



GEMEENTE TILBURG

Stedenbouwkundig plan Verdiplein

SELECTIELEIDRAAD EUROPESE NIET OPENBARE
AANBESTEDINGSPROCEDURE

31-10-2025

referentienummer 2025/096/RUI/RO



Vertrouwelijkheid

Deze uitgave bevat vertrouwelijke informatie en dient als zodanig te worden behandeld door de ontvanger. De onderhavige uitgave mag uitsluitend gebruikt worden door de ontvanger in het kader van deze Aanbestedingsprocedure. Enigerlei overige toepassing is nadrukkelijk niet toegestaan.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm en op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Aanbestedende dienst

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	4
1.1	Omschrijving Aanbestedende dienst gemeente Tilburg	4
1.2	Penvoerderschap	4
1.3	Korte omschrijving van de Opdracht	4
1.4	Juridische bepalingen	5
1.4.1	Afwijking juridische bepalingen	5
1.5	Lijst van projectspecifieke begrippen en afkortingen	5
2.	OPDRACHTOMSCHRIJVING	6
2.1	Aanleiding van de Opdracht	6
2.2	Doel van de Opdracht	7
2.3	Scope van de Opdracht	7
2.3.1	Planning van de Opdracht	9
2.4	Clustering en percelen	9
2.5	Overeenkomst	10
2.6	Voorwaarden	10
3.	PROCEDURE EN PLANNING	11
3.1	Soort procedure en motivatie	11
3.2	Digitale aanbesteding	11
3.3	Aanbestedingsstukken	11
3.4	Planning Aanbestedingsprocedure	11
3.5	Contact, vragen en inlichtingen	12
3.5.1	Het stellen van vragen en/of het doen van aanpassingsvoorstellen	12
3.5.2	Nota van Inlichtingen	13
3.6	Aanmelding	13
3.6.1	Bij Aanmelding in te dienen stukken (checklist)	13
3.6.2	Uiterste datum voor het indienen van Aanmeldingen	14
3.6.3	Opening van digitale kluis TenderNed	14
4.	UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Eigen Verklaring (UEA)	15
4.3	Uitsluitingsgronden	15
4.3.1	Verplichte Uitsluitingsgronden en bewijsstukken	15
4.3.2	Facultatieve Uitsluitingsgronden en bewijsstukken	16
4.3.3	Verklaring niet-Russische betrokkenheid	16
4.4	Geschiktheidseisen en bewijsstukken	17
5.	SELECTIE	18
5.1	Inleiding	18
5.2	Selectiecriteria	18

5.2.1	SC.1 'Ervaring met de transformatie van een sociaal robuust wijkhart'	19
5.2.2	SC.2 'Ervaring met het ontwerp van een uitnodigende openbare ruimte'	20
5.2.3	SC.3 'Ervaring met de transformatie van een bestaand anoniem woonmilieu'	20
5.3	Voorwaarden indienen referentieprojecten voor Selectiecriteria	21
5.4	Beoordeling Aanmeldingen op basis van Selectiecriteria	22
5.6	Selectiebeslissing	22
5.7	Beoordeling bewijstukken.....	23
5.8	Selectie.....	23
6.	VOORUITBLIK GUNNINGSFASE.....	24
6.1	Gunning aan Economische Meest Voordelige Inschrijving	24
6.2	Planning.....	24

1. INLEIDING

Met dit document informeert aanbestedende dienst over de opdracht 'Stedenbouwkundig plan Verdiplein' en de bijhorende aanbestedingsprocedure. Deze selectieleidraad beschrijft op welke wijze gegadigden in aanmerking komen voor een uitnodiging tot Inschrijving.

Deze selectieleidraad heeft tot doel om:

1. Geïnteresseerde partijen een globaal beeld te geven van de opdracht en de aanbestedingsprocedure te beschrijven;
2. Duidelijk te maken op welke wijze geïnteresseerde partijen een aanmelding kunnen doen als gegadigde en wanneer welke gegevens moeten worden overgelegd;
3. Inzicht te bieden in de wijze waarop selectie plaatsvindt om maximaal 5 gegadigden te selecteren die in aanmerking komen om een Inschrijving te doen conform het bepaalde in de gunningsleidraad.

In de aankondiging en deze selectieleidraad is vermeld aan welke eisen (uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen) gegadigden minimaal moeten voldoen om tot de selectiefase te worden toegelaten. Ook is vastgelegd welke gegevens gegadigden bij aanmelding moeten overleggen en op welke wijze vervolgens de selectie van het maximaal aantal genoemde gegadigden die aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen voldoen, plaatsvindt (gunningsfase). Tenslotte staat vermeld welk gunningscriterium de aanbestedende dienst hanteert en hoe het verdere verloop van de aanbestedingsprocedure zal zijn.

1.1 Omschrijving Aanbestedende dienst gemeente Tilburg

Gemeente Tilburg -bestaande uit de stad Tilburg en de naastgelegen dorpen Udenhout, Berkel-Enschot en Biezenmortel- ligt in het Hart van Brabant. Als achtste gemeente van Nederland is Tilburg een gemeente van formaat. Nog niet eens zo heel lang geleden was het een plek waar de textielindustrie centraal stond. Nu is het een broedplaats voor creatief en innovatief denken en doen.

Ons hoofddoel voor de komende periode is: 'meer voor elkaar'. Samen met inwoners, ondernemers en partners werkt de gemeente Tilburg aan een stad waar mensen gezond en gelukkig kunnen zijn. Voor meer uitgebreide informatie over de gemeente Tilburg verwijzen wij u naar onze website www.tilburg.nl

1.2 Penvoerderschap

In deze aanbestedingsprocedure wordt door gemeente Tilburg samengewerkt met meerdere organisaties die via deze procedure gezamenlijk de markt betreden. Het gaat om het collectief van de volgende organisaties (in dit document verder aangeduid als 'deelnemende partijen'):

- Gemeente Tilburg;
- WonenBregburg (woningcorporatie);
- ACT! (een samenwerking tussen BPD en VolkerWessels).

Gemeente Tilburg treedt voor deze Opdracht namens deze verschillende organisaties op als opdrachtgever. Dit houdt in dat Gemeente Tilburg fungeert als contactpersoon in de aanbestedingsprocedure.

1.3 Korte omschrijving van de Opdracht

Het Verdiplein in Tilburg Noord vormt het hart van een wijk die voor meerdere urgente opgaven staat. De gemeente Tilburg heeft de ambitie om het gebied ingrijpend te transformeren. De opgave richt zich op:

- Verbetering van de ruimtelijke en programmatische opzet;
- Een sociaal-maatschappelijke verbeterslag;
- Versterking van de (sociale) veiligheid;
- Herijking en vernieuwing van het voorzieningshart van de wijk.

Deze transformatie is complex, maar noodzakelijk. Het Verdiplein kent uitdagingen op het gebied van veiligheid en leefbaarheid en maakt onderdeel uit van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV). Het betreft een bestaand stedelijk gebied waar transformatie, sloop en nieuwbouw worden voorzien. Daarnaast speelt in Tilburg Noord een forse verdichtingsopgave. Binnen het plangebied ligt de uitdaging om woningbouw te combineren met een vernieuwd voorzieningenhart voor de wijk. De herontwikkeling richt zich op het toevoegen en herstructureren van een mix van:

- Woningen
- Detailhandel
- Maatschappelijke en commerciële voorzieningen
- Gebouwde parkeervoorzieningen

Aanbestedende dienst is op zoek naar **één (1) opdrachtnemer** (eventueel met onderaannemers) die ten behoeve van de herontwikkeling van het Verdiplein en het omliggende plangebied de volgende producten oplevert:

1. **Ruimtelijke modellenstudie**
 - Verkenning van ruimtelijke scenario's en ontwikkelmodellen
2. **Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP)**
 - Inclusief:
 - Faseringsaanpak
 - Ontwerp openbare ruimte
 - Beeldkwaliteitsplan

1.4 Juridische bepalingen

Voor de juridische bepalingen die van toepassing zijn op deze Aanbestedingsprocedure gelden de bepalingen zoals opgenomen in Bijlage 1, welke onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de Aanbestedingsstukken. Aanbestedende dienst adviseert Gegadigden om hiervan goed kennis te nemen.

In geval van tegenstrijdigheden tussen het document met juridische bepalingen (Bijlage 1) en het Aanbestedingsdocument inclusief Bijlagen, dan prevaleert Bijlage 1 (tenzij de afwijkingen hierop in de volgende paragraaf zijn opgenomen).

