

Inschrijvingsleidraad Openbare selectieprocedure

Ontwikkeling van 6 twee-onder-een-kap woningen en 1 vrijstaande woning aan het Stobbega'ster Pad, Haskerdijken

Volledig digitaal via TenderNed

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)

Datum: 14 mei 2025, versie 2
Kenmerk: Z.22.380989/ D.25.1937445



Inhoudsopgave

1. INLEIDING EN PLANNING	3
1.1 Doelstelling en voorwerp van de opdracht	3
1.2 Beschrijving ontwikkellocatie	3
1.4 Doel van de inschrijvingsleidraad	4
1.5 Opdrachtgever	4
1.6 Planning	4
2. PROCEDURELE INFORMATIE	5
2.1 Indiening inschrijving	5
2.2 Indieningstermijn en voorschriften	6
2.3 Gestanddoeningstermijn	6
2.4 Vragen stellen over de selectieprocedure	6
2.5 Opening van inschrijvingen, beoordeling en toelichting	7
2.6 Klachten over deze selectieprocedure	7
2.7 Voornemen tot gunning en stand still termijn	7
2.8 Definitieve gunning	8
2.9 Voorbehouden	8
3. UITSLUITINGSGRONDEN EN GUNNINGSCRITERIA	9
3.1 Uitsluitingsgronden	9
3.2 Gunningscriterium	10
4. OVERIGE VOORWAARDEN VOOR DEZE SELECTIEPROCEDURE	11
Bijlagen	xii

1. INLEIDING EN PLANNING

1.1 Doelstelling en voorwerp van de opdracht

De gemeente Heerenveen nodigt u uit om deel te nemen aan de selectieprocedure voor de ontwikkeling van 6 twee-onder-een-kap woningen en 1 vrijstaande woning aan de Stobbega'ster Pad, Haskerdijken. Deze ontwikkeling vormt een belangrijke bijdrage aan onze ambitie om betaalbare en kwalitatieve woningen te realiseren, die passen bij de behoeften van het dorp Haskerdijken.

In de bijlage bij deze inschrijvingsleidraad is een kavelpaspoort (bijlage 1) opgenomen. Voor het programma van eisen, kosten en meer informatie over het werk wordt verwezen naar deze bijlage. Hieronder volgt een overzicht van de hoofdstukken uit dit document en een korte beschrijving:

- **Algemeen**
Beschrijft de ontwikkellocatie, context en stedenbouwkundige uitgangspunten van het projectgebied.
- **Kosten ontwikkelaar/kopers**
Bevat informatie over de kavelrijzen, bijkomende kosten en de voorwaarden voor aansluitingen op nutsvoorzieningen.
- **Programma van eisen voor twee-onder-een-kapwoning**
Geeft aan welke onderdelen minimaal bij de vrij op naam prijs moeten zijn inbegrepen, zoals instapklaar opleveren, energieprestatienormen en afwerkingsdetails.
- **Vastgestelde kwaliteitseisen**
Bevat aanvullende richtlijnen vanuit het bestemmingsplan, zoals de situering van woningen, bouwhoogten en materiaalgebruik.

Deze opdracht dient te worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorwaarden, eisen en uitgangspunten zoals neergelegd in deze selectieleidraad en de bijbehorende bijlagen en eventuele nota's van inlichtingen. Door indiening van uw inschrijving gaat u met deze voorwaarden, eisen en uitgangspunten onverkort akkoord.

1.2 Beschrijving ontwikkellocatie

Aan het Stobbegasterpad is de woningbouwlocatie gevestigd. De locatie ligt aan de rand van de woonwijk tegen het korfbalveld aan. De herontwikkeling van deze locatie is een lang gekoesterde wens van Plaatselijk Belang Haskerdijken – Nieuwebrug. In 2012 heeft de gemeente Skarsterlân het bestemmingsplan voor deze woningbouwlocatie vastgesteld. Na de gemeentelijke herverdelingen is in 2014 Haskerdijken toegevoegd aan de gemeente Heerenveen. In de afgelopen jaren hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met Plaatselijk Belang Haskerdijken – Nieuwebrug. Plaatselijk Belang heeft de wens geuit dat deze woningen beschikbaar komen voor de jongeren uit het dorp Haskerdijken-Nieuwebrug, die graag in het dorp willen blijven wonen. De betaalbaarheid voor deze woningen speelt hierin een rol.

De ontwikkeling van deze locatie zorgt voor een inpassing van een woningen in een bestaande woonomgeving, waarbij rekening gehouden zal moeten worden met een passende schaal en maat. In bijlage a is het kavelpaspoort te zien. De kaders die in het kavelpaspoort zijn opgenomen, zijn opgesteld in samenwerking tussen Plaatselijk Belang, belangstellenden en de gemeente Heerenveen.

Een situatietekening van het plangebied is hieronder te zien. Het plangebied is gelegen aan het Stobbega'ster Pad, deels aan het Konvintspaad en bestaat uit het kadastrale perceel ODB04 F 1569.

1.4 Doel van de inschrijvingsleidraad

Ons doel is om een projectontwikkelaar te selecteren die binnen de gestelde kaders een hoogwaardige en betaalbare woonomgeving kan realiseren. De woningen moeten bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp. Deze leidraad verstrekt de uitgenodigde partijen informatie over de opdracht, de gehanteerde procedure en het verloop van deze procedure. Daarnaast bevat deze inschrijvingsleidraad de inschrijvingsvereisten en wordt de wijze waarop ingeschreven kan worden, uiteengezet. Tevens wordt er inzicht aan de uitgenodigde partijen verschaft over hoe de beoordeling van de inschrijving en de uiteindelijke gunning plaatsvindt.

1.5 Opdrachtgever

Teammanager Wonen & Leven, domein Leefomgeving, namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heerenveen (hierna: de gemeente).

Deze selectieprocedure wordt volledig digitaal doorlopen: van aankondiging tot gunning. Wij raden u daarom aan uw "*Instellingen*" op TenderNed juist te beheren, zodat u per email op de hoogte wordt gebracht van alle berichten die u op TenderNed ontvangt.

U kunt alleen schriftelijk (digitaal) contact op nemen met de gemeente Heerenveen via TenderNed. Zie hiertoe ook paragraaf 2.1. van deze inschrijvingsleidraad.

1.6 Planning

Een aantal belangrijke data die met deze selectieprocedure verband houden zijn in onderstaand overzicht opgenomen. De gemeente behoudt zich het recht voor om wijzigingen in dit overzicht aan te brengen c.q. van dit overzicht af te wijken.

