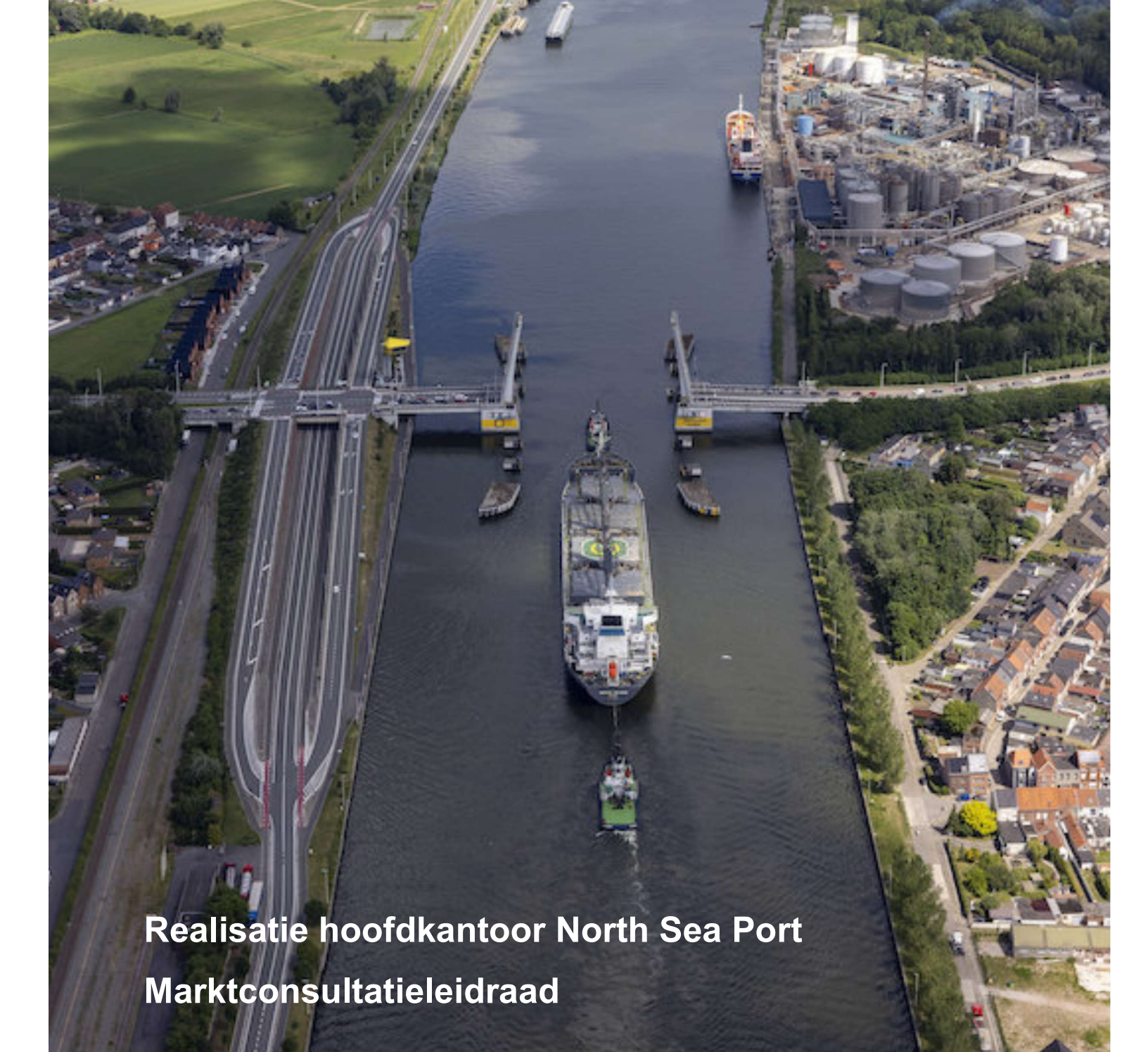


An aerial photograph showing a large cargo ship navigating through a canal lock. The lock is flanked by a multi-lane highway bridge on the left and a residential area with a large industrial facility featuring numerous storage tanks on the right. The ship is positioned in the center of the lock, moving towards the viewer. The surrounding area includes green fields, trees, and a mix of urban and industrial development.

