



Gunningsleidraad

Station West, Maassluis

21 november 2025

Station West, Maassluis



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	7
1.1 Aanvullende informatie	7
1.2 Communicatie en planning	8
1.3 Leeswijzer	9
1.4 Opschorting, staken of niet-gunnen	9
2. Inschrijving en gunningscriteria	10
2.1 Inschrijvingsvereisten.....	10
2.1.1 Vormvereisten gehele inschrijving.....	10
2.1.2 Stukken inschrijving	10
2.2 Gunningscriterium en totaalscore	11
2.3 Deel 1 - Inschrijving	13
2.4 Deel 2 – Ruimtelijke kwaliteit	13
2.4.1 Vormvereisten – Ruimtelijke kwaliteit	13
2.4.2 Eisen – Ruimtelijke kwaliteit	14
2.4.3 Wensen – Ruimtelijke kwaliteit	15
2.4.4 Puntenwaardering – Ruimtelijke kwaliteit	17
2.5 Deel 3 – Openbare ruimte.....	17
2.5.1 Vormvereisten – Openbare ruimte	17
2.5.2 Eisen – Openbare ruimte.....	18
2.5.3 Wensen – Openbare ruimte	18
2.5.4 Puntenwaardering – Openbare ruimte	20
2.6 Deel 4 – Vastgoed	20
2.6.1 Vormvereisten - Vastgoed	20
2.6.2 Eisen - Vastgoed	22
2.6.3 Wensen - Vastgoed	23
2.6.4 Puntenwaardering - Vastgoed	25
2.7 Deel 5 – Proces en risico	25
2.7.1 Vormvereisten – Proces en risico.....	25
2.7.2 Eisen – Proces en risico	25
2.7.3 Wensen – Proces en risico	26
2.7.4 Puntenwaardering – Proces en risico.....	27
2.8 Deel 6 – Prijs.....	27
2.8.1 Vormvereisten - Prijs	27
2.8.2 Eisen - Prijs.....	27
2.8.3 Wensen - Prijs	29
2.8.4 Puntenwaardering - Prijs	29

3. Procedure en beoordeling.....	30
3.1 Vragen.....	30
3.2 Beoordelings- en besluitvormingsproces.....	30
3.2.1 Beoordelingscommissie.....	30
3.2.2 Beoordelingsproces.....	31
3.2.3 Besluitvormingsproces gunning en bezwaartermijn.....	32
4. Procedurele voorwaarden.....	34
4.1 Deelnamevergoeding.....	34
4.2 Deelnamevoorwaarden.....	34
4.3 Vervallen inschrijving na gunning.....	35
4.4 Vertrouwelijkheid.....	35
4.5 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden.....	36
4.6 Wet Bibob.....	36
5. Begrippenlijst.....	38

Bijlagen

1. Procedureel

Bijlage 1.1 – Checklist inschrijving

Bijlage 1.2 – Inschrijvingsbiljet

2. Kaderstellend

Bijlage 2.1 – Gebiedsvisie Maassluis West (zie bijlage 2.1 selectieleidraad)

Bijlage 2.2 – Beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 2.2 selectieleidraad)

Bijlage 2.3 – Plangebied (zie bijlage 2.3 selectieleidraad)

2.3 a – Digitale onderlegger Maassluis (DWG) (zie bijlage 2.3 selectieleidraad)

2.3 b – Grondeigendomskaarten Maassluis (zie bijlage 2.3 selectieleidraad)

2.3 c – Onroerende zaken rechthebbenden (zie bijlage 2.3 selectieleidraad)

Bijlage 2.4 – Omgevingsvisie Maassluis 2024 – 2040 (zie bijlage 2.4 selectieleidraad)

Bijlage 2.5 – Omgevingsplan Station West

2.5a – Ontwerp – omgevingsplan Station West incl. bijlagen (zie bijlage 2.6 selectieleidraad)

2.5b – Ontwerp-hogere waardenbesluit Station West (zie bijlage 2.6 selectieleidraad)

2.5c – Verbeelding werkingsgebieden omgevingsplan Station West (zie bijlage 2.6 selectieleidraad)

Bijlage 2.6 – Beleidsregel parkeren Maassluis 2022

Bijlage 2.7 – Ontwerprichtlijnen van het CROW

Bijlage 2.8 (a-z) – Concept overeenkomsten

Bijlage 2.9 – inleververeisten t.b.v. ruimtelijke kwaliteit

2.9 a – Dwarsprofielen 1 op 200

2.9 b – Vogelvlucht oogpunten voor impressies

2.9 c – Ooghoogte oogpunten voor impressies

3. Participatie

Bijlage 3.1 – Participatieverordening Maassluis 2024

4. Bouwrijp maken

Bijlage 4.1 (a-z) – onderzoeksrapporten

Bijlage 4.1 a - Asbestinventarisatie sporthal Haydnlaan 1(TAUW)

Bijlage 4.1 b - Asbestinventarisatie schoolgebouw Haydnlaan 3 (TAUW)

Bijlage 4.1 c - Stikstofdepositieberekening Maassluis West (Aqua Terra Nova)

Bijlage 4.1 d - Grondbalansberekening Bouwblokken (Waalpartners/BMA)

Bijlage 4.1 e - Soortgericht Flora – en faunaonderzoek (Aqua Terra Nova)

Bijlage 4.2 - Website HHD – [Waterberging in fysieke leefomgeving](#)

Bijlage 4.3 - Voorwaarden gecombineerde voorbereiding & aanleg van kabels en leidingen door Stedin en Evides

Bijlage 4.4 - Klic-melding overzicht kabels en leidingen

Bijlage 4.5 - Overzicht aansluitpunten riolering

Bijlage 4.6 - Overzichtstekening verlegging persleiding (SO)

Bijlage 4.7 - Voorschriften werken bij leidingen Hoogheemraadschap Delfland

5. Woonrijp maken

Bijlage 5.1– Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR): [Welkom bij het HIOR Maassluis - HIOR Maassluis](#)

Bijlage 5.2 – Randvoorwaarden ondergrondse containers en GFT

Bijlage 5.3 - Bijlage Inrichting nieuw profiel Haydnlaan

6. Sociale woningen

Bijlage 6.1 - Programma van Eisen sociale huurwoningen in opzet V1.0 (Waterweg Wonen) (zie bijlage 4.1 selectieleidraad)

7. Maatschappelijk vastgoed

Bijlage 7.1 - Programma van Eisen kinderopvang (zie bijlage 5.1 selectieleidraad)

Bijlage 7.2 - Programma van Eisen sportzaal (zie bijlage 5.2 selectieleidraad)

Bijlage 7.3 - Programma van Eisen fietsenstalling inclusief openbaar toilet (zie bijlage 5.3 selectieleidraad)

Bijlage 7.4 - Turn-key Aannemingsovereenkomst Maassluis – versie tender (Waterweg Wonen) (zie bijlage 5.4 selectieleidraad)

8. Koopwoningen

Bijlage 8.1 - Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025

Bijlage 8.2 – Verordening Doelgroepen woningbouw 2023

Bijlage 8.3 – Beleidsregels voor duurzaam betaalbare koop Maassluis 2021

Bijlage 8.4 – Toelichting Duurzaam Betaalbare Koop

9. Relevante beleid en verordeningen

Bijlage 9.1 – Overzicht gemeentelijk beleid en verordeningen

1. Inleiding

Deze gunningsleidraad is een vervolg op de selectie- en dialoogleidraad Europese Concurrentiegerichte dialoog Station West. De gunningsleidraad geeft aan onder welke condities de aanbestedende dienst voor de opdracht inzake de integrale herontwikkeling van Station West een geschikte marktpartij/opdrachtnemer wil contracteren.

Het doel van deze aanbestedingsprocedure is om een marktpartij te vinden, die de integrale (plan)ontwikkeling van het plangebied Station West naar maximaal 400 woningen, park en voorzieningen uitvoert. De ontwikkeling bestaat onder andere uit:

- de aankoop van gronden ten behoeve van de ontwikkeling van (betaalbare) koopwoningen en duurzame betaalbare koop;
- het ontwerp, de realisatie en oplevering van het openbaar gebied voor de gemeente;
- het ontwerp, de realisatie en oplevering van een sportzaal en fietsenparkeergarage voor de gemeente;
- evenals het ontwerp, de realisatie en oplevering van een divers woningaanbod, in opdracht van Waterweg Wonen.

In deze gunningsleidraad wordt de gunningsfase van de aanbestedingsprocedure beschreven, waarvan onder meer de planning, een nadere omschrijving van de opdracht en de beoordelingssystematiek van de gunningscriteria onderdeel uitmaken.

1.1 Aanvullende informatie

De locatie, opgave, ambities, uitgangspunten van de opdracht zijn uitvoerig beschreven in de selectieleidraad. Voor de beschrijving hiervan verwijzen wij naar hoofdstuk 2 van de selectieleidraad. De informatie op die onderdelen is voor deze gunningsfase ongewijzigd.