1.4.1 Afwijking juridische bepalingen

Aanmelding

Voor wat betreft deze selectiefase en het indienen van Aanmeldingen wordt niet afgeweken van het gestelde in paragraaf 6.13 van de juridische bepalingen: De door Gegadigden gemaakte kosten voor het opstellen en het indienen van de Aanmelding worden niet vergoed door Aanbestedende dienst.

Inschrijving

In de gunningsfase van deze aanbesteding zal een inschrijfkostenvergoeding beschikbaar worden gesteld. Inschrijvers die in de gunningsfase een geldige Inschrijving hebben ingediend ontvangen een vergoeding van € 5.000,- exclusief btw per Inschrijver.

1.5 Lijst van projectspecifieke begrippen en afkortingen

DOSP	Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan
DPO	Distributieplan Planologisch Onderzoek
NvU	Nota van Uitgangspunten
VOSP	Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan

2. OPDRACHTOMSCHRIJVING

2.1 Aanleiding van de Opdracht

In het Gebiedsperspectief Tilburg Noord (Bijlage 6) is de integrale herontwikkeling van het Verdiplein als prioritair project genoemd. Het Verdiplein vraagt om een verbetering in ruimtelijke en programmatische opzet, zodat het plein een betere functie als vernieuwd en verbeterd centrum voor de wijk kan vervullen. Het gevoel van sociale veiligheid moet daarnaast omhoog.

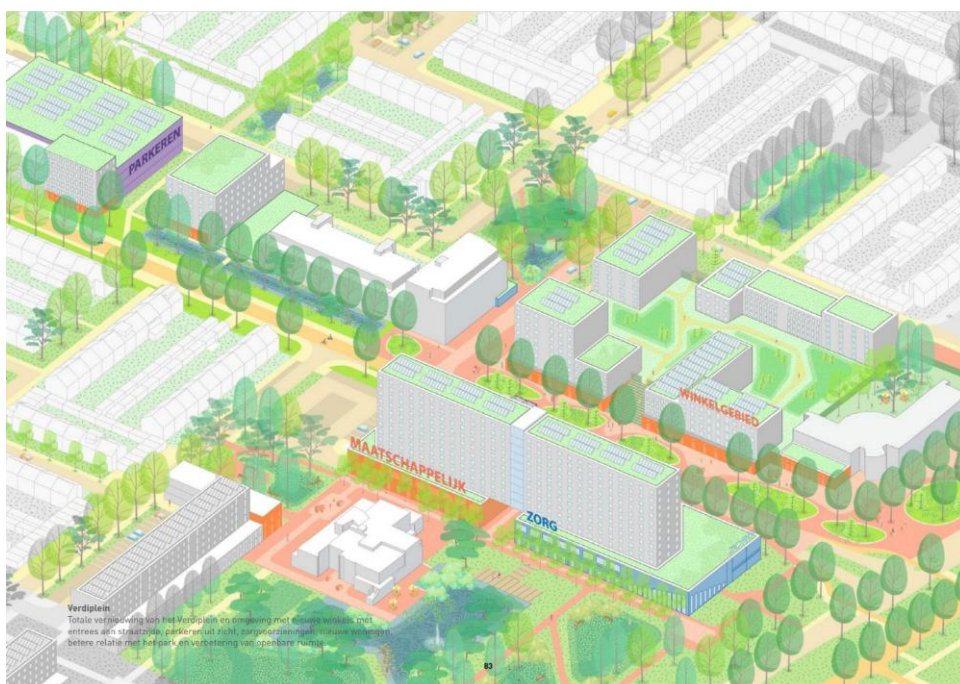
Het gebied is als potentiële ontwikkellocatie al langere tijd in beeld. Het Verdiplein ligt in de aandachtswijk Stokhasselt in Tilburg Noord. Het gebied maakt onderdeel uit van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, vanwege een cumulatie van sociale problemen, onder andere de relatief hoge werkloosheid en (het gevoel van) onveiligheid.

Het Verdiplein maakt onderdeel uit van de samenwerkingsovereenkomst (2021) met ontwikkelaar Act! en WonenBregburg. In deze overeenkomst is het Verdiplein benoemd als ontwikkellocatie.

Met de verdichtingsopgave voor Tilburg Noord komen er ruim 5.000 woningen bij en zijn er ook meer voorzieningen nodig. Het Verdiplein en de kop van het Ypelaerpark zal daarin voor Stokhasselt een belangrijke functie vervullen als vernieuwd en versterkt centrum van de wijk.

In het gebiedsperspectief Tilburg Noord is de urgentie voor de aanpak van het Verdiplein en de aansluiting naar het Ypelaerpark vastgesteld. Er staat in beschreven dat dit gebied volledig vernieuwd moet worden tot een volwaardig wijkcentrum met ruimte voor extra zorgvoorzieningen, detailhandel, horeca en woningbouw. Ook moet de openbare ruimte beter worden ingericht, zodat er meer ruimte ontstaat voor verblijven, lopen en fietsen en groen.

Op de plek van het huidige winkelcentrum is nieuwbouw getekend als alzijdig bouwblok met parkeren eronder, winkels en voorzieningen op het maaiveld en een groen dek voor de woningen erboven. Daarnaast wordt de relatie tussen het Ypelaerpark en het Verdiplein verbeterd waarbij parkeren voor en naast de Parkzichtflat anders wordt opgelost en de Parkzichtflat verrijkt wordt met voorzieningen. Onderstaande tekening geeft een globale indicatie/denkrichting weer van de ambities voor het Verdiplein. De tekening moet gezien worden met de status van een ruwe schetsimpresie.



Figuur 1: Schetsimpresie toekomstige centrum Verdiplein (Uit: Gebiedsperspectief Tilburg-Noord)

Er wordt uitgegaan van volledige sloop en nieuwbouw van de panden (in het midden) van het Verdiplein. De startnotitie in de bijlage beschrijft de inhoudelijke en procesmatige kaders en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het Verdiplein. De startnotitie markeert het eindproduct van de definitiefase van het project. In de volgende fase, de haalbaarheidsfase, wordt er een modellenstudie gemaakt welke uiteindelijk leidt tot een VOSP.

2.2 Doel van de Opdracht

Het onderwerp van de Opdracht voorziet in een concreet toetsbaar kader voor de verdere ontwikkeling van het Verdiplein en omgeving, waarmee een versnelling van de aanpak van dit wijkcentrum tot stand komt. Op basis hiervan kunnen verdere architectenselecties en uitwerkingen worden gedaan. Hiervoor is een bureau/ontwerpteam nodig dat een gedragen visie en stedenbouwkundig plan met alle partners, de buurt/omwonenden en de ondernemers uitwerkt.

2.3 Scope van de Opdracht

Het project Verdiplein bevindt zich op het moment van publicatie van deze aanbesteding in de haalbaarheidsfase. De haalbaarheidsfase bestaat uit 2 deelfases welke beide onderdeel zijn van de opdracht:

- **Deelfase 1:** Ruimtelijke modellenstudie
- **Deelfase 2:** VOSP met onder andere een ontwerp voor de openbare ruimte en een beeldkwaliteitsplan.

In bijlage 8 is een productenlijst toegevoegd, waarin staat wat er voor zowel de modellenstudie als het VOSP wordt gevraagd. De deelfases worden verderop in deze paragraaf verder toegelicht.

Definiëren van de uitgangspunten voor de ontwikkeling door de deelnemende partijen.

Op hoofdlijnen zijn deze uitgangspunten bekend en vastgelegd in het 'Gebiedsperspectief Tilburg Noord' en de 'Startnotitie Tilburg Noord'. Deze documenten zijn toegevoegd als bijlagen (6 en 7) aan deze selectieleidraad. Op deze documenten zijn aanvullende onderzoeken nodig (waaronder een Distributieplan Planologisch Onderzoek (DPO) en een parkeeronderzoek voor het bestaande gebied), welke door de deelnemende partijen worden verzorgd.

Gelijktijdig met het verrichten van deze aanvullende onderzoeken vindt de aanbesteding zoals genoemd in deze leidraad plaats. Op het moment dat Opdrachtnemer start met haar werkzaamheden na definitieve gunning, zullen bovengenoemde onderzoeksresultaten voor de Opdrachtnemer beschikbaar zijn en samen met de overige aan deze leidraad gekoppelde documenten, input vormen voor de modellenstudie. Voor het uitbrengen van een offerte zoals in deze leidraad gevraagd is voldoende informatie aanwezig.

De Urgentie en Context: Integratie van Maatschappelijke en Fysieke Opgaven

De herontwikkeling van het Verdiplein is geen regulier vastgoedproject, maar een noodzakelijke integrale stedelijke vernieuwing in een aandachtsgebied. Stokkasselt kampt met een cumulatie van sociale problemen en ervaart een laag gevoel van (sociale) veiligheid. De wens is om de integraliteit van de aanpak te garanderen, waarbij de sociale pijler van de stedelijke vernieuwing wordt gerealiseerd door verregaande functiecombinaties met welzijn en sociale voorzieningen.

