

---

**Selectiefase**

**Europese Niet-openbare  
Aanbesteding:  
Architectendiensten  
Nieuwbouw Mariaschool &  
Gymzaal**

Opgesteld door : Base Consultancy  
Status : Definitief ▾  
Versie : 1.0  
Datum : 23-12-2025

## Selectiefase

### Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Inhoudsopgave.....</b>                                       | <b>2</b>  |
| <b>1. Inleiding &amp; Ambitie.....</b>                          | <b>3</b>  |
| 1.1 De Aanbestedende Dienst.....                                | 3         |
| 1.2 Doel van de Selectieleidraad.....                           | 3         |
| 1.3 Motivering van de Opdrachtstructuur (Perceelverdeling)..... | 3         |
| <b>2. Projectomschrijving &amp; Kader.....</b>                  | <b>4</b>  |
| 2.1 Opgave.....   | 4         |
| 2.2 Reikwijdte van de Opdracht (Scope).....                     | 4         |
| 2.3 Taakstellend Budget (Geïndexeerd).....                      | 4         |
| 2.4 Honorarium en Plafond.....                                  | 5         |
| 2.5 Globale Projectplanning.....                                | 5         |
| 2.6 Digitale Samenwerking.....                                  | 6         |
| <b>3. Het Aanbestedingsproces.....</b>                          | <b>7</b>  |
| 3.1 Juridisch Kader.....  | 7         |
| 3.2 Planning.....   | 7         |
| 3.3 Tendervergoeding.....                                       | 8         |
| <b>4. Uitsluitingsgronden &amp; Geschiktheidseisen.....</b>     | <b>9</b>  |
| 4.1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA).....           | 9         |
| 4.2 Beroepsbevoegdheid.....                                     | 9         |
| 4.3 Financiële en Economische Geschiktheid.....                 | 9         |
| 4.4 Technische Bekwaamheid (Kerncompetenties).....              | 9         |
| <b>5. Beoordeling en gunningcriteria.....</b>                   | <b>10</b> |
| <b>6. Contractvoorwaarden.....</b>                              | <b>10</b> |

## Selectiefase

### 1. Inleiding & Ambitie

#### 1.1 De Aanbestedende Dienst

De aanbestedende dienst voor deze opdracht is de Gemeente Midden-Delfland (hierna: 'Aanbestedende Dienst'), optredend in nauwe samenwerking met het schoolbestuur van de Mariaschool.

**Contactgegevens:** Gemeente Midden-Delfland Afdeling Vastgoed / Projecten Anna van Raesfeltstraat 37, 2636 HX Schipluiden

Alle communicatie omtrent deze aanbesteding verloopt uitsluitend digitaal via het platform TenderNed.

#### 1.2 Doel van de Selectieleidraad

Deze Selectieleidraad beschrijft de procedure voor de keuze van de architect voor de Mariaschool. De Aanbestedende Dienst heeft ervoor gekozen de opdracht in de markt te zetten middels een Europese Niet-Openbare procedure conform het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016), hoofdstuk 3.

Het doel van deze procedure is om op objectieve en transparante wijze vijf (5) geschikte architectenbureaus te selecteren (de selectiefase). Deze vijf bureaus worden vervolgens uitgenodigd om een inschrijving en visie in te dienen (de gunningsfase).

#### 1.3 Motivering van de Opdrachtstructuur (Perceelverdeling)

Conform artikel 1.5 van de Aanbestedingswet 2012 heeft de Aanbestedende Dienst overwogen of de opdracht in percelen moet worden opgedeeld. Er is gekozen voor de volgende structuur:

- **Perceel Bouw & Constructie (Deze aanbesteding):** De disciplines architectuur, constructie en bouwfysica worden samengevoegd. Motivering: Dit borgt de integrale ontwerpverantwoordelijkheid voor het gebouwcasco en voorkomt afstemmingsverliezen in het ontwerpproces.
- **Perceel Installaties (Separate aanbesteding):** De discipline installatieadvies wordt separaat aanbesteed. Motivering: De specifieke duurzaamheidsambities (BENG/ENG) vragen om specialistische kennis die de Opdrachtgever rechtstreeks wil kunnen aansturen en toetsen, onafhankelijk van de architect.

