



Dialogo leidraad

Station West, Maassluis

21 november 2025

Station West, Maassluis



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Communicatie en planning	3
1.2	Leeswijzer	4
1.3	Disclaimer	4
2	Dialogoog	5
2.1	Dialogoogronde 1: visie en concept - haalbaarheid	5
2.1.1	Agenda	5
2.1.2	Procedure	5
2.2	Dialogoogronde 2: concept aanbidding - toetsbaarheid	6
2.2.1	Agenda	6
2.2.2	Procedure	6
2.3	Afsluiting dialogoogfase	6
2.4	Verslag dialogoog en proces-verbaal	6
3	Procedurele voorwaarden	8
3.1	Procedurele voorwaarden	8
3.2	Vertrouwelijkheid	8
3.3	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden	8
3.4	Tenderplatform	9

Bijlagen

Bijlage 1	Concept gunningsleidraad (zie bijlage 2.5 selectieliedraad)
-----------	---

1 Inleiding

Voor u ligt de dialoogleidraad voor de Europese aanbestedingsprocedure (in de vorm van een concurrentiegericht dialoog), voor het herontwikkelen van Station West te Maassluis. In deze dialoogleidraad wordt de tweede fase van de aanbestedingsprocedure omschreven en vindt u alle informatie voor deelname aan de dialoog. Hierin wordt onder andere de planning en onderwerpen voor de dialoog beschreven.

De selectiefase heeft reeds plaatsgevonden. De aanbestedende dienst, Gemeente Maassluis in samenwerking met Waterweg Wonen (tezamen opdrachtgever), hebben 3 geselecteerde gegadigden uitgenodigd voor deelname aan de dialoogfase op 27 februari 2026.

De opdrachtgever wil door middel van dialoogronden meer inzicht vergaren in hoe de plannen invulling geven aan de beschreven wensen en eisen (zie concept gunningsleidraad) en daarmee de haalbaarheid van de gunningscriteria controleren. Aan de hand van deze inzichten kan de opdrachtgever de definitieve beoordelingscriteria en -gunningsleidraad opstellen. Mochten de benodigde inzichten onvoldoende zijn, dan kan de aanbestedende dienst op basis van artikel 4.25.6 ARW 2016 besluiten het aantal dialoogronden uit te breiden. De opdrachtgever is voornemens om 2 dialoogrondes te voeren.

Deze dialoogleidraad hangt nauw samen met de concept gunningsleidraad (bijlage 1). In de concept gunningsleidraad zijn de eisen en wensen en het vervolgproces beschreven. De opdrachtgever is voornemens om de concept gunningsleidraad indien nodig aan te vullen op basis van de gevoerde dialoog. De concept gunningsleidraad en de daarin benoemde eisen en wensen dienen als basis voor de te voeren dialoogronden.

Deze dialoogleidraad is bedoeld voor het exclusief gebruik door geselecteerde gegadigden, ten behoeve van het deelnemen aan de dialoogronde. Alle informatie in deze dialoogleidraad dient vertrouwelijk behandeld te worden.

1.1 Communicatie en planning

Deze aanbestedingsprocedure verloopt uitsluitend via [TenderNed](#). Een aankondiging van de aanbestedingsprocedure heeft op 21 november 2025 plaatsgevonden op TenderNed. Gegadigden zijn verplicht de aanmelding volledig digitaal in te dienen via TenderNed.

Het benaderen van bestuurders en/of medewerkers van de opdrachtgever 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.

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

Dialogofase	Datum/tijdstip
Verzending uitnodiging tot deelneming aan dialoog	27 februari 2026
Indienen vragen	6 maart 2026, 12:00 uur
Verzenden nota van inlichtingen dialogofase	13 maart 2026
Indienen agendavoorstel dialoogronde 1	18 maart 2026, 12:00 uur
Dialoogronde 1	24 maart 2026
Indienen agendavoorstel dialoogronde 2	2 april 2026, 12:00 uur
Dialoogronde 2	9 april 2026
Bekendmaking en terugkoppeling resultaten dialogen	17 april 2026

De opdrachtgever behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplechtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovengenoemde 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 opdrachtgever.

