

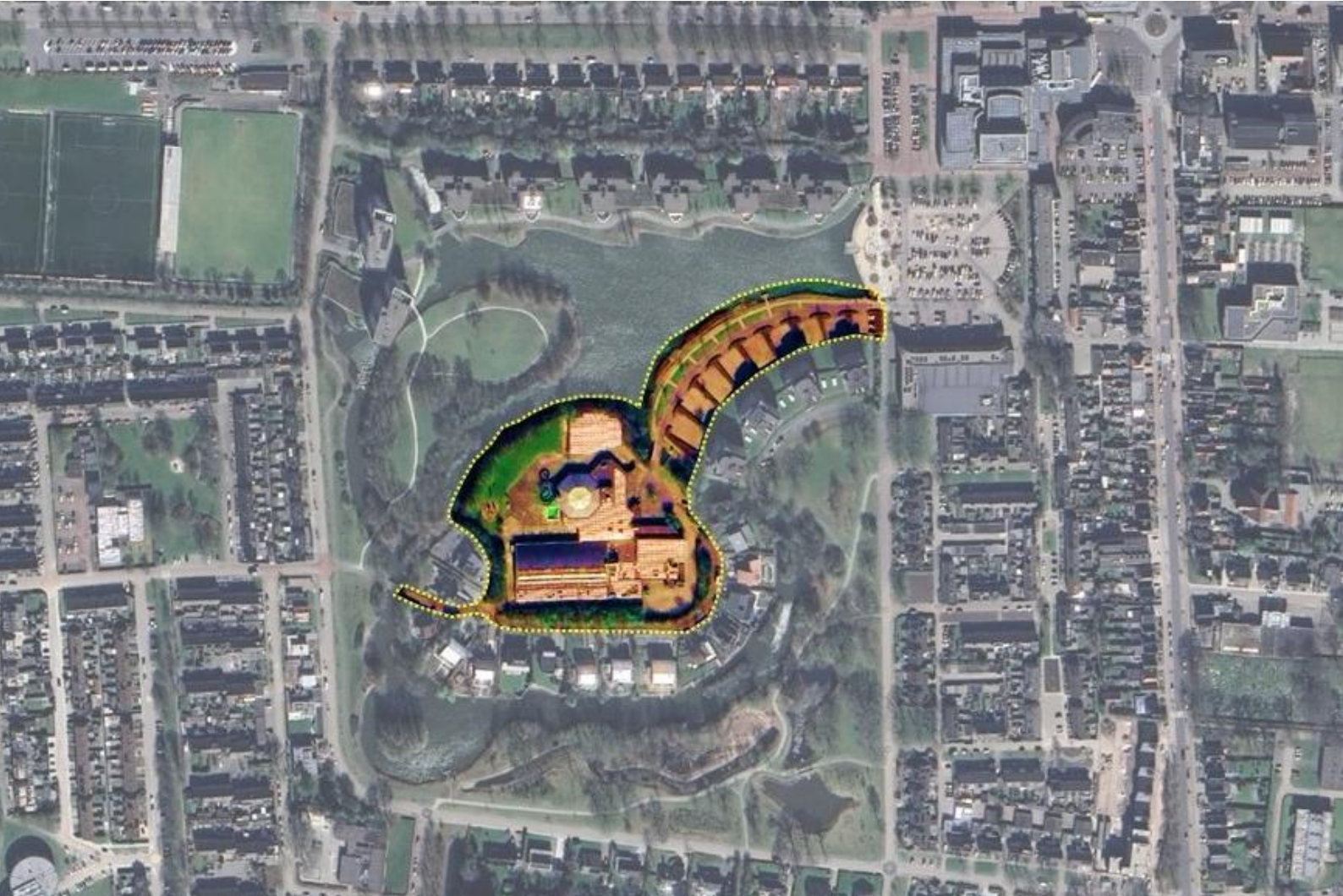


Selectieleidraad

# De Oude Welle, Drachten

30 maart 2026

## De Oude Welle, Drachten



## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding.....</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding .....	5
1.2 Motivering en uitgangspunten aanbestedingsprocedure .....	6
1.2.1 Selectiefase .....	7
1.2.2 Dialoofase .....	7
1.2.3 Gunningsfase.....	8
1.3 Communicatie en planning .....	8
1.4 Leeswijzer .....	9
1.5 Disclaimer: opschorting, staken of niet-gunnen.....	9
<b>2. De opgave .....</b>	<b>10</b>
2.1 De Oude Welle.....	10
2.1.1 Ligging en demarcatie plangebied.....	10
2.1.2 Ambities en doelstellingen .....	10
2.1.3 Programma .....	13
2.1.4 Omgevingsplan.....	13
2.2 Opdracht .....	13
2.2.1 Aard en omvang .....	14
2.2.2 Type opdracht.....	16
2.3 Overeenkomst.....	16
<b>3. Aanmelding.....</b>	<b>18</b>
3.1 Aanmeldingsvereisten.....	18
3.2 Vormvereisten gehele aanmelding .....	18
3.3 Beoordelingsrichtlijn.....	18
<b>4. Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria .....</b>	<b>20</b>
4.1 Onderdelen aanmelding.....	20
4.2 Deel 1 – Aanmelding.....	20
4.3 Deel 2 – Uitsluitingsgronden .....	20
4.3.1 Vormvereisten – uitsluitingsgronden .....	20
4.3.2 Eisen – uitsluitingsgronden.....	21
4.4 Deel 3 – Geschiktheidseisen .....	21
4.4.1 Vormvereisten – geschiktheidseisen .....	22
4.4.2 Eisen – geschiktheidseisen .....	22
4.4.2.1 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid .....	22
4.4.2.2 Beroepsbevoegdheid .....	23
4.5 Deel 4 – Selectie criterium referentieprojecten.....	23