Het huidige fysieke falen is duidelijk: de U-vormige opzet van het winkelcentrum is eenzijdig gericht, de openbare ruimte wordt gedomineerd door parkeren en de buitenzijden kenmerken zich door gesloten gevels, wat leidt tot een gebrek aan sociale controle ('ogen op straat') en een onveilig straatbeeld. Dit rechtvaardigt de keuze voor volledige sloop en nieuwbouw. De stedenbouwkundige opgave is fundamenteel gericht op het keren van dit negatieve imago en het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid, met name na sluitingstijd van de winkels.

De financiële randvoorwaarden stellen de ontwerpende partij voor een complexe uitdaging. De samenwerking volgt het 'Conto van Noord', waarbij gemeente, WonenBredburg en Act! streven naar risicovermindering en een haalbare businesscase. Belangrijk is dat een eventuele positieve grondwaarde terugvloeit naar het project of de

wijk om maatschappelijke onderwerpen te bekostigen. Dit betekent dat het bureau expertise moet tonen in het maximaliseren van het laadvermogen (dichtheid) om inkomsten te genereren, terwijl tegelijkertijd dure ingrepen, zoals ondergrondse parkeergarages of de transformatie van de Parkzichtflat, gefinancierd moeten worden. De ontwerpintelligentie moet daarom direct gekoppeld zijn aan de economische efficiëntie om de vereiste maatschappelijke baten te realiseren.

De ervaring leert dat het grotestedenbeleid en de stedelijke vernieuwing in het verleden, ondanks de hoge ambities, soms tekortschoten in het garanderen van consistente benaderingen of het volgen van resultaten op gedetailleerd schaalniveau. Daarnaast is er afstand genomen van het idee van de 'maakbare samenleving'. De hoge ambitie van Tilburg-Noord om sociale cohesie en ontmoeting tussen bewoners met verschillende achtergronden te stimuleren, vereist daarom dat het stedenbouwkundig bureau een integrale methodiek hanteert. De ruimtelijke modellen moeten aantonen dat het sociale programma – zoals het integreren van culturele diversiteit en het creëren van ontmoetingsruimte – en veiligheid als primair ontwerpprincipes zijn gehanteerd, en niet slechts als een secundaire toevoeging.

Voor het winkelvastgoed is het vereist dat de functie van wijkwinkelcentrum behouden blijft en dat het winkelaanbod aansluit op de groei van extra woningen in Tilburg-Noord. De modellen moeten de winkels clusteren met een logische winkelroute en minimaal één grotere supermarkt (ter grootte van de huidige Aldi) borgen. Er moet ruimte zijn voor meer commerciële en maatschappelijke voorzieningen, waaronder zorgvoorzieningen.

Het bureau moet fasering zien als een primair ontwerpelement. De volledige herontwikkeling van het wijkcentrum vereist een gedegen faserings- en ontwikkelstrategie om de continuïteit van de winkelfuncties en de leefbaarheid in de buurt tijdens de realisatiefase te waarborgen.

Het ontwerp moet de complexe programmamix van wonen en voorzieningen succesvol integreren. De stedenbouwkundige modellen moeten de ambitie voor een 'evenwichtige buurt' weerspiegelen, wat betekent dat het aandeel sociale huur procentueel omlaag wordt gebracht.

Specifieke aandacht wordt gevraagd voor de Parkzichtflat. De Parkzichtflat heeft momenteel twee lagen met bergingen in de onderste verdiepingen, wat leidt tot een gebrek aan sociale controle en levendigheid op straat. Opdrachtnemer dient in de modellenstudie aan te tonen hoe deze dichte plint wordt getransformeerd naar een actieve plint, mogelijk met commerciële of maatschappelijke functies en hoe de verbinding met het Ypelaerpark wordt verbeterd. Een mogelijke ingreep die hierbij onderzocht moet worden, is een onderdoorgang over twee lagen onder de flat.

Daarnaast is de beheersing van de financiële haalbaarheid cruciaal. Het bureau moet de modellenstudie zo inrichten dat de globale grondexploitatiekosten (GREX, Gemeente) en de ontwikkelingskosten (VEX, ACT!) direct berekend en vergeleken kunnen worden. Opdrachtnemer dient daarom de relatie tussen stedenbouwkundige massa (gebouwhoogte, dichtheid) en financiële opbrengst (laadvermogen) expliciet maken. De eisen ten aanzien van de woningmix, waarbij 40% betaalbaar moet zijn, kunnen de haalbaarheid onder druk zetten, vooral wanneer dure investeringen zoals ondergrondse parkeergarages nodig zijn. Het bureau moet in staat zijn om de modellenstudie te gebruiken om de financiële sensitiviteit van de programmamix te testen en zo een optimaal, financieel robuust plan te garanderen.

Belangenafweging en Sociale Cohesie

Het bureau opereert binnen een Publiek-Private Samenwerking die een constante belangenafweging vereist tussen de commerciële belangen, de sociale en volkshuisvestelijke belangen, en de publieke belangen en kaders. Het bureau moet kunnen fungeren als een onpartijdige ontwerper die deze spanningen kan vertalen naar een optimaal stedenbouwkundig compromis.

Hieronder volgt een toelichting op de 2 deelfases:

Deelfase 1: Ruimtelijke modellenstudie

In de eerste fase wordt met behulp van een ruimtelijke modellenstudie onderzocht hoe een ontmoetingsruimte vorm kan krijgen, waarbij centraal staat dat er 'ruimte moet zijn om te ontmoeten' —in de breedste zin van het woord: sociaal-maatschappelijk, wonen, winkelen en horeca. Het onderzoek naar de

behoefte aan ruimte om te ontmoeten en de optimale locatie (Verdiplein, Parkzichtflat of Wijkcentrum De Ypelaer) moet worden geïntegreerd in de stedenbouwkundige modellen. Het resultaat moet een levendige gemeenschap stimuleren waar culturele diversiteit wordt gekoesterd en waar iedereen zich thuis en veilig voelt.

De ruimtelijke modellen voor het Verdiplein moeten de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de openbare ruimte, de positionering, hoogte en schaal van de bebouwing met mogelijke typologieën, de relatie tussen wonen, winkelen, voorzieningen en mobiliteit (inclusief parkeren) zichtbaar maken, zodat meerdere relevante ontwikkelscenario's met elkaar vergeleken kunnen worden op aspecten als kwaliteit, ruimtelijke samenhang, synergie, fasering en haalbaarheid. Een model toont tevens de integratie met de bestaande omgeving en houdt rekening met bereikbaarheid, landschap, veiligheid, zichtlijnen en verblijfskwaliteit. Het verbeteren van (sociale) veiligheid dient een belangrijk ontwerpuitgangspunt te zijn. Daarnaast bevatten modellen een eerste verkenning van het laadvermogen in termen van het aantal woningen en de bruto vloeroppervlakte (BVO) van de winkels/voorzieningen en benodigd parkeren.

Deze ruimtelijke modellen worden vervolgens gewogen (inclusief financiële doorrekening) door de deelnemende partijen (inclusief participatietraject) en vormen de input voor de NVU. De NVU wordt door de gemeente opgesteld.

De NVU vormt tussen de partners een belangrijk go/no go moment voor de volgende deelfase (opstellen VOSP). De start van fase 2 van de opdracht is dan ook onder voorbehoud van goedkeuring van de NVU door de deelnemende partijen.

Deelfase 2: VOSP

Op basis van de definitieve NVU en de modellenstudie wordt door Opdrachtnemer een VOSP opgesteld. Onderdeel van het VOSP zijn een inrichting openbare ruimte en een beeldkwaliteitsplan. Dit leidt uiteindelijk tot een vastgesteld Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP). Het opstellen van het DOSP is geen onderdeel van deze aanbesteding).

Participatie vormt een belangrijk onderdeel in het planproces. Het ontwerp bureau gaat daar ook een belangrijke rol in hebben en staat in bijeenkomsten aan de lat om het ontwerp in de verschillende stadia toe te lichten. De organisatie en de communicatie rond de participatie is de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Er wordt een voorstel verwacht van de Opdrachtnemer voor een planning en proces t/m het VOSP. Onderdeel van de planning en het proces zijn ruimte voor participatie, ambtelijke toetsingsmomenten en bestuurlijke besluitvorming op collegeniveau en besluitvorming tussen de 3 deelnemende partijen. De mogelijkheid voor tussentijdse bijstelling als gevolg van tussentijdse toetsingsmomenten maakt onderdeel uit van het procesvoorstel. In de bijlage 10 (processchema) is een suggestie gedaan voor een tijdsplan op hoofdlijnen.

