

Selectieleidraad

Station West, Maassluis

21 november 2025

Station West, Maassluis



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Motivering en uitgangspunten aanbestedingsprocedure	6
1.2.1 Selectiefase	6
1.2.2 Dialoofase	6
1.2.3 Gunningsfase.....	7
1.3 Over de Opdrachtgevers.....	8
1.4 Communicatie en planning	8
1.5 Leeswijzer	9
1.6 Opschorting, staken of niet-gunnen	10
2. De opgave	11
2.1 Locatie en demarcatie Station West	11
2.1.1 Ligging, bereikbaarheid en omgeving.....	12
2.1.2 Eigendom.....	12
2.1.3 Ambities, doelstellingen en kaders	12
2.1.4 Programma	16
2.2 Opdracht	16
2.2.1 Aard en omvang	16
2.2.2 Aandachtspunten opdracht.....	18
2.2.3 Type opdracht.....	20
2.3 Grondrouting en fiscaliteit	20
2.4 Overeenkomsten.....	21
3. Aanmelding.....	22
3.1 Aanmeldingsvereisten.....	22
3.2 Vormvereisten gehele aanmelding	22
3.3 Beoordelingsrichtlijn.....	22
4. Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria	24
4.1 Onderdelen aanmelding.....	24
4.2 Deel 1 – Aanmelding.....	24
4.3 Deel 2 – Uitsluitingsgronden	24
4.3.1 Vormvereisten.....	24
4.3.2 Eisen	25
4.4 Deel 3 – Geschiktheidseisen	26
4.4.1 Vormvereisten.....	26
4.4.2 Eisen	26

4.4.2.1	Financiële en economische draagkracht.....	26
4.4.2.2	Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid (referentie-eisen).....	27
4.4.2.3	Beroepsbevoegdheid	27
4.5	Deel 4 – Selectie criterium referentieprojecten.....	28
4.5.1	Vormvereisten.....	28
4.5.2	Wensen.....	28
4.5.3	Puntenwaardering.....	29
4.6	Deel 5 - Selectie criterium visie op de opgave, motivatie, teamopbouw en financiële strategie	30
4.6.1	Vormvereisten.....	30
4.6.2	Wensen.....	30
4.6.3	Puntenwaardering.....	32
5.	Procedure en beoordeling.....	34
5.1	Vragen.....	34
5.2	Beoordeling- en besluitvormingsproces.....	34
5.2.1	Beoordelingscommissie.....	34
5.2.2	Beoordelingsproces	35
5.2.3	Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn.....	36
6.	Procedurele voorwaarden	37
6.1	Deelnamevergoeding.....	37
6.2	Deelnamevoorwaarden.....	37
6.3	Afzien van deelname aan de gunningsfase.....	38
6.4	Vertrouwelijkheid.....	38
6.5	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden.....	39
6.6	Samenwerkingsverbanden en beroep op derde(n)	39
6.7	Wet Bibob.....	40
	Begrippenlijst.....	41

Bijlagen

1. Procedureel

- Bijlage 1.1 - ingevulde checklist aanmelding
- Bijlage 1.2 - ingevuld en ondertekend aanmeldingsbiljet
- Bijlage 1.3 - ingevuld Uniform europees aanbestedingsdocument (UEA)
- Bijlage 1.4 - ingevuld referentieformulier
- Bijlage 1.5 - combinatieverklaring
- Bijlage 1.6 - verklaring beroep op derde(n) (onderaanneming)

2. Kaderstellend

- Bijlage 2.1 – Gebiedsvisie Maassluis West
- Bijlage 2.2 – Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2.3 – Plangebied
 - 2.3a – Digitale onderlegger Maassluis (DWG)
 - 2.3b – Grondeigendomskaarten
 - 2.3c – Onroerende zaken rechthebbenden
- Bijlage 2.4 – Omgevingsvisie Maassluis 2024-2040
- Bijlage 2.5 – Concept gunningsleidraad
- Bijlage 2.6 – Omgevingsplan Station West
 - 2.6a – Ontwerp-omgevingsplan Station West incl.bijlagen
 - 2.6b – Ontwerp-hogere waardenbesluit Station West
 - 2.6c – Verbeelding werkingsgebieden omgevingsplan Station West
- Bijlage 2.7 – Concept dialoogleidraad
- Bijlage 2.8 – Inkoopvoorwaarden leveringen en diensten VNG 2024

3. Participatie

- Bijlage 3.1 – Bijlage – participatieverslag gebiedsvisie Maassluis Station West

4. Sociale woningen

- Bijlage 4.1 – Programma van Eisen sociale huurwoningen in opzet V1.0 (Waterweg Wonen)

5. Maatschappelijk vastgoed

- Bijlage 5.1 – Programma van Eisen kinderopvang
- Bijlage 5.2 – Programma van Eisen sportzaal
- Bijlage 5.3 – Programma van Eisen fietsenstalling inclusief openbaar toilet

1. Inleiding

Voor u ligt de selectieleidraad voor de Europese aanbestedingsprocedure (in de vorm van een Concurrentiegericht dialog), voor het herontwikkelen van Station West te Maassluis. Station West kent twee opdrachtgevers die samen middels de aanbesteding verschillende opdrachten uitzetten: Gemeente Maassluis (hierna: gemeente) en woningbouwcorporatie Waterweg Wonen (hierna: Waterweg Wonen).

Deze selectieleidraad bevat alle informatie om een concreet inzicht te krijgen in de opgave. Daarnaast beschrijft deze selectieleidraad de eerste fase van de procedure, de planning, de aanmeldingsvereisten en de beoordelingswijze.

Het doel van dit selectiedocument is het eenduidig vastleggen van de procedure van de voorselectie van drie gegadigden, die via de dialoog in de gunningsfase binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten als omschreven in de gunningsleidraad (zie concept in bijlage 2.5) tot een plan komen voor de locatie. Geïnteresseerden nodigen wij van harte uit zich aan te melden voor de aanbestedingsprocedure.

1.1 Aanleiding

Gemeente Maassluis en Waterweg Wonen hebben de ambitie uitgesproken om het gebied ten noorden van station Maassluis West te transformeren tot een nieuwe stadsentree: een hoogwaardige woonbuurt met circa 400 woningen, klimaatadaptief en met diverse voorzieningen. De gebiedsvisie Maassluis West (bijlage 2.1) en het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2.2) zijn begin 2025 door de raad vastgesteld. Met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst is de samenwerking formeel bekrachtigd. Het Rijk heeft dit initiatief bovendien ondersteund door toekenning van een subsidie uit de zesde tranche van de Woningbouwimpuls (WBI).

Deze ontwikkeling is meer dan woningbouw alleen: het wordt een nieuwe buurt van hoge kwaliteit, een visitekaartje van de stad, die direct aansluit op metrostation West en bijdraagt aan een inclusieve, gezonde, sociale en toekomstbestendige leefomgeving.

Doel van de aanbesteding

Het doel van deze aanbesteding is het selecteren van een marktpartij (of combinatie van marktpartijen) die, in nauwe samenwerking met de gemeente en Waterweg Wonen, een nieuwe buurt van hoge kwaliteit ontwikkelt: hét visitekaartje van Maassluis, tussen metrostation Maassluis West en het winkelcentrum Koningshoek.

Concreet betekent dit dat de geselecteerde marktpartij op basis van meerdere opdrachten vanuit de gemeente en/of Waterweg Wonen verantwoordelijk wordt voor:

- Het (verder) bouwrijp (doen) maken van het gebied, inclusief sanering en sloop van bestaande bebouwing.
- Aankoop van de gemeentelijke gronden voor circa 130 koopwoningen, onder de overeengekomen fiscale condities (waarvan 40 in de categorie duur (eigendom) en 90 in de categorie betaalbaar (deels in erfpacht));
- Ontwerp, realisatie en oplevering van:
 - Circa 130 koopwoningen, waarvan 40 dure en 90 betaalbare;

- 24 parkeerplaatsen ten behoeve van de betaalbare koopwoningen (turn-key voor de gemeente);
- 250-270 sociale huurwoningen (turn-key) en een kinderdagverblijf (turn-key voor Waterweg Wonen);
 - Verder voert Waterweg Wonen gesprekken over 40 intramurale zorgwoningen voor ASVZ.
- Een sportzaal en inpandige fietsenstalling (turn-key voor gemeente).
- Openbare ruimte die bij de gemeente in eigendom blijft, optimaal ingericht op de fiets en voetganger en klimaatadaptief met grotere en kleinere verbindende groenstructuren (turn-key voor gemeente).

1.2 Motivering en uitgangspunten aanbestedingsprocedure

De aanbesteding vindt plaats overeenkomstig de Europese Concurrentiegerichte dialoog volgens de Aanbestedingswet 2012, die strekt ter implementatie van de Europese richtlijnen in nationale wetgeving. De Aanbestedende dienst hanteert de grondbeginselen gelijkheid, objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit. De aankondiging van de opdracht via TenderNed heeft op 21 november 2025 plaatsgevonden. De voorselectie vindt plaats aan de hand van de in deze selectieleidraad benoemde selectiecriteria.

Deze aanbestedingsvorm is gekozen omdat de opgave vraagt om een integrale planontwikkeling waarin meerdere belangen zoals stedenbouw, duurzaamheid, vastgoed, openbare ruimte en maatschappelijke functies samenkomen. De dialoog biedt ruimte om de criteria met gegadigden te bespreken op basis van hun creatieve, haalbare en realistische plannen.

De concurrentiegerichte dialoog bestaat uit drie fasen: de selectie-, dialoog- en gunningsfase.

1.2.1 Selectiefase

In de selectiefase mag iedere geïnteresseerde marktpartij of combinatie van marktpartijen een aanvraag indienen, waarin de marktpartij of combinatie van marktpartijen een verzoek doet om toegelaten te worden tot de dialoogfase.

De opdrachtgevers selecteren drie gegadigden voor de dialoogfase. De gegadigden worden gevraagd om referentieprojecten en een visie/motivatie aan te leveren, welke beide worden beoordeeld.

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende aanvragen. De beoordelingscommissie bestaat uit een vertegenwoordiging van gemeente en Waterweg Wonen. De inhoudelijke vereisten voor de aanvraag en de selectiecriteria zijn nader beschreven in hoofdstuk 4.

1.2.2 Dialoogfase

Na de selectie zullen de drie (3) geselecteerde gegadigden de uitnodiging tot deelneming aan de dialoog (dialoogleidraad zie bijlage 2.7) ontvangen, inclusief de concept gunningsleidraad

(bijlage 2.5) en andere relevante documenten op basis waarvan de gegadigden deel kunnen nemen aan de dialoog.

Tijdens de Dialoofase worden door middel van twee (2) dialoogrondes de opdracht en gunningscriteria verder verkend. Indien de dialoogrondes voorspoedig zijn verlopen hebben de opdrachtgevers de benodigde informatie voor het opstellen van de definitieve gunningsleidraad. Op basis hiervan kunnen de geselecteerde gegadigden in de vervolgfase een inschrijving indienen.

1.2.3 Gunningsfase

In de gunningsfase ontvangen de geselecteerde gegadigden de uitnodiging tot inschrijving, inclusief de gunningsleidraad en andere relevante bijlagen op basis waarvan de gegadigden een inschrijving mogen indienen en meedingen naar de gunning van de opdracht.

De ingediende inschrijvingen worden beoordeeld en gerangschikt op basis van het gunningscriterium beste prijs-kwaliteit verhouding (BPKV). Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de onderdelen 'Ruimtelijke kwaliteit', 'Openbare ruimte', 'Vastgoed', 'Proces en risico' en 'Prijs'. Deze kennen de volgende weging:

Gunningscriterium	Eis/wens	Max. punten
Ruimtelijke kwaliteit <ul style="list-style-type: none"> • Gebiedsconcept • Stedenbouw, architectuur en beeldkwaliteit • Mobiliteit en parkeren • Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie • Gezonde en sociale leefomgeving 	Eisen en wensen	40
Openbare Ruimte <ul style="list-style-type: none"> • Technische oplossingen • Landschappelijk plan • Beheerbaarheid 	Eisen en wensen	20
Vastgoed <ul style="list-style-type: none"> • Algemeen • Sociale huurwoningen • Koopwoningen • Maatschappelijk vastgoed 	Eisen en wensen	30
Proces en risico <ul style="list-style-type: none"> • Planning • Plan van aanpak 	Eisen en wensen	10 - verdeeld over: 5 5
Prijs <ul style="list-style-type: none"> • Vaste prijs 	Eisen	-
Totaal		100

De prijs is gefixeerd en wordt niet mee-beoordeeld (100% beoordeling kwaliteit). Met de winnende inschrijver sluiten de opdrachtgevers diverse overeenkomsten als bedoeld in paragraaf 2.4 om de verschillende onderdelen van de opdracht (paragraaf 2.2) vast te leggen.