Overeenkomsten

Overeenkomsten zijn in concept beschikbaar gesteld als bijlage 2.8, conform hetgeen genoemd in de selectieleidraad.

Bouwweld F (koningshoek II)

Eisen zoals opgenomen in paragraaf 2.6.2 (vastgoed) worden geactualiseerd indien bouwweld F een maatschappelijk functie krijgt met intramurale zorg en een kinderdagverblijf. Opdrachtgevers zijn nog in gesprek met een mogelijke afnemer voor deze functie.

Onderzoeken

Ter voorbereiding van de herontwikkeling van Station West zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de bestaande fysieke en milieutechnische omstandigheden van het gebied. Deze rapporten, waaronder bodem-, ecologisch, archeologisch en waterhuishoudkundig onderzoek, zijn opgenomen in bijlage 4.1. De documenten worden uitsluitend ter beschikking gesteld als achtergrondinformatie. De aanbestedende dienst aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid of volledigheid van deze gegevens en aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Aanvullende informatie

Ten opzichte van de selectieleidraad is op een aantal onderdelen aanvullende informatie beschikbaar. Dit betreft:

[wordt aangevuld indien nodig]

1.2 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 verzending van de uitnodiging tot inschrijving, waarbij deze gunningsleidraad en bijbehorende stukken zijn verstrekt, is de gunningsfase gestart. In de onderstaande tabel is de voorlopige planning weergegeven.

Gunningsfase	Datum/tijdstip
Verzending uitnodiging tot inschrijving (aan gegadigden); start gunningfase	17 april
Indienen vragen (ivm meivakantie)	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 (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 voorlopig. De gegadigden worden tijdig geïnformeerd over een eventuele wijziging in de planning. De wettelijk verplichte minimumtermijnen worden te allen tijde gerespecteerd door de opdrachtgevers.

1.3 Leeswijzer

De gunningsleidraad bestaat uit 4 hoofdstukken en bijlagen (zie lijst bovenaan dit document). Zowel deze gunningsleidraad als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld via TenderNed.

- Hoofdstuk 2 zet de inschrijvingsvereisten, wijze van beoordelen en gunningscriteria uiteen.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de procedure en beoordeling in de gunningsfase.
- Hoofdstuk 4 bevat de procedurele voorwaarden.

1.4 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 gemaakt kosten of gederfde inkomsten van gegadigden. Noch is de aanbestedende dienst of opdrachtgevers in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

2. Inschrijving en gunningscriteria

In dit hoofdstuk zijn de inschrijvingsvereisten, gunningscriteria en de puntentoekenning per gunningscriterium omschreven die van toepassing zijn in de gunningsfase.

2.1 Inschrijvingsvereisten

Om deel te nemen aan deze fase van de aanbestedingsprocedure dient de gegadigde de gevraagde stukken per deel digitaal in te dienen via TenderNed. Inschrijvingen dienen uiterlijk op 8 mei 2026 om 12.00 uur Nederlandse tijd te worden ingediend.

Te laat ingediende inschrijvingen of indien niet voldaan wordt aan één van de inschrijvingsvereisten, dan leidt dit tot directe uitsluiting van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

2.1.1 Vormvereisten gehele inschrijving

De inschrijving dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Inschrijven geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De inschrijving dient als onderwerp: 'Inschrijving Station West – [afkorting naam gegadigde]' te hebben. Let op: houd de bestandsnaam kort.
- De zes delen (zie 2.1.2) dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 2.3, 2.4.1, 2.5.1, 2.6.1, 2.7.1 en 2.8.1 (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 (tenzij anders vermeld) 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, bijvoorbeeld 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 inschrijving mogen, op straffe van uitsluiting, enkel de daartoe gewezen 'invulvelden' ingevuld worden.

2.1.2 Stukken inschrijving

Door de gegadigde(n) moeten de volgende delen worden ingediend volgens onderstaande verdeling:

- Deel 1 Inschrijving
- Deel 2 Gunningscriterium Ruimtelijke Kwaliteit
- Deel 3 Gunningscriterium Openbare ruimte
- Deel 4 Gunningscriterium Vastgoed

- Deel 5 Gunningscriterium Proces en risico
- Deel 6 Gunningscriterium Prijs

2.2 Gunningscriterium en totaalscore

De inschrijvingen worden als eerste getoetst op de procedurele voorwaarden en compleetheid. Indien niet wordt voldaan aan één van de procedurele voorwaarden of indien de inschrijving niet compleet is, dan kan dit leiden tot directe uitsluiting van de inschrijver aan de aanbestedingsprocedure.

Hierna worden de inschrijvingen getoetst en beoordeeld op basis van de beste prijs kwaliteitverhouding conform artikel 2.115 lid 1 Aanbestedingswet 2012 en 4.6.1 sub a en ARW 2016 en dus aan de hand van de gunningscriteria:

De gunningscriteria zijn uitgewerkt in eisen en wensen. Wanneer de inschrijving niet voldoet aan één van de eisen wordt de inschrijving direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling. Inschrijvers die niet voldoen ontvangen hierover schriftelijk bericht met de reden waarom niet is voldaan aan de eisen.

Nadat is vastgesteld dat is voldaan aan de gevraagde eisen, wordt de inschrijving beoordeeld op de mate waarin invulling wordt gegeven aan de beschreven wensen (zie de paragrafen 2.4.3, 2.5.3, 2.6.3 en 2.7.3). Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden door de inschrijver. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een inschrijving 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 een inschrijving wordt berekend door de per gunningscriterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 100 punten is. De punten zijn als volgt verdeeld over de gunningscriteria:

Deel	Gunningscriterium	Eis/wens	Max. punten
1	Inschrijving	Alleen eis	-
2	Ruimtelijke kwaliteit <ul style="list-style-type: none"> • Gebiedsconcept • Stedenbouw, architectuur en beeldkwaliteit • Mobiliteit en parkeren • Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie • Gezonde leefomgeving 	Eisen en wensen	40
3	Openbare Ruimte <ul style="list-style-type: none"> • Technische oplossingen • Landschappelijk plan • Beheerbaarheid 	Eisen en wensen	20
4	Vastgoed <ul style="list-style-type: none"> • Algemeen 	Eisen en wensen	30

	<ul style="list-style-type: none"> • Sociale en middenhuur • Koopwoningen • Maatschappelijk vastgoed 		
5	Proces en risico <ul style="list-style-type: none"> • Planning • Plan van aanpak 	Eisen en wensen	10 5 5
6	Prijs <ul style="list-style-type: none"> • Vaste prijs 	Eisen	-
Totaal			100

De puntentoekenning geschiedt op basis van onderstaande richtlijn, tenzij anders vermeld:

Beoordelingsrichtlijn	Percentage
Uitmuntend Uit de verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. De inschrijver toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.	90% - 100%
Goed Uit de verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De inschrijver toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.	70% - 80%
Ruim voldoende Uit de verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. De inschrijver toont aan dat hij de opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.	50% - 60%
Voldoende Uit de verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. De inschrijver toont aan dat hij de opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.	30% - 40%
Onvoldoende/slecht Uit de verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen niet of onvoldoende tegemoet. Uit de verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat is aangeboden en het gevraagde. De inschrijver	10% - 20%

doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.	
---	--

2.3 Deel 1 - Inschrijving

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

Bestandsnaam: 'Deel 1 Station West – [Naam inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een ingevulde checklist inschrijving (bijlage 1.1).
2. Een ingevuld en ondertekend inschrijvingsbiljet (bijlage 1.2).

2.4 Deel 2 – Ruimtelijke kwaliteit

Het gunningscriterium Kwaliteit bestaat uit vijf onderdelen die integraal beoordeeld worden:

1. Gebiedsconcept
2. Stedenbouw, architectuur en beeldkwaliteit
3. Mobiliteit en parkeren
4. Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie
5. Gezonde en sociale leefomgeving

Bij de beoordeling gaat het om de combinatie en samenhang tussen de onderdelen. Onderstaand worden de eisen en wensen per onderdeel toegelicht.

2.4.1 Vormvereisten – Ruimtelijke kwaliteit

Bestandsnaam: 'Deel 2 RK Station West – [Naam Inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

Plan en gebiedsconcept

- Algemene toelichting plannen (deel 2, 3 en 4) van maximaal 20 A3 (liggend; inclusief tekst én beeld), waaronder de toelichting en beschrijvingen over/toelichting bij overige criteria (Stedenbouw, architectuur en beeldkwaliteit, Mobiliteit en parkeren, Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie, Gezonde en sociale leefomgeving) en schetsen waar niet specifiek "BIJLAGE" bij benoemd is.

