



Betreft
Onderwerp
Publicatie
Vragen stellen tot
Datum Beantwoording

Realisatie Hoofdkantoor North Sea Port
Marktconsultatie
10-3-2026
23-3-2026
24-3-2026

Ref. Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Wijze van indiening verduidelijkingsvragen	Op welke wijze dienen we onze verduidelijkingsvragen in te dienen? Via deze berichten box?	Deze kunnen via de berichtenmodule van TenderNed worden ingediend.
2	Wijze van indiening verduidelijkingsvragen	Is hiervoor een format vanuit North Sea Port beschikbaar of in een format van onszelf?	U kunt uw verduidelijkingsvragen indienen in uw eigen format
3	Wijze van indiening verduidelijkingsvragen	Uiterlijk maandag 23 maart 2026, 10.00 uur dienen wij onze verduidelijkingsvragen in. Wanneer kunnen wij de beantwoording hiervan tegemoet zien?	U kunt de verduidelijkingsvragen op ieder moment aanleveren. Hoe eerder wij uw vragen ontvangen, hoe beter wij de beantwoording kunnen voorbereiden. Wij zullen deze steeds zo spoedig mogelijk beantwoorden.
4	Wijze van indiening verduidelijkingsvragen	Is het in die zin mogelijk, wenselijk of redelijk om de termijn voor complete, correcte, duidelijke beantwoording schriftelijke vragen marktconsultatie te verlengen naar bijvoorbeeld vrijdag 10 april 2026?	Op dit moment zien wij geen aanleiding om de reactietermijn van de marktconsultatie te verlengen. De huidige planning blijft daarom ongewijzigd. Mocht er op basis van het aantal of de complexiteit van de ontvangen vragen alsnog noodzaak ontstaan om een verlenging te overwegen, dan zullen wij dit tijdig via TenderNed communiceren.
5	Verdiepingsvragen marktconsultatie	Hoe wordt bepaald dat er een overeenstemming is bereikt aan het einde van fase 1?	De door u gestelde vragen hebben grotendeels betrekking op contractuele, procedurele en inhoudelijke uitwerkingskeuzes. Deze onderwerpen worden niet in de marktconsultatiefase uitgewerkt, maar zullen op een later moment worden vastgelegd in de aanbestedingsdocumenten. In het kader van deze marktconsultatie nodigen wij u uit om op hoofdlijnen aandachtspunten, risico's of overwegingen mee te geven bij de voorgenomen aanpak.
6	Verdiepingsvragen marktconsultatie	Welke momenten van besluitvorming en welke criteria wordt gehanteerd?	Dit zal op een later moment worden vastgelegd in de aanbestedingsdocumenten
7	Verdiepingsvragen marktconsultatie	Wat gebeurt er indien na afronding van fase 1 door opdrachtgever wordt besloten niet door te gaan naar fase 2?	Dit zal op een later moment worden vastgelegd in de aanbestedingsdocumenten
8	Verdiepingsvragen marktconsultatie	Hoe wordt omgegaan met eventuele prijsveranderingen tussen fase 1 en 2?	Dit zal op een later moment worden vastgelegd in de aanbestedingsdocumenten
9	Verdiepingsvragen marktconsultatie	Wordt er een volledig integraal programma van eisen gepubliceerd bij de uiteindelijke uitvraag?	Ja, het idee is een 70%-versie van de Vraagspecificatie Eisen (VSE) bij aanvang van Inschrijvingsfase en Bouwteamfase die op hoofdlijnen dekkend is voor de scope. Aan het eind van de Bouwteamfase moet deze VSE zijn uitgewerkt tot een 100%-versie.
10	Verdiepingsvragen marktconsultatie	Wie draagt het risico bij eventuele vertragingen op toegekende vergunningen?	Er zal zowel in België als in Nederland een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd en bekomen door de opdrachtnemer. Dit onderwerp wordt niet in de marktconsultatiefase uitgewerkt, maar zal op een later moment worden vastgelegd in de aanbestedingsdocumenten.
11	Verdiepingsvragen marktconsultatie	Wie draagt de uiteindelijke verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van de vergunning?	Er zal zowel in België als in Nederland een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd en bekomen door de opdrachtnemer. Dit onderwerp wordt niet in de marktconsultatiefase uitgewerkt, maar zal op een later moment worden vastgelegd in de aanbestedingsdocumenten.