1.3 Over de Opdrachtgevers

De opgave kent twee opdrachtgevers:

- De Gemeente, tevens de aanbestedende dienst, is als opdrachtgever verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren van het bouw-en woonrijp maken, inclusief de sloop van bestaande opstallen en sanering en egalisatie van bouwgronden (bouwrijp maken), het ontwerp en de realisatie van (ondergrondse) infrastructuur, de sportzaal, de fietsenstalling, 24 parkeerplaatsen ten behoeve van de betaalbare koopwoningen en openbare ruimte (woonrijp maken). Daarnaast is zij publiekrechtelijk regisseur en integrale kwaliteitsbewaker en geeft zij privaatrechtelijk gronden uit door middel van verkoop dan wel uitgifte in erfpacht ten behoeve van woningbouw.
- Waterweg Wonen is opdrachtgever voor het ontwerp en de realisatie van (i) de sociale woningbouw, op basis van haar programma van eisen en ten behoeve van exploitatie als onderdeel van de eigen portefeuille en (ii) het ontwerp en de realisatie van een kinderdagverblijf, indien dit onderdeel zal zijn van haar bouwprogramma.
-

De gemeente en Waterweg Wonen hebben zowel afzonderlijke als gedeelde belangen bij de ontwikkeling van Station West:

- de gemeente voert de grondexploitatie, is grondeigenaar en wenst een algemene kwalitatief hoogwaardige gebiedsontwikkeling te realiseren, waaronder kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte;
- Waterweg Wonen wenst zekerheid – in aantallen, kwaliteit en planning – over de ontwikkeling van 270 sociale huurwoningen die zij turn-key aan haar portefeuille toevoegt.
- Gezamenlijk: beide opdrachtgevers streven naar een hoogwaardige kwaliteit in de gebiedsontwikkeling.

1.4 Communicatie en planning

Deze aanbestedingsprocedure verloopt uitsluitend digitaal via het tenderplatform TenderNed. Inschrijvers zijn verplicht om de inschrijving volledig digitaal in te dienen via TenderNed.

Het benaderen van bestuurders en/of medewerkers van de opdrachtgevers over deze aanbesteding is strikt verboden en kan tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden. Aan informatie verstrekt anders dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend.

De opdrachtgevers laten zich bij de voorbereiding en de aanbestedingsprocedure bijstaan door diverse adviseurs waaronder Akro Consult. Adviseurs die in relatie tot deze opgave nog werkzaamheden verrichten voor de opdrachtgevers, zijn uitgesloten van mededinging.

Met het verzenden van de aankondiging op TenderNed en de publicatie van de selectieleidraad is de aanbestedingsprocedure gestart. In de onderstaande tabel is de planning weergegeven.

Selectiefase	Datum/tijdstip
Aankondiging platform	21 november 2025
Indienen vragen	19 december 2025, 12:00 uur
Publicatie nota van inlichtingen selectiefase	9 januari 2026
Sluitingstermijn voor indienen verzoek tot deelneming	30 januari 2026, 12:00 uur
Beoordeling aanmeldingen	2 – 13 februari 2026
Bekendmaking uitkomst selectie gegadigden	20 februari 2026
Definitief selectieresultaat (7 dagen bezwaartermijn)	27 februari 2026
Dialogofase	Datum/tijdstip
Verzending uitnodiging tot deelneming aan dialoog; start dialogofase	27 februari 2026
Indienen vragen	6 maart 2026, 12:00 uur
Verzenden van nota van inlichtingen dialogofase	13 maart 2026
Dialogorondes	24 maart én 9 april 2026
Bekendmaking en terugkoppeling resultaten dialogen	17 april 2026

Gunningsfase	Datum/tijdstip
Verzending uitnodiging tot inschrijving (aan gegadigden); start gunningsfase	17 april
Indienen vragen	8 mei 2026, 12:00 uur
Verzenden van nota van inlichtingen gunningsfase	15 mei 2026
Indienen inschrijvingen	12 juni 2026, 12:00 uur
Beoordeling inschrijvingen en besluitvorming	15 juni – 16 juli 2026
Besluit en bekendmaking voornemen tot gunning	17 juli 2026
Bekendmaken definitieve gunning (20 dagen bezwaartermijn (Alcatel termijn))	7 augustus 2026
Contractering	Augustus/ september 2026

De opdrachtgevers behouden zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn tot vergoeding van enigerlei schade (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovenbeschreven planning, alsmede de overige termijnen die in de selectieleidraad zijn genoemd, zijn derhalve indicatief. De gegadigden worden tijdig geïnformeerd over een eventuele wijziging in de planning. De wettelijk verplichte minimumtermijnen worden te allen tijde gerespecteerd door de opdrachtgevers.

1.5 Leeswijzer

De selectieleidraad bestaat uit zes hoofdstukken en bijlagen (zie lijst bovenaan dit document). Zowel de selectieleidraad als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld via TenderNed.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de scope van het project (opdracht), de ambities en de opgave.
- Hoofdstuk 3 zet de aanmeldingsvereisten uiteen.

- Hoofdstuk 4 bevat de regels en voorschriften met betrekking tot de uitsluitingsgronden, de geschiktheidseisen en de selectiecriteria.
- Hoofdstuk 5 bevat de procedure omtrent de aanbesteding.
- Hoofdstuk 6 bevat de procedurele voorwaarden.

1.6 Opschorting, staken of niet-gunnen

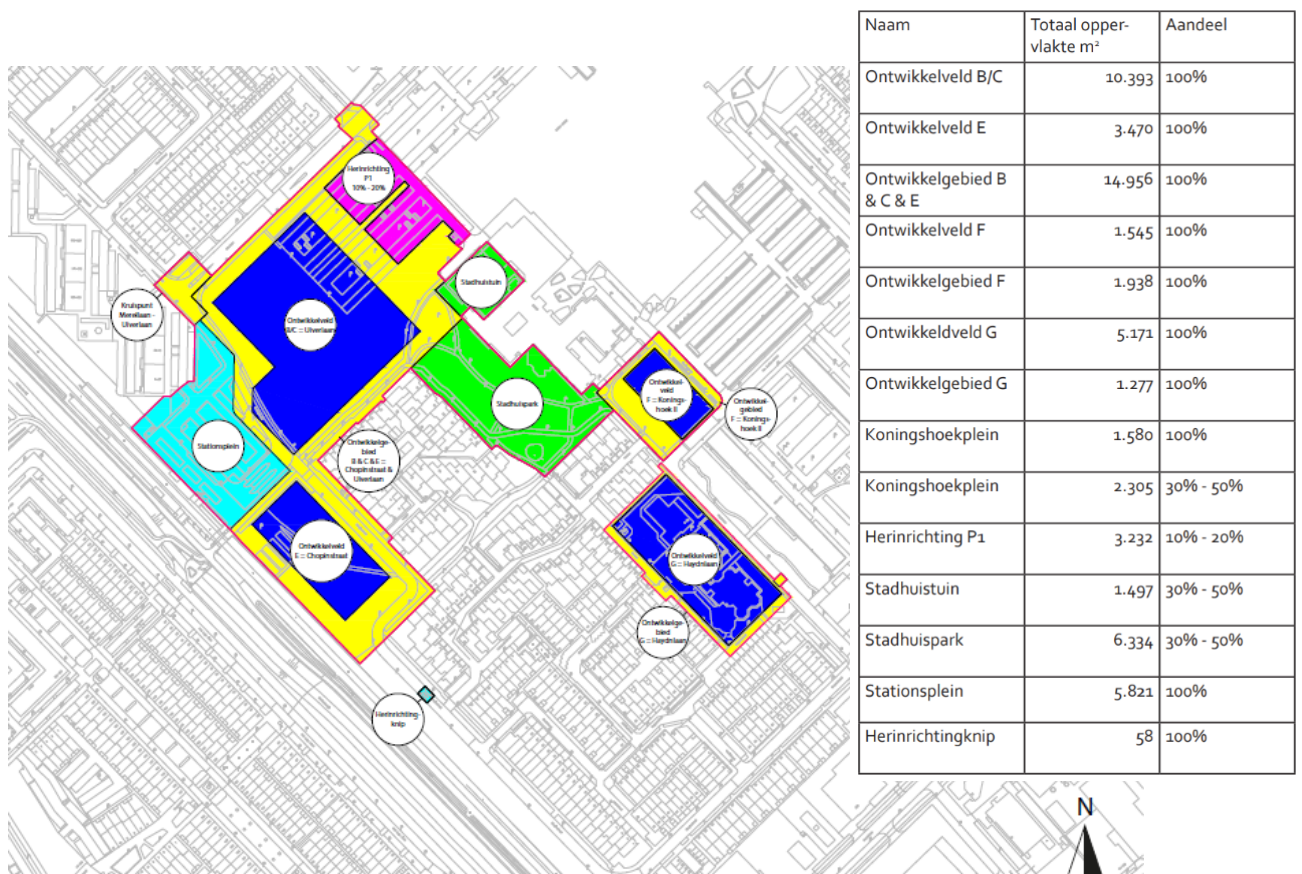
De aanbestedende dienst behoudt zich te allen tijde het recht voor om de aanbestedingsprocedure op te schorten, te staken en/of niet tot gunning over te gaan. De aanbestedende dienst is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten van gegadigden. Noch is de aanbestedende dienst in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

2. De opgave

2.1 Locatie en demarcatie Station West

Gemeente Maassluis en woningcorporatie Waterweg Wonen werken samen aan de herontwikkeling van Station West, gekenmerkt door de ligging naast en tussen metrostation Maassluis-West en onder andere het winkelcentrum Koningshoek. Het gebied bestaat nu grotendeels uit parkeerterreinen en functionele infrastructuur, maar kent door de ligging naast station, gemeentehuis en winkelcentrum Koningshoek een unieke potentie als levendig en aantrekkelijk stadsdeel.

De opgave is om het gebied te transformeren tot een levendige wijk door het toevoegen van nieuwe woningen en het integreren, verbinden en versterken van bestaande en nieuwe voorzieningen. Daarbij staat centraal dat het gebied niet alleen bijdraagt aan de woningbouwopgave van Maassluis, maar ook een kwaliteitsimpuls geeft aan de openbare ruimte die klimaatadaptief is en groenstructuren versterkt en verbindt en een gastvrije entree vormt voor bewoners, bezoekers en reizigers.



Figuur 1. Ontwikkelvelden en planbegrenzing

2.1.1 Ligging, bereikbaarheid en omgeving

Station West is bijzonder gelegen. Het gebied ligt direct naast metrostation Maassluis West en vormt daarmee een belangrijke toegangspoort tot het westelijk deel van de stad. De locatie is hiermee uitstekend verbonden met Rotterdam en Hoek van Holland via de metrolijn. Het gebied wordt ontsloten via de Uiverlaan (westzijde) en de Haydnlaan (oostzijde), waardoor een goede aansluiting met de rest van Maassluis aanwezig is.

Het bestaat uit meerdere deelvelden die momenteel in gebruik zijn als parkeerterrein, P+R, grasvelden en een buslus. Aan de oostzijde bevinden zich een sportzaal en een wijkteamgebouw in laagbouw in het toekomstige ontwikkelveld G (Haydnlaan, zie figuur 1). Aan de noordzijde grenst het gebied direct aan het winkelcentrum Koningshoek en het stadhuis met bijbehorend Stadhuispark, een hoogwaardige groene ruimte. Tegenover de entree van het winkelcentrum ligt het culturele cluster Koningshof, met de bibliotheek en het theater.

De omliggende woonwijken hebben een gemengd karakter. Ten zuiden, langs de waterkant, ligt de nieuwe wijk Het Balkon, met een mix van rijwoningen en appartementencomplexen. Direct aansluitend bevinden zich oudere woonbuurten zoals de Vogelbuurt (jaren '70) en de Componistenbuurt (jaren '80). Deze diversiteit aan bouwperiodes en stijlen maakt de directe omgeving heterogeen, maar ook fragmentarisch.

Daarmee combineert de locatie de kwaliteiten van een stedelijke OV-knoop met de nabijheid van groen en water. In de huidige situatie wordt de potentie daarvan echter nauwelijks benut. Het plangebied (bijlage 2.3) wordt gedomineerd door parkeerterreinen en functionele infrastructuur, waardoor het station en de omliggende voorzieningen weinig samenhang vertonen en de openbare ruimte versnipperd oogt.

