



**GRONINGEN SEAPORTS**

# **PROGRAMMA van EISEN**

**Naam** : **Bouwteam ophogen bedrijventerrein Oosterhorn-zuid fase 3 Delfzijl**

**Projectnummer** : **P000057-02-04**

**Kenmerk** : **20251204AH0000302322**

**Datum** : **25 maart 2026**

**Opsteller** : **M. Halsema (verwerking nota's van inlichtingen door Groningen Seaports)**

**Versie** : **2.0**

## Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b> .....	2
1 Inleiding.....	4
1.1 Leeswijzer .....	4
1.2 Begrippenlijst .....	4
2 Opdrachtschrijving.....	5
2.1 Aanleiding van de opdracht .....	5
2.2 De opdracht.....	5
2.2.1 De projectdoelstellingen .....	5
2.2.2 Scope .....	5
2.3 Document en informatievoorziening .....	7
2.3.1 Overzicht van verstrekte documenten .....	7
2.4 Bouwteam .....	7
2.5 Taakstellend Budget .....	7
2.6 Definition of Done .....	8
2.7 Planning van de opdracht .....	8
2.8 Prijsonderdelen .....	8
2.9 Bonusregeling.....	8
3 Omgevingsmanagement.....	9
3.1 Omgevingsmanagement .....	9
3.2 Communicatie.....	9
3.3 Niet gesprongen explosieven (NGE) .....	10
3.4 Archeologie .....	10
3.5 Vergunningen .....	10
3.6 Flora & Fauna .....	10
3.7 Vergunningscheck Omgevingsloket .....	10
3.8 Onderzoeken .....	11
4 Organisatie .....	12
4.1 Projectorganisatie Opdrachtgever .....	12
4.2 Taakverdeling .....	12
5 Risicomanagement .....	13
5.1 Risicoregister.....	13
6 Samenwerking .....	14
6.1 Inleiding .....	14
6.2 Visie op samenwerking.....	15
6.3 Visie bouwteam op samenwerking.....	16
7 Algemene en administratieve eisen Realisatiefase .....	17
7.1 Inleiding .....	17

7.2	Systeemgrenzen en werkgrenzen.....	17
7.3	Voorwaarden en Richtlijnen.....	17
7.4	Aansprakelijkheid .....	17
7.5	Verzekeringen .....	17
7.6	Zekerheidsstelling.....	17
7.7	Geschillenregeling .....	17
7.8	Betalingsregeling Realisatiefase .....	17
7.9	Indexering.....	18
7.10	Realisatieovereenkomst.....	18
7.11	Vrijkomende materialen .....	18
7.12	Grondverzet.....	19
7.13	Garanties .....	19
7.14	Better performance.....	20
7.15	Social Return On Investment (SROI).....	20
7.16	Communicatie.....	20
8	Technische eisen en richtlijnen .....	21
8.1	Objectenboom .....	21
8.2	Richtlijnen .....	21
8.3	Technische eisen .....	21
9	Bijlagen.....	22

## 1 INLEIDING

Dit Programma van Eisen (PvE) behoort tot de openbare Europese aanbestedingsprocedure voor het werk “Ophogen bedrijventerrein Oosterhorn-zuid fase 3 te Delfzijl”. Deze Aanbesteding is van Groningen Seaports NV, hierna te noemen Opdrachtgever is opdrachtgever voor het onderhavige werk en tevens de aanbestedende dienst.

De aanbesteding wordt uitgevoerd conform de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016) en betreft een overheidsopdracht voor werken.

Dit PvE bevat de functionele, technische en kwalitatieve eisen die van toepassing zijn op zowel de bouwteamfase als de realisatiefase van het project. De documenten in dit PvE vormen, samen met de aanbestedingsleidraad en overige contractstukken, de inhoudelijke basis voor de inschrijving en de latere ontwerp- en uitvoeringsafspraken.

Voor een nadere beschrijving van de opdracht, de aanbestedende dienst, de contractuele voorwaarden en de procedurele bepalingen wordt verwezen naar de Aanbestedingsleidraad en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.1 Leeswijzer

Ten behoeve van de Inschrijvingsfase zijn via TenderNed de stukken verstrekt welke onderdeel van onderstaand overzicht:



Het overzicht van de documenten welke onderdeel zijn van het contractdossier, is opgenomen in bijlage 4 van het Programma van Eisen.

### 1.2 Begrippenlijst

De te hanteren begrippen zijn gedefinieerd in Bijlage 1.

## 2 OPDRACHTOMSCHRIJVING

### 2.1 Aanleiding van de opdracht

De aanleiding voor de opdracht “Ophogen bedrijventerrein Oosterhorn-zuid fase 3 te Delfzijl” ligt in het bouwrijp maken van circa 80 hectare industriegebied in Delfzijl, beheerd door Groningen Seaports, als vervolg op de succesvolle ontwikkeling van fase 1 en 2. Door geplande uitbreidingen met de vestiging van nieuwe bedrijven dient het terrein te worden opgehoogd. De opgave richt zich op het efficiënt en duurzaam realiseren van deze ophoging, met gebruik van bij voorkeur regionaal beschikbare grondstromen, in een markt met schaarse materialen. De ligging nabij bestaande bedrijvigheid en dorpskernen vraagt om zorgvuldige afstemming met betrokken stakeholders en aandacht voor de gevoelige omgevingscontext. De complexiteit van het bodemprofiel en de grote schaal van het werkgebied maken een doordachte planning, integrale aanpak en risicobeheersing noodzakelijk, waarbij maximaal wordt ingezet op hergebruik van vrijkomende materialen en het beperken van milieubelasting.

### 2.2 De opdracht

#### 2.2.1 De projectdoelstellingen

Groningen Seaports heeft de volgende projectdoelstellingen gesteld voor het project ophogen bedrijventerrein Oosterhorn-zuid fase 3 te Delfzijl:

1. **Slim gebruik maken van de beschikbare bouwstoffen:** Optimaal benutten van (circulaire) grondstromen voor onder andere het ophogen van het terrein.
2. **Efficiënt en (kosten)doelmatig bouwrijp maken:** Het terrein op een zo efficiënt mogelijke wijze ophogen en voorbereiden voor de vestiging van bedrijven, met oog voor kostenbeheersing.
3. **Minimale overlast voor de omgeving:** Zorgdragen voor een "blijve omgeving" door overlast voor omwonenden en bestaande bedrijven te minimaliseren gedurende de werkzaamheden.
4. **Duurzaam project:** Realiseren van een duurzaam project door onder andere de inzet van elektrisch materieel te stimuleren en circulaire bouwstoffen te benutten en te borgen.