12	Verdiepingsvragen marktconsultatie	Hoe wordt bepaald welke eisen bepalen zijn bij input van zowel Belgische en Nederlandse vergunningsverstrekkers?	Dit zal op een later moment worden vastgelegd in de aanbestedingsdocumenten
13	Verdiepingsvragen marktconsultatie	Hoeveel ontwerpdoorlooptijd is voorzien per fase?	Dit zal op een later moment worden vastgelegd in de aanbestedingsdocumenten
14	Verdiepingsvragen marktconsultatie	Kunnen binnen een consortium referenties worden gecombineerd?	Indien een beroep wordt gedaan op de draagkracht of bekwaamheid van een andere onderneming, zal dit – conform de geldende aanbestedingsregels – moeten worden onderbouwd, onder meer via het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) en eventuele nadere bewijsstukken. De precieze uitwerking hiervan wordt opgenomen in de selectieleidraad.
15	Verdiepingsvragen marktconsultatie	Is er zicht op de gewenste credits binnen BREEAM die men wenst te behalen? En welke zijn optioneel?	Ja, tijdens de inschrijvingsfase zal een BREEAM creditlijst worden gedeeld. In deze lijst staan zowel de "must have" credits als de "optionele" credits. De opdrachtnemer zal uit de optionele zelf een selectie moeten kiezen waardoor minimaal het label "Excellent" zal worden behaald.
16	Vragen t.b.v. nota van inlichtingen	Kunt u bevestigen dat alle correspondentie, inclusief het indienen van de gevraagde stukken, via de berichtenmodule in TenderNed dient te verlopen?	Alle correspondentie inzake deze marktconsultatie dient via TenderNed te verlopen.
17	Vragen t.b.v. nota van inlichtingen	Kunt u aangeven of er eisen worden gesteld aan het format of de structuur van de in te dienen antwoorden op de vragen?	U kunt de beantwoording in uw eigen format indienen.
18	Verduidelijkingsvragen	Wat wordt verstaan onder 'activity-based' werken?	Met activity-based werken wordt een werkconcept bedoeld waarbij medewerkers geen vaste maar gedeelde werkplekken hebben en afhankelijk van de activiteit die zij uitvoeren gebruikmaken van verschillende typen werkplekken en ruimtes, een werkplek met 2 schermen, een (in)formele overlegplek, een videobelcel, een vergaderruimte, een plek in het werkcafé,....

19	Verduidelijkingsvragen	Wat wordt bedoeld met een Port Operations Control Center (POCC) — welke ruimtelijke en technische eisen stelt dit aan het gebouw, ook al valt de inrichting buiten scope?	Ook wel Kapiteinskamer genoemd. Een Port Operations Control Center (POCC) is een centrale ruimte van waaruit operationele havenprocessen worden gemonitord, gecoördineerd en aangestuurd. Denk hierbij aan toezicht op havenactiviteiten, nautische en logistieke processen, veiligheid en incidentafhandeling. Hoewel de inrichting en operationele systemen van het POCC buiten de scope van deze marktconsultatie vallen, stelt de aanwezigheid van een POCC wel randvoorwaarden aan het gebouw, waaronder op hoofdlijnen: "voldoende ruimte voor continu gebruik en samenwerking (24/7-karakter); *goede zichtlijnen en situering passend bij monitoringactiviteiten; *hoge eisen aan betrouwbaarheid en beschikbaarheid van gebouwinstallaties (elektra, klimaat, data); *redundante voorzieningen voor energie en dataverbindingen; *verhoogde eisen aan veiligheid, toegangscontrole en akoestiek.
20	Verduidelijkingsvragen	Krijgt het Port Operations Control Center (POCC) vanaf aanvang een plaats in het nieuwe hoofdkantoor NSP?	Ja
21	Verduidelijkingsvragen	De tweefasen aanpak in bouwteamsamenwerking spreekt ons, vanuit ruime ervaring, erg aan en naar onze mening een realistisch aanpak voor deze opgave. Wat zijn de overwegingen om te kiezen voor UAV-GC als contractvorm? Kan dit, naar onze wens en goede ervaring bij andere multidisciplinaire Design & Construct utiliteitsbouwprojecten, even goed en vergelijkbaar de UAV2012 zijn?	Overwegingen om te kiezen voor UAV-gc zijn dat we de ontwerpverantwoordelijkheid uiteindelijk (in Fase 2) willen neerleggen bij Opdrachtnemer en dat we in de bouwteamfase alleen tot een afprijsbaar Definitief Ontwerp (DO) willen komen. Nee, dat kan niet evengoed UAV2012 zijn. Expliciet is gekozen voor een UAV-gc-contract.
22	Verduidelijkingsvragen	Hoe wordt de verdeling van ontwerpverantwoordelijkheid tussen opdrachtgever en opdrachtnemer concreet ingevuld?	In zijn algemeenheid komt de ontwerpverantwoordelijkheid ten laste van de opdrachtnemer.