1.2 Leeswijzer

De selectieleidraad bestaat uit 3 hoofdstukken en 1 bijlage. Zowel de dialoogleidraad als bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld via TenderNed. Deze leidraad bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- ▷ Hoofdstuk 2 omschrijft de eisen en voorwaarden voor de in te dienen stukken bij een dialoog.
- ▷ Hoofdstuk 3 beschrijft de procedure in de dialoog(fase).

1.3 Disclaimer

De opdrachtgever 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 opdrachtgever is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakt kosten of gederfde inkomsten van geïnteresseerden. Noch is de opdrachtgever in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

2 Dialoog

De dialoogfase bestaat uit 2 dialoogrondes. De dialogen hebben als doel inzicht te krijgen in de haalbaarheid van de gunningscriteria. De opdrachtgever voert de dialogen conform artikel 4.25 ARW 2016.

2.1 Dialoogronde 1: visie en concept - haalbaarheid

2.1.1 Agenda

De opdrachtgever heeft een voorlopige agenda opgesteld voor de eerste dialoogronde:

1. Opening
2. Ruimtelijke kwaliteit
3. Openbare ruimte
4. Vastgoed
5. Proces en risico
6. Wvttk

Doel van de eerste dialoogronde is het bespreken van de conceptuele benadering van en visie op de opgave. In deze ronde ligt de focus op de inhoudelijke aanpak (visie en concept) en de haalbaarheid van de voorgestelde richting in relatie tot de gunningscriteria.

De geselecteerde gegadigden hebben tot 18 maart 2026, 12:00 uur de tijd om een aangepaste agenda aan te dragen. Mochten zij stukken hebben waarvan zij wensen dat de opdrachtgevers deze doornemen en meenemen in de voorbereiding op de dialoog dan sturen zij deze ook voor aangegeven datum en tijd op.

2.1.2 Procedure

Dialoogronde 1 duurt maximaal anderhalf uur. De locatie wordt nader gecommuniceerd. Gedurende de dialoog kan vrij gesproken worden over eigen plannen. Er wordt geen formeel gespreksverslag gemaakt, wel een procesverslag. Onderwerpen en vragen die ter sprake komen die voor alle gegadigden relevant zijn, worden meegenomen in een nota van inlichtingen per dialoogronde.

Vanuit de opdrachtgever neemt de beoordelingscommissie deel aan het dialooggesprek. Van de gegadigden wordt verwacht dat zij worden vertegenwoordigd door 'sleutelpersonen', die ook daadwerkelijk betrokken zullen zijn bij de verdere uitwerking van het plan, met een maximum van vijf personen.

Gegadigden mogen op eigen initiatief stukken toelichten tijdens de dialoogronde. Hier worden geen vormvereisten aan gesteld.

2.2 Dialoogronde 2: concept inschrijving - uitvoerbaarheid

2.2.1 Agenda

De opdrachtgever heeft een voorlopige agenda opgesteld voor de tweede dialoogronde:

1. Opening
2. Ruimtelijke kwaliteit
3. Openbare ruimte
4. Vastgoed
5. Proces en risico
6. Wvttk

Doel van de tweede dialoogronde is het toetsen van de concept-inschrijving met nadruk op de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de gunningscriteria. Deze ronde bespreken de opdrachtgevers dan ook graag een concept inschrijving om samen met de markt vast te stellen dat er sprake is van een haalbaar plan.

De geselecteerde gegadigden hebben tot 2 april 2026, 12:00 uur de tijd om zelfstandig aanvullende onderwerpen aan te dragen. Mochten zij stukken hebben waarvan zij wensen dat de opdrachtgevers deze doornemen en meenemen in de voorbereiding op de dialoog dan sturen zij deze ook voor aangegeven datum en tijd op.

2.2.2 Procedure

Dialoogronde 2 duurt maximaal anderhalf uur. De locatie wordt nader gecommuniceerd. Gedurende de dialoog kan vrij gesproken worden over eigen plannen. Er wordt geen formeel gespreksverslag gemaakt, wel een procesverslag. Onderwerpen die ter sprake komen die voor alle gegadigden relevant zijn, worden beantwoord in een nota van inlichtingen.