#### 2.2.2 Scope

De scope van de Opdrachtnemer omvat:

#### A. Ontwerpfase (uitwerking RO tot en met DO):

- Challenge RO en toprisico's: het creëren van een gedeeld beeld over de achtergrond en status van het RO en de toprisico's;
- Verantwoordelijkheid voor de technische uitwerking van het ontwerp vanaf RO tot en met DO, inclusief benodigde (tussen)ontwerpen, berekeningen en tekeningen;
- VO en DO-fase:
  - Uitvoeren van eventuele aanvullende onderzoeken (in afstemming met GSP);
  - Opstellen Voorlopig Ontwerp (VO) en DO, waarbij recht wordt gedaan aan de projectdoelstellingen, inclusief uitvoeringsbegroting met verschillenoverzicht t.o.v. de inschrijving;
  - Opstellen plan om de beoogde eindhoogte (ophoogniveau conform RO) te bereiken, rekening houdend met zetting en verdichting. Het wegontwerp in het RO is indicatief; de definitieve uitwerking vindt plaats in nader overleg (zie ook 'Specifieke Aandachtspunten');
  - Herontwerp groene/ blauwe zone: Optimaliseren van de waterhuishouding en het landschappelijk inpassen van recreatieve functies (zoals wandelpaden) in de groene zones conform nadere specificaties.
  - Circulariteit: Opstellen en beheren van een plan van toe te passen en vrijkomende materialen en het maximaal stimuleren van hergebruik van materialen binnen het project.
  - Opstellen van een faseringsplan ten behoeve van grondwerk en zettingsproces;
- Taken zoals opgenomen in het overzicht taakverdeling tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer.

## **B. Realisatiefase (Bouwrijp maken terrein):**

De uitvoering van de werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken, omvattende ten minste:

- UO fase: Vertalen van het DO naar een technisch uitvoerbaar ontwerp (UO), waarbij de materialisatie en logistiek sterk gericht zijn op het optimaliseren van de grondstromen.
- Het uitvoeren van opruimwerkzaamheden.
- Het ontgraven van (bestaande en nieuwe) watergangen en eventueel het verwijderen van de bovenlaag waar nodig.
- Het verwerken van diverse soorten grond, zand of andere gespecificeerde materialen als ophoging, inclusief de benodigde verdichting, om het terrein op de vereiste hoogte te brengen.
- Inrichten blauwe/ groene zone t.b.v. waterberging, mitigerende maatregelen fauna en inpassing recreatieve voorzieningen.
- Het plaatsen van zakbakens ten behoeve van zettingsmonitoring.
- Het systematisch registreren en rapporteren van zettingen conform de eisen uit het Programma van Eisen.
- Het uitvoeren van werkzaamheden onder eventuele milieu hygiënische condities, conform wet- en regelgeving en specifieke projecteisen.
- Het aanleggen van (tijdelijke bouw-) wegen en voorzieningen voor afwatering binnen het plangebied.
- Overige bijkomende werkzaamheden zoals beschreven in het Programma van Eisen en de contractdocumenten.

## **C. Ondersteunende Werkzaamheden en Verantwoordelijkheden:**

- Het aanvragen of ondersteunen bij het verkrijgen van benodigde vergunningen voor de uitvoering van de werkzaamheden (in afstemming met Groningen Seaports).
- Het uitvoeren van benodigde conditionerende werkzaamheden.
- Het proactief bijdragen aan het omgevingsmanagement, in nauwe samenwerking met de omgevingsmanager van Groningen Seaports, gericht op het minimaliseren van hinder en het onderhouden van contacten met stakeholders.
- Het voeren van een nauwkeurige administratie van grondstromen (herkomst, kwaliteit, bestemming) en verwerkingslocaties binnen het werkgebied en het bijhouden van bodemgegevens.
- Het voeren van benodigd overleg met de Omgevingsdienst en andere relevante instanties, in afstemming met Groningen Seaports.

## **D. Specifieke Aandachtspunten en Raakvlakken:**

- Raakvlakken: Er dient rekening gehouden te worden met mogelijke raakvlakken, zoals:
  - Bouwactiviteiten van derden (vestiging bedrijven) na eventuele deelopleveringen verschillende kavels;
  - Aanlevering van slib en/of grond door derden (directieleveringen);
  - Mogelijk regionaal vrijkomend zand en grond als potentiële grondstof (koppelkans Opdrachtnemer).
- Kritische Eisen: Specifieke aandacht is vereist voor het behalen van de eisen met betrekking tot verdichting, beheersing van (rest)zettingen, administratie grondstromen en het halen van de planning (tijdsaspect).

## **E. Scope van Derden (niet in opdracht Opdrachtnemer):**

De volgende werkzaamheden vallen buiten de scope van deze opdracht, maar vormen wel een raakvlak:

- Definitieve aanleg van kabels & leidingen als direct gevolg van de vestiging van specifieke bedrijven.
- Bouwactiviteiten door en voor de zich vestigende bedrijven zelf.

## **F. Optioneel toe te voegen:**

Wegenaanleg: het uitwerken van het ontwerp tot en met DO-fase maakt onderdeel uit van het Bouwteamproces. Voor wegen geldt dat de UO-fase en realisatie in het plangebied optioneel zijn toe te voegen – afhankelijk van de vestiging van toekomstige bedrijven. Door de opdrachtgever is de aanleg van definitieve wegen optioneel toe te voegen aan de uitvoeringsfase.

## 2.3 Document en informatievoorziening

### 2.3.1 Overzicht van verstrekte documenten

Groningen Seaports verstrekt aan Inschrijvers diverse documenten die noodzakelijk zijn voor het opstellen van een geldige inschrijving en voor het inzichtelijk maken van de uitgangspunten voor de Bouwteamfase. Een volledig en bindend overzicht van alle aan Inschrijvers verstrekte documenten is opgenomen in bijlage 6. Dit overzicht maakt integraal onderdeel uit van de aanbestedingsstukken. Inschrijvers wordt verzocht uitsluitend dit overzicht te hanteren voor het vaststellen van de beschikbare informatie en de documentstatus.