Stadium van de procedure		Tijd
Publicatie op TenderNed	Donderdag 24 april 2025	
Vragen over inschrijfleidraad stellen via TenderNed	Donderdag 8 mei 2025	11:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen	Woensdag 14 mei 2025	
Uiterste datum en tijd uploaden inschrijving in de digitale kluis op TenderNed	Maandag 26 mei 2025	11:00 uur
Opening digitale kluis met inschrijvingen (besloten)	Maandag 26 mei 2025	Na 11:01 uur
Versturen voornemen tot gunning via TenderNed	Donderdag 5 juni 2025	
Definitieve gunning via TenderNed	Dinsdag 10 juni 2025	
Ondertekening overeenkomst met gegunde inschrijver	z.s.m.	

De gemeente behoudt zich het recht voor om aanpassingen in de planning aan te brengen.

2. PROCEDURELE INFORMATIE

2.1 Indiening inschrijving

Let op: deze selectieprocedure wordt in zijn geheel digitaal via TenderNed uitgevoerd. Dit houdt in dat deze selectieprocedure, zowel voor de uitnodiging tot inschrijving, het beschikbaar stellen van de selectiedocumenten, het stellen van vragen en de beantwoording hiervan, als ten behoeve van het indienen van alle inschrijvingsdocumenten en de gunning gebruik wordt gemaakt van TenderNed.

U dient uw inschrijving in door de gestelde eisen en gunningcriteria in TenderNed te beantwoorden en de gevraagde documenten te uploaden. Inschrijvingen op andere wijze accepteert de gemeente niet en zullen door de gemeente als niet ontvankelijk worden verklaard.

U voegt uw antwoord op elke door de gemeente gestelde vraag (rechtstreeks of middels een document) direct toe bij de betreffende eis respectievelijk het gunningscriterium in TenderNed. Documenten die niet direct aan een eis of gunningscriterium te koppelen zijn kunt u uploaden bij de tab 'documenten'.

De volgende staten en verklaringen conform bijgevoegde documenten bij de selectiedocumenten maken deel uit van de inschrijving:

<i>Nr.</i>	<i>Document</i>	<i>In te dienen bij inschrijving</i>	<i>Indienen binnen 3 werkdagen na verzoek gemeente</i>
1.	Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Eigen Verklaring (bijlage 2)	X	
2.	Een voorstel met de vrij op naam prijs per woning, inclusief btw, te bevatten.	X	
3.	Ingevuld en rechtsgeldig ondertekende formulier referentie (bijlage 3)	X	
4.	Ingevuld en rechtsgeldig ondertekende formulier bedrijfsgegevens (bijlage 4)	X	
5.	Verklaring belastingdienst		X
6.	Uittreksel handelsregister		X

TenderNed en eHerkenning:

U heeft eHerkenning nodig om een onderneming te registreren in TenderNed. eHerkenning is te vergelijken met DigiD voor particulieren. Met één eHerkenningmiddel logt u in op websites van verschillende overheidsorganisaties. Voor registreren en inloggen bij TenderNed is minimaal betrouwbaarheidsniveau 2 nodig.

Een eHerkenningmiddel aanschaffen kan bij één van de erkende leveranciers. De kosten voor aanschaf en gebruik variëren per middel en leverancier. Voor meer informatie verwijzen wij u naar het voornoemde stappenplan digitaal inschrijven op overheidsopdrachten via TenderNed.

De gemeente raadt u aan om ruim voor de deadline voor het indienen van een inschrijving te verifiëren dat uw onderneming inderdaad juist is geregistreerd op

TenderNed en dat er een persoon bevoegd is om namens uw organisatie een inschrijving digitaal in te dienen. Indien dit namelijk niet het geval is dient u zich eerst te registreren als onderneming op TenderNed, dit proces kan een aantal dagen/weken duren.

Wij raden u tevens aan dat u zich zelfstandig registreert en minimaal één document van deze selectieprocedure download op TenderNed (dus niet via derden). Hierdoor wordt u bij eventuele rectificaties en nieuw gepubliceerde documenten (automatisch) per mail op de hoogte gesteld. Indien u zich niet zelfstandig heeft geregistreerd, kan het zijn dat u niet in het bezit bent van de meest actuele informatie. Het risico hiervan ligt geheel bij de gegadigde en/of inschrijvende partij.

2.2 Indieningstermijn en voorschriften

- U dient uw inschrijving digitaal via TenderNed in te dienen. Dit dient te geschieden door de gestelde vragen in TenderNed te beantwoorden en de gevraagde documenten te uploaden.
- U voegt uw antwoord op elke door de gemeente gestelde vraag (rechtstreeks of middels een document) direct toe bij de betreffende eis respectievelijk gunningscriterium in TenderNed. Documenten die niet direct aan een eis of gunningscriterium te koppelen zijn kunt u uploaden bij de tab 'documenten'.
- Een inschrijving dient volledig en op de juiste wijze vóór de aangegeven tijd op de sluitingsdatum via TenderNed te worden geüpload en in de kluis geplaatst te worden. Na deze datum en dit tijdstip zal het niet langer mogelijk zijn om de stukken in de kluis te plaatsen en is het niet meer mogelijk om een inschrijving in te dienen. Het op tijd in de kluis plaatsen van de inschrijving en het correct indienen is geheel voor rekening en risico van de inschrijver. Het niet volledig indienen van een inschrijving kan leiden tot uitsluiting
- Het door de gemeente aangeleverde overzicht van de in te dienen inschrijvingsdocumenten hoeft niet compleet te zijn. Indien in deze selectieprocedure meer documenten worden gevraagd dan hierboven genoemd dient u deze, om rechtsgeldig in te schrijven, ook te uploaden.

2.3 Gestanddoeningstermijn

De inschrijving dient een gestanddoeningstermijn te hebben van 50 dagen gerekend vanaf de uiterste datum van ontvangst van de inschrijvingen. In geval van een kort geding in deze selectieprocedure, zal de geldigheid van de ingediende inschrijvingen automatisch worden verlengd tot 21 dagen na de uitspraak in het kort geding. In overige gevallen behoudt de gemeente zich het recht voor de inschrijvers te verzoeken de gestanddoeningstermijn te verlengen.

2.4 Vragen stellen over de selectieprocedure

Als genodigde partij kunt u vragen stellen en/of opmerkingen maken over de selectiedocumenten en/of de beoordelingsprocedure. U kunt uw vragen en/of opmerkingen via de tab 'vragen over de aanbesteding' op TenderNed stellen aan de gemeente. Gestelde vragen kunnen doorlopend worden beantwoord en worden geanonimiseerd aan alle partijen die de uitnodiging hebben geaccepteerd beschikbaar gesteld.