4.5.1	Vormvereisten – referentieprojecten .....	23
4.5.2	Wensen – referentieprojecten .....	24
4.5.3	Puntenwaardering.....	25
4.6	Deel 5 - Selectie criterium visie op de opgave en motivatie .....	25
4.6.1	Vormvereisten – visie op de opgave en motivatie.....	26
4.6.2	Wensen – visie op de opgave, motivatie en teamopbouw .....	26
4.6.3	Puntenwaardering.....	26
<b>5.</b>	<b>Procedure en beoordeling.....</b>	<b>28</b>
5.1	Vragen.....	28
5.2	Beoordeling- en besluitvormingsproces.....	28
5.2.1	Beoordelingscommissie.....	28
5.2.2	Beoordelingsproces .....	29
5.2.3	Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn.....	30
<b>6.</b>	<b>Procedurale voorwaarden .....</b>	<b>31</b>
6.1	Deelnamevergoeding.....	31
6.2	Deelnamevoorwaarden.....	31
6.3	Afzien van deelname aan de dialoog -en gunningsfase.....	32
6.4	Vertrouwelijkheid.....	32
6.5	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden.....	33
6.6	Samenwerkingsverbanden en beroep op derde(n) .....	33
6.7	Tenderplatform.....	34
	<b>Begrippenlijst.....</b>	<b>35</b>
<b>Bijlagen</b>		
<b>Procedureel</b>		
Bijlage 1.1	Checklist aanmelding	
Bijlage 1.2	Aanmeldingsbijlet	
Bijlage 1.3	Uniform Europees Aanbestedingsdocument	
Bijlage 1.4	Projectreferentieformulier	
Bijlage 1.5	Combinatieverklaring	
Bijlage 1.6	Verklaring beroep op derde(n) (onderaanneming)	
<b>Kaderstellend</b>		
Bijlage 2.1	Ambitiedocument De Oude Welle	
2.1a	Ambitiedocument De Oude Welle	
2.1b	Raadsbesluit- incl. wensen en bedelingen gemeenteraad	
2.1c	Participatieverslagen De Oude Welle	
2.1d	Inzichten kansensessie	
Bijlage 2.2	Plangebied	

2.2a – De Oude Welle plangebied

2.2b – De Oude Welle plangebied (dwg)

2.2c – De Oude Welle gemeentelijk eigendom

2.2d – De Oude Welle gemeentelijk eigendom (dwg)

Bijlage 2.3 – Concept gunningsleidraad

**Relevante beleid en verordeningen**

Bijlage 3.1 – Omgevingsvisie Smallingerland

Bijlage 3.2 – Fryslân Bouwt Circulair

Bijlage 3.3 – Klimaatadaptatieplan 2024-2028

## 1. Inleiding

Voor u ligt de selectieleidraad voor de Europese aanbestedingsprocedure in de vorm van een concurrentiegerichte dialoog voor de herontwikkeling van De Oude Welle in Drachten. De aanbestedende dienst is Gemeente Smallingerland (hierna gemeente).

Deze selectieleidraad bevat alle informatie om concreet inzicht te krijgen in de opgave. Daarnaast beschrijft deze selectieleidraad de eerste fase van de aanbestedingsprocedure, de planning, de aanmeldingsvereisten en de beoordelingswijze.

Het doel van dit selectiedocument is het eenduidig vastleggen van de procedure van de voorselectie van 3 geselecteerde gegadigden, die in de dialoog- en gunningsfase binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten als omschreven in de gunningsleidraad tot een plan en bieding mogen komen voor de locatie. Geïnteresseerden voor deze opgave kunnen zich aanmelden voor de aanbestedingsprocedure en nodigen we hierbij van harte uit.

Deze selectieleidraad is bedoeld voor het exclusief gebruik door geïnteresseerde partijen voor het indienen van een aanmelding.

### 1.1 Aanleiding

Met de verplaatsing van zwembad De Welle naar de Sportlaan komt de huidige, centraal in Drachten gelegen locatie vrij voor herontwikkeling. Binnen de parkzone komt hiermee een terrein dat tot nog toe niet openbaar toegankelijk was beschikbaar voor ontwikkeling van woningen en het versterken van de parkzone. De gemeente wenst deze plek te transformeren tot een hoogwaardige woonbuurt die de verbinding tussen centrum, omliggende wijken en de parkzone versterkt.

De ambitie is om minimaal 55 en maximaal 60 vrijesectorwoningen te realiseren in een aantrekkelijke mix van appartementen en grondgebonden woningen, met nadruk op het hogere segment. Het plan moet passen in de bestaande parkzone en de groene, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving versterken.

De herontwikkeling van De Oude Welle is meer dan woningbouw alleen. Het wordt een groene en levendige uitbreiding die de woonkwaliteit verhoogt en de sociale samenhang versterkt. De nieuwe buurt krijgt een parkachtig karakter, zorgvuldig ingebed in haar omgeving en verbonden met de groene structuren rond het centrum van Drachten/de 'Groene Long'. De gemeente heeft hiervoor het Ambitiedocument De Oude Welle (bijlage 2.1) opgesteld.

De gemeente wil bij de herontwikkeling van het voormalige zwembad hoog in zetten op circulariteit. Om dit te bewerkstelligen wordt er ingezet op drie aspecten van circulair ontwikkelen; mogelijke transformatie, hergebruik & recycling van materialen en circulaire nieuwbouw.

De gemeente nodigt marktpartijen uit om, via een EU-aanbesteding met concurrentiegerichte dialoog, met creatieve en haalbare voorstellen te komen die deze ambities waarmaken. Het Ambitiedocument De Oude Welle (bijlage 2.1) beschrijft de ruimtelijke en kwalitatieve uitgangspunten voor deze bijzondere locatie.

### Doel van de aanbesteding

Het doel van deze aanbesteding is het selecteren van een marktpartij (of combinatie van marktpartijen) die, in nauwe samenwerking met de gemeente, de herontwikkeling van De Oude Welle in Drachten realiseert:

- De gemeente verkoopt de ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen percelen aan de partij met het beste plan en de meest aansluitende kennis, ervaring en visie; passend bij de eisen en ambities van deze bijzondere locatie.
- De gemeente stelt op basis van het Ambitiedocument en het winnende plan het omgevingsplan op. De gemeente neemt het openbaar gebied van het ontwikkelplan in beheer.

In de beoordeling wordt naast een vaste prijs, beoordeeld op kwaliteit, zodat een toekomstbestendige, hoogwaardige en onderscheidende woonbuurt ontstaat die optimaal aansluit bij de wensen van de gemeente en de potentie van de locatie.

Concreet betekent dit dat de geselecteerde marktpartij verantwoordelijk wordt voor:

- Het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp in het kader van de planselectie, waarmee de gemeente een optimaal ontwikkelvoorstel kan selecteren.
- Aankoop van de gemeentelijke gronden (inclusief bestaande bebouwing) ten behoeve van de realisatie van minimaal 55 en maximaal 60 woningen
- Het voor eigen rekening en risico uitvoeren van de grondexploitatie, nl. het bouw- en woonrijp maken van het gebied, sloop, oogst en hergebruik van bestaande bebouwing/vrijkomende materialen.
- Ontwerp, verkoop en realisatie van:
  - Minimaal 55 en maximaal 60 woningen in een mix van appartementen en grondgebonden woningen,
  - Met aandacht voor differentiatie in doelgroep en woningtype met nadruk op het duurdere segment
  - Het aanleggen en inrichten van de openbare ruimte (gemeentelijk eigendom), met een zorgvuldige landschappelijke inpassing en een parkachtige zone die aansluit op de bestaande groene structuren, waarbij wordt gestreefd naar beperkte gemeentelijke beheerlast en mogelijk gedeeltelijk privaat beheer door de nieuwe bewoners.
- Er is voorafgaand een participatietraject over de herontwikkeling geweest (zie bijlage 2.1c). De daarin opgenomen scenario's en reacties bieden inzicht in de belangen en aandachtspunten vanuit de omgeving. Echter, de ruimtelijke principes zijn leidend om tot invulling van de plannen te komen. Na planselectie is de informatievoorziening/afstemming met de omgeving primair de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