De gebiedsontwikkeling is dé kans om dit aan te pakken. Het gebied kent een strategische ligging in Maassluis: goed ontsloten, omgeven door voorzieningen en openbaar vervoer. De herontwikkeling biedt de kans om deze losse onderdelen te verbinden en om Station West te transformeren tot een levendig en groen stadsdeel dat recht doet aan de centrale ligging en de rol als toegangspoort tot Maassluis.

2.1.2 Eigendom

Het ontwikkelgebied bestaat uit meerdere ontwikkelvelden en de tussenliggende openbare ruimte. Bijna alle gebieden zijn eigendom van gemeente Maassluis, met uitzondering van percelen van de nutsbedrijven en andere (semi)overheden.

2.1.3 Ambities, doelstellingen en kaders

De ambitie voor Station-West is dat deze zich ontwikkelt tot aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied. Door het toevoegen van nieuwe woningen en het verbinden van bestaande sferemakers zoals winkelcentrum Koningshoek, de bibliotheek, theater Koningshof, het stadhuis, metrostation Maassluis-West, parken en groene zones is er veel potentie om van dit gebied een levendig stadsdeel te maken en daarmee een welkome entree tot Maassluis-West voor bezoekers, bewoners en reizigers van openbaar vervoer te creëren.

In essentie gaat het om een binnenstedelijk inbreidingslocatie langs de metrolijn Hoekse Lijn direct een stationsgebied Maassluis West. Hoofddoelstellingen zijn het verbeteren van de omgevingskwaliteit en voorzien in de woningbehoefte, het versterken van de lokale economie en voorzieningen, het stimuleren van duurzame mobiliteit en een bijdrage aan de versterking van de agglomeratiekracht van de regio. Dit alles is vertaald in de Gebiedsvisie Station West (bijlage 2.1) en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan (bijlage 2.2), die eind 2024 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze documenten vormen de belangrijkste ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling en zijn in lijn met de overkoepelende Omgevingsvisie Maassluis 2024–2040 (bijlage 2.4). De gebiedsvisie kent vijf hoofdambities:

1. Stedelijke woonwijk
2. Gezonde en sociale buurt
3. Ruim baan voor voet en fiets
4. Biodiverse en klimaatadaptieve buitenruimte
5. Innovatieve en energieneutrale ontwikkeling

Om de vijf ambities te bewerkstelligen zijn er opgaven en spelregels opgesteld. Deze kunnen algemeen van aard zijn of specifiek voor een gebied. De spelregels omvatten meer gedetailleerd voorwaarden waar een ontwikkeling in de wijk aan moet voldoen. In enkele gevallen zijn deze gekoppeld aan een bepaalde zone in de wijk. De opgaven en spelregels kunnen terugkomen binnen meerdere thema's/ambities. Zo valt de opgave 'goede loop- en fietsverbindingen' binnen de ambities 'Gezonde en sociale buurt' en 'Ruim baan voor voet en fiets'.

Daarbij zijn naast ruimtelijke kaders ook aandachtspunten uit de omgeving meegenomen (participatie), zoals de aansluiting van nieuwbouw op de Logger, sociale veiligheid bij de sportzaal en behoud van overzichtelijkheid in het Stadhuispark (zie bijlage 3.1 – Participatieverslaglegging).

Toelichting per ontwikkelveld

Ontwikkelveld B/C (Uiverlaan)

Het grootste ontwikkelveld, centraal in Station West. Een langzaamverkeersverbinding naar Koningshoek knipt het veld in tweeën en voorkomt één groot bouwvolume. Het ontwikkelveld wordt begrensd door verschillende zones en sferen waartoe het zich moet verhouden. Aan de zuidwestzijde grenst het aan de P+R en het metrostation. Samen met de (gedeeltelijke) herinrichting van het stationsplein en ontwikkelveld E (Chopinstraat) vormt het een nieuw beeldbepalende entree tot Maassluis West. In dit ontwikkelveld zijn drie hoogteaccenten van 7 lagen toegestaan. Twee aan het stationsplein en langs de Uiverlaan en een derde op de hoek met het Stadhuispark. Binnen het thema "gezonde en sociale buurt" ligt de nadruk op het creëren van ontmoetingsplekken, zowel in de gebouwen als in de buitenruimte. De gebiedsvisie omschrijft dat het ontwikkelveld wordt omrand met een groene zone. Deze zone voorziet in een overgang tussen openbaar en privé en kan indien noodzakelijk ook ruimte bieden voor fietsparkeren of entrees tot de gebouwen. Het veld kent een variëteit aan woningtypologieën en parkeren wordt uit het zicht opgelost. Aandachtspunt: aansluiting bouwhoogte op de bestaande bebouwing van de Logger.

Ontwikkelveld E (Chopinstraat)

Ontwikkelveld E vormt samen met B/C (Uiverlaan) en het stationsplein de beeldbepalende entree van tot Station West en bevat een gemengd programma met woningen, fietsenstalling, sportzaal en mogelijk commerciële functies. Dit veld heeft een vastgelegd groenpercentage dat integraal onderdeel moet zijn van de woonkwaliteit. Binnen dit veld is sociale veiligheid een

belangrijk aandachtspunt. Gezien de ligging van de sportzaal is het een uitdaging om dit rondom goed te organiseren. De gevelopbouw en indeling moeten zorgen voor “ogen op straat” en activering van de buitenruimte, met name aan de metrozijde. Ook hier is een hoogteaccent langs het spoor toegestaan, waarmee E (Chopinstraat) en B/C (Uiverlaan) samen een ensemble vormen. Verder kent ook dit ontwikkelveld een vastgesteld groenpercentage, parkeren uit het zicht en is aansluiting op de bestaande bebouwing (in hoogte en openbare ruimte) eveneens een aandachtspunt.

Ontwikkelveld F (Koningshoek II)

Dit is het kleinste veld, gelegen op het kruispunt van de Beethovenlaan, woonwijk De Hoeker, het Stadhuispark en het winkelcentrum. Door deze prominente ligging is representativiteit en eenzijdige uitstraling van groot belang. “Dode” plinten dienen te worden vermeden. Het groenpercentage ligt hier lager en parkeren vindt plaats onder of half verdiept in het gebouw, passend binnen het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2.2).

Gemeente en Waterweg Wonen onderzoeken of dit veld maatschappelijk moet worden bestemd voor een kinderdagverblijf en, mogelijk, intramurale zorgwoningen voor ASVZ. De intramurale zorg is een aanvulling op het eerder genoemde programma van 400 woningen. In het Ontwerp Omgevingsplan is zowel deze functie als van het kinderdagverblijf niet voorzien, daarom moet als dit doorgang vindt de Omgevingsvergunning via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden aangevraagd. Uiterlijk bij de start van de dialoofase bevat de gunningsleidraad de gekozen uitgangspunten.

Ontwikkelveld G (Haydnlaan)

Gelegen langs de Haydnlaan, op de plek van een voormalige school met gymzaal, wordt dit veld ingevuld met grondgebonden rijwoningen van twee tot drie lagen. Deze sluiten aan bij de schaal van de Componistenbuurt. Vanwege het karakteristieke dakenlandschap worden hier alleen asymmetrische of lessenaarsdaken toegestaan. De gebiedsvisie kent voor de Haydnlaan een eigen set aan spelregels en opgaven. Parkeren gebeurt hoofdzakelijk op maaiveld in de openbare ruimte. Daarnaast wordt het profiel van de Haydnlaan aangepast om ruimte te maken voor een fietsverbinding. Vanuit participatie zijn zorgen geuit over de afstand tussen nieuwe en bestaande woningen; in de voorbeeldplannen is hierop geanticipeerd door aansluiting te zoeken bij de bebouwing van de Wagnerstraat.

Toelichting openbare ruimte

Stadhuispark

Het Stadhuispark wordt verlengd en vergroot tot een robuuste oost-westelijke groenstructuur waarop nieuwe gebouwen zich oriënteren. Aansluitend wordt aangesloten op de wadi langs de Haydnlaan, die richting de Uiverlaan wordt doorgetrokken. De stadhuistuin wordt geïntegreerd, waardoor een nieuwe entree tot het stadhuis ontstaat. Het park krijgt een biodiverse inrichting met ruimte voor ontmoeting, sport en spel. Belangrijk aandachtspunt uit de participatie is sociale veiligheid: doorzicht en overzicht moeten behouden blijven.

Stationsplein

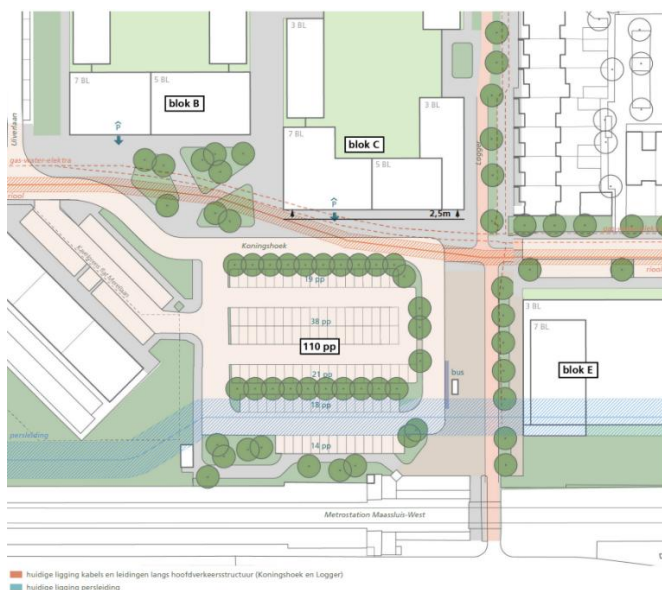
De gebiedsvisie voorziet in een hoogwaardig stationsplein met stedelijke uitstraling en fungeert als ontvangst en visitekaartje voor Maassluis West en het voorzieningencluster Koningshoek. In het beeldkwaliteitsplan valt dit gebied onder de zone ‘aan het spoor’. De kwaliteit van dit gebied ontstaat door de samenhang van de aangrenzende bebouwing en de inrichting van de

openbare ruimte in wisselwerking met elkaar. De gebiedsvisie bevat verschillende themakaarten en voorbeelduitwerkingen die een mogelijke inrichting van de openbare ruimte schetsen, zoals de themakaart groen en de uitgangspuntenkaart. Deze zijn bedoeld ter inspiratie. Vanuit participatie is aandacht gevraagd voor een herkenningspunt of kunstwerk op het plein. De bestaande verharding en infrastructuur worden, waar mogelijk en passend binnen de ambitie, hergebruikt om onnodige kosten en milieubelasting te voorkomen.

Verschillende kaarten uit de gebiedsvisie suggereren een inrichting van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld de themakaart groen op pagina 63, uitgangspuntenkaart op pagina 78 voorbeelduitwerking op pagina 89. Dit zijn enkel suggesties. In een nadere ambtelijke studie van de inrichting het stationsplein zijn een aantal varianten onderzocht. Hiervan worden ter inspiratie twee varianten meegegeven en zie hiervoor de figuren 1 en 2.



Figuur 2. Voorbeeldverkeering gebiedsvisie.



Figuur 3. Verlegging ligging Koningshoek.

P1

Voor P1 geldt een door de raad vastgesteld amendement:

- Bouwblok A vervalt en wordt aangeduid als “ruimtelijke reservering voor mogelijke toekomstige bebouwing ter beoordeling na realisering van het bouwplan”. (zie Figuur 34 van de gebiedsvisie in bijlage 2.1)
- Er mogen maximaal 100 openbare parkeerplaatsen vervallen in de omgeving van Koningshoek ter hoogte van supermarkt De Hoogvliet binnen een straal van 250m vanuit de westelijke entree van de Koningshoek.

Compensatie van parkeerplaatsen kan deels plaatsvinden in veld A of binnen een straal van 250 meter rondom de westentree van Koningshoek. De herinrichting van P1 biedt daarnaast ruimte om de groenstructuur te versterken en tegelijk de uitgangspunten van de gebiedsvisie te borgen.

Tot slot is er ook het kwaliteitsteam. Dit ziet toe dat de ontwikkeling de omgevingskwaliteit krijgt zoals omschreven staat in de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan.