Wij verzoeken u bij de vragen (indien van toepassing) te verwijzen naar het document en de betreffende pagina en paragraaf in de documenten. Voor de goede orde verzoeken wij u nadrukkelijk om uw bedrijfsnaam niet in de vragen op te nemen.

2.5 Opening van inschrijvingen, beoordeling en toelichting

Na sluiting van de termijn voor het indienen van inschrijvingen opent de gemeente de digitale kluis en start de beoordelingsprocedure.

Na opening van de digitale kluis wordt gecontroleerd of de ingediende inschrijvingen voldoen aan de formele eisen. Voldoen inschrijvingen hier niet aan, dan kan dat een reden vormen om de betreffende inschrijving(n) als ongeldig ter zijde te leggen.

Inschrijvingen die op basis van de uitsluitingsgronden niet worden uitgesloten, worden vervolgens beoordeeld op de conformiteit - offertes van inschrijvers die niet voldoen aan alle vermelde eisen wordt als niet-passend beschouwd, en niet in de verdere beoordeling betrokken.

Dit leidt tot een voorlopige eindscore en tot een besluit of, en zo ja, in welke vorm een nadere toelichting wordt gevraagd aan welke inschrijver(s).

Indien meerdere inschrijvers een gelijke eindscore behalen, wordt de gunning bepaald op basis van de conformiteit met de stedenbouwkundige wensen.

2.6 Klachten over deze selectieprocedure

Naast de wettelijke vastgelegde normen voor rechtsbescherming vindt de gemeente het van belang dat eventuele klachten en onduidelijkheden in een zo vroeg mogelijk stadium worden voorkomen/opgelost. Vragen en (vermeende) onvolkomenheden/klachten kunnen middels de berichtenmodule in TenderNed kenbaar worden gemaakt.

2.7 Voornemen tot gunning en stand still termijn

Na afronding van de beoordeling wordt een beslissing over de gunning genomen. De mededeling van de gunningsbeslissing vindt plaats door bekendmaking van het voornemen tot gunning aan de winnende inschrijver via TenderNed, gelijktijdig met de bekendmaking hiervan aan de afgewezen inschrijvers via TenderNed. Zij ontvangen daarover een bericht met een motivering voor de reden van de afwijzing, de verschillen ten opzichte van de uitgekozen inschrijving en de naam van de begunstigde. De gemeente acht een standstill termijn proportioneel voor deze procedure.

De mededeling van de voorgenomen gunning houdt geen aanvaarding in als bedoeld in artikel 6:217, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, waarmee een overeenkomst naar Nederlands recht tot stand komt.

Afgewezen inschrijvers worden in de gelegenheid gesteld om binnen de in de planning genoemde termijn (standstill-termijn) na dagtekening van de afwijzingsbeslissing c.q. het voornemen tot gunning een civiel kort geding aanhangig te maken bij de daartoe bevoegde rechter. Het geding is aanhangig vanaf de dag van dagvaarding (artikel 125 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). De genoemde termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een inschrijver niet binnen de aangegeven termijn daadwerkelijk een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de betreffende inschrijver in kort geding geen bezwaar meer kan maken met betrekking tot die beslissing; zijn recht is dan verwerkt. De gemeente is in dat geval vrij om (verder) gevolg te geven aan de gunningsbeslissing.

Ingeval een inschrijver een kort geding aanhangig maakt, kunnen de overige inschrijvers naar hun keuze in die procedure tussenkomen, of zich in deze procedure voegen, opdat op zo kort mogelijke termijn een doeltreffende geschilbeslechting kan plaatsvinden. De

gemeente zal alle inschrijvers op zo kort mogelijke termijn informeren over het instellen van een kort geding. Door inschrijving doen inschrijvers uitdrukkelijk en onomkeerbaar afstand van hun recht tot het instellen van derden verzet tegen of het instellen van een kort geding naar aanleiding van de uitspraak in de oorspronkelijke voorlopige voorziening.

De gemeente zal de uitkomst van het kort geding afwachten alvorens er tot definitieve gunning wordt overgegaan. Tenzij een zwaarwegend belang eerdere definitieve gunning gebied. Of er definitief wordt gegund, en aan wie definitief wordt gegund, hangt af van de uitkomst van het kort geding. De gunning is pas definitief indien er een definitieve gunningsbeslissing is verzonden aan de winnende inschrijver. Het voorgaande onverminderd het recht van de gemeente om niet tot definitieve gunning over te gaan.

2.8 Definitieve gunning

Na het verstrijken van de in de paragraaf 1.6. gestelde termijn beslist de gemeente al dan niet om de opdracht te gunnen. Inschrijvers ontvangen via TenderNed de mededeling van de definitieve gunning.

2.9 Voorbehouden

De gemeente behoudt zich het recht voor om indien zij zich daartoe gedwongen ziet, van gunning af te zien. Voorts heeft de gemeente het recht om in geval een daartoe bevoegde rechter het gunningsbesluit als onrechtmatig kwalificeert, de overeenkomst met de begunstigde inschrijver(s) met onmiddellijke ingang te beëindigen.

Aan de inschrijving zijn voor de gemeente geen kosten verbonden, ook niet in het geval wordt besloten om niet tot gunning over te gaan of de procedure stop te zetten. In de precontractuele fase draagt u uw eigen kosten - uw inschrijving dient voor de gemeente geheel kosteloos te zijn er wordt geen vergoeding beschikbaar gesteld voor het doen van een inschrijving.

Zolang er niet definitief is gegund, is er geen sprake van enige gebondenheid van de gemeente. In dat geval is er voor de gemeente ook geen enkele verplichting tot vergoeding van welke schade en kosten dan ook. Eveneens geldt dat inschrijver de gemeente vrijwaart voor kosten die verband houden met het mogelijkterwijs terugdraaien van een gunningsbesluit door een rechterlijke uitspraak.

Mocht u onvolkomenheden, procedurefouten en/of tegenstrijdigheden constateren, dan dient u deze zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk vóór de sluitingsdatum voor het indienen van vragen, schriftelijk via TenderNed kenbaar te maken met opgave van de eventuele consequenties en/of correctievoorstellen. Ook eventuele bezwaren tegen (delen van) dit document (bijvoorbeeld m.b.t. eisen, criteria, termijnen, werkwijze) dient u zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk vóór de sluitingsdatum voor het indienen van vragen, schriftelijk aan de gemeente kenbaar te maken.

Indien blijkt dat er onvolkomenheden of tegenstrijdigheden in de documenten zitten en deze niet tijdig door de geïnteresseerde en/of inschrijver zijn gemeld kan een geïnteresseerde en/of de inschrijver nadien op deze onvolkomenheden of tegenstrijdigheden geen beroep meer doen en is zijn recht om hier alsnog een beroep op te doen vervallen.