## 1.2 Motivering en uitgangspunten aanbestedingsprocedure

De aanbesteding vindt plaats overeenkomstig de Europese concurrentiegerichte dialoog volgens de Aanbestedingswet 2012, die strekt ter implementatie van de Europese richtlijnen in nationale wetgeving en het inkoopbeleid van de gemeente. De gemeente hanteert de grondbeginselen gelijkheid, objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit. De aankondiging van de opdracht via TenderNed heeft op 30 maart 2026 plaatsgevonden. De gunning vindt plaats aan de hand van de als concept bijgevoegde gunningsleidraad.

De opdracht is multidisciplinair, waarbij gemeente en opdrachtnemer/ontwikkelaar meerdere jaren zullen samenwerken. De gemeente wil de administratieve lasten en de tijdsbesteding voor het opstellen en de beoordeling van de inschrijvingen beperkt houden door maximaal 3 partijen uit te nodigen voor de gunningsfase.

De concurrentiegerichte dialoog bestaat uit 3 fasen: de selectiefase, de dialoofase en de gunningsfase.

### 1.2.1 Selectiefase

In de selectiefase mag iedere gegadigde die voldoet aan de gestelde eisen een aanmelding indienen, waarin de partij een verzoek doet om toegelaten te worden tot de dialoofase. De beoordelingscommissie als bedoeld in 5.2 van deze leidraad beoordeelt de ingediende aanmeldingen.

De gemeente selecteert op basis van de beoordeling van de beoordelingscommissie maximaal 3 gegadigden. De gegadigden worden gevraagd om referentieprojecten en een visie/motivatie aan te leveren.

De inhoudelijke vereisten voor de aanmelding en de selectiecriteria zijn nader beschreven in hoofdstuk 4.

### 1.2.2 Dialoofase

De geselecteerde gegadigden ontvangen een uitnodiging voor de dialoofase. In de dialoofase gaat de gemeente in 1 dialoogronde afzonderlijk in gesprek met elk van de drie geselecteerde gegadigden over vooraf bepaalde onderwerpen om de opdracht verder te verkennen. Na de publicatie van de dialoog- en concept-gunningsdocumentatie kunnen partijen op afspraak de locatie bezichtigen en daarbij ook het mogelijke potentieel van herbestemming/hergebruik materialen inventariseren. De volgende onderwerpen zullen onder meer worden besproken:

- In het dialooggesprek kan het circulair potentieel langs drie principes (zie paragraaf 2.1.2) en de concrete wijze waarop deze ambitie in ontwerp, proces en beoordeling worden uitgewerkt worden besproken.
- De visie op de versterking van het parkbeeld in deze zone, inclusief de samenhang met (privaat) beheer en toegankelijkheid;
- Overige relevante thema's die bijdragen aan een haalbaar, toekomstbestendig plan. Naast individuele verslagen/terugkoppeling wordt voor gegadigden ook een nota van inlichtingen opgesteld n.a.v. algemeen in te dienen vragen.

Naar aanleiding van de dialoog en inlichtingen stelt de gemeente het definitieve gunningsdocument op. De geselecteerde gegadigden worden vervolgens uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase.

### 1.2.3 Gunningsfase

Bij aanvang van de gunningsfase levert de gemeente de gunningsleidraad en andere relevante documenten aan op basis waarvan de geselecteerde gegadigden een inschrijving indienen.

De ingediende inschrijvingen worden beoordeeld en gerangschikt op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding (BPKV). Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de concept gunningscriteria 'Stedenbouwkundig en architectonisch plan', 'energiezuinige en netbewuste woningen', 'circulaire en CO2-bewuste leefomgeving' en 'prijs', waarvoor in de concept gunningsleidraad (bijlage 2.3) een voorlopige puntenverdeling is toegekend.

Met de winnende inschrijver sluit de gemeente de overeenkomst om de verschillende onderdelen (sloop/oogst, bouw- en woonrijpmaken en ontwikkeling woningen) van de opdracht (paragraaf 2.2) vast te leggen.

## 1.3 Communicatie en planning

Deze aanbestedingsprocedure verloopt uitsluitend via [TenderNed](#). Een aankondiging van de aanbestedingsprocedure heeft op 30 maart 2026 plaatsgevonden op TenderNed. Gegadigden zijn verplicht de aanmelding volledig digitaal in te dienen via TenderNed.

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

Selectiefase	Datum/tijdstip
Aankondiging platform	30 maart 2026
Indienen vragen	15 april 2026, 12:00 uur
Publicatie nota van inlichtingen selectiefase	22 april 2026
Sluitingstermijn voor indienen aanmeldingen	12 mei 2026, 12:00 uur
Bekendmaking voornemen tot selectie	26 mei 2026
Definitieve selectie (Bezwaartermijn - 7 kalenderdagen)	2 juni 2026

Dialogfase	Datum/tijdstip
Verzending uitnodiging	2 juni 2026
Locatiebezoeking inclusief circulair potentieel analyse	Week van 2 juni 2026
Indienen vragen / benodigde documenten	12 juni 2026, 12:00 uur
Verzenden Nota van Inlichtingen 1	19 juni 2026
Dialogronde	24 juni 2026
Procesverslag	26 juni 2026

Indienen vragen n.a.v. dialoogronde en procesverslag	1 juli 2026
Publicatie nota van Inlichtingen 2 (n.a.v. dialoogronde)	6 juli 2026

Gunningsfase	Datum/tijdstip
Publicatie gunningsfase	21 augustus 2026
Indienen vragen	4 september 2026, 12:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen gunningsfase	11 september 2026
Sluitingstermijn indienen inschrijvingen	27 november 2026, 12:00 uur
Beoordeling inschrijvingen en besluitvorming	30 november - 15 december 2026
Voorlopige gunning	16 december 2026
Definitieve gunning	6 januari 2027
Ondertekening overeenkomst	januari 2027

De gemeente behoudt zich 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. Gegadigden worden tijdig geïnformeerd over eventuele wijzigingen. De wettelijk verplichte minimumtermijnen worden te allen tijde gerespecteerd.

