7	Bewaken van de kosten	X	X

2. Partijen kunnen deze taakverdeling in onderling overleg schriftelijk wijzigen. Een wijziging kan mede bestaan uit het toevoegen van taken.
3. De verantwoordelijkheid voor adviezen en ontwerpen ligt bij degene op wiens specifieke terrein in het bouwteam die adviezen en ontwerpen betrekking hebben. Partijen waarschuwen tijdig, d.w.z. voordat het Ontwerp definitief wordt vastgesteld, wanneer een ontwerpdocument klaarblijkelijk zodanige fouten bevat, gebreken vertoont, dat zij in strijd met de redelijkheid en billijkheid zouden handelen als zij daarop zonder waarschuwing zouden voortbouwen. Deze waarschuwingsplicht is een aanvulling op de waarschuwingsplicht van art. 7:754 BW.
4. De volgende contractdocumenten omschrijven in onderlinge samenhang de rechten en verplichten die voor Partijen uit de Bouwteamovereenkomst voortvloeien:
 - a. De opdrachtbrief;
 - b. De nota('s) van inlichtingen;
 - c. De door Partijen ingevulde en ondertekende Bouwteamovereenkomst;
 - d. De bij de Bouwteamovereenkomst gevoegde bijlagen;
 - e. De Nieuwe Regeling (DNR);
 - f. De Algemene Inkoopvoorwaarden Gemeente Almere;
 - g. De Inschrijving.

De gehanteerde volgorde geldt tevens als rangorde indien de contractdocumenten onderling tegenstrijdig zijn. Wanneer echter de kwaliteit van de Inschrijving naar

oordeel van de Opdrachtgever uitgaat boven de in de overige contractdocumenten vastgestelde kwaliteit dan prevaleert, op die specifieke onderdelen, de Inschrijving.

5. Het Ontwerp voor het Werk dat in het bouwteam tot stand zal worden gebracht zal bestaan uit de volgende documenten:
 1. Definitief ontwerp (DO)
 2. Uitvoeringsontwerp (UO)
 3. RAW-bestek met bijbehorende kostenraming
 4. Veiligheids- en gezondheidsplan ontwerpfase (V&G-plan ontwerp)
 5. BLVC-plan

Vergaderingen, besluitvorming en verslaglegging

Artikel 5

De Opdrachtgever geeft leiding aan het Bouwteam. Periodiek vinden vergaderingen van het bouwteam plaats. In het vergaderschema wordt rekening gehouden met de in artikel 1 lid 3 vermelde streefdatum voor de totstandkoming van het Ontwerp. Beide Partijen zijn gerechtigd het Bouwteam ter vergadering bijeen te roepen.

Artikel 6

De besluiten die in het bouwteam genomen worden, behoeven de goedkeuring van de Opdrachtgever.

Artikel 7

Van alle bouwteamvergaderingen worden door de Aannemer notulen gemaakt, welke in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. De Aannemer dient het verslag uiterlijk vijf werkdagen na een vergadering ter acceptatie in te dienen bij de Opdrachtgever.

Artikel 8

1. Na gereedkoming van de door de Aannemer te vervaardigen ontwerpdocumenten en overige documenten als bedoeld in artikel 4 lid 1 en lid 4, legt de Aannemer die ter goedkeuring aan de Opdrachtgever voor. De Opdrachtgever laat de Aannemer binnen vijf werkdagen schriftelijk weten of de desbetreffende ontwerpdocumenten zijn

goedgekeurd, tenzij de stukken zo omvangrijk zijn dat het niet van de opdrachtgever binnen deze periode verwacht kan worden.

2. Als de Opdrachtgever de door de Aannemer vervaardigde ontwerpdocumenten niet goedkeurt, motiveert de Opdrachtgever schriftelijk op welke onderdelen de door de Aannemer vervaardigde ontwerpdocumenten niet voldoen aan de daaraan te stellen eisen. De Aannemer zal vervolgens binnen een door partijen overeen te komen passende termijn de ontwerpdocumenten op de desbetreffende onderdelen aanpassen en op de voet van het eerste lid opnieuw ter goedkeuring aan de Opdrachtgever voorleggen.
3. De Aannemer bericht de Opdrachtgever onverwijld als hij het niet eens is met de in het vorige lid bedoelde beslissing, onder vermelding van daarvoor geldende redenen. In dat geval treden partijen in overleg. Indien het overleg niet resulteert in een voor partijen acceptabele oplossing, is er sprake van een geschil als bedoeld in artikel 25 van deze overeenkomst.

Aansprakelijkheid

Artikel 9

1. De Opdrachtgever en de Aannemer zijn ieder voor zich jegens elkaar aansprakelijk voor de gevolgen van het niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomen van de uit hoofde van deze overeenkomst op ieder van hen rustende verplichtingen. Daarnaast zijn Opdrachtgever en Aannemer jegens elkaar aansprakelijk voor toerekenbare tekortkomingen van hun hulppersonen.
2. Onder een toerekenbare tekortkoming moet worden verstaan een tekortkoming die te wijten is aan schuld, of krachtens wet, rechtshandeling of volgens de in het verkeer geldende opvattingen, voor rekening van de schuldenaar komt. Een tekortkoming komt volgens in het verkeer geldende opvattingen voor rekening van de schuldenaar indien het een tekortkoming betreft die een goed en zorgvuldig handelend Aannemer of Opdrachtgever onder de betreffende omstandigheden en met inachtneming van normale oplettendheid – en waar het de Aannemer betreft: met de voor de opdracht vereiste vakkennis en middelen uitgerust – had kunnen en behoren te vermijden.
3. Onder een toerekenbare tekortkoming zoals in het vorige lid bedoeld valt ook het niet nakomen van de waarschuwingsplicht van art. 4 lid 3. Bij gebreke van een dergelijke waarschuwing wordt de schade als gevolg hiervan over partijen verdeeld in evenredigheid met de mate waarin de aan ieder toe te rekenen omstandigheden tot de schade hebben bijgedragen, met dien verstande dat een andere verdeling plaatsvindt of de vergoedingsplicht geheel vervalt of in stand blijft, indien de billijkheid dit wegens de uiteenlopende ernst van de gemaakte fouten of andere omstandigheden van het geval eist.