Vragen en (vermeende) onvolkomenheden kunnen volgens de in hoofdstuk 4 beschreven procedure worden gemeld.

3. UITSLUITINGSGRONDEN EN GUNNINGSCRITERIA

3.1 Uitsluitingsgronden

De gemeente zal uitsluitend inschrijvingen in aanmerking nemen van inschrijvers die kunnen aantonen te voldoen aan de eisen beschreven in dit hoofdstuk. Inschrijvers dienen daartoe de Eigen Verklaring (bijlage 2) zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze inschrijvingsleidraad volledig in te vullen. De diverse onderdelen hiervan worden in dit hoofdstuk van de inschrijvingsleidraad nader toegelicht.

De Gegadigde verklaart door middel van ondertekening en indiening van het formulier bedrijfsgegevens (bijlage 4) en eigen verklaring uitsluitingsgronden (Bijlage 2) dat de hieronder vermelde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Eventuele wijzigingen in de situatie moeten direct worden gemeld. De gemeente behoudt zich het recht voor om aanvullende maatregelen of beslissingen te nemen indien een gegadigde niet meer voldoet aan de eisen.

Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden aangeleverd, kan dit leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure. Bij weigering om medewerking te verlenen aan een Bibob-procedure wordt de gegadigde eveneens uitgesloten van deelname.

Gemeente Heerenveen heeft de volgende uitsluitingsgronden geformuleerd, welke nader zijn uitgewerkt in de verklaring:

- De Gegadigde of zijn onderneming is bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld.
- De Gegadigde of zijn onderneming verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of (faillissements-)akkoord, en zijn onderneming verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.
- De Gegadigde of zijn onderneming heeft niet voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.

3.2 Gunningscriterium

De geldige inschrijvingen worden beoordeeld op basis van het gunningscriterium: economisch meest voordelige inschrijving op basis van de laagste prijs. De opdracht wordt gegund aan de inschrijver die de laagste gemiddelde vrij op naam prijs (V.O.N.-prijs) voor de 6 twee-onder-een-kapwoningen, onder alle inschrijvers, kan aanbieden. De V.O.N.-prijs moet voldoen aan de minimale gestelde eisen in het kavelpaspoort (bijlage 1), hoofdstuk 3: 'Programma van eisen voor twee-onder-een-kapwoning'. Dit programma van eisen vormt de basis voor de V.O.N.-prijs. Meerwerkoptie(s) kunnen door de inschrijver worden aangeboden, echter wordt hier niet op getoetst als gunningscriterium.

Let op de volgende voorwaarden:

- De vrij op naam prijs dient inclusief btw te zijn.
- De door u ingeschreven vrij op naam prijzen zijn tevens de maximale verkoopprijzen richting eindgebruikers.
- Inschrijvers dienen per woning een vrij op naam prijs in te schrijven.
- Inschrijvingen die voldoen aan de vastgestelde kwaliteitseisen (bestemmingsplan en ruimtelijk programmatische voorwaarden, zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).)
- Alleen inschrijvingen die voldoen aan alle gestelde eisen komen in aanmerking voor gunning.

Nadat de inschrijvingen zijn beoordeeld, zal door de gemeente worden vastgesteld welke inschrijving voor gunning in aanmerking komt.

4. OVERIGE VOORWAARDEN VOOR DEZE SELECTIEPROCEDURE

De gemeente hanteert naast de in deze inschrijvingsleidraad en (bestek)bijlagen vermelde voorwaarden en voorschriften nog algemene voorwaarden en voorschriften met betrekking tot uw inschrijving. Deze voorwaarden en voorschriften zijn hieronder opgenomen:

1. Er mogen in de ingediende inschrijving geen korting en geen negatieve bedragen worden opgenomen. Het wel opnemen van korting en negatieve bedragen leidt tot uitsluiting.
2. U mag de gegevens, die de gemeente u in verband met deze procedure ter beschikking stelt, alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt;
3. Intellectueel eigendom: u mag de selectiedocumenten uitsluitend gebruiken voor het doel waarvoor deze is verstrekt. Het is u niet toegestaan de selectiedocumenten aan derden ter beschikking te stellen of voor een ander doel dan waarvoor deze is verstrekt te verveelvoudigen;
4. Het is niet toegestaan medewerkers van de gemeente tijdens de procedure rechtstreeks te benaderen, anders dan verwoord in dit document;
5. Indien zich wijzigingen voordoen of dreigen voor te doen in uw bedrijfsvoering welke van invloed zijn op de voortgang en afhandeling van de selectie, dient u dit zo spoedig mogelijk kenbaar te maken aan de contactpersoon van de gemeente;
6. Indien u gedurende de selectieprocedure aangeeft dat u uw voor de selectie relevante bedrijfsactiviteiten staakt, dan behoudt de gemeente zich eveneens het recht voor uw inschrijving om die reden terzijde te leggen en niet verder in de beoordeling mee te nemen;
7. U heeft geen recht op vergoeding van enigerlei kosten, schade en/of anderszins tenzij dit expliciet in de selectiestukken is opgenomen;
8. De gemeente zal uw inschrijving, alle bijlagen, verklaringen, documentatie en dergelijke welke u in het kader van de selectieprocedure toezendt, afgeeft of laat afgeven vertrouwelijk behandelen;
9. Alle in het kader van deze selectieprocedure aangeleverde bescheiden worden eigendom van de gemeente.
10. Het risico van het ontbreken van informatie en/of antwoorden door onjuiste of onvolledige overname van overzichten, gegevens en verklaringen, berust bij u. Afhankelijk van de aard van de omissie of onjuistheid kan dit leiden tot uitsluiting.
11. Op de procedure voorafgaand aan de overeenkomst, de overeenkomst zelf en op de uitvoering daarvan is Nederlands recht van toepassing.
12. Alle geschillen welke tussen Partijen mochten ontstaan, naar aanleiding van onderhavige selectie dan wel van nadere overeenkomsten en andere handelingen in samenhang met de onderhavige selectie zullen worden beslecht door de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden, zulks behoudens voor zover dwingende competentieregels aan deze keuze aan de weg zouden staan.
13. Alle overige onderwerpen waarin de van toepassing zijnde beginselen en dit beschrijvend document niet voorzien, is ter beoordeling aan de gemeente.
14. In geval van tegenstrijdigheden tussen de nota van inlichtingen en de overige selectiedocumenten prevaleert het bepaalde in de nota van inlichtingen. Indien er meer nota's van inlichtingen zijn prevaleert, in geval van tegenstrijdigheden tussen de nota's van inlichtingen, het bepaalde in de meest recente nota van inlichtingen, dus die met het hoogste nummer.
15. Indien er tegenstrijdigheden zijn tussen hetgeen is opgenomen in een inschrijving en in de selectiedocumenten prevaleren, in ieder geval bij de uitvoering van de overeenkomst, de selectiedocumenten.

