

Aanbesteding

Ontwikkeling Hanzepark II

Gemeente Lelystad

Selectieleidraad

Concurrentiegerichtte Dialoog

14 januari 2026

Europese Concurrentiegerichtte Dialoog

TenderNed kenmerk: 561844

1	INLEIDING	3
1.1	GEMEENTE LELYSTAD	3
1.2	HANZEPARK II	3
1.3	MOGELIJKE UITBREIDING VAN DE ONTWIKKELING.....	4
1.4	DE ONTWIKKELING VAN HANZEPARK II	4
1.4.1	<i>Stand van zaken</i>	4
1.4.2	<i>Ambities</i>	5
1.5	RANDVOORWAARDEN TEN AANZIEN VAN DE ONTWIKKELING	5
1.5.1	<i>Stedenbouwkundige en architectonische eisen en wensen</i>	5
1.5.2	<i>Duurzaamheid</i>	6
1.5.3	<i>Parkeren</i>	6
1.5.4	<i>Programma</i>	6
1.5.5	<i>Randvoorwaarden die de rechtbank stelt</i>	7
1.5.6	<i>BLVC kader</i>	7
1.6	WAT WORDT TIJDENS DE DIALOOG BESPROKEN?	7
1.7	PROCEDURELE VOORWAARDEN	7
1.7.1	<i>Verplichtingen bij het uitvoeren van werkzaamheden</i>	7
1.7.2	<i>Integriteit</i>	8
1.7.3	<i>Mededingingswet</i>	8
1.7.4	<i>Klachtenmeldpunt</i>	8
1.7.5	<i>Akkoord met voorschriften en voorwaarden</i>	9
2	AANBESTEDINGSPROCEDURE.....	10
2.1	CONTRACTVORM EN REGELGEVING	10
2.2	CONCURRENTIEGERICHTE DIALOOG.....	10
2.3	INLICHTINGEN	10
2.4	PLANNING AANBESTEDINGSPROCEDURE.....	11
2.5	GUNNINGSFASE EN GUNNINGSCRITERIUM	11
2.6	AANVRAAG TOT DEELNEMING.....	12
2.7	FORMELE EISEN AAN DE AANVRAAG	12
2.7.1	<i>Geldigheidsduur</i>	13
2.7.2	<i>Ondertekening</i>	13
2.7.3	<i>Blijvend voldoen</i>	13
2.7.4	<i>Correspondentie</i>	13
2.8	SAMENWERKING TUSSEN ONDERNEMINGEN	13
2.8.1	<i>Beroep op middelen van een andere onderneming</i>	13
2.8.2	<i>Combinatie van ondernemingen</i>	14
2.9	OVERIGE VOORWAARDEN	15
3	UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN	16
3.1	UITSLUITINGSGRONDEN.....	16
3.2	GESCHIKTHEIDSEISEN	17
3.2.1	<i>Inschrijving handelsregister</i>	17
3.2.2	<i>Verzekering</i>	17
3.2.3	<i>Technische bekwaamheid</i>	17
4	IN TE DIENEN DOCUMENTEN	18
5	BIJLAGEN	19
	BIJLAGE 1 VERKLARING BEROEP OP MIDDELEN ANDERE ONDERNEMING.....	20
	BIJLAGE 2 VERKLARING SAMENWERKINGSVERBAND	21

1 INLEIDING

1.1 Gemeente Lelystad

Lelystad is een groeikern in beweging. De aankomende jaren groeit het inwoneraantal fors. De verwachting is dat het aantal inwoners van ruim 85.000 in 2025 zal doorgroeien naar 100.000 in 2040. Om deze mensen te huisvesten heeft Lelystad in haar Omgevingsvisie de ambitie uitgesproken de bouw van tenminste 40.000 woningen mogelijk te maken. Speerpunten in de Omgevingsvisie zijn het verdichten en verstedelijken van het centrumgebied en het transformeren van het stationsgebied tot een levendig, mooi en goed bereikbaar stadsdeel. Het Stationsgebied West is aangemerkt als gebied voor de ontwikkeling van ca. 525 woningen en 10.100 m² aan commerciële ruimte. Voor de ontwikkeling van het Stationsgebied West zijn aan de gemeente een Woningbouwimpuls en een SPUK-subsidie toegekend.

Het Ontwikkelingsplan Stationsgebied (2021) benoemt drie deelgebieden:

- Hanzepark
- Rechtbanklocatie
- CUC/Getronics

1.2 Hanzepark II

Voor het Hanzepark, gelegen in het meest noordelijke deel van Stationsgebied West, is een onherroepelijk Omgevingsplan vastgesteld. De andere twee deelgebieden moeten nog een ruimtelijke procedure doorlopen. Daarom biedt de gemeente Lelystad het Hanzepark als eerste aan voor realisatie tot woningbouw en maatschappelijke en/of commerciële functies. Deze locatie biedt kansen voor iedereen: van jongeren en senioren tot stellen en gezinnen. De centrale ligging, dicht bij alle voorzieningen, maakt dit een ideale plek om te wonen en te werken.

Het Hanzepark wordt in twee fasen ontwikkeld. Woningcorporatie Centrada realiseert fase 1. In december 2024 is gestart met de bouw van een wooncomplex met een maatschappelijke plint aan de noordkant van de Hanzeparkkavel dat naar verwachting in het voorjaar van 2027 wordt opgeleverd. Fase 2 betreft de ontwikkeling van minimaal 150 woningen in de segmenten goedkope koop, middeldure en dure koop of huur (appartementen en grondgebonden woningen). Daarnaast is 1.000 m² beschikbaar voor commerciële en/of maatschappelijke ruimten. De uitvoering van fase 2 start uiterlijk medio 2027 of zoveel eerder als praktisch mogelijk is.