Realisatie hoofdkantoor North Sea Port

Marktconsultatieleidraad

Projectnummer

P20220001 – Realisatie Hoofdkantoor North Sea Port
202201080 – Inkoopdossier Realisatie Hoofdkantoor North Sea Port

Datum

06-03-2026

Versie

Definitief

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 Achtergrond	3
1.2 Doel marktconsultatie	3
1.3 Doelgroep	3
1.4 Borging van de aanbestedingsbeginselen	4
2. Projectbeschrijving	5
3. Inkoop- en Aanbesteding	6
4. Voorgenomen Eisen en Criteria	7
5. Vragen aan de markt	8

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Sinds de fusie tussen de Nederlandse en Vlaamse havenbedrijven heeft North Sea Port de strategische ambitie uitgesproken om als één geïntegreerde organisatie te opereren. Momenteel zijn de diverse diensten nog verspreid over meerdere locaties in Gent en Terneuzen. Al in 2019 besloot het bestuur daarom een onderzoek te starten naar de realisatie van één gezamenlijk hoofdkantoor voor alle medewerkers van North Sea Port, met als doel de samenwerking, efficiëntie en interne samenhang te versterken.

In het daaropvolgende locatieonderzoek zijn verschillende potentiële vestigingsplaatsen onderzocht en beoordeeld op haalbaarheid, bereikbaarheid en ruimtelijke inpassing. Parallel daaraan werd een visie ontwikkeld op de toekomstige manier van werken, waarin activity-based werken, hybride samenwerken en vitaliteit van medewerkers centraal staan.

De keuze voor een locatie op de Belgisch–Nederlandse grens, in Sas van Gent/Zelzate, sluit aan bij de unieke positie van North Sea Port als grensoverstijgend havenbedrijf. De locatie is zowel symbolisch als functioneel: het bundelt de organisatie letterlijk en figuurlijk, en creëert ruimte voor een toekomstbestendig, duurzaam en representatief hoofdkantoor. Het nieuwe gebouw wordt ontworpen als een landmark voor de regio en draagt bij aan de zichtbaarheid en uitstraling van North Sea Port.

Het toekomstige hoofdkantoor omvat circa 5.000 m² BVO en wordt ontwikkeld met hoge ambities op het gebied van duurzaamheid (BREEAM), innovatie, gebruikskwaliteit en een gezonde werkomgeving. De nieuwbouw maakt het mogelijk om alle afdelingen samen te brengen, de dienstverlening efficiënter te organiseren en een modern Port Operations Center te huisvesten.

Deze marktconsultatie maakt onderdeel uit van de voorbereiding op de Europese niet-openbare aanbesteding voor het ontwerp en de realisatie van het nieuwe kantoor. De inzichten uit de markt worden gebruikt om de projectopzet, contractstrategie (UAVGC 2025, tweefasenaanpak) en informatievoorziening te optimaliseren, zodat het project goed aansluit op de mogelijkheden van de markt en de complexiteit van bouwen op de grens.

1.2 Doel marktconsultatie

De marktconsultatie heeft tot doel om te toetsen of de voorgestelde projectaanpak, contractvorm (UAV-GC 2025) en tweefasenbenadering als realistisch, uitvoerbaar en marktconform worden beschouwd.

North Sea Port wil inzicht krijgen in:

- de mate waarin marktpartijen interesse hebben in het project en in staat zijn om ontwerp en uitvoering integraal te realiseren;
- de geschiktheid en proportionaliteit van de voorgestelde selectie- en geschiktheidseisen;
- de aandachtspunten, risico's en kansen die marktpartijen zien, met name rondom duurzaamheid, integrale samenwerking en de grensoverstijgende context (BE–NL);
- de wijze waarop de aanbestedingsstrategie, planning en informatievoorziening kunnen worden geoptimaliseerd om een efficiënte aanbesteding en bouwteamfase te borgen.