## 1.4 Leeswijzer

De selectieleidraad bestaat uit 6 hoofdstukken en bijlagen (zie lijst bovenaan dit document). Zowel de selectieleidraad als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld via TenderNed.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de scope van het project (opdracht), de ambities en de opgave.
- Hoofdstuk 3 zet de aanmeldingsvereisten uiteen.
- Hoofdstuk 4 bevat de regels en voorschriften met betrekking tot de uitsluitingsgronden, de geschiktheidseisen en de selectiecriteria.
- Hoofdstuk 5 bevat de procedure omtrent de aanbesteding.
- Hoofdstuk 6 bevat de procedurele voorwaarden.

## 1.5 Disclaimer: opschorting, staken of niet-gunnen

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

## 2. De opgave

Hierna volgt een omschrijving om (potentiële) gegadigden een inzicht te geven in de voorliggende opgave.

### 2.1 De Oude Welle

De gemeente werkt aan de herontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie De Oude Welle in Drachten. De ontwikkellocatie heeft een besloten karakter en onderscheidt zich door haar ligging nabij het centrum en directe aansluiting op de parkzone met vijver, en vormt hiermee een natuurlijke overgang tussen stedelijk en landschappelijk gebied.

De opgave betreft het realiseren van woningen in een aantrekkelijk woonmilieu én het toevoegen van een waardevolle landschappelijke parkzone aan deze zijde van het centrum. De locatie biedt de mogelijkheid om de bestaande groene structuren in de omgeving te versterken en te verbinden. Dit nieuwe parkachtige gebied wordt niet alleen een natuurlijke toevoeging aan het stedelijke weefsel, maar ook een belangrijke verbinding voor bewoners en bezoekers.

#### 2.1.1 Ligging en demarcatie plangebied

Het zwembad De Oude Welle was gesitueerd aan de zuidkant van Drachten, in de wijk De Singels. Deze wijk bevindt zich op een strategische locatie nabij het stadscentrum en wordt gekenmerkt door een mix van woonbebouwing, groenvoorzieningen en recreatieve functies. Het zwembad lag aan de rand van een parkzone, die is ontstaan na de sluiting van de nabijgelegen drafbaan in de jaren '90. Deze zone vormt een overgang tussen de rustige woonwijk en het stedelijk centrum.

Het zwembadterrein was jarenlang een afgesloten en grotendeels versteende plek, met binnen- en buitenbaden, installaties, parkeerkoffers en ontsluitingsstructuren. Met het vertrek van het zwembad komt een aanzienlijk oppervlak beschikbaar voor herontwikkeling. Dit biedt een kans om deze locatie te transformeren tot een groen, toegankelijk en aantrekkelijk woongebied.

De directe omgeving van het terrein wordt gekenmerkt door een ruime opzet met veel groen en water. Aan de ene zijde liggen vrijstaande woningen uit de jaren '00, zorgvuldig ingepast in het landschap. Aan de andere zijde grenst de locatie aan waterpartijen en een netwerk van fiets- en wandelroutes, die De singels verbinden met omliggende wijken en het centrum.

De situering van het terrein, direct naast het Kiryat Onoplein en nabij verschillende verbindingsroutes, geeft het een belangrijke stedenbouwkundige positie. Tegelijkertijd blijft de aangrenzende parkzone behouden als groene recreatieve ruimte, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van de wijk

#### 2.1.2 Ambities en doelstellingen

De ambitie voor De Oude Welle is tweeledig: het realiseren van woningen in een aantrekkelijk woonmilieu én het toevoegen van een waardevolle landschappelijke parkzone aan deze zijde van het centrum. De locatie biedt de mogelijkheid om de bestaande groene structuren in de

omgeving te versterken en te verbinden. Dit nieuwe parkachtige gebied wordt niet alleen een natuurlijke toevoeging aan het stedelijke weefsel, maar ook een belangrijke verbinding voor bewoners en bezoekers. In bredere zin sluit de herontwikkeling van De Oude Welle aan bij de gemeentelijke ambitie om te werken aan toekomstbestendige, duurzame en hoogwaardige woonomgevingen.

Deze ambitie is stevig verankerd in de Omgevingsvisie, het programma Fryslân Bouwt Circulair (bijlage 3.2) en het Klimaatadaptatieplan 2024–2028 (bijlage 3.3). Vanuit deze koers wordt bij gebiedsontwikkelingen ingezet op toekomstbestendige woningbouw en kiest de gemeente er bewust voor aandacht te besteden aan het beperken van de milieu-impact van bouwmaterialen en bouwprocessen. Dit sluit aan bij de ambitie om, in lijn met het Klimaatakkoord van Parijs, bij te dragen aan het beperken van materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot en het reduceren van de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van nieuwe ontwikkelingen.

Vanuit deze brede, gemeentelijke koers wordt op specifieke locaties invulling gegeven met o.a. aandacht voor:

- Klimaatadaptatie – een veilige, gezonde leefomgeving creëren in een veranderend klimaat;
- Integrale stedenbouw en architectuur – bebouwing en landschap vormen één samenhangend, aantrekkelijk geheel waar mensen graag wonen én recreëren;
- Sociale cohesie – het ontwerp faciliteert ontmoeting en gemeenschapsvorming;
- Versterking van bestaande kwaliteiten – het groenblauwe landschap is leidend en wordt verder ontwikkeld en versterkt;
- Circulair bouwen – met nadruk op het toepassen van biobased materialen, het reduceren van CO<sub>2</sub>-uitstoot en het realiseren van CO<sub>2</sub>-opslag binnen de gebouwde omgeving.

Deze aandachtspunten vormen het inhoudelijke vertrekpunt voor de herontwikkeling van De Oude Welle, waarbij gericht wordt ingezet op een woonbuurt die zorgvuldig is ingebed in haar omgeving en inspeelt op de ruimtelijke, programmatische en maatschappelijke opgaven van deze plek. De ambities (zie Ambitiedocument via bijlage 2.1) zijn geordend in vier samenhangende thema's, die samen richting geven aan de kwaliteit en identiteit van het plan:

### **Wonen in een verbonden buurt**

De Oude Welle wordt ontwikkeld als een groene woonbuurt die aansluit op de behoeften van de toekomstige bewoners en tegelijk de ruimtelijke en gebruikskwaliteit voor de omgeving verbetert. Er wordt ingezet op een sociale, veilige en toegankelijke leefomgeving met een duidelijke structuur, ruimte voor ontmoeting en een sterke verwevenheid met de omliggende stad en landschappelijke structuren.

### **Een groene en gezonde omgeving**

De woonbuurt krijgt een sterke relatie met groen, water en bodem. De inrichting draagt bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie, gezondheid en welzijn, waarbij water en bodem sturend zijn voor het ontwerp.