Deze selectieleidraad heeft betrekking op de ontwikkeling van fase 2 van de Hanzeparkkavel, verder genoemd: Hanzepark II. Het is de bedoeling om aan de noordwestzijde van de kavel (fase 2A) grondgebonden woningen te realiseren en de wooncomplexen met inpandig parkeren (fase 2B) op het zuidwestelijke deel van de kavel (zie ook de Gronduitgiftekaart, die via TenderNed beschikbaar is).

De projectlocatie ligt tussen de Stationslaan en Koningsbergenstraat en is de laatste ontwikkellocatie van de woonwijk Hanzepark. In de directe omgeving liggen woonzorgcentrum Hanzeborg, de Rechtbank, woningen en het station. Op steenworp afstand ligt het Stadshart met alle voorzieningen zoals winkels, horeca en cultuur.

In deze procedure verkoopt de gemeente de kavel Hanzepark II aan een ontwikkelaar die, conform algemeen geldende normen en de specifiek voor deze locatie gestelde randvoorwaarden, de locatie ontwikkelt en zorg draagt voor de verkoop of verhuur van de te realiseren woningen en eventuele commerciële ruimtes. In deze selectieleidraad zijn de eisen weergegeven die de gemeente stelt aan bedrijven om voor de ontwikkeling in aanmerking te komen.

De gemeente draagt zorg voor de toegankelijkheid en het bouwrijp maken van de kavel. Voor het bouwproces is een bepaalde fasering voorgeschreven om overlast voor de bewoners en andere gebruikers van het Stationsgebied West zoveel mogelijk te voorkomen. De rechtbank is een belangrijke stakeholder voor de ontwikkeling van Hanzepark II vanwege specifieke wensen en eisen en dient zowel gedurende het ontwerptraject als het uitvoeringstraject nauw betrokken te worden. Zie ook par. 1.5.6 van deze leidraad.

1.3 Mogelijke uitbreiding van de ontwikkeling

De gemeente overweegt om naast de Hanzepark II ook de Rechtbanklocatie voor wat betreft het gemeentelijk eigendom, aan de in deze aanbestedingsprocedure te selecteren ontwikkelaar aan te bieden. De Rechtbanklocatie bestaat deels uit de Rechtbank zelf en de leegstaande gebouwen waarin het Openbaar Ministerie en de Raad voor de Kinderbescherming gehuisvest zijn geweest. Deze gebouwen zijn eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf en staan te koop.

Voor het resterende (onbebouwde) deel van de Rechtbanklocatie reserveert de gemeente 10.000 m² BVO voor kantoorruimte als vervangingsvraag voor verouderde kantoorgebouwen. Resterende ruimte kan ingevuld worden met woningbouw (zie kaart Rechtbanklocatie, die beschikbaar is via TenderNed).

Tijdens de dialoogronde (zie par. 2.2) zal met deelnemers aan de dialoog onder meer besproken worden of het meenemen van de rechtbanklocatie in deze aanbesteding de doelstellingen van de gemeente met het Stationsgebied West en de samenhang tussen de beide locaties versterkt kunnen worden.

Mocht de gemeente na de dialoogronde besluiten om ook de rechtbanklocatie aan de winnende inschrijver te gunnen, dan betekent dat dat partijen, na de gunning van de ontwikkeling van Hanzepark II, in bouwteam-verband de voorwaarden voor de overige locaties met elkaar zullen uitonderhandelen. De voorwaarden voor dit bouwteamtraject worden in de inschrijvingsleidraad bekend gemaakt.

1.4 De ontwikkeling van Hanzepark II

1.4.1 Stand van zaken

In december 2024 is Woningcorporatie Centrada gestart met de bouw van fase 1 die bestaat uit 107 sociale huurwoningen, een ontmoetingsruimte, een maatschappelijke plint en 39 overdekte parkeerplaatsen. Dit wooncomplex komt aan de noordkant van de Hanzeparkkavel en wordt naar verwachting in het voorjaar van 2027 opgeleverd. Het bouwrijp maken van de kavel is beperkt tot fase 1.

1.4.2 Ambities

Vanuit de bestaande context, rekening houdend met Hanzepark fase 1, dient een passende stedenbouwkundige invulling te komen van Hanzepark II. Deze moet recht doen aan:

- meer woningen (appartementen en een klein deel grondgebonden woningen) in dit deel van het Hanzepark met een gemixt stedelijk woonmilieu
- samenhang tonen met en inspelen op de directe omgeving van het Hanzepark en de Rechtbanklocatie
- de beeldvorming van de ontwikkeling is afgestemd op het beeldkwaliteitsplan Hanzepark met een hedendaagse interpretatie van het werk van Willem Dudok
- bijdragen aan de herkenbaarheid van deze zijde van het stadshart van Lelystad

De ambitie is om Hanzepark II te transformeren tot een hoog stedelijk (woon)milieu, met een heldere ruimtelijke structuur waar kwalitatief wonen en passende voorzieningen te vinden zijn.

1.5 Randvoorwaarden ten aanzien van de ontwikkeling

Voor de ontwikkeling gelden de volgende voorwaarden:

- de ontwikkelaar dient zich bij de ontwikkeling te houden aan alle wettelijke, gemeentelijke en contractuele voorwaarden die voor de locatie gelden alsmede aan hetgeen hij in zijn eigen winnende inschrijving heeft aangeboden
- bij het ondertekenen van de koop/realisatie-overeenkomst dient 10% van de koopsom als waarborgsom voldaan te worden

Naast wettelijke normen, zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), gelden voor het plangebied onderstaande randvoorwaarden.

1.5.1 Stedenbouwkundige en architectonische eisen en wensen

Ambities, eisen en wensen ten aanzien van de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de gebouwen en de (openbare) buitenruimte zijn uitgewerkt in het kader van het Beeldregieplan Hanzepark (in de geest van Dudok). In de gunningsfase wordt bekend gemaakt waar het gaat om eisen, waaraan het ontwerp in elk geval moet voldoen en waar het gaat om wensen, die in het kader van het gunningscriterium zullen worden beoordeeld.