Artikel 10

1. Ingeval van enig verzuim van een der Partijen in de nakoming van haar verplichtingen uit de overeenkomst is deze Partij aansprakelijk voor de schade, die daarvan het gevolg is voor de andere Partij. Ingeval door een Partij, haar personeel, door haar ingeschakelde (rechts)personen en/of door haar geleverde of te leveren goederen schade wordt toegebracht aan personeel en/of zaken van de andere Partij dan wel derden, is eerstgenoemde Partij voor die schade aansprakelijk.
2. De in lid 1 bedoelde aansprakelijkheid is, tenzij gelet op de aard en omvang van de Prestatie anders overeengekomen, beperkt tot directe schade en tot een bedrag van € 500.000 per gebeurtenis, zulks met een maximum van € 1.000.000 bij een eenmalige opdracht.
Onder directe schade wordt verstaan:
 - i. de kosten die de benadeelde partij moet maken om te doen wat de in verzuimde zijnde Partij ingevolge de overeenkomst had behoren te doen;
 - ii. kosten gemaakt in verband met het, als gevolg van het verzuim respectievelijk de toegebrachte schade, niet kunnen inzetten of benutten van personeel, derden, goederen en faciliteiten;
 - iii. de kosten van het noodgedwongen gebruikmaken van alternatieve oplossingen en/of noodvoorzieningen, waaronder begrepen het uitwijken naar andere systemen en het inhuren van derden;
 - iv. vergoedingen en boetes die aan derden verschuldigd zijn;
 - v. schade aan eigendommen van een der Partijen en/of van derden, daaronder begrepen schade aan computerapparatuur en –programmatuur en schade als gevolg van verlies, beschadiging of aantasting van de betrouwbaarheid van gegevens;
 - vi. kosten van noodzakelijke wijzigingen en/of veranderingen in apparatuur, programmatuur, specificaties, materialen of documentatie, aangebracht ter beperking c.q. herstel van schade;
 - vii. redelijke kosten gemaakt ter voorkoming of beperking van directe schade, die als gevolg van de gebeurtenis waarop de aansprakelijkheid berust, mocht worden verwacht;
 - viii. redelijke kosten – zowel gerechtelijke als buitengerechtelijke- gemaakt ter vaststelling van de schadeoorzaak, de aansprakelijkheid, de directe schade en de wijze van herstel.
3. De Aannemer heeft zich adequaat verzekerd en zal zich adequaat verzekerd houden tegen alle aansprakelijkheid voortvloeiende uit de Opdracht, alsmede bedrijfs- c.q. beroepsaansprakelijkheid. De verzekering biedt, tenzij gelet op de aard en omvang van de Prestatie anders overeengekomen, dekking voor ten minste het in lid 2 bedoelde bedrag per jaar. De Aannemer verleent op eerste verzoek van de Opdrachtgever inzage in de polis(sen) – dan wel door de verzekeringsmaatschappij afgegeven geldige certificaten van verzekering en de bewijzen van premiebetaling.
4. De Aannemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen- respectievelijk zal de Opdrachtgever schadeloos stellen ter zake van alle aanspraken van derden op vergoeding van schade ten gevolge van enige toerekenbare tekortkoming van de Aannemer. De aansprakelijkheidsbeperking en maximalisatie van lid 2 is van overeenkomstige toepassing per claim van derden, deze beperking staat los van de beperking van de eventuele aanspraken van de Opdrachtgever.

Geheimhouding

Artikel 11

1. De Aannemer zal strikte geheimhouding in acht nemen omtrent alle informatie die hij van de Opdrachtgever en door deze ingeschakelde derden bij zijn werkzaamheden dan wel op enigerlei andere wijze ter beschikking krijgt, en waarvan de Opdrachtgever kenbaar heeft gemaakt dan wel waarvan de Aannemer redelijkerwijs moet vermoeden dat deze vertrouwelijk is. Aannemer verplicht haar personeel en andere ingeschakelde hulppersonen en derden om de voornoemde geheimhoudingsverplichting na te komen.
2. De Aannemer zal informatie en informatiedragers van de Opdrachtgever die hem op enigerlei wijze ter beschikking staan niet aan derden ter beschikking te stellen. Hij zal geen kopieën maken anders dan voor de werkzaamheden ter uitvoering van de overeengekomen werkzaamheden noodzakelijk is en informatie of kopieën daarvan uitsluitend op de afgesproken of af te spreken plaats bewaren, en in geen geval naar elders meenemen of anderszins naar buiten brengen.
3. De Aannemer zal ook na het einde van de overeenkomst de in de leden 1 en 2 genoemde geheimhouding en restricties in acht nemen.
4. De Aannemer zal eenieder die hij voor de uitvoering van de overeenkomst inzet verplichten het bepaalde in de leden 1 tot en met 3 in acht te nemen. Op eerste verzoek van de Opdrachtgever zal de Aannemer personen die hij voor de uitvoering van de Overeenkomst inzet een geheimhoudingsverklaring laten ondertekenen, volgens een door de Opdrachtgever op te maken model.
5. Bij overtreding van het in dit artikel bepaalde kan de Opdrachtgever voor iedere overtreding een direct opeisbare boete aan de Aannemer opleggen van € 2.500 met een maximum van € 7.500 per jaar. Het bedrag van de boete wordt door de Aannemer direct betaald na vaststelling en mededeling daarvan aan de Aannemer. De Opdrachtgever is ook gerechtigd de boete te verrekenen met betalingen die zij verschuldigd is aan de Aannemer. Het voorgaande laat de verdere aan de Opdrachtgever toekomende rechten ingeval van verzuim van Aannemer onverlet.
6. Aannemer is zich ervan bewust dat documenten van Aannemer, die bij de Opdrachtgever berusten op grond van de Wet openbaarheid van bestuur, behoudens wettelijke uitzonderingen, openbaar zijn.
7. Overtreding van het in dit artikel bepaalde is een grond voor ontbinding door de Opdrachtgever. De ontbinding heeft onmiddellijke werking, zonder dat de Opdrachtgever hiervoor tot enige vergoeding verplicht is.
8. Partijen zijn verplicht de privacyregelgeving na te leven, voor zover ter uitvoering van de overeenkomst persoonsgegevens worden verwerkt. Aannemer is verplicht een verwerkersovereenkomst naar de standaard van de Opdrachtgever te sluiten, indien Aannemer als verwerker in de zin van de privacyregelgeving kwalificeert. De Opdrachtgever heeft in het kader van de privacybescherming het recht om

aanvullende privacy gerelateerde afspraken met de Aannemer te maken, ingeval Aannemer niet als verwerker kwalificeert, maar ter uitvoering van de Opdracht wel persoonsgegevens verwerkt.

9. Na beëindiging van de overeenkomst zal de Aannemer alle door de Opdrachtgever verstrekte documenten retourneren. Het voorgaande laat onverlet dat het de Aannemer is toegestaan om terzake van de opdracht een dossier aan te houden overeenkomstig de op hem rustende archiefverplichtingen en dit gedurende de wettelijk voorgeschreven bewaartermijn ook te blijven aanhouden met daarin kopieën van relevante stukken. Aannemer neemt passende maatregelen om de vertrouwelijkheid en veilige bewaring van zijn dossier te waarborgen.

Prijsvorming

Artikel 12

De Aannemer is gerechtigd om als eerste en enige een prijsaanbieding te doen voor het Werk, zoals omschreven in het overeenkomstig artikel 8 door de Opdrachtgever goedgekeurde Ontwerp.

Artikel 13

De Aannemer doet zijn prijsaanbieding op basis van het goedgekeurde Ontwerp door het indienen van een open begroting. De open begroting zal door de Opdrachtgever vertrouwelijk worden behandeld en niet aan derden ter beschikking worden gesteld.

Artikel 14

1. De wijze waarop de open begroting als bedoeld in artikel 13 zal zijn ingericht, is in de bij deze overeenkomst behorende **bijlage 1** vastgelegd;
2. De in de bouwteamfase benoemde risico's worden per risico toebedeeld aan de Partij die het betreffende risico het beste kan beheersen. De kosten van te nemen beheersmaatregelen die de Aannemer zijn toebedeeld, worden in de Aannemingsovereenkomst en open begroting opgenomen.
3. In de begroting wordt een opslag van maximaal 18 % gehanteerd voor het totaal aan: algemene kosten (AK), uitvoeringskosten (UK) en winst en risico (W&R).