23	Verduidelijkingsvragen	Welk recht is van toepassing op de bouwteam- en uitvoeringsovereenkomst? Nederlands of Belgisch recht?	Het voornemen is om op de bouwteamovereenkomst en de uitvoeringsovereenkomst Nederlands recht van toepassing te verklaren. De nadere uitwerking hiervan wordt opgenomen in de aanbestedingsdocumenten.
24	Verduidelijkingsvragen	Is de Nederlands Aanbestedingswet en Aanbestedingsreglement voor Werken (ARW) van toepassing?	Het voornemen is om de ARW 2016 van toepassing te verklaren
25	Verduidelijkingsvragen	Welk bevoegd gezag is leidend voor de aanvragen en verlening omgevingsvergunning?	Er zal zowel in België als in Nederland een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd en bekomen door de opdrachtnemer. Dit onderwerp wordt niet in de marktconsultatiefase uitgewerkt, maar zal op een later moment worden vastgelegd in de aanbestedingsdocumenten.
26	Verduidelijkingsvragen	Is er al vooroverleg geweest met de Nederlandse danwel Belgische vergunningverlenende instanties? Zo ja, met welke instanties?	Aan Nederlandse zijde is er een wijziging van het omgevingsplan middels TAM-procedure in gang gezet, waarbij de stukken reeds ter inzage hebben gelegen en er geen zienswijzen zijn ontvangen. Tevens heeft er een omgevingsstafel plaatsgevonden met de betrokken ketenpartners en vinden er diverse bilaterale overleggen plaats. In België zijn er verkennende gesprekken met het departement omgeving gevoerd.
27	Verduidelijkingsvragen	Is er gekeken naar andere projecten die recent op de grens zijn gebouwd en wat daarbij kwam kijken qua vergunningsprocedure?	Ja, er is gekeken naar relevante projecten die in een grenscontext zijn gerealiseerd en naar de daarbij behorende vergunningstrajecten. De opgedane inzichten zijn meegenomen in de voorbereiding van dit project, met name ten aanzien van proces, afstemming en risico's
28	Verduidelijkingsvragen	"Wordt overwogen om – vergelijkbaar met het cultuurcentrum Baarle – één leidend vergunningenregime te hanteren met aanvullende toetsing door het andere land?"	Er wordt gekeken naar verschillende mogelijke vergunningenaanpakken in een grenssituatie, met als doel te bepalen wat de meest passende en haalbare werkwijze is.
29	Verduidelijkingsvragen	Er wordt gevraagd een buitenruimte van 4.300 m² in te richten. Wat dient er buiten een parking te worden 'ingericht'?	Te denken aan toegang tot het gebouw en de parkeerzone, groenaanleg, terrassen, etc.
30	Verduidelijkingsvragen	Wat wordt verstaan onder 'aanscherpen Programm van Eisen'?	Met het aanscherpen van het Programma van Eisen als activiteit in de bouwteamfase wordt bedoeld dat opdrachtgever en bouwteampartner gezamenlijk het Programma van Eisen verder verduidelijken en concretiseren, op basis van voortschrijdend inzicht.
31	Verduidelijkingsvragen	Is er een beeldkwaliteitscommissie of supervisor vanuit North Sea Port, en welke bevoegdheden heeft die?	North Sea Port heeft in de bouwteamfase de mogelijkheid om op ontwerp te sturen. Er zal naar verwachting een kwaliteitskamer worden ingericht die advies geeft bij SO/VO over de beeldkwaliteit.
32	Verduidelijkingsvragen	Is er al een globaal Programma van Eisen of wordt dit pas opgesteld in samenspraak met bouwteam?	Ja, deze is beschikbaar, zal worden gedeeld in de inschrijvingsfase.
33	Verduidelijkingsvragen	Hoe zwaar weegt de architectonische kwaliteit ('landmark') ten opzichte van prijs en uitvoerbaarheid?	Dit zal op een later moment worden vastgelegd in de aanbestedingsdocumenten

			De globale planning wordt op hoofdlijnen bepaald door de volgende kritieke mijlpalen: Fase 1 (bouwteamfase): goedkeuring Schetsontwerp (SO); goedkeuring Voorlopig Ontwerp (VO); goedkeuring Definitief Ontwerp (DO); verkrijgen van de vereiste vergunningen in Nederland en België; besluitvorming over financiële uitgangspunten en fiscale aspecten; besluit tot en verlenen van de opdracht voor fase 2. Fase 2 (uitvoeringsfase): goedkeuring Uitvoeringsontwerp (UO); start van de werkzaamheden; oplevering; indienstname van het gebouw.