### **Energiezuinige en netbewuste woningen**

Woningen worden ontworpen met een lage energievraag en een slimme omgang met opwekking, opslag en verbruik. De buurt draagt bij aan de energietransitie en is voorbereid op de

uitdagingen van netcongestie en fossielvrije toekomst.

### **Een circulaire en CO2-bewuste leefomgeving**

De inrichting en het bouwproces worden gestuurd op minimale milieu-impact en verantwoord materiaalgebruik. Circulariteit, hergebruik en CO2-reductie vormen de kern van een toekomstgericht woonmilieu waar het karakter van de zwembadlocatie (indien esthetisch passend) behouden wordt.

In de aanbesteding wordt circulariteit niet als een opzichzelfstaand thema benaderd, maar als een integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling, waarin ontwerp, uitvoering en materiaalkeuzes in samenhang worden beschouwd. Daarbij wordt bewust ruimte gelaten voor verschillende benaderingen en oplossingen, passend bij de specifieke kenmerken van de locatie en de opgave.

In de aanbesteding wordt de nadruk gelegd op drie onderdelen van circulair ontwikkelen:

- **Transformatie:** het fysiek behouden van gebouwen en bouwonderdelen en deze een nieuwe invulling te geven. Dit wordt niet verwacht voor het gehele zwembadgebouw, maar elementen als de zwembaden kunnen een nieuwe invulling krijgen.
- **Hergebruik & recycling:** geoogste materialen en bouwonderdelen van de zwembadlocatie worden, indien mogelijk, zichtbaar in het nieuwe ontwerp van de woningen en openbare ruimte esthetisch en creatief ingepast. Dit draagt bij aan het beperken van materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot en het versterken van de identiteit van de plek.
- **Circulaire nieuwbouw:** voor de te ontwikkelen woningen zijn ook nieuwe materialen benodigd. Hiervoor geldt dat deze materialen worden geselecteerd op basis van een lage milieu-impact. Dit kunnen ex situ hergebruikte of hernieuwbare materialen zijn, waarbij biobased toepassingen bijdragen aan CO<sub>2</sub>-opslag en een robuuste, toekomstbestendige materiaalstroom.

Gezien de aard van de locatie en opgave wordt de nadruk voornamelijk op de onderdelen transformatie en hergebruik & recycling gelegd. Daar waar hergebruik niet haalbaar/passend is, hebben biobased producten de voorkeur.

### **Over het ambitiedocument**

Deze vier thema's vormen samen het fundament voor een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling waarin wonen, duurzaamheid en leefkwaliteit hand in hand gaan. Dit alles is vertaald en uitgebreid toegelicht in het Ambitiedocument De Oude Welle (bijlage 2.1).

Dit ambitiedocument, die op 3 februari 2026 in de gemeenteraad is behandeld, vormt het inhoudelijke kader voor deze aanbestedingsprocedure. Met deze procedure worden marktpartijen uitgenodigd hier zo goed mogelijk invulling aan te geven.

De in het Ambitiedocument opgenomen ambities en 'eisen' dienen te worden begrepen als richtinggevende uitgangspunten. Deze worden niet zonder meer aangemerkt als minimumeisen of uitsluitingsgronden in aanbestedingsrechtelijke zin, tenzij dit expliciet in deze selectieleidraad is aangegeven.

Bij het voorbereiden van het ambitiedocument is een participatieproces doorlopen waarbij de omgeving in een aantal bijeenkomsten en wandelingen reactie en input heeft gegeven op de

gemeentelijke ambities (zie bijlage 2.1c).

### 2.1.3 Programma

De opdrachtgever wenst minimaal 55 en maximaal 60 woningen te ontwikkelen in een mix van appartementen en grondgebonden (water)woningen voor verschillende doelgroepen, met bouwhoogtes van 1 tot 8 lagen en ruimte voor onderscheidende, duurzame woonconcepten in een groene, kleinschalige en zorgvuldig ingepaste leefomgeving. Het woningaantal is een streefgetal dat zoveel als mogelijk moet worden behaald en is tegelijkertijd ook een vastgesteld maximum. Daarnaast wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen (volgens de parkeernormen van de gemeente) binnen het plan opgelost met zo min mogelijk verharding in de openbare ruimte. Ook dient rekening gehouden te worden met het inpassen van bezoekersparkeren van de aangrenzende bestaande woningbouw.

### 2.1.4 Omgevingsplan

Op de locatie bevindt zich momenteel het voormalige zwembad en de daarbij behorende parkeervoorziening. De huidige bestemming van het terrein is 'Sport', wat betekent dat de locatie in het omgevingsplan is aangewezen voor sportgerelateerde activiteiten en voorzieningen, waaronder ook de wegen, paden en parkeerplaatsen. Daarnaast hebben de parkeerkoffers de bestemming 'Verkeer' en heeft een deel de bestemming 'Groen'.

De gemeente is eigenaar van de gronden. Een planologisch-juridisch traject is nodig om woningbouw mogelijk te maken. De gemeente zal op basis van het te selecteren plan de functiewijziging planologisch faciliteren.

De locatie wordt aan alle zijden omringd door verschillende bestemmingen. Direct grenzend aan de locatie ligt een parkzone met een groenbestemming. Dit gebied is bedoeld voor recreatief gebruik en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Verder bevinden zich rondom de locatie verschillende woonfuncties. Er staan vrijstaande woningen en appartementen met een woonbestemming.

Op dit moment zijn de benodigde onderzoeken in afronding.

## 2.2 Opdracht

De opdracht betreft de herontwikkeling van De Oude Welle in Drachten, met aandacht voor hergebruik van bestaande materialen. Het concrete programma betreft minimaal 55 en maximaal 60 vrijesectorwoningen, in een mix van appartementen en grondgebonden woningen. Het woningaantal is een streefgetal dat zoveel als mogelijk moet worden behaald en is tegelijkertijd ook een vastgesteld maximum. De opgave heeft een compact en kwalitatief karakter: de nieuwe woonbuurt vormt een overgang tussen het stedelijke weefsel en de omliggende groene structuren. De ontwikkeling versterkt de bestaande landschappelijke kwaliteiten en voegt een waardevolle parkzone toe. Belangrijke ruimtelijke uitgangspunten zijn:

- **Landschappelijke inpassing:** behoud van groene doorzichten en zichtlijnen naar water en park, met een zorgvuldig afgestemde bebouwing op de schaal van de omgeving;

- **Programma en differentiatie:** een samenhangend geheel van appartementen en grondgebonden woningen met aandacht voor variatie in woonvormen en doelgroepen;
- **Groene, parkachtige openbare ruimte:** compacte groene kamers en collectieve buitenruimten en openbaar toegankelijke oevers met aandacht voor biodiversiteit, klimaatadaptatie en beheerbaarheid;
- **Verkeersstructuur en parkeren:** een logische en veilige verkeersafwikkeling met nieuwe verbindingen als loop en fietsroutes en ruimtebesparende parkeeroplossingen binnen het plan