Prijsoverleg en gunning van de opdracht

Artikel 15

1. De Opdrachtgever en de Aannemer voeren overleg over de door de Aannemer gedane prijsaanbieding, teneinde tot overeenstemming te komen over de aanneemsom. Gedurende deze onderhandelingen zullen Partijen rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de wederpartij.
2. Indien tijdens het overleg over de door de Aannemer gedane prijsaanbieding verschil van inzicht is over de eenheidsprijzen of prijzen van afgebakende werkzaamheden, kan de Opdrachtgever ten aanzien van de eenheidsprijs of -prijzen, of afgebakende werkzaamheden waarover verschil van inzicht bestaat verzoeken om de eenheidsprijs verder uit te splitsen.
3. De Opdrachtgever zal zich gedurende de looptijd van deze Bouwteamovereenkomst onthouden van contact met andere Aannemers over het op te dragen Werk.

Artikel 16

1. Indien Opdrachtgever heeft ingestemd met de prijsaanbieding, komt een Aannemingsovereenkomst tot stand, een en ander met inachtneming van artikel 18 lid 2 en 3.
2. Het staat Opdrachtgever vrij om zijn instemming te onthouden indien hij, op elke grond, van mening is dat de prijsaanbieding niet in verhouding staat met de te leveren prestatie, conform wat in de markt gebruikelijk is.
3. Indien de prijsaanbieding van de Aannemer niet heeft geleid tot instemming van de Opdrachtgever, voeren de Opdrachtgever en de Aannemer overleg over de door de Aannemer gedane prijsaanbieding, teneinde alsnog tot overeenstemming te komen. Gedurende deze onderhandelingen zullen partijen rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de wederpartij.
4. Indien partijen na onderhandeling over de prijsaanbieding van de Aannemer als bedoeld in lid 3, geen overeenstemming bereiken, staat het de Opdrachtgever vrij om de overeenkomst te beëindigen.
5. De Opdrachtgever zal zich gedurende de looptijd van deze overeenkomst onthouden van contact met andere aannemers over het Werk.

Artikel 17

1. Indien partijen na onderhandeling over de prijsaanbieding van de Aannemer als bedoeld in artikel 16 lid 3, geen overeenstemming bereiken, volgen zij - uitsluitend ten aanzien van het onderdeel of de onderdelen van de prijsaanbieding waarover verschil van inzicht bestaat - de procedure in de volgende leden.
2. Partijen vragen advies aan een gezamenlijk te benoemen kostendeskundige. De benoeming dient plaats te vinden binnen veertien dagen nadat één der partijen

schriftelijk heeft verklaard het overleg over voornoemde prijsaanbieding als beëindigd te beschouwen. De kostendeskundige brengt zijn advies uit binnen vier weken nadat hij is benoemd.

3. Indien partijen het niet eens worden over de gezamenlijke benoeming van een kostendeskundige, zullen zij advies vragen aan een commissie van drie kostendeskundigen, waarvan elk der partijen één kostendeskundige zal aanwijzen binnen veertien dagen nadat vaststaat dat partijen het niet eens kunnen worden over de gezamenlijke benoeming van een kostendeskundige. De derde kostendeskundige zal door beide voornoemde kostendeskundigen worden aangewezen binnen veertien dagen nadat zij zijn benoemd. De kostendeskundigen brengen hun advies uit binnen vier weken nadat de derde kostendeskundige is benoemd.
4. Mocht één der partijen in gebreke blijven een kostendeskundige aan te wijzen binnen de in het vorige lid omschreven termijn, dan brengt de door de andere partij aangewezen kostendeskundige zelfstandig advies uit.
5. Bij een advies dat resulteert in een prijs voor het Werk hoger of gelijk aan de door de Aannemer gedane prijsaanbieding, geldt de door de Aannemer gedane prijsaanbieding als bindend tussen partijen. Bij een advies dat resulteert in een prijs voor het Werk die lager is dan de door de Aannemer gedane prijsaanbieding, zullen partijen onderzoeken waardoor dit verschil wordt veroorzaakt en zullen zij alsnog door middel van onderhandeling trachten te komen tot een passende prijsaanbieding voor het Werk.

Artikel 18

1. Indien de Opdrachtgever de overeenkomst heeft beëindigd zoals in artikel 16 lid 4 staat het de Opdrachtgever vrij derden uit te nodigen tot het doen van een prijsaanbieding voor het Werk, met de indieners van deze prijsaanbiedingen in onderhandeling te treden en de opdracht ter uitvoering van het Werk aan één of meer van deze derden te gunnen. In dat geval zal de Aannemer de Opdrachtgever op geen enkele wijze belemmeren in zijn streven om met een derde tot overeenstemming te komen over de uitvoering van het Werk.
2. Indien partijen in redelijkheid niet tot overeenstemming over de prijsaanbieding kunnen komen en de in artikel 16 omschreven procedure niet binnen 6 weken na het uitgebrachte advies tot een oplossing leidt, is de Opdrachtgever, na een met redenen omklede schriftelijke kennisgeving daaromtrent aan de Aannemer, vrij derden uit te nodigen tot het doen van een prijsaanbieding voor het Werk, met de indieners van deze prijsaanbiedingen in onderhandeling te treden en de opdracht ter uitvoering van het Werk aan één of meer van deze derden te gunnen. In dat geval zal de Aannemer de Opdrachtgever op geen enkele wijze belemmeren in zijn streven om met een derde tot overeenstemming te komen over de uitvoering van het Werk.

Artikel 19

1. Wanneer Partijen op de grond van artikel 16 of 17 overeenstemming bereiken over de prijsaanbieding, komt de Aannemingsovereenkomst tot stand.

2. De Aannemingsovereenkomst zal door Partijen schriftelijk worden vastgesteld.
3. Op de Aannemingsovereenkomst is de UAV 2012 van toepassing, één en ander met dien verstande dat dit, ongeacht de gemaakte keuze, het bepaalde in artikel 9 en 10 onverlet laat.

Wet Bibob

Artikel 20

1. De Wet Bibob is van toepassing op de onderhavige opdracht.
2. Tijdens de duur van deze overeenkomst kan door Opdrachtgever aan het Landelijk Bureau Bibob met betrekking tot Aannemer en/of diens onderaannemer(s) advies worden gevraagd, als bedoeld in de artikelen 5 lid 2 en 9 lid 2 van de Wet Bibob.
3. Op eerste verzoek van Opdrachtgever of het Landelijk Bureau Bibob verstrekt Aannemer de gevraagde informatie over zijn eigen organisatie en/of de organisatie van zijn onderaannemer(s).
4. Na afgifte van het advies van het Landelijk Bureau Bibob informeert Opdrachtgever, Aannemer hierover en zal allereerst met inachtneming van de het beginsel van hoor- en wederhoor Aannemer in de gelegenheid worden gesteld een zienwijze te geven. Hierna bepaalt Opdrachtgever, met inachtneming van het bepaalde in de Wet Bibob, welke gevolgen zij aan het advies zal geven.