2.1.4 Programma

De opdrachtgevers wensen samen maximaal 400 woningen te ontwikkelen. Deze zijn als volgt verdeeld:

Woningbouw-categorie	Maximaal / minimaal	Opdracht, koop of erfpacht	WBI
Sociale huurwoningen	Minimaal: 265 Maximaal: 275	In opdracht Waterweg Wonen	Onderdeel van minimaal 90% betaalbaar
	Minimaal: 35%; 2 kamers (>45 m ² GO) Maximaal 65%; 3 kamers (>65 m ² GO)		
Duurzaam betaalbare koop	Minimaal: 35-45 (>60m ² GO)	Erfpacht (onder voorwaarden)	
Betaalbare koop	Minimaal: 50 (>60m ² GO)	Koop	
Dure koop	Maximaal: 40	Koop	n.v.t.
<i>Intramurale zorgwoningen (optioneel)</i>	<i>40 wooneenheden</i>	<i>In opdracht Waterweg Wonen voor ASVZ</i>	<i>n.v.t.</i>

2.2 Opdracht

2.2.1 Aard en omvang

De opdracht betreft het herontwikkelen van het plangebied Station West (bijlage 2.3). Het concrete programma betreft een gemengd programma van maximaal 400 woningen, inclusief een sportzaal, fietsenstalling, kinderdagverblijf, parkeerplaatsen voor betaalbare koop en de openbare ruimte. De opdrachtgevers zoeken een marktpartij of combinatie daarvan die beschikt over zowel begrip van als ervaring met alle relevante facetten van de opgave, en deze integraal kan benaderen.

De uiteindelijke opdracht van de gemeente en/of Waterweg Wonen aan de winnende inschrijver bevat vooralsnog de navolgende elementen:

1. Deelopdracht algemeen – integraal plan maken in opdracht van Waterweg Wonen en gemeente:

- Het uitwerken en afstemmen (met opdrachtgevers) van een integraal plan binnen het betreffende plangebied zoals opgenomen in bijlage 2.3, bestaande uit de (her)ontwikkeling van (sociale huur)woningen, openbare ruimte, sportzaal, fietsenstalling, kinderdagverblijf, overige voorzieningen en (ondergrondse) infrastructuur c.q. overige deelopdrachten;
- Het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunningen (inclusief betaling van leges) zal worden belegd bij de ontwikkelaar en in de SOK nader worden vastgelegd.

2. Deelopdracht gemeente – sloop, sanering en bouwrijpmaken van de gronden van de gemeente in opdracht van gemeente

- Coördinatie van sloop van bestaande opstallen in opdracht van de gemeente en uit te voeren door een partner van de Winnende Inschrijver, voor zover passend binnen de overeengekomen (fiscale) condities van koop en levering van de gronden;
- Saneren van het plangebied in opdracht van gemeente en uit te voeren door een partner van de Winnende Inschrijver, voor zover passend binnen de overeengekomen (fiscale) condities van koop en levering van de gronden; Bouwrijp maken van het plangebied ten behoeve van het beoogde gebruik, o.a. de vastgoedontwikkeling en openbare ruimte, in opdracht van gemeente en uit te voeren door een partner van de Winnende Inschrijver voor zover passend binnen de overeengekomen (fiscale) condities van koop en levering van de gronden.
- Coördinatie van de voor uitvoering van de deelopdrachten noodzakelijke werkzaamheden van nutsbedrijven.

3. Deelopdracht gemeente – koop en afname van de gronden van gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw (koopwoningen)

- Koop en afname bouwrijpe grond (levering in de BTW) onder de overeengekomen condities ten behoeve van het voor eigen rekening en risico ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van vrije sector woningbouw;
- Koop en afname van erfpacht (bouwrijpe grond; levering in de BTW) onder de overeengekomen condities ten behoeve van het voor eigen rekening en risico ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van (duurzaam) betaalbare koopwoningen inclusief parkeerplaats(en), zie deelopdracht 5;
- Coördinatie van de voor uitvoering van de deelopdrachten noodzakelijke werkzaamheden van nutsbedrijven.

4. Deelopdracht Waterweg Wonen – ontwikkeling vastgoed in opdracht van Waterweg Wonen

- Ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van turn-key op te leveren sociale huurwoningen conform Programma van Eisen (bijlage 4.1), inclusief parkeerplaatsen;
- Ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van turn-key op te leveren kinderopvang conform Programma van Eisen (bijlage 5.1).

- Coördinatie van de voor uitvoering van de deelopdrachten noodzakelijke werkzaamheden van nutsbedrijven.

5. Deelopdracht gemeente – ontwikkeling voorzieningen – sportzaal en fietsenstalling – parkeerplaatsen in opdracht van gemeente

- Ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van een turn-key op te leveren sportzaal conform Programma van Eisen (bijlage 5.2);
- Ontwerpen en realiseren van een turn-key op te leveren fietsenstalling conform Programma van Eisen (bijlage 5.3).
- Coördinatie van de voor uitvoering van de deelopdrachten noodzakelijke werkzaamheden van nutsbedrijven.

6. Deelopdracht gemeente – woonrijp maken van gronden in opdracht van gemeente

- Ontwerpen, ontwikkelen, realiseren en turn-key opleveren van het openbaar gebied c.q. woonrijp maken van de niet-uitgeefbare percelen binnen het plangebied in opdracht en ten behoeve van de gemeente;
- Voor zover sprake is van nieuw aan te leggen openbare ruimte binnen de door de ontwikkelaar aangekochte bouwpercelen, geldt dat deze door de ontwikkelaar wordt gerealiseerd en na oplevering (om niet) in eigendom en beheer aan de gemeente wordt overgedragen;
- Uitvoering van participatietraject m.b.t. de inrichting openbare ruimte;
- Aanhechting en aansluiting van openbare ruimte in en rondom het plangebied op de bestaande omgeving.
- Coördinatie van de voor uitvoering van de deelopdrachten noodzakelijke werkzaamheden van nutsbedrijven.

2.2.2 Aandachtspunten opdracht

Deelopdracht algemeen (1) – integraal plan maken in opdracht van Waterweg Wonen en gemeente:

- De gemeente heeft reeds intensieve participatie doorlopen (zie bijlage 3.1). De winnende inschrijver zet deze participatie voort met minimaal de participatiemomenten en -vorm conform de participatie verordening van de gemeente Maassluis.

Deelopdracht gemeente (2) – sloop, sanering en bouwrijpmaken van de gronden van de gemeente in opdracht van gemeente

- De deelopdracht omvat de sloop, sanering en het bouwrijp maken van de gemeentelijke gronden uit te voeren door een door een partner van de Winnende Inschrijver. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de fasering en met de verlegging van bestaande leidingen, die voorafgaand aan de werkzaamheden gereed moet zijn. Nadere eisen en voorwaarden met betrekking tot de planning en onderlinge afhankelijkheden van de velden worden opgenomen in de gunningsleidraad. Dit kan gefaseerd plaatsvinden, onder andere voor bouwveld G.
- Indien de Winnende Inschrijver wenst de gronden in bouwveld G 'as-is' in de overdrachtsbelasting te laten leveren dan vervalt het uitgangspunt dat de Winnende Inschrijver de sloop, sanering en/of bouwrijp maken moet laten uitvoeren door een partner voor bouwveld G.

Deelopdracht gemeente (3) – koop en afname van de gronden van gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw (koopwoningen)

- De gemeente is opdrachtgever en eigenaar van de parkeervoorzieningen die horen bij de woningen in het segment Duurzaam betaalbare koop c.q. 24 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in opdracht van de gemeente. De gemeente is en blijft eigenaar van deze parkeervoorzieningen en verzorgt tevens het beheer en de exploitatie (waaronder het innen van eventuele huurinkomsten).
- De koopwoningen kennen een antispeculatie en zelfbewoningsplicht. Deze is nader uitgewerkt in de overeenkomst(en) welke volgende fase (dialogofase) worden verstrekt.

Deelopdracht Waterweg Wonen (4) – ontwikkeling vastgoed in opdracht van Waterweg Wonen

- In de planuitwerking dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat op veld F (Koningshoek II) het kinderdagverblijf in combinatie met 40 intramurale zorgwoningen voor ASVZ worden gerealiseerd.
 - Deze zorgwoningen tellen niet mee als zelfstandige woningen; het maximum van 400 woningen blijft ongewijzigd en wordt in dat geval verdeeld over de overige velden (B, C, E en G).
 - De realisatie van de zorgwoningen is afhankelijk van overeenstemming tussen Waterweg Wonen, ASVZ en de gemeente en wordt voorafgaand aan dialogofase definitief besloten.
- Na afronding van de zienswijzentermijn zal ambtshalve een wijziging in het omgevingsplan worden doorgevoerd om de functie wonen op veld F te laten vervallen en zorg toe te voegen. Voor het kinderdagverblijf zal een Omgevingsvergunning via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moeten worden aangevraagd.
- Indien Waterweg Wonen niet tot afspraken kan komen met een afnemer van het kinderdagverblijf kan deze onderdeel worden van het commercieel te realiseren vastgoed en daarmee onderdeel worden van deelopdracht 3, namelijk commercieel vastgoed te ontwerpen, ontwikkelen en realiseren op gronden afgenomen van de gemeente.

Deelopdracht gemeente (6) – woonrijp maken van gronden in opdracht van gemeente

- In de verdere planuitwerking dient de inschrijver zich volledig aan het HIOR te conformeren. Hierbij geldt dat het HIOR richtinggevend is en waar nodig wordt aangevuld of geactualiseerd met projectspecifieke uitgangspunten. In geval van verschillen tussen het HIOR en actuele aanvullende uitgangspunten, zijn de laatstgenoemde bepalend.
- Binnen het plangebied bevinden zich assets van nutsbedrijven, waarbij er ook sprake is van assets op grond die geen eigendom van de gemeente is. Winnende inschrijver wordt geacht in zijn planvorming rekening te houden met het feit dat deze voorzieningen, waar nodig hun plek behouden in de te maken herinrichtingsplannen en gedurende de uitvoering van werken bereikbaar en toegankelijk blijven

Diverse deelopdrachten - uitgangspunten Bouwlogistiek

- Al het bouwverkeer voor bouwveld B/C en E verloopt via de Uiverlaan.
- Bouwverkeer voor bouwveld G en F verloopt via de Haydnlaan/Mozartlaan.
- Deze uitgangspunten gelden als randvoorwaarde en zullen worden opgenomen in de turn key overeenkomsten De winnende inschrijver dient deze nader uit te werken in het BLVC-plan.

2.2.3 Type opdracht

Gelet op de aard en omvang van de opdracht, alsmede de integrale aard van de gebiedsontwikkeling en de eindverantwoordelijkheid die de winnende inschrijver zal dragen voor het ontwerp en uiteindelijke realisatie van Station West, heeft de aanbestedende dienst ervoor gekozen om het project niet in diverse percelen te verdelen. In die zin is er sprake van een onlosmakelijk geheel, waarbij het plangebied (bijlage 2.3) zich uitsluitend leent voor een integrale ontwikkeling.

De opdracht betreft een werk met CPV code:

Hoofdcategorie: Civieltechnische en bouwwerkzaamheden: 45220000-5

Subcategorie: Projectontwikkeling voor onroerend goed anders dan woningen:
70112000-9

Projectontwikkeling voor woningen: 70111000-2

Bouwen van woningen: 45211300-2

Bouwen van sporthal 45212225-9

Bouwen van (fiets)parkeergarage 45213312-3

Sloopwerkzaamheden 45111100-9

Sloopwerkzaamheden, bouwrijp maken en ruimen van bouwterreinen
45111000-8

2.3 Grondrouting en fiscaliteit

De gemeente is eigenaar van de gronden in het plangebied (bijlage 2.3). Voorafgaand aan realisatie vinden de benodigde grondtransacties en uitgiftes plaats. De hoofdlijn daarvan ziet er als volgt uit en vindt plaats na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning:

1. Alle gronden worden bouwrijp (inclusief sanering en sloop opstallen) gemaakt. Deze werkzaamheden dienen uit te worden gevoerd door een partner van de winnende Inschrijver waarmee de gemeente (zonder tussenkomst van de winnende inschrijver) een overeenkomst sluit voor de uitvoer van deze werkzaamheden. Voor zover het bouwrijp maken na levering plaatsvindt, geschiedt dit in opdracht en voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
2. Bouwrijpe grond (BTW belast) inclusief binnentuinen en parkeergelegenheid t.b.v. de toekomstige VVE's wordt uitgegeven:
 - Bouwrijpe, BTW belaste grond wordt uitgegeven aan de winnende Inschrijver voor de koopwoningen
 - Bouwrijpe, BTW belaste grond (erfpacht) wordt uitgegeven aan Waterweg Wonen voor de sociale huurwoningen
 - Bouwrijpe, BTW belaste grond (erfpacht) wordt uitgegeven aan Waterweg Wonen voor het kinderdagverblijf
 - Bouwrijpe, BTW belaste grond (erfpacht) wordt uitgegeven aan de toekomstige kopers voor duurzaam betaalbare koop via de winnende inschrijver. De winnende inschrijver coördineert deze levering en is verantwoordelijk voor de koop van eventuele niet verkochte percelen/woningen.
3. De gemeente houdt de overige gronden in eigendom voor de realisatie van het openbaar gebied, sportzaal én fietsenstalling, waarvoor de winnende inschrijver opdracht krijgt.