De resultaten van de marktconsultatie worden gebruikt om de aanbestedingsdocumenten en –strategie waar nodig te verfijnen en beter te laten aansluiten op de praktijk en mogelijkheden van de markt.

1.3 Doelgroep

Deze marktconsultatie richt zich op de grotere bouwbedrijven en geïntegreerde bouwcombinaties in Nederland en België die ervaring hebben met multidisciplinaire utiliteitsbouwprojecten (> € 10 miljoen) onder een geïntegreerd contractregime (UAV-GC 2005/2025 of vergelijkbaar).

De doelgroep omvat partijen die:

- ontwerp en uitvoering integraal kunnen realiseren (Design & Construct);
- aantoonbare ervaring hebben met het aansturen van een architect in een integraal ontwerpteam;
- ervaring hebben met utiliteitsbouw ≥ 3.000 m² BVO en duurzaamheid (minimaal BREEAM 'Very Good');
- in staat zijn om grensoverstijgende procedures (NL/BE) te doorlopen en te coördineren.

1.4 Borging van de aanbestedingsbeginselen

North Sea Port waarborgt dat de marktconsultatie op transparante, non-discriminatoire en proportionele wijze wordt uitgevoerd. De marktconsultatie maakt geen onderdeel uit van de aanbesteding en levert geen enkel voordeel op voor deelnemers. Alle relevante (niet commercieel gevoelige) informatie die tijdens de marktconsultatie wordt gedeeld vanuit North Sea Port c.q. wordt opgehaald, wordt in de aanbestedingsfase beschikbaar gesteld aan alle gegadigden, zodat gelijke behandeling is gegarandeerd.

Voortschrijdend inzicht of veranderende omstandigheden kunnen ervoor zorgen dat informatie in deze marktconsultatie kan afwijken van informatie die later (in het kader van een aanbesteding of ander verwervingstraject) wordt verstrekt. Daarom kunnen er aan de informatie, die in het kader van de marktconsultatie wordt verstrekt, geen rechten worden ontleend.

2. Projectbeschrijving

2.1. Het project

Het project betreft de realisatie van een nieuw hoofdkantoor voor North Sea Port op de Belgisch–Nederlandse grens, met een omvang van circa 5.000 m² bruto vloeroppervlak en een buitenruimte van circa 4.300 m², inclusief parkeerzone. Het gebouw dient te worden ontworpen en gerealiseerd als een toekomstbestendige, duurzame en gezonde werkomgeving voor alle medewerkers van North Sea Port.

Het hoofdkantoor ondersteunt de strategische doelstellingen van North Sea Port op het gebied van community building, duurzaam ondernemen, organisatieontwikkeling en aantrekkelijk werkgeverschap. Het ontwerp faciliteert hybride en activity-based werken, onderlinge samenwerking en een professionele ontvangst van klanten en stakeholders.

2.2. Scope van de opdracht

Beoogde scope van de opdracht is:

De opdracht bestaat uit een geïntegreerde Design & Construct-aanpak conform UAV-GC 2025, met een tweefasenbenadering:

Bouwteamfase (fase 1)

- controleren, vaststellen en overeenkomen van de nulsituatie van terreinen, kademuren en overige aanwezige opstellen
- opstellen integraal ontwerp (SO-VO-DO) gebouw inclusief alle gebouwgebonden installaties, en terrein
- nadere uitwerking UAV-GC contractdocumenten
- aanscherpen Programma van Eisen
- opstellen van de architectonische en esthetische visie / beeldkwaliteitsplan t.b.v. integraal ontwerp
- aanvragen en bekomen vergunningen BE en NL
- uitwerking duurzaamheidsstrategie (o.a. BREEAM)
- opstellen plannen voor terreininrichting en hulpwerken
- overeenkomen inhoud, aanneemsom en planning van het volledige UAV GC contract voor de uitvoeringsfase