Artikel 21

1. Het is Aannemer niet toegestaan om zonder de uitdrukkelijke toestemming van Opdrachtgever, de opdracht (gedeeltelijk) te laten uitvoeren door een onderaannemer. Het voorgaande is niet van toepassing in het geval reeds bij de inschrijving door Aannemer is aangegeven dat een onderaannemer zal worden ingezet, en deze onderaannemer is betrokken en beoordeeld bij de integriteitstoetsing van Opdrachtgever. In dat geval wordt met de gunning door Opdrachtgever geacht te zijn ingestemd met het gedeeltelijk laten uitvoeren van de opdracht door de betreffende onderaannemer.
2. Aannemer kan een onderaannemer niet inzetten, zo lang die onderaannemer door Opdrachtgever niet is beoordeeld in het kader van de integriteitstoetsing, waaronder het vragen aan een advies aan het Landelijk Bureau Bibob. Opdrachtgever is in ieder geval gerechtigd zijn toestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel te onthouden, zo lang deze integriteitstoetsing niet heeft plaatsgevonden en/of de onderaannemer weigert hieraan medewerking te verlenen.

Artikel 22

Opdrachtgever heeft het recht om de overeenkomst en alle daarmee samenhangende overeenkomsten door middel van een aangetekend schrijven met onmiddellijke ingang ontbinden in de gevallen waarin:

- a. de overeenkomst door middel van een aanbestedingsprocedure als bedoeld in de Aanbestedingswet 2012 tot stand is gekomen en zich gedurende de looptijd van de overeenkomst ten aanzien van Aannemer alsnog uitsluitingsgronden voordoen als bedoeld in de artikelen 2.86 en 2.87 Aanbestedingswet 2012;

of b. op basis van het eigen onderzoek van Opdrachtgever naar Aannemer en/of zijn onderaannemers op grond van de Wet Bibob een voor Aannemer negatieve conclusie wordt getrokken of het Landelijk Bureau Bibob een negatief advies heeft uitgebracht aan opdrachtgever ten aanzien van Aannemer (met inachtneming van het betrokkene-begrip van de Wet Bibob) en/of diens onderaannemer(s);
of c. Aannemer en/of zijn onderaannemers niet, althans niet volledig, de door Opdrachtgever en/of door het Landelijk Bureau Bibob gevraagde informatie heeft overgelegd.

Einde van de overeenkomst

Artikel 23

1. Deze overeenkomst eindigt direct, zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is, indien:
 - a. Opdrachtgever overgegaan is tot beëindiging zoals omschreven in artikel 16 lid 2.
 - b. Partijen niet tot overeenstemming over de aanneemsom komen en de in artikel 15 en 16 omschreven procedure niet tot een oplossing leidt;
 - c. er niet voldoende budget beschikbaar is voor het uit te voeren Werk;
 - d. Opdrachtgever de overeenkomst heeft ontbonden op grond van artikel 22.
3. Deze overeenkomst kan tevens door ieder der Partijen worden beëindigd door een tot de wederpartij gerichte schriftelijke verklaring, indien de wederpartij surséance van betaling aanvraagt of failliet wordt verklaard.
4. Beëindiging van de overeenkomst op grond van dit artikel laat de inhoud van artikel 24 onverlet.
5. Dit artikel laat de wettelijke (ontbindings-)mogelijkheden van o.a. 6:265 BW onverlet.

Vergoeding

Artikel 24

1. Door de Opdrachtgever wordt een vergoeding voor de in het bouwteam verrichte werkzaamheden aan de Aannemer betaald, op basis van aantoonbaar werkelijk gemaakte kosten, voor verrichte werkzaamheden en opgeleverde producten.
2. Maandelijks dient de Aannemer een inschatting te maken van de te maken uren en kosten en deze voor te leggen aan de Opdrachtgever.
3. Aan het eind van de maand dienen de werkelijk gemaakte uren en kosten in beeld gebracht te worden en voorgelegd te worden aan de Opdrachtgever
4. De vergoeding voor de in het bouwteam verrichte werkzaamheden kunnen maandelijks gefactureerd worden.
5. Tegen betaling van het in het eerste lid bedoelde bedrag c.q. kostenvergoeding is de Opdrachtgever vrij de door de Aannemer in het bouwteam ontwikkelde en in het bouwteam ingebrachte documenten naar eigen goeddunken te gebruiken. Zij worden daarmee ook eigendom van de Opdrachtgever en mogen door hem worden gebruikt met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van de intellectuele eigendom.

Facturering en betaling

Artikel 25

1. De Aannemer zal na goedkeuring overeenkomstig artikel 24 de Opdrachtgever tegen de overeengekomen prijs voor de verrichte Prestatie factureren.
2. De Aannemer zendt de factuur elektronisch en in enkelvoud per email aan de Opdrachtgever via emailadres crediteuren@almere.nl. De adressering op de factuur dient als volgt te zijn:
Gemeente Almere,
t.a.v. Crediteurenadministratie,
Postbus 200, 1300 AE ALMERE,
onder vermelding van:
 - factuurdatum,
 - gefactureerde levering of dienst,
 - datum en nummer of andere onderscheidende aanduiding van de Overeenkomst,
 - ordernummer,
 - btw/identificatienummer,
 - btw/bedrag
 - en eventuele andere wettelijke dan wel contractueel vereiste dan wel door de Opdrachtgever verlangde gegevens; tenzij anders overeengekomen.De Opdrachtgever kan in verband met nieuwe ontwikkelingen aanvullende eisen stellen met betrekking tot het format van de elektronische aanlevering van de facturen bij E-facturatie.
3. Indien is overeengekomen dat betaling volgens nacalculatie zal plaatsvinden, wordt gespecificeerd en in door de Opdrachtgever eventueel nader aangegeven vorm gefactureerd. In de factuur wordt opgave gedaan van het aantal en de data van de werkelijk en noodzakelijk bestede dagen of uren, en wordt een korte omschrijving van de verrichte werkzaamheden gegeven, alsmede een omschrijving van de eventuele reis/ en verblijfkosten, indien deze contractueel niet zijn inbegrepen in de dag/ of uurtarieven.
4. Betaling van de overeengekomen prijs inclusief de eventueel verschuldigde btw zal plaatsvinden binnen 30 dagen na ontvangst in goede orde van de op de Prestatie betrekking hebbende factuur.
5. Indien de factuur niet voldoet aan de eisen, vermeld in het tweede of derde lid, is de Opdrachtgever gerechtigd betaling op te schorten totdat volledig aan de eisen is voldaan.
6. De Opdrachtgever is gerechtigd betaling van een factuur op te schorten indien zij van mening is dat de verrichte Prestatie niet aan de overeenkomst beantwoordt en/of gebreken vertoont of indien de Aannemer anderszins in zijn verplichtingen tekortschiet.
7. De Opdrachtgever heeft het recht het bedrag van de factuur te verminderen met niet-betwiste bedragen die Aannemer aan de Opdrachtgever verschuldigd is.
8. Betaling door de Opdrachtgever houdt geen goedkeuring van de verrichte Prestatie of afstand van recht in.

9. Overschrijding van een betalingstermijn door de Opdrachtgever of niet-betaling door de Opdrachtgever van een factuur omdat zij de juistheid van de factuur of de deugdelijkheid van gefactureerde Prestaties betwist, geeft de Aannemer niet het recht zijn werkzaamheden op te schorten of te beëindigen dan wel de overeenkomst te ontbinden.
10. Indien de Opdrachtgever de juistheid van een factuur dan wel een onderdeel daarvan betwist, treden Partijen in overleg teneinde de ontstane situatie op te lossen. De Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd de factuur door een door de Opdrachtgever aan te wijzen accountant, als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, op inhoudelijke juistheid te laten controleren. De Aannemer verleent de betrokken accountant inzage in boeken en bescheiden en verstrekt hem alle gegevens en informatie die deze verlangt. De controle is vertrouwelijk en strekt zich niet verder uit dan voor het verifiëren van de factuur is vereist. De accountant brengt zijn rapportage zo spoedig mogelijk aan beide Partijen uit. De kosten van het accountantsonderzoek komen voor rekening van de Opdrachtgever, tenzij uit het onderzoek van de accountant blijkt dat de factuur inhoudelijk onjuist is, in welk geval bedoelde kosten voor rekening van de Aannemer komen.