34	Verduidelijkingsvragen	Welke kritieke mijlpalen zijn leidend binnen de globale planning?	
35	Verduidelijkingsvragen	Hoe wordt de verhouding tussen de gunningscriteria Prijs en Kwaliteit?	De BPKV wordt zo ingericht dat Kwaliteit zwaarder weegt dan de prijs. Dit wordt nader uitgewerkt in de aanbestedingsleidraden.
36	Verduidelijkingsvragen	Welk gewicht krijgt de architectonische visie ten opzichte van prijs en projectbeheersing in de EMVI-beoordeling?	Dit zal op een later moment worden vastgelegd in de aanbestedingsdocumenten
37	Verduidelijkingsvragen	Wij zijn VCA** gecertificeerd én momenteel bezig met het certificeringstraject voor SCL 'Trede 3'. Voldoen wij hiermee aan de geschiktheidseis?	Dat hangt af van welke geschiktheidseisen uiteindelijk de selectieleidraad definitief zullen halen. De Marktconsultatie is juist bedoeld om ons een beeld te vormen van de haalbaarheid van voorgenomen geschiktheidseisen door de markt.
38	Verduidelijkingsvragen	Wij begrijpen dat de inplanting van het gebouw aan de Nederlandse grenskant komt en niet meteen 'op' de grens wordt gebouwd. Is dit correct? Wat wordt dan specifiek bedoeld met grensoverschrijdende projectervaring en ervaring in bouwen op de grens?	Dat is niet correct. Het gebouw komt op zowel Belgisch als Nederlands grondgebied, letterlijk grensoverschrijdend. Met grensoverstijgende projectervaring / ervaring met bouwen op de grens wordt o.a. bedoeld: ervaring met projecten waarbij sprake is van werken in een grenssituatie, met onder meer afstemming met meerdere bevoegde gezagen, omgaan met verschillende vergunningstrajecten en regelgeving, coördinatie van stakeholders en processen over landsgrenzen heen.
39	Verduidelijkingsvragen	Hoe wordt subjectiviteit in de beoordeling van samenwerking en visie beperkt?	Subjectiviteit wordt beperkt door te werken met vooraf vastgestelde, toetsbare beoordelingscriteria, een vaste beoordelingssystematiek en meervoudige beoordeling, zoals nader uitgewerkt in de aanbestedingsdocumenten.
40	Verduidelijkingsvragen	Hoe wordt "iconische kwaliteit" beoordeeld in de gunningsfase? Wordt een schetsontwerp gevraagd of volstaat een visiedocument?	Dit wordt nader uitgewerkt in de aanbestedingsleidraden.
41	Verduidelijkingsvragen	Welke prioriteit heeft energieprestatie versus circulariteit binnen het project?	Dit zal op een later moment worden vastgelegd in de aanbestedingsdocumenten
42	Verduidelijkingsvragen	Is er een maximaal budget gekoppeld aan de duurzaamheidsambities?	Dit zal op een later moment worden vastgelegd in de aanbestedingsdocumenten
43	Verduidelijkingsvragen	In welke mate wordt innovatie beloond binnen de EMVI-criteria?	Dit zal op een later moment worden vastgelegd in de aanbestedingsdocumenten
44	Verduidelijkingsvragen	Welke aannames mogen marktpartijen doen waar nog geen informatie over beschikbaar is?	Aan het begin van de Bouwteamfase wordt besproken welke informatie nog ontbreekt en hoe we daar vervolgens invulling kunnen geven.
45	Verduidelijkingsvragen	Welke onderdelen van het project beschouwt de opdrachtgever als grootste onzekerheden?	De grootste onzekerheden hebben met name betrekking op de grensoverstijgende context, waaronder de afstemming tussen Nederlandse en Belgische bevoegde gezagen, bijbehorende vergunningstrajecten, fiscale aspecten en de invloed daarvan op planning en besluitvorming
46	Verduidelijkingsvragen	Wat zijn voor North Sea Port de belangrijkste succesfactoren voor dit project?	Voor North Sea Port zijn de belangrijkste succesfactoren het beheersen van de grensoverstijgende context (vergunningen en fiscaliteit) en een effectieve samenwerking die leidt tot een uitvoerbaar en realiseerbaar project.
47	Verduidelijkingsvragen	Hoe wordt de veiligheidsregio van beide landen betrokken bij dit project gezien logistiek (spoor, weg, kanaal) rondom het plangebied?	Er is sprake van intensief contact met ketenpartners waaronder de veiligheidsregio.
48	Verduidelijkingsvragen	Het nieuwe kantoorpand wordt 'bij voorkeur' over de provinciale weg heen gebouwd. Hierbij wordt rekening gehouden dat de weg veilig gebruikt kan blijven worden als openbare weg, waarbij het vrije zicht wordt verzekerd. In hoeverre geldt deze 'voorkeur' ten opzichte van andere mogelijkheden?	In de marktconsultatie is geen vaststaand uitgangspunt opgenomen dat het gebouw over de provinciale weg heen moet worden gerealiseerd. De genoemde passage betreft een verkennende ontwerprichtlijn uit eerdere studies, waarin meerdere ruimtelijke opties zijn beschouwd. Deze "voorkeur" is niet dwingend en wordt nadrukkelijk afgewogen tegen andere ruimtelijke en functionele oplossingen, waarbij veiligheid, zichtlijnen, vergunningen, haalbaarheid en maakbaarheid leidend zijn.
49	Verduidelijkingsvragen	Om uiteindelijk een geschikt ontwerp (landmark/iconisch/herkenbaar/hoogwaardig/duurzaam...) te kiezen denken wij dat het verstandig is dat de jury ter beoordeling een aantal 'externe' experts heeft? Dus niet alleen personen vanuit NSP. Hoe is in dezen uw visie hierop	De marktconsultatie is bedoeld om deze inzichten op te halen en vervolgens bekijken we of en hoe we hier mee verder willen gaan. Dit wordt dan eventueel nader uitgewerkt in de aanbestedingsleidraden. Zie ook vraag #31
50	Verduidelijkingsvragen	Locatie nieuwe hoofdkantoor. Is de definitieve locatie van het nieuwe hoofdkantoor reeds vastgesteld? Zo ja, kunt u het exacte adres of een locatie op Google Maps delen?	Zoals eerder gesteld loopt er een wijziging van het omgevingsplan middels een TAM-procedure zodat de bouw en uiteindelijke kantooractiviteiten juridisch-planologisch toegestaan kunnen worden. Hierbij wordt een bouwvlak vastgesteld. Een en ander is te vinden via regels op de kaart, en derhalve openbaar en kan gedeeld worden. https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-522876.pdf
51	Verduidelijkingsvragen	Grensligging nieuwe huisvesting. Bevestigt u dat de nieuwe huisvesting zowel op Belgisch als op Nederlands grondgebied wordt gerealiseerd?	Ja

52	Verduidelijkingsvragen	Hoofdstuk 4.2.1 – Financiële en economische draagkracht. Kunt u aangeven welk minimumbedrag of welke bandbreedte u hanteert ten aanzien van de vereiste financiële draagkracht?	Dit zal op een later moment worden vastgelegd in de aanbestedingsdocumenten
53	Verduidelijkingsvragen	Planning gunningstraject. In de marktconsultatiedraad wordt in §2.3 een globale projectplanning gegeven. Kunt u ook de planning voor het gunningstraject toelichten? Wanneer start en eindigt de selectiefase?	Het streven is: - de selectiefase eind april te starten en voor de Bouwvak 2026 af te ronden. - de inschrijvingsfase te starten voor de Bouwvak 2026 en in Q1 2027 af te ronden
54	Verduidelijkingsvragen	Samenwerkingsvormen. Kunt u toelichten wat u precies bedoelt met de vraag: "Welke samenwerkingsvormen (combinaties/consortia) acht u passend om deze integrale opgave uit te voeren?" Zo mogelijk graag voorbeelden of een toelichting op de gewenste samenwerkingsstructuur.	Met deze vraag wordt bedoeld dat wij willen verkennen hoe de markt zelf kijkt naar passende samenwerkingsvormen voor het uitvoeren van een integrale opgave van deze aard en omvang. Het gaat daarbij niet om het voorschrijven van een specifieke samenwerkingsstructuur, maar om het ophalen van inzichten en ervaringen uit de markt, bijvoorbeeld ten aanzien van: combinaties of consortia van complementaire partijen (bijvoorbeeld bouwkundig, installatietechnisch en ontwerp); de verdeling van verantwoordelijkheden binnen dergelijke samenwerkingsverbanden; aandachtspunten of randvoorwaarden die bijdragen aan effectieve samenwerking.
55	Verduidelijkingsvragen	Vergoeding niet-geselecteerde inschrijvers. Is er voorzien in een vergoeding voor partijen aan wie het project uiteindelijk niet wordt gegund? Zo ja, hoe hoog is deze vergoeding of wat is de beoogde systematiek?	Op dit moment is geen vergoeding vastgesteld voor niet-geselecteerde of niet-gegunde partijen.