Raming

Aanbestedende dienst raamt de Opdracht op een bedrag van €200.000,- exclusief BTW. Dit is slechts een indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Expliciet buiten scope valt:

- Verdere architectenwerkzaamheden voor de verschillende nieuwe deelontwikkelingen;
- Participatieplan voor de ontwikkeling.

2.3.1 Planning van de Opdracht

De Opdracht zal aanvangen direct na definitieve gunning van de opdracht en eindigt van rechtswege na uitvoering van alle diensten en betaling door Gemeente Tilburg. De verwachting is dat de Ruimtelijke modellenstudie (fase 1) in 3 maanden kan worden uitgevoerd en fase 2 (opstellen VOSP) in 4 maanden.

2.4 Clustering en percelen

Bij deze Opdracht is geen sprake van clustering en kan daarom ook niet worden opgedeeld in percelen.

2.5 Overeenkomst

Het doel van Aanbestedende dienst is het sluiten van een Dienstverleningsovereenkomst met één (1) Opdrachtnemer, en ziet toe op de uitvoering van de Opdracht zoals in dit Aanbestedingsdocument beschreven.

2.6 Voorwaarden

Op de Overeenkomst horende bij de Opdracht zijn de volgende inkoopvoorwaarden van toepassing: DNR 2011 en aanvullende voorwaarden bij de DNR van de gemeente Tilburg. Andersoortige voorwaarden van Gegadigde worden nadrukkelijk van de hand gewezen.

3. PROCEDURE EN PLANNING

3.1 Soort procedure en motivatie

De Opdracht wordt door Aanbestedende dienst aanbesteed volgens een Europese Niet Openbare aanbesteding, welke bestaat uit een selectie – en een gunningsfase. De motivatie hiervoor is als volgt:

De Aanbestedende Dienst wil de gehele markt aanspreken om te komen tot een selectie van de meest geschikte Aanmeldingen uit de hele markt.

De geraamde waarde blijft initieel onder het van toepassing zijnde drempelbedrag voor een Europese openbare aanbesteding. Echter met het zicht op uitbreiding van de opdracht en eventuele vervolgoopdrachten verwacht de Aanbestedende dienst dat een overschrijding van het drempelbedrag in de toekomst wél zou kunnen plaatsvinden. Aanbestedende dienst vindt, met inachtneming van Voorschrift 3.4A Gids Proportionaliteit, de Europese Niet Openbare procedure het meest geschikt voor onderhavige opdracht.

De gunningsfase is slechts toegankelijk voor de in de selectiefase geselecteerde (maximaal 5) gegadigden.

3.2 Digitale aanbesteding

Gegadigden kunnen hun Aanmelding uitsluitend elektronisch via TenderNed indienen. Benadrukt wordt dat - behoudens expliciet in het Aanbestedingsdocument gevraagde formulieren- geen hardcopy Inschrijvingen worden geaccepteerd. Inschrijving op en communicatie over deze aanbesteding verloopt digitaal via TenderNed.

3.3 Aanbestedingsstukken

De Aanbestedingsstukken bestaan ten tijde van de publicatie, naast deze Selectieleidraad, uit de volgende (invul)documenten welke hier onlosmakelijk onderdeel van uitmaken:

1. Juridische bepalingen (Bijlage 1);
2. Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)(Bijlage 2);
3. DNR2011 en aanvullende voorwaarden bij de DNR 2011 van de gemeente Tilburg (Bijlagen 3a en 3b);
4. Verklaring geen-Russische betrokkenheid (Bijlage 4);
5. Model referentieverklaringen t.b.v. referentieprojecten (Bijlagen 5a t/m 5c)
6. Gebiedsperspectief Tilburg Noord en bijlage (Bijlagen 6a en 6b);
7. Startnotitie Verdiplein (Bijlage 7).
8. Productenlijst (Bijlage 8);
9. Notitie Hoogbouw (Bijlage 9);
10. Processchema modellenstudie en VOSP (Bijlage 10).

3.4 Planning Aanbestedingsprocedure

De procedurele planning voor deze Aanbestedingsprocedure is als volgt:

Actie	Datum / periode
<u>SELECTIEFASE</u>	
Publicatie Selectieleidraad	31-10-2025
<u>Uiterste</u> moment voor het indienen van vragen ten behoeve van de Nota van Inlichtingen	12-11-2025, 10:00 u
<u>Uiterste</u> datum verzenden Nota van Inlichtingen	20-11-2025
Sluiting aanmeldtermijn	01-12-2025, 10:00 u

Moment van opening digitale kluis met aanmeldingen	01-12-2025, 10:01 uur
Beoordeling Aanmelding(en) door Aanbestedende dienst	01-12 t/m 11-12
Selectiebeslissing	16-12-2025
Opschortende termijn	7 dagen
Definitieve selectie	24-12-2025
<u>GUNNINGSFASE</u>	
Publicatie Inschrijvingsleidraad en bijbehorende bijlagen	06-01-2026
<u>Informatiesessie en locatiebezoek</u>	12-01-2026
<u>Dialogronde</u>	19-01-2026
<u>Uiterste</u> moment voor het indienen van vragen ten behoeve van de Nota van Inlichtingen	26-01-2026; 10:00 uur
<u>Uiterste</u> datum verzenden Nota van Inlichtingen	02-02-2026
Sluiting inschrijftermijn (<u>uiterste</u> moment voor het indienen van inschrijvingen via TenderNed)	13-02-2026; 10:00 uur
Moment van opening digitale kluis met inschrijvingen op TenderNed	13-02-2026; 10:01 uur
<u>Presentatiemoment voor Gegadigde</u>	26-02-2026
Beoordeling van offertes door Aanbestedende dienst	13-02 t/m 02-03
Gunningbeslissing (voorlopige gunning)	09-03-2026
Opschortende termijn	20 dagen
Ondertekening Overeenkomst/definitieve gunning	30-03-2026
Ingangsdatum Overeenkomst/Start Opdracht	01-04-2026 (naar verwachting)

N.B.: De termijnen voor het stellen van vragen, het indienen van een inschrijving en de opschortende termijn zijn uiterste (fatale) termijnen. De overige data/termijnen dienen voor Aanbestedende dienst als richtsnoer en binden Aanbestedende dienst derhalve niet. Aanbestedende dienst is gerechtigd tussentijds de tijdsplanning aan te passen, met uitzondering van verkorting van wettelijk vastgestelde minimumtermijnen.

3.5 Contact, vragen en inlichtingen

Contactpersoon voor deze Aanbestedingsprocedure is mevr. S.C. Rijkers, Inkoopadviseur, tel. nummer 06 - 29669162. Inschrijvers worden verzocht goed acht te slaan op hetgeen in hoofdstuk 4 van de Juridische bepalingen is opgenomen met betrekking tot de communicatie binnen deze Aanbestedingsprocedure.

De communicatie verloopt bij deze Aanbestedingsprocedure geheel via **TenderNed**.

3.5.1 Het stellen van vragen en/of het doen van aanpassingsvoorstellen

Gegadigden verplichten zich richting Aanbestedende dienst om onduidelijkheden, tegenstrijdigheden en aanpassingsvoorstellen ten aanzien van of vragen over de gehele Aanbestedingsstukken uiterlijk tot het in de procedurele planning in paragraaf 3.4 vermelde moment '**Uiterste moment voor het indienen van vragen ten behoeve van de Nota van Inlichtingen**' kenbaar te maken.

Indien Gegadigde bepaalde aanpassingsvoorstellen of vragen ten aanzien van de inhoud van de Overeenkomst of de van toepassing verklaarde voorwaarden heeft, dan dient Gegadigde concrete tekstvoorstellen of suggesties aan te leveren. Daarnaast dienen de aanpassingsvoorstellen te worden voorzien van een duidelijke motivatie.

Individuele vragen

In beginsel worden alle vragen door Aanbestedende dienst als algemene vraag aangemerkt, tenzij de vragensteller verzoekt de vraag individueel te beantwoorden. Deze mogelijkheid bestaat enkel indien ok door vragensteller te worden gemotiveerd bij het indienen van de individuele vraag. Het is ter beoordeling van Aanbestedende dienst of de beantwoording hiervan, in het kader van het gelijkheidsbeginsel, ook als zodanig plaatsvindt.

Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor individuele vragen af te wijzen. In het geval dat Aanbestedende dienst van oordeel is dat een rechtmatig commercieel belang voor vertrouwelijke afhandeling ontbreekt, dan zal Aanbestedende dienst dit zo snel mogelijk aan vragensteller schriftelijk laten weten, waarbij Gegadigde de keuze krijgt de betreffende vraag in te trekken dan wel aan te geven dat de vraag en het antwoord daarop alsnog conform de regels van deze Aanbestedingsprocedure kenbaar gemaakt kan worden via de Nota van Inlichtingen.

Rechtsverwerking

Als Gegadigde een vraag niet-tijdig of niet-gemotiveerd indient, dan betekent dit dat Gegadigde het recht heeft verwerkt om bezwaar te maken tegen vermeende gebreken in de Aanbestedingsstukken en/of Aanbestedingsprocedure.

Dit geldt niet indien de vraag betrekking heeft op een door Aanbestedende dienst gegeven antwoord in de laatste Nota van Inlichtingen. Hierbij dient Gegadigde concreet te motiveren waarom Gegadigde van mening is dat er (nog) sprake is van een onduidelijkheid, tegenstrijdigheid en/of onregelmatigheid en waarom dit Gegadigde belet om een zorgvuldige Inschrijving in te dienen. Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om algemene vragen c.q. klachten na de laatste Nota van Inlichtingen niet meer te beantwoorden.

3.5.2 Nota van Inlichtingen

Van de antwoorden op vragen of reactie op tegenstrijdigheden, onregelmatigheden en aanpassingsvoorstellen die zijn ingediend en van verduidelijkingen die door Aanbestedende dienst uit eigen beweging wordt (worden) gedaan, wordt door Aanbestedende dienst één of meerdere Nota's van Inlichtingen opgemaakt en gepubliceerd op TenderNed. Inlichtingen zijn alleen bindend voor zover deze in een Nota van Inlichtingen zijn vastgelegd. Nota's van Inlichtingen maken integraal deel uit van de Overeenkomst danwel Opdrachtverstrekking.

Uiterlijk in de laatste Nota van Inlichtingen worden de aanpassingen op de Aanbestedingsstukken, zoals gepubliceerd, definitief. Door in te schrijven gaat Gegadigde akkoord met de definitieve, door Aanbestedende dienst, gecommuniceerde aanpassingen.

3.6 Aanmelding

Door het indienen van een Aanmelding verklaart Gegadigde zich volledig en onvoorwaardelijk akkoord met de Aanbestedingsstukken en de Nota('s) van Inlichtingen.

3.6.1 Bij Aanmelding in te dienen stukken (checklist)

De documenten die Gegadigde bij Aanmelding in TenderNed dient te uploaden, zijn de in onderstaande checklist opgenomen stukken:

✓	#	Document
	1	Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) , zie Bijlage 2. Volledig ingevuld en rechtsgeldig, dat wil zeggen door een (de) daartoe bevoegde functionaris(sen) van onderneming van Gegadigde, ondertekend.

2	Een Uittreksel uit het Handelsregister. Hieruit blijkt onomstotelijk de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de ondertekenaar(s) van de verschillende documenten van de Gegadigde. Het Uittreksel mag <u>bij sluiten aanmeldtermijn</u> niet ouder zijn dan zes (6) maanden. <u>Let op:</u> voor het aantonen van de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de ondertekenaar(s) zijn mogelijk van meerdere bestuurders/entiteiten Uittreksels uit het Handelsregister en/of een rechtsgeldig ondertekende volmacht nodig. Ook deze dienen dus bij Aanmelding te worden gevoegd.
3	Uitwerking van de Selectiecriteria, zie hoofdstuk 5: • Per selectie criterium het ingevulde en (door Opdrachtgever én Referent) getekende referentieblad, conform het model in de Bijlagen (5a t/m 5c). • Zie de overige gestelde voorwaarden in paragraaf 5.3 van deze leidraad.
4	De volledig en naar waarheid ingevulde en rechtsgeldig ondertekende verklaring niet-Russische betrokkenheid, zie Bijlage 4.

3.6.2 Uiterste datum voor het indienen van Aanmeldingen

Een Aanmelding dient uiterlijk op het moment van '**Sluiting aanmeldtermijn**', zoals vermeld in de procedurele planning in dit hoofdstuk, in de digitale kluis van TenderNed te zijn geüpload. Gegadigde draagt het risico van het juist en tijdig indienen van zijn Aanmelding in de digitale kluis van TenderNed.

De betreffende datum en tijdstip betreffen fatale termijnen. TenderNed sluit op dat moment de kluis waardoor dan het gehele inschrijfproces in TenderNed dient te zijn afgerond. Inschrijvingen die hierna worden ontvangen zijn ongeldig en worden uitgesloten van de procedure.

De Aanmelding is pas definitief op het moment dat de SMS-transactiecode is ingevoerd en verstuurd via het systeem TenderNed en TenderNed deze SMS-transactiecode heeft verwerkt. Gegadigde dient rekening te houden met de verwerkingstijd.

3.6.3 Opening van digitale kluis TenderNed

Aanbestedende dienst opent de digitale kluis op TenderNed met Aanmeldingen direct aansluitend op het tijdstip van sluiting aanmeldtermijn. Hierbij wordt slechts gekeken naar twee (2) punten:

1. **hoeveel** Aanmeldingen er zijn ontvangen;
2. van **wie** er Aanmeldingen zijn ontvangen.

Verdergaande (inhoudelijke) toetsing vindt op dat moment nog niet plaats.

De digitale kluis met Aanmeldingen op TenderNed wordt zonder tussenkomst van de selectiecommissie geopend.

Gegadigden worden niet in de gelegenheid gesteld het openen van de digitale kluis bij te wonen.

4. UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat beschreven aan de hand van welke aspecten Aanbestedende dienst bepaalt of een Gegadigde geschikt is om aanspraak te maken op de Opdracht: hiervoor worden Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen gehanteerd. Ook worden er bijzondere uitvoeringsvoorwaarden gehanteerd.

4.2 Eigen Verklaring (UEA)

Door middel van de Eigen Verklaring, Overeenkomstig het format 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument', afgekort UEA, dient Gegadigde aan te geven of de Uitsluitingsgronden wel of niet op Gegadigde van toepassing zijn en of Gegadigde voldoet aan de gestelde Geschiktheidseisen (die in het UEA 'Selectiecriteria' worden genoemd).

Gegadigde dient dit UEA bij Aanmelding volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend, als onderdeel van de Aanmelding, in te dienen.

4.3 Uitsluitingsgronden

In deze Aanbestedingsprocedure zijn de door Aanbestedende dienst in deel III van het UEA aangegeven Uitsluitingsgronden van toepassing verklaard.

Gegadigde dient middels het volledig en rechtsgeldig ondertekend UEA te verklaren dat deze Uitsluitingsgronden niet op onderneming van Gegadigde van toepassing zijn.

Aanbestedende dienst kan om dwingende redenen van algemeen belang afwijken van de hierna weergegeven Uitsluitingsgronden. In geval sprake is van één van de omstandigheden zoals hierna bepaald, dan zal Aanbestedende dienst met inachtneming van het proportionaliteitsbeginsel gemotiveerd beslissen omtrent uitsluiting waarbij onder meer rekening zal worden gehouden met de omstandigheden van het geval en de door Gegadigde genomen maatregelen om herhaling te voorkomen.

4.3.1 Verplichte Uitsluitingsgronden en bewijsstukken

Aanbestedende dienst sluit iedere Gegadigde uit op wie in de periode van vijf (5) jaren voorafgaand aan de datum van sluiting aanmeldtermijn één of meer van de Uitsluitingsgronden, zoals genoemd in artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012 en onder delen IIIA en IIIB van de UEA, van toepassing is of zijn.

Bewijsstukken verplichte Uitsluitingsgronden

Bij Aanmelding volstaat hiertoe een volledig en naar waarheid ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA).

Gegadigde die wordt uitgenodigd voor de gunningsfase dient op eerste verzoek van Aanbestedende dienst binnen een termijn van zeven (7) kalenderdagen, op kosten van Gegadigde, de volgende bewijsstukken te overleggen als bewijs dat de verplichte Uitsluitingsgronden bij sluiting aanmeldtermijn niet op Gegadigde van toepassing zijn:

- Een **Gedragsverklaring Aanbesteden**, van onderneming van Gegadigde die bij sluiting aanmeldtermijn niet ouder is dan twee (2) jaar.

Let op: de Gedragsverklaring Aanbesteden dient door Gegadigde te worden aangevraagd bij het Ministerie van Justitie en Veiligheid. Het aanvragen van de Gedragsverklaring Aanbesteden kan acht (8) weken in beslag nemen. Het is de verantwoordelijkheid van Gegadigde om deze procedure tijdig in werking te zetten.