Bijlagen

Bij deze inschrijvingsleidraad horen diverse mappen met tekeningen. De selectiedocumenten die van belang zijn voor de inschrijving bevinden zich in dezelfde map als deze inschrijvingsleidraad.

- Bijlage 1: Kavelpaspoort
- Bijlage 2: Eigen verklaring
- Bijlage 3: Formulier referentie
- Bijlage 4: Formulier bedrijfsgegevens

Bijlage 1: Kavelpaspoort

INFORMATIE, KAVELPRIJZEN, BESTEMMINGSPLANTECHNISCHE EISEN EN KWALITEITSEISEN TWEE ONDER ÉÉN KAP WONINGEN EN VRIJSTAANDE WONING, HASKERDIJKEN

I. ALGEMEEN

Aan het Stobbegeesterpad is de woningbouwlocatie gevestigd. De locatie ligt aan de rand van de woonwijk tegen het korfbalveld aan. De herontwikkeling van deze locatie is een lang gekoesterde wens van Plaatselijk Belang Haskerdijken – Nieuwebrug. In 2012 heeft de gemeente Skarsterlân het bestemmingsplan voor deze woningbouwlocatie vastgesteld. Na de gemeentelijke herverdelingen is in 2014 Haskerdijken toegevoegd aan de gemeente Heerenveen. In de afgelopen jaren hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met Plaatselijk Belang Haskerdijken – Nieuwebrug. Plaatselijk Belang heeft de wens geuit dat deze woningen beschikbaar komen voor de jongeren uit het dorp Haskerdijken-Nieuwebrug, die graag in het dorp willen blijven wonen. De betaalbaarheid voor deze woningen speelt hierin een rol.

De ontwikkeling van deze locatie zorgt voor een inpassing van een woningen in een bestaande woonomgeving, waarbij rekening gehouden zal moeten worden met een passende schaal en maat. De kaders die in hoofdstuk 3 worden toegelicht zijn opgesteld in samenwerking tussen Plaatselijk Belang, belangstellenden en de gemeente Heerenveen.

Een situatietekening van het plangebied is zien in bijlage a. Het plangebied is gelegen aan het Stobbega'ster Pad, deels aan het Konvintspaad en bestaat uit het kadastrale perceel ODB04 F 1569.

II. KOSTEN ONTWIKKELAAR/ KOPERS

De grootte van de 7 kavels zijn divers en varieert in deze opzet van 250 m² tot 675 m². Op basis van de verschillende oppervlaktes en de kavelrijzen is het aan de ontwikkelaar om een zo laag mogelijk VON-prijs te bepalen.

Stobbegeesterpad			
		Prijs per m ² (incl. btw)	Kavelprijs (incl. btw)
Kavel 1	Kavelgrootte 369 m²		€74.530
	De eerste 247 m ²	€250	€59.280
	De overige 122 m ²	€125	€15.250
Kavel 2	Kavelgrootte 247 m²	€250	€59.280
Kavel 3	Kavelgrootte 247 m²	€250	€59.280
Kavel 4	Kavelgrootte 247 m²	€250	€59.280
Kavel 5	Kavelgrootte 247 m²	€250	€59.280
Kavel 6	Kavelgrootte 250 m²	€250	€60.000
Konvintspaad			
Kavel 7	Kavelgrootte 675 m²		€154.625
	De eerste 500 m ²	€275	€137.500
	De overige 125 m ²	€137	€17.125

De totale oppervlakte van het geheel is ca. 2.278 m². De koopsom voor deze totale oppervlakte is €526.275 (prijspeil 2025, jaarlijks per 1 januari te indexeren met op basis van de consumenten prijs index (CPI)) inclusief 21% BTW **maar exclusief kosten koper (notaris en kadasterkosten).**

Naast kadaster- en notariskosten moet de koper er rekening mee houden dat er, buiten de bouwkosten van de woning zelf, nog kosten gemaakt moeten worden voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen (water, elektra, data, riool enz.)

Gedempte sloten

Op de verkooptekening (bijlage b) zijn de bij ons bekende gedempt sloten aangegeven, onder de kavels van de twee-onder-een-kapwoningen. Of er in het verleden meer sloten zijn gedempt is bij de gemeente niet bekend. Een gedempte sloot in het bouwvlak kan tot gevolg hebben dat er extra kosten gemaakt moeten worden voor de fundering van de woning. Deze kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Bouw- en woonrijp maken

Onder bouwrijp maken verstaat de gemeente het geschikt maken van de kavels zodat realisatie kan plaatsvinden. Dit houdt onder meer in:

- het zorgen voor de bereikbaarheid van het projectgebied;
- het verwijderen van de opstallen, beplanting en obstakels, zowel boven- als ondergronds;
- het aanleveren van een verklaring waaruit volgt dat de bodem geschikt is om de woningen te realiseren;
- het egaliseren van het projectgebied;
- het realiseren van voorzieningen voor afwatering;
- het aanleggen van riolering in het projectgebied;
- het coördineren van de aanleg nutsvoorzieningen (hoofdkabels en leidingen);
- het realiseren van de inrichting van de openbare ruimte, voor zover dit valt buiten het projectgebied maar onlosmakelijk verbonden is met de realisatie van de woningen.

Onder woonrijp maken wordt verstaan de afwerking en aansluiting van het gebied op de openbare ruimte, waaronder onder andere:

- Het aanhelen van aansluitingen op bestaande wegen en voetpaden;
- Herstellen van gebreken in het direct omliggend openbaar gebied veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden.

Het terrein wordt bouw- en woonrijp gemaakt en wordt in de huidige staat overgedragen door de gemeente. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de eventuele afvoer voor overtollige grond en dient een eventueel tekort aan grond zelf aan te vullen. De ontwikkelaar is bij aan en afvoer verantwoordelijk voor mogelijke extra keuring op basis van het 'Tijdelijke handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' (versie december 2023) van het Ministerie van Infrastructuur en waterstaat, welk voorschrijft dat elke partij grond aanvullend op PFAS onderzocht dient te worden.

Aansluiting gemeentelijk riool

De gemeente legt bij het bouw- en woonrijp maken een rioolaansluiting aan tot de erfgrans. De ontwikkelaar gaat hier naar toe met de uitleggers. De aansluitkosten voor de riolering zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Deze aansluitkosten zullen de ontwikkelaar separaat in rekening worden gebracht en bedragen €650,- per woning voor RWA/DWA en €330,- enkel DWA, excl. BTW (prijsspeil 2024 jaarlijks per 1 januari 2025 te indexeren met 2,1%). Deze kosten worden ten tijde van de grondoverdracht in rekening gebracht. De ontwikkelaar dient de gewenste huisaansluiting(en) twee maanden voor de gewenste uitvoeringsdatum bij de gemeente kenbaar te maken. Het is niet toegestaan deze werkzaamheden zelf uit te voeren.