Uitvoeringsfase (fase 2)

- opstellen uitvoeringsontwerp (UO)
- realisatie van sloopwerken, gebouw, installaties en buitenruimte
- uitvoeren noodzakelijke infrastructurele aanpassingen

Buiten scope valt:

- De inrichting van het gebouw met IT-infrastructuur in de vorm van actieve en passieve componenten van WIFI- of bedrade netwerken;
- Het inrichten van de Port Operations Control Center (POCC)-ruimte in het nieuwe gebouw met de bedienings- en monitoringsinstallaties.

2.3. Planning op hoofdlijnen

North Sea Port ziet de planning van het project als volgt:

Activiteit	Datum
Start Aanbestedingsfase	Q2 2026
Start Bouwteamfase	Q2 2027
Start Uitvoeringsfase	Q2 2028
Project gereed & Oplevering	Q3 2029

3. Inkoop- en Aanbesteding

3.1. Inkoopstrategie

North Sea Port kiest voor een samenwerkingsgerichte contractvorm op basis van de UAV-GC 2025, uitgevoerd via een tweefasenaanpak. In fase 1 (bouwteamfase) werken opdrachtgever en opdrachtnemer gezamenlijk op basis van een bouwteamovereenkomst het ontwerp, de contractdocumenten en de projectbeheersing verder uit, met als doel de onzekerheden te reduceren en tot een marktconforme aanbidding voor fase 2 te komen.

De opdracht voor de uitvoeringsfase (fase 2) wordt pas verstrekt zodra overeenstemming is bereikt over de definitieve Uitvoeringsovereenkomst op basis van de UAV-GC 2025 inclusief aanbidding. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, behoudt de Aanbesteder zich het recht voor de samenwerking na fase 1 te beëindigen en de resultaten van de bouwteamfase op andere wijze te benutten.

De opdracht wordt aanbesteed via een Europese niet-openbare procedure, bestaande uit een toets op uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen, gevolgd door een inschrijvingsfase met geselecteerde gegadigden

3.2. Contractvorm

Voor deze opdracht wordt een bouwteamovereenkomst toegepast voor de bouwteamfase en een Design & Construct-contract, gebaseerd op de UAV-GC 2025 toegepast voor de uitvoeringsfase. De contractuele verplichtingen, verantwoordelijkheden en productscope worden vastgelegd in de bouwteamovereenkomst inclusief vraagspecificatie respectievelijk basisovereenkomst, vraagspecificatie en de bijbehorende annexen en bijlagen.

3.3. Aanbestedingsprocedure

North Sea Port past voor deze opdracht de Europese niet-openbare procedure toe. Deze procedure wordt passend geacht gezien de complexiteit van de opdracht, de behoefte aan vertrouwelijkheid, de transactiekosten en het verwachte aantal geschikte marktpartijen.

De procedure verloopt als volgt:

1. Publicatie op TenderNed, waarna belangstellenden een verzoek tot deelname kunnen indienen.
2. Toetsing van de verzoeken op uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.
3. Selectie van geschikte gegadigden op basis van selectiecriteria; deze partijen worden uitgenodigd tot het indienen van een inschrijving.
4. Gunning aan de inschrijver met de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) op basis van de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding.

4. Voorgenomen Eisen en Criteria

4.1. Voorgenomen uitsluitingsgronden

Alle dwingende en facultatieve uitsluitingsgronden zijn van toepassing alsmede geen Russische betrokkenheid, betrokkenheid bij de voorbereiding van de opdracht (deze consultatie wordt niet als zodanig geclassificeerd) en verbondenheid met een andere inschrijver.