Stedenbouw, architectuur en beeldkwaliteit:

- Stedenbouwkundig plan, hele gebied, 1:500 (Bijlage 2.1); (BIJLAGE)
- 8 doorsnedes van 1:200 op de aangegeven plekken (Bijlage 2.9 a); (BIJLAGE)
- 4 visualisaties artist impressions 2 in vogelvluchten, 2 op ooghoogte vanuit 2 aangewezen locaties en 2 vrije keuze (Bijlage 2.9 b en Bijlage 2.9 c); (BIJLAGE)
- 5 themakaarten voor elke benoemde ambitie in de Gebiedsvisie (Bijlage 2.1); (BIJLAGE)

- 2 themakaarten; één voor de beoogde fasering en één voor de ondergrondse infrastructuur en kabels en leidingen (Bijlage 2.1); (BIJLAGE)
- Gevelaanzichten vanuit de randen van het plangebied;
- Materialisatie van de gevels, inclusief referentiebeelden.

Programma en mobiliteit:

- Programmatabel naar gebouw met beschrijving doelgroepen i.r.t. producten;
- Parkeertabel/-model waaruit herleidbaar blijkt dat aan de gevraagde normeringen wordt voldaan;
- Kaart met herleidbaar aantal parkeerplaatsen (auto én fiets);

2.4.2 Eisen – Ruimtelijke kwaliteit

De inschrijving dient te voldoen aan de volgende eisen:

Gebiedsconcept

- Geen eisen

Stedenbouw, architectuur en beeldkwaliteit

- De planuitwerking vindt plaats binnen de plangrenzen, bouwhoogten en bouwkavels en setbacks zoals opgenomen in de plangrenzenkaart (plangebied) Station West (bijlage 2.3) en overeenkomstig het Omgevingsplan Station-West (bijlage 2.5).

Mobiliteit en parkeren

- Voldoen aan de parkeer- en fietsparkeernormering conform de Beleidsregel parkeren Maassluis 2022 (bijlage 2.6) en de ontwerprichtlijnen van het CROW (zie bijlage 2.7)
- Voldoen aan de opgaven inpassing parkeerplaatsen 'parkeren uit het zicht' zoals opgenomen in de gebiedsvisie Station West (bijlage 2.1, pagina 53). Hierbij vindt parkeren voor bewoners plaats binnen het bouwveld in een (gebouwde) parkeervoorziening.
- Aan de westzijde van bouwblok F en G wordt de bestaande fietsverbinding in een nieuw maaiveldontwerp ingepast, conform de gebiedsvisie Station West (bijlage 2.1, pagina 50 en 78).
- Ontsluitingen van parkeergarages mogen niet vanaf de Uiverlaan worden gerealiseerd en worden zodanig gesitueerd dat belangrijke voetgangersstromen niet worden gekruist of minimaal worden gehinderd.
- Bouwveld Uiverlaan (B/C): door het veld komt een openbare langzaam verkeersverbinding die het stationsgebied met het winkelcentrum Koningshoek verbindt. Wens vanuit de winkeliersvereniging om deze breed vorm te geven.
- Bouwveld Haydnlaan (H) krijgt een langzaam verkeersverbinding naar de Haydnlaan en componistenbuurt.

Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie

- Voldoen aan het minimale percentage groen in de openbare ruimte van 40%, zoals opgenomen in de gebiedsvisie Station West (bijlage 2.1, pagina 66).
- Voldoen aan het minimale percentage groen in de bouwvelden opgenomen in de gebiedsvisie Station West (bijlage 2.1, pagina 67).

Gezonde en sociale leefomgeving

- Geen programma mixen per bouwblok (mag wel per bouwveld)
- Minimale percentages collectieve buitenruimte per bouwveld (bijlage 2.1 pagina 67)

2.4.3 Wensen – Ruimtelijke kwaliteit

Meerwaarde is aan de orde indien:

Gebiedsconcept

- Het plan geeft een passende invulling aan de vijf gestelde ambities in de gebiedsvisie Station West (zie bijlage 2.1) met één integraal gebiedsconcept.

Stedenbouw, architectuur en beeldkwaliteit

- De inschrijving geeft invulling aan de Gebiedsvisie Station West (bijlage 2.1).
- De inschrijving geeft invulling aan het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 2.2).
- Het plan en de programmatische invulling geeft een verdere invulling aan het gebiedsconcept van de Inschrijver.
- Het aangeboden programma c.q. woningen en overige functies/voorzieningen zijn op een logische manier gepositioneerd en waar nodig geclusterd, waarmee partijen invulling geven aan de Gebiedsvisie en hun eigen gebiedsconcept.
- Woningbouw (typologieën, categorieën, doelgroepen, etc.) is logisch verdeeld over het gebied, waarbij enerzijds woningbouw geclusterd is (inclusief binnentuin, parkeren, etc.) om beheersbaar te blijven en doelgroepen bij elkaar aan te laten sluiten en anderzijds gemixt is om ontmoeting te stimuleren, integrale kwaliteit te borgen en invulling te geven aan de Gebiedsvisie.
- Het niet-wonen programma is dusdanig ingepast dat deze bijdraagt aan enerzijds het activeren van de openbare ruimte en anderzijds aan de sociale cohesie en ontmoeting tussen (toekomstige) bewoners.
- De overgang tussen private, collectieve en openbare buitenruimtes wordt zorgvuldig ontworpen als samenhangend geheel, met behoud van veiligheid, privacy en ruimte voor ontmoeting.
- De inrichting van de openbare ruimte sluit logisch aan op de collectieve en private zones van de bouwvelden, zodat sprake is van een samenhangend, goed bruikbaar en onderhoudsvriendelijk geheel.
- Het plintprogramma activeert op belangrijke (openbare) plekken, zoals de entree van de sportzaal aan de metrozijde, die bijdraagt aan activering van ruimte tussen metro en gebouw
- Verder geeft de inschrijving invulling aan:
 - Voldoen aan de spelregels zoals opgenomen in de gebiedsvisie (bijlage 2.1):
 - pagina 77 t/m 85; algemeen, hoe meer, hoe beter
 - pagina's 39, 41, 43, 45; programmatisch, hoe meer hoe beter
 - pagina 47; plint
 - Ambities en opgaven uit de gebiedsvisie (bijlage 2.1)
 - Opgaves (pag. 70 t/m 75), kwaliteit en kansen zoals benoemd in de gebiedsvisie (pag. 30).
 - een 'stedelijke woonwijk', in lijn met het gebiedsconcept (pag. 38 t/m 45)
 - het gewenste Woonmilieu (pagina 39) en het oplossen van de opgaves met betrekking tot Sociale Ontwikkeling (pagina 43).

- een 'gezonde en sociale buurt', in lijn met het gebiedsconcept (pag. 46 t/m 49).

Mobiliteit en parkeren

- Voldoen aan de spelregels zoals opgenomen in de gebiedsvisie (bijlage 2.1, pagina 51, 53, pagina 77–85; hoe meer hoe beter).
- De inschrijving geeft een passende invulling aan de ambitie voor 'ruim baan voor voet en fiets', in lijn met het gebiedsconcept, en past de opgaven in en lost deze op zoals benoemd in de gebiedsvisie (bijlage 2.1, pag. 50 t/m 59).
- De gebouwde parkeervoorzieningen hebben een kwaliteitsniveau dat vergelijkbaar is met een ESPA-gecertificeerde parkeergarage 'goed' (comfort, veiligheid, overzicht en gebruiksgemak).
- De inschrijving biedt een robuust en praktisch voorstel voor opzet en exploitatie van de (fiets)parkeervoorzieningen (beheer, gebruik door bewoners en hoe dit wordt vastgelegd)

Duurzaamheid, energie en klimaatadaptief

- Voldoen aan de spelregels zoals opgenomen in de gebiedsvisie (bijlage 2.1, pagina 61 t/m 68 en pagina 77 t/m 85; hoe meer hoe beter).
- De inschrijving geeft een passende invulling aan de ambitie voor een 'klimaatadaptieve buitenruimte', in lijn met het gebiedsconcept, en past de opgaven in en lost deze op zoals benoemd in de gebiedsvisie (bijlage 2.1, pag. 60 t/m 68).
- Alle groenruimtes – openbaar, mandelig en privaat – dienen bij te dragen aan een hoogwaardige, beheersbare en sociaal stimulerende leefomgeving, in lijn met de gebiedsvisie.
- Zo goed mogelijk voldoen aan de spelregels zoals opgenomen in de gebiedsvisie (bijlage 2.1, pagina 69 en pagina 77 t/m 85).
- De inschrijving geeft een passende invulling aan de ambitie voor een 'energieneutrale wijk', in lijn met het gebiedsconcept, en past de opgaven in en lost deze op zoals benoemd in de gebiedsvisie (bijlage 2.1, pag. 68 t/m 69).
- Streven naar toepassing van de 3-30-300-regel:
 - zicht op minimaal drie bomen vanuit elke woning;
 - minimaal 30% bladerdek (boomkronen) op buurniveau;
 - binnen 300 meter van elke woning een koele groene plek.