Op hoofdlijnen zijn de doelstellingen en uitgangspunten van de gemeente:

- het zuidelijke deel van het Hanzepark is een hoog stedelijk dichtbebouwd gebied vlakbij de Rechtbank Cluster en het NS-bus/treinstation. Het Hanzepark ligt praktisch naast het centrum van Lelystad (het stadshart) en heeft een gemixt, flexibel stedelijk woonmilieu voor verschillende doelgroepen met verschillende woningtypen en -afmetingen
- het wonen geschiedt aan de Koningsbergenstraat en de Stationslaan, aansluitend op de omliggende woonstraten (het bouwblok krijgt twee gezichten: een hoog stedelijke aan de Stationslaan en een sub stedelijke typologie in de vorm van grondgebonden woningen aan de Koningsbergenstraat, waarbij de Koningsbergenstraat autoluw is gemaakt middels een nog aan te leggen keerlus, net als bij het westelijk deel van de Koningsbergenstraat/Lübeckstraat

- wonen aan de zijde van de watergang: langs de Stationslaan ligt een woonstraat bestemd voor de voetganger en fietser. Deze straat is niet toegankelijk voor autoverkeer, wel voor de nooddiensten
- vanaf de Koningsbergenstraat zijn de te realiseren parkeergarages van fase 1 en fase 2 middels een korte toegangsweg toegankelijk
- de inrichting van het straatprofiel van de Koningsbergenstraat heeft een sfeer van een verblijfsgebied, waarbij de verkeerskundige functie ondergeschikt is. Deze woonstraat loopt ook dood in een keerlus
- zowel de gebouwen als de terreininrichting dienen zoveel als mogelijk duurzaam, klimaatadaptief en groen te worden ingevuld
- in fase 2 dient geparceleerd gebouwd te worden, met verschillende bouwhoogten. Een hoogteaccent van minimaal 50m en maximaal 70m is vereist
- het Omgevingsplan Hanzepark is leidend in het ontwerp
- de rechtbank dient als belangrijke stakeholder te worden betrokken bij de ontwikkeling van Hanzepark II aan de rechtbankzijde

1.5.2 Duurzaamheid

De gemeente heeft in 2023 in samenwerking met andere overheden het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw ondertekend. In het convenant zijn dertien indicatoren voor duurzame woningbouw opgenomen. Voor deze indicatoren zijn drie ambitieniveaus bepaald: brons, zilver en goud. Als eis geldt voor eventuele woningbouw in deze ontwikkeling dat minimaal brons moet worden behaald.

In de inschrijvingsfase wordt bekendgemaakt welke wensen ten aanzien van duurzaamheid in het kader van het gunningscriterium zullen worden getoetst. Er kunnen bijvoorbeeld punten gescoord worden voor hogere BENG scores dan minimaal vereist.

Rond 1 maart 2026 wordt bekend gemaakt of de ontwikkelaar de te realiseren gebouwen dient uit te rusten met een verwarmingssysteem dat op termijn op het collectieve warmte/koude-systeem (WKO) voor het gehele stadshart aangesloten kan worden of dat de gemeente van dat collectieve systeem afziet.

1.5.3 Parkeren

Op de locatie Hanzepark II mag voor woningbouw uitgegaan worden van een gemiddelde parkeernorm van 0,6 per woning. Voor kantoren geldt de parkeernorm uit het vigerende parkeerbeleid (2023). De kwaliteit van de geboden parkeeroplossingen zal deel uitmaken van de gunningscriteria.

1.5.4 Programma

Het programma voor Hanzepark II luidt als volgt:

- er dienen tenminste 150 woningen gerealiseerd te worden. Er geldt geen maximumaantal woningen
- er mag in de plint van de bebouwing maximaal ca. 1.000 m² aan commerciële en/of maatschappelijke functies (niet zijnde horeca) gerealiseerd worden, maar dat is niet verplicht
- 50% van de te realiseren woningen betreft goedkope en betaalbare woningen met de volgende onderverdeling:
 - 17% van het totaal betreft appartementen in de categorie goedkope koop (met een maximale v.o.n.-prijs van EUR 291.500 in 2025, deze grens wordt periodiek door gemeente Lelystad vastgesteld). In de genoemde v.o.n.-prijs zijn de kosten van het parkeren begrepen

- 33% van het totaal betreft appartementen in de categorie betaalbare koop (met een maximale v.o.n.-prijs van EUR 405.000 in 2025, hiervoor geldt de landelijke norm) of middenhuur (met een maximale huurprijs van EUR 1.184,82 in 2025, hiervoor geldt de landelijke norm). In de genoemde v.o.n.-prijs en huurprijs zijn de kosten van het parkeren begrepen
- de overige woningen dienen zich te bevinden in het dure segment, met dien verstande dat aan de noordwestzijde van de kavel, aan de Koningsbergenstraat, 23 grondgebonden woningen moeten worden gerealiseerd

Voor alle te realiseren woningen geldt een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m² GBO en een minimum van drie kamers. Voor de te realiseren koopwoningen in de categorie goedkope koop zal gedurende 5 jaar zowel een zelfbewoningsplicht als een anti-speculatiebeding gelden.

1.5.5 Randvoorwaarden die de rechtbank stelt

De rechtbank is een belangrijke stakeholder met specifieke eisen en wensen en dient zowel gedurende het ontwerptraject als het uitvoeringstraject nauw betrokken te worden. Dit is essentieel om de voortgang van het ontwerp, de omgevingsvergunning en de bouw te waarborgen.

1.5.6 BLVC kader

Er is een BLVC-kader voor de ontwikkeling opgesteld, dat tijdens de inschrijvingsfase beschikbaar gesteld wordt. De wijze waarop de inschrijvers voornemens zijn de werkvoorbereiding, de fasering, het omgevingsmanagement en de communicatie in te richten zal onderdeel zijn van het gunningscriterium.