### 2.2.1 Aard en omvang

De gemeente zoekt een marktpartij of combinatie daarvan die beschikt over zowel begrip van als ervaring met alle relevante facetten van de opgave, en deze integraal kan benaderen. De uiteindelijke opdracht aan de winnende inschrijver bevat in elk geval de navolgende elementen:

#### **Deelopdracht 1 – integraal plan maken in opdracht van de gemeente**

- Het uitwerken en afstemmen (met gemeente) van een integraal stedenbouwkundig plan binnen het betreffende plangebied zoals opgenomen in bijlage 2.2, bestaande uit de ontwikkeling van (water)woningen, (private en) openbare ruimte inclusief ontsluiting en versterking van de parkzone.
- Het aanvragen van de benodigde (omgevings)vergunning(en) (inclusief betaling van leges) zal worden belegd bij de ontwikkelaar, zoals nader vastgelegd in de koop- en ontwikkelovereenkomst.
- Na planselectie is de informatievoorziening/afstemming met de omgeving een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en de gemeente.

#### **Aandachtspunten deelopdracht 1:**

- De gemeente heeft reeds intensieve participatie doorlopen (zie bijlage 2.1c) en daarbij zijn Ambitiedocument De oude Welle en aanhangende documenten (bijlage 2.1a-d) tot stand gekomen die ter inspiratie en als uitgangspunten meegenomen dienen te worden.

#### **Deelopdracht 2 – (circulaire)sloop en oogsten en bouwrijpmaken van de gronden van de gemeente in opdracht van gemeente**

- Circulair slopen van bestaande opstallen in opdracht van de gemeente, waarbij herbruikbare materialen geogst en hergebruikt worden en bouwdelen mogelijk een nieuwe invulling krijgen;
- Bouwrijp en woonrijpmaken van het plangebied ten behoeve van het beoogde gebruik, o.a. de vastgoedontwikkeling en de aanleg van de openbare ruimte

#### **Aandachtspunten deelopdracht 2:**

- De deelopdracht omvat de sloop, sanering en het bouwrijp maken van de gemeentelijke gronden. De uitdaging en aandachtspunt hierbij is dat circulair gebruik van vrijkomende materialen zoveel mogelijk dient te worden benut. Hiervoor kan de opbrengst van de kansensessie (aangehangen aan het ambitiedocument - bijlage 2.1d) als inspiratie en startpunt worden genomen. De wijze waarop dit wordt ingevuld, komt nader aan de orde tijdens de dialoofase.

### **Deelopdracht 3 – koop en afname van de bouwrijpe gronden van gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw**

- Koop en afname (fiscaal) bouwrijpe grond onder de overeengekomen condities ten behoeve van het voor eigen rekening en risico ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van vrije sector woningbouw;
- De ontwikkelaar draagt de financiële risico's van planontwikkeling, realisatie en verkoop.

### **Deelopdracht 4 – woonrijp maken van gronden in opdracht van gemeente**

- Ontwerpen, ontwikkelen, realiseren en turn-key opleveren van het openbaar gebied c.q. woonrijp maken van de niet-uitgeefbare percelen binnen het plangebied in opdracht en ten behoeve van de gemeente;
- Voor zover sprake is van nieuw aan te leggen openbare ruimte binnen de door de ontwikkelaar aangekochte bouwperceel/bouwpercelen, geldt dat deze door de ontwikkelaar wordt gerealiseerd en na oplevering in eigendom en beheer aan de gemeente wordt overgedragen;
  - Bij de verdere uitwerking van het ontwerp wordt van de ontwikkelaar verwacht dat hij aandacht besteedt aan de beheerbaarheid en het toekomstig onderhoud van de openbare ruimte. Dit aspect wordt in de gunningsfase beoordeeld onder het subcriterium 'Stedenbouwkundig en architectonisch plan'.
- Aanhechting en aansluiting van openbare ruimte in en rondom het plangebied op de bestaande omgeving.

### **Aandachtspunten deelopdracht 4:**

- In de verdere planuitwerking dient de inschrijver zich volledig aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (hierna HIOR) te conformeren. Hierbij geldt dat het HIOR richtinggevend is en waar nodig wordt aangevuld of geactualiseerd met projectspecifieke uitgangspunten. In geval van verschillen tussen het HIOR en actuele aanvullende uitgangspunten, zijn de laatstgenoemde bepalend.
- De gemeente beoogt om het beheerareaal c.q. de beheerkosten openbare ruimte van de gemeente niet te laten toenemen. Een aanzienlijk deel van het ontwikkelgebied is nu openbare ruimte en zal dat overwegend ook blijven. Aannemelijk is dat er binnen de private begrenzing van het voormalige zwemgebied openbare ruimte wordt toegevoegd ten behoeve van ontsluiting van woningen en versterken van het park. Marktpartijen worden uitgenodigd om privaat beheer door toekomstige bewoners in te passen en bij nieuwe openbare ruimte een onderhoudsarme beheeraanpak in de ontwerpvoorstellen als uitgangspunt te nemen. Ook dit zal onderdeel zijn van gesprek in de dialoog.

De benoemde deelopdrachten worden pas in de tweede fase van deze procedure, de dialoog- en gunningsfase uitgewerkt en geconcretiseerd op o.a. de haalbaarheid van circulaire ambities en de versterking van het parkbeeld in samenhang met de ontsluiting. De uitkomsten daarvan worden vastgelegd in het definitieve gunningsdocument.

### 2.2.2 Type opdracht

Gelet op de aard en omvang van de opdracht, alsmede de eindverantwoordelijkheid die de winnende inschrijver zal dragen voor het ontwerp en uiteindelijke realisatie van De Oude Welle, heeft de gemeente ervoor gekozen om het project niet in diverse percelen te verdelen. In die zin is er sprake van een onlosmakelijk geheel, waarbij het plangebied zich uitsluitend leent voor een integrale ontwikkeling.

De opdracht betreft een werk met de CPV-code:

Hoofdcategorie:           Civieltechnische en bouwwerkzaamheden: 45220000-5  
Subcategorie:            Projectontwikkeling voor onroerend goed anders dan woningen:  
                                  70112000-9  
                                  Projectontwikkeling voor woningen: 70111000-2  
                                  Bouwen van woningen: 45211300-2  
                                  Sloopwerkzaamheden 45111100-9  
                                  Sloopwerkzaamheden, bouwrijp maken en ruimen van bouwterreinen  
                                  45111000-8

## 2.3 Overeenkomst

De gemeente is voornemens om één integrale overeenkomst te sluiten met de winnende inschrijver voor de herontwikkeling van De Oude Welle in Drachten.

