

# Tender

Wetterstêd I - Bouwblok S Middelsee fase 1

Gemeente Leeuwarden

Zaaknummer: 2025-308220

Datum: 5 december 2025  
Opgesteld door: M. Koekkoek

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	Blz. 3
Hoofdstuk 2	Over de woninglocatie	4
Hoofdstuk 3	De Procedure	4
Hoofdstuk 4	Planologische voorschriften	10

## Bijlagen

1. Concept koop- en ontwikkelovereenkomst;
2. Kavelpaspoort Blok S;
3. Eigen Verklaring = Uniform Europees Aanbestedingsdocument;
4. Format referentieproject en
5. Wachtkamerovereenkomst.

## Leeswijzer

Deze tender omvat vier hoofdstukken en enkele bijlagen. Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. Hoofdstuk 2 beschrijft het procedurele verloop. In hoofdstuk 3 wordt het project nader toegelicht. Hoofdstuk 4 behandelt de criteria en werkwijze voor de selectie van gegadigden in de selectiefase. De bijlagen maken onderdeel uit van deze tender.

## 1. INLEIDING

### Uitnodiging tot aanbieding

Deze tender betreft de selectieprocedure voor partijen die willen inschrijven voor een koop- en ontwikkelovereenkomst voor de ontwikkeling van Wetterstêd I - bouwblok S Middelsee in Leeuwarden. De ontwikkeling vindt plaats conform de eisen en uitgangspunten zoals vastgelegd in deze documenten en de bijgevoegde **concept koop- en ontwikkelovereenkomst (bijlage 1)**.

Gegadigden (een ontwikkelende en/of realiserende marktpartij, of een combinatie daarvan) worden uitgenodigd om een aanbieding te doen. De opdracht wordt gegund aan de inschrijver die het hoogste totaalscore behaalt op basis van de volgende gunningscriteria:

1. **Prijs** - de geboden koopprijs
  - Minimale, onvoorwaardelijke en onherroepelijke biedprijs van €900.000 excl. btw;
  - Minimaal 80% van de woningen dient betaalbaar te zijn volgens de geldende normen op het moment van bouw. Voor koopwoningen geldt een V.O.N.-prijs van maximaal €405.000 (per 1 juni 2025), binnen de rijksgrens. Aanpassing is toegestaan bij herziening van de betaalbaarheidsgrens door het Rijk.
2. **Kwaliteit** - de compactheid van de woningbouwlocatie.
  - Maximaal 22 appartementen;
  - Energieconcept met een maximaal aansluitvermogen van 40 kVA, conform BENG-eisen; geen installaties met piekbelasting boven deze grens. Capaciteitsberekening vereist bij inschrijving.

De overige voorwaarden zijn opgenomen in de concept koop- en ontwikkelovereenkomst.

De onderhavige selectie betreft de kavelverkoop van bouwrijpe grond en is daarmee geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. De Aanbestedingswet en het ARW zijn daarom niet van toepassing. In deze tender en de bijbehorende bijlagen worden het project, de procedure, de eisen waaraan partijen en hun inschrijvingen moeten voldoen, en de wijze waarop de inschrijving wordt geselecteerd, nader toegelicht.

Deze tender voldoet aan de eisen van het Didam-arrest. Gegadigden worden beoordeeld op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, zoals opgenomen in dit document. Deze publicatie is openbaar toegankelijk en zal minimaal 20 kalenderdagen online beschikbaar zijn, zodat (potentiële) gegadigden voldoende gelegenheid hebben om deel te nemen aan de procedure.

Geheimhouding: de gemeente behandelt alle inschrijvingen vertrouwelijk. Gegevens worden uitsluitend verstrekt indien een wettelijke verplichting daartoe bestaat (zoals een Woo-verzoek of rechterlijke uitspraak).

Contactpersoon en -gegevens bij de gemeente: Projectmanagementbureau, Martijn Koekkoek.

## 2. OVER DE WONINGLOCATIE

### De locatie

Op de Woningbouwlocatie Wetterstêd I - Bouwblok S (Middelsee, Leeuwarden) dient een appartementencomplex met maximaal 22 appartementen te worden gerealiseerd, met inachtneming van de voorwaarden en eisen zoals vastgelegd in het **kavelpaspoort (bijlage 2)**.

### Bouwplan

Het bouwplan dient te voldoen aan de regels zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Leeuwarden Middelsee fase 1, ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Leeuwarden op 22 januari 2020. Daarnaast dient het bouwplan te voldoen aan de voorschriften zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan.