## 2.4 Bouwteam

Opdrachtgever heeft met het oog op de voorliggende opgave, vereisten en behoeften een afgewogen keuze gemaakt om de opdracht middels een Bouwteamovereenkomst op de markt te zetten. Vanwege de complexiteit van de grondstromen (waarbij efficiënt gebruik van beschikbare grondstromen en registratie essentieel is), de schaarste aan ophoogmaterialen, de noodzaak tot flexibiliteit bij de nog te bepalen kavelindeling en de aanwezigheid van beschermde flora en fauna, is ervoor gekozen om zo vroeg mogelijk marktpartijen te betrekken en daarom voor een Bouwteam.

De af te sluiten Bouwteamovereenkomst betreft afspraken over samenwerking en uitwerking van het VO naar DO en realisatie van het werk, welke plaats zal vinden na het overeenkomen van de Realisatieovereenkomst.

Er is een referentieontwerp (RO) opgesteld waarbij de eindhoogte een vast gegeven is. Gezien bovenstaande is voor een contractvorm gekozen, waarbij de markt voldoende ruimte wordt geboden om kennis en expertise in te brengen.

Bij het opstellen van het RO is rekening gehouden met de huidige beschikbare data over zetting, waterhuishouding, ophooghoogtes en circulaire inzet van grondstromen, aangevuld met kennis uit eerdere fasen van het project (fase 1 en 2). Bij de verdere uitwerking naar DO, zal afstemming plaatsvinden met onder meer de Provincie Groningen (voor flora- en faunabelangen), de Omgevingsdienst, het Waterschap en de interne beheerders van Groningen Seaports. Zodra Opdrachtgever en Opdrachtnemer hebben geconstateerd dat de bouwteamdoelstelling zoals genoemd in artikel 3 van de Bouwteamovereenkomst is behaald, wordt de gunning voor de realisatie verstrekt op basis van de bij inschrijving aangeboden inschrijfsom en de daarbij behorende indicatieve prijsopbouw (Staat van Ontleding en detailbegroting) en het definitieve contractdossier, gesaldeerd met eventuele prijswijzigingen als gevolg van wijzigingen en prijsindexaties, volgend uit de bouwteamfase. De Opdrachtgever past de eisen aan naar aanleiding van eventuele wijzigingen. De Opdrachtnemer doet hiervan een aangepaste en volledige Aanbieding aan het einde van de bouwteamfase. Deze gunning vindt plaats indien er overeenstemming is over de prijs, het beschikbare budget toereikend is en de Opdrachtnemer naar tevredenheid presteert en er geen nieuwe exogene omstandigheden zijn die Groninger Seaports beletten de realisatie te gunnen.

## 2.5 Taakstellend Budget

Voor dit project wordt een taakstellend budget gehanteerd. In de aanbestedingsfase wordt dit budget niet gedeeld met Inschrijvers, om marktwerking en zuivere prijsconcurrentie te waarborgen. De in de aanbestedingsdocumenten opgenomen Staat van Ontleding (Bijlage 2 van de Aanbestedingsleidraad) betreft een indicatieve weergave van kostenelementen en vormt een benadering van de werkelijkheid. Het taakstellend budget wordt bij aanvang van de Bouwteamfase bekendgemaakt aan de geselecteerde Opdrachtnemer. In deze fase worden het ontwerp, de planning, de risico's en de kosten gezamenlijk verder uitgewerkt en geoptimaliseerd. Afwijkingen ten opzichte van de indicatieve Staat van Ontleding worden in de Bouwteamfase gezamenlijk geverifieerd, verrekend en verwerkt conform de contractuele afspraken.

## 2.6 Definition of Done

Voor de afronding van zowel de VO-fase als de DO-fase hanteert Opdrachtgever de in Bijlage 6: Handleiding taak- en resultaatsbeschrijving ontwerpfasen infrastructuur (Bouwend Nederland) opgenomen kaders. Deze handleiding vormt het uitgangspunt voor de ‘Definition of Done’ van de ontwerpdocumenten.

De Opdrachtnemer dient de resultaten van de VO- en DO-fase zodanig op te stellen dat deze voldoen aan de in de handleiding vastgelegde taakomschrijvingen, kwaliteitscriteria, opleverproducten en verantwoordingsinformatie. Afwijkingen of projectspecifieke aanvullingen worden in de Bouwteamfase afgestemd en schriftelijk vastgelegd.

## 2.7 Planning van de opdracht

Om een indruk te geven hoe het project zich in de tijd verhoudt, is in onderstaande de samenvatting van de planningskaders uit Appendix 2 van de Bouwteamovereenkomst weergegeven.

ACTIVITEIT	DATUM/TIJD
<b>Bouwteamfase</b>	
Opdrachtverlening	Juni 2026
Challenge RO en toprisico's	Juli – augustus 2026
Uitwerken VO, DO en werkplan	Augustus – oktober 2026
Overeenkomen Realisatieovereenkomst	Oktober 2026
<b>Realisatiefase</b>	
Werkvoorbereiding	November 2026 – begin 2027
Start Realisatie Bouwrijp maken terrein (Grondverzet, ophogen, watergangen etc.)	Vanaf november 2026 t/m 2030
Oplevering laatste fase en opleverdossier gereed & Werk aanvaard	2030
<b>Onderhoud</b>	
12 maanden na oplevering	2030 - 2031

## 2.8 Prijsonderdelen

Als onderdeel van de inschrijving heeft de Opdrachtnemer de in de aanbestedingsleidraad gevraagde prijsonderdelen ingevuld. Deze prijsonderdelen zijn gespecificeerd in de Staat van Ontleding en de detailbegroting. En bestaan uit de kosten voor de Bouwteamfase en de Realisatiefase, inclusief eenmalige kosten en algemene bouwplaatskosten en AKW&R.

## 2.9 Bonusregeling

Opdrachtgever wil graag bij aanvang van het Bouwteam met Opdrachtnemer in gesprek over een eventueel toe te passen bonusregeling voor zowel de bouwteamfase als de realisatiefase.

## 3 OMGEVINGSMANAGEMENT

### 3.1 Omgevingsmanagement

Het werk bevindt zich in een gebied dat grenst aan de dorpen Lalleweer en Borgsweer. In deze omgeving is sprake van een lage mate van vertrouwen in de overheid, mede als gevolg van eerdere projecten en de impact daarvan op de leefomgeving. Het is daarom van groot belang dat de uitvoering van dit project bijdraagt aan het vertrouwen van de omgeving. Dit betekent onder andere dat het beeld wordt bevestigd dat de situatie niet verslechtert ten opzichte van de huidige situatie.