Geschillen en toepasselijk recht

Artikel 26

1. Geschillen tussen Partijen, daaronder begrepen die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen zoveel mogelijk door middel van goed overleg tot een oplossing worden gebracht.
2. Indien Partijen niet tot een oplossing komen, zullen de geschillen worden beslecht door de bevoegde rechter bij het Arrondissement Midden-Nederland.
3. Op de overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
4. Partijen zullen zich houden aan de dwingende binnen de Nederlandse rechtsstaat geldende wet- en regelgeving.

Bijlagen

Bijlage 1	:	Inrichting begroting	(zie art. 1 lid 4)
Bijlage 2	:	Begrippenlijst	(zie art. 1 lid 4)
Bijlage 3	:	Inrichtingsplan	(zie art. 1 lid 4)
Bijlage 4	:	Programma van eisen	(zie art. 1 lid 4)
Bijlage 5	:	Scopetekening	(zie art. 1 lid 4)
Bijlage 6	:	Bestek bergingsriool	(zie art. 1 lid 4)
Bijlage 7	:	Informatie	
Bijlage (..)	:	Open begroting prijsaanbieding van de Aannemer	(zie art. 13)
Bijlage (..)	:	(Uur)tarievenlijst	(zie art. 24 lid 1)

Ondertekening

Namens Opdrachtgever

Naam :

Functie :

Datum :

Handtekening :

Namens Aannemer

Naam :

Functie :

Datum :

Handtekening :

Bijlage 1 Inrichting open begroting

In het kader van de Bouwteamovereenkomst d.d. <invullen datum>

tussen de Gemeente Almere

en <invullen Aannemer>

zal de door de Aannemer in te dienen open begroting als volgt worden ingericht:

- De begroting dient in euro's te worden gemaakt op basis van het concept DO en het goedgekeurde DO en op basis van de Concept Aannemingsovereenkomst.
- Posten die in de aanbidding reeds zijn aangeboden dienen overeen te komen met de aangeboden prijzen.
- De begroting dient de overeengekomen afwijkingen en wijzigingen inzichtelijk te maken. (prijzen per eenheid dienen overeen te komen)
- De te beoordelen begroting is gemaakt conform een inschrijvingsstaat op basis van de RAW-systematiek.
- De begroting dient als een gedetailleerde, open begroting te worden aangeboden waarin per post de personeelskosten, onderzoekskosten en incidenteel onderaannemers prijzen staan vermeld.
- Als eenmalige kosten worden in de raming opgevoerd:
 - Kosten voor de bijdragen aan het bouwteam en de daarin op te leveren producten;
 - Onderzoekskosten;
 - Kosten ten aanzien van de bankgarantie.
- Overige staartkosten worden op basis van de in artikel 14 genoemde wijze bepaald.

Bijlage 2 Begrippenlijst

Generieke begripsbepalingen

De aanbestedder respectievelijk opdrachtgever heeft bij de aanbesteding van dit Werk de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (hierna: ARW 2016) van toepassing verklaard en in de Bouwteamovereenkomst zijn de *Uniforme Administratieve Voorwaarden (voor de uitvoering van werken) 2012, versie 2025 hierna te noemen UAV 2012*. Dientengevolge zijn de termen en definities die in het ARW 2016 en de *UAV 2012* zijn vastgelegd ook van toepassing op alle documenten die in het kader van (de aanbesteding van) dit Werk zijn opgesteld.

Specifieke begripsbepalingen

Begrippen zijn hieronder aangeduid met hoofdletters. In de rest van deze leidraad en overige aanbestedingsdocumenten kunnen deze begrippen met een kleine letter worden gebruikt. Gedefinieerde begrippen kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gehanteerd.

De hieronder gedefinieerde begrippen hebben de onderstaande betekenis:

Aannemer

De beoogd Aannemer voor de Aannemingsovereenkomst die participeert in het Bouwteam.

Aannemingsovereenkomst

De overeenkomst, in de vorm van een bestek conform UAV 2012, inclusief prijsaanbieding en opdrachtbrief, die gesloten is tussen de Opdrachtgever en de Aannemer voor de uitvoering van het project.

Adviseur(s)

Een of meerdere, binnen het Bouwteam in te zetten externe deskundige(n).

Bestek

Het op te stellen bestek conform de RAW-systematiek, inclusief bijlagen, volgens de UAV 2012 en de Standaard RAW Bepalingen 2025 als onderdeel van de Aannemingsovereenkomst.

Bouwteam

Een bouwteam is een projectgebonden samenwerkingsverband tussen een Opdrachtgever en één of meerdere deskundigen, waaronder een Aannemer, die, in gecoördineerd verband, samenwerken om te komen tot een ontwerp, de engineering van het ontwerp en de realisatie daarvan.

Bouwteamontwerp

Het binnen de Bouwteamovereenkomst opgestelde ontwerp welke onderdeel vormt van de Aannemingsovereenkomst.

Bouwteamovereenkomst

Het samenwerkingsverband om te komen tot een Aannemingsovereenkomst, in de vorm van een overeenkomst met rechten en verplichtingen tussen de Opdrachtgever, diens Adviseur(s) en de Aannemer.

Concept Aannemingsovereenkomst

De overeen te komen Aannemingsovereenkomst, in de vorm van *een bestek conform UAV 2012* op basis waarvan de Aannemer zijn prijsaanbieding zal doen.

Opdrachtgever

De opdrachtgever van de Bouwteamovereenkomst als de Aannemingsovereenkomst, de gemeente Almere.

Project

De ontwerp- en uitvoeringswerkzaamheden die worden verricht als onderdeel van zowel de Bouwteamovereenkomst als de Aannemingsovereenkomst.

Rechtsgeldige vertegenwoordiger

De natuurlijke persoon die ondertekening bevoegd is om namens of de Opdrachtgever, of dien(s) Adviseur of de Aannemer een bindende overeenkomst aan te gaan.

Werk

Het totaal aan werkzaamheden dat moet worden uitgevoerd tijdens Aannemingsovereenkomst.

Bijlage 3 Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan bestaat uit de volgende documenten:

DOCUMENTENLIJST INRICHTINGSPLAN KOP NOORD FASE 1 / blok 11+12 Gebiedscode 4G4I		
Naam document	Datum	Versie
KN4G4I_DO-IP_plankaart	14-1-2025	7
KN4G4I_DO-IP_profielen	26-7-2024	6
KN4G4I_DO-IP_details	26-7-2024	6
KN4G4I_DO-IP_lichtberekening	25-1-2022	2

Bijlage 4 Programma van eisen

Inleiding

De gemeente Almere is voornemens om de ruimte rond de in aanbouw zijnde gebouwen 11 (Cadiz) en 12 (Porto) in de wijk Almere Duin te voorzien van een landelijke inrichting. De landschappelijke inrichting bestaat uit een gegolfd duinlandschap met groen, verhardingen en puntobjecten. In samenwerking met de projectontwikkelaar Amvest en bouwer Koopmans heeft de gemeente een inrichtingsplan opgesteld.