Bouwveld G (Haydnlaan) in de overdrachtsbelasting

De gronden in bouwveld G die bestemd zijn voor vrije sector woningbouw (onderdeel van deelopdracht 3) kunnen door de gemeente 'as-is' worden geleverd aan de winnende inschrijver. Dit is dus in afwijking van het hierboven beschreven principe. Het is aan de winnende inschrijver om aan te geven of hij/zij van deze optie gebruik wenst te maken. Het kostenverhaal wordt verdisconteerd in de koopsom van de gronden en de bedragen vastgesteld voor het bouwrijp maken van de gronden.

De grondrouting en het fiscaal regime daarbij zijn onderwerp tijdens de dialoogronde.

2.4 Overeenkomsten

Het doel van de contractvorming is om de opdracht zo doelmatig mogelijk vast te leggen en juridisch vorm te geven. De conceptovereenkomsten die zien op de verschillende opdrachten als bedoeld onder paragraaf 2.2 worden in de dialoofase bij de concept gunningsleidraad verstrekt. Deze omvatten de volledige rechtsverhouding tussen opdrachtgevers en de winnende inschrijver voor de uitvoering van de opdracht.

De opdrachtgevers zijn voornemens de volgende overeenkomsten te sluiten met de winnende inschrijver:

1. Koop-, Ontwikkel- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de winnende inschrijver voor de vrije sector woningbouw (inclusief duurzaam betaalbare koop, waarvan de erfpacht direct aan de koper wordt afgegeven) en het opstellen van een inrichtingsplan en de (fasegewijze) uitvoering van het woonrijp maken c.q. de aanleg van het openbaar gebied.
2. Aanneem (turn-key) overeenkomst (sociale) woningbouw tussen Waterweg Wonen en de winnende inschrijver, voor de fasegewijze realisatie van de sociale huurwoningen en kinderdagverblijf.
3. Aanneem (turn-key) overeenkomst maatschappelijke voorzieningen tussen de gemeente en de winnende inschrijver, voor de realisatie van de sportzaal, de fietsenstalling en 24 (gebouwde) parkeerplaatsen ten behoeve van de Duurzaam Betaalbare Koopwoningen.
4. Aannemingsovereenkomst tussen de gemeente en een partner van de winnende inschrijver voor de (fasegewijze) uitvoering van het bouwrijp maken (inclusief sanering, verwijderen van opstallen en aanleg van de voor de bouw benodigde infrastructuur).
5. Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, Waterweg Wonen en de winnende inschrijver, voor onder andere de gezamenlijke uitwerking van de plannen en coördinatie van de bouwrijp/woonrijp maken werkzaamheden, die tevens afspraken omtrent gemeentelijk kostenverhaal omvat.

De sociale huurwoningen en het kinderdagverblijf worden gerealiseerd op kavels die door de gemeente op basis van een recht van erfpacht aan Waterweg Wonen worden geleverd en die door Waterweg Wonen aan de winnende inschrijver ter beschikking worden gesteld.

De start van de opdracht is gepland vanaf de datum van ondertekening van de hierboven genoemde overeenkomsten. De opdrachtgevers streven ernaar deze overeenkomsten binnen één maand na het gunningsbesluit te sluiten.

3. Aanmelding

In dit hoofdstuk zijn de aanmeldingsvereisten omschreven die van toepassing zijn in de selectiefase.

3.1 Aanmeldingsvereisten

Om deel te nemen aan deze fase van de aanbestedingsprocedure dient de gegadigde de gevraagde stukken per deel digitaal in te dienen via [TenderNed](#). Aanmeldingen dienen uiterlijk op 30 januari 2026 om 12.00 uur Nederlandse tijd te worden ingediend.

Te laat ingediende aanmeldingen of aanmeldingen die niet voldoen aan één van de aanmeldingsvereisten zijn direct uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

3.2 Vormvereisten gehele aanmelding

De aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Aanmelden geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De aanmelding dient als onderwerp: 'Aanmelding Station West – [afkorting naam gegadigde]' te hebben. Let op: houd de bestandsnaam kort.
- De vijf delen (zie paragraaf 4.1.) dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 4.2, 4.3.1, 4.4.1, 4.5.1 en 4.6.1 (let op het maximaal aantal pagina's dat vermeld staat).
- Alle stukken dienen voorzien te zijn van de (bedrijfs)naam van de gegadigde(n).
- De stukken moeten in PDF worden aangeleverd, in het formaat A4 of A3, waarbij één A3 gelijk staat aan twee A4. In de bestanden moet worden aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- De stukken mogen een voor- en achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's. Deze worden niet meegenomen in de beoordeling.
- De tekst dient een duidelijk en leesbaar lettertype te zijn, lettertype 10 Arial of vergelijkbaar.
- Indien een onderdeel bestaat uit meerdere bestanden, dan moet het betreffende onderdeel aangeleverd worden in een map, .rar of .zip bestand. Vermijd lange bestandsnamen bij een .rar of .zip bestand.
- Het is niet toegestaan om invulbijlagen inhoudelijk te wijzigen. Bij de bijlagen die nodig zijn voor de aanmelding mogen enkel de daartoe gewezen 'invulvelden' ingevuld worden.

3.3 Beoordelingsrichtlijn

Aanmeldingen mogen niet onder één van de uitsluitingsgronden (paragraaf 4.3.2) vallen en dienen te voldoen aan alle geschiktheidseisen (paragraaf 4.4.2). Indien een uitsluitingsgrond van toepassing is en/of niet aan alle geschiktheidseisen wordt voldaan, leidt dit automatisch tot uitsluiting (knock-out). Indien er meer dan drie aanmeldingen overblijven die aan deze voorwaarden voldoen, gaat de aanbestedende dienst over tot selectie op basis van de selectiecriteria (paragraaf 4.5 en 4.6).

De selectiecriteria zijn uitgewerkt in wensen. De aanmelding wordt beoordeeld op de mate waarin invulling wordt gegeven aan de beschreven wensen (zie paragraaf 4.5.2 en 4.6.2). Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een selectie criterium wordt beter beoordeeld naargelang:

- deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft.
- deze een betere invulling geeft aan de benoemde wensen.

De totaalscore van de aanmelding wordt berekend door de per selectie criterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 100 punten is. De punten zijn als volgt verdeeld:

Deel	Onderdeel	Beoordeling	Max. punten
1	Aanmelding	Eisen	-
2	Uitsluitingsgronden	Eisen	-
3	Geschiktheidseisen <ul style="list-style-type: none"> a. Financiële en economische draagkracht b. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid c. Beroepsbevoegdheid 	Eisen	-
4	Selectie criterium referentieprojecten <ul style="list-style-type: none"> a. <i>Binnenstedelijke integrale gebiedsontwikkeling</i> b. <i>Realisatie van kwalitatieve betaalbare woningbouw</i> c. <i>Integratie van maatschappelijk programma waaronder een sportzaal</i> 	Wensen	60 verdeeld over: 20 20 20
5	Selectie criterium visie op de opgave, motivatie, teamopbouw en financiële strategie	Wensen	40
Totaal			100

4. Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria

In dit hoofdstuk worden de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria omschreven. Aanmeldingen mogen niet onder één van de uitsluitingsgronden (paragraaf 4.3.2) vallen en dienen te voldoen aan alle geschiktheidseisen (paragraaf 4.4.2). Indien een uitsluitingsgrond van toepassing is en/of niet aan alle geschiktheidseisen wordt voldaan, leidt dit automatisch tot uitsluiting (knock-out). Indien er meer dan drie aanmeldingen overblijven die aan deze voorwaarden voldoen, gaat de aanbestedende dienst over tot selectie op basis van de selectiecriteria (paragraaf 4.5 en 4.6).

4.1 Onderdelen aanmelding

Een aanmelding bestaat uit de volgende delen:

1. Deel 1 – Aanmelding
2. Deel 2 – Uitsluitingsgronden
3. Deel 3 – Geschiktheidseisen
4. Deel 4 – Selectie criterium referentieprojecten
5. Deel 5 – Selectie criterium visie op de opgave, motivatie, teamopbouw en financiële strategie

4.2 Deel 1 – Aanmelding

Deel 1 betreft de meer algemene onderdelen van de aanmelding. Dit deel is geen selectie criterium, maar een eis om deel te kunnen nemen. Deel 1 van de aanbieding dient aan de volgende eisen te voldoen:

Bestandsnaam: 'Deel 1: Aanmelding Station West – [naam gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een ingevulde checklist aanmelding (bijlage 1.1).
2. Een ingevuld en ondertekend aanmeldingsbiljet (bijlage 1.2).

4.3 Deel 2 – Uitsluitingsgronden

4.3.1 Vormvereisten

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument (bijlage 1.3).

De aanbestedende dienst kan bij de uitnodiging voor de gunningsfase de drie geselecteerde gegadigden verzoeken om bewijsmiddelen conform artikel 2.89 Aanbestedingswet 2012 en 4.13.6 en 4.13.9 ARW 2016 te overleggen. Indien van toepassing en enkel op eerste verzoek

van de aanbestedende dienst, dienen de volgende stukken binnen vijf werkdagen aangeleverd te worden door de inschrijvers:

1. Een verklaring van de Belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan zes maanden, waaruit blijkt dat de inschrijver heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van belasting- en premieafdrachten, of hiervoor een geldige betalingsregeling heeft getroffen.
2. Gedragsverklaring aanbesteden (GVA) zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Aanbestedingswet 2012, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan twee jaar.
3. Een uittreksel uit het beroepsregister c.q. handelsregister dat de actuele juridische structuur en bevoegdheden van de Inschrijver weergeeft op het tijdstip van indienen van de aanmelding.
4. Een ondertekende tevredenheidsverklaring refererend aan het referentieproject geleverd om te voldoen aan de geschiktheidseisen.

4.3.2 Eisen

Op de gegadigden mogen geen van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zoals opgenomen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA, bijlage 1.3). Gegadigden dienen te verklaren dat er geen uitsluitingsgronden op hen van toepassing zijn middels een rechtsgeldig ondertekend UEA (bijlage 1.3).

Indien wordt aangemeld met een combinatie, dan dient iedere combinant een eigen rechtsgeldig ondertekend UAE in te dienen. Indien blijkt dat één of meer van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de gegadigde beoogt te voldoen aan of op wie door de gegadigde een beroep wordt gedaan om te voldoen aan de eisen, dan kan de gegadigde in zijn geheel worden uitgesloten van deelneming. Uitsluiting van één combinant leidt derhalve automatisch tot uitsluiting van de gehele combinatie.

Indien een gegadigde gebruik maakt van een derde (onderaannemer) om te voldoen aan de geschiktheidseisen (paragraaf 4.4.2) moet dit worden aangegeven op het UEA (bijlage 1.3).

De drie geselecteerde gegadigden zijn verplicht om de aanbestedende dienst tijdig op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie met betrekking tot de uitsluitingsgronden, in de periode tussen indienen van de aanmelding tot en met de dag van de opdrachtverlening. De Winnende Inschrijver is verplicht de Aanbestedende dienst op de hoogte te stellen van een verandering in zijn situatie tot en met de datum waarop de uitvoering van de opdracht, conform de overeenkomst, is afgerond. Het voorgaande is ook van toepassing op een combinant binnen de combinatie of derde(n), waardoor c.q. waarmee een aanmelding is ingediend.

Aan de drie geselecteerde gegadigden kan ter staving van de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden, in de uitnodiging tot de gunningsfase worden verzocht om bewijsmiddelen conform artikel 2.89 Aanbestedingswet 2012 en 4.13.6 en 4.13.9 ARW 2016 binnen vijf werkdagen te overleggen.

4.4 Deel 3 – Geschiktheidseisen

De geschiktheidseisen hebben betrekking op:

- Financiële en economische draagkracht
- Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid;
- Beroepsbevoegdheid.