4.2. Voorgenomen geschiktheidseisen

- 4.2.1 Eisen aan financiële en economische draagkracht
 - 1. Financiële en economische draagkracht
 - 2. Passende aansprakelijkheidsverzekering
- 4.2.2 Eisen aan beroepsbekwaamheid
 - 1. Kwaliteitsmanagementsysteem: geldig kwaliteitssysteemcertificaat NEN-EN-ISO 9001:2015;
 - 2. Veiligheidsmanagementsysteem: VCA** of gelijkwaardig;
 - 3. Veiligheidscultuurladder: certificaat 'Trede 3' van het "Certificatieschema Veiligheidsladder".
- 4.2.3 Eisen aan technische bekwaamheid, ervaringseis
 - 1. Uitvoeren opdracht van vergelijkbare inhoud en omvang (> Euro 10.000.000) onder UAV-GC 2005 (of gelijkwaardig)
 - 2. Integraal ontwerpen kantoor (conform NL-SfB of BB-SfB of NLBE-SfB) met BVO > 3.000 m² op niveau Definitief Ontwerp, inclusief BIM, ;
 - 3. Onder architectuur ontwerpen – inclusief de realisatiebegeleiding – van vergelijkbaar nieuw kantoorgebouw van minimaal 3.000 m² BVO, waarbij gegadigde verantwoordelijk was voor beeldkwaliteit (> Euro 300.000)
 - 4. Werken in een bouwteam, of een vergelijkbaar samenwerkingsverband tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever (in een tweefasen-aanpak), met als gewenst eindresultaat een Definitief Ontwerp (> Euro 600.000)
 - 5. Realiseren kantoorgebouw van minimaal 3.000 m² BVO op basis van BREEAM Level 5 'Very Good'.

4.3. Voorgenomen nadere selectiecriteria

Indien het aantal gegadigden dat in aanmerking komt voor een uitnodiging groter is dan het maximumaantal van vijf (5), worden deze geschikte gegadigden beoordeeld op de onderstaande nadere selectiecriteria, aan te tonen door ervaringsverklaring (referentie)

- 4.3.1 Selectie criterium 1 – Hoogwaardig en multifunctioneel kantoorgebouw
 - 1. Ervaring met activity-based werken, duurzaamheid, complexe bouwlocaties, beperkte bouwplaatsruimte
- 4.3.2 Selectie criterium 2 – Grensoverstijgende projectervaring
 - 2. Ervaring met projecten in zowel Nederland als België.
 - 3. Coördinatie van vergunningentrajecten over landsgrenzen.
 - 4. Ervaring in bouwen op de grens
- 4.3.3 Selectie criterium 3 – Samenwerking voorbereiding/ontwerp/inpassing
 - 1. Samenstelling en ervaring van het ontwerpteam.
 - 2. Eerdere samenwerking in bouwteam / tweefasenprojecten.
 - 3. Ervaring met vergunningverlening in België

4.4. Voorgenomen gunningscriteria

- 4.4.1 Kwaliteitscriterium G1: Samenwerking Bouwteamfase
 - 1. Aanpak samenwerking,
 - 2. Architectonische visie en proces om tot herkenbaar gebouw te komen,
 - 3. Vergunningenstrategie BE/NL,
 - 4. Ontwerpproces incl. besluitvorming.
- 4.4.2 Kwaliteitscriterium G2: Opdrachtbeheersing
 - 1. Beheersing tijd, geld, risico's
 - 2. Voorspelbare ontwikkeling van aanbidding uitvoeringsfase
 - 3. Voorkomen van vertraging in bouwteamfase

Een presentatie van de ingediende plannen met interview van het voorgestelde projectteam maakt onderdeel uit van de gunningsprocedure.

5. Vragen aan de markt

5.1. Wijze van indienen van reacties

Marktpartijen wordt verzocht hun schriftelijke reactie op de in dit hoofdstuk opgenomen vragen uitsluitend via TenderNed in te dienen.