Naast het Inrichtingsplan (IP) waarin al veel detailoplossingen zijn geboden, is er aanvullend een Programma van eisen (PvE) per discipline opgesteld.

Het reeds opgestelde inrichtingsplan en de daarbij behorende overige documenten relevante documenten zijn als aparte bijlage bij de Bouwteamovereenkomst opgenomen.

Scope

De landschappelijke inrichting bestaande hoofdzakelijk uit:

- Ophogen en profileren van het terrein onder andere op parkeerdekken waarvan de waterdichtheid nog moet worden gecontroleerd. Er dient een lichtgewicht constructie op de parkeerdekken te worden ontworpen om het gewicht te beperken;
- Ontwerp en realisatie van het ophogen van de Marinaweg voor het deel tussen de primaire waterkering en de Zeeduinweg. De realisatie is na de uitvoering van de dijkversterking door derden;
- De aanleg van een bergingsriool, HWA-riool en een DWA-riool (zie bijlage 6);
- Het ontwerpen en realiseren van de afwatering, groenvoorzieningen, verhardingen en puntobjecten conform het bijgeleverde inrichtingsplan.

De scope en de afbakening van het werk is weergegeven op de scopegrenstekening (zie bijlage 5).

De Aannemer dient op basis van het inrichtingsplan in de bouwteamfase de volgende ontwerpen en plannen te maken:

1. Definitief ontwerp (DO)
2. Uitvoeringsontwerp (UO) met
 - a. Ontwerpnota
 - b. Stippenplan openbare verlichting
 - c. Waterhuishoudingsplan
 - d. Werkplan kabels en leidingen
3. RAW-bestek op basis van de RAW-systematiek
4. Veiligheids- en gezondheidsplan ontwerpfase (V&G-plan ontwerp)
5. BLVC-plan

Openbare verlichting

1. De realisatie van de openbare verlichting inclusief kabels en leidingen valt buiten de scope van dit werk.
2. ON dient een stippenplan op te stellen en in te dienen bij de gemeente.
3. Het stippenplan dient te bestaan uit de locatie van de masten en de topografie.
4. Na het indienen van het stippenplan is er 10 weken nodig voordat er gestart kan worden met de realisatie van de verlichting.

Water

1. Conform het inrichtingsplan en het bestek van het bergingsriool.
2. De drainage/ riolering dient onderhoudbaar te zijn.
3. De deksels dienen een kindvriendelijke sluiting te hebben.
4. Op de buizen mag geen UV-straling komen (er dient voldoende dekking te zijn).
5. De buizen dienen uitgevoerd te worden in kunststof.
6. De stijheidsklasse dient SN 8 te zijn, tenzij dit niet te verkrijgen is in verband met de grootte van de afmetingen; in die gevallen SN 4 toepassen.
7. Tijdens de realisatie dienen er maatregelen getroffen te worden voor de wateropvang om de werkzaamheden te kunnen realiseren.

Ontwerp

1. Conform het inrichtingsplan.
2. De belasting op het dak van de parkeerkelder mag tijdens uitvoering en in de eindfase niet groter zijn dan 12 kN/m² verzadigde permanente belasting en 5 kN/m² variabele belasting. Dit zijn representatieve belastingswaarden.
3. De waterdichtheid van de parkeerkelder dient gegarandeerd te zijn.
4. Er dienen maatregelen getroffen te worden om zettingen tussen gefundeerde elementen en niet gefundeerde elementen te minimaliseren.
5. De trafohuisjes dienen tijdens de realisatie bereikbaar te blijven, middels tijdelijke bestrating.
6. De entrees van de gebouwen dienen na oplevering van (een deel van) de appartementen te voet bereikbaar te zijn met toepassing van een hellingbaan en tijdelijke bestrating.
7. De entrees van de parkeergarages dienen na oplevering van (een deel van) de appartementen bereikbaar te zijn.
8. Producten, materialen en de daarbij toegepaste constructiemethoden moeten zo worden gekozen dat gebruik van uitputtelijke bronnen wordt geminimaliseerd, met inachtneming van de ontwerplevensduur van het object en de mogelijkheid tot hergebruik of recycling of upcycling.
9. Klimaat-adaptieve maatregelen dienen veilig en onderhoudsvriendelijk te zijn.
10. De hellingbanen van de parkeergarages dienen te worden voorzien van een extra lijngoot en aangesloten te worden op het HWA.
11. De Marinaweg dient conform het inrichtingsplan tot maximaal 0,6 m te worden opgehoogd en aan te sluiten op de kruin van de dijk op ongeveer NAP +5,1 m conform het DO van de dijkversterking.

12. Het bergingsriool, DWA-riool en RWA-riool dienen te worden gerealiseerd conform het bestek in bijlage 6. De maaiveldinrichting dient conform het inrichtingsplan te zijn.
13. Bij het aansluiten of aanpassen van bestaande verhardingen dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van uit het werk vrijkomend materiaal.
14. Boven kabels en leidingen dient geen gesloten verharding te worden toegepast, tenzij de kabels en leidingen in mantelbuizen liggen.
15. De voetpaden dienen te zijn voorzien van geleiding voor blinden en slechtzienden.
16. Voetpaden dienen toegankelijk en begaanbaar te zijn voor minder validen.
17. Fietspaden en voetpaden dienen geschikt te zijn voor onderhoudsverkeer.
18. Tijdelijke verhardingen dienen tijdens het gebruik in stand te worden gehouden.
19. Het wegdek regelmatig reinigen na grondtransporten of grondwerkzaamheden.
20. Tijdens de uitvoering van werkzaamheden dient de openbare ruimte te worden onderhouden en te voldoen aan kwaliteitsniveau B:
 - a. Beheersen van fijn, grof en veegbaar zwerfafval;
 - b. Beheersen van veegvuil;
 - c. Beheersen van beschadigingen;
 - d. Beheersen van overgroei, natuurlijk afval en onkruid.
21. Bebording en bebakening aanpassen op gewijzigde verkeerssituaties.
22. Borden indien mogelijk bevestigen aan lichtmasten. Tussen lichtmast en bevestigingsband een siliconenrubber toepassen.

Groen

1. Conform het inrichtingsplan.
2. Groen dient voldoende wortelbare dekking te hebben.
3. Kruiden en grassen dienen een minimale dekking te hebben van 30 cm.
4. Lage heesters dienen een minimale dekking te hebben van 50 cm.
5. Bomen dienen een minimale dekking te hebben van 80 cm.
6. Groen dient voldoende wortelbare ruimte te hebben.
7. De wortelbare ruimte dient berekend te worden conform: het boomkader en de boommonitor:
<https://www.almere.nl/wonen/beheer-en-onderhoud/groen/bomen/bomenkader>
https://www.almere.nl/fileadmin/user_upload/Bomenkader_2017.pdf
8. Bij het bepalen van de wortelbare dekking en -ruimte dient rekening gehouden te worden met de eindsituatie van het groen.
Toelichting: in het inrichtingsplan zijn heester opgenomen die in de eindsituatie bomen zijn.
9. Bomen dienen verankert te worden op de parkeerkelder hierbij rekening houdend met de windbelasting van de boom in de eindsituatie.
10. Bij de bomen dient een plantgatverbetering plaats te vinden.
11. De plantgatverbetering bestaat uit het toevoegen van ½ m³ toereikende compost per boom.
12. De te hanteren plantperiode dient te zijn:
 - Bomen, spullen, veren, heesters en rozen zonder kluit verwerken tussen 15 oktober en 1 april.
 - Bomen, spullen, veren, heesters en rozen met kluit\pot verwerken tussen 15 oktober en 15 april.
 - Eiken, beuken en peren planten tussen 15 oktober en 31 december.