1.6 Wat wordt tijdens de dialoog besproken?

In week 12 van 2026 vindt met de geselecteerde gegadigden een dialoogronde plaats. Ten aanzien van een aantal onderwerpen heeft de gemeente nog geen definitieve standpunten en eisen geformuleerd. De gemeente wil tijdens de dialoog met de geselecteerde partijen samen onderzoeken op welke wijze de ambities en randvoorwaarden verwerkt kunnen worden tot een financieel haalbaar programma voor de ontwikkeling van Hanzepark II. Na afronding van de dialoogronde zal de gemeente, op basis van het resultaat van de dialogen, het eisen- en wensenpakket voor de ontwikkelopgave definitief vaststellen (zie ook paragraaf 2.2). De volgende onderwerpen komen in elk geval aan de orde tijdens de dialoogronde:

- het al dan niet in de ontwikkeling meenemen van de rechtbanklocatie
- het al dan niet combineren van woningen en commerciële ruimten
- de voorgenomen fasering van de bouwwerkzaamheden in Hanzepark II

1.7 Procedurele voorwaarden

1.7.1 Verplichtingen bij het uitvoeren van werkzaamheden

Gegadigden kunnen informatie verkrijgen over verplichtingen omtrent de bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in Nederland en die gedurende de uitvoering van de overheidsopdracht op de werkzaamheden van toepassing zullen zijn, bij:

- het Ministerie van Financiën, www.rijksoverheid.nl/ministeries/fin
- het Ministerie van Infrastructuur & Waterstaat, www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienw
- het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, www.rijksoverheid.nl/ministeries/szw

Bij de inschrijving dienen inschrijvers te verklaren dat met bovenbedoelde voorschriften in de inschrijving rekening gehouden is.

1.7.2 Integriteit

Aan deelnemende ondernemingen kan gevraagd worden de informatie uit het ingediende Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) met bewijsstukken te onderbouwen. Deze onderbouwing is een voorwaarde om voor gunning in aanmerking te komen. Het UEA of de aangeleverde bewijsstukken kunnen voor de gemeente aanleiding vormen om een nader onderzoek uit te voeren. Een toetsing op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) zal deel uitmaken van het onderzoek.

In de te sluiten overeenkomst kunnen naar aanleiding van het onderzoek zogenaamde bewakingsmaatregelen worden opgenomen. Voorbeelden van bewakingsmaatregelen zijn:

- verplichte toestemming voor het inschakelen van onderaannemers
- het melden van wijzigingen in de zeggenschap omtrent de opdrachtnemer
- het verstrekken van vrijwaringsverklaringen, garantieverklaringen of verklaringen omtrent de naleving van het mededingingsrecht

Door deel te nemen aan de aanbesteding aanvaarden inschrijvers de mogelijkheid dat dergelijke bewakingsmaatregelen kunnen worden opgenomen en dat zonder deze bewakingsmaatregelen de gemeente geen overeenkomst aan zal gaan.

1.7.3 Mededingingswet

De gemeente maakt gegadigden erop attent dat het verboden is overeenkomsten aan te gaan die ertoe strekken of ten gevolge hebben dat de mededinging op de Nederlandse markt of een deel daarvan wordt verhinderd, beperkt of vervalst. De gemeente behoudt zich het recht voor om inschrijvers, waarvan wordt vermoed dat zij ten behoeve van de ontwikkeling een combinatieovereenkomst in strijd met de Mededingingswet en/of andere mededingings-regelgeving zijn aangegaan, een melding te doen bij de Autoriteit Consument en Markt (ACM) en/of deze inschrijvers uit te sluiten van verdere deelneming aan de aanbestedingsprocedure.

1.7.4 Klachtenmeldpunt

De gemeente heeft conform de regeling Klachtafhandeling bij Aanbesteden een klachtenmeldpunt ingericht. Klachten over deze aanbesteding kunnen worden ingediend bij het meldpunt Klachtenafhandeling Aanbesteden op het emailadres gemeente@lelystad.nl gericht aan: Projectmanagement.

De klacht bevat de volgende gegevens: de naam en adres van de klager, de dagtekening, de aanduiding van de aanbesteding, de klacht en de wijze waarop de klacht volgens de ondernemer zou kunnen worden verholpen. De klager ontvangt een ontvangstbevestiging met vermelding van de behandeltermijn.

1.7.5 Akkoord met voorschriften en voorwaarden

Door het indienen van een aanvraag tot deelneming en een inschrijving verklaart de gegadigde volledig kennis te hebben genomen van en akkoord te zijn met deze voorschriften en voorwaarden die voor deze aanbesteding gelden. Het is de verantwoordelijkheid van de gegadigde dat de aanvraag en de inschrijving compleet, tijdig en op correcte wijze worden opgesteld en ingediend.

Met onjuistheden, gebreken of andere onvolkomenheden in deze procedure of de daarbij behorende stukken die niet uiterlijk tien dagen vóór de uiterste datum van de aanvraag of de inschrijving ter kennis van de gemeente zijn gebracht kan de gemeente voor wat betreft deze aanbesteding geen rekening houden. In het geval onvolkomenheden niet (tijdig) aan de gemeente ter kennis worden gebracht gaat de gemeente ervan uit dat gegadigden ondanks eventuele onvolkomenheden een adequate aanvraag en inschrijving hebben kunnen doen.

2 AANBESTEDINGSPROCEDURE

2.1 Contractvorm en regelgeving

De ontwikkeling wordt gegund in de vorm van een koop- en realisatieovereenkomst. Op deze aanbestedingsprocedure is de volgende wet- en regelgeving van toepassing:

- de (gewijzigde) wet van 1 november 2012, de Aanbestedingswet 2012 (Aw 2012)
- het Besluit van 11 februari 2013, inhoudende de regeling van enkele onderwerpen van de Aanbestedingswet 2012 (Aanbestedingsbesluit)
- het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW2016)
- de Gids Proportionaliteit, januari 2013

2.2 Concurrentiegericht dialogoog

In deze aanbestedingsprocedure is gekozen voor de Europese concurrentiegericht dialogoog-procedure overeenkomstig Hoofdstuk 4 ARW2016 (art. 2.28 Aw 2012), d.w.z. dat de aanbesteding in twee ronden plaatsvindt.