4.4.1 Vormvereisten

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld referentieformulier (bijlage 1.4):
 - a. Aangeleverde referenties dienen in de afgelopen vijf jaar volledig te zijn opgeleverd en voltooid.
 - b. Aangeleverde referenties dienen door de gegadigde of, indien van toepassing, door ten minste één van de combinanten, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
 - c. Indien met één referentieproject aan meerdere van de in paragraaf 4.4.2.2 genoemde referentie-eisen wordt voldaan, dient alsnog voor elke referentie een afzonderlijk referentieformulier te worden ingediend.
 - d. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 1, wordt beoordeeld op referentie-eis 1 én referentie (zoals benoemd onder paragraaf 4.5.2). Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 2, wordt beoordeeld op referentie-eis 2. Enzovoorts.
2. Een uittreksel van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel, niet ouder dan zes maanden op het moment van aanmelding.

4.4.2 Eisen

4.4.2.1 Financiële en economische draagkracht

Gegadigden moeten kunnen aantonen dat zij beschikken over voldoende financiële en economische draagkracht om goede uitvoering van het werk te waarborgen.

De toetsing van de financiële en economische draagkracht vindt niet plaats in de selectiefase. De gegadigde hoeft derhalve in deze fase geen bewijsstukken te overleggen ter onderbouwing van zijn financiële en economische draagkracht.

Uitsluitend de winnende inschrijver aan wie voorlopig gegund wordt, dient binnen de bezwaartermijn ná voorlopige gunning een accountantsverklaring te overleggen. In deze verklaring bevestigt een Registeraccountant (RA) dat de winnende inschrijver financieel in staat is de opdracht uit te voeren.

De accountantsverklaring dient:

- te zijn opgesteld door een Registeraccountant (RA);
- te zijn gedateerd ná de datum van de voorlopige gunning;
- een expliciete bevestiging te bevatten dat de winnende inschrijver financieel in staat wordt geacht de opdracht uit te voeren, gelet op de aard, omvang en looptijd van de opdracht.

Indien de gegadigde niet in staat is om de verklaring tijdig en conform de gestelde eisen te overleggen, behoudt de aanbestedende dienst zich het recht voor om de voorlopige gunning in te trekken en de opdracht te kunnen gunnen aan de nummer 2.

4.4.2.2 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid (referentie-eisen)

De aanbestedende dienst heeft een aantal essentiële aspecten geformuleerd die noodzakelijk zijn om deze opdracht goed uit te kunnen voeren, de zogenaamde referentie-eisen c.q. referentieprojecten. Deze referentie-eisen betreffen kennis, kunde en ervaring op onderdelen van de opgave die door middel van referentieprojecten kunnen worden aangetoond.

Aan de referentie-eisen moet worden voldaan om ontvankelijk te zijn als gegadigde. Wanneer een aanmelding niet voldoet aan één of meer van de eisen is sprake van een ongeldige Inschrijving. Gegadigden die niet voldoen ontvangen hierover schriftelijk bericht met de reden waarom niet is voldaan aan de eisen.

De gegadigde toont zijn ervaring aan middels het omschrijven van ervaring op het gebied van de volgende referentie-eisen:

Referentie 1 – Binnenstedelijke integrale gebiedsontwikkeling

De gegadigde levert één referentie aan van een binnenstedelijk gebiedsontwikkeling die hij voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en gerealiseerd. De openbare ruimte van dit gebied had ten minste een omvang van 500 m². Daarnaast omvatte het project minimaal 100 woningen, waarvan minimaal 50 gestapeld, en maatschappelijke- en/of niet woonfuncties (die aantoonbaar bijdragen aan de levendigheid en kwaliteit van het gebied).

Referentie 2 – Realisatie van kwalitatieve betaalbare woningbouw

De gegadigde levert één referentie aan van een project van minimaal 100 woningen, dat hij voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en gerealiseerd, waarin minimaal 50% van de woningen bestemd waren voor betaalbare segmenten, waaronder sociale huur.

Referentie 3 – Integratie van maatschappelijk programma waaronder een sportzaal

De gegadigde levert één referentie aan van een project dat hij voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en gerealiseerd of aantoonbaar onder zijn regie en verantwoordelijkheid is uitgevoerd. In dit project was maatschappelijk vastgoed onderdeel van het programma, waaronder in ieder geval een sportzaal.

4.4.2.3 Beroepsbevoegdheid

Gegadigden moeten zijn ingeschreven in het beroeps- en handelsregister volgens de voorschriften van de lidstaat waar zij zijn gevestigd. In Nederland voldoet een uittreksel van de Kamer van Koophandel, waaruit blijkt dat de gegadigde is ingeschreven in het nationale beroeps- en handelsregister en waaruit de bevoegdheid van de ondertekenaar blijkt. In andere lidstaten volstaat een gelijkwaardig bewijs van inschrijving in het nationale beroeps- of handelsregister. Het uittreksel van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel mag niet ouder zijn dan zes maanden op het moment van aanmelding.

4.5 Deel 4 – Selectie criterium referentieprojecten

Deel 4 betreft de referentie-wensen die behoren bij de ingediende referenties voor deel 3 onder 4.4.2.2 'Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid'. Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden.

4.5.1 Vormvereisten

Deel 4 van de aanmelding dient de volgende bestandsnaam te kennen: 'Deel 4: Referenties Station West – [naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 4 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een toelichting (inclusief verbeelding) per referentie en de mate waarin de referentie invulling geeft aan de wensen zoals genoemd in paragraaf 4.5.2, van maximaal 4 A4 of 2 A3 per referentie. De ingediende referenties dienen overeen te komen met de ingediende referenties voor het onderdeel 'technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid', waarbij referentie 1 wordt beoordeeld op de meerwaarde zoals opgenomen onder '4.5.2 Wensen' onder referentie 1 en referentie 2 wordt beoordeeld op de meerwaarde zoals opgenomen onder '4.5.2 Wensen' onder referentie 2, etc.

4.5.2 Wensen

De aanbestedende dienst heeft een aantal wensen ten aanzien van de ervaring van de gegadigde, die bepalend zijn bij de beoogde ontwikkeling en het goed uitvoeren ervan.

Referentie 1 – Binnenstedelijke integrale gebiedsontwikkeling

Meerwaarde is aan de orde indien:

- Een integrale gebiedsontwikkeling waarin wonen (huur en koop), maatschappelijke functies en openbare ruimte in samenhang zijn ontwikkeld.
- Een integrale gebiedsontwikkeling waarin de architectuur van diverse complexen bij elkaar aansluit en geen waarneembaar verschil is tussen verschillende typen woningbouw.
- Een integrale gebiedsontwikkeling waarin het programma (waaronder woningen) op diverse plekken in het plangebied de openbare ruimte versterkt in haar functie. Bijvoorbeeld voor een collectieve buitenruimte, straat, plein of park.
- De ontwikkeling plaatsvindt in een stedelijke context met voldoende aandacht voor aansluiting op omliggende functies, woonomgeving en infrastructuur.
- Het openbaar gebied is doorgetrokken in de ruimte tussen blokken en/of complexen, eventueel met een verhoogd maaiveld.
- Openbare ruimte niet alleen functioneel is, maar ook uitnodigt tot ontmoeting en verblijf.
- Een parkachtige, natuurinclusieve openbare ruimte is meeontwikkeld die bijdraagt aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en de leefkwaliteit van het gebied.
- De leefomgeving gezond is ontworpen en gerealiseerd, met aandacht voor leefbaarheid, sociale veiligheid, groen, water en klimaatadaptatie, en tevens onderhoudsarm en goed beheerbaar is.

Referentie 2 – Realisatie van kwalitatieve betaalbare woningbouw

Meerwaarde is aan de orde indien:

- Een evenwichtige mix van sociale huur- en middenhuurwoningen binnen het vastgoedprogramma en het stedelijk woonmilieu is gerealiseerd.
- Betaalbare woningen goed zijn geïntegreerd, waarbij de kwaliteit en leefbaarheid van het geheel behouden blijft en een integrale architectonische kwaliteit is gerealiseerd.
- Een inclusieve woonomgeving is ontstaan waarin verschillende doelgroepen zich thuis kunnen voelen.
- Betaalbare woningen zijn gebouwd die kwalitatief hoogwaardig en gelijkwaardig zijn, met aandacht voor energiezuinigheid en duurzaamheid.
- Gebouwd is aan gemeenschappen, met voldoende aandacht voor dagelijkse ontmoeting i.c.m. voldoende privacy.

Referentie 3 – Integratie van maatschappelijk programma waaronder een sportzaal

Meerwaarde is aan de orde indien:

- Het ontwerp en de realisatie van maatschappelijk vastgoed een integraal onderdeel vormen van een gebiedsontwikkeling.
- Het ontwerp en de realisatie meerdere maatschappelijk vastgoedobjecten betreffen als onderdeel van een gebiedsontwikkeling.
- Aantoonbare ervaring aanwezig is met de coördinatie van de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen, eventueel onder eigen regie.
- De maatschappelijke vastgoedvoorzieningen aantoonbaar bijdragen aan de sociale cohesie en levendigheid van het gebied.
- De technische realisatie en het ontwerp van de maatschappelijke voorzieningen onderhoudsvriendelijk en goed beheersbaar zijn.

4.5.3 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de referentieprojecten met een score per referentie. Het maximaal aantal te behalen punten is 60 punten. De puntenwaardering is als volgt:

- Referentie 1 = maximaal 20 punten
- Referentie 2 = maximaal 20 punten
- Referentie 3 = maximaal 20 punten

De puntentoekening geschiedt op basis van de volgende richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 3
Voldoet boven verwachting De referentie overtuigt en voldoet boven verwachting op alle genoemde punten én overtuigt dat de partij boven verwachting bekwaam is de opgave uit te voeren.	20	20	20
Voldoet goed De referentie overtuigt in het bezitten van (zeer) goede kennis op een groot deel of alle benoemde punten en blinkt uit op een deel van de benoemde punten in kennis, ervaring en inzicht.	15	15	15

Voldoet ruim voldoende De referentie overtuigt dat de partij voldoende kennis, ervaring en inzicht heeft op een groot deel of alle benoemde punten.	10	10	10
Voldoet voldoende De referentie overtuigt dat de partij enige kennis, ervaring en inzicht heeft en/of matige invulling geeft aan (een gedeelte) van de benoemde punten.	5	5	5
Voldoet onvoldoende Slechts een klein deel van de benoemde punten komt in de referenties terug en/of de aangeleverde referentie overtuigt niet dat de partij over voldoende kennis, ervaring en inzicht beschikt op de benoemde punten.	0	0	0

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende referenties per stuk volgens bovenstaande richtlijn. Daarna worden de behaalde punten per referentie bij elkaar opgeteld.

4.6 Deel 5 - Selectie criterium visie op de opgave, motivatie, teamopbouw en financiële strategie

De aanbestedende dienst wil een indruk krijgen van de motivatie van de gegadigde om deel te nemen aan deze aanbesteding. In de reflectie op de opgave beschrijven gegadigden hun motivatie en toegevoegde waarde voor de opgave.

4.6.1 Vormvereisten

Deel 5 van de aanmelding dient de volgende bestandsnaam te kennen: 'Deel 5: Reflectie Station West – [naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 5 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een visie op, motivatie voor en financiële strategie voor de opgave van maximaal 8 A4 of 4 A3 waarin duidelijk wordt wat de motivatie van de gegadigde is om mee te doen aan de aanbesteding en waaruit blijkt dat de gegadigde de opgave en ambities begrijpt, inclusief samenstelling van (kern)team en financiële strategie.

4.6.2 Wensen

Meerwaarde is aan de orde indien de visie blijkt geeft van:

- Een diepgaand begrip van de ambities en doelstellingen van de gemeente en Waterweg Wonen voor het plangebied.
- Inzicht in de complexiteit van de gebiedsopgave en het vermogen om hiervoor overtuigende oplossingsrichtingen te formuleren.
- Een concrete, realistische én inspirerende doordenking van hoe ambities en beleidsdoelen, zoals opgenomen in de gebiedsvisie (bijlage 2.1) en het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2.2), inpassing in de bestaande omgeving mogelijk en uitvoerbaar worden gemaakt.