Gezien de ligging nabij de dorpen Lalleweer en Borgsweer en het daar aanwezige sentiment, is het van belang dat extra aandacht wordt besteed aan het voorkomen van aanvullende hinder voor deze woonkernen.

Bij het project hebben we met de volgende stakeholders te maken (niet limitatief):

- Interne stakeholders: afdeling verkoop (sales) en afdeling beheer (Asset Management);
- Omwonenden;
- De Omgevingsdienst.
- Netbeheerders
- Bevoegde gezagen: Provincie Groningen (m.b.t. Flora & Fauna), Gemeente Eemsdelta (m.b.t. grondstromen).

Het vaststellen van stakeholders en het opstellen en uitvoeren van omgevingsmanagement gebeurt in de bouwteamfase, in samenwerking met de Omgevingsmanager (OM) van de Opdrachtgever. De Opdrachtnemer wordt geacht hierbij actief signalen uit de omgeving op te vangen en te betrekken in de aanpak.

Gezien het sentiment in de omgeving is het van belang dat de Opdrachtnemer oog heeft voor lokale gevoeligheden en actief inspeelt op signalen uit de omgeving. Van de Opdrachtnemer wordt verwacht dat hij samen met de Opdrachtgever een passende vorm van communicatie en participatie ontwikkelt die recht doet aan de zorgen van de omwonenden. Dit gebeurt in afstemming met de Omgevingsmanager van Groningen Seaports, waarbij wordt ingezet op transparante en zorgvuldige communicatie.

Op basis van het voorlopig ontwerp dient de Opdrachtnemer een BLVC plan te maken. Hierin maakt de Opdrachtnemer een scan van de omgeving en is bekeken hoe de overlast voor de omgeving tijdens de uitvoering zo beperkt mogelijk kan blijven. Bij de verdere voorbereiding van het project kan dit plan als basis worden gebruikt en indien mogelijk verder worden geoptimaliseerd. Voor de uitwerking van het omgevingsmanagement wordt gebruikgemaakt van het door Opdrachtgever beschikbaar gestelde Template Omgevingsplan (opgenomen als Bijlage 10), waarin de minimale aandachtspunten en structuur zijn opgenomen.

### 3.2 Communicatie

De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor de Publiekscommunicatie waarbij Opdrachtnemer alle benodigde bouw informatie beschikbaar stelt. De Opdrachtnemer levert informatie aan de Opdrachtgever, over de bouwcommunicatie.

### 3.3 Niet gesprongen explosieven (NGE)

Op basis van uitgevoerd onderzoek is vastgesteld dat er binnen het projectgebied van het werk geen sprake is van een verdachte locatie voor NGE. Er is derhalve geen nader onderzoek of aanvullende detectie vereist. De Opdrachtnemer dient wel alert te blijven op onverwachte vondsten tijdens de uitvoering.

### 3.4 Archeologie

Ten behoeve van het project ophogen bedrijventerrein Oosterhorn-zuid fase 3 is reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek tonen aan dat er archeologische resten worden verwacht, mogelijk binnen de geplande ontgravingen. In voorkomende situaties is archeologische begeleidingsplicht en/ of het archeologische behoudsplan van toepassing. Er geldt een vondstplicht. Indien tijdens de uitvoering alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient de Opdrachtnemer het werk op die locatie stil te leggen en conform het wettelijke protocol melding te doen bij de Opdrachtgever en bevoegde archeologische instantie.

### 3.5 Vergunningen

In bijlage 9 van dit PvE is de vergunningencheck opgenomen. Tijdens de bouwteamfase zal Opdrachtnemer het vergunningenregister opstellen en bijhouden.

### 3.6 Flora & Fauna

Binnen het projectgebied ophogen bedrijventerrein Oosterhorn-zuid fase 3 dient bij alle ontwerp- en uitvoeringswerkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden, in het bijzonder de aanwezigheid van hermelijnen, hazen en marterachtigen in en langs de randen van het plangebied. **De werkzaamheden vallen onder de reikwijdte van de Omgevingswet.**

Er is een ecologisch vooronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat met name langs de grenszones van het terrein potentiële verblijfplaatsen en migratieroutes aanwezig zijn voor genoemde soorten. Er zijn vanuit de provincie nog aandachtspunten ingebracht die op afstemming wachten. Daarom geldt bij het opstellen van het ontwerp, de volgende eisen:

1. In het bouwteamoverleg moet actief invulling worden gegeven aan de ecologische randvoorwaarden, waaronder de omgang met de genoemde soorten;
2. De Opdrachtnemer stelt een ecologisch werkprotocol op, in afstemming met een erkend ecooloog en ter goedkeuring voorlegt aan Opdrachtgever en, waar nodig, aan de Provincie Groningen;
3. Werkzaamheden in zones met ecologische gevoeligheid worden alleen uitgevoerd wanneer dit buiten het broed- en voortplantingsseizoen valt, of onder begeleiding van een ecooloog;
4. Indien uit het ontwerp of de uitvoeringswijze blijkt dat verblijfplaatsen verstoord dreigen te worden, is Opdrachtnemer verplicht tijdig een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aan te vragen of mitigerende maatregelen te treffen.

De Opdrachtnemer dient te zorgen voor een uitvoering die ecologisch zorgvuldig, transparant en afgestemd is met bevoegde gezagen met expliciete aandacht voor het beperken van schade aan leefgebieden. Er wordt gestreefd naar behoud of herstel van tijdelijke natuurwaarden, conform de duurzaamheidsambities van het project.

### 3.7 Vergunningscheck Omgevingsloket

In Bijlage 11 Vergunningscheck Omgevingsloket is de door Opdrachtgever uitgevoerde indicatieve check opgenomen met een overzicht van mogelijke vergunningplichten en meldingen voor werkzaamheden in het projectgebied. De Vergunningscheck is niet juridisch bindend en dient uitsluitend als informatief kader. De Opdrachtnemer blijft volledig verantwoordelijk voor het zelf vaststellen, aanvragen en verkrijgen van alle benodigde vergunningen en meldingen conform wet- en regelgeving.

### 3.8 Onderzoeken

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd door de Opdrachtgever:

- Referentieontwerp onderleggers (zoals bodemprofielen en ophooghoogten);
- Archeologie;
- Bodemonderzoeken bodemtechnisch;
- Bodemonderzoeken milieukundig;
- Waterhuishouding;
- Oorlogsresten onderzoek;
- Flora- en fauna-onderzoek;
- Terreinmeting;

De aanvullende onderzoeken welke Opdrachtnemer nodig acht, worden voorzien van de prijs, aangeven bij zijn Inschrijving in de Staat van Ontleding, post 1.2.