Eerst worden voor de ontwikkeling geschikte partijen geselecteerd, daarna wordt met maximaal 3 geschikt bevonden partijen een individuele dialogoogronde gehouden. De dialogoog dient ertoe om het eisen- en wensenpakket van de gemeente te verkennen en met de geselecteerde partijen mogelijkheden en onmogelijkheden door te spreken.

Na afloop van de dialogoog wordt het eisen- en wensenpakket definitief gemaakt en wordt aan de deelnemers om een inschrijving gevraagd. Het bepaalde in art 4.25.4 ARW 2016 is niet van toepassing; uiterlijk op 26 maart 2026 ontvangen de geselecteerde gegadigden de inschrijvingsleidraad, waarin de bevindingen uit de dialogoofase zijn verwerkt.

2.3 Inlichtingen

Gegadigden hebben de mogelijkheid tot het stellen van schriftelijke vragen over de selectieprocedure via de vraag- en antwoordmodule van TenderNed. Het gaat daarbij om inhoudelijke vragen over het selectieproces en de ontwikkelopgave, waarop de antwoorden voor alle deelnemers aan de procedure van belang kunnen zijn. Huishoudelijke mededelingen en vragen dienen via de berichtenservice van TenderNed te worden ingediend.

Inhoudelijke vragen over de selectieprocedure kunnen tot en met 12 februari 2026 worden gesteld. Vragen dienen één-voor-één, elk met een eigen nummer en onderwerp, te worden ingediend via de vraag- en antwoordmodule van TenderNed. Op een andere manier ingediende vragen, bijvoorbeeld via de berichtenservice van TenderNed, kunnen niet worden behandeld en zullen niet in de nota van inlichtingen worden opgenomen.

Vragen zullen steeds zo spoedig mogelijk via TenderNed beantwoord worden. De definitieve nota van inlichtingen zal uiterlijk op 19 februari 2026 worden gepubliceerd via TenderNed.

2.4 Planning aanbestedingsprocedure

Voor de aanbestedingsprocedure geldt de onderstaande planning. De opgegeven data zijn indicatief en kunnen gedurende de aanbestedingsprocedure door de gemeente worden gewijzigd.

Fase/activiteit	(Uiterlijk op) datum / tijdstip
Selectiefase	
Publicatie aankondiging	14 januari 2026
Uiterste datum verzoek om inlichtingen	12 februari 2026
Nota van inlichtingen selectiefase	19 februari 2026
Indienen aanvragen tot deelneming	3 maart 2026 om 16:00 uur
Bekendmaken voornemen selectie	10 maart 2026
Dialogfase	
Dialogronde met geselecteerde gegadigden	Week 12/2026
Inschrijvingsleidraad definitief	26 maart 2026
Uiterste datum verzoek om inlichtingen	14 mei 2026
Nota van inlichtingen dialogfase	21 mei 2026
Gunningsfase	
Indiening inschrijving	2 juni 2026 om 16:00 uur
Presentaties inschrijvingen	9 juni 2026
Voornemen tot gunning	11 juni 2026
Gunning definitief	1 juli 2026

Na de gunning van de ontwikkeling gelden de volgende termijnen:

Gebeurtenis / activiteit	(Uiterlijk op) datum / tijdstip
Ondertekening koop- en realisatieovereenkomst (ontwikkelaar dient 10% van de koopsom als waarborgsom te voldoen)	1 augustus 2026
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	12 maanden na aangaan koop- en realisatieovereenkomst
Juridische levering grond	2 maanden na verlenen omgevingsvergunning
Start bouw	3 maanden na juridische levering
Ingebruikneming	36 maanden na start bouw

2.5 Gunningsfase en gunningscriterium

De gemeente selecteert in deze aanbesteding de inschrijving met de beste prijs/kwaliteitverhouding. De inschrijvingen worden beoordeeld op een prijscriterium en op een aantal kwaliteitscriteria.

Na afloop van de dialogfase wordt de geselecteerde gegadigden gevraagd een aanbieding te doen in de vorm van een inschrijving. De gunning vindt vervolgens plaats door de inschrijvingen die voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden te beoordelen op het gunningscriterium beste prijs/kwaliteit verhouding. Het prijscriterium telt voor 25% mee in het gunningscriterium en de kwaliteitscriteria voor 75%.

Om de beste prijs/kwaliteit verhouding te bepalen, zullen worden beoordeeld:

- de prijs die de inschrijver bereid is voor de grond te betalen. De gemeente bepaalt na de dialoogronde op welke manier de prijs in het gunningscriterium wordt meegenomen
- stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit
- kwaliteit van de parkeeroplossing
- duurzaamheid
- de wijze waarop tijdens de bouw de werkvoorbereiding, het omgevingsmanagement en de communicatie zijn ingericht

Het gunningscriterium zal na afloop van de dialoogfase verder worden uitgewerkt.

De inschrijvers die een geldige inschrijving gedaan hebben, worden op 9 juni 2026 in de gelegenheid gesteld om hun ingediende inschrijving te presenteren. De presentatie duurt maximaal 30 minuten, waarna gedurende 15 minuten gelegenheid is tot het stellen en beantwoorden van vragen. De presentatie als zodanig wordt niet beoordeeld, deze dient om de door de beoordelaars gegeven scores te verifiëren en eventuele onduidelijkheden op te helderen.

2.6 Aanvraag tot deelneming

Aanvragen tot deelneming dienen uiterlijk op 3 maart 2026 om 16:00 uur te zijn ontvangen via TenderNed. Op genoemd tijdstip sluit de kluis. Genoemde datum en tijdstip gelden als uiterste datum en tijdstip voor ontvangst van de aanvragen tot deelneming.