Gezonde leefomgeving

- Voldoen aan de spelregels zoals opgenomen in de gebiedsvisie (bijlage 2.1, pagina 47 en pagina 77 t/m 85; hoe meer hoe beter).
- De inschrijving geeft een passende invulling aan de ambitie voor een 'gezonde en sociale buurt', in lijn met het gebiedsconcept, en past de opgaven in en lost deze op zoals benoemd in de gebiedsvisie (bijlage 2.1, pag. 46 t/m 49).
- In bouwveld E zijn alle programma's van eisen inclusief woningbouw goed en logisch ingericht qua beheer, functionaliteit en leefkwaliteit (eigendom versus VvE, mix van gebruikers, doelgroepen en functies; vluchtroutes en verbindingen tussen bouw delen op begane grond en op verdieping).

2.4.4 Puntenwaardering – Ruimtelijke kwaliteit

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het gunningscriterium Ruimtelijke Kwaliteit integraal, waarbij één eindscore (percentage) conform de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 2.2 wordt opgesteld. Het percentage per onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten en bij elkaar opgeteld. De puntenwaardering wordt afgerond op hele cijfers, als volgt:

$$\text{Punten} = (\text{percentage ruimtelijke kwaliteit} \times 40)$$

2.5 Deel 3 – Openbare ruimte

Het gunningscriterium Openbare ruimte bestaat uit drie onderdelen die integraal beoordeeld worden:

1. (Technische) inrichting openbare ruimte
2. Landschappelijk plan
3. Beheerbaarheid openbare ruimte

2.5.1 Vormvereisten – Openbare ruimte

Bestandsnaam: 'Deel 3 OR Station West – [Naam inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

Algemeen

- Algemene toelichting plannen (zoals opgenomen in paragraaf 2.4.1.).

Technische onderbouwing

- Een globale themakaart ondergrond en kabels & leidingen, waarin de belangrijkste onderwerpen en voorzieningen zijn benoemd (zoals infrastructuur, kabels, leidingen, transformatorstations, bomen en inclusief overige relevante voorzieningen van derden) (Bijlage 4.4.) (BIJLAGE).

De kaart moet inzicht geven in de bereikbaarheid, ligging en inpassing, zonder dat een detailtoets op het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) plaatsvindt.

Schetsontwerp openbare ruimte

- Een kaart die het onderscheid weergeeft tussen openbare ruimte (gemeentelijk eigendom en beheer) en mandelige of private buitenruimte (eigendom en beheer bij derden), zodat de toekomstige verantwoordelijkheden voor gebruik, beheer en onderhoud helder zijn (BIJLAGE).
 - De inrichting van de openbare ruimte maakt tevens de kwaliteit van de binnen het gebied aan te leggen speelvoorzieningen zichtbaar.
- Visualisatie van het schetsontwerp van de openbare ruimte als integraal onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit. Deze bevat ten minste een uitwerking van profielen en een plattegrond waarin materialisatie, verlichting, straatmeubilair, afwatering en andere elementen zijn aangeduid. Van bomen wordt onderbouwd hoe deze zowel in de onder- als bovengrond passen.
- Toelichting op het schetsontwerp van de openbare ruimte c.q. het inrichtingsplan.
- Materiaalstaat bij inrichtingsplan.

2.5.2 Eisen – Openbare ruimte

De inschrijving dient te voldoen aan de volgende eisen:

Eisen openbare ruimte

- De inschrijving dient te voldoen aan het *Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)* (bijlage 5.1).
 - In deze fase vindt geen detailtoetsing van de HIOR plaats.
- De verdere technische en landschappelijke uitwerking geschiedt in latere fasen conform het HIOR.
- Voldoen aan de eisen voor afvalinzameling (bijlage 5.2).
- Behoud of herplaatsing van het bestaande watertappunt op of nabij de looproute richting het station.
- Voldoen aan het minimale percentage groen in de openbare ruimte van 40%, zoals opgenomen in de gebiedsvisie Station West (bijlage 2.1, pagina 66).
- Maximum 100 vervallen parkeerplaatsen Koningshoek West in een straal van 250 meter vanaf de west zuidelijke entree conform Omgevingsplan Station West (bijlage 2.5).
- Verplaatsen wegafsluiting Chopinstraat naar Koningshoek en Stationsplein conform gebiedsvisie (bijlage 2.1 pagina 55).

2.5.3 Wensen – Openbare ruimte

Meerwaarde is aan de orde indien:

Inrichting grote pleinruimtes, park en grotere openbare ruimtes

- De openbare ruimte sluit zo goed als mogelijk aan op het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 2.2).
- De inrichting van de openbare ruimte en inpassing van (speel)voorzieningen sluit goed aan bij de ambities en uitgangspunten uit de gebiedsvisie (bijlage 2.1). Deze visie vormt het ruimtelijk en inhoudelijk kader voor de vormgeving van een toekomstbestendige, inclusieve en aantrekkelijke leefomgeving.
- De inrichting van de openbare ruimte sluit logisch aan op de collectieve en private zones van de bouwvelden, zodat sprake is van een samenhangend, goed bruikbaar en onderhoudsvriendelijk geheel.

Landschappelijk plan

- Het integrale gebiedsconcept bevat ook een landschap architectonische visie en sluit goed aan op de gebiedsvisie (bijlage 2.1) en het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2.2).
- De openbare ruimte sluit zo goed als mogelijk aan op het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2.2).
- De inrichting van de openbare ruimte rondom bouwvelden, zijnde de (tussen)ruimtes in en rondom bouwblokken en -velden en winkelcentrum, sluit logisch aan op de binnengebieden van bouwvelden, zodat sprake is van een samenhangend, goed bruikbaar en onderhoudsvriendelijk geheel.
- Bouwveld Uiverlaan (in de gebiedsvisie aangeduid als B/C), krijgt een langzaam verkeersverbinding van en naar het metrostation en winkelcentrum koningshoek. Bouwveld Haydnlaan (H) krijgt een langzaam verkeersverbinding naar de Haydnlaan en componistenbuurt.
- Openbare ruimte binnen bouwvelden (tussen bouwblokken) wordt beperkt en alleen opgenomen als deze functioneel bijdraagt aan een aantrekkelijke, groene en sociaal

stimulerende leefomgeving. Indien dergelijke ruimtes toch worden opgenomen (bijv. als Delftse stoep of verblijfsplek tussen blokken), toont de inschrijver expliciet aan:

- hoe deze ruimte uitnodigt tot ontmoeting en interactie,
- hoe beheer en onderhoud zijn geborgd, inclusief verantwoordelijkheden,
- hoe deze ruimte zich verhoudt tot het collectieve of private domein.

Beheerbaarheid openbare ruimte

- De inrichting van de openbare ruimte is onderhoudsarm, beheervriendelijk en afgestemd op praktisch gebruik. Daarbij wordt gemotiveerd hoe de gekozen materialen, inrichting en detaillering bijdragen aan toekomstbestendig beheer.
- Met een technisch en sociaal beheerplan overtuigend inzichtelijk maken op welke wijze de kwaliteit van de (semi-)openbare ruimte wordt geborgd in de beheerfase van het project. Bomen en beplanting zijn daarin belangrijk vanwege de bijdrage die deze groenelementen leveren in de ruimtelijke kwaliteit, een gezonde leefomgeving en klimaatadaptatie en/of de beleving daarvan.
- Overtuigend inzichtelijk maken op welke wijze de kwaliteit van de openbare ruimte, wordt geborgd tot aan overdracht aan de gemeente. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan nazorg en eventuele plantgaranties voor bomen en beplanting. Juist vanwege het belang van deze groenelementen voor ruimtelijke kwaliteit, een gezonde leefomgeving en klimaatadaptatie en/of de beleving daarvan.
- Voldoen aan de onderhoudsverplichtingen die gehanteerd worden voorafgaand aan overdracht (minimaal 6 maanden civiel, 12 maanden groen), waarbij indien mogelijk verder wordt gegaan dan dit gestelde minimum of aanvullende borgingsinstrumenten worden ingezet.
- Een compleet en zorgvuldig samengesteld overdrachtdossier wordt bij overdracht naar de eindgebruikers/beheerders meegeleverd (o.a. revisietekeningen, materiaalstaat, beheerstructies), afgestemd op de aard van de voorzieningen (civiel, groen, speelruimte).

2.5.4 Puntenwaardering – Openbare ruimte

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het gunningscriterium Openbare Ruimte integraal, waarbij één eindscore (percentage) conform de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 2.2 wordt opgesteld. Het percentage wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten. De puntenwaardering wordt afgerond op hele cijfers, als volgt:

$$\text{Punten} = (\text{percentage openbare ruimte} \times 20)$$

2.6 Deel 4 – Vastgoed

Het gunningscriterium Vastgoed bestaat uit vier onderdelen die integraal worden beoordeeld:

1. Algemeen
2. Sociale huurwoningen
3. Koopwoningen
4. Maatschappelijk vastgoed

2.6.1 Vormvereisten - Vastgoed

Bestandsnaam: 'Deel 4 Vastgoed Station West – [Naam inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 4 dient de volgende stukken te bevatten:

Algemeen:

- Algemene toelichting plannen (zoals opgenomen in paragraaf 2.4.1.).