## Selectiefase

## 2. Projectomschrijving & Kader

### 2.1 Opgave

De opdracht betreft de integrale architectuurwerkzaamheden voor de nieuwbouw van de Mariaschool en een bijbehorende gymzaal. De ambitie is het realiseren van een duurzaam, toekomstbestendig en gezond onderwijsgebouw dat de onderwijsvisie "leren, spelen en ontmoeten" faciliteert.

Het programma van eisen omvat indicatief:

- **Onderwijsgebouw:** ca. 3.220 m<sup>2</sup> BVO.
- **Gymzaal:** ca. 450 m<sup>2</sup> BVO.
- **Totaal:** ca. 3.670 m<sup>2</sup> BVO.

### 2.2 Reikwijdte van de Opdracht (Scope)

De Opdrachtgever wenst één contractpartner voor het bouwkundige en constructieve ontwerp. De opdracht aan de architect omvat daarom:

- **Architectuur:** Het volledige ontwerptraject (Fasen SO t/m Nazorg) conform DNR 2011.
- **Constructieadvies:** Het leveren van de constructeur (als onderaannemer).
- **Bouwfysica & Akoestiek:** Het leveren van de adviseur bouwfysica (als onderaannemer).
- **Stedenbouwkundige inpassing & Buitenruimte:** Het integraal ontwerpen van de terreininrichting, waaronder het schoolplein, de ontsluiting, parkeren en de landing van het gebouw in de wijk.
- **Integratie Kinderopvang:** Er loopt een onderzoek naar de exacte omvang van de kinderopvang. De architect dient in het structuurontwerp rekening te houden met de integratie van kinderopvangfuncties. De definitieve vaststelling van deze meters vindt plaats in de startfase van het ontwerp (VO). De architect dient hiertoe een flexibele opzet te hanteren.
- **Coördinatie:** De architect voert de integrale regie over dit ontwerpteam.

*Noot: De adviseur voor de gebouwgebonden installaties (W+E) wordt separaat door de opdrachtgever aanbesteed. De architect dient wel de regie te voeren over de ruimtelijke inpassing van de installaties.*

### 2.3 Taakstellend Budget (Geïndexeerd)

De vergoeding voor deze gecombineerde opdracht (Architectuur + Constructie + Bouwfysica + Buitenruimte) wordt in de Gunningsfase vastgesteld middels een percentage over de definitieve bouwsom.

- **Prijspeil:** Dit budget is vastgesteld op **prijspeil 2025**.
- **Verantwoordelijkheid:** De architect dient een ontwerp te leveren dat binnen dit budget past op basis van de huidige marktomstandigheden.

## Selectiefase

### 2.4 Honorarium en Plafond

De vergoeding voor deze gecombineerde opdracht (Architectuur + Constructie + Bouwfysica + Planologisch) wordt in de Gunningsfase vastgesteld middels een percentage over de definitieve bouwsom.

- De Aanbestedende Dienst hanteert in de Gunningsfase een **totaal honorariumplafond van 11,5%** (excl. btw).
- Gegadigden die niet kunnen of willen werken binnen dit plafond, worden geadviseerd zich niet aan te melden.

### 2.5 Globale Projectplanning

De beoogde doorlooptijd van het project is weergegeven in onderstaande mijlpalenplanning. Van de architect wordt verwacht dat hij voldoende capaciteit beschikbaar heeft om deze planning te realiseren.

| Fase                | Mijlpaal / Activiteit                         | Periode (Prognose) |
|---------------------|---|--------------------|
| <b>Aanbesteding</b> | Start Architectenselectie                     | Week 52 - 2025     |
|                     | Contractering Architect (Start werkzaamheden) | April 2026         |
| <b>Ontwerp</b>      | Start Ontwerpfase (SO)                        | Mei 2026           |
|                     | Vaststelling Definitief Ontwerp (DO)          | Q2/Q3 2026         |
| <b>Vergunning</b>   | Indienen Omgevingsvergunning (BOPA)           | Q3 2026            |
| <b>Vorbereiding</b> | Gereedmaken Technisch Ontwerp (TO) & Bestek   | Q1/Q2 2027         |
|                     | Selectie Aannemer                             | Q3 2026            |
| <b>Uitvoering</b>   | Uitvoeringsfase                               | Q2 2027            |
|                     | Oplevering en Ingebruikname                   | Zomer 2029         |

---

## Selectiefase

### 2.6 Digitale Samenwerking

De Opdrachtgever hanteert, in lijn met professionele standaarden, hoge eisen voor informatie-uitwisseling. Van de architect wordt geëist dat het ontwerp wordt opgezet in een Bouw Informatie Model (BIM) conform de BIM Basis ILS.

Het BIM-model dient als basis voor de hoeveelhedenbepaling, de ruimtelijke coördinatie (clash-controle) met de constructeur en de latere installateur.

## Selectiefase

### 3. Het Aanbestedingsproces

#### 3.1 Juridisch Kader

Op deze procedure is het ARW 2016 van toepassing. Er is gekozen voor de Europese Niet-Openbare procedure. Dit betekent dat de procedure uit twee fasen bestaat:

1. **De Selectiefase:** Een openbare aankondiging op TenderNed waarbij iedere geïnteresseerde partij zich mag aanmelden. Op basis van de geschiktheidseisen en selectiecriteria worden maximaal vijf partijen toegelaten tot de volgende ronde.
2. **De Gunningsfase:** De vijf geselecteerde partijen ontvangen de Gunningsleidraad en worden gevraagd een inschrijving (Visie + Prijs) te doen.

#### 3.2 Planning

De planning wordt gehanteerd in relatieve dagen, startend vanaf de datum van publicatie van de aankondiging op TenderNed (Dag 0).

De Aanbestedende Dienst hanteert de wettelijke minimale inschrijftermijn van 30 dagen. Het niet tijdig indienen van een verzoek tot deelneming leidt onherroepelijk tot uitsluiting.

| <i>Stap</i> | <i>Omschrijving Activiteit</i>                               | <i>Termijn</i>          |
|-------------|--|-------------------------|
| <b>1</b>    | <b>Start Selectiefase (Publicatie aankondiging)</b>          | <b>Dag 0</b>            |
| 2           | <i>Uiterste termijn voor het stellen van vragen</i>          | <i>Dag 0 + 10 dagen</i> |
| 3           | <i>Publicatie Nota van Inlichtingen (Antwoorden)</i>         | <i>Dag 0 + 16 dagen</i> |
| <b>4</b>    | <b>Sluiting Aanmelding (Indienen verzoek tot deelneming)</b> | <b>Dag 0 + 30 dagen</b> |
| 5           | <i>Bekendmaking geselecteerde kandidaten</i>                 | <i>Dag 0 + 40 dagen</i> |

---

## Selectiefase

*Toelichting: 'Dag 0' is de datum waarop de aankondiging officieel wordt gepubliceerd op TenderNed. Indien een datum in het weekend of op een erkende feestdag valt, verschuift deze naar de eerstvolgende werkdag (conform Algemene Termijnenwet).*

### 3.3 Tendervergoeding

De Aanbestedende Dienst verstrekt aan de inschrijvers die een geldige inschrijving hebben ingediend (in de gunningsfase), maar de opdracht niet gegund krijgen, een tegemoetkoming in de kosten. De vergoeding bedraagt € 5.000,- (vijfduizend euro) per inschrijver.

## Selectiefase

### 4. Uitsluitingsgronden & Geschiktheidseisen

Om in aanmerking te komen voor selectie, dient de Gegadigde te voldoen aan onderstaande eisen.