## 4 ORGANISATIE

### 4.1 Projectorganisatie Opdrachtgever

De inrichting van een bouwteam is maatwerk. Er dient een keuze gemaakt te worden in een passend organisatiemodel voor de bouwteamfase, waarbij de medewerkers van zowel het team van Opdrachtgever als die van Opdrachtnemer in hun kracht staan en gericht kunnen afstemmen en samenwerken. Het organisatiemodel dat Opdrachtgever voorziet gaat uit van de volgende items:

- Compact, besluitvaardig, resultaatgericht en efficiënt bouwteam, met een schil daarom heen van specialisten en experts voor de verschillende disciplines.
- De projectmanagers/projectleiders van beide organisaties zijn verantwoordelijk voor de operationele aansturing van medewerkers uit hun desbetreffende organisatie.
- De besluitvorming rondom te maken ontwerpkeuzen ligt bij de Opdrachtnemer, waarbij Opdrachtnemer ontwerpverantwoording draagt conform de DNR 2005.
- De verantwoording over de toe te passen materialen ligt bij de Opdrachtnemer.
- De integrale aansturing/coördinatie van het ontwerp ligt bij de Ontwerpleider werkzaam voor de Opdrachtnemer.
- De operationele projectbeheersing van het bouwteam ligt bij de Opdrachtnemer
- Het strategisch omgevingsmanagement rondom benadering van key stakeholders ligt bij de Omgevingsmanager van Opdrachtgever.

Vanuit de Opdrachtgever nemen de volgende medewerkers deel aan het Bouwteam en de schil daarom heen:

#### **Bouwteam**

Project manager  
Manager projectbeheersing  
Contract manager  
Technisch manager  
Omgevingsmanager  
Project Support

#### **Flexibele schil:**

Projectengineer  
Kostendeskundige

### 4.2 Taakverdeling

In Appendix 3 is de Taakverdeling tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer opgenomen. Tijdens de Project Start Up (PSU) en aan het begin van de bouwteamfase wordt deze afgestemd, zodat alle deelnemers een gedeeld beeld hebben over wat er van hen individueel en als Bouwteam verwacht wordt.

## 5 RISICOMANAGEMENT

### 5.1 Risicoregister

In Bijlage 4 is het risicoregister opgenomen. Tijdens de bouwteamfase wordt dit register gezamenlijk aangevuld en de beheersmaatregelen verder uitgewerkt opdat het risicoprofiel steeds lager wordt en er een beheersbaar project ontstaat. Ook wordt dan in gezamenlijkheid definitief bepaald wie eigenaar is van welk risico, waarbij de huidige opzet het uitgangspunt is voor de inschrijving en de bouwteamfase.

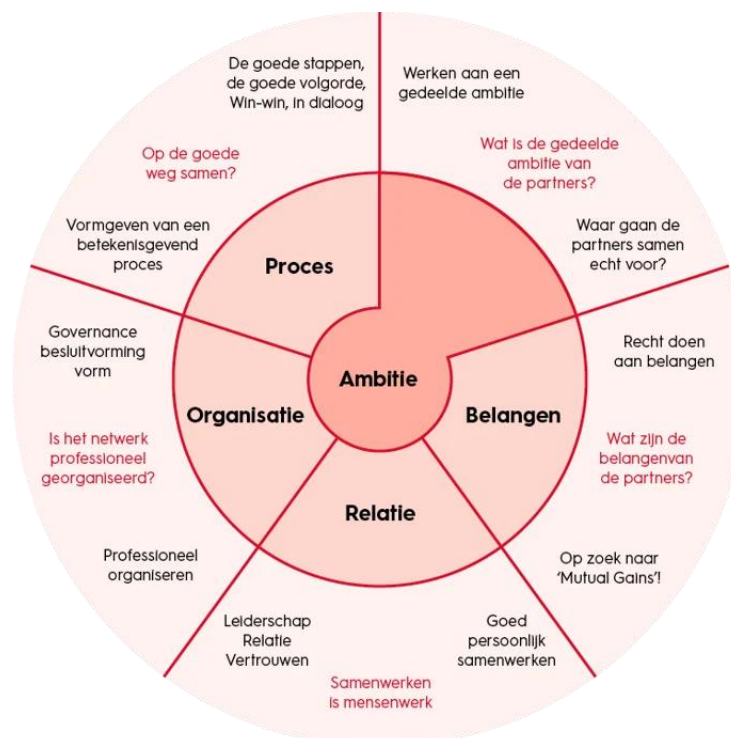
## 6 SAMENWERKING

### 6.1 Inleiding

Voor het werk is gekozen voor een bouwteam als samenwerkingsvorm, bestaande uit Groningen Seaports en een nog te selecteren Opdrachtnemer. Het succes van dit project hangt af van een sterke en prettige samenwerking die gebaseerd is op wederzijds vertrouwen, gedeelde ambities, deskundige teams en heldere verwachtingen. Deze succesfactoren voor de samenwerking sluiten aan bij de visie en kernwaarden van Groningen Seaports: vertrouwen, transparantie, duurzaamheid en verbondenheid:

- **Vertrouwen:** Groningen Seaports hecht grote waarde aan het opbouwen van wederzijds vertrouwen tussen alle betrokken partijen. Dit vormt de basis voor een open en constructieve samenwerking, waarin partijen zich veilig voelen om ideeën en zorgen te delen.
- **Transparantie:** heldere communicatie en openheid over doelen, processen en verwachtingen zijn essentieel. Groningen Seaports streeft naar transparantie in alle fasen van het project om misverstanden te voorkomen en gezamenlijke doelen te bereiken.
- **Duurzaamheid:** in lijn met de Havenvisie 2030 zet Groningen Seaports zich in voor duurzame ontwikkeling. Dit betekent dat bij alle beslissingen en samenwerkingen wordt gekeken naar de lange termijn impact op milieu, economie en maatschappij.
- **Verbondenheid:** Groningen Seaports gelooft in de kracht van samenwerking en het creëren van sterke netwerken. Door betrokkenheid en gezamenlijke inzet van alle stakeholders wordt gewerkt aan het realiseren van gezamenlijke ambities en het versterken van de regio.