- De bereidheid om bestaande kaders te bevragen wanneer dit leidt tot aantoonbare verbetering van het ruimtelijk of maatschappelijk resultaat.
- Denkrichtingen voor programmering, identiteit en profilering die passen bij het karakter van de locatie en de gewenste gemengde, inclusieve wijk
- Kennis van actuele (lokale) marktontwikkelingen (woningmarkt, investeringen, kosten, ESG) en het vermogen deze te vertalen naar consequenties voor fasering, risico's en realisatie.
- Overtuigende visie op de rol van publieke ruimte als drager van de identiteit, klimaatadaptatie en leefkwaliteit van de wijk.
- Een vernieuwende, integrale benadering die laat zien dat de gegadigde niet alleen snapt wat nodig is, maar ook hoe dat daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Meerwaarde is aan de orde indien uit de motivatie blijkt:

- Een gemotiveerd en goed onderbouwd voorstel van een kernteam dat alle benodigde rollen, expertise en ervaring dekt voor de volledige opgave, van haalbaarheid tot realisatie.
- Een aanpak die getuigt van een proactieve houding en verbindende, oplossingsgerichte werkwijze in publiek-private samenwerking.
- Beschikken over kwaliteiten als politieke sensitiviteit, integriteit, risicobewustzijn en de bereidheid tot commitment in zowel inhoud als proces.
- Een duidelijke motivatie die vertrouwen wekt dat de gegadigde zich langdurig en serieus committeert aan het succes van de gebiedsontwikkeling.
- Een aanpak en houding die gericht zijn op realisatie in plaats van vertraging, met nadruk op voortgang, kwaliteit en samenwerking.
- Een aanpak die aantoont dat er begrip is voor meervoudig opdrachtgeverschap.

Meerwaarde is aan de orde indien uit de teamopbouw blijkt:

- Een gemotiveerd en goed onderbouwd voorstel van een kernteam dat alle benodigde rollen, expertise en ervaring dekt voor de volledige opgave, van haalbaarheid tot realisatie.
- De kernteamleden in hun beschikbaarheid en continuïteit zijn geborgd gedurende de looptijd van de opgave (of voor zover zij bij de opgave betrokken moeten worden).
- De samenstelling specifiek is afgestemd op de kenmerken en uitdagingen van de opgave en de context.
- Het team een mix van achtergronden, disciplines en ervaringsniveaus omvat die elkaar aanvullen en versterken.
- Samenwerkingsvaardigheden en een cultuur van samenwerking met opdrachtgever, stakeholders en andere betrokken partijen aantoonbaar onderdeel zijn van de teamopbouw.
- Ervaring aanwezig is met integrale en complexe gebiedsontwikkelingen, bij voorkeur in vergelijkbare contexten.
- Het team blijkt geeft van lerend vermogen en de capaciteit om zich aan te passen aan nieuwe inzichten en veranderende omstandigheden.

Meerwaarde is aan de orde indien uit de financiële strategie blijkt:

- Een overtuigende visie op het werken met de opgegeven (gefixeerde) prijzen, inclusief de meerwaarde van deze aanpak voor de samenwerking en voortgang van de opgave.
- De visie toont bereidheid om, indien geselecteerd, de benodigde investeringen te doen en de verplichtingen zoals opgenomen in de concept gunningsleidraad (bijlage 2.5; gefixeerde prijs) aan te gaan.
- Dat de gegadigde zich committeert aan de opgegeven prijzen en aannemelijk maakt dat de gebiedsontwikkeling binnen dit budget kan worden gerealiseerd.
- Inzicht biedt in hoe het beschikbare budget wordt vertaald naar de gestelde eisen, ambities en kaders, en hoe keuzes hierin worden gemaakt.
- Een doordachte organisatie van het financiële proces, waarin wordt uitgewerkt hoe opdrachtgevers en opdrachtnemer samen sturen op budgetbeheersing en het voorkomen van meerkosten.
- Een realistische doordenking van de belangrijkste financiële risico's en onzekerheden, inclusief strategieën om deze beheersbaar te houden.
- Transparantie in aannames en uitgangspunten, zodat opdrachtgevers inzicht krijgen in de financiële onderbouwing van de visie en keuzes.
- Dat de financiële strategie handvatten biedt om gedurende de gehele looptijd van de opgave adaptief te kunnen sturen op kosten, opbrengsten en kwaliteit.

4.6.3 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie, als bedoeld in 5.2.1, beoordeelt de visie op de opgave, motivatie, teamopbouw en financiële strategie volgens onderstaande richtlijn:

Omschrijving	Punten
<p>Voldoet boven verwachting</p> <p>De reflectie op de opgave, inclusief motivatie, teamopbouw en financiële strategie, voldoet boven verwachting op (bijna) alle genoemde punten. De inzending overtuigt dat de gegadigde bovengemiddeld bekwaam en georganiseerd is om de opgave uit te voeren. De gegadigde toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave volledig doorgrondt, een sterk en complementair team samenstelt en de beoogde ambities realistisch kan realiseren.</p>	40
<p>Voldoet goed</p> <p>De reflectie op de opgave, inclusief motivatie, teamopbouw en financiële strategie, laat zien dat de gegadigde beschikt over (zeer) goede kennis en ervaring op een groot deel of alle benoemde punten, en op onderdelen uitblinkt. De inzending toont aan dat de opgave goed wordt doorgrond, de teaminzet passend is en de financiële strategie de realisatie van de ambities ondersteunt.</p>	30
<p>Voldoet ruim voldoende</p> <p>De reflectie op de opgave, inclusief motivatie, teamopbouw en financiële strategie, overtuigt dat de gegadigde voldoende kennis, ervaring en inzicht heeft op een groot deel van de benoemde punten. De inzending laat zien dat de opgave grotendeels wordt doorgrond en dat de teamopbouw en financiële strategie voldoende basis bieden om de ambities deels te realiseren.</p>	20

Voldoet voldoende De reflectie op de opgave, inclusief motivatie, teamopbouw en financiële strategie, laat zien dat de gegadigde enige kennis en ervaring heeft en/of een matige invulling geeft aan de benoemde punten. De inzending toont slechts gedeeltelijk inzicht in de opgave; teamopbouw of financiële strategie sluiten beperkt aan, waardoor de realisatie van ambities onzeker is.	10
Voldoet onvoldoende De reflectie op de opgave, inclusief motivatie, teamopbouw en financiële strategie, gaat slechts in op een klein deel van de benoemde punten en overtuigt niet dat de gegadigde voldoende kennis, ervaring en inzicht heeft. De inzending doorgrondt de opgave onvoldoende; teamopbouw en financiële strategie zijn ontoereikend, waardoor de beoogde ambities onvoldoende realiseerbaar zijn.	0

5. Procedure en beoordeling

In dit hoofdstuk wordt de aanbestedingsprocedure nader omschreven, waarbij met name ingezoomd wordt op de verschillende onderdelen binnen de selectiefase.

5.1 Vragen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit selectiedocument kunnen via TenderNed worden ingediend tot 19 december 2025, uiterlijk 12.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord, tenzij de aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording ervan noodzakelijk is voor alle gegadigden.

De vragen worden uiterlijk op 9 januari 2026 in geanonimiseerde vorm aan alle gegadigden beantwoord in een nota van inlichtingen en gepubliceerd op Tendermed. Deze nota van inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de aanbestedingsstukken. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze selectieleidraad in de nota van inlichtingen worden door de gegadigden dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze selectieleidraad.

5.2 Beoordeling- en besluitvormingsproces

5.2.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie (hierna 'de beoordelingscommissie'). De beoordelingscommissie bepaalt op basis van de behaalde punten voor de selectiecriteria welke gegadigden worden uitgenodigd voor deelname aan de gunningsfase. De beoordelingscommissie bestaat uit:

Namens gemeente Maassluis:

- Jaap van Oeveren projectleider
- Matthijs de Deckere stedenbouwkundige
- Wilco Kanbier civiel projectleider

Namens Waterweg Wonen:

- Wilfred Gerritse projectleider
- Merel Broeren assetmanager
- Benjamin Dijkhuizen gebiedscoördinator

De beoordelingscommissie mag, indien zij dit noodzakelijk acht, extern advies inwinnen of andere dan bovengenoemde functies en disciplines bij de beoordeling betrekken.

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door Akro Consult als onafhankelijke voorzitter die zelf niet mee beoordeelt.

5.2.2 Beoordelingsproces

De beoordeling vindt plaats volgens de onderstaande stappen:

Stap 1: Opening aanmeldingen

Gegadigden ontvangen na het indienen van de aanmelding een ontvangstbevestiging. Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst zoals genoemd in paragraaf 3.1 opent Akro Consult gelijktijdig alle aanmeldingen. Behalve Akro Consult en/of benodigde inkoopadviseur(s) is niemand bij de openingen van de aanmeldingen aanwezig.

Stap 2: Controle op vormvereisten, compleetheid en procedure voorwaarden

Alle tijdig ingediende en volledige aanmeldingen worden meegenomen in de beoordeling. De door de gegadigden ingediende aanmeldingen worden daarom eerst getoetst op de vormvereisten (paragraaf 3.2) compleetheid (paragraaf 0) en procedurele voorwaarden (hoofdstuk 6). Het ontbreken van antwoorden en/of gegevens kan op basis van artikel 4.22.6 ARW 2016 leiden tot uitsluiting.

Stap 3: Toets aan de uitsluitingsgronden

Alle aanmeldingen die voldoen aan de vormvereisten, compleetheid en procedurevoorwaarden worden getoetst aan de uitsluitingsgronden en het UEA (bijlage 1.3). Gegadigden waarop een uitsluitingsgrond van toepassing is worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de aanbesteding conform de Aanbestedingswet 2012 en het ARW 2016.

Stap 4: Toets aan de geschiktheidseisen

Alle aanmeldingen die voldoen aan de uitsluitingsgronden en waarvan eventuele bewijsmiddelen positief zijn geverifieerd worden getoetst of ze voldoen aan de geschiktheidseisen. Als een gegadigde niet kan aantonen aan deze geschiktheidseisen te voldoen en/of hij overlegt niet of niet tijdig de gevraagde stukken, dan wordt de aanmelding aangemerkt als niet-geldig en leidt dit tot uitsluiting.

Stap 5: Beoordeling selectiecriteria

De beoordelingscommissie beoordeelt de aanmeldingen op basis van de gestelde wensen in de selectiecriteria (paragraaf 4.5.2 en 4.6.2) conform de bijbehorende beoordelingssystematiek (paragraaf 4.5.3 en 4.6.3). Daarna worden de aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De (maximaal) drie gegadigden met de best scorende aanmelding worden uitgenodigd voor de gunningsfase.

Stap 6: Loting

Indien na afronding van stap 5 de eindscore van één of meerdere gegadigden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de drie gegadigden voor de gunningsfase, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde gegadigden vastgesteld op basis van de score voor het selectie criterium *Referentieprojecten*. Indien ook deze score gelijk is, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde gegadigden door middel van loting vastgesteld. De betreffende gegadigden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting en waar, wanneer en door wie de loting wordt gehouden. Zij zijn bevoegd daarbij in persoon of bij gemachtigde vertegenwoordigd te zijn.

5.2.3 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn

De selectie en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats:

Stap 1: Besluit selectiefase

De beoordelingscommissie neemt op basis van de ranking een voorlopig selectiebesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het selectiebesluit;
- de afgewezen of uitgesloten gegadigden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
- de geselecteerde gegadigden ontvangen een uitnodiging voor de gunningsfase.

Stap 2: Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, hebben de gegadigden die niet worden uitgenodigd voor de gunningsfase of die zijn uitgesloten, zeven kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om gemotiveerd bezwaar in te dienen tegen dit besluit middels het instellen van een kort geding bij de rechtbank Rotterdam, locatie Rotterdam. Op dit bezwaar wordt zo spoedig mogelijk door de aanbestedende dienst gemotiveerd gereageerd. De termijn genoemd in artikel 4.23.3 ARW 2016 betreft een vervaltermijn. Indien de gegadigde geen bezwaar maakt binnen deze termijn, verliest hij het recht om op te komen tegen het selectiebesluit.

In het belang van een goede en snelle voortgang wordt eenieder die een rechtsmiddel aanwendt dringend verzocht om de aanbestedende dienst hiervan tijdig op de hoogte te stellen, door het betekenen van de betreffende dagvaarding aan de aanbestedende dienst.

Stap 3: Definitief selectiebesluit

Wanneer de termijn van zeven kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen wordt het voorlopig selectiebesluit definitief.

6. Procedurele voorwaarden

6.1 Deelnamevergoeding

In deze fase van de procedure wordt van de gegadigden een beperkte inzet gevraagd. In deze fase wordt dan ook geen financiële vergoeding verstrekt aan de gegadigden.

In de gunningsfase wordt een deelnamevergoeding van €30.000 exclusief BTW betaald aan de twee van de drie geselecteerde inschrijvers die een geldige inschrijving hebben verzorgd, maar niet de winnende inschrijver zijn.