- Een **verklaring van de Belastingdienst**, van de onderneming van Gegadigde, inzake nakoming fiscale verplichtingen die bij sluiting aanmeldtermijn niet ouder is dan zes (6) maanden.

Let op: Een verklaring van de Belastingdienst inzake nakoming fiscale verplichtingen dient door Gegadigde te worden aangevraagd bij de Belastingdienst. Het is de verantwoordelijkheid van Gegadigde om de aanvraag tijdig in werking te zetten.

Gegadigden die niet in Nederland zijn gevestigd, dienen bewijsstukken aan te leveren Overeenkomstig de in het land van vestiging geldende wet- en regelgeving.

Indien Aanbestedende dienst de bewijsstukken niet binnen genoemde termijn heeft ontvangen, behoudt Aanbestedende dienst zich het recht voor om niet tot Selectie van de betreffende Gegadigde voor de Gunningsfase over te gaan.

4.3.2 Facultatieve Uitsluitingsgronden en bewijsstukken

Aanbestedende dienst sluit iedere Gegadigde uit op wie in de periode van drie (3) jaren voorafgaand aan de datum van sluiting aanmeldtermijn van deze aanbesteding één of meer van de facultatieve Uitsluitingsgronden, zoals genoemd in in deel IIIC van de UEA zijn aangevinkt door Aanbestedende dienst, van toepassing is of zijn:

- **Geen faillissement of surseance van betaling:**

Gegadigde verkeert niet in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn niet gestaakt, jegens hem geldt geen surseance van betaling of een (faillissements-)akkoord, Gegadigde verkeert niet in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.

Bij Aanmelding volstaat hiertoe een volledig en naar waarheid ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA).

Bewijsstukken facultatieve uitsluitingsgrond ‘Geen faillissement of surseance van betaling’

Gegadigde aan wie de Opdracht voorlopig wordt gegund dient op eerste verzoek van Aanbestedende dienst binnen een termijn van zeven (7) kalenderdagen, het volgende bewijsstuk te overleggen als bewijs dat deze facultatieve uitsluitingsgrond bij sluiting aanmeldtermijn niet op Gegadigde van toepassing is:

- Een **Uittreksel uit het Handelsregister**, van onderneming van Gegadigde, die bij sluiting aanmeldtermijn niet ouder is dan zes (6) maanden en waarop minimaal de volledige naam en het registratienummer van Gegadigde staan.

NB: Het kan voor de beschreven aspecten gaan om uittreksels uit het Handelsregister van meerdere aan elkaar gelieerde entiteiten.

4.3.3 Verklaring niet-Russische betrokkenheid

Door de Europese Unie is gunnen van een Opdracht aan een in Rusland gevestigde (rechts)persoon, een natuurlijke persoon met de Russische nationaliteit, een (rechts)persoon die handelt in belang van of op aanwijzing van een Russische of in Rusland gevestigde (rechts)persoon, een (rechts)persoon die voor meer dan 50% eigendom is van een partij zoals hiervoor genoemd, en/of een niet-Russische entiteit waarbij meer dan 10% van de contractwaarde geleverd wordt door Onderaannemers, leveranciers of entiteiten die voldoen aan de voorgaande situaties, aangemerkt als een economisch delict (Artikel 5 duodecies van Verordening (EU) nr. 833/2014).

Daarom dient Gegadigde bij Aanmelding de in de Bijlage opgenomen ‘*Verklaring geen-Russische betrokkenheid*’, naar waarheid ingevuld en rechtsgeldig ondertekend, in te dienen ten einde te verklaren dat de beschreven situatie(s) niet op Gegadigde van toepassing is. Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor

om zonder tussenkomst van Gegadigde en mededeling vooraf de juistheid van de verklaring te verifiëren en/of nadere bewijsstukken op te vragen. Het niet bij Aanmelding indienen van genoemde verklaring leidt tot uitsluiting van de Aanbestedingsprocedure.

4.4 Geschiktheidseisen en bewijsstukken

Aanbestedende dienst stelt Geschiktheidseisen: eisen die worden gesteld ten aanzien van de onderneming van Gegadigde op de aanbesteding. Deze Geschiktheidseisen dienen niet te worden verward met de uitvoeringseisen, die toezien op de gestelde eisen ten aanzien van de uitvoering van de Opdracht. Hiervoor wordt Gegadigde verwezen naar de uitvoeringseisen welke worden opgenomen in de Gunningsleidraad.

Let op: Bij enkele eisen wordt om bewijsstukken gevraagd. Per bewijsstuk staat aangegeven wanneer dit door Gegadigde dient te worden aangeleverd.

Het **toetsmoment**, dat wil zeggen het moment waarop Gegadigde dient te voldoen aan de Geschiktheidseisen, is het moment '**sluiting aanmeldtermijn**' zoals opgenomen in de procedurele planning. De bewijsstukken dienen daarom van op of vóór deze datum te zijn, tenzij dit anders is aangegeven.

Beroepsbevoegdheid

Inschrijving Handelsregister: Onderneming van Gegadigde dient ingeschreven te zijn in het Handelsregister van het land van herkomst en de ondertekenaar van Gegadigde dient bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van en ondertekening namens onderneming van Gegadigde.

De informatie ingevuld op het UEA onderdeel IIA '*gegevens over de ondernemer*', '*identificatie*' dient overeen te komen met de informatie van onderneming van Gegadigde zoals opgenomen in het Handelsregister.

Direct bij Aanmelding dient Gegadigde het volgende bewijsstuk te overleggen als bewijs dat Gegadigde op de uiterste datum voor het indienen van Inschrijvingen aan deze geschiktheidseis voldoet:

- Een **Uittreksel uit het Handelsregister**, van onderneming van Gegadigde, die bij sluiting aanmeldtermijn niet ouder is dan zes (6) maanden en waarop minimaal de volledige naam en het registratienummer van Gegadigde staan.

Eveneens dient hieruit de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de ondertekenaar(s) namens onderneming van Gegadigde te blijken.

NB: Het kan voor de beschreven aspecten gaan om Uittreksels uit het Handelsregister van meerdere aan elkaar gelieerde entiteiten en, om de bevoegdheid van de ondertekenaar(s) aan te tonen, ook om een ondertekende volmacht (indien ondertekenaar niet voorkomt in het Handelsregister) door een hiertoe bevoegde functionaris.

5. SELECTIE

5.1 Inleiding

Aanbestedende dienst is voornemens de gunningsfase van deze aanbesteding in te gaan met maximaal vijf (5) Gegadigden. Er wordt gezocht naar een ontwerpteam (integraal bureau of combinatie van bureaus) met ervaring in het tot stand brengen van ruimtelijke-sociale meerwaarde voor de buurt, ruimte voor ontmoeten en een sterke visie op het nieuwe buurthart.

De Gegadigde beschikt over aantoonbare ervaring en bijbehorende competenties met complexe gemengde programma's met winkels, wonen (waaronder ervaring met sociale- en niet sociale woningbouw) en voorzieningen voor diverse doelgroepen. Daarnaast is deze zorgvuldig in het maken van landschapsplannen en beeldkwaliteitsplannen met goede overgangen tussen gebouwen en de (openbare) buitenruimte. Een stedenbouwkundig bureau in combinatie met een landschapsarchitect (en eventuele andere expertises) kan als samenwerkingsverband deelnemen aan deze uitvraag.

Wanneer er meer dan vijf (5) Aanmeldingen zijn, dan maakt de Aanbestedende dienst een selectie. De Aanbestedende dienst selecteert vijf (5) Gegadigden op basis van een aantal Selectiecriteria. Om de rangorde van Aanmeldingen te bepalen, beoordeelt Aanbestedende dienst de ervaring van Gegadigde met betrekking tot de gestelde Selectiecriteria met een aantal toe te kennen punten. De vijf Gegadigden met het hoogste puntenaantal worden geselecteerd om deel te nemen aan de Gunningsfase.

In dit hoofdstuk zijn de Selectiecriteria en de beoordeling daarvan beschreven.

5.2 Selectiecriteria

Aanbestedende dienst heeft ervoor gekozen om de kennis en ervaring van Gegadigde met kerncompetenties die overeenkomen met essentiële onderdelen van de te vergeven Opdracht, te beoordelen. Aanbestedende dienst heeft hiervoor de volgende selectiecriteria vastgesteld:

- Selectie criterium SC.1 **'Transformatie sociaal robuust wijkhart'**-
maximaal te behalen punten = 50 punten.
- Selectie criterium SC.2 **'Uitnodigende openbare ruimte'**-
maximaal te behalen punten = 25 punten.
- Selectie criterium SC.3 **'Transformatie bestaand anoniem woonmilieu'**-
maximaal te behalen punten = 25 punten.