Grondoverdracht

De gekozen ontwikkelaar is verplicht om alle kavels in een keer over te nemen. De grondoverdracht vindt plaats uiterlijk 3 maanden nadat de gemeente de kavels bouwrijp heeft opgeleverd. Het moment wordt t.z.t afgestemd met de ontwikkelaar.

III. PROGRAMMA VAN EISEN VOOR TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING EN VRIJSTAANDE WONING

Van dit programma van Eisen kan niet worden afgeweken. Het wordt opgenomen als bijlage bij de overeenkomst die gesloten wordt met de ontwikkelaar.

Algemeen

1.1 Doelstelling

- Het realiseren van twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woning, die voldoen aan het bestemmingsplan en de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

1.2 Definitie

- Twee-onder-een-kapwoning:
Woningtype waarbij twee woningen onder één dak zijn gerealiseerd.
- Vrijstaande woning:
Woningtype die niet grenst aan andere huizen of gebouwen en is omgeven door tuin.

1.3 Minimale Vloeroppervlakte

- Iedere woning moet een minimale bruto vloeroppervlakte (BVO) hebben van 90 m².

1.4 Minimale aantal slaapkamers

- De woningen hebben minimaal 2 slaapkamers per woning.

2. Bouwkundige Afwerking

2.1. Wanden

- Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd.
- Badkamer wanden zijn volledig betegeld zie punt 5: Sanitair.

2.2 Vloeren

- Alle vloeren zijn voorzien van een dekvloer en zijn gereed voor afwerking.

2.3 Plafonds

- Plafonds zijn glad gestuct en klaar voor schilderwerk.

3. Installaties

3.1 Elektriciteit

- Volledig geïnstalleerd en werkend, inclusief stopcontacten, lichtsakelaars in alle ruimten.

3.2. Verwarming

- Warmtepomp volledig geïnstalleerd en werkend, met minimaal vloerverwarming op de begane grond.
- Thermostaat en verwarmingssystemen die voldoen aan de energieprestatienormen, zoals beschreven in de BENG-normen.

3.3. Water en Sanitair

- Volledig werkende waterinstallaties, inclusief warm- en koudwaterkranen.

4. Keuken

- De voorbereiding voor de aanleg van de keuken is gereed. Installatie/aansluitpunten voor kookplaat, oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser zijn gereed. Koper dient zelf de keuken aan te schaffen.

5. Sanitair

- Badkamer(s) volledig afgewerkt met betegelde vloeren en wanden
- Sanitaire voorzieningen zijn geïnstalleerd, inclusief wastafel, toiletpot en douche/bad.

6. Deuren en Ramen

- Alle binnen- en buitendeuren en ramen zijn geplaatst, functionerend en voorzien van de benodigde politiekeurmerk of gecertificeerd hang- en sluitwerk.
- Ramen zijn voorzien van isolatieglas (HR++), met kozijnen.

7. Verwarming

- Warmtepomp volledig geïnstalleerd en werkend, met vloerverwarming in alle leefruimtes.
- Thermostaat en verwarmingssystemen die voldoen aan de energieprestatienormen, zoals beschreven in de BENG-normen.

7. Buitenruimten

7.1. Tuin

- Tuin is geëgaliseerd en klaar voor beplanting door de kopers.

7.2. Berging

- Er wordt minimaal een berging gerealiseerd in de tuin, in de woning of aan de woning vast, afhankelijk van de specificaties in het bestemmingsplan en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- De berging is voorzien van elektriciteit, verlichting, en ventilatie.

8. Energie-efficiëntie

Woningen voldoen aan de huidige energieprestatie-eisen (BENG-normen). Waarbij gelet wordt op de maximale energiebehoefte, het maximale primaire fossiele energiegebruik en het minimale aandeel hernieuwbare energie.

9. Documentatie en Instructies

- Alle benodigde gebruiks- en onderhoudsinstructies worden bij oplevering aan de kopers verstrekt.
- Certificaten van alle geïnstalleerde systemen worden overhandigd (bijv. warmtepomp, zonnepanelen).

10. Oplevering en Nazorg

- Bij oplevering wordt een uitgebreide rondgang gedaan met de koper/bewoner om alle aspecten van de woning te controleren.
- Eventuele gebreken worden genoteerd in een proces verbaal van oplevering en binnen een afgesproken termijn verholpen.
- Er wordt een garantieperiode vastgesteld waarin eventuele gebreken kosteloos worden hersteld.

IV. Bestemmingsplan technische eisen

Planinhoudelijk zijn er een aantal specifieke zaken vastgelegd, die hier nader worden toegelicht. Vanuit het bestemmingsplan zijn voor de kavels de volgende essentiële voorwaarden van toepassing:

Gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" zal per bouwperceel ten minste één gevel van de gebouwen in de gevellijn worden gebouwd;
- de breedte van de bedoelde gevel zal ten minste 5,00 m bedragen;
- woonhuizen mogen vrijstaand dan wel twee-aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" uitsluitend vrijstaande woonhuizen mogen worden gebouwd;
- het aantal woonhuizen zal ten hoogste 6 bedragen;
- de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de goothoogte van een gebouw over ten hoogste 20% van de gootlengte ten hoogste 5,00 m mag bedragen, mits dit niet leidt tot het realiseren van een extra bouwlaag;
- de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van een gebouw binnen een afstand van 3,00 m van de perceelsgrens ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- een gebouw mag niet worden voorzien van een lessenaar dak;
- een gebouw zal over ten minste 70% van de oppervlakte van het gebouw worden voorzien van een kap waarvan de dakhelling ten minste 30° zal bedragen;
- de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens zal ten minste 1,00 m bedragen.

Gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- de gebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" aangegeven gevellijn worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak zal ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer dan 50% van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van een bouwperceel bedraagt;
- de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
 - de bouwhoogte van een gebouw binnen een afstand van 3,00 m van de perceelsgrens ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- de afstand van een gebouw of overkapping tot de bouwperceelsgrens zal ten minste 0,50 m bedragen;
- de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens zal ten minste 1,00 m bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van steigers, vlonders en walbeschoeiingen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 0,50 m bedragen;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw met een gevel als bedoeld in lid [5.2.2](#) onder a c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- er mag ten hoogste 1 vlaggenmast per bouwperceel worden gebouwd;
- de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Voor een volledig overzicht van het bestemmingsplan verwijzen wij u graag naar www.ruimtelijkeplannen.nl of kunt u contact opnemen met de gemeente.