- Maar onze voorkeur gaat naar najaar planten, dan heeft een boom\plant de hele winter om te wortelen en lekker vast te komen staan door aan te wateren en kan dan in het voorjaar gelijk uitlopen. Tijdens voorjaar en zomer dient in de nazorgperiode de aanplant te worden voorzien van water tijdens droge perioden.
13. Zaaïen kruidenmengsel:
- Beste periode is eind september\oktober echter moet er diverse grondwerk en plantwerk plaats vinden dan is een tweede periode van februari\maart (bij open weer) de beste periode.
 - Dus de stukken waar geen plantwerk gaat plaats vinden zou mooiste zijn om dit eind september\oktober plaats te vinden en waar we in het najaar gaan planten dit in te zaaïen in de periode februari\maart, alle grondverbeteringswerkzaamheden zou voor september uitgevoerd kunnen worden.
14. Op het groen dient een garantie te worden gegeven van 1 jaar.

Ter beschikking te stellen materiaal

1. Het benodigde zand wordt ter beschikking gesteld en is beschikbaar op een locatie op circa 1,5 km afstand.

Werkterrein

1. De scopegrens is tevens het werkterrein welke door de gemeente ter beschikking wordt gesteld met uitzondering van de in gebruik zijnde openbare ruimten.

Aandachtpunten

1. Nadere uitwerking van de beheersing van hemelwater en de waterhuishouding.
2. Hoe wordt omgegaan met de zijdelinkse belasting op het EPS.
3. Afwerking bij de gebouwen.
4. Planning en fasering in relatie met werkzaamheden bouwer en oplevering appartementen.

Voorlopige werkvolgorde en planning

In overleg met Koopmans is de volgende werkvolgorde in concept uitgedacht:

1. Aansluiting van Porto (Dak parkeergarage deel 1) naar de Marinaweg;
2. Aansluiting van Cadiz naar de Marinaweg en een gedeelte naar de Zeeduinweg;
3. Delen 3 en 4 van dak parkeergarage naar de Zeeduinweg;
4. Delen 1 en 2 van dak parkeergarage naar de dijk rekening houdende met de nog aan te besteden werkzaamheden aan de dijk;
 - a. Asfalt op de kruin;
 - b. Klinkers 3 meter breed richting Port;
 - c. Klinkers richting fietspad;
 - d. Nieuw fietspad;
5. Bergingsriool en ophogen Marinaweg.

Bouwer Koopmans hanteert voor de twee gebouwen de volgende planning:

1. Steigervrij en verwijderen bouwkransen:
 - a. Porto: september 2026;
 - b. Cadiz: december 2026;
2. Aanleg en aansluiting kabels en leidingen
 - a. Porto: september/oktober 2026;
 - b. Cadiz: december 2026 / januari 2027;
3. Beproeven waterdichtheid dek parkeergarages:
 - a. Delen 1 en 2: december 2026;
 - b. Delen 3 en 4: februari 2027.

Proceseisen

Projectmanagement

1. De opdrachtnemer dient zijn werkzaamheden in de bouwteamfase te managen (organiseren, bewaken en beheersen), zodanig dat de uitwerking van het voorlopig ontwerp tot een uitvoeringsontwerp aantoonbaar voldoet aan de overeenkomst voortvloeiende eisen.
2. De opdrachtnemer dient bij te dragen aan een effectieve informatie-uitwisseling met de opdrachtgever, zodanig dat beide partijen juist en tijdig zijn geïnformeerd.
3. De opdrachtgever en de opdrachtnemer organiseren zo spoedig mogelijk na ondertekening van de overeenkomst samen een Project-Start-Up (PSU) en eenmaal een Project-Follow-Up (PFU) op een datum nader te bepalen.
4. De opdrachtgever organiseert eenmaal per twee weken een overleg, waarbij de voortgang van de werkzaamheden in de bouwteamfase wordt besproken.
5. De opdrachtnemer dient in de bouwteamfase risicomangement toe te passen, zodanig dat tijdens de realisatie de kans van optreden dan wel het gevolg van ongewenste gebeurtenissen voor de opdrachtnemer en waar mogelijk de opdrachtgever wordt geminimaliseerd.
De opdrachtnemer en de opdrachtgever stemmen samen, op daartoe geëigende momenten, risico's en beheersmaatregelen af, met daarbij aandacht voor het treffen van beheersmaatregelen in relatie tot elkaars risico's.
6. De betaling van de werkzaamheden in de bouwteamfase geschiedt in maandelijkse termijnen waarbij de kosten in redelijke verhouding staan tot de voortgang van de werkzaamheden.

Ontwerp

7. De opdrachtnemer dient het inrichtingsplan uit te werken tot een definitief ontwerp (DO) en een uitvoeringsontwerp (UO) Het uitvoeringsontwerp dient zodanig te zijn uitgewerkt dat het resultaat van de uitwerking aantoonbaar voldoet aan de uit de overeenkomst voortvloeiende eisen en het werk zonder nadere toelichting of detaillering kan worden uitgevoerd.
8. De opdrachtnemer dient het inrichtingsplan zodanig te analyseren dat dat het ontwerp haalbaar en maakbaar is en optimale keuzes gemaakt kunnen worden in (detail) ontwerp oplossingen. De analyses dienen ten minste te omvatten:
 - a. een verificatie van het ontwerp met landmeetkundige opname per fase, inclusief hoogtemeting (x, y, z) van de bestaande situatie. Dit om ervoor te zorgen dat het ontwerp zowel in x-, y- als z-richting aansluit op bestaande omgeving.
 - b. de raakvlakken van het werk en zijn omgeving en de raakvlakken tussen de onderdelen van het werk onderling;