Alle bij de aanvraag tot deelneming te verstrekken documenten dienen digitaal, als .pdf-bestanden, te worden ingediend. Documenten dienen te zijn voorzien van een elektronisch gecertificeerde handtekening met beveiligingsniveau IV (PKI-certificaat), dan wel een scan te zijn van een ondertekend origineel document.

Vervolgens worden de aanvragen door een beoordelingsteam getoetst aan de gestelde eisen. De beoordeling van de aanvragen vindt als volgt plaats:

- controle van de aanvraag op de vormvereisten, waaronder de compleetheid van de aanvraag. De aanbestedende dienst kan besluiten om een gegadigde, gelet op de aard van het geconstateerde gebrek, gelegenheid te bieden een tekortkoming in de aanvraag te herstellen of toe te lichten
- toetsing van de geschiktheid van de gegadigden aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen
- indien meer dan 3 partijen geschikt zijn bevonden zal loting plaatsvinden

Indien meer dan 3 partijen geschikt blijken te zijn na toetsing aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen zal de kring van gegadigden tot het gewenste aantal worden teruggebracht met behulp van loting, verricht door een notaris. De aan de loting deelnemende partijen worden tijdig op de hoogte gesteld van de datum en het tijdstip van de loting.

2.7 Formele eisen aan de aanvraag

Aanvragen die niet voldoen aan de in deze paragraaf weergegeven vormvereisten kunnen worden uitgesloten van deelneming aan deze aanbesteding.

2.7.1 Geldigheidsduur

De aanvraag is tenminste geldig tot 2 maanden na de uiterste inleverdatum. Indien tegen het selectiebesluit van de gemeente in beroep wordt gegaan, zal de gegadigden in aanvulling op het gestelde in art. 4.32.3 ARW2016 worden verzocht de geldigheid van de aanvragen te verlengen tot minimaal twee weken na de datum van het kortgedingvonnis.

2.7.2 Ondertekening

De aanvraag dient te worden ondertekend door een of meer personen die bevoegd zijn de onderneming of combinatie van ondernemingen te vertegenwoordigen en te binden. Die bevoegdheid dient aan de hand van (het) ingediende uittreksel(s) uit het Handelsregister en eventueel bijgevoegde volmachten te kunnen worden vastgesteld.

2.7.3 Blijvend voldoen

Voor gunning van de ontwikkeling komen alleen gegadigden in aanmerking die zowel op het tijdstip van de aanvraag tot deelneming als op de dag van de gunning voldoen aan de eisen die in de aanbestedingsdocumenten zijn vermeld.

2.7.4 Correspondentie

Alle correspondentie, behoudens het indienen van klachten, dient plaats te vinden via TenderNed. De aanbestedingsprocedure wordt gevoerd in de Nederlandse taal. Voor zover niet expliciet anders is bepaald, moeten alle in te dienen documenten in het Nederlands zijn opgesteld.

Het is gegadigden niet toegestaan om op andere dan de in deze selectieleidraad beschreven wijze met medewerkers en andere betrokkenen van de gemeente over het project te communiceren anders dan na schriftelijke toestemming van de gemeente. Gegadigden dienen verzoeken tot het verlenen van deze schriftelijke toestemming via de berichtenservice van TenderNed bij de gemeente in.

Gegadigden die handelen in strijd met het bepaalde in deze paragraaf kunnen worden uitgesloten van deelneming aan de aanbesteding.

2.8 Samenwerking tussen ondernemingen

2.8.1 Beroep op middelen van een andere onderneming

Gegadigden kunnen zich ten bewijze van voldoende financiële en economische draagkracht en technische bekwaamheid beroepen op middelen van een andere onderneming, bijvoorbeeld een moedermaatschappij.

Ongeacht de juridische aard van de met de onderneming bestaande banden, dient de andere onderneming in dat geval te verklaren dat de gegadigde daadwerkelijk kan beschikken over die middelen. De andere onderneming dient voorts voor wat betreft financiële en economische draagkracht te verklaren aansprakelijkheid te aanvaarden voor de uit de ontwikkeling voortvloeiende financiële verplichtingen. Voor die verklaring is een model opgenomen als bijlage 1.

De bescheiden die gegadigden moeten overleggen ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid dienen voor zowel de gegadigde als de andere onderneming te worden ingediend indien en voor zover voor het voldoen aan de eisen op de andere onderneming een beroep wordt gedaan. Ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid worden de gegevens van de ondernemingen bij elkaar opgeteld.

Voor zowel de gegadigde als de andere onderneming dienen een bewijs van inschrijving in het Handelsregister en een bewijs van een passende verzekering te worden ingediend. Daarnaast dient ook de andere onderneming te bewijzen niet in een van de omstandigheden te verkeren die als uitsluitingsgronden zijn geformuleerd. Net als de gegadigde dient ook de andere onderneming - in eerste instantie - het UEA in te dienen.

2.8.2 Combinatie van ondernemingen

Gegadigden kunnen zich ten bewijze van voldoende financiële en economische draagkracht en technische bekwaamheid beroepen op middelen van verschillende ondernemingen indien een inschrijving wordt gedaan door een samenwerkingsverband van ondernemingen.

Het samenwerkingsverband dient een penvoerder aan te wijzen die namens de samenwerkende partijen als contactpersoon tijdens de aanbesteding fungeert. De gezamenlijke gegadigden dienen een verklaring in te dienen, waarin alle betrokkenen hoofdelijke aansprakelijkheid aanvaarden voor de nakoming van de verplichtingen in het kader van deze aanbesteding en de eventuele overeenkomst. Voor die verklaring is een model opgenomen als bijlage 2.

Voorts dient in bedoelde verklaring te worden weergegeven welke partij voor bepaalde werkzaamheden verantwoordelijk zal zijn en hoe de besluitvorming binnen de combinatie tot stand komt. Zowel na aanmelding als na inschrijving is het niet toegestaan een combinatie aan te gaan of te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Deze toestemming zal slechts onder zeer bijzondere omstandigheden worden gegeven (bijvoorbeeld fusies of overnames van leden van een combinatie). De gemeente kan alsdan ter zake voorwaarden stellen. Een combinatie dient in ieder geval te blijven voldoen aan de in deze leidraad gestelde eisen.