De samenhangende kijk op deze succesfactoren wordt uitgebeeld in het model van Kaats en Opheij:



Daarnaast hanteren we voor de samenwerking de principes van de richtlijnen uit de Handreiking Bouwteams ([klik hier voor de link naar deze Handreiking](#)), waarbij de nadruk ligt op samenwerkingsprincipes als open communicatie, risicodeling, oplossingsgericht werken en besluitvorming op basis van consensus. In deze aanpak is "het contact belangrijker dan het contract." Het contract vormt de basis voor afspraken, maar een goed ingerichte structuur met helderheid van wie wat doet en afspraken over ons gedrag en de bijbehorende van de samenwerking staan voorop.

Hoewel de belangen van de Opdrachtgever en de Opdrachtnemer soms kunnen verschillen – bijvoorbeeld tussen het bieden van veilige en duurzame infrastructuur en commerciële belangen – streven we naar "eerlijk geld voor eerlijk werk". Groningen Seaports wil een eerlijke prijs betalen voor de kwaliteit en waarde die geleverd wordt, zodat de belangen van beide partijen goed kunnen worden verenigd.

In de samenwerking zijn we ook klant van elkaar. Steeds is de vraag: Wat hebben we van elkaar nodig om een goed projectresultaat neer te zetten? Dit kan zijn informatie, voldoende tijd om zaken uit te werken, afstemmomenten, besluiten, etc. We werken efficiënt en belasten elkaar niet onnodig met zaken die niet bijdragen aan het projectresultaat, maar wel tijd en/of geld kosten (verspilling). Dit betekent informatie over en weer verstrekken op een doelmatige manier. En dat de regels en afspraken die je hanteert gezamenlijk zijn overeengekomen, uitlegbaar en zinvol zijn. We leggen dit wel vast, maar gebruiken het niet als middel om met elkaar te communiceren. We zijn betrouwbaar naar elkaar over wat er geleverd kan worden, wanneer je wat van elkaar mag verwachten. We investeren in de relatie met elkaar. De deelnemers in beide teams zijn (vak)deskundigen en er is continuïteit in de bezetting van teams. Er is voldoende interactie, openheid en we gaan uit van een basis van vertrouwen. We hebben van tevoren afspraken gemaakt over wat te doen bij onverwachte gebeurtenissen en zodra één van beide partijen deze signaleert, weten we elkaar te vinden. We gunnen elkaar optimalisatiekansen, zijn open over onze belangen en beide partijen dragen binnen hun invloedssfeer bij aan het beheersen van risico's.

## 6.2 Visie op samenwerking

Groningen Seaports kiest bewust voor een bouwteamconstructie als samenwerkingsvorm, omdat het project vraagt om een aanpak, waarin kennisdeling, flexibiliteit en vertrouwen centraal staan. De samenwerking is gericht op het gezamenlijk optimaliseren van het ontwerp, het beheersen van risico's en het realiseren van een duurzaam en toekomstbestendig gebied.

Belangrijke pijlers binnen deze samenwerking zijn:

- **Lokale betrokkenheid:** door de samenwerking al in de ontwerpfase te starten, kan Opdrachtnemer bewust kiezen voor de inzet van lokale uitvoeringscapaciteit, transporteurs of verwerkers. Dit draagt bij aan een efficiënte uitvoering, versterkt de band met de regio en vergroot het maatschappelijk draagvlak.
- **Procesbeheersing:** door samen te werken aan het ontwerp én de uitvoering kan beter worden gestuurd op tijd, geld, kwaliteit en risico's. Dit vraagt om transparantie over keuzes, wederzijdse verwachtingen en gezamenlijke beheersmaatregelen.
- **Innovatie:** Groningen Seaports daagt de markt uit om met ideeën te komen die het project slimmer, duurzamer of sneller maken en committeert zich eraan om die ruimte ook daadwerkelijk te bieden binnen het bouwteam.
- **Duurzaamheid:** circulair materiaalgebruik, emissiereductie en gebiedsgerichte oplossingen worden alleen realiteit als partijen daar samen op sturen. Duurzaam werken is geen individuele opgave, maar een gedeeld uitgangspunt van het hele bouwteam.
- **Expertise:** de complexiteit van het project vraagt om vakmanschap aan beide zijden. De kracht van het bouwteam zit in het combineren van de praktijkkennis van de markt met de omgevings-, project- en beheervisie van Groningen Seaports.

### **6.3 Visie bouwteam op samenwerking**

Na gunning bestaat het Bouwteam uit het team van de Opdrachtnemer en die van Opdrachtgever. Zij zullen gezamenlijk voortborduren op de bovenstaande visie en handvatten en ervoor zorgdragen dat deze tijdens de Project Start Up (PSU) samen wordt gevoegd met de visie van de Opdrachtnemer op samenwerking. We werken in het bouwteam met één gedeelde en doorleefde visie en aanpak voor de samenwerking door het Bouwteam.

## **7 ALGEMENE EN ADMINISTRATIEVE EISEN REALISATIEFASE**

### **7.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk zijn de algemene en administratieve eisen opgenomen. Deze zijn niet limitatief, wat wil zeggen dat het Opdrachtgever vrij staat om tijdens de bouwteamfases eisen toe te voegen. Uiteraard gebeurt dit in afstemming en overleg met Opdrachtnemer.

### **7.2 Systeemgrenzen en werkgrenzen**

De werkgrenzen zijn indicatief weergegeven op de tekening 'Werkgrenzen deelgebied D – Fase 3 A0', opgenomen in bijlage 305 van het referentieontwerp. De definitieve werk- en systeemgrenzen worden in overleg tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer tijdens de Bouwteamfase vastgesteld.

### **7.3 Voorwaarden en Richtlijnen**

Op de bouwteamovereenkomst zijn de DNR 2011 van toepassing en voor de realisatie de UAV gc2005. Naast de technische eisen uit bijlage 3 van dit PvE, zijn de standaard RAW bepalingen van het CROW van toepassing.

### **7.4 Aansprakelijkheid**

Zie 7.3 en de Bouwteamovereenkomst. Voor de Realisatiefase wordt dit nader bepaald tijdens de Bouwteamfase.

### **7.5 Verzekeringen**

Onverminderd de aansprakelijkheid van de Opdrachtnemers en de onder Opdrachtnemers krachtens de bepalingen van de wet, het bestek of de overeenkomst zal door de Opdrachtgever mede ten behoeve van de Opdrachtnemers en hun onder Opdrachtnemers en Construct All Risks-verzekering (CAR=verzekering) worden afgesloten.