V. Kwaliteitseisen

Circulair bouwen

Vanuit de gedachtegang betaalbaar- en haalbaarheid wordt vanuit circulair bouwen minimale uitgangspunten en criteria meegegeven. Zodat er gestreefd kan worden naar betaalbare woningen; een zo laag mogelijk vrij op naam prijs.

Hiervoor worden, naast het fungerend bestemmingsplan, geen verdere eisen aan maatvoering van het bouwvolume gesteld. En is het bijbehorende kavelpaspoort hierin dan ook leidend. Echter is in onze omgevingsvisie het amendement opgenomen dat circulair bouwen in onze gemeente de norm is. Daarom willen wij als gemeente wel ambities en wensen meegeven.

Visie

- Geef aan wat de visie van de ontwikkelaar / uw bouwbedrijf is op circulariteit.
- Geef aan hoe u circulair bouwen ten opzichte van betaalbaarheid ziet.

Materialen en circulariteit

- Geef aan welke circulaire materialen (biobased/hergebruikt) toegepast kunnen worden i.p.v. traditionele bouwmaterialen.
- Geef aan hoe circulariteit meegenomen kan worden in het ontwerp en uitvoering.

Stedenbouw

Vanuit de gedachtegang betaalbaar- en haalbaarheid wordt vanuit stedenbouw minimale uitgangspunten en criteria meegegeven. Zodat er gestreefd kan worden naar betaalbare woningen; een zo laag mogelijk vrij op naam prijs.

Hiervoor worden, naast het fungerend bestemmingsplan, geen verdere eisen aan maatvoering van het bouwvolume gesteld. En is het bijbehorende kavelpaspoort hierin dan ook leidend. Omdat voor deze ontwikkellocatie geen BKP is vastgesteld en het gebied als Welstandsluw kan worden beschouwd, willen wij als gemeente ambities en wensen meegeven die moeten leiden tot kwalitatieve en betaalbare woningen voor het dorp en haar inwoners. Maar ook passend in de directe omgeving van de ontwikkellocatie.

Aanzicht

- De woningen dienen op de weg georiënteerd te zijn, waarbij de nokrichting evenwijdig is aan het Stobbega'ster Pad.
- De entree van de woningen dient op de zijkant gevestigd te zijn.
- Samenhang in de woningen door materiaal en ritmiek in gevelopeningen, vensters en maatvoering

Opmaak

- De woningen zijn voornamelijk opgetrokken uit baksteen.

- Daken van de woningen zijn gedekt met (matte keramische) dakpannen.
- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van gedekte kleuren. Voorkeur: rood en beige tinten Voor de dakpannen wordt gebruik gemaakt van gedekte (matte) kleuren. Voorkeur: oranjerood of antraciet
- Voor de kopwoningen aan het openbaar gebied geldt een tweezijdige oriëntatie.
- Bijbehorende bouwwerken/aanbouwen zoals; garage, bijkeuken, berging, overkapping e.d. worden in samenhang met de woning ontworpen, dan wel in de bouwmassa opgenomen.

In onderstaande figuur 1, 2, 3 en 4 zijn sfeerbeelden opgenomen. Deze sfeerbeelden geven de impressies voor materialisering weer. De sfeerbeelden dienen niet als suggestie voor vormgeving woningen.



Figuur 1 Dakpan oranjerood ©Archief gemeente Heerenveen.



Figuur 2 Combinatie baksteen en dakpan ©Archief gemeente Heerenveen.



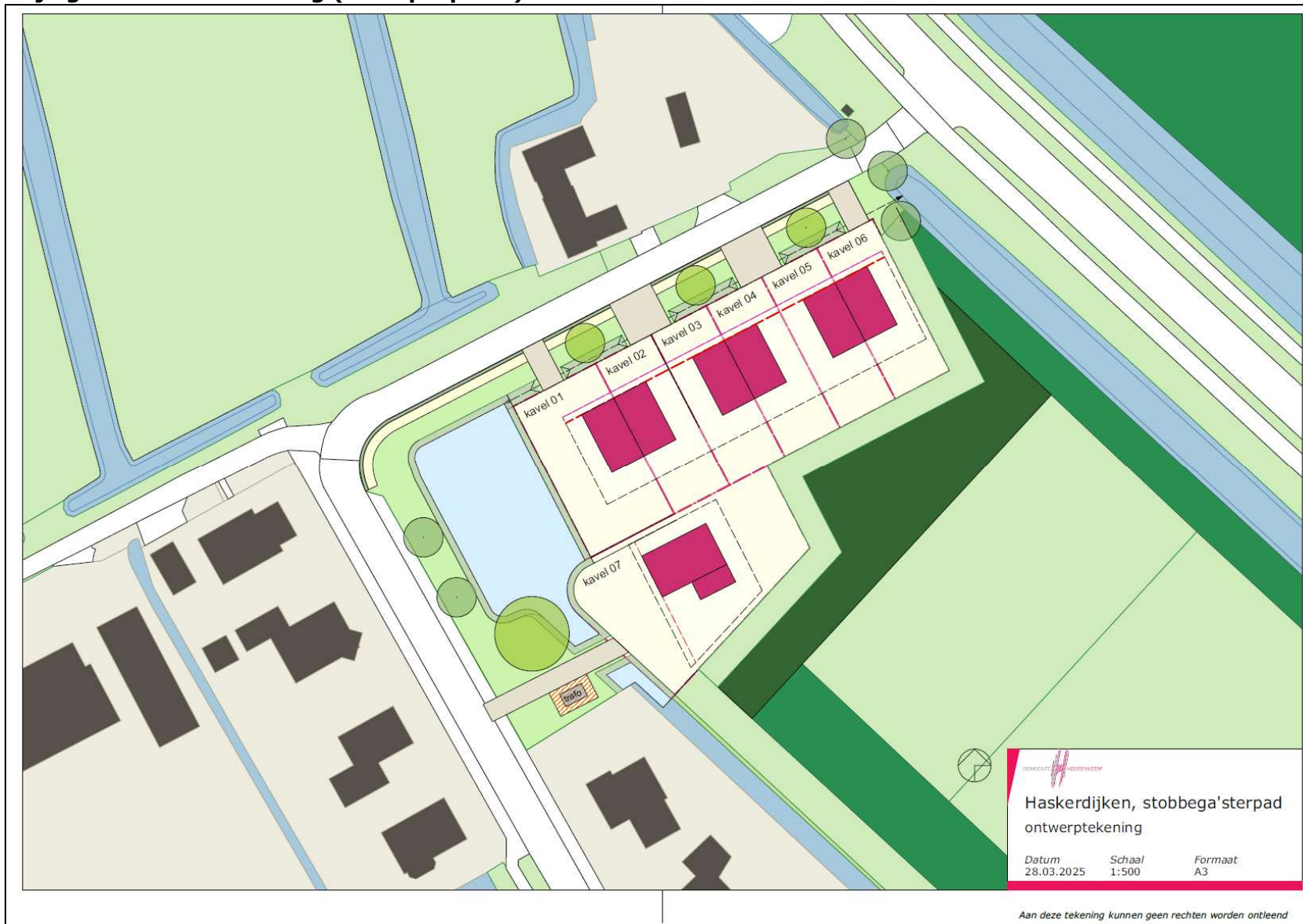
Figuur 3 Baksteen oranje-rood ©Archief gemeente Heerenveen.