### Bouwrijp

De gemeente levert de woningbouwlocatie bouwrijp op. Dit betekent dat de locatie geschikt is gemaakt voor de start van de woningbouwactiviteiten.

### Parkeren

Binnen het plangebied realiseert de ontwikkelaar per appartement één verharde parkeerplaats op eigen terrein (min. 2,5 × 5,0 meter). Deze verplichting geldt uitsluitend voor bewoners. Bezoeker parkeren wordt elders in het uitleggebied voorzien.

### Ligplaatsen

De bouwkwavel grenst aan het water, waardoor ligplaatsen mogelijk zijn. Deze dienen binnen de grenzen van het ontwikkelgebied te worden gerealiseerd, zoals weergegeven in bijlage 2.

### Communicatie

De gemeente hecht grote waarde aan een goede communicatie met de omgeving, zowel gedurende de planvorming als tijdens de realisatie van het project. De geselecteerde partij is hiervoor verantwoordelijk en dient de communicatie in goed overleg met de gemeente af te stemmen. Tevens is het noodzakelijk dat de bouwwerkzaamheden worden afgestemd op omliggende bouwactiviteiten, teneinde een goede coördinatie en minimale hinder voor de omgeving te waarborgen.

## 3. DE PROCEDURE

### Digitaal selectieproces via TenderNed

De procedure en communicatie zal geheel digitaal verlopen via TenderNed.

Als initiatiefnemer treedt op: Gemeente Leeuwarden.

De uitvoering van de procedure namens de gemeente is in handen van het Projectenmanagementbureau. De volgende ambtenaren zijn betrokken bij deze procedure en zullen de ingediende plannen ook beoordelen:

- Martijn Koekkoek (projectleider)
- Harold Dragt (adviseur locatieontwikkeling)
- Wieger Postma (stedenbouwkundige)

Het is niet toegestaan dat contact plaatsvindt tussen de inschrijver en de gemeente. Contact op andere dan de in deze procedure genoemde of voorziene momenten is niet toegestaan en leidt tot uitsluiting.

## Planning

De volgende indicatieve planning wordt in acht genomen. De planning kan lopende de indieningstermijn gewijzigd worden middels een nota van inlichtingen.

Activiteit	Data
Publicatie Beschrijvend document (www.tenderned.nl)	5 december 2025
Sluitingsdatum indienen vragen	25 december 2025
Publicatie Nota van inlichtingen (www.tenderned.nl)	16 januari 2026
Sluitingsdatum indienen aanmelding als gegadigde middels indiening Eigen Verklaring UEA en selectieaanbieding	12 februari 2026
Informereren winnaar	2 maart 2026
Bezwaartermijn (20 dagen)	23 maart 2026
Afronding overeenkomsten	April 2026

## Minimumeisen

### Eigen Verklaring

De gemeente wenst zaken te doen met een partij waarop geen zogenaamde uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Deze zijn weergegeven in deel III van de Eigen Verklaring, die is bijgevoegd als **bijlage 3**. Daarnaast dient uw onderneming te zijn ingeschreven in het nationale handelsregister (KvK). Door de Eigen Verklaring volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen, verklaart u aan bovenstaande eisen te voldoen. De gemeente kan na gunning om aanvullende bewijsstukken verzoeken.

Door het indienen van de Eigen Verklaring en deelname aan deze selectieprocedure verklaart de inschrijver onherroepelijk en onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de gestelde voorwaarden.

**Let op:** zonder rechtsgeldige ondertekening van de Eigen Verklaring wordt niet voldaan aan de minimumeisen en wordt de aanbidding ongeldig verklaard.

### Geschiktheidseisen inzake financieel- en economische draagkracht

Voor de realisatie van de appartementen is de continuïteit van de onderneming(en) van de inschrijvers van belang.

Inschrijvers moeten aan de volgende eisen voldoen:

- Continuïteit: De gemeente mag geen signalen hebben dat de continuïteit van zijn onderneming(en) in het geding is. Dit betekent concreet dat de accountant geen continuïteitsparagraaf heeft opgenomen in de meest recente jaarrekening van de betrokken onderneming(en) van inschrijver de meest recente gedeponeerde jaarrekening. Daarbij geldt dat inschrijver geen achterstand mag hebben ten aanzien van de wettelijke deponeringsplicht.
- Om de financieel-economische draagkracht aan te tonen dienen gegadigden de Eigen Verklaring te ondertekenen. De Gemeente kan de geselecteerde partijen binnen 14 dagen verzoeken om op kosten van de partij een verklaring van een accountant te overleggen waarin deze aangeeft dat de verstrekte gegevens correct zijn weergegeven.
- Indien een gegadigde / inschrijver in combinatie wil inschrijven of indien gebruik wordt gemaakt van de financiële draagkracht van zijn onderaannemer, dan dienen al deze partijen een Eigen Verklaring in te dienen.