Het doel van de contractvorming is om de opdracht zo doelmatig mogelijk vast te leggen en juridisch vorm te geven. De conceptovereenkomst wordt in de dialoog- en gunningsfase bijgevoegd. De geselecteerde gegadigden kunnen in de inlichtingenronden vragen stellen over de overeenkomst(en).

De start van de opdracht is vanaf de datum van ondertekening van de overeenkomst tussen de gemeente en de winnende inschrijver. De gemeente streeft ernaar de overeenkomst uiterlijk in één maand na gunning te sluiten.

Voorwaardelijk voor het sluiten van de overeenkomst is dat de winnende inschrijver aan kan tonen dat hij beschikt over voldoende financiële en economische draagkracht om goede uitvoering van het werk te waarborgen.

Uitsluitend de winnende inschrijver aan wie voorlopig gegund wordt, dient binnen de bezwaartermijn ná voorlopige gunning een accountantsverklaring te overleggen. In deze verklaring bevestigt een Registeraccountant (RA) dat de winnende inschrijver financieel in staat is de opdracht uit te voeren.

De accountantsverklaring dient:

- Te zijn opgesteld door een onafhankelijk en Registeraccountant (RA);
- Te zijn gedateerd ná de datum van de voorlopige gunning;
- Een expliciete bevestiging te bevatten dat de winnende inschrijver financieel in staat wordt geacht de opdracht uit te voeren, gelet op de aard, omvang en looptijd van de opdracht.

Indien de winnende inschrijver niet in staat is om de verklaring tijdig en conform de gestelde eisen te overleggen, behoudt de aanbestedende dienst zich het recht voor om de voorlopige gunning in te trekken en de opdracht te kunnen aan de nummer 2.

## 3. Aanmelding

In dit hoofdstuk zijn de aanmeldingsvereisten omschreven die van toepassing zijn in de selectiefase.

### 3.1 Aanmeldingsvereisten

Om deel te nemen aan deze fase van de aanbestedingsprocedure dient de gegadigde de gevraagde stukken per deel digitaal in te dienen via TenderNed. Aanmeldingen dienen uiterlijk op 12 mei 2026 om 12.00 uur Nederlandse tijd te worden ingediend.

Te laat ingediende aanmeldingen of aanmeldingen die niet voldoen aan één van de aanmeldingsvereisten zijn direct uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

### 3.2 Vormvereisten gehele aanmelding

De aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Aanmelden geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De aanmelding dient als onderwerp: 'Aanmelding De Oude Welle – [afkorting naam gegadigde]' te hebben. Let op: houd de bestandsnaam kort.
- De vijf delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 4.2, 4.3.1, 4.4.1, 4.5.1 en 4.6.1 (let op het maximaal aantal pagina's dat vermeld staat).
- Alle stukken dienen voorzien te zijn van de (bedrijfs)naam van de gegadigde(n).
- De stukken moeten in PDF worden aangeleverd, in het formaat A4 of A3, waarbij één A3 gelijk staat aan twee A4. In de bestanden moet worden aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- De stukken mogen een voor- en achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's. Deze worden niet meegenomen in de beoordeling.
- De tekst dient een duidelijk en leesbaar lettertype te zijn, lettertype 10 Arial of vergelijkbaar.
- Indien een onderdeel bestaat uit meerdere bestanden, dan moet het betreffende onderdeel aangeleverd worden in een map, .rar of .zip bestand. Vermijd lange bestandsnamen bij een .rar of .zip bestand.
- Het is niet toegestaan om invulbijlagen inhoudelijk te wijzigen. Bij de bijlagen die nodig zijn voor de aanmelding mogen enkel de daartoe gewezen 'invulvelden' ingevuld worden.

### 3.3 Beoordelingsrichtlijn

Op de aanmeldingen dienen geen uitsluitingsgronden van toepassing te zijn (paragraaf 4.3.2) en te voldoen aan de geschiktheidseisen (4.4.2). Indien een uitsluitingsgrond en/of het niet voldoen aan alle geschiktheidseisen van toepassing is, leidt dat automatisch tot uitsluiting (knock-out). Indien er meer dan 3 gegadigden voldoen aan alle geschiktheidseisen en er geen

uitsluitingsgronden van toepassing zijn, gaat de gemeente over tot selectie op basis van de selectiecriteria (paragraaf 4.5 en 4.6).

De selectiecriteria zijn uitgewerkt in wensen. De aanmelding wordt beoordeeld op de mate waarin invulling wordt gegeven aan de beschreven wensen (zie paragraaf 4.5.2 en 4.6.2). Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een selectie criterium wordt beter beoordeeld naargelang:

- Deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft.
- Deze een betere invulling geeft aan de benoemde wensen.

De totaalscore van de aanmelding wordt berekend door de per selectie criterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 100 punten is. De punten zijn als volgt verdeeld:

Deel	Onderdeel	Beoordeling	Max. punten
1	<b>Aanmelding</b>	Eisen	-
2	<b>Uitsluitingsgronden</b>	Eisen	-
3	<b>Geschiktheidseisen</b> a. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid (referentieprojecten) b. Beroepsbevoegdheid	Eisen	-
4	<b>Selectie criterium referentieprojecten</b> a. (Her)ontwikkeling met vergelijkbare omvang en programma b. (Beheerbaar) natuur- en landschapsontwerp	Wensen	<b>60 verdeeld over:</b> 40 20
5	<b>Selectie criterium visie op de opgave, motivatie en teamopbouw</b>	Wensen	<b>40</b>
	<b>Totaal</b>		<b>100</b>

## 4. Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria

In dit hoofdstuk worden de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria omschreven. Op de aanvragen dienen geen uitsluitingsgronden van toepassing te zijn (paragraaf 4.3.2) en te voldoen aan de geschiktheidseisen (4.4.2). Indien een uitsluitingsgrond en/of het niet voldoen aan alle geschiktheidseisen van toepassing is, leidt dat automatisch tot uitsluiting (knock-out). Indien er meer dan 3 geselecteerde gegadigden aanvragen voldoen, gaat de gemeente over tot selectie op basis van de selectiecriteria (paragraaf 4.5 en 4.6).

### 4.1 Onderdelen aanvraag

Een aanvraag bestaat uit de volgende delen:

1. Deel 1 – Aanvraag
2. Deel 2 – Uitsluitingsgronden
3. Deel 3 – Geschiktheidseisen
4. Deel 4 – Selectiecriteria referentieprojecten
5. Deel 5 – Selectiecriteria visie op de opgave en motivatie

### 4.2 Deel 1 – Aanvraag

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

Bestandsnaam: 'Deel 1: Aanvraag De Oude Welle– [naam gegadigde (indien mogelijk afgekort)'].

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een ingevulde checklist aanvraag (bijlage 1.1).
2. Een ingevuld en ondertekend aanvragingsbiljet (bijlage 1.2).

### 4.3 Deel 2 – Uitsluitingsgronden

#### 4.3.1 Vormvereisten – uitsluitingsgronden

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument (bijlage 1.3).

De gemeente kan bij de uitnodiging voor de dialoog -en gunningsfase de 3 geselecteerde gegadigden verzoeken om bewijsmiddelen conform artikel 2.89 Aanbestedingswet 2012 en 4.13.6 en 4.13.9 ARW 2016 te overleggen. Indien van toepassing en enkel op eerste verzoek van de aanbestedende dienst, dienen de volgende stukken binnen vijf werkdagen aangeleverd te worden door de inschrijvers:

1. Een verklaring van de Belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding, niet ouder is dan zes maanden.
2. Gedragsverklaring aanbesteden (GVA) zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Aanbestedingswet 2012, die op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding niet ouder is dan twee jaar.
3. Een uittreksel uit het beroepsregister c.q. handelsregister dat de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de aanmelding weergeeft.
4. Een ondertekende tevredenheidsverklaring refererend aan het referentieproject geleverd om te voldoen aan de geschiktheidseisen.
5. Een jaarrekening voorzien van een accountantsverklaring.

#### 4.3.2 Eisen – uitsluitingsgronden

Op de gegadigden mogen geen van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zoals opgenomen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA). Gegadigden dienen te verklaren dat er geen uitsluitingsgronden op hen van toepassing zijn middels een rechtsgeldig ondertekend UEA (bijlage 1.3).

Indien wordt aangemeld met een combinatie, dan dient iedere combinant een eigen rechtsgeldig ondertekend UAE in te dienen. Indien blijkt dat één of meer van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de gegadigde beoogt te voldoen aan of op wie door de gegadigde een beroep wordt gedaan om te voldoen aan de eisen, dan kan de gegadigde in zijn geheel worden uitgesloten van deelneming. Uitsluiting van één combinant leidt derhalve automatisch tot uitsluiting van de gehele combinatie.

Indien een gegadigde gebruik maakt van een derde (onderaannemer) om te voldoen aan de geschiktheidseisen (paragraaf 4.4.2) moet dit worden aangegeven op het UEA.

De 3 geselecteerde gegadigden zijn verplicht om de gemeente tijdig op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie met betrekking tot de uitsluitingsgronden, in de periode tussen indienen van de aanmelding tot en met de dag van de opdrachtverlening. De winnende inschrijver is verplicht de gemeente op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie tot en met de datum waarop de uitvoering van de opdracht, conform de overeenkomst, is afgerond. Het voorgaande is ook van toepassing op een combinant binnen de combinatie of derde(n), waarmee een aanmelding is ingediend.

Aan de 3 geselecteerde gegadigden kan ter staving van de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden, in de uitnodiging tot de gunningsfase worden verzocht om bewijsmiddelen conform artikel 2.89 Aanbestedingswet 2012 en 4.13.6 en 4.13.9 ARW 2016 binnen vijf werkdagen te overleggen.

### 4.4 Deel 3 – Geschiktheidseisen

De geschiktheidseisen hebben betrekking op:

- Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid;
- Beroepsbevoegdheid.

#### 4.4.1 Vormvereisten – geschiktheidseisen

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld projectreferentieformulier (bijlage 1.4):
  - a. Aangeleverde referenties dienen in de afgelopen vijf jaar volledig te zijn opgeleverd en voltooid, waarbij een onherroepelijke omgevingsvergunning verkrijgen ook volstaat als “voltooid”.
  - b. Aangeleverde referenties dienen door de gegadigde of, indien van toepassing, door één van de combinanten, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
  - c. Indien met één referentieproject aan meerdere van de in paragraaf 4.5.2 genoemde referentie-eisen wordt voldaan, dient alsnog voor elke referentie een afzonderlijk referentieformulier te worden ingediend.
  - d. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 1, wordt beoordeeld op referentie-eis 1. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 2, wordt beoordeeld op referentie-eis 2. Enzovoorts.
2. Een uittreksel van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel, niet ouder dan zes maanden op het moment van aanmelding.

De volgende stukken dienen op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst en binnen vijf (5) werkdagen aangeleverd te worden door de Inschrijvers:

1. Een verklaring van de belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding, niet ouder is dan zes maanden.
2. Gedragsverklaring aanbesteden (GVA) zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Aanbestedingswet 2012, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan twee jaar.
3. Een ondertekende tevredenheidsverklaring, oftewel certificaten, die bewijzen het werk naar behoren is uitgevoerd en waarin het bedrag van de werken, de plaats en het tijdstip waarop deze zijn uitgevoerd vermeld wordt, en waarin wordt aangegeven of de werken volgens de regels der kunst zijn uitgevoerd en tot een goed einde zijn gebracht.

#### 4.4.2 Eisen – geschiktheidseisen

##### 4.4.2.1 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

De gemeente heeft een aantal essentiële aspecten geformuleerd die noodzakelijk zijn om deze opdracht goed uit te kunnen voeren, de zogenaamde referentie-eisen c.q. kerncompetenties. Deze referentie-eisen betreffen kennis, kunde en ervaring op onderdelen van de opgave die door middel van referentieprojecten kunnen worden aangetoond.

Bij het formuleren van deze referentie-eisen is rekening gehouden met de uitgangspunten uit de Gids Proportionaliteit. Per relevante competentie wordt één referentieopdracht gevraagd, waarvoor in de afgelopen vijf (5) jaar in ieder geval een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen en/of waarvan de realisatie is afgerond.

Aan de referentie-eisen moet worden voldaan om ontvankelijk te zijn als gegadigde. Wanneer een aanmelding niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt de aanmelding direct ter zijde

geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling. Gegadigden die niet voldoen ontvangen hierover schriftelijk bericht met de reden waarom niet is voldaan aan de eisen.

De gegadigde toont zijn ervaring aan middels het omschrijven van ervaring op het gebied van de volgende referentie-eisen:

#### **Referentie-eis 1 – Integrale binnenstedelijke (her)ontwikkeling met vergelijkbare omvang en programma**

De gegadigde levert één referentie aan van een integrale binnenstedelijke (her)ontwikkeling. De ontwikkeling toont aantoonbare kwaliteit in de combinatie van woningbouw (appartementen en grondgebonden (water)woningen) en een hoogwaardige, groene openbare ruimte die hij voