



biobased  
natuurinclusief  
bouwen

**LEEUWARDEN**



## Voorwoord

Sociale huurwoningen duurzaam en natuurvriendelijk bouwen? Gewoon dóen! Als het sociaal verhuurbedrijf Wil WoonFriesland bijdragen aan prettig wonen voor onze bewoners en het verbeteren van het klimaat. Onze bewoners een gezonde en duurzame leefomgeving bieden. De huidige bouw kunnen we niet tot in lengte van dagen volhouden. Als we de CO<sub>2</sub>-uitstoot en de schaarste aan grondstoffen willen beperken, dan moet het biobased worden. Daarom hoefden we geen twee keer na te denken toen we benaderd werden voor de Bouwerscompetitie biobased en natuurinclusief bouwen in Leeuwarden.

Maar we kijken verder dan alleen onze eigen bewoners. De sociale huursector kan een groot verschil maken in de biobased bouw van woningen. Sociale woningbouw is een groot onderdeel van de enorme woningbouwopgave waar ons land voor staat. Als blijkt dat de bouwwereld ook sociale huurwoningen met biobased materialen kan uitvoeren en in een natuurinclusieve omgeving kan realiseren, kunnen we grote stappen zetten.

Ik ben blij dat deze biobased en natuurinclusieve bouwerscompetitie juist op dit moment op ons pad komt. Nu de plannen voor [een nieuw Cambuurstadion bij het WTC en de Elfstedenhal](#) door kunnen gaan, kunnen we plannen maken voor de huidige stadionlocatie. Leeuwarden Nieuw Oud Oost is de plek waar Sportclub Cambuur jarenlang haar wedstrijden gespeeld heeft. Cambuur is echter niet alleen een sportclub, maar ook een buurt in het hart van de wijk Oud Oost. Het Oud Oost waar zoveel gebeurd is de afgelopen zeventig jaar, en waar ook zoveel hetzelfde is gebleven.

Met deze uitvraag dagen we de markt uit om biobased en natuurinclusief te bouwen tegen marktconforme prijzen. Duurzame bouw moet voor ons ook betaalbaar zijn. En de nieuwe huizen mogen niet om al te veel onderhoud vragen. Hoe? Dat is aan de teams. Wij verheugen ons op de plannen!

Sigrid Hoekstra, directeur-bestuurder WoonFriesland



Afbeelding: luchtfoto van Cambuurstadion

## Vooraf

### Het belang van biobased en natuurinclusief bouwen

Nederland staat voor een grote bouwopgave én een grote verduurzamingsoperatie. De CO<sub>2</sub>-uitstoot van productieprocessen en gebruik van de gebouwde omgeving zal drastisch omlaag moeten om klimaatdoelstellingen te kunnen halen. Daarnaast is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Het is voor grote groepen mensen steeds moeilijker om passende en betaalbare huisvesting te vinden. Er is, kortom, innovatie in de gebouwde omgeving nodig, zowel in klimaateisen als in woonwensen.

De sleutel daarvoor ligt volgens het College van Rijksadviseurs bij de inzet van biobased bouwmaterialen. Dat zijn natuurlijke, levende materialen, zoals hout, hennep, vlas, lisdodde, bamboe, stro en zeewier. Deze materialen slaan CO<sub>2</sub> op en zijn hergroeibaar tijdens de levensduur van een gebouw. Deze bouwmaterialen kunnen een grote bijdrage leveren aan de verduurzaming van de woningbouw, aan een vernieuwing van vormtaal en typologie, aan een verrijking van het landschap, en aan een duurzame, gezonde en inclusieve woonomgeving.

Toch wordt dit potentieel nog nauwelijks benut: “biobased” beslaat momenteel slechts 1 procent van de gebruikte bouwmaterialen. Door de geringe afzetmarkt is het duurder dan regulier bouwen. Het ontbreekt bovendien nog aan aansprekende voorbeeldprojecten die laten zien dat je ook op grotere schaal innovatieve, duurzame, betaalbare en gezonde biobased wijken kunt bouwen.

Biobased bouwmaterialen kunnen een prettige, duurzame en betaalbare woonomgeving voor iedereen dichterbij brengen. Van een iconisch gebouw of een villa voor de happy few, naar biobased voor de mainstream. Daarnaast biedt biobased woningbouw kansen voor ruimtelijke kwaliteit. Dankzij nieuwe productietechnieken kunnen versnelling en industrialisering van het productieproces tot meer in plaats van minder ontwerprijheid leiden. Een domein dat nog onvoldoende verkend is. Biobased en natuurinclusief bouwen biedt bovendien de kans om woningbouw te combineren met de ontwikkeling van productieteelten, verrijking van landschappen en versterking van de relatie tussen stad en land.

Het is van belang om daarvoor verder te kijken dan het toepassen van biobased materialen alleen. De hele keten van teelt tot bouwrealisatie moet hierbij worden meegenomen en ook de natuurlijke ondergrond van de locatie is van belang. Wanneer biobased bouwen niet alleen een katalysator is voor verduurzaming van het bouwproces, maar ook daadwerkelijk leidt tot natuurinclusieve, circulaire gebouwen en wijken in de stad en biodiverse, koolstofvastleggende teelten op het platteland, dan maakt de Nederlandse bouw echte stappen.

Een uitgangspunt van natuurinclusief bouwen is dat het de lokale biodiversiteit herstelt en verbetert, en dat schade aan planten, dieren, bodem, water en lucht wordt voorkomen.

Versterking van de natuurlijke ondergrond, bestaande bodem- en waterstructuren is van belang. Natuurinclusief bouwen kan bovendien bevorderlijk zijn voor de gezondheid van bewoners en gebruikers, en bijdragen aan hittebestendigheid, hemelwateropvang en de luchtkwaliteit. Natuurinclusief en biobased bouwen biedt bovendien de kans om de bouw te combineren met de ontwikkeling van productieteelten, verrijking van landschappen en versterking van de relatie tussen stad en land, voor zowel mens als dier.

Biobased bouwmaterialen kunnen bijdragen aan een transitie richting een nieuwe bouwcultuur die niet alleen draait om productieaantallen en rendementen, maar die zich richt op de bredere vraag hoe we willen wonen en welke waarden we daaraan toekennen. Welke kansen liggen er in het verschiet als we biobased bouwen zien als onderdeel van een beweging om onze woonomgeving zo duurzaam, gezond, mooi en leefbaar mogelijk in te richten?

### Naar een nieuwe bouwcultuur

Vanuit dat inzicht is het College van Rijksadviseurs het programma EEN NIEUWE BOUWCULTUUR gestart, in samenwerking met de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Naast het ministerie van BZK zijn het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV), het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW), het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en Staatsbosbeheer (SBB) mede-initiatiefnemers.

Onderdeel van dit initiatief is een serie prijsvragen en pilots om vernieuwing en versnelling dit keer samen te laten vallen met de verduurzaming van de woningbouw, waarbij de bouw in balans is met zijn omgeving. Met de reeks projecten die onder dit programma vallen verkennen we de hele keten: van de ontwikkeling van rendabele business- en valuecases van biobased teelten (productie), de toepassing van biobased materialen in nieuwbouw en renovatie (bouw), tot de aanpassing van relevante wet- en regelgeving (beleid) tot het ontwikkelen en delen van kennis via onderwijsinstututen en publieksevenementen.

### Wat bedoelen we met bouwcultuur?

Bouwcultuur gaat verder dan architectonisch ontwerp van gebouwen. Bouwcultuur omvat de ruimtelijke ordening, het stedenbouwkundig ontwerp, infrastructurele werken en vooral het architectonisch ontwerp en kunst in de openbare ruimte. Architectuur is daarbij een maatschappelijke, schepende taak die wellicht kunst kan worden, maar dat niet op voorhand is. Als breed cultuurbegrip is bouwcultuur gebaseerd op de geschiedenis en traditie van een land of regio. Bouwcultuur is niet voorbehouden aan professionals, maar een verantwoordelijkheid van de samenleving als geheel en van opdrachtgevers in het bijzonder.

### Ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw

Deel van het programma Een nieuwe bouwcultuur is het project Ruimtelijke Kwaliteit bij Fabrieksmatige Woningbouw, waarin het College van Rijksadviseurs samenwerkt met de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit en partijen uit de praktijk (bestuurders, opdrachtgevers, bouwers, overheden, en beoordelaars van ruimtelijke kwaliteit). Doel van het project is een ruimtelijk kwaliteitskader te ontwikkelen voor industriële woningbouw. Deze prijsvraag biedt de kans om ook hiervoor concrete voorbeelden te ontwikkelen.

### Doelstellingen

Met het programma EEN NIEUWE BOUWCULTUUR wil het College van Rijksadviseurs opdrachtgevers, ontwerpers en professionals in de bouw uitdagen om met de inzet van biobased materialen te laten zien hoe er een nieuwe bouwcultuur opgezet kan worden. Een bouwcultuur die bijdraagt aan een duurzame, natuurinclusieve en esthetische woon- en werkomgeving. Niet geredeneerd vanuit wat er moet, maar vanuit wat er kan. Het levend bodem- watersysteem dient daarbij als fundament voor natuurinclusief biobased bouwen.

Het wordt tijd om biobased bouwen uit de fase van pionieren te halen en te helpen het op te schalen naar het nieuwe normaal. We laten zien dat natuurinclusief bouwen met biobased materiaal het middel is naar een volhoudbare toekomst én dat het een aantrekkelijke woon- en werkomgeving kan opleveren.

EEN NIEUWE BOUWCULTUUR heeft de volgende algemene doelstellingen:

- **Innoveren:** We stimuleren innovatie in de hele keten: van nieuwe businesscases in biobased teelten tot vernieuwende woonconcepten en aanbestedingsmethodieken.
- **Realiseren en opschalen:** Het realiseren van enkele grootschalige biobased projecten of een project dat (met enkele aanpassingen) op meerdere plekken toepasbaar is.
- **Ontwerpkracht stimuleren:** Opschalen mag niet tot eenheidsworst leiden. We zijn op zoek naar locatiespecifieke, esthetische en inspirerende voorbeelden die haalbaar, schaalbaar en betaalbaar zijn. We stimuleren ontwerpkracht en multidisciplinaire samenwerking.
- **Beleid beïnvloeden:** Al doende identificeren we waar de blokkades in de systeem- en beleidswereld zitten en adviseren we hoe deze op te heffen om de overgang naar een nieuwe bouwcultuur mogelijk te maken.
- **Bekendheid vergroten:** De nieuwe inzichten en concepten delen we actief met een breed publiek om zo het enthousiasme voor biobased en natuurinclusief bouwen te vergroten en zowel vraag als aanbod te stimuleren.



## Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Projectinformatie	10
	2.1 Leeuwarden Nieuw Oud Oost	
	2.2 Woningbouw WoonFriesland	
3	Openbare selectie met voorselectie	14
	3.1 De procedure in vogelvlucht	
	3.2 Voorselectiefase	
	3.3 Planning van de voorselectiefase	
	3.4 Vooruitblik selectiefase	
4	Formaliteiten en voorselectiecriteria	19
	4.1 Formaliteiten	
	4.2 Voorselectiecriteria	
	4.3 Eindscore voorselectie	
5	Overige voorwaarden	22
	<b>Bijlagen</b>	<b>24</b>
	Bijlage 1: overzicht aanmeldingen	
	Bijlage 2: Eigen Verklaring Uitsluitingsgronden	

### Colofon

Dit reglement is opgesteld door het College van Rijksadviseurs in samenwerking met ZRi. Fotografie door Lucas Kemper.

© september 2023

Afbeelding: Cambuurplein



## 1 Inleiding

WoonFriesland, het College van Rijksadviseurs en de gemeente Leeuwarden hebben de handen ineengeslagen in hun streven naar het ontwerpen en realiseren van biobased en natuurinclusieve woningen in Leeuwarden Nieuw Oud Oost. Dit als onderdeel van het programma 'Een Nieuwe Bouwcultuur'.

### **Opdrachtgever**

Deze bouwerscompetitie wordt uitgeschreven door WoonFriesland in samenwerking met het College van Rijksadviseurs (CRa) en gemeente Leeuwarden.

### **Initiatiefnemers**

Deze bouwerscompetitie is een initiatief van het College van Rijksadviseurs (CRa). Het initiatief wordt ondersteund door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, het Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap, het Rijksvastgoedbedrijf en Staatsbosbeheer.

Op verzoek van het CRa wordt de uitvoering van de prijsvraag begeleid door ZRi. Alle communicatie vindt via TenderNed plaats.

### **De opdracht in het kort**

Het gaat om 45 – 50 sociale huurwoningen, als onderdeel van de herontwikkeling van het huidige Cambuurstation in Leeuwarden; het woningbouwproject Nieuw Oud Oost. Voor het ontwerpen én bouwen daarvan, met een focus op biobased en natuurinclusief bouwen, zonder concessies te doen aan de kwaliteit en functionaliteit van de woningen, wordt gezocht naar een (combinatie van) marktpartij(en). Daarvoor wordt een openbare selectieprocedure doorlopen, met voorafgaand deze voorselectie.

### **Leeswijzer**

Dit document gaat over de voorselectiefase. Hierin staat meer informatie over de gebiedsontwikkeling Leeuwarden Nieuw Oud Oost en de ontwikkelingen van de betreffende woningen (hoofdstuk 2), de procedure (hoofdstuk 3), wat de eisen en criteria voor de voorselectie zijn (hoofdstuk 4) en welke nadere voorwaarden gelden (hoofdstuk 5)

*Afbeelding: Insulindestraat*

## 2 Projectinformatie

In dit hoofdstuk meer informatie over Leeuwarden Nieuw Oud Oost en de te ontwikkelen woningen voor WoonFriesland.

### 2.1 Leeuwarden Nieuw Oud Oost

Leeuwarden Nieuw Oud Oost is de plek waar Sportclub Cambuur jarenlang haar wedstrijden gespeeld heeft. Sportclub Cambuur vertrekt echter uit de wijk Oud Oost en krijgt een nieuwe plek bij het WTC. Dat biedt kansen en geeft ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Voor de nieuwe gebiedsontwikkeling heeft DAAD architecten een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarbij de groene loper een constante factor speelt. De focus in het gebied ligt op verblijfskwaliteit, een klimaatadaptief karakter met het oog op natuurinclusiviteit.

De focus van het stedenbouwkundig plan ligt op het verblijven op het Cambuurplein, het Stadion als inspiratie, sociale cohesie, het creëren van een park en het toevoegen van een bouwprogramma.

Zie <https://nieuwoudoost.nl/> voor meer informatie over de gebiedsontwikkeling. Op die website (onder 'De plannen') zijn ook het (ontwerp) bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan te vinden. Voorafgaand aan de ontwikkeling wordt de grond overigens overgedragen van de gemeente Leeuwarden aan WoonFriesland, in lijn met de vereisten daarvoor die volgen uit het Didam-arrest.

### 2.2 Woningbouw WoonFriesland

Als onderdeel van Nieuw Oud Oost wil WoonFriesland **45 – 50 sociale grondgebonden huurwoningen** realiseren. Het gaat daarbij om 'blok 3' (zie figuur 2.1). Dat blok zal als eerste gerealiseerd worden, en daarmee toonaangevend voor de gebiedsontwikkeling zijn.

#### Doelgroep

De doelgroep voor de nieuwe woningen zijn (kleine) 1/2 persoonshuishoudens. Alle circa 45-50 woningen zijn sociale grond-gebonden huurwoningen, met een grootte van ca. 80m<sup>2</sup> GO. Op de hoeken kunnen grotere woningen gerealiseerd worden.

#### Kern van de opgave

**De kern van de opgave is het maken van een ruimtelijk ontwerp voor een bouwveld met 45-50 sociale grondgebonden huurwoningen in Leeuwarden Nieuw Oud Oost, alsmede het daadwerkelijk bouwen van die woningen. De sociale huurwoningen zijn biobased, natuurinclusief, betaalbaar en passend in de omgeving. In de ontwerpvoorstellen dient te worden aangetoond hoe de gevels harmonisch aansluiten op het roodbruine metselwerk uit de omringende wijk.**

#### Beeldkwaliteit

In het beeldkwaliteitsplan is een streven naar 'traditionele stedelijkheid' opgenomen. Tot op heden wordt deze traditionele stedelijkheid altijd in verband gebracht met het alom bekende metselwerk. Onderdeel van deze procedure is de vraag hoe daaraan invulling kan worden gegeven met biobased materialen. Die zoektocht biedt een prachtige kans om tot nieuwe en betaalbare oplossingen te komen, ook in historische steden zoals Leeuwarden.

#### Biobased bouwen

Het eerste streefpunt, het doel van de opgave, is dat minimaal 85% van het bouwvolume uit biobased materialen bestaat. De definitie van deze biobased bouwmaterialen is bouw materiaal gemaakt van dierlijk materiaal of van schimmels, planten, bacteriën die ecologisch verantwoord geteeld, geogst, gebruikt en hergebruikt worden. Deze biobased materialen zijn (in de levenscyclus van het materiaal):

- afkomstig van een regeneratieve teelt die de ecologisch gezonde condities van de oogstlocatie waarborgt, nu en later;
- gemaakt van grondstoffen uit de levende natuur die na een oogst terug groeien binnen 100 jaar;
- geen abiotische grondstoffen uit geologische formaties, zoals zand en klei;
- later herbruikbaar als grondstof in een nieuw bouw materiaal of in de natuur, wanneer ze vrijkomen bij een sloop of renovatie.

Deze definitie is afgestemd met City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen.

Uiteraard is er een voorkeur voor biobased bouw materiaal met een lage CO<sub>2</sub>-footprint, waarbij lokaal een pré heeft boven ver weg geteeld.

#### Natuurinclusiviteit

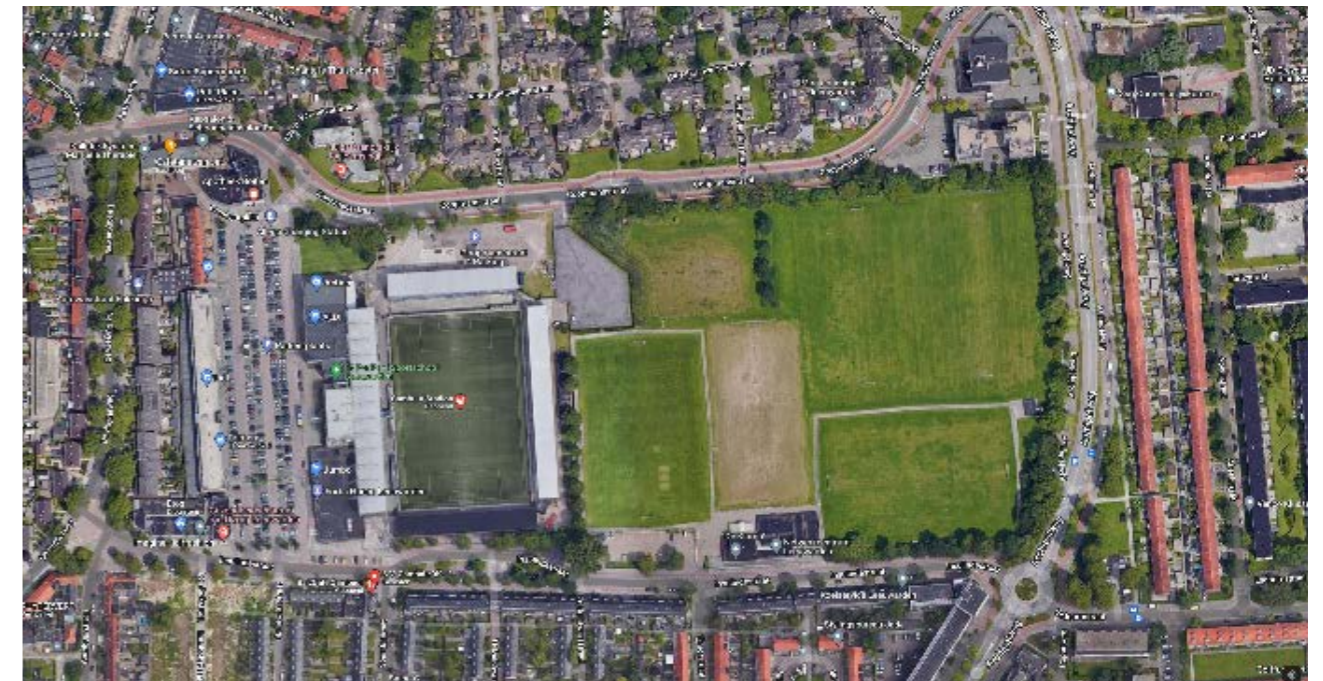
Een tweede speerpunt is natuurinclusiviteit. Onderdeel van de opdracht is ook de buitenruimte van het binnenterrein (centraal in blok 3), dat eigendom is van WoonFriesland. Ook 1m<sup>2</sup>0 rondom de rooilijn/gevellijn van het gebouw is onderdeel van de opgave. Op het binnenterrein komen de tuinen, parkeerplaatsen en gezamenlijke buitenruimte. Bij het ontwerp van de buitenruimte zijn hittestress, de waterhuishouding en flora en fauna belangrijke thema's.

Natuurinclusief bouwen betekent onder meer dat er verblijf- en nestplaatsen aangeboden worden voor gebouwbewonende soorten zoals vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. De natuurinclusieve maatregelen aan gebouwen, de inrichting, het beheer van de buitenruimte en hde betaalbaarheid van het onderhoud daarvan moeten op elkaar afgestemd worden, om zo optimale omstandigheden te creëren voor een biodivers gebied. Het gebied biedt diverse diersoorten een plek om voedsel te vinden, zich voort te planten en veiligheid. Er moet ook aandacht zijn voor de private en collectieve

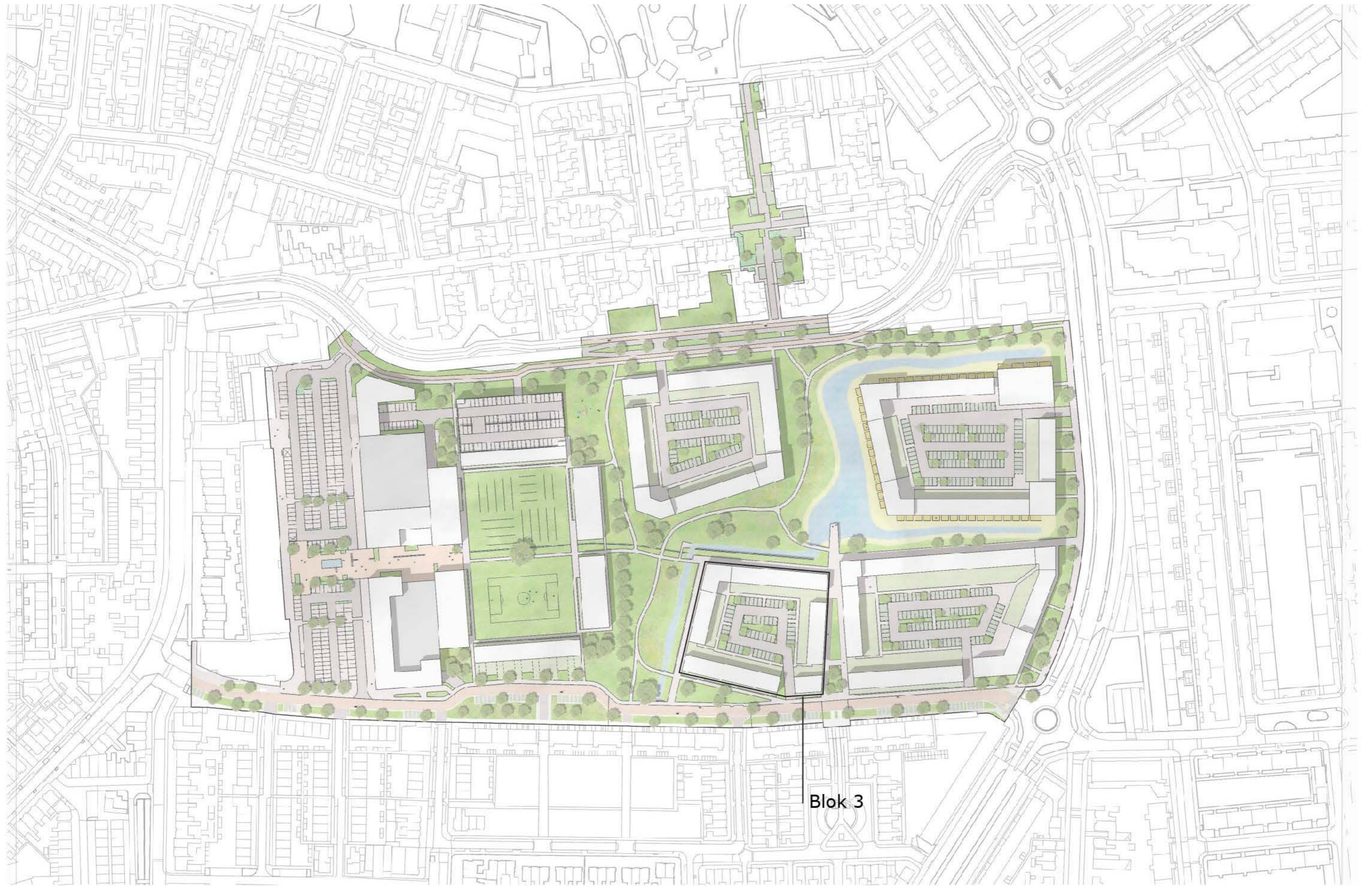
tuinen en erfafscheidingen. Natuurlijke erfscheidingen en gevelgegotatie zijn belangrijk voor insecten, vogels etc. Ook speelt vegetatie een rol op het gebied van klimaatadaptatie, met name het opvangen van piekbuien en het tegengaan van hittestress. Daarnaast wordt een natuurlijke leefomgeving door bewoners over het algemeen zeer gewaardeerd en zorgt het voor een betere gezondheid.

#### Fabrieksmatige woningbouw

Hoewel het geen verplichting is om met industrieel vervaardigde woonoplossingen te komen, is het voor de hand liggend dat dit deel uitmaakt van de voorstellen. We zijn ook op zoek naar manieren om ruimtelijke kwaliteitsaspecten bij industriële woningbouw te borgen.



Afbeelding: luchtfoto gebied



Blok 3

## 3 Openbare selectie met voorselectie

In dit hoofdstuk is meer informatie over de procedure opgenomen.

### 3.1 De procedure in vogelvlucht

De eerste fase van de openbare selectieprocedure is de voorselectiefase, waarover deze leidraad gaat. In die fase kunnen alle (combinatie van) marktpartijen(en) een aanmelding indienen. Het is daarbij belangrijk dat u die aanmelding op tijd indient én voldoet aan de eisen. De voorselectieprocedure is in dit hoofdstuk nader omschreven. De eisen zijn samen met de voorselectiecriteria en de beoordelingsmethodiek beschreven in hoofdstuk 4. De in te dienen gegevens zijn opgesomd in bijlage 1.

Als er meer dan drie (combinatie van) marktpartijen(en) zijn die aan deze eisen voldoen zal aan de hand van de voorselectiecriteria worden bepaald welke (combinatie van) marktpartijen(en) worden uitgenodigd voor de selectiefase. In de selectiefase wordt bepaald welke (combinatie van) marktpartijen(en) de opdracht voor het ontwerp en bouwen (Design & Build / turnkey) van de woningen gegund krijgt. Voor een nadere vooruitblik op de selectiefase, zie par. 3.4.

De procedure betreft nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure. De Aanbestedingswet 2012, de Gids Proportionaliteit etc. zijn niet van toepassing. Het gebruik van het platform TenderNed doet aan voorgaande niets af.

### 3.2 Voorselectiefase

In deze paragraaf is de voorselectiefase stap voor stap beschreven.

#### 3.2.1 Voorselectiestukken

De voorselectiestukken, op basis waarvan geïnteresseerden een aanmelding kunnen indienen, bestaan uit:

1. nota's van inlichtingen;
2. deze voorselectieleidraad.

Indien de voorselectiestukken onderling tegenstrijdig zijn prevaleert het voorselectiestuk met het laagste volgnummer. Bij strijdigheid tussen twee of meer nota's van inlichtingen onderling prevaleert de meest recente nota van inlichtingen.

#### 3.2.2 Stellen van vragen

Vragen kunt u indienen via TenderNed, als bijlage bij een bericht. In de planning van de voorselectiefase (paragraaf 3.3) leest u tot wanneer dat kan en wanneer de vragen beantwoord worden. De beantwoording gebeurt met een geanonimiseerde nota van inlichtingen. Telefonisch of anderszinds worden geen vragen beantwoord of inlichtingen verstrekt.

#### 3.2.3 Indienen aanmelding

Indien u in aanmerking wilt komen voor selectie moet u een aanmelding indienen. Dat moet op tijd. Zie paragraaf 3.3 voor de planning van de voorselectiefase, waarin het uiterste moment van ontvangst is omschreven.

Let op dat het indienen van een aanmelding even tijd kan kosten. Op de volgende website leest u stap voor stap hoe dit werkt: <https://www.tenderned.nl/voor-ondernemingen/zo-werkt-tenderned>.

#### 3.2.4 Samen met anderen een aanmelding indienen

Het wordt aangemoedigd om samen met anderen een aanmelding in te dienen, zoals bijvoorbeeld een aannemer samen met een architect, een technisch adviesbureau en een ecooloog. U kunt een combinatie ('samenwerkingsverband') vormen met een ander en/of een beroep doen op een ander (een 'derde'). Hieronder is beschreven hoe dit werkt.

##### Samenwerkingsverband

Als u een samenwerkingsverband vormt, dan moet u dat kenbaar maken bij aanmelding. De deelnemers uit het samenwerkingsverband dienen ieder afzonderlijk de Eigen Verklaring Uitsluitingsgronden (bijlage 2) in te dienen. De overige gegevens dienen door het samenwerkingsverband als geheel ingediend te worden. Voorwaarden omtrent het aanmelden als samenwerkingsverband zijn te vinden in paragraaf 5.2, artikel 11.

##### Derden

Derden waarop u een beroep doet moet u vermelden in de aanmelding. Ook de derden dienen afzonderlijk de Eigen Verklaring Uitsluitingsgronden (bijlage 2) in te vullen en in te dienen. Als u zich beroept op een derde, dan moet u desgevraagd aan kunnen tonen dat u bij de ontwikkeling ook daadwerkelijk kan beschikken over de middelen van die derde waarop een beroep wordt gedaan.

#### 3.2.5 Bekendmaking voorselectieresultaat

Na de beoordeling van de aanmeldingen zullen alle gegadigden gelijktijdig via TenderNed geïnformeerd worden over de uitslag van de voorselectiefase. De uitslag zal bestaan uit:

- het aantal (geldige) aanmeldingen;
- het door de betreffende gegadigde behaalde aantal punten voor de voorselectiecriteria (totaal en per selectie criterium);
- de bedrijfsnaam (of, in geval van aanmelding in een samenwerkingsverband, bedrijfsnamen) van de geselecteerde gegadigden.

### 3.3 Planning van de voorselectiefase

Activiteit Termijn

1. Openbare aankondiging  
13 september 2023
2. Indienen vragen om inlichtingen  
Uiterlijk 18 oktober 2023
3. Verzenden nota van inlichtingen  
Uiterlijk 25 oktober 2023
4. Indienen aanmeldingen  
8 november 2023 om 12.00 uur
5. Beoordeling aanmeldingen  
Vanaf 8 november tot 24 november 2023
6. Bekendmaking voorselectieresultaat  
1 december 2023
7. Bezwaartermijn voorselectieresultaat  
10 kalenderdagen (tot en met 11 december 2023)

De bij punt 4 genoemde datum is een fatale datum. Dit betekent dat een te late indiening niet wordt behandeld.

### 3.4 Vooruitblik selectiefase

Bij uitnodiging voor de selectiefase wordt de selectieleidraad verstrekt. Daarin zijn de selectiecriteria ook verder uitgewerkt. Naast de selectieleidraad worden bij aanvang van de selectiefase (in ieder geval) de volgende stukken verstrekt:

- modelovereenkomst, met bijbehorende (standaard) voorwaarden van WoonFriesland;
- inhoudelijke kaders, zoals:
- stedenbouwkundig plan;
- beeldkwaliteitsplan;
- kavelpaspoort;
- Programma van Eisen woningen (ruimtelijk, functioneel en technisch);
- prijs per woning, als vast kader;
- overige inhoudelijke kaders.

In de selectiefase worden per gegadigde één of twee dialogen georganiseerd. Die dialogen hebben een beter begrip van de opgave als voornaamste doel, hetgeen stapsgewijs leidt tot betere indieningen. De gesprekken zijn zodoende ook individueel. Enkel informatie die uitgewisseld wordt en voor de andere gegadigde ook evident van belang is, wordt met alle partijen uitgewisseld. Dat laatste is m.n. het geval bij wijzigingen / aanvullingen / aanscherpingen van verstrekte informatie. Op die manier blijft het gelijke speelveld geborgd, zonder dat ideeën van de ene gegadigde bij de andere terechtkomen.

In de selectiefase speelt de prijs geen rol als criterium. De prijs per woning wordt vooraf vastgesteld en bij aanvang van de selectiefase bekend gemaakt. Dat betekent dat de marktpartij met de kwalitatief beste indiening wint en de woningen sowieso voor deze prijs dienen te worden gerealiseerd. Het beoogde

uitwerkingsniveau van die indieningen in de selectiefase een 'Structuurontwerp' 3 van het bouwblok in combinatie met een nadere uitwerking van een typische wooneenheid, waarbij ook aandacht is voor de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten. Daarnaast wordt een plan van aanpak en een onderbouwing van de haalbaarheid gevraagd. De haalbaarheid dient te worden onderbouwd met kostenraming, met daarbij bijzondere aandacht voor kostenbepalende elementen die anders zijn dan gebruikelijk. Voor hun indiening krijgen de drie marktpartijen een vergoeding van € 25.000,-- excl. btw, mits hun indiening aan de voorwaarden voldoet.

Criteria waarop de indieningen worden beoordeeld en op basis waarvan bepaald wordt welke (combinatie van) marktpartijen(en) als eerste voor de opdracht in aanmerking komen (kunnen) zijn:

- biobased en natuurinclusief bouwen;
- ruimtelijke kwaliteit;
- innovatie en opschaalbaarheid;
- plan van aanpak (samenwerking met WoonFriesland, participatie toekomstige bewoners, planning);
- haalbaarheid (aantoonbare haalbaarheid van het ontwerp binnen de financiële kaders).

Voor de selectiefase geldt de volgende indicatieve planning:

Activiteit Termijn

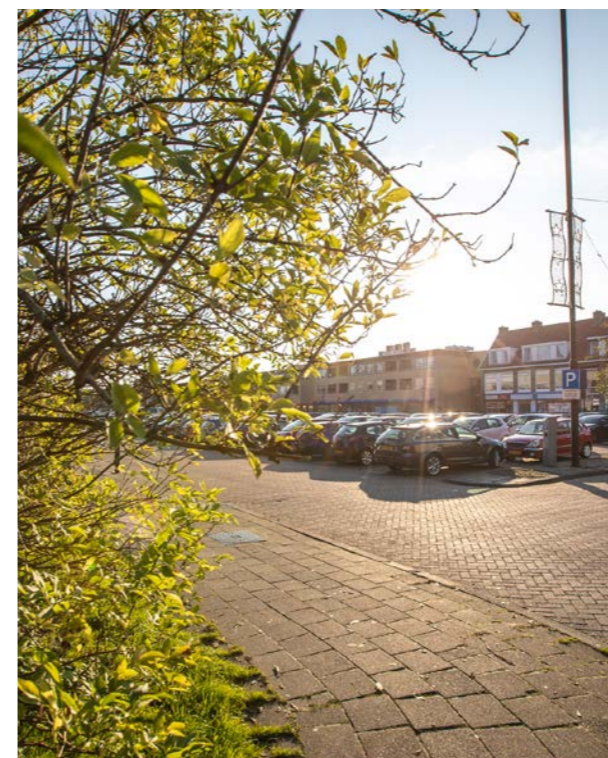
1. Start selectiefase  
13 december 2023
2. Indiening  
14 februari 2024
3. Beoordeling  
14 februari tot 7 maart 2024
4. Correspondentie selectieresultaat  
21 maart 2024
5. Bezwaartermijn selectieresultaat  
20 kalenderdagen (tot en met 10 april)
6. Start ontwerpfase  
na ommekomst van de bezwaartermijn
7. Beoogde start bouw  
september 2024



*Delisstraat*



*Insulindestraat*



*Noordzijde Cambuurplein*



*Cambuurplein richting entree Cambuurstation*



## 4 Formaliteiten en voorselectiecriteria

### 4.1 Formaliteiten

#### Compleetheid

In eerste instantie worden de aanmeldingen beoordeeld op compleetheid. Het ontbreken van gegevens kan leiden tot uitsluiting van de verdere procedure. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen met gegevens die de aanmelding minimaal dient te bevatten.

#### Uitsluitingsgronden

Na de toets op compleetheid wordt getoetst of de uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Aan de hand van een Eigen Verklaring Uitsluitingsgronden (zie bijlage 2) wordt vastgesteld of de gegadigde kan worden toegelaten tot de verdere procedure. Wordt de aanmelding door meerdere ondernemingen samen gedaan (in combinatie of door een beroep op derden), dan moet van al die ondernemingen een Eigen Verklaring Uitsluitingsgronden worden ingediend, zie ook paragraaf 3.2.4. Voorafgaand aan de selectiefase kan worden gevraagd om het aanleveren van de op de Eigen Verklaring Uitsluitingsgronden vermelde bewijsstukken. In dat geval moeten die binnen een termijn van tien (10) werkdagen worden aangeleverd.

#### Minimumeisen

Na de beoordeling op basis van uitsluitingsgronden vindt een beoordeling plaats op basis van de minimumeisen. Door het indienen van een aanmelding verklaart iedere gegadigde te voldoen aan de onderstaande minimumeisen.

1. De gegadigde dient, indien de rechtsvorm van de gegadigde verplichting tot inschrijving in het beroeps- of handelsregister vereist, ingeschreven te zijn in het beroeps- of handelsregister (Kamer van Koophandel).
2. De gegadigde (de architect als onderdeel van de (combinatie van) marktpartijen(en) is als architect ingeschreven in het architectenregister.
3. De gegadigden dient minimaal te beschikken over een referentie van het maken van een architectonisch ontwerp van een plan met daarin tenminste 25 grondgebonden woningen, waarvan het ontwerp is afgerond in de periode 5 jaar voorafgaand aan de uiterste aanmeldingsdatum.
4. De gegadigden dient minimaal te beschikken over een referentie van het realiseren van een plan met daarin tenminste 25 grondgebonden woningen, opgeleverd in de periode 5 jaar voorafgaand aan de uiterste aanmeldingsdatum.

Afbeelding: Insulindestraat

Hiervoor dienen de volgende bewijsstukken te worden ingediend:

1. Kopie van de inschrijving in het beroeps- of handelsregister (Kamer van Koophandel) (van alle combinanten / derden).
2. Kopie van de inschrijving in het architectenregister.
3. Referentieproject met opgave van de in bijlage 3 opgenomen informatie. Dat is vormvrij.
4. Referentieproject met opgave van de in bijlage 3 opgenomen informatie. Dat is vormvrij.

### 4.2 Voorselectiecriteria

In de voorselectiefase wordt om een visie op de opgave gevraagd. Het gaat daarbij om een 'visiepresentatie' als verwoord in de 'Richtlijn Gezonde Architectenselecties' van de BNA, ofwel een projectspecifieke visie op de ontwerp-opgave, rekening houdend met de voorwaarden in de uitvraag. Die visie bestaat uit een tekstuele/mondelinge presentatie, ondersteund met eigen referenties (projecten, publicaties, et cetera) en schema's; hoogstens één karakteristieke schetsmatige impressie (ideeschets). Er is dus (absoluut) geen sprake van een ontwerp in de vorm van ontwerpsschetsen of iets dergelijks. De visie op de opgave mag maximaal 4 enkelzijdig beschreven pagina's A3 of vergelijkbaar omvatten, met daarop maximaal 1.200 woorden (lettergrootte tenminste 10 punts) en afbeeldingen naar keuze. Extra pagina's worden niet beoordeeld.

De visie wordt beoordeeld door op de volgende criteria (met allen een gelijke weging).

#### Criteria

1. Biobased en natuurinclusief bouwen  
De mate waarin concreet en aantoonbaar sprake is van een visie op het gebied van biobased en natuurinclusief bouwen die aansluit bij de opgave en daarvoor een meerwaarde is.
2. Architectuur en stedenbouw  
De mate waarin concreet en aantoonbaar sprake is van een visie op het gebied van stedenbouw en architectuur die aansluit bij de opgave en daarvoor een meerwaarde is.
3. Innovatie vs. maakbaarheid  
De mate waarin concreet en aantoonbaar sprake is van een visie waarin innovatie op het gebied van biobased en natuurinclusief bouwen zijn verenigd met kwalitatief en functioneel goede en maakbare woningen.
4. Teamsamenstelling  
De mate waarin concreet en aantoonbaar sprake is van een geschikt team van ontwerpende, adviserende én uitvoerende partijen, met voor alle facetten van de opgave relevante expertise, waarmee sprake is van een meerwaarde.

De jury bestaat uit vertegenwoordigers van WoonFriesland, het College van Rijksadviseurs en de gemeente Leeuwarden. De jury komt in consensus tot een beoordeling op de criteria afzonderlijk. Daarbij wordt per criterium als volgt een score toegekend:

#### Score

- 0 Onvoldoende; er is niet of nauwelijks invulling gegeven aan het criterium.
- 3 Matig; er is in beperkte mate invulling gegeven aan het criterium en (daarmee) is in beperkte mate concreet en aantoonbaar sprake van een meerwaarde.
- 5 Goed; er is op goede wijze invulling gegeven aan het criterium en (daarmee) is in grote mate concreet en aantoonbaar sprake van een meerwaarde.
- 7 Uitstekend; er is op uitstekende wijze invulling gegeven aan het criterium en (daarmee) is in zeer grote mate concreet en aantoonbaar sprake van een meerwaarde.

#### Samenstelling van de jury

De jury is onafhankelijk van de deelnemers en bestaat uit:

- Francesco Veenstra, Rijksbouwmeester (voorzitter)
- Sigrid Hoekstra, Directeur-bestuurder WoonFriesland
- Loes Oudenaarde, Stadsbouwmeester gemeente Leeuwarden
- Mo Smit, initiator Bouwtuin / docent en onderzoeker Architectural Engineering, TU Delft
- Remco Daalder, bioloog, schrijver en voormalig stadsecoloog

De juryleden kunnen zichzelf niet laten vervangen, noch volmacht verlenen aan een ander jurylid. Bij eventuele verhindering of tussentijds ontslag uit de betreffende functie kan de uitschrijver besluiten een vervanger op te roepen met vergelijkbare deskundigheid.

Secretaris: Arnold Groeneveld (ZRi).

### 4.3 Eindscore voorselectie

De eindscore komt tot stand door de scores op de criteria tezamen. De drie deelnemers met de hoogste eindscores worden uitgenodigd voor de selectiefase. Indien meerdere gegadigden gelijk eindigen op de derde plaats, dan geven achtereenvolgens in volgorde de criteria 1, 2, 3 en 4 de doorslag, waarbij de uitslag van 1 prevaleert boven die van 2 enzovoort. In het uiterste geval zal worden geloot.

## 5 Overige voorwaarden

### *artikel 1 – contracttaal*

De contracttaal is Nederlands. In alle correspondentie en in elk overleg wordt de Nederlandse of Engelse taal gehanteerd.

### *artikel 2 – instemming procedure*

1. Door het indienen van een aanmelding stemt de gegadigde onverkort in met de bepalingen, voorwaarden en deze procedure, zoals beschreven in de voorselectiestukken.
2. Indien de voorselectiestukken volgens gegadigde kennelijke tegenstrijdigheden, onjuistheden, of onduidelijkheden bevatten, dient de gegadigde dat zo snel mogelijk aan WoonFriesland te melden. In ieder geval dient de gegadigde kennelijke tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden niet later dan twee weken voor de uiterste datum van het indienen van de aanmelding schriftelijk kenbaar te maken aan de contactpersoon van de procedure, via TenderNed. Nadien kan de gegadigde geen beroep meer doen op kennelijke tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden in de voorselectiestukken die door de gegadigde redelijkerwijze geconstateerd hadden moeten worden.

### *artikel 3 – aanmelding*

1. Gegadigden kunnen zich slechts eenmaal aanmelden, zelfstandig of als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinant).
2. Niet meer dan één (dochter)onderneming of vestiging per concern / groepsmaatschappij, wordt voor de selectiefase uitgenodigd, tenzij de betreffende gegadigden aantonen dat genoemde verhouding hun gedrag in deze aanbesteding niet heeft beïnvloed en niet zal beïnvloeden. Deelname van meerdere (dochter)ondernemingen en/of vestigingen per concern/groepsmaatschappij aan één samenwerkingsverband (zie artikel 11) is wel toegestaan.

### *artikel 4 – beëindiging procedure*

WoonFriesland behoudt zich het recht voor om de gehele of een gedeelte van de voorselectie en/of selectieprocedure tijdelijk of definitief te stoppen, op te schorten dan wel te beëindigen, zonder opgave van reden, zonder vergoeding van kosten aan gegadigden.

### *artikel 5 – wijziging procedure*

WoonFriesland behoudt zich het recht voor om de procedure tussentijds aan te passen en / of nader in te vullen.

### *artikel 6 – geldigheid*

1. WoonFriesland behoudt zich het recht voor een aanmelding die niet voldoet aan het bepaalde in de voorselectieleidraad (inclusief bijlagen), ongeldig te verklaren.
2. WoonFriesland is gerechtigd doch niet gehouden de ingediende gegevens op juistheid te controleren. WoonFriesland kan verlangen dat een gegadigde zijn aanmelding nader toelicht en/of voorziet van ondersteunende

bescheiden.

3. WoonFriesland behoudt zich het recht voor een onvolledige aanmelding aan te (laten) vullen.
4. WoonFriesland behoudt zich het recht voor een aanmelding, waaraan één of meer voorwaarden zijn verbonden, ongeldig te verklaren.
5. Een aanmelding die niet tijdig is ingediend, is ongeldig.

### *artikel 7 – toepasselijk recht*

Op deze procedure met voorselectie is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing.

### *artikel 8 – jury*

Het is voor gegadigden niet toegestaan contact te zoeken met leden van de jury inzake de onderhavige procedure. Indien een gegadigde contact zoekt met leden van de beoordelingscommissie, met het oogmerk de procedure en/of de beoordeling van aanmeldingen oneigenlijk te beïnvloeden, kan WoonFriesland besluiten de betreffende gegadigde uit te sluiten.

### *artikel 9 – vergoeding*

1. In de voorselectiefase hebben gegadigden geen recht op een vergoeding.
2. In de selectiefase ontvangen de gegadigden met een geldige indiening, een vergoeding van € 25.000,- (zegge: vijftienduizend euro) exclusief btw.

### *artikel 10 – bezwaar voorselectiebeslissing*

1. Indien een gegadigde bezwaren heeft tegen de voorgenomen voorselectiebeslissing dient de desbetreffende gegadigde binnen een termijn van 10 kalenderdagen na dagtekening van de schriftelijke uitslag van de voorselectiefase door betekening van een dagvaarding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen de voorgenomen voorselectiebeslissing. WoonFriesland wordt graag door middel van een kopie van de dagvaarding geïnformeerd.
2. Eventuele verzoeken om nadere toelichting op de voorgenomen voorselectiebeslissing en een daarop eventueel door WoonFriesland verstrekte toelichting laten deze vervaltermijn onverlet. Indien binnen 10 kalenderdagen na dagtekening van de mededeling door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland zal WoonFriesland geen gevolg geven aan de voorselectiebeslissing, voordat in kort geding vonnis is gewezen, tenzij een zwaarwegend belang zich daartegen verzet.
3. Indien niet binnen genoemde vervaltermijn van 10 kalenderdagen daadwerkelijk een kort geding aanhangig is gemaakt, kunnen de gepasseerde gegadigden geen aanspraak meer maken op voorselectie en hebben zij hun eventuele rechten ter zake daarvan verwerkt. WoonFriesland is in dat geval dan ook vrij om gevolg te geven aan de

schriftelijk kenbaar gemaakte voorselectiebeslissing. De overige gegadigden hebben in genoemd geval evenzeer hun rechten verwerkt om in een (bodem)procedure een vordering tot schadevergoeding in te stellen.

### *artikel 11 – samenwerkingsverband*

1. Het vormen van nieuwe / andere voorgestelde samenwerkingsverbanden door gegadigden is niet meer toegestaan na het indienen van de aanmelding.
- In het geval de winnende gegadigde bestaat uit meerdere ondernemingen zullen de afzonderlijke ondernemingen van het samenwerkingsverband hoofdelijke aansprakelijkheid voor nakoming van de verplichtingen van het samenwerkingsverband dienen te aanvaarden. Tevens zal het samenwerkingsverband gezamenlijk één penvoerder aanwijzen die jegens WoonFriesland volledig gemachtigd is om namens het samenwerkingsverband rechtshandelingen aan te gaan. Door aanmelding verklaart de betreffende gegadigde hiertoe bereid te zijn.

### *artikel 12 – wachtkameroptie*

1. Indien, na bekendmaking van het voorselectieresultaat, een geselecteerde gegadigde om wat voor reden dan ook niet meer deel zal nemen aan de selectiefase, is WoonFriesland gerechtigd, doch niet verplicht, de in de voorselectiefase als (steeds) opvolgend geëindigde gegadigde tot de selectiefase toe te laten.
2. Indien de verkoop van de kavel aan de winnaar om wat voor reden dan ook niet tot stand komt, is WoonFriesland gerechtigd, doch niet verplicht, de kavel aan de in de selectiefase als (steeds) opvolgend geëindigde partij te verkopen.

## Bijlagen

### Bijlage 1: overzicht aanmeldingen

Toelichting: Onderstaand een overzicht van de in te dienen informatie bij aanmelding. Een aanmelding wordt bij voorkeur aan de hand van deze indeling ingediend als (doorzoekbare) PDF. De vorm is daarbij vrij.

- Voorblad naar keuze.
- Inhoudsopgave.
- Eventueel een inleiding met een korte introductie.

**1. Ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Eigen Verklaring Uitsluitingsgronden cf. bijlage 2 (van alle combinanten en ook van evt. derden).**

**2. Bewijsstukken minimumeisen**

- Kopie van de inschrijving in het beroeps- of handelsregister (Kamer van Koophandel) (van alle combinanten/ derden).
- Kopie van de inschrijving in het architectenregister.
- Referentieproject (architectonisch ontwerp van een plan met daarin tenminste 25 grondgebonden woningen, waarvan het ontwerp is afgerond in de periode 5 jaar voorafgaand aan de uiterste aanmeldingsdatum) met opgave van de in bijlage 3 opgenomen informatie. Dat is vormvrij.
- Referentieproject (het realiseren van een plan met daarin tenminste 25 grondgebonden woningen, opgeleverd in de periode 5 jaar voorafgaand aan de uiterste aanmeldingsdatum) met opgave van de in bijlage 3 opgenomen informatie. Dat is vormvrij.

**3. Visie op de opgave**

Visie op de opgave van maximaal 4 enkelzijdig beschreven pagina's A3 met maximaal 1.200 woorden (lettergrootte tenminste 10 punts) en afbeeldingen naar keuze of vergelijkbaar omvatten (het meerdere wordt niet beoordeeld), waarin wordt ingegaan op de vier criteria.

Afbeelding: Coopmansstraat



## Bijlage 2: Eigen Verklaring Uitsluitingsgronden

### 1 Algemene gegevens

#### a. Bedrijfsnaam:

.....  
.....

ter zake van deze aanbidding vertegenwoordigd door:

#### b. Naam:

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

Indien van toepassing als combinant / derde (doorhalen wat niet van toepassing is) onderdeel van de volgende combinatie:

#### c. Naam combinatie:

.....

### 2 Uitsluitingsgronden

De gegadigde dient niet in één of meer van de onderstaand onder a tot en met g genoemde uitsluitingsgronden te verkeren. Indien één of meer van deze uitsluitingsgronden op de gegadigde in een deelname van toepassing zijn zal de gegadigde worden uitgesloten van de verdere procedure.

WoonFriesland kan van deelneming aan de procedure uitsluiten iedere ondernemer:

- die in staat van faillissement of van liquidatie verkeert, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie een surseance van betaling of een akkoord geldt of die in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie;
- wiens faillissement of liquidatie is aangevraagd of tegen wie een procedure van surseance van betaling of akkoord dan wel een andere soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie, aanhangig is gemaakt;
- jegens wie een rechterlijke uitspraak met kracht van gewijsde volgens de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie is gedaan, waarbij een delict is vastgesteld ter zake bijvoorbeeld deelneming aan een criminele organisatie, omkoping, fraude, witwassen van geld, terroristische misdrijven / activiteiten en/of kinderarbeid;
- die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan;
- die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van de sociale zekerheidsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar

- hij is gevestigd of van Nederland;
- die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de wet- telijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland;
- die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de inlichtingen die ingevolge openbare selecties en/of aanbestedingsprocedures kunnen worden verlangd, of die inlichtingen niet heeft verstrekt.

#### Verkeert u als gegadigde in een deelname in één of meer van de bovenstaande genoemde uitsluitingsgronden?

JA / NEE

Door invulling en ondertekening van deze 'Eigen Verklaring Uitsluitingsgronden' geeft de gegadigde aan dat hij bereid en in staat is om binnen een termijn van tien (10) werkdagen, nadat het daartoe strekkende verzoek aan de gegadigde is verzonden, de onderstaande bewijsstukken na te leveren:

- voor a en b, een verklaring van de griffier van de bevoegde rechtbank;
- voor c en d, een Verklaring Omtrent het Gedrag, bedoeld in artikel 28 van de Wet Justitiële en Strafvorderlijke gegevens;
- voor e, zowel voor de bijdragen ten behoeve van werknemersverzekeringen als voor de bijdragen ten behoeve van de volksverzekeringen, een verklaring van de ontvanger onder wie de gegadigde ressorteert voor de inning van belastingen;
- voor f, een verklaring van de ontvanger onder wie de gegadigde ressorteert voor de inning van belastingen.

De als dan te overleggen bewijsstukken mogen op het moment van naleveren niet ouder zijn dan 1 jaar en moeten overeenstemmen met de werkelijke situatie waarin de gegadigde zich op dat moment bevindt.

### 3 Ondertekening

#### Aldus naar waarheid opgemaakt op

(datum) .....

#### te

(plaats) .....

#### door

(naam) .....

#### als vertegenwoordiger van

(bedrijfsnaam) .....

#### handtekening:





biobased  
natuurinclusief  
bouwen