### Technische- en beroepsbekwaamheid

Voor het toetsen van de technische bekwaamheid dient de partij één (vergelijkbaar) referentieproject in, waarbij de gegadigde zelf als ontwikkelende partij is opgetreden. De referentie mag niet ouder zijn dan 10 jaar. Uit de referentie moet blijken dat de partij een appartementencomplex met minimaal 11 appartementen heeft ontwikkeld. De partij dient het referentieproject middels de formaat bijgevoegd als **bijlage 4** uit te werken.

### Vragenronde en inlichtingen

Vragen kunnen tot het in de planning genoemde moment worden gesteld via TenderNed. Dit gebeurt door de tender toe te voegen aan 'Mijn aanbestedingen', vervolgens te klikken op 'Vragen en antwoorden' en daarna op 'Stel een vraag'.

- Elke vraag dient separaat te worden gesteld, zonder vermelding van bedrijfsgegevens
- Alle vragen en antwoorden worden geanonimiseerd gepubliceerd als **nota van inlichtingen** via TenderNed
- De nota van inlichtingen maakt onderdeel uit van deze tender.
- De gemeente behoudt zich het recht voor om voorwaarden te wijzigen tot uiterlijk **10 dagen vóór** het verstrijken van de indieningstermijn

**Let op:** het stellen van vragen of uploaden van documenten via TenderNed geldt niet als officiële aanbieding. Het indienen van een aanbieding vereist een afzonderlijke, bevestigde actie in het systeem, inclusief SMS-verificatie. Documenten moeten worden geüpload onder de tab 'overige documenten'.

### Indienen van de aanbieding

Partijen dienen hun aanbieding als gegadigde in TenderNed in te dienen. De aanbieding dient te bevatten de navolgende criteria:

- Biedprijs excl. btw;
- Schetsontwerp van het ontwikkelgebied door middel van een:
  - Architectonische visie;
  - Schetsontwerp woningen schaal 1:100;
  - Situatietekening;
  - Plattegronden en
  - Sfeerbeelden.

### Gunningscriteria

De Gemeente is voornemens de koop- en ontwikkelovereenkomst aan te gaan met de partij die de aanbieding doet met de hoogste totaalscore, gebaseerd op:

#### 1. Biedprijs

Maximaal **10 punten**

- Hoogste biedprijs :10 punten
- Op één na hoogste :6 punten
- 3<sup>e</sup> hoogste :4 punten
- Alle overige biedingen :0 punten

#### 2. Kwaliteit

Als onderdeel van de tender kan op meerwaarde worden gescoord indien het plan extra kwaliteiten meebrengt die bijdragen aan de beeldambities Middelsee. Een compact waterstadje dat een sterke verbondenheid kent met het water. De kwaliteit van het plan wordt beoordeeld op de thema's Context, Compactheid en Water. Per thema worden punten toegekend. Het gemiddelde van deze punten levert een totaalscore voor het aspect Kwaliteit.

Blok S neemt een belangrijke positie in binnen Wetterstêd en we streven in deze uitvraag uitsluitend naar kwalitatieve meerwaarde. Als partijen op 2 van de 3 thema's 0 punten scoren, worden zij direct gediskwalificeerd voor de tender. Dit is noodzakelijk om te borgen dat de minimale ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.

- **Maximaal 10 punten** voor de kwalitatieve beoordeling
- Beoordelingsaspecten:
  - Architectonische visie en aansluiting op de omgeving;
  - Compacte stedelijke invulling
  - Aandacht voor relatie met het water

### **Context**

In Wetterstêd staat een plan niet op zichzelf maar maakt altijd onderdeel uit van een kavel overstijgende context en gaat zich in meer of minder mate hiertoe verhouden. Met zorgvuldige inpassing is het individuele plan van meerwaarde voor zijn context. De mate waarin deze meerwaarde blijkt uit het plan wordt beoordeeld.

<b>Meerwaarde</b>	<b>Punten</b>	<b>Toelichting</b>
Veel meerwaarde	10	er wordt een overtuigende oplossing geboden die in sterke mate meerwaarde oplevert voor de <i>context</i> .
Meerwaarde	3	de geboden oplossing voorziet in extra kwaliteit ten aanzien van de <i>context</i>
Geen meerwaarde	0	het plan past binnen de kaders en het beoogde beeld voor Middelsee maar voorziet niet in extra kwaliteit ten aanzien van de <i>context</i>

### **Compactheid**

In Wetterstêd krijgt een stedelijk karakter met bebouwing in relatief hoge dichtheid. Tegelijk streven we naar vriendelijke plekken om te wonen en te leven. Dit vraagt slimme organisatie van de ruimte door te werken met compacte oplossingen en dubbel ruimtegebruik. Het plan wordt beoordeeld op de mate waarin sprake is van slim ruimtegebruik en compacte oplossingen om het aandeel bebouwd en verhard op de kavel tot het minimum te reduceren.

<b>Meerwaarde</b>	<b>Punten</b>	<b>Toelichting</b>
Veel meerwaarde	10	er wordt een overtuigende oplossing geboden die in sterke mate bijdraagt aan het thema <i>compact</i> .
Meerwaarde	3	de geboden oplossing voorziet in extra kwaliteit ten aanzien van het thema <i>compact</i> .
Geen meerwaarde	0	het plan past binnen de kaders en het beoogde beeld voor Middelsee maar voorziet niet in extra kwaliteit ten aanzien van het thema <i>compact</i> .

### **Water**

De aanwezigheid van water in Wetterstêd is een grote kwaliteit. Het geeft het gebied karakter. Deze kavel ligt direct aan het water en leent zich bij uitstek om de verbondenheid met het water uit te vergroten. De mate waarin het plan de aanwezigheid van het water weet te versterken wordt beoordeeld.

<b>Meerwaarde</b>	<b>Punten</b>	<b>Toelichting</b>
Veel meerwaarde	10	er wordt een overtuigende oplossing geboden die in sterke mate bijdraagt aan het thema <i>water</i> .
Meerwaarde	3	de geboden oplossing voorziet in extra kwaliteit ten aanzien van het thema <i>water</i> .
Geen meerwaarde	0	het plan past binnen de kaders en het beoogde beeld voor Middelsee maar voorziet niet in extra kwaliteit ten aanzien van het thema <i>water</i> .

---

### **Gunning**

De gemeente is voornemens te gunnen aan de inschrijver met de hoogste totaalscore. Deze inschrijver wordt als kandidaat-koper voorgedragen aan het college van B&W. Bij gelijke score vindt loting plaats

via een notaris. De gemeenteraad kan desgewenst voorafgaand aan besluitvorming worden geraadpleegd.

#### Hoedanigheid van inschrijver en aantal maal inschrijven

Ten aanzien van het indienen van een aanmelding als gegadigde / doen van een inschrijving geldt het volgende:

- Een onderneming mag slechts eenmaal inschrijven, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie) of holding.
- Een onderneming mag slechts eenmaal als onderaannemer bij de inschrijvingen worden betrokken (en mag dan niet tevens zelf inschrijven, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie) of holding).
- Vanuit (de deelnemers aan) een samenwerkingsverband (combinatie) of holding mag slechts één inschrijving (of onderaanneming) plaatsvinden.

#### Gestanddoeningstermijn

De inschrijving dient onvoorwaardelijk en onherroepelijk te zijn en heeft op straffe van uitsluiting een gestanddoeningstermijn van 60 dagen, met dien verstande dat de inschrijver die als tweede is gerangschikt zijn inschrijving voor nog eens de duur van de wachtkamerbepaling gestand doet middels ondertekening van de wachtkamerovereenkomst (**bijlage 5**) na gunning. Indien een kort geding aanhangig wordt gemaakt dient - in aanvulling op bovengenoemde gestanddoeningstermijn - de inschrijver de inschrijving tenminste 30 dagen gestand te doen tot de uitspraak in kort geding onherroepelijk is geworden.

#### Volledige en tijdige indiening aanbidding

De aanbidding moet uiterlijk op het in de planning genoemde moment zijn ingediend in TenderNed. Partijen zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig indienen en de volledigheid van de aanbidding. Te laat ingediende of onvolledige aanbiddingen worden in geen geval in ontvangst genomen en leiden tot ongeldigheid / verdere uitsluiting van de aanbestedingsprocedure.