De CAR-verzekering is primair behoudens voor aansprakelijkheid. De dekking voor sectie-aansprakelijkheid is namelijk secundair aan de aansprakelijkheids- en andere verzekeringen van de betrokken Opdrachtnemer(s).

De Opdrachtnemer is verplicht om een Aansprakelijkheidsverzekering voor Bedrijven (AVB) af te sluiten en in stand te houden. Deze AVB-verzekering biedt primaire dekking en het minimaal verzekerde bedrag bedraagt € 2.500.000 per gebeurtenis, of zoveel meer als de Opdrachtnemer nodig acht.

Opdrachtnemer en zijn mede onderopdrachtnemers, dienen voor eigen rekening zorg te dragen voor verzekering tegen schade ten gevolge van wettelijke aansprakelijkheid welke voortvloeit uit het gebruik van opdrachtnemersmaterieel bij de uitvoering van het Werk.

De verzekerde bedragen, specifieke bepalingen en verplichtingen van de Opdrachtnemer, zullen tijdens de bouwteamfase gedeeld en afgestemd worden.

### **7.6 Zekerheidsstelling**

Opdrachtnemer dient een bankgarantie te stellen van 5% van de opdrachtsom voor de Realisatiefase.

### **7.7 Geschillenregeling**

Partijen dienen geschillen voor te leggen bij de rechterlijke macht (het Arrondissement van rechtbank Noord Nederland, locatie Groningen). Tijdens de bouwteamfase wordt bepaald op welke wijze de geschillen, voordat deze worden aangemeld bij de rechter, kunnen worden beslecht.

### **7.8 Betalingsregeling Realisatiefase**

Nader te bepalen tijdens de bouwteamfase.

## 7.9 Indexering

Bij het sluiten van de Realisatieovereenkomst, vindt verrekening van wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten voor dit Werk niet plaats. *(noot: dit omdat het DO als eindproduct wordt opgeleverd en dus na het sluiten van de Realisatieovereenkomst de materialisatie vast staat en direct ingekocht kan worden.)*

Voor de indexering van de ingediende prijsaanbieding bij Inschrijving ten op zichte van de datum van ondertekening van de Realisatieovereenkomst geldt de indexeringsregeling welke nader bepaald wordt tijdens de bouwteamfase.

## 7.10 Realisatieovereenkomst

Tijdens de bouwteamfase zal Opdrachtgever, in samenspraak met de Opdrachtnemer, de Realisatieovereenkomst met bijlagen opstellen.

Het betreft een UAV gc overeenkomst waarbij Opdrachtgever de opzet pragmatisch wil insteken. Dat wil zeggen dat ze de mogelijkheid wil bespreken met Opdrachtnemer om een goed Programma van Eisen op te stellen in plaats van de klassieke UAV-gc structuur qua documenten.

## 7.11 Vrijkomende materialen

1. De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de afvoer van vrijkomende materialen. De Opdrachtnemer dient een administratie bij te houden van de afgevoerde vrijgekomen materialen en ter kennis te brengen aan de Opdrachtgever.
2. Van de afgevoerde vrijgekomen materialen waarvan de Opdrachtnemer niet het eigendom heeft verkregen, dienen de bewijzen van acceptatie van de naar een bewerkings-, verwerkings- of eindverwerkingsinrichting vervoerde vrijgekomen materialen in de administratie te zijn opgenomen.
3. Alle kosten voor verwijdering van materialen, waaronder stortkosten, komen voor rekening van de Opdrachtnemer.
4. Onder vrijkomende materialen worden verstaan alle materialen die bij het verrichten van Werkzaamheden uit hun uitgangspositie worden verplaatst (b.v. door ontgraven, breken, slopen, frezen, opnemen enz.). Ook vrijkomende grond en baggerspecie wordt beschouwd als vrijkomende materialen.
5. Vrijkomende materialen van verschillende aard dienen van elkaar gescheiden te worden gehouden.
6. Indien de milieukundige kwaliteit niet bekend is, dient de Opdrachtnemer een onderzoek te doen volgens de geldende richtlijnen.
7. Vrijkomende materialen dienen zoveel mogelijk, functioneel in het Werk hergebruikt te worden.
8. Vrijkomende materialen, die niet functioneel in het Werk hergebruikt worden, dienen direct (binnen 5 werkdagen) afgevoerd te worden.
9. De materialen die bij het verrichten van Werkzaamheden vrijkomen worden onderverdeeld in 'afvalstoffen' en 'niet-afvalstoffen' zoals bedoeld in de wet Milieubeheer.

## 7.12 Grondverzet

Voor de uitvoering van de werkzaamheden in de realisatiefase is het Handboek Grondverzet Groningen Seaports van toepassing (Bijlage 5). Dit handboek bevat de processtappen, administratieve verplichtingen en kwaliteitskaders voor het verantwoord toepassen, transporteren en registreren van grond binnen het projectgebied.

Opdrachtgever werkt het handboek momenteel bij in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze update betreft uitsluitend beperkte procesaanpassingen en geactualiseerde formats en formulieren en heeft geen invloed op de inhoudelijke eisen of uitgangspunten van het project. De definitieve versie wordt bij aanvang van de realisatiefase beschikbaar gesteld en dient door de Opdrachtnemer te worden toegepast.

## 7.13 Garanties

De garantiebepalingen worden gezamenlijk afgestemd tijdens de bouwteamfase waarna Opdrachtgever de eindkeuze zal maken aangaande garantiebepalingen. Opdrachtgever denkt voor nu aan het volgende:

- **Zand van verschillende herkomst**
  - Wanneer zand van meerdere herkomsten wordt toegepast, dient de Opdrachtnemer nauwkeurig de herkomst, de plaats van verwerking en hoeveelheden vast te leggen en in te meten. Deze gegevens worden gedeeld met de directie. Deze controlemaatregel borgt herleidbaarheid en kwaliteit.
- **Kwaliteitscontrole en herkeuringen**
  - Bij kwaliteitscontrole van verhardingsconstructies geldt dat bij afkeuring de betreffende laag door de Opdrachtnemer zonder verrekening van kosten dient te worden verbeterd of vervangen. De kosten van herkeuringen komen voor rekening van de Opdrachtnemer
- **Deklaag verhardingen**
  - De Opdrachtnemer garandeert gedurende een periode van 7 (zeven) jaar na oplevering dat de deklaag van de verharding voldoet aan de verhardingseisen.
  - De Opdrachtnemer garandeert gedurende een periode van 7 (zeven) jaar na oplevering dat op de wegvakken geen waterplassen aanwezig zijn.
- **Schades**

Voor schadeherstel onder garantie komt in aanmerking:

  - Aantoonbare schade ontstaan binnen 10 jaar aan het object weginfra zettingsvrij als gevolg van ondeugdelijk ontwerp en/of bouwmethode;
  - Schades aan het riolering systeem ontstaan binnen vijf jaar als gevolg van onvoldoende kwaliteit tijdens aanleg;
  - Schades aan de straatinrichting objecten ontstaan binnen één jaar als gevolg van onvoldoende kwaliteit of onlogische plaatsing tijdens aanleg.