De bescheiden die gegadigden moeten overleggen ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid dienen voor alle individuele deelnemers in het samenwerkingsverband te worden ingediend indien en voor zover voor het voldoen aan de eisen op die deelnemers een beroep wordt gedaan. Ten behoeve van de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid worden de gegevens van alle deelnemende ondernemingen bij elkaar opgeteld.

Daarnaast dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband te bewijzen niet in een van de omstandigheden te verkeren die als uitsluitingsgronden zijn geformuleerd en derhalve – in eerste instantie - het daartoe strekkende UEA in te dienen.

2.9 Overige voorwaarden

Voorts gelden voor deze aanbesteding de overige voorwaarden:

- De gemeente zal aan afgewezen inschrijvers die een geldige inschrijving gedaan hebben een vergoeding voldoen van EUR 45.000, exclusief btw. NB: deze vergoeding heeft betrekking op de gunningsfase, niet op het deelnemen aan deze selectieprocedure
- onverminderd het bepaalde in artikel 4.38.2 ARW 2016 dient een gegadigde, indien hij bezwaren heeft tegen het gunningsbesluit, binnen een termijn van 20 kalenderdagen na verzending van de mededeling van het besluit, een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen het besluit. De genoemde termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een gegadigde niet binnen 20 kalenderdagen na verzending van de mededeling een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de mogelijkheid om in rechte tegen het besluit op te komen is vervallen
- de gemeente is niet verplicht de grondverkoop in het kader van deze aanbesteding te gunnen. Inschrijvers hebben alsdan mogelijk recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van de onderhavige aanbesteding
- het aanbieden van varianten op het gevraagde is niet toegestaan

3 UITSLUITINGSGRONDEN EN GESCHIKTHEIDSEISEN

3.1 Uitsluitingsgronden

De gemeente sluit gegadigden uit van deelneming aan deze aanbesteding:

- a. die zich bevinden in een van de omstandigheden, genoemd in artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012
- b. die verkeren in staat van faillissement of liquidatie, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie surseance van betaling of een (faillissements-)akkoord geldt, of verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving
- c. jegens wie een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak is gedaan op grond van de op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving wegens overtreding van een voor hem relevante beroepsgedragsregel
- d. die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan die door de gemeente aannemelijk kan worden gemaakt
- e. die niet heeft voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen
- f. die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen die door een aanbestedende dienst van hem waren verlangd of hij heeft die inlichtingen niet verstrekt
- g. die zich schuldig heeft gemaakt, of nog zal maken aan het hebben van contact van welke aard dan ook, direct en/of indirect via bijvoorbeeld derden, met (potentiële) inschrijvers over het aan te besteden werk en de inhoud van de aanvraag, in het bijzonder ook de aan te bieden prijs of de verdeling van werk(en), een en ander behoudens noodzakelijk overleg over het vormen van een combinatie

In geval van een combinatie gelden deze eisen voor iedere deelnemer in de combinatie.

Om te bewijzen dat van bovengenoemde omstandigheden geen sprake is dienen de volgende bewijsstukken op verzoek van de gemeente te worden overlegd:

- voor wat betreft de situaties genoemd onder a., c., d. en f.: een geldige Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA) als bedoeld in artikel 30 van de Wet Justitiële en Strafvorderlijke gegevens. Meer informatie over de GVA is te vinden op <http://www.justis.nl/Producten/gedragsverklaringaanbesteden/>
- voor wat betreft de situatie genoemd onder b.: een verklaring van de griffier van de rechtbank die op grond van de Faillissementswet bevoegd is tot het uitspreken van de faillietverklaring van de gegadigde
- voor wat betreft de situatie genoemd onder e.: een verklaring van de ontvanger onder wie de gegadigde ressorteert voor de inning van belastingen
- voor wat betreft de situatie genoemd onder g.: een ondertekend Model K

Totdat de gemeente een dergelijk verzoek doet, kan de aanvrager volstaan met het overleggen van het UEA ten aanzien van het afwezig zijn van bovengenoemde uitsluitingsgronden, behalve waar het gaat om Model K. Een ondertekend Model K dient tijdens de gunningsfase bij de inschrijving te worden gevoegd.

3.2 Geschiktheidseisen

3.2.1 Inschrijving handelsregister

Gegadigden dienen te zijn ingeschreven in het handels- of beroepenregister van het land van vestiging.

3.2.2 Verzekering

Gegadigden dienen adequaat verzekerd te zijn voor schade die door of in verband met de uitvoering van de ontwikkeling aan derden veroorzaakt wordt. De gegadigde dient afdoende te zijn verzekerd tegen beroeps- en bedrijfsrisico's en hiervan bewijs te overleggen. De aansprakelijkheidsverzekering dient een minimale dekking van maximaal EUR 2.500.000 per gebeurtenis te hebben.

3.2.3 Technische bekwaamheid

3.2.3.1 Kerncompetenties

De gegadigden dienen in staat te zijn om aan de dialoogronde deel te nemen en om de ontwikkeling uit te voeren binnen de door de gemeente te stellen randvoorwaarden ten aanzien van tijd en kwaliteit. In verband daarmee gelden onderstaande minimeisen, waaraan gegadigden, eventueel als samenwerkingsverband, dienen te voldoen. Gegadigden dienen:

- een visie op de herontwikkeling van de Hanzeparkkavel te geven waaruit blijkt dat de gegadigde een bijdrage kan leveren aan de doelstelling om van Hanzepark II voor diverse doelgroepen de ideale plek te maken om te wonen
- aantoonbaar een partner te zijn waarmee de gemeente in een concurrentiegericht dialog de mogelijkheden kan verkennen om op de locatie Hanzepark de voorgenomen speerpunten uit de omgevingsvisie te realiseren
- ervaring te hebben met het bouwen van gebouwen van tenminste 7.500 m² BVO bestemd voor bewoning of commerciële doeleinden in de bewoonde omgeving van een stedelijk gebied. Met stedelijk gebied wordt een stadscentrum bedoeld van een gemeente met tenminste 50.000 inwoners

3.2.3.2 Architectenregister

Gegadigden dienen voor de ontwerpwerkzaamheden te beschikken over één of meer in het Architectenregister ingeschreven architecten.