Vanuit de opdrachtgever neemt de beoordelingscommissie deel aan het dialooggesprek. Van de gegadigden wordt verwacht dat zij worden vertegenwoordigd door 'sleutelpersonen', die ook daadwerkelijk betrokken zullen zijn bij de verdere uitwerking van het plan, met een maximum van vijf personen.

Gegadigden mogen op eigen initiatief stukken toelichten tijdens de dialoogronde. Hier worden geen vormvereisten aan gesteld.

2.3 Afsluiting dialoofase

Na afloop van de tweede dialoogronde ontvangen de gegadigden via TenderNed uitnodiging tot inschrijving aan de gunningsfase.

2.4 Verslag dialoog en proces-verbaal

Van elk gevoerde dialoog wordt een proces-verbaal c.q. procesverslag opgemaakt die aan de gegadigde ter beschikking wordt gesteld. Dit proces-verbaal betreft een samenvattende terugkoppeling van het gesprek en geen woordelijk verslag.

Onderwerpen en vragen die ter sprake komen die voor alle gegadigden relevant zijn, worden geanonimiseerd en beantwoord in een separate nota van inlichtingen die verstrekt wordt aan alle gegadigden.

3 Procedurele voorwaarden

3.1 Procedurele voorwaarden

1. Alleen tijdige, volledig ingevulde stukken, worden meegenomen in de te voeren dialoog.
2. De in te dienen stukken dienen betrekking te hebben op de opdracht zoals beschreven in hoofdstuk 2.2 van de selectieleidraad.
3. Alle pagina's van de in te dienen stukken en de bijlagen dienen te zijn voorzien van een onderscheidend kenmerk van de gegadigde (bijvoorbeeld de naam van de gegadigde).
4. De in te dienen stukken moeten via TenderNed worden ingediend in de Nederlandse taal.
5. De aanbestedende dienst heeft het recht om geselecteerde gegadigden om verduidelijking en/of aanvulling van ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de geselecteerde gegadigde verstrekte informatie bij derden te controleren.
6. Indien de verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, kan de geselecteerde gegadigde door de aanbestedende dienst worden uitgesloten van verdere deelname.
7. De aanbestedende dienst behoudt zich 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 gunning van de opdracht.

3.2 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de opdrachtgever in deze aanbestedingsprocedure is en wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de opdrachtgever 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 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.

3.3 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Deze dialoogleidraad en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De opdrachtgever verwacht hierin een proactieve houding van de gegadigden. Als gegadigden

onduidelijkheden of onvolkomenheden in het dialoogleidraad 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 dialoogleidraad) 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 opdrachtgever 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 stukken voor de dialoogronde wordt de gegadigde 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 deelname aan de dialooggesprekken het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de dialoogleidraad. De opdrachtgever 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.

3.4 Tenderplatform

De aanbestedingsprocedure verloopt volledig digitaal via TenderNed.

Hier vindt u ook meer informatie over registratie met eHerkenning en het stappenplan voor digitaal aanmelden (als Gegadigde) op TenderNed.

Heeft u vragen over TenderNed, dan kunt u contact opnemen met de servicedesk van TenderNed (0800-8363376) of via het servicedesk.

We raden aan om tijdig te verifiëren of u juist geregistreerd bent op TenderNed en te controleren of een persoon van de gegadigde bevoegd is om namens de onderneming een aanmelding in te dienen. Indien dit niet het geval is, dient u zich eerst te registreren op TenderNed. Dit proces kan enkele dagen duren en is de verantwoordelijkheid van de gegadigde(n).

**Auteurs**

Sven Schroots, Arthur Verwayen

Datum

21 november 2025

In opdracht van

Gemeente Maassluis, Waterweg Wonen

Versie

1.0

Overgoo 6
2266 JZ Leidschendam

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

NL76 RABO 0160 1276 45
KvK 27311926
BTW NL819008710B01