6.2 Deelnamevoorwaarden

1. Alleen tijdig en volledig ingevulde aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde(n) te blijken.
2. De aanmelding moet via TenderNed worden ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanmeldingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld, dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
3. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een aanmelding doen.
4. De aanbestedende dienst heeft het recht om gegadigden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door gegadigden verstrekte informatie bij derden te controleren.
5. Indien door de gegadigde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende gegadigde door de aanbestedende dienst direct uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
6. Het is de aanbestedende dienst toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de aanmelding binnen een termijn van één week door de gegadigde te laten herstellen.
7. Als een gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit selectiedocument gestelde eisen, door binnen één week na eventuele navraag van de aanbestedende dienst de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de aanbestedende dienst deze aanmelding aan als niet-geldig en is de gegadigde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
8. De aangeleverde referenties, of het voor de gevraagde eis relevante onderdeel van een geleverde referentie (zie paragraaf 4.4.2.2) dienen door de gegadigde of door één van de deelnemers van de combinatie daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
9. De aanbestedende dienst behoudt het recht voor om manipulatieve aanmeldingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve aanmelding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van de manipulatieve

aanmelding ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de aanbestedingsprocedure niet meer kan worden bereikt.

10. De gegadigde conformeert zich er bij aanmelding aan om op eigen initiatief melding te maken van op enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderneming of haar werknemers – dan wel een aan gegadigde gelieerde onderneming en/of haar werknemers - bij de aanbestedende dienst. Ontoelaatbare betrokkenheid van een gegadigde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De aanbestedende dienst heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.
11. De aanbestedende dienst houdt zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadevergoeding gehouden te zijn het recht voor om voor welke reden dan ook
 - a. de aanbestedingsprocedure stop te zetten dan wel definitief af te breken;
 - b. gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen;
 - c. af te zien van het selecteren van gegadigden;
 - d. af te zien van gunning van de opdracht.

6.3 Afzien van deelname aan de gunningsfase

De geselecteerde gegadigden krijgen na het definitieve selectiebesluit de gunningsleidraad en overige relevante stukken toegestuurd. Indien de geselecteerde gegadigde wegens haar move-rende redeneren alsnog wenst af te zien van inschrijving, dient zij dit uiterlijk binnen zeven kalenderdagen na ontvangst van de uitnodiging tot deelname aan de gunningsfase schriftelijk kenbaar te maken aan de aanbestedende dienst. In geval één of meer geselecteerde gegadigden schriftelijk meedelen niet over te gaan tot inschrijving kan de aanbestedende dienst besluiten de eerstvolgende gegadigde in de ranking alsnog uit te nodigen voor de gunningsfase. De overige aanmeldingen nemen dan de rangorde in conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer twee wordt dan de nummer één en zo verder.

6.4 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de aanbestedende dienst in deze aanbestedingsprocedure is en wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de aanbestedende dienst en overige eigenaren verstrekte informatie – dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door gegadigden en eventuele aan hen verbonden natuurlijke of rechtspersonen slechts aan medewerk(st)ers getoond te worden die van de aanbestedingsprocedure kennis moeten nemen. Evenmin mag door de aan deze procedure deelnemende gegadigde op enigerlei wijze aan derden kennisgegeven worden van de gegevens die in dit verband door of namens de aanbestedende dienst aan hem zijn of worden verstrekt.

De vertrouwelijkheid dient ook in acht te worden genomen, indien de opdracht niet aan de gegadigde gegund wordt. Voorts zal alle in het kader van de aanbesteding door of namens de aanbestedende dienst verstrekte informatie door gegadigden als strikt vertrouwelijk worden behandeld.

6.5 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Deze selectieleidraad en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De aanbestedende dienst verwacht hierin een proactieve houding van de gegadigden. Als gegadigden onduidelijkheden of onvolkomenheden in het selectiedocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan de aanbestedende dienst te melden.

Indien een gegadigde meent dat dit document (c.q. de selectieleidraad) onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel aanbestedingsbeginselen, dan dient de gegadigde hierover een vraag te stellen in de nota van inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf kalenderdagen na verzending van de nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de aanbestedende dienst uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren vervalst.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de aanmelding wordt de gegadigde, die een aanmelding heeft ingediend geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn aanmelding het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de selectieleidraad. De aanbestedende dienst is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de gegadigde.

6.6 Samenwerkingsverbanden en beroep op derde(n)

In het geval van aanmelding door een gegadigde als combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. De gegadigde kan voor deze opdracht zelfstandig of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) een aanmelding indienen.
2. Indien de gegadigde samenwerkt met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) moet de gegadigde dat vermelden in het UEA (bijlage 1.3) en in bijlage 1.5 (combinatieverklaring). Door elk van de natuurlijke of rechtspersonen, waarmee een combinatie wordt gevormd moet het UEA individueel worden ingevuld.
3. Binnen de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder, zoals aangegeven in bijlage 1.2. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.
4. De gegadigde kan zich, om te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
5. Indien de gegadigde zich om te voldoen aan (een deel van) de geschiktheidseisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de gegadigde dat vermelden in het UEA (bijlage 1.3). Verder dient de gegadigde bijlage 1.5 (verklaring beroep op

derde(n) (onderaanneming)) in te sturen, zodat de aanbestedende dienst zich ervan kan verzekeren dat de gegadigde daadwerkelijk en onherroepelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen van de andere natuurlijke of rechtspersonen (derden).

6. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als gegadigde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die
 - a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
 - b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek of;
 - c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

6.7 Wet Bibob

Tijdens de aanbestedingsprocedure maakt de aanbestedende dienst gebruik van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). Deze wet biedt de mogelijkheid om te toetsen of er sprake is van één van de verplichte of facultatieve uitsluitingsgronden, waaronder de "ernstige beroepsfout". De aanbestedende dienst kan hiervoor advies aanvragen bij de RIEC of het Landelijk Bureau Bibob. Op basis van de uitkomst van het onderzoek kan de aanbestedende dienst besluiten om een gegadigde uit te sluiten voor deelneming aan de aanbestedingsprocedure, niet overgaan tot het sluiten van een overeenkomst of de reeds gesloten overeenkomst(en) te ontbinden.

De gegadigde verplicht zich om op eerste verzoek van de aanbestedende dienst alle medewerking te verlenen aan een eventueel Bibob-onderzoek, waaronder het tijdig en volledig aanleveren van de benodigde gegevens. Indien sprake is van onderaanneming of contractering van derden, kan de Bibob-toets ook op deze partijen van toepassing zijn.

Begrippenlijst

Aanbestedende dienst	Gemeente Maassluis
Aanbestedingswet 2012	De aanbestedingswet 2012, die strekt ter implementatie van richtlijn nr. 2014/23/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten, richtlijn nr. 2014/24/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van richtlijn nr. 2004/18/EG en richtlijn 2014/25/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van opdrachten in de sectoren water- en energievoorziening, vervoer en postdiensten en houdende intrekking van richtlijn 2004/17/EG (PbEU 2014 L 94).
Aankondiging	De formele aankondiging van de opdracht op TenderNed.
Aanmelding	De aanmelding van gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot/deel te nemen aan de dialoogfase van de aanbestedingsprocedure.
ARW 2016	Het aanbestedingsreglement Werken 2016, zoals gepubliceerd in Staatscourant 2020, zijnde de algemene maatregel van bestuur als genoemd in de aanbestedingswet 2012, die een richtsnoer vormt voor aanbestedende diensten voor de wijze waarop overheidsopdrachten voor werken kunnen worden geplaatst.
Combinant	Een marktpartij die deel uit maakt van een samenwerkingsverband (Combinatie) tussen marktpartijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Combinatie	Een samenwerkingsverband tussen marktpartijen.
Concurrentiegericht dialogoog	Een aanbestedingsprocedure waarbij alle gegadigden naar aanleiding van een aankondiging een aanmelding mogen indienen, maar alleen de door de aanbestedende dienst geselecteerde gegadigden mogen deelnemen aan de gunningsfase, waaronder inbegrepen de dialoogronde. Na de dialoogronde mogen de geselecteerde gegadigden inschrijven. De procedure is omschreven in artikel 2.28 en 2.29 aanbestedingswet 2012 en in hoofdstuk 4 ARW 2016.
Dialoogfase	De fase waarin de geselecteerde gegadigden deel mogen nemen aan de dialoog ten behoeve van de verdere uitwerking van de opdracht en/of gunningscriteria.
Dialoogleidraad	Het door de opdrachtgevers opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor de dialoogfase zijn vermeld.

Beste prijs-kwaliteit verhouding (BPKV)	De BPKV, die door de opdrachtgevers is vastgesteld, is de invulling van de economisch meest voordelige inschrijving. Aan de naar het oordeel van de aanbestedende dienst economisch meest voordelige inschrijving wordt de opdracht gegund.
Gegadigde(n)	Een ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (Combinatie), of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die in de selectiefase een aanmelding voor de onderhavige aanbestedingsprocedure indient dan wel overweegt in te dienen.
Geschiktheidseisen	Eisen die de aanbestedende dienst aan gegadigden en Inschrijvers stelt om hun geschiktheid te beoordelen voor het uitvoeren van de opdracht. Deze eisen kunnen betrekking hebben op de financiële- en economische draagkracht, de technische- en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid.
Gunningscriteria	De criteria die van toepassing zijn in de gunningsfase bij het vaststellen van de economisch meest voordelige inschrijving.
Gunningsfase	De fase waarin de geselecteerde gegadigden uitgenodigd worden een inschrijving in te dienen t.b.v. de gunning van de opdracht.
Gunningsleidraad	Het door de aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor Inschrijving zijn vermeld, alsmede de procedure en de gunningsmethodiek van de opdracht.
Inschrijver	Een geselecteerde gegadigde, die op basis van de voorwaarden vermeld in de gunningsleidraad, in de gunningsfase, een rechtsgeldige inschrijving uitbrengt op de aanbesteding.
Inschrijving	Een door een geselecteerde gegadigde in de gunningsfase uitgebrachte aanbieding op basis van de door de aanbestedende dienst via TenderNed gepubliceerde gunningsleidraad.
Nota van inlichtingen	Document waarin de door gegadigden gestelde vragen geanonimiseerd samen met de door de aanbestedende dienst daarop gegeven antwoorden zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van en/of aanvullingen op de selectieleidraad en/of gunningsleidraad. De Nota's van inlichtingen maken integraal en bindend onderdeel uit van de aanbestedingsdocumenten.
Opdracht	De integrale herontwikkeling van Station West zoals opgenomen in paragraaf 2.2.
Opdrachtgevers	Gemeente Maassluis en Waterweg Wonen
Overeenkomst(en)	Documenten waarin de voorwaarden zijn opgenomen volgens welke partijen prestaties gaan verrichten.

Plangebied	Het gebied bestaande uit het ontwikkelgebied en het beheergebied, zoals gedefinieerd op de kaart van het plangebied (bijlage 2.3).
Richtlijn	De Nationale Richtlijn voor aanbesteding van overheidsopdrachten (2014/24/EU).
Selectiecriteria	Criteria of eisen aan de hand waarvan de Aanbestedende dienst gegadigden selecteert uit de ondernemingen die een verzoek tot deelneming hebben ingediend om te bepalen welke ondernemingen mogen deelnemen aan de dialoofase.
Selectieleidraad	Het door de aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften en beginselelen voor de gunning van de opdracht zijn vermeld, alsmede de procedure en selectiemethodiek van deze gunning van de opdracht. Tevens bevat de selectieleidraad formulieren die gegadigden moeten invullen bij hun verzoek tot deelneming.
Uitnodiging tot Inschrijving	Het document waarin de aanbestedende dienst de geselecteerde gegadigden uitnodigt een Inschrijving in te dienen in de gunningsfase.
Uitsluitingsgronden	De algemene gronden voor uitsluiting van deelneming zoals genoemd in artikelen 2.86 en 2.87 van de aanbestedingswet 2012.
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	De verklaring als bedoeld in artikel 2.84 eerste lid van de aanbestedingswet die de aanbestedende dienst als bijlage 1.3 bij dit document heeft gevoegd.
Verzoek tot deelneming	De aanmelding van gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot de dialoofase van de aanbesteding en welke aangeleverd dient te worden conform deze selectieleidraad.
Winnende Inschrijver/Opdrachtnemer	De door de opdrachtgevers geselecteerde inschrijver aan wie de opdracht wordt gegund en waarmee, na de gunningsfase, met Gemeente Maassluis en met Waterweg Wonen diverse overeenkomsten wordt aangegaan.



Auteurs

Sven Schroots, Arthur Verwayen

Datum

21 november

In opdracht van

Gemeente Maassluis
Waterweg Wonen

Versie

1.2

Overgoo 6
2266 JZ Leidschendam

070 - 326 26 23
info@akroconsult.nl
akroconsult.nl

NL76 RABO 0160 1276 45
KvK 27311926
BTW NL819008710B01