#### 4.1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Gegadigden dienen hun geschiktheid aan te tonen. Omdat het een nationale procedure betreft, volstaat in principe de 'Eigen verklaring voor aanbestedingsprocedures'. Echter, om administratieve uniformiteit te borgen, verzoekt de Aanbestedende Dienst gegadigden gebruik te maken van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA). Dit document fungeert als voorlopig bewijs dat er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

#### 4.2 Beroepsbevoegdheid

De projectarchitect dient ingeschreven te staan in het Architectenregister (SBA).

#### 4.3 Financiële en Economische Geschiktheid

- **Omzet:** De Gegadigde dient aan te tonen over voldoende financiële continuïteit te beschikken om de voorfinanciering van de adviseurs te dragen.
  - **Eis:** De gemiddelde jaaromzet over de afgelopen drie vastgestelde boekjaren bedraagt minimaal € 900.000,- exclusief btw.
- **Verzekering:** De Gegadigde dient verzekerd te zijn tegen beroepsaansprakelijkheid.
  - **Eis:** Een dekking van minimaal € 2.500.000,- per aanspraak.

#### 4.4 Technische Bekwaamheid (Kerncompetenties)

Gegadigde toont zijn bekwaamheid aan door het indienen van drie (3) referentieprojecten.

- **Definitie referentie:** Een project dat is opgeleverd in de afgelopen 5 jaar OF waarvan het Definitief Ontwerp (DO) in deze periode formeel is goedgekeurd.

**Kerncompetentie 1:** Schaal en Complexiteit (Geldt voor alle 3 referenties) Alle drie de referenties moeten voldoen aan:

1. Aard: Nieuwbouw of grootschalige transformatie van utiliteitsbouw (bijv. onderwijs, zorg, kantoren). Woningbouw telt niet mee.
2. Omvang: De bouwkosten bedroegen minimaal € 7.000.000,- exclusief btw (prijsspeil oorspronkelijke opdracht).

**Kerncompetentie 2:** Specifieke Ervaring Onderwijs (Geldt voor minimaal 1 van de 3 referenties) Minimaal één van de drie referenties moet specifiek een gebouw voor primair of voortgezet onderwijs betreffen met een hoog duurzaamheidsniveau (BENG/ENG of Frisse Scholen B/A).

---

## Selectiefase

**Kerncompetentie 3:** Ervaring met Integrale Teams (Geldt voor minimaal 1 van de 3 referenties) Minimaal één van de drie referenties betreft een opdracht waarbij de Gegadigde als hoofdcontractant verantwoordelijk was voor de aansturing van adviseurs (Total Engineering / Hoofdaannemerschap).

## 5. Beoordeling en gunningcriteria

Indien er meer dan vijf (5) geschikte Gegadigden zijn, vindt er een ranking plaats. De vijf hoogst scorende Gegadigden worden uitgenodigd voor de Gunningsfase.

### Beoordelingscriterium: Relevantie en Kwaliteit (Totaal 1000 punten)

**Subcriterium A:** Architectonische Kwaliteit & Onderwijsvisie (600 punten) De commissie beoordeelt in hoeverre de referenties getuigen van een sterke architectonische kwaliteit en een heldere vertaling van de gebruikersvisie naar ruimtelijke oplossingen.

**Subcriterium B:** Integrale Duurzaamheid (400 punten) De commissie beoordeelt in hoeverre duurzaamheid integraal onderdeel is van het ontwerpconcept (en niet slechts technische toevoegingen).

## 6. Contractvoorwaarden

1. Digitaal: Aanmeldingen dienen uitsluitend digitaal te worden ingediend via TenderNed.
2. Format:
  - Het ingevulde UEA (XML/PDF).
  - Document 'Referenties' (Max. 2 A4 per referentie, met beeld en toelichting).
  - Bewijsstukken verzekering en omzet (verklaring accountant of jaarrekening).