In totaal zijn bij de beoordeling van de Selectiecriteria 100 punten te behalen.

5.2.1 Selectie criterium SC.1 'Ervaring met de transformatie van een sociaal robuust wijkhart'

Bij de uitvoering van de opdracht is het voor Aanbestedende dienst van belang dat Gegadigden ervaring hebben met het maken van een DOSP voor de transformatie van een 'sociaal robuust wijkhart'. Hieronder wordt verstaan: *'een levendig en multifunctioneel centrumgebied binnen een wijk dat uitnodigt tot ontmoeting, participatie en verbinding. Het combineert wonen, werken en voorzieningen op een manier die de sociale samenhang versterkt, toegankelijk is voor alle bewoners en duurzaam is ingebed in de bestaande stedelijke en sociale structuur'.*

Aanbestedende dienst vraagt Gegadigden een referentie aan te leveren waaruit aandacht blijkt voor betrokkenheid van omwonenden en ondernemers. Het bureau is in staat om een nieuw gemengd wijkhart goed in te passen in de bestaande omgeving. Aanbestedende dienst vraagt aan Gegadigde een referentieproject te overleggen waarbij dit karakter duidelijk naar voren is gekomen.

Eisen aan het referentieproject:

- Het project is niet ouder dan 10 jaar;
- Het project is minimaal uitgevoerd tot en met niveau van vastgesteld DOSP (incl. haalbaarheidstoets);
- Het betreft een stedenbouwkundig plan met een gemengd verdicht programma.

Te beoordelen aspecten van het referentieproject:

1. *Transformatie en aantrekkelijkheid:* het project droeg bij aan de transformatie van een plek die voorheen gemeden werd, naar een plek waar mensen graag verblijven;
2. *Sociale samenhang en toegankelijkheid:* het project heeft bijgedragen aan sociale samenhang, toegankelijkheid en verbinding binnen de wijk;
3. *Veelzijdig en participatief plan:* het stedenbouwkundig plan/ruimtelijk model voorziet in een gemengd alzijdig en uitnodigend wijkhart met wonen, werken en voorzieningen voor de hele buurt (dat stapsgewijs met ontwikkelaars, ondernemers en de buurt tot stand is gekomen);
4. *Realistische en faseerbare onderbouwing:* het plan is realistisch onderbouwd en vergelijkbaar met de schaal en ambitie van het Verdiplein, waaraan gerekend en getekend kan worden. Het plan kan goed gefaseerd worden uitgevoerd.

Beoordeling van dit selectie criterium vindt plaats conform onderstaande tabel:

Selectie criterium SC.1 'Ervaring met de transformatie sociaal robuust wijkhart'	Te behalen aantal punten
Zeer goed passende referentie; <i>alle</i> bovengenoemde aspecten (4) komen naar voren in de referentie	50 punten
Goed passende referentie; 3 van de 4 bovengenoemde aspecten komen naar voren in de referentie	25 punten
Redelijk passende referentie; <i>1 of 2</i> van de 4 bovengenoemde aspecten komen naar voren in de referentie.	10 punten
Matig/onvoldoende passende referentie; géén van de bovengenoemde aspecten komt naar voren in de referentie.	0 punten

5.2.2 Selectie criterium SC.2 ‘Ervaring met het ontwerp van een uitnodigende openbare ruimte’

Aanbestedende dienst vraagt Gegadigden een referentie aan te leveren waarin Gegadigde aantoont ervaring te hebben met het ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte, met aandacht voor verblijfs- en ontmoetingskwaliteit, versterking groenstructuren, klimaatadaptatie, biodiversiteit en de relatie met het omliggende landschap of stedelijke context. Langzaam-verkeersroutes zijn daarbij een belangrijk aandachtspunt, waar een duidelijke verbetering zichtbaar is in het ontwerp.

Onder ‘uitnodigende openbare ruimte’ wordt verstaan *‘een zorgvuldig ontworpen buitenruimte die mensen aantrekt om er te verblijven, elkaar te ontmoeten en zich veilig en comfortabel te verplaatsen. Ze is groen, klimaatadaptief, goed verbonden met haar omgeving en draagt bij aan de leefkwaliteit van de wijk of stad’.*

Eisen aan het referentieproject:

- Het project is niet ouder dan 10 jaar;
- Het project is minimaal uitgevoerd tot en met het niveau van een vastgesteld Definitief Ontwerp (DO).

Te beoordelen aspecten aan het referentieproject:

1. *Ontwerpkwaliteit, identiteit en beleving:* het project betrof het ontwerp van een functionele, veilige en uitnodigende openbare ruimte voor een vergelijkbare opgave met aandacht voor materialisatie en verblijfskwaliteit.
2. *Duurzaamheid en klimaatadaptatie:* het ontwerp verankerde ecologische waarde en de toepassing van effectieve klimaatadaptatieve maatregelen, zoals waterberging en hittestressbeperking.
3. *Ruimtelijke integratie en mobiliteit:* het ontwerp droeg zorg voor samenhang met de omliggende context en versterking van profielen, langzaam-verkeersroutes en oversteekbaarheid.

Beoordeling van dit selectie criterium vindt plaats conform onderstaande tabel:

Selectie criterium SC.2 ‘Ervaring met het ontwerp van een uitnodigende openbare ruimte’	Te behalen aantal punten
Zeer goed passende referentie; <i>alle</i> bovengenoemde aspecten (3) komen naar voren in de referentie	25 punten
Goed passende referentie; 2 van de 3 bovengenoemde aspecten komen naar voren in de referentie	10 punten
Redelijk passende referentie; 1 van de 3 bovengenoemde aspecten komt naar voren in de referentie.	5 punten
Matig/onvoldoende passende referentie; géén van de bovengenoemde aspecten komt naar voren in de referentie.	0 punten

5.2.3 Selectie criterium SC.3 ‘Ervaring met de transformatie van een bestaand anoniem woonmilieu’

Aanbestedende dienst vindt het van belang dat Gegadigde blijk geeft van ervaring met het transformeren van een bestaand anoniem of karakterloos woonmilieu in een stedelijke context. Aanbestedende dienst vraagt aan Gegadigden een referentieproject te overleggen waarbij het woongebied een nieuwe identiteit en ruimtelijke kwaliteit heeft gekregen, passend bij de hedendaagse eisen aan leefbaarheid en diversiteit.

Eisen aan het referentieproject:

- Het project is niet ouder dan 10 jaar;
- Het project is minimaal uitgevoerd tot en met het niveau van een vastgesteld DOSP (incl. haalbaarheidstoets).

Te beoordelen aspecten van het referentieproject:

1. *Transformatiegericht ontwerp*: het ontwerp betrof de transformatie van een oorspronkelijk anoniem woonmilieu tot een herkenbare, aantrekkelijke en leefbare woonomgeving;
2. *Typologische en beeldkwaliteitsinnovatie*: in het ontwerp zijn vernieuwende (gemengde) typologieën toegepast met bijbehorende beeldkwaliteitseisen, die de identiteit en eigenheid van het project versterken.
3. *Contextuele verfijning en ruimtelijke afstemming*: het ontwerp zijn beeldkwaliteitseisen zorgvuldig uitgewerkt en overtuigend afgestemd op context en gebruik, met aandacht voor beeldbepalende accenten, overgangen openbaar-privé en buitenruimtes.

Beoordeling van dit selectie criterium vindt plaats conform onderstaande tabel:

Selectie criterium SC.3 'Ervaring met de transformatie van een bestaand anoniem woonmilieu'	Te behalen aantal punten
Zeer goed passende referentie; <i>alle</i> bovengenoemde aspecten (3) komen naar voren in de referentie	25 punten
Goed passende referentie; 2 van de 3 bovengenoemde aspecten komen naar voren in de referentie	10 punten
Redelijk passende referentie; 1 van de 3 bovengenoemde aspecten komt naar voren in de referentie.	5 punten
Matig/onvoldoende passende referentie	0 punten

5.3 Voorwaarden indienen referentieprojecten voor Selectiecriteria

Direct bij Aanmelding dient Gegadigde de referentieproject(en) ter beoordeling in te dienen.