3.2.3.3 Certificering

Gegadigden dienen in het bezit te zijn van de onderstaande certificaten:

- een kwaliteitssysteemcertificaat op basis van de norm ISO 9001 'Kwaliteitsmanagementsystemen - Eisen', dat betrekking heeft op de aard van het werk. Dit certificaat moet zijn afgegeven door een certificerende instelling, die daartoe is erkend door een nationale accreditatieinstelling (in Nederland: de Raad voor Accreditatie)
- een VCA**- certificaat aansluitend op de activiteiten van het werk

Indien de gegadigde een samenwerkingsverband als bedoeld in par. 2.8.2 betreft dienen alle deelnemers van het samenwerkingsverband in het bezit te zijn van een hiervoor bedoelde kwaliteitssysteemcertificaat ISO-9001.

4 IN TE DIENEN DOCUMENTEN

Ten behoeve van de selectieprocedure dienen de volgende bescheiden te worden ingediend:

In verband met de in paragraaf 3.1 en 3.2.1 tot en met 3.2.3 genoemde eisen:

1. een bewijs van inschrijving in het handels- of beroepenregister van het land van vestiging dat de actuele situatie met betrekking tot functies en bevoegdheden binnen het bedrijf van de inschrijver weergeeft. Dit mag niet ouder zijn dan een jaar, gerekend vanaf de datum van aanmelding voor deze aanbesteding. Dit bewijs dient door iedere deelnemer in een combinatie te worden ingediend
2. een kopie van een polis van een bij de uitvoering van de ontwikkeling passende verzekering. Dit bewijs dient door iedere deelnemer in een combinatie te worden ingediend
3. het ingevulde UEA. Het UEA dient door iedere deelnemer in een combinatie te worden ingediend

In verband met de in 3.2.3.1 en 3.2.3.2 gestelde eisen en selectiecriteria in verband met technische bekwaamheid:

4. beschrijvingen van één of meer referentieprojecten of -opdrachten waaruit blijkt dat de gegadigde aan de gestelde eis 'ervaring hebben met het bouwen van gebouwen bestemd voor bewoning of commerciële doeleinden in de bewoonde omgeving van een stedelijk gebied, voldoet. De referentieprojecten of -opdrachten dienen na 1 januari 2020 te zijn opgeleverd en/of afgerond. Ingediende referentieprojecten of -opdrachten dienen voorzien te zijn van een toelichting waaruit eenduidig blijkt dat aan de gestelde eis wordt voldaan
5. een beschrijving van maximaal 1 A4 van de wijze waarop de gegadigde voornemens is in de concurrentiegerichte dialoogprocedure te functioneren als partner van de gemeente
6. een beschrijving van maximaal 2 A4 van de visie van gegadigde van de wijze waarop de gegadigde zich oriënteert op gemeentelijke ontwikkelopgaven en de behoeften van de verschillende doelgroepen
7. een opgave van de bij het ontwerp van gebouwen te betrekken architect(en) of architectenbureau(s)

In verband met de in 3.2.3.3 gestelde eis aan certificering:

8. een ISO-9001-kwaliteitssysteemcertificaat op basis van de norm ISO 9001 'Kwaliteitsmanagementsystemen - Eisen', dat betrekking heeft op de aard van het werk
9. een VCA**- certificaat aansluitend op de activiteiten van het werk

In verband met mogelijke samenwerking tussen ondernemingen:

10. eventueel een verklaring beroep op middelen andere onderneming
11. eventueel een verklaring samenwerkingsverband

Indien de door de inschrijvers ingediende stukken achteraf onjuistheden of toezeggingen die niet kunnen worden waargemaakt blijken te bevatten, zullen deze door de gemeente worden opgevat als een 'valse verklaring'. Dit zal uitsluiting van de aanbestedingsprocedure tot gevolg hebben.

5 BIJLAGEN

Bijlage 1 Verklaring Beroep op middelen

andere onderneming

Ondergetekenden verklaren hierbij ten behoeve van de aanbesteding
Ontwikkeling Hanzepark II, dat:

door (naam aanvrager) daadwerkelijk een beroep kan worden gedaan
op de kwaliteiten van de hieronder vermelde onderneming. Deze verklaring houdt verband met
de volgende geschiktheidseis(-en):

-
-

Voor zover het gaat om een beroep op financiële gegoedheid stelt ondergetekende zich namens
die onderneming bij gunning van onderhavige ontwikkeling volledig en onvoorwaardelijk garant
voor de nakoming van de verplichtingen die uit de af te sluiten overeenkomst voortvloeien.

Namens de onderneming waarop een beroep wordt gedaan:

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens aanvrager:

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Bijlage 2 Verklaring Samenwerkingsverband

Ondergetekenden verklaren hierbij ten behoeve van de aanbesteding
Ontwikkeling Hanzepark II:

- hoofdelijke aansprakelijkheid te aanvaarden voor de nakoming van de verplichtingen die aan de kant van de ontwikkelaar uit de overeenkomst voortvloeien
- aan te wijzen als penvoerder namens het samenwerkingsverband die namens de samenwerkende partijen als contactpersoon tijdens de aanbesteding en de uitvoering van de overeenkomst fungeert

De besluitvorming binnen het samenwerkingsverband komt als volgt tot stand:

.....
.....

De werkzaamheden zijn als volgt over de samenwerkende ondernemingen verdeeld:

.....
.....

Namens onderneming 1

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 2

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 3

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	

Namens onderneming 4

Naam onderneming	
Naam tekenbevoegde	
Functie	
Datum	
Handtekening	