De gemeente is niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door partijen bij het tijdig en volledig aanleveren van informatie via TenderNed. Raadpleeg daarom bij twijfel tijdig de ServiceDesk van TenderNed. In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment of nabij de sluitingstermijn, behoudt de gemeente - zolang de inschrijvingen nog niet zijn geopend - zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven, ook als de sluitingstermijn ten gevolge van de storing al gepasseerd is.

De aanbidding dient in de Nederlandse taal gesteld te zijn en bestaat uit de volgende documenten:	Model	Opmerking
1. Aanbiedingsbrief	Vormvrij	Rechtsgeldig ondertekenen
2. Eigen verklaring, incl. bewijsstukken	Conform bijlage 3	Rechtsgeldig ondertekenen
3. Referentie	Conform bijlage 4	Alle onderdelen in een separaat pdf-bestand uploaden.

Het is partijen niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de bijlagen.

### **Aanbiedingsbrief en rechtsgeldige ondertekening**

De aanbieding dient ingeleid te worden onder begeleiding van een door de inschrijver op te stellen, vormvrije maar rechtsgeldig ondertekende aanbiedingsbrief, waarin:

- De gegadigde / inschrijver kort geïntroduceerd wordt.
- De gegevens van de contactpersoon tijdens de uitvoering van de overeenkomst genoemd worden.
- Indien van toepassing de rolverdeling binnen een samenwerkingsverband/vermelding van het gedeelte van de opdracht dat de inschrijver voornemens is in onder aanneming te geven dan wel op welke derden anderszins een beroep wordt gedaan.

De rechtsgeldige ondertekening van de aanbiedingsbrief staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele aanbieding.

De gegadigde / inschrijver is vrij in de keuze het ontwerp en realisatie van de appartementen op de Woningbouwlocatie al dan niet zelf als ontwikkelaar en hoofdaannemer ter hand te nemen.

De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient na gunning te blijken uit het/de uittreksel(s) van de inschrijving in het nationale handelsregister. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.

### **Ontvangstbevestiging**

Na het indienen van uw aanbieding ontvangt u een TenderNed-bericht met de bevestiging. Indien dit bericht uitblijft wordt u aangeraden contact op te nemen met de ServiceDesk van TenderNed.

### **Opening van de aanbiedingen**

De opening zal na de indieningstermijn plaatsvinden. Opening geschiedt door de gemeente en is volledig digitaal, waarvan bij opening proces-verbaal wordt opgemaakt. Er worden geen inschrijvers bij de opening toegelaten. De opening betreft geen gunningsbesluit, wel zal een proces-verbaal worden opgemaakt waarin de namen van de partijen opgenomen worden. Het proces-verbaal van opening wordt naar partijen toegezonden via een TenderNed-bericht.

Deelname aan deze procedure leidt niet tot enige aanspraak van gegadigden / inschrijvers op vergoeding van kosten of compensatie ten opzichte van de gemeente.

### **Gunningsbeslissing en bezwaar**

Op grond van de beoordeling van de inschrijvingen komt de gemeente tot een gunningsbesluit. Dit besluit zal schriftelijk aan de inschrijvers bekend worden gemaakt. De inschrijvers die niet voor gunning in aanmerking komen, krijgen hiervan eveneens bericht. Voor deze partijen bestaat in geval van bezwaar de mogelijkheid bij de Rechtbank Noord- Nederland locatie Leeuwarden een kort geding tegen de gunningsbeslissing aanhangig te maken. De termijn voor het indienen van een bezwaar tegen de gunningsbeslissing - middels het uitbrengen van een dagvaarding aan de gemeente - is 20 dagen na verzending van voornoemd bericht. Dit betreft een fatale termijn.

#### 4. PLANOLOGISCHE VOORSCHRIFTEN

##### **Bestemmingsplan Leeuwarden - Middelsee fase 1.**

Het bestemmingsplan "Leeuwarden - Middelsee fase 1" is op 22 januari 2020 vastgesteld door de raad. Het bestemmingsplan is in te zien en te downloaden via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

De plankaart en de regels van het bestemmingsplan zijn uiteraard bepalend voor de ontwikkeling van de kavel. Deze valt binnen de bestemming '**Wonen**'. Binnen het bouwvlak kunnen maximaal 22 appartementen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van het appartementencomplex is 20 meter.

##### **Beeldkwaliteitsplan**

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en is te downloaden via [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl). Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de bebouwde ruimte met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het plan te waarborgen.