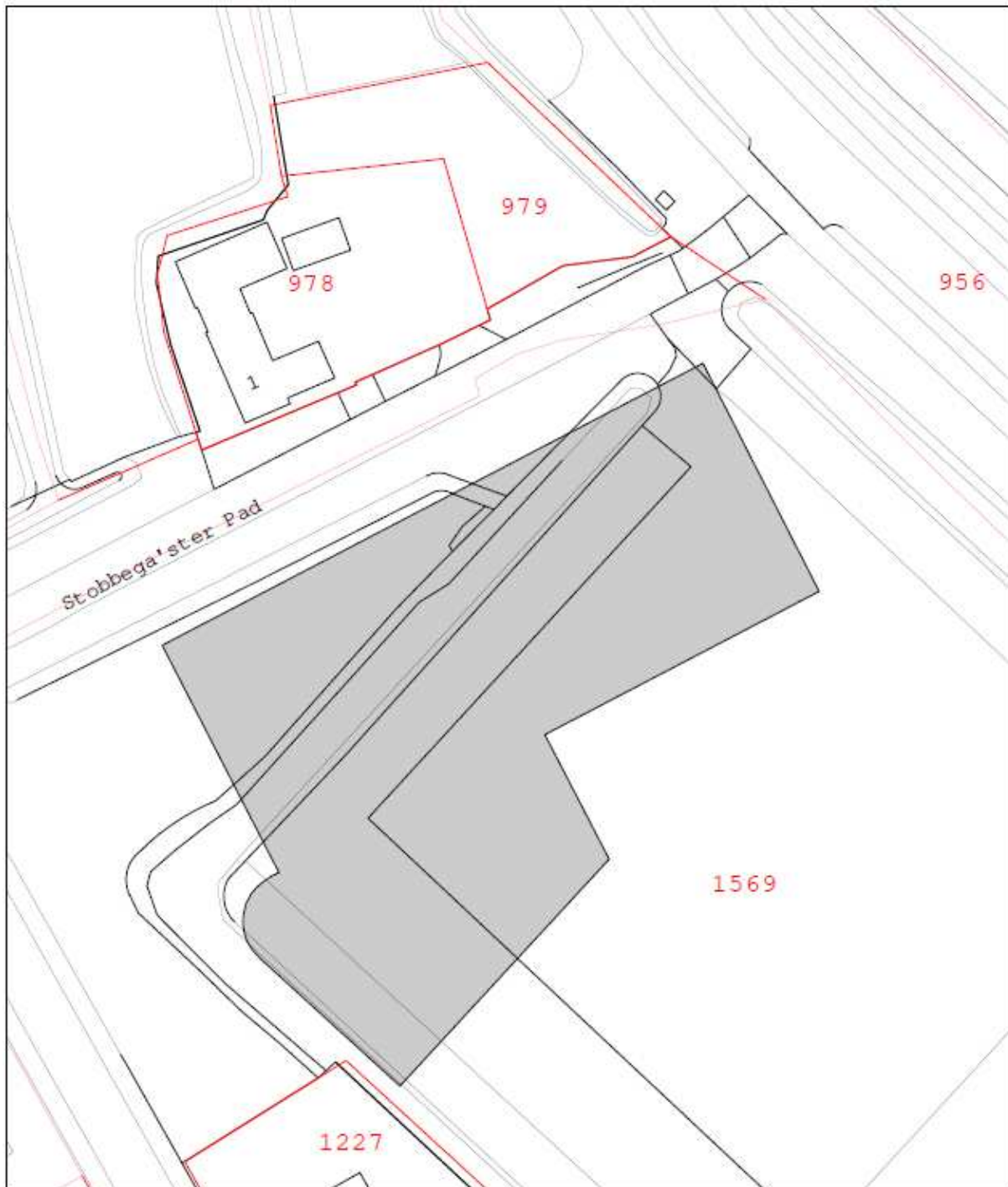
Figuur 4 Combinatie baksteen en antraciet dakpan. ©Archief gemeente Heerenveen.

Deze informatie is zorgvuldig tot stand gekomen. Desondanks kan er een fout of onvolledigheid in voorkomen. Aan de informatie kunnen daarom geen rechten ontleend worden.

Bijlage a: Situatietekening (Kavelpaspoort)



Bijlage b: Verkooptekening (kavelpaspoort)



Te verkopen aan:			Nummer: 2025-1-2	
			Datum: 10-02-2025	
Oppervlakte: ca. 2278 m ²			Tekenaar: T. Huisinga	
Lokatie: Stobbega'ster Pad Haskerdijken			Schaal: 1 : 500	
Kadastraal: Oldeboom F 1569 deels		 GEMEENTE HEERENVEEN		
Voor akkoord:	Paraaf:			

Bijlage 2: Eigen verklaring

Separaat bijgevoegd

Bijlage 3: Formulier referentie

Referentie	
Omschrijving selectie criterium (hoe wordt hieraan voldaan)	De inschrijver heeft in de afgelopen 5 jaar ervaring met het opleveren van soortgelijke projecten met een minimum omvang van 6 woningen.
Naam en adresgegevens opdrachtgever	
Soort organisatie	publiekrechtelijk / privaatrechtelijk
Contactpersoon en telefoonnummer	
Project voorzien van korte inhoudelijke beschrijving.	
Start- en einddatum project	
Duur van het project in jaren	
Positie van inschrijver in het project	
Opdrachtwaarde in € project (per jaar)	
Is er een tevredenheidsverklaring toegevoegd? (deze dient per referentie toegevoegd te worden)	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nee

Bijlage 4: Formulier bedrijfsgegevens

Naam bedrijf	
Naam contactpersoon	
Adres	
Postcode	
Plaats	
IBAN nummer	
Ten name van	
Orderadres, e-mail	
BTW nummer	
Telefoon	
E-mail contactpersoon	
Korte bedrijfsomschrijving	