- **Programma en positionering**
 - De positionering, inrichting en uitwerking van ontmoeting(sruimten) binnen het gebouw of complex (zoals daktuinen, collectieve entrees, gedeelde voorzieningen).
 - Aantal woningen per categorie en totaal aantal woningen.
 - Uitgiftekaart met heldere onderverdeling binnen en tussen complexen of complex-delen/gebouwen (inrichting VvE) en tussen vastgoed en openbare ruimte.
 - Uitgiftekaart met positionering van sociale huur, vrije sector/koop en gemeentelijk vastgoed (zie ook Deel Ruimtelijke kwaliteit).
- **Woningontwerp en materialisatie**
 - De positionering, inrichting en uitwerking van ontmoeting(sruimten) binnen het gebouw of complex (zoals daktuinen, collectieve entrees, gedeelde voorzieningen) en positionering van privé buitenruimtes, inclusief een visie hoe de opzet en materialisatie ontmoeting en sociale cohesie onder bewoners stimuleren.
 - Het warmtevraag-, isolatie- en installatieconcept, met toelichting op energiezuinigheid, onderhoudsgemak en toekomstbestendigheid;
 - Het ontwerp in relatie tot hittestress, zowel op woning- als gebouwniveau (oriëntatie, buitenruimte, zonwering);
 - De onderhouds- en beheerstrategie, met oog voor lage servicekosten en gebruiksgemak voor bewoners.

Sociale huurwoningen – woningen Waterweg Wonen

- **Programma en positionering**
 - Overzichten aantallen en categorieën conform Programma van Eisen Waterweg Wonen (bijlage 6.1)
 - Specificatie van aantallen woningen in 2- en 3-kamerwoningen, incl. beschermd wonen.

Koopwoningen

- **Programma en positionering**
 - Overzichten aantallen koopwoningen per prijs categorie
 - Toelichting van de wijze waarop de toewijzing van betaalbare koopwoningen door de ontwikkelaar wordt georganiseerd, conform de *Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam-Maassluis 2025* (bijlage 8.1). Hierbij geldt dat maximaal 50% van de woningen wordt toegewezen met voorrang voor huishoudens met lokale binding.

Maatschappelijk vastgoed

- **Programma en positionering**
 - Plattegrond van de sportzaal, inclusief routing en toelichting op het gebruik door verschillende gebruikers en (facilitaire) medewerkers (bijlage 7.2) (BIJLAGE).
 - Plattegrond van het kinderdagverblijf met een toelichting op de ruimtelijke opzet en de relatie tot de omliggende woonfunctie(s) (bijlage 7.1) (BIJLAGE).
 - Kaart met de organisatie van eigendom en beheer van het maatschappelijk vastgoed (BIJLAGE).
- **Ontwerp en materialisatie**

- Toelichting, schetsontwerp en materialisatie van de fietsparkeergarage, het kinderdagverblijf en de sportzaal.

2.6.2 Eisen - Vastgoed

De inschrijving dient te voldoen aan de volgende eisen:

Algemeen

- De sociale huurwoningen voldoen aan de eisen zoals opgenomen in het Programma van Eisen (bijlage 6.1), waaronder de bepalingen over VvE-structuur en eigendomssplitsing.
- Voor overige functies (zoals een kinderdagverblijf of sportzaal) geldt dat deze zodanig worden gepositioneerd en juridisch/fysiek gescheiden dat geen onwenselijke vermenging van VvE's of beheerverantwoordelijkheden ontstaat. Uitgangspunt daarbij is dat het kinderdagverblijf in eigendom is van Waterweg Wonen.
- Gedeeld gebruik van onderdelen zoals het dak en/of de parkeergarage is toegestaan, mits dit past binnen een heldere hoofd- en ondersplitsing, conform de kaders in het PvE (bijlage 6.1)
- Conform de Wbi-afspraken dient ten minste 90% van de woningen binnen het plangebied in de categorie betaalbaar (alle categorieën behalve dure koop) te vallen.
- Toewijzing van sociale huurwoningen aan bouwvelden B/C, E en F (*indien de woningen van ASVZ worden gerealiseerd komt F als optie te vervallen*).
- Toewijzing van koopwoningen aan bouwvelden B/C, F en G

Sociale huurwoningen

- In opdracht van Waterweg Wonen worden minimaal 265 en maximaal 275 woningen gerealiseerd in de categorie betaalbaar verdeeld over bouwvelden B/C, E en F.
- Alle woningen in bouwveld E vallen in de categorie sociale huur.
- Voldoen aan het Programma van Eisen Waterweg Wonen (bijlage 6.1):
 - 35%-40% meergezinswoningen met 2 kamers, gebruiksoppervlakte groter dan 45 m² GO, waarvan 24 woningen bestemd zijn voor beschermd wonen;
 - 60%-65% meergezinswoningen met 3 kamers, gebruiksoppervlakte groter dan 65 m² GO;
- De parkeerplaatsen behorend bij de sociale huurwoningen worden gekoppeld aan de woningen via de huurovereenkomst.
 - Bij uitgifte van de huurovereenkomst geldt: onderverhuur van parkeerplaatsen binnen hetzelfde bouwblok is toegestaan. Verkoop of verhuur aan derden buiten het blok is niet toegestaan.

Koopwoningen

- Voldoen aan de eisen zoals opgenomen in de *Notitie Duurzaam Betaalbare Koop* (bijlage 8.3)
- Tussen de 35 en 45 MGW in de categorie duurzaam betaalbare koop (€280.000 – €300.000), conform *Notitie Duurzaam Betaalbare Koop* (bijlage 8.3).
- Minimaal 50 MGW in de categorie betaalbare koop (tot €390.000) Maximaal 40 woningen in de categorie dure koop. Bouwveld G bevat alleen EGW (grondgebonden) in de categorie dure koop.

- De parkeerplaatsen voor de koopwoningen worden blijvend gekoppeld aan de woningen. Eventuele extra parkeerplaatsen mogen uitsluitend worden verkocht aan eigenaren binnen hetzelfde bouwblok.
- Voor de categorie duurzaam betaalbare koop wordt, waar mogelijk, flexparkeren toegepast (geen vaste koppeling per woning).

Maatschappelijk vastgoed

- De sportzaal en fietsenstalling worden gerealiseerd binnen bouwveld E (bijlage 2.1 pagina 78).
- De sportzaal is constructief gescheiden van de woonblokken (bijvoorbeeld doos in doos constructie) en voldoet aan het Programma van Eisen Sportzaal (bijlage 7.2).
- De (gebouwde) fietsenstalling voldoet aan Programma van Eisen fietsenstalling (bijlage 7.3).
- Het kinderdagverblijf wordt gerealiseerd binnen bouwveld F (bijlage 2.1, pagina 78) en voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage 7.1).
- Indien van toepassing: De intramurale woningen voor ASVZ binnen bouwveld F (bijlage #)

2.6.3 Wensen - Vastgoed

De inschrijving levert meerwaarde wanneer onder meer het volgende in de plannen wordt meegenomen:

Algemeen

Gebiedsvisie

- De inschrijving geeft invulling aan de Gebiedsvisie Station West.

Woningtype

- Bij voorkeur galerijwoningen.

Binnenruimte

- Zorg voor een gezonde en comfortabele woonkwaliteit door naast de standaard wetgeving rondom geluid, daglicht en ventilatie, het bieden van uitzicht op een groene en aantrekkelijke woonomgeving.
- De appartementen zijn zodanig ontworpen dat privacy en inkijk zorgvuldig zijn gewaarborgd.

Buitenruimte

- Collectieve en semi-private ruimtes binnen het vastgoed (zoals entrees en gangpaden, dak/binnentuinen) nodigen uit tot bewegen, verblijven en ontmoeten.
- Ontwerp en organiseer collectieve of semi-openbare ruimtes en de overgang naar privé, zoals daktuinen zonder afbreuk te doen aan de leefbaarheid, veiligheid en beheerbaarheid voor omwonenden. Houd daarbij rekening met diverse doelgroepen, mogelijke overlast (zoals geluid, inkijk, privacy) en duidelijke afspraken over toegang, gebruik en beheer.
- Er wordt extra aandacht besteed aan de kwaliteit van de privé buitenruimte waarbij oriëntatie, beschutting, afmetingen, privacy en uitzicht sleutelfactoren zijn.

Ontmoeting

- Het ontwerp stimuleert ontmoeting en sociale cohesie, zowel binnen gebouwen (collectieve entrees, gangpaden, binnentuinen) als in de overgang naar buitenruimte.
- De inrichting van collectieve ruimten draagt bij aan een levendige en inclusieve woonomgeving.