Als na 12 maanden bij nogmaals meten en/of bij een visueel waarneming een afwijking op het bovenstaande, aantoonbaar veroorzaakt door het werk, geconstateerd wordt (eventueel na een onafhankelijk oordeel) zullen herstelwerkzaamheden uitgevoerd worden onder garantie.

## 7.14 Better performance

De Opdrachtgever beoordeelt de Opdrachtnemer tijdens de bouwteam- én uitvoeringsfase op ‘present performance’, met als doel de samenwerking en de kwaliteit van het projectproces te verbeteren. Deze beoordeling vindt plaats op basis van observaties, ervaringen en afspraken die voortkomen uit de dagelijkse samenwerking binnen het bouwteam en de latere uitvoering van het werk.

Het beoordelen gebeurt gedurende de looptijd van het project over en weer tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer, zodat beide partijen actief kunnen bijdragen aan een verbetercyclus. Op die manier wordt gestuurd op een goede en professionele ‘better performance’ van de Opdrachtnemer en een effectieve samenwerking.

Na afronding van het werk toetst de Opdrachtgever middels een beoordelingsformulier, waarin onder andere wordt gekeken naar samenwerking, betrouwbaarheid, procesbeheersing, kwaliteit van het ontwerp en de uitvoering. Dit formulier wordt opgenomen in een gesloten database en is uitsluitend ter inzage voor Opdrachtgevers (overheidsinstanties) die gebruik maken van het systeem ‘better performance’. Een goede beoordeling kan in de toekomst worden meegewogen bij onderhandse aanbestedingen of bij het verstrekken van een opdracht uit de hand.

## 7.15 Social Return On Investment (SROI)

Groninger Seaports heeft als sociale doelstelling dat een investering door Groninger Seaports, naast het ‘gewone’ rendement ook een concrete sociale winst (return) moet opleveren. Dit doet Groninger Seaports door Social Return als sociale uitvoeringsvoorwaarde te stellen bij inkoop- en aanbestedingstrajecten, waarbij Groninger Seaports van Inschrijvers verwacht dat ze een bijdrage leveren aan het creëren van werkgelegenheid voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Inzet Social Return geschiedt op basis van overleg en in samenspraak met Groninger Seaports.

Opdrachtgever hecht grote waarde aan het verbeteren van de positie van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Opdrachtgever hanteert voor dit contract een Social Return verplichting van 2% van de totale opdrachtwaarde.

Voor de uitvoering van de SROI-verplichting geldt het Beleid socialreturn Groningen Seaports (Bijlage 10). De Inschrijver dient conform dit beleid invulling te geven aan de SROI-verplichting.

## 7.16 Communicatie

### *Bouwteamfase*

Het uitwisselen van informatie en het vastleggen van documenten tijdens de bouwteamfase vindt plaats via Microsoft Teams. Opdrachtgever zal daartoe een Teamsomgeving inrichten.

### *Realisatiefase*

Tijdens de realisatiefase dient het uitwisselen van informatie plaats te vinden volgens de VISI-systematiek. Opdrachtnemer dient over voldoende kennis te beschikken om te communiceren via VISI. De Opdrachtnemer dient deel te nemen aan een door opdrachtgever te organiseren gebruikersinstructie. Deze gebruikersinstructie neemt maximaal een halve dag in beslag en is kostenloos. De Opdrachtnemer laat zich minimaal vertegenwoordigen door 3 personen, te weten: (Hoofd)uitvoerder, werkvoorbereider en gevolmachtigde van de Opdrachtnemer. Contractbeheersing met VISI zal een vast agendapunt zijn voor de (bouw)vergadering.

Kosten voortvloeiende uit de hiervoor genoemde leden worden geacht bij de “eenmalige kosten” in de inschrijvingsom te zijn opgenomen onder de kostenpost “Voorbereiding en gebruik VISI”.

## **8 TECHNISCHE EISEN EN RICHTLIJNEN**

In geval van tegenstrijdigheden tussen de door Opdrachtgever gestelde eisen en van toepassing zijnde normen en richtlijnen, prevaleren de eisen van Opdrachtgever.

### **8.1 Objectenboom**

In Bijlage 3 is de Objectenboom opgenomen.

### **8.2 Richtlijnen**

In Bijlage 3 en H7.3 van dit PvE, zijn de geldende en vigerende richtlijnen en normen opgenomen.

### **8.3 Technische eisen**

In Bijlage 3 zijn de technische eisen opgenomen waar het ontwerp en de uitvoering aan moet voldoen.

## 9 BIJLAGEN

Bijlage 01 – Inschrijfbiljet

Bijlage 02 – Staat van ontleding

Bijlage 03 - Definitielijst ophogen bedrijventerrein Oosterhorn Zuid fase 3

Bijlage 04 - Risicoregister ophogen bedrijventerrein Oosterhorn Zuid fase 3

Bijlage 05 - technische eisenspecificatie Groningen Seaports

Bijlage 06 - overzicht verstrekte documenten

Bijlage 07 - handboek grondverzet Groningen Seaports

Bijlage 08 - handleiding taak en resultaatsbeschrijving ontwerpfasen infrastructuur

Bijlage 09 - Memo ervaringen Fase 2

Bijlage 10 - Beleid Social return Groningen Seaports

Bijlage 11 - Resultaat Vergunningscheck 03 december 2025

Bijlage 12 -Template Omgevingsplan

Bijlage 13a – Informatie Better Performance

Bijlage 13b – Vragenlijst werken

Bijlage 13c – Vragenlijst wederzijds

Tekeningen:

- Tekening nr. 51017701 – L01\_L02\_L03
- Tekening nr. 51017701 – dwarsprofielen
- Grondbalans Schetsontwerp overhoogte en depots
- Tekening nr. 16213\_25 Maaipad Waterschap Hunze & Aas Warvenweg Farmsum
- Tekening Werkgrenzen deelgebied D fase 3 A0