Voor het indienen van de referenties gelden de volgende voorwaarden:

- Voor het in te dienen referentieblad dient Gegadigde per Selectie criterium het model te gebruiken zoals opgenomen in de Bijlagen (5a t/m 5c).
- Het gebruik van eigen formulieren voor het beschrijven van de referentieprojecten is niet toegestaan.
- Per referentie mogen maximaal 2 A4 met aanvullende informatie in tekst en beeld over het referentieproject meegestuurd worden. Hiervoor mogen per gunningscriterium in totaal maximaal 1.200 woorden gebruikt worden.
- Er mag maximaal één (1) referentieproject worden ingediend per Selectie criterium.
- Referentieprojecten mogen worden gebruikt voor meerdere Selectiecriteria. Wel dient dan per Selectie criterium het bijbehorende referentieblad te worden ingevuld en ondertekend.
- In totaal mogen maximaal drie (3) verschillende referentieprojecten worden ingediend.
- Voor de termijn van 10 jaar is de datum van vaststelling DO/DOSP leidend, terugrekenend van de datum van sluiting aanmeldtermijn;
- Gegadigde dient het referentieblad volledig in te vullen en te ondertekenen;
- Gegadigde dient het volledig ingevulde referentieblad tevens te laten ondertekenen door een bevoegde en/of relevante functionaris van de opdrachtgever waar het referentieproject voor is uitgevoerd;
- Indien niet duidelijk is voor welk Selectie criterium Gegadigde een referentieproject indient, is geen beoordeling mogelijk en volgt automatisch een score van 0 punten voor het ontbrekende Selectie criterium.
- Indien Gegadigde voor één of meerdere Selectiecriteria géén referentieproject indient of indien Gegadigde niet voldoet aan de gestelde eisen of wensen aan het referentieproject, is geen beoordeling mogelijk en volgt automatisch een score van 0 punten voor het betreffende Selectie criterium.
- Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om zonder tussenkomst en/of toestemming van Gegadigde contact op te nemen met contactpersonen van het referentieproject ter verificatie van de gegevens.

5.4 Beoordeling Aanmeldingen op basis van Selectiecriteria

Aanbestedende dienst benoemt een beoordelingsteam van ter zake deskundige personen die op basis van hun professionaliteit de Aanmeldingen beoordelen op de Selectiecriteria (selectiecommissie), te weten:

- Projectleider Gemeente Tilburg
- Projectleider ACT!
- Projectleider Wonen Breburg
- Stedenbouwkundige gemeente Tilburg in afstemming met Landschapsarchitect Gemeente Tilburg
- Omgevingsmanager Gemeente Tilburg

De leden van de selectiecommissie stellen per Selectie criterium een score vast. Indien en voor zover de selectiecommissie dit nodig acht, zal zij zich bij de beoordeling laten adviseren door ter zake kundige adviseurs. De beoordeling wordt op basis van een scoretoekenning uitgevoerd conform de tabellen zoals opgenomen in dit hoofdstuk. Op basis van de totaalscore voor alle Selectiecriteria samen wordt de rangorde van alle Aanmeldingen bepaald. Deze rangorde bepaalt welke Gegadigden voor selectie in aanmerking komen.

5.5 Selectie bij gelijk eindigende Gegadigden

De Aanbestedende dienst selecteert maximaal vijf (5) Gegadigden op basis van de in dit hoofdstuk beschreven Selectiecriteria. De maximaal vijf Gegadigden met het hoogste puntenaantal worden geselecteerd om deel te nemen aan de gunningsfase en worden uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving. Bij de beoordeling op de Selectiecriteria brengt Aanbestedende dienst een rangorde aan tussen de Gegadigden.

Indien de eindscore voor twee of meer Gegadigden gelijk is, waarbij dit van invloed is op het bepalen van het maximumaantal Gegadigden met de hoogste totale eindscore, geldt ten aanzien van de gelijk scorende partijen achtereenvolgens het volgende:

1. De Gegadigde met de hoogste score voor het Selectie criterium SC.1 *‘Ervaring met de transformatie van een sociaal robuust wijkhart’* wordt geselecteerd;
2. Wanneer Gegadigden dan nog gelijk scoren, wordt de Gegadigde met de hoogste score voor het Selectie criterium SC.2 *‘Ervaring met het ontwerp van een uitnodigende openbare ruimte’* geselecteerd.
3. Wanneer Gegadigden dan nog gelijk scoren, wordt de Gegadigde met de hoogste score voor het Selectie criterium SC. 3 *‘Ervaring met de transformatie van een bestaand anoniem woonmilieu’* geselecteerd.

Wanneer ook het laatste onderdeel niet leidt tot selectie omdat de score gelijk is, bepaalt het lot. De loting zal worden uitgevoerd door twee medewerkers van gemeente Tilburg. De betreffende Gegadigden worden er tijdig van in kennis gesteld dat een loting zal plaatsvinden en waar, wanneer en door wie de loting zal worden gehouden. Zij zijn bevoegd daarbij aanwezig te zijn.

5.6 Selectiebeslissing

Alle Gegadigden worden middels de mededeling van de Selectiebeslissing gelijktijdig schriftelijk en gemotiveerd via TenderNed geïnformeerd over de uitkomst van de selectiefase. Dit betekent dat de afgewezen Gegadigde(n) een motivatie met reden van afwijzing ontvangen, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de begunstigde Gegadigden met betrekking tot bescherming van commerciële belangen en vertrouwelijke informatie. Na de Selectiebeslissing neemt Aanbestedende dienst een bezwaartermijn van zeven (7) dagen in acht waarin een afgewezen Gegadigde een beroep kan instellen tegen de Selectiebeslissing.

5.7 Beoordeling bewijstukken

Na de Selectiebeslissing dienen de geselecteerde Gegadigden binnen het aantal vermelde kalenderdagen de bewijsstukken van de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen te overleggen zoals opgenomen in deze Selectieleidraad. Het overleggen van deze bewijsstukken door geselecteerde Gegadigden en vaststelling door Aanbestedende dienst of deze voldoen aan de gestelde eisen geldt als opschortende voorwaarde voor het ontvangen van de Gunningsleidraad.

5.8 Selectie

Indien onomstotelijk vast komt te staan dat de voor de selectiefase geselecteerde Gegadigden aan alle vereisten voldoen en er binnen een opschortende termijn van zeven (7) kalenderdagen na het verzenden van de Selectiebeslissing geen civielrechtelijk kortgeding aanhangig is gemaakt door afgewezen Gegadigden wordt de gunningsfase gestart.

Indien een Gegadigde niet (meer) aan de gestelde eisen c.q. voorwaarden voldoet en/of indien die Gegadigde wel voor deelname aan de Gunningsfase is geselecteerd maar besluit niet in te schrijven, is Aanbestedende dienst gerechtigd een nieuwe selectiebeslissing te nemen.

De nieuwe mededeling van de Selectiebeslissing wordt in dat geval gelijktijdig aan alle Gegadigden verzonden. De opschortende termijn van zeven (7) kalenderdagen is opnieuw van toepassing.

6. VOORUITBLIK GUNNINGSFASE

Alle Gegadigden krijgen op de in de planning aangegeven datum toegang tot de Gunningsfase en alle daarbij horende Aanbestedingsstukken op basis waarvan deze geselecteerde Gegadigden een Inschrijving in kunnen dienen.

Informatiesessie en dialoog

Na de selectie wordt een informatiesessie met locatiebezoek met de Gegadigden georganiseerd. Daarna volgt een dialoogronde met iedere Gegadigde.

De dialoogronde is bedoeld om:

- 1) de mogelijkheid te bieden om het project dieper te doorgronden;
- 2) te toetsen of beoogde aanpak/ontwerp in lijn is met behoefte van opdrachtgever;
- 3) het wegnemen van onduidelijkheden m.b.t. de aanbesteding.

Voorafgaand aan deze sessies wordt een uitnodiging aan de gegadigden gestuurd met aanvullende informatie voor de dialoog.

6.1 Gunning aan Economische Meest Voordelige Inschrijving

Inschrijver die in de Gunningsfase de hoogste totaalscore heeft, is de Inschrijver met de Economisch Meest Voordelige Inschrijving. Aan deze Inschrijver wordt de Opdracht voorlopig gegund. De Economische Meest Voordelige Inschrijving wordt bepaald door het gunningscriterium Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV).

De verhouding tussen prijs en kwaliteit is 20/80. In de Gunningsleidraad worden de procedure en de van toepassing zijnde Gunningscriteria beschreven.

Hieronder wordt kort ingegaan op de Gunningscriteria die in de Gunningsfase worden gehanteerd:

- (Beeldende) visie op de opgave voor een levendig en gemengd wijkhart;
- Plan- en procesaanpak (teamsamenstelling), visie op samenwerking;
- Presentatie (als toelichting op de inschrijving): naast de schriftelijke inschrijving, maakt een mondelinge toelichting in de vorm van een presentatie onderdeel uit van het gunningsproces.

Het prijsaspect dat beoordeeld wordt is het volgende:

- Inschrijfsom

Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om bovenstaande verhoudingen en criteria te wijzigen in de gunningsfase.

6.2 Planning

Zie voor de voorlopige planning van de Gunningsfase paragraaf 3.4.