Warmtevraag-, isolatie en installatieconcept

- De woningen hebben een lagere warmtebehoefte dan in het PvE is vereist.
- Het installatieconcept voor verwarming en tapwater bestaat uit een minimum aan installaties, is eenvoudig in gebruik en beheer en leidt tot lage energielasten.

Sociale huurwoningen

Buitenruimte

- Bij voorkeur zijn collectieve buitenruimtes gescheiden (minimale VVE; huurwoningen Waterweg Wonen en overig programma).

Beheerbaarheid

- De woningen sluiten zo goed mogelijk aan op het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2.2), waarbij de (sociale) huurwoningen integraal zijn meegenomen en qua uitwerking in kwaliteit niet afwijken van de overige architectuur.
- Er wordt een hoge kwaliteit van de woningen gewaarborgd op het gebied van bruikbaarheid, beheerbaarheid, toegankelijkheid, wooncomfort, vandalismebestendigheid en sociale veiligheid, zodat de woningen bijdragen aan een duurzame en veilige leefomgeving voor alle bewoners.

Koopwoningen

- Er is, met uitzondering van veld G (waar de positionering van de eengezinswoningen vastligt), een passende positionering van de mix van koopwoningen en (sociale) huurwoningen binnen het plangebied voorgesteld. De voorgestelde positionering dient in samenhang te zijn met de ambities en uitgangspunten/wensen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, openbare ruimte en vastgoed, en past binnen de totaalvisie van het plan.

Maatschappelijk vastgoed

- In bouwveld E zijn alle programma's van eisen inclusief woningbouw goed en logisch ingericht qua beheer, functionaliteit en leefkwaliteit (eigendom versus VVE, mix van gebruikers, doelgroepen en functies; vluchtroutes en verbindingen tussen bouwdelen op BG en op verdieping), openbaar gebied en VVE binnentuinen zijn 'verbonden'.
- Het kinderdagverblijf is gekoppeld aan een gebouw met sociale huurwoningen c.q. in een toekomstig eigendom van Waterweg Wonen, zodat eigendom, beheer en exploitatie integraal en efficiënt georganiseerd kunnen worden.
- Indien ruimtelijk en functioneel mogelijk, worden de fietsenstalling en de sportzaal in één gebouw of VvE ondergebracht, zodat eigendom, exploitatie en beheer efficiënt georganiseerd kunnen worden.

2.6.4 Puntenwaardering - Vastgoed

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het gunningscriterium Vastgoed integraal, waarbij één eindscore (percentage) conform de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 2.2 wordt opgesteld. Het percentage per onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten en bij elkaar opgeteld. De puntenwaardering wordt afgerond op hele cijfers, als volgt:

$$\text{Punten} = (\text{percentage vastgoed} \times 30)$$

2.7 Deel 5 – Proces en risico

Het gunningscriterium Proces en risico bestaat uit twee subcriteria:

1. Planning
2. Plan van aanpak

2.7.1 Vormvereisten – Proces en risico

Bestandsnaam: 'Deel 5 PvA Station West – [Naam inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 5 dient de volgende stukken te bevatten:

Planning

- Planning met duidelijke, herleidbare mijlpalen (minimaal weergegeven in maanden).
- Onderbouwing van de opgevoerde planning (max 2 A4 / 1 A3 pagina's)

Plan van aanpak

- Plan van aanpak (max. 6 A4 / 3 A3 pagina's), waarin in ieder geval de volgende onderdelen zijn opgenomen:
 - Organisatiestructuur van de ontwikkeling en realisatie;
 - Kwaliteitsmanagementplan;
 - Een onderbouwing van hoe de Inschrijver omgaat met de 3 belangrijkste risico's voor Waterweg Wonen en 3 belangrijkste risico's voor gemeente. Risico's dienen zelf te worden aangedragen.

2.7.2 Eisen – Proces en risico

De inschrijving dient te voldoen aan de volgende eisen:

Planning

- De planning heeft minimaal de hieronder genoemde activiteiten en mijlpalen opgenomen en borgt de tijdelijk uitvoering daarvan:

Vergunningen

- Vergunningaanvragen: Voor minimaal de helft van de huurwoningen is de Omgevingsvergunning vóór 1 juli 2027 aangevraagd. Voor het restant van de huurwoningen en het kinderdagverblijf zijn de Omgevingsvergunningaanvragen uiterlijk 31 december 2027 ingediend.

Start bouw

- De realisatie van de sportzaal in bouwveld E wordt direct na verleggen persleiding opgepakt (start bouwrijp maken).
- Minimaal de helft van de woningen (zoals vermeld onder vergunningen) van Waterweg Wonen worden direct/ zo spoedig mogelijk (uiterlijk 6 maanden na onherroepelijk omgevingsvergunning) in uitvoering genomen. De overige woningen van Waterweg Wonen: start bouw uiterlijk 31 december 2030.
- De sloop en nieuwbouw in bouwveld G vinden plaats na oplevering en ingebruikname van de Sportzaal in bouwveld E.
- De startbouw conform WBI is geborgd, dat wil zeggen: startbouw uiterlijk in 2027 en start bouw laatste vastgoedontwikkeling uiterlijk 26 april 2034 (10 jaar na toekenningsbeschikking voor Station West).

Oplevering

- Opleveringsdata gemeentelijk vastgoed, de openbare ruimte en woningbouw Waterweg Wonen (inclusief kinderdagverblijf) worden concreet in planning opgenomen
- De woningen van Waterweg Wonen worden gerealiseerd in een doorlopende bouwstroom en uiterlijk binnen vijf jaar na start bouw van het eerste bouwveld opgeleverd.

Plan van aanpak

- Voldoen aan participatiebeleid gemeente Maassluis (bijlage 3.1).

2.7.3 Wensen – Proces en risico

Meerwaarde is aan de orde indien:

Planning

- Planning is realistisch, concreet en helder in omgang met mogelijke vertragingen in proces, waarbij gelet is op:
 - Er een continue bouwstroom wordt geborgd, ondanks uitdagingen zoals:
 - het doorlopende gebruik van de sportzaal/gymzaal,
 - de afhankelijkheid van het tijdig verleggen van de persleiding (uit te voeren door een derde in opdracht van de gemeente)
 - Bouwtijd op locatie is minimaal.
- Inschrijver motiveert in de planning hoe wordt geborgd dat de Omgevingsvergunning deadlines worden gehaald.

Plan van aanpak

- De (toekomstige) bewoners, omwonenden en belanghebbenden worden, betrokken bij de planvorming van het vastgoed en de openbare ruimte. Daarbij is aandacht voor zowel sociale als vrije sector huurders/bewoners.
- Organiseren van kwaliteitsafstemming en -borging voor de (sociale) huurwoningen, openbare ruimte en sportzaal om de beoogde ingediende kwaliteit te behalen en vast te houden tot en met realisatie.
- Overtuigend in hoe adequaat, samenwerkingsgericht en ontzorgend wordt omgegaan met de belangrijkste risico's, waarbij de risico's een goede inschatting zijn op basis van de gebiedsvisie en beschrijving in de selectieleidraad van de locatie en opdracht (hoofdstuk 2).

2.7.4 Puntenwaardering – Proces en risico

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het gunningscriterium Proces en risico per subcriterium met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 2.2. Het percentage per onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten en bij elkaar opgeteld. De puntenwaardering wordt afgerond op hele cijfers, als volgt:

$$\text{Punten} = (\text{percentage planning} \times 5) + (\text{percentage plan van aanpak} \times 5)$$

2.8 Deel 6 – Prijs

2.8.1 Vormvereisten - Prijs

Dit deel kent geen vormvereisten. Met het ondertekenen van het inschrijvingsbiljet conformeren partijen zich aan de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in deze paragraaf en overeenkomsten.

2.8.2 Eisen - Prijs

Een gefixeerd inschrijvingsbedrag betekent dat er geen aanvullende kosten meer bij de Opdrachtgevers in rekening worden gebracht, bestaande uit:

- Deel 1 De koopprijs van de gronden vermindert met de kosten voor bouw- en woonrijp maken c.q. de minimale grondexploitatiewaarde (deelopdracht);
- Deel 2 De stichtingskosten van de sociale huurwoningen en het kinderdagverblijf (deelopdracht);
- Deel 3 De stichtingskosten van de sportzaal en de fietsenstalling (deelopdracht).