Uiterste indieningsdatum: 27 maart 2026

Verduidelijkingsvragen

Marktpartijen kunnen tot 23 maart 2026 10:00 verduidelijkingsvragen stellen via TenderNed. Alle vragen en bijbehorende antwoorden worden openbaar gepubliceerd via TenderNed, zodat gelijke behandeling van alle marktpartijen is gewaarborgd. Het is niet mogelijk mondeling vragen te stellen of aanvullende informatie te ontvangen buiten TenderNed om.

North Sea Port publiceert na afronding van de marktconsultatie een geanonimiseerd overzicht van de ontvangen reacties en inzichten via TenderNed. Individuele reacties worden niet tot partijen herleidbaar gemaakt. De publicatie van de resultaten vindt plaats voorafgaand aan de aanbesteding zodat alle gegadigden over dezelfde informatie beschikken.

5.2. Schriftelijke vragen aan de markt

Thema 1: Marktbenadering, Contractvorm en tweefasenaanpak

1. Heeft u interesse deel te nemen aan dit project?
2. Welke samenwerkingsvormen (combinaties/consortia) acht u passend om deze integrale opgave uit te voeren?
3. Wat zijn volgens u de belangrijkste aandachtspunten bij toepassing van een tweefasen-contract in combinatie met UAV-GC, met het oog op transparantie, samenwerking en risicobeheersing?
4. Welke aanvullende informatie heeft u nodig om een goede inschatting te kunnen maken voor deelname aan de aanbesteding?

Thema 2: Geschiktheidseisen en proportionaliteit

5. Zijn de voorgenenomene technische geschiktheidseisen proportioneel en uitvoerbaar?
6. Wat is uw visie op de eisen voor integraal ontwerp $\geq 3.000 \text{ m}^2$ BVO inclusief BIM, en op de eis rond de rol van de architect?
7. Zijn de eisen t.a.v. BREEAM 'Very Good' realistisch binnen de projectscope?
8. Hoe beoordeelt u de eis voor aantoonbare bouwteamervaring $\geq \text{€ } 600.000$ in de eerste fase?
9. Zijn er specifieke geschiktheidseisen die volgens u missen, maar uws inziens wel essentieel zijn voor deze opdracht?

Thema 3: Nadere selectiecriteria

10. Hoe beoordeelt u de geschiktheid van het nadere selectie criterium voor hoogwaardig en multifunctioneel kantoorgebouw?
11. Hoe beoordeelt u de proportionaliteit van het nadere selectie criterium "grensoverschrijvende ervaring"?
12. Op welke manier kan uws inziens in de selectiefase al voldoende nadruk worden gelegd op landmark/iconische kwaliteit?
13. Welke mate van detail over het ontwerpteam vindt u realistisch en haalbaar in de selectiefase?
14. Welke nadere selectiecriteria zijn vanuit uw standpunt het meest/minst onderscheidend?

Thema 4: Gunningscriteria

15. Zijn de voorgestelde EMVI-onderdelen voor "Samenwerking Bouwteamfase" goed te beoordelen in een schriftelijke inschrijving met aanvullend een interview?
16. Acht u de eisen m.b.t. opdrachtbeheersing realistisch, met name t.a.v. voorspelbaarheid van de aanbesteding voor de uitvoeringsfase?
17. Op welke manier kan ontwerp worden meegenomen in de gunning?

18. Welke EMVI-gunningscriteria sluiten volgens u het beste aan bij de aard van de opdracht?

Thema 5: Risico's, planning en grenssituatie

19. Welke risico's ziet u in het grensoverstijgende vergunningstraject (NL/BE) en welke beheersmaatregelen zijn wenselijk?
20. Welke risico's of onduidelijkheden zouden volgens u voor publicatie van de aanbesteding moeten worden opgehelderd?
21. Welke smart-building-toepassingen acht u passend of kansrijk binnen deze opdracht, gezien het beoogde comfort en de duurzaamheidsdoelstellingen?
22. Welke randvoorwaarden zijn volgens u noodzakelijk om de duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren, zowel contractueel als technisch en financieel binnen beschikbaar budget?
23. Acht u de (concept)planning op hoofdlijnen realistisch?