- c. de raakvlakken tussen de verschillende faseringen.
De analyses dienen volledig en duidelijk te zijn. Hierbij dienen de uitgangspunten, aannamen en afwegingen te zijn vastgelegd en gemotiveerd.
9. Het uitwerken van het inrichtingsplan tot een DO en tot een UO behoort het maken van plannen, detailberekeningen, detailtekeningen en ramingen.
10. De opdrachtnemer dient een DO op te stellen in de vorm van tekeningen en onderbouwingen in een ontwerpnota. Deze stukken dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de opdrachtgever.
- a. De tekeningen dienen minimaal te bevatten:
 - i. situatietekeningen;
 - ii. dwarsprofielen;
 - iii. een tekening met bebording, bebakening en markering. Op deze tekening dienen ook de locaties van bomen en lichtmasten te worden aangegeven;
 - iv. werkgrenzen, kadastrale en erfgrenzen;
 - v. kabels en leidingen.
 - b. In de ontwerpnota dient te zijn vastgelegd:
 - i. de uitgangspunten, aannames en spreidingen in berekeningen;
 - ii. per eis dient te worden aangetoond dat het DO voldoet aan de gestelde eis;
 - iii. de uitvoeringsaspecten waarmee in het DO is rekening gehouden, inclusief een beschrijving van bouwfasering;
 - iv. de onderhoudsaspecten waarmee in het DO is rekening gehouden;
 - v. een inventarisatie en beheersmaatregelen van risico's;
 - vi. een risico-inventarisatie en -evaluatie in het kader van het Arbobesluit.
11. De opdrachtnemer dient een UO op te stellen in de vorm van tekeningen en onderbouwingen in een ontwerpnota. Deze stukken dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de opdrachtgever.
- a. De tekeningen dienen minimaal te bevatten:
 - i. situatietekeningen;
 - ii. langs- en dwarsprofielen;
 - iii. detailleringen;
 - iv. een tekening met bebording, bebakening en markering. Op deze tekening dienen ook de locaties van bomen en lichtmasten te worden aangegeven;
 - v. werkgrenzen, kadastrale en erfgrenzen;
 - vi. kabels en leidingen;
 - vii. situaties en details van tijdelijke situaties per fase en eventuele hulpconstructies.
 - b. In de ontwerpnota dient te zijn vastgelegd:
 - i. de uitgangspunten, aannames en spreidingen in berekeningen;
 - ii. per eis dient te worden aangetoond dat het UO voldoet aan de gestelde eis;
 - iii. de uitvoeringsaspecten waarmee in het UO is rekening gehouden;
 - iv. de onderhoudsaspecten waarmee in het UO is rekening gehouden;
 - v. hoe een onderdeel dient te worden ingeregeld en/ of getest;
 - vi. een inventarisatie en beheersmaatregelen van risico's;
 - vii. welke maatregelen tijdens de aanleg worden getroffen, indien vooraf bepaalde verwachtingswaarden met betrekking tot de risico's niet worden gehaald;
 - viii. een risico-inventarisatie en -evaluatie in het kader van het Arbobesluit.
12. Op basis van een risico-inventarisatie en -evaluatie in het kader van het Arbobesluit dient een V&G-plan ontwerpfase te worden opgesteld en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de opdrachtgever.

13. Werkzaamheden aan of nabij kabels en leidingen betreffen: uitvoeren graafmelding kadaster, ontvangen en interpreteren geleverde gegevens, inmeten en vastleggen onbekende kabels en leidingen en graven proefsleuven.

RAW-bestek

14. Na goedkeuring van het uitvoeringsontwerp dient een bestek te worden opgesteld dat voldoet aan de voorschriften van de RAW-systematiek, inclusief alle onderdelen die hierbij horen:
 - a. UAV 2012,
 - b. Catalogus met resultaatsbeschrijvingen,
 - c. Standaard RAW Bepalingen,
 - d. Catalogus met bepalingen,
 - e. Handleiding RAW-systematiek en
 - f. Algemeen Besteksbestand RAW.
15. Het RAW-bestek dient ter goedkeuring te worden voorgelegd, inclusief een ingevulde inschrijvingsstaat. De som van het eindbedrag van de inschrijvingsstaat en de kosten van de ontwerpfase dient lager te zijn dan het plafondbudget. Na goedkeuring zal de inschrijvingsstaat worden ondertekend, inclusief het bijbehorende inschrijvingsbiljet.
16. De onderhoudstermijn loopt tot zes maanden vanaf het moment van de oplevering van het totale werk.

Opleverdossier

17. Van het gerealiseerde werk dient een opleveringsdossier te worden samengesteld. Het opleveringsdossier dient minimaal de volgende informatie te bevatten:
 - a. Revisietekeningen in dwg-formaat en in pdf;
 - b. As-Built-tekeningen in dwg-formaat en in pdf;
 - c. Een kopie van alle meldingen, vergunningen, beschikkingen, ontheffingen en toestemmingen;
 - d. Afspraken met derden en stakeholders;
 - e. Resultaten van onderzoeken, metingen en inspecties in de ontwerpfase;
 - f. Bewijzen van ontvangst van aan erkende verwerkingsinrichtingen afgegeven vrijgekomen materialen;
 - g. Van geleverde materialen: beschrijvingen, gegevens, leveringsbonnen en certificaten;
 - h. Garanties van opdrachtnemer of van leverancier(s);
 - i. Resultaten van controles, testen en keuringen in de uitvoeringsfase;
 - j. Risicodossier.

Bijlage 5 Scopegrenstekening

Scopetekening inrichting gebouw 11 en 12

Bijlage 6 Bestek Bergingsriool

Voor het langs de Marinaweg aan te leggen bergingsriool, DWA-riool en RWA-riool zijn de volgende documenten beschikbaar:

DOCUMENTENLIJST BERGINGSRIOOL		
Naam document	Datum	Versie
GON-40-24-018-R01_d.d. 09-10-2024 (bestek)	9-10-2024	definitief
4024018R01-T001 (bestekstekening, bestaande situatie)	3-10-2024	definitief
4024018R01-T002 (bestekstekening, nieuwe situatie)	3-10-2024	definitief
4024018R01-T003 (bestekstekening, dwarsprofielen en details)	3-10-2024	definitief
Bijlage 1 Veiligheids- en gezondheidsplan (V&G-plan ontwerp)	3-10-2024	
Bijlage 2 Grondbalans	3-10-2024	
Bijlage 3 CAR Polis met voorwaarden		
Bijlage 4 Model straatwerkplan		
Bijlage 5 Model logboek bestratingswerk		
Bijlage 6 Beoordelingsformulier Past Performance		
Bijlage 7 SROI Prestatietabel		2023
Bijlage 8 SROI_Uitvoeringsvoorwaarden		
Bijlage 9 Wederkerige Verbeterde prestatiemeting Almere_LV	12-06-2017	
Bijlage 10 Normenstellend kader BLVC	Juni 2020	2.0
Bijlage 11 Format vragen NvI (vervallen)		
Bijlage 12 Doorlooptijd afstemming (riool)inspectie bij BRM en RH		
Bijlage 13 Formulier gebrekenlijst		
Bijlage 14 Opleveringsmaatstaven riolering bij BRM en RH	Sept 2021	
Bijlage 15 PVE Reiniging en inspectie bij oplevering van nieuw werk	21-04-2023	
Bijlage 16 Formulier weekrapportage		
Bijlage 17 Opzet rapportage uit software		3
Bijlage 18 Revisie Werkomschrijving revisietekeningen riolering		4
Bijlage 19 Werken in en aan gemalen en riolen	Mei 2012	

Bijlage 7 Informatie

Voor het ontwerp en realisatie van het project is de volgende informatie beschikbaar:

DOCUMENTENLIJST Informatie		
Naam document	Datum	Versie
Aanvullend vooronderzoek Explosieven	21-10-2022	definitief
Bodemkwaliteitskaart	14-11-2024	
Effect afwatering dak op kweldrain	17-2-2021	1 – concept
Modelstudie geohydrologie duinlandschap gebouw 11-12	14-1-2022	definitief
Modelstudie oppervlakkige afstroming duinlandschap gebouw 11 en 12	18-1-2022	definitief
Ontheffing Almere Poort wet natuurbescherming	25-2-2025	
Gedragscode Flora- en faunawet		
Natuurkalender flora en fauna Almere	2017	
Checklist Bomengranulaat		
Overzicht hoogte puinbaan+weg	8-4-2024	A