Deel 1: Grondafname en bouw- en woonrijp maken

Een grondexploitatieresultaat van € -/- 3.075.225,06 exclusief BTW (prijspeil 1-1-2025), waarbij de koopsom voor de gronden en de kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn inbegrepen in het inschrijvingsbedrag. Dit betekent:

Koopsom gronden

- de koopsom voor de velden B/C/E/F bedraagt € 2.232.518,60 exclusief BTW (prijspeil 1-1-2025) uitgaande van bouwrijpe grond.
- de koopsom voor veld G bedraagt € 2.668.546,76 exclusief BTW (prijspeil 1-1-2025) uitgaande van bouwrijpe grond.
- de koopsom wordt geïndexeerd met de CPI-index op maandbasis tot de datum van feitelijke levering, mits voldaan wordt aan de inschrijfplanning (zie “Financiële borging”). Indien de levering in deelfases gebeurt, wordt indexatie per deelfase bepaald en afgerekend.

Kosten bouwrijp maken

- de kosten voor bouwrijp maken voor de velden B/C/E/F bedragen € 3.625.971,94 exclusief BTW (prijspeil 1-1-2025).
- de kosten voor bouwrijp maken voor veld G bedragen € 462.796,67 exclusief BTW (prijspeil 1-1-2025).

- deze kosten worden geïndexeerd met de BDB-index tot de datum van start bouwrijp maken. Indien het bouwrijp maken in deelopdrachten c.q. fases gebeurt dan wordt indexatie per fase (moment van start bouwrijp maken fase) bepaald en afgerekend.

Kosten woonrijp maken

- De kosten voor woonrijp maken plangebied minus Haydnlaan (veld G) bedragen € 3.749.778,18 exclusief BTW (prijsspeil 1-1-2025).
- De kosten voor woonrijp maken Haydnlaan (Veld G) bedragen € 137.743,62 exclusief BTW (prijsspeil 1-1-2025).
- Deze kosten worden eveneens geïndexeerd met de BDB-index tot de datum van start woonrijp maken. Indien het woonrijp maken in deelopdrachten of fases gebeurt, wordt de indexatie per fase bepaald en afgerekend.

Alternatieve levering in overdrachtsbelasting veld G

- Indien een inschrijver ervoor kiest veld G in de overdrachtsbelasting te leveren in plaats van in de BTW, dan bedraagt de koopsom € 2.068.006,47 exclusief BTW onder dezelfde voorwaarden als genoemd. Bouw- en woonrijp maken maakt in dat geval geen onderdeel uit van de opdracht van de gemeente aan de winnende inschrijver, maar dient wel conform de in dit document opgenomen eisen te worden gerealiseerd.

Deel 2: Sociale huurwoningen en kinderdagverblijf

- De turn-key aanneemsom voor de sociale huurwoningen bedraagt € 180.900,- voor een 2-kamer woning en € 253.300,- voor een 3-kamer woning zoals opgenomen in het Programma van Eisen (bijlage 6.1). Bedragen zijn exclusief BTW (prijsspeil 1-1-2026), inclusief parkeren en algemene ruimtes zoals benoemd in het Programma van Eisen.
- De turn-key aanneemsom voor het kinderdagverblijf volgt uiterlijk voor de dialoofase.
- De turn-key aanneemsom wordt geïndexeerd met de BDB-index voor appartementen, uitgaande van prijsspeil januari 2026, tot de datum van startbouw (zijnde start heiwerk) volgens de inschrijfplanning zoals bedoeld in de vormvereisten. Indien de realisatie van de sociale huurwoningen in deelopdrachten c.q. fases gebeurt dan wordt indexatie per fase afzonderlijk bepaald en afgerekend. Bij vertraging ten opzichte van de inschrijfplanning vindt er geen prijsbijstelling c.q. extra indexatie plaats tenzij de vertraging aan opdrachtgever te wijten is.

Deel 3: Maatschappelijke voorzieningen

- De turn-key aanneemsom voor de sportzaal bedraagt € 5.458.000,- exclusief BTW (prijsspeil 1-1-2026) zoals opgenomen in het Programma van Eisen (bijlage 7.2).
- De turn-key aanneemsom voor de fietsenstalling bedraagt € 570.000,- exclusief BTW (prijsspeil 1-1-2026) zoals opgenomen in het Programma van Eisen (bijlage 7.3).
- De turn-key aanneemsom voor de 24 parkeerplaats ten behoeve van de Duurzaam Betaalbare Koopwoningen bedraagt per parkeerplaats € 25.274,- exclusief BTW (prijsspeil 1-1-2026).
- De turn-key aanneemsom wordt geïndexeerd met de BDB-index tot de datum van startbouw (zijnde start heiwerk). Indien de realisatie van de sportzaal of fietsenstalling in deelopdrachten c.q. fases gebeurt dan wordt indexatie per fase bepaald en afgerekend.

Financiële borging

Ter stimulering van de voortgang stelt de winnende inschrijver zekerheid in de vorm van een reserveringsvergoeding en indexatie.

- De winnende inschrijver is met ingang van de datum van ondertekening van de koop- en ontwikkelovereenkomst (bijlage 2.8) tot de datum waarop de akte van levering wordt gepasseerd aan de gemeente, een verrekenbare reserveringsvergoeding verschuldigd. Deze reserveringsvergoeding bedraagt 4% per jaar over het grondbod en wordt steeds per maand achteraf voor 1/12e deel van dat jaar aan winnende inschrijver gefactureerd.
- Indien er op de datum van de geplande levering (conform planning winnende inschrijving zoals opgenomen in de vormvereisten) nog geen levering heeft plaatsgevonden, is vanaf dat moment een rentevergoeding van CPI-index + 1% per jaar verschuldigd over het (bij een gefaseerde afname: nog resterende) grondbod. Deze rentevergoeding wordt steeds per maand achteraf voor 1/12e deel van dat jaar aan winnende inschrijver gefactureerd. Indien er – vanwege een beroepsprocedure en buiten eigen schuld van de winnende inschrijver – sprake is van tijdelijke stagnatie in de voortgang van de levering, zal over die stagnatieperiode geen extra indexatie (slechts CPI) verschuldigd zijn.
- Indien de winnende inschrijver structureel in gebreke blijft - door het niet aanvragen van de omgevingsvergunning of het niet starten met bouw vóór de data zoals opgenomen in paragraaf 2.7.2 - behoudt de Gemeente zich het recht voor om:
 - de nog niet geleverde gronden niet langer te leveren, of
 - reeds geleverde gronden terug te kopen tegen de oorspronkelijke koopsom minus 10%.

2.8.3 Wensen - Prijs

Er zijn voor dit deel geen aanvullende wensen.

2.8.4 Puntenwaardering - Prijs

Omdat er sprake is van een gefixeerde prijs zijn er voor dit deel geen punten toe te kennen.

3. Procedure en beoordeling

In dit hoofdstuk wordt deze fase van de aanbestedingsprocedure nader omschreven.

3.1 Vragen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van deze gunningsleidraad kunnen via TenderNed worden ingediend tot uiterlijk 8 mei 2026, 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 15 mei 2026 in geanonimiseerde vorm aan alle gegadigden beantwoord in een nota van inlichtingen en gepubliceerd op TenderNed.

Nota's van inlichtingen maken integraal onderdeel uit van de aanbestedingsstukken. Eventuele wijzigingen of aanvullingen op de gunningsleidraad in de Nota's van inlichtingen worden door de gegadigden dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze gunningsleidraad.

3.2 Beoordelings- en besluitvormingsproces

3.2.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie telt op basis van haar beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan het College van B&W van de gemeente en aan de directeur-bestuurder van Waterweg Wonen. Op grond van dit advies bepalen het College van B&W en directeur-bestuurder welke inschrijver de opdracht wordt gegund. De beoordelingscommissie bestaat uit:

Namens gemeente Maassluis:

- Jaap van Oeveren projectleider
- Matthijs de Deckere stedenbouwkundige
- Marcel Poot 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.

3.2.2 Beoordelingsproces

De beoordeling en besluitvorming vindt plaats volgens onderstaande stappen:

Stap 1: Opening van de inschrijvingen

Inschrijvers ontvangen na het indienen van de inschrijving een ontvangstbevestiging. Pas na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de inschrijvingen worden de ontvangen inschrijvingen gelijktijdig geopend.

Stap 2: Toetsing van de inschrijvingen op vormvereisten

Alleen tijdig ingediende en volledige inschrijvingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De inschrijvingen worden getoetst op vormvereisten (zie paragraaf 2.1.1, 2.3, 2.4.1, 2.5.1, 2.6.1, 2.7.1 en 2.8.1), compleetheid (zie paragraaf 2.1.2) en de procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 4. De toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie.

Stap 3: Toetsing van de inschrijvingen op eisen

Van de inschrijvers die niet zijn uitgesloten in stap 2 worden de inschrijvingen op de onderdelen Ruimtelijke kwaliteit, Openbare ruimte, Vastgoed, Proces en risico getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 2.4.2, 2.5.2, 2.6.2, 2.7.2 en 2.8.2.

Inschrijvingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de inschrijver, worden door de aanbestedende dienst direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

Stap 4: Presentatie

Na het doorlopen van stap 1 t/m 3 worden de resterende inschrijvers die niet zijn uitgesloten van verdere deelname uitgenodigd een presentatie te geven aan de beoordelingscommissie. In deze presentatie krijgen inschrijvers de gelegenheid de gunningscriteria Ruimtelijke kwaliteit, Openbare ruimte, Vastgoed en Proces en risico toe te lichten. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie zelf.

De presentatiebijeenkomst neemt maximaal één uur in beslag en bestaat uit een presentatie van de inschrijver van 30 minuten, aangevuld met 30 minuten waarin de beoordelingscommissie vragen kan stellen over de inschrijving en/of presentatie.

Stap 5: Beoordeling van de inschrijvingen

De beoordelingscommissie beoordeelt de gunningscriteria Ruimtelijke kwaliteit, Openbare ruimte, Vastgoed en Proces en risico op de wensen als geformuleerd in paragraaf 2.4.3, 2.5.3, 2.6.3 en 2.7.3. Nadat Ruimtelijke kwaliteit, Openbare ruimte, Vastgoed en Proces en risico zijn beoordeeld en de punten zijn toegekend, worden de inschrijvingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De inschrijver met de best scorende inschrijving wordt geselecteerd als Winnende Inschrijver, mits aan alle eisen is voldaan.

Stap 6: Gelijke score en loting

Indien na afronding van stap 5 de totaalscore van meerdere inschrijvers gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnende Inschrijver, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde inschrijvers vastgesteld op basis van de score voor het

gunningscriterium Ruimtelijke kwaliteit. Indien ook deze score gelijk is, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde inschrijvers door middel van loting vastgesteld. De betreffende inschrijvers worden tijdig in kennis gesteld van deze loting.

3.2.3 Besluitvormingsproces gunning en bezwaartermijn

De gunning en communicatie van de uitslag vinden volgens onderstaande stappen plaats.

Stap 1: Besluitvorming omtrent gunning van de opdracht

Het beoordelingsrapport van de beoordelingscommissie wordt voorgelegd aan het College van B&W van de gemeente en de directeur-bestuurder van Waterweg Wonen. De Winnende Inschrijver wordt voor voorlopige gunning van de opdracht voorgedragen. De gemeente (College van B&W) en Waterweg Wonen (directeur-bestuurder) besluiten of er al dan niet over wordt gegaan tot voorlopige gunning aan de Winnende Inschrijver.

Stap 2: Voorlopig gunningsbesluit

Als het College van B&W en directeur-bestuurder Waterweg Wonen besluiten tot voorlopige gunning aan de Winnende Inschrijver, dan wordt dit gunningsbesluit via TenderNed als volgt bekendgemaakt:

- Alle inschrijvers worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het gunningsbesluit.
- De afgewezen inschrijvers ontvangen een gemotiveerde afwijzing.
- De Winnende Inschrijver ontvangt het besluit tot voorlopige gunning en de motivatie voor de keuze van deze inschrijver als winnaar.

Stap 3: Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de voorlopige gunning, hebben de inschrijvers die niet de winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de procedure, 20 kalenderdagen na dagtekening van de brief met het voorlopige gunningsbesluit om bezwaar in te dienen tegen dit besluit, door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam, locatie Rotterdam. Indien inschrijver(s) binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van de brief met het voorlopige gunningsbesluit geen kort geding heeft ingediend, vervalt het recht hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook op te baseren, althans zijn de rechten daarop verwerkt.

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 4: Definitieve gunning

Na het verstrijken van de bezwaartermijn, een periode van twintig (20) kalenderdagen te rekenen vanaf dagtekening van het gunningsvoornemen, en er geen dagvaarding is ontvangen, wordt de gunning definitief.

Stap 5: Contracteren

Na het besluit tot definitieve gunning worden de overeenkomsten met de winnende inschrijver gesloten. De gemeente en Waterweg Wonen streven ernaar deze overeenkomsten uiterlijk binnen twee (2) maanden na voorlopige gunning te ondertekenen. Wanneer de uiterlijke datum

voor het sluiten van de overeenkomsten wordt overschreden door toedoen van de winnende inschrijver, hebben opdrachtgevers het recht om ervoor te kiezen een overeenkomst met de nummer 2 te sluiten.

4. Procedurele voorwaarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedurele voorwaarden, bestaande uit de deelnamevergoeding, deelnamevoorwaarden en overige procedurevoorwaarden.

4.1 Deelnamevergoeding

In de gunningsfase wordt een deelnamevergoeding van €30.000,- (geen BTW) betaald aan de twee van de drie geselecteerde inschrijvers die een geldige inschrijving hebben ingediend, maar die niet de winnende inschrijver zijn.

Onder een geldige inschrijving wordt verstaan:

- Een inschrijving die compleet is en voldoet aan de in paragraaf 2.1 gestelde inschrijvingsvereisten.
- Een inschrijving die voldoet aan de (vorm)eisen zoals genoemd in paragraaf 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 en 2.7 (ontvankelijk).
- Een inschrijving waarop de uitsluitingsgronden zoals genoemd in het inschrijvingsbiljet niet van toepassing zijn.

4.2 Deelnamevoorwaarden

1. Alleen tijdig en volledig ingevulde inschrijvingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepsregister dient de (onbeperkte) ondertekeningbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde(n) te blijken.
2. De inschrijving moet via TenderNed worden ingediend in de Nederlandse taal.
3. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – inschrijven.
4. De inschrijving dient betrekking te hebben op de gehele opdracht, zoals omschreven in hoofdstuk 2 van de selectieleidraad.
5. Alle pagina's van de inschrijving en de bijlagen dienen te zijn voorzien van een onderscheidend kenmerk van de inschrijver (bijvoorbeeld de naam van de inschrijver).
6. De aanbestedende dienst heeft het recht om inschrijvers om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door inschrijvers verstrekte informatie bij derden te controleren.
7. Indien door de inschrijver 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 inschrijver door de aanbestedende dienst direct uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
8. Het is de aanbestedende dienst toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de inschrijving binnen een termijn van één week door de inschrijver te laten herstellen.
9. Als een inschrijver niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in deze gunningsleidraad 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 inschrijving aan als niet-geldig en is de inschrijver daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.

10. De aanbestedende dienst behoudt het recht voor om manipulatieve inschrijvingen on-
geldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve inschrijving is sprake als
deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoord, dat het geldig verklaren van de
manipulatieve inschrijving ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de aanbestede-
dingsprocedure niet meer kan worden bereikt.
11. De inschrijver moet zijn inschrijving gestand doen gedurende negentig (90) dagen na
de dag waarop de inschrijving is ingediend. De aanbestedende dienst kan de termijn
van gestanddoening verlengen.
12. In verband met de mogelijkheid dat tegen de gunningsbeslissing een kort geding wordt
aangespannen, dient de inschrijver voor het geval er een kort geding wordt aangespan-
nen de inschrijving in ieder geval gestand te doen tot twee weken na de uitspraak in
kort geding. Ook als dat betekent dat de gestandsdoeningstermijn van negentig (90) da-
gen daardoor wordt verlengd.
13. De inschrijver conformeert zich er bij inschrijving aan om op eigen initiatief melding te
maken van op enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderne-
ming of haar werknemers – dan wel een aan gegadigde gelieerde onderneming en/of
haar werknemers - bij de aanbestedende dienst. Ontoelaatbare betrokkenheid van een
inschrijving, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing
van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldings-
plicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De
aanbestedende dienst heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.
14. De aanbestedende dienst houdt zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei scha-
devergoeding 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.

4.3 Vervallen inschrijving na gunning

Indien een inschrijving na bekendmaking van de gunningsbeslissing om wat voor reden dan ook
onverhoopt komt te vervallen, dan nemen de overige inschrijvingen de rangorde in van de be-
oordeling die door de beoordelingscommissie is vastgesteld als ware de betreffende inschrijving
niet komt te vervallen. De inschrijvingen worden dus niet opnieuw beoordeeld en aan elkaar ge-
relateerd conform de beoordelingssystematiek in hoofdstuk 2. De nummer 2 wordt dus de num-
mer 1, enzovoorts.

4.4 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 aanbestede-
nde 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 kennis gegeven 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 inschrijver gegund wordt. Voorts zal alle in het kader van de aanbesteding door of namens de aanbestedende dienst verstrekte informatie door inschrijvers als strikt vertrouwelijk worden behandeld.

4.5 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Deze gunningsleidraad 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 gunningsleidraad) 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 (5) 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 vervalt.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de inschrijving wordt de inschrijver, die een inschrijving 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 inschrijving het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de gunningsleidraad. 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 inschrijver.

4.6 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 inschrijving 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 inschrijver 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.

5. 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.
Concurrentiegerichte dialoog	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 aanbestedende dienst 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 van de selectieleidraad.
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 de selectieleidraad 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 de selectieleidraad.
Winnende Inschrijver/Opdrachtnemer	De door de opdrachtgever 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 en Arthur Verwayen

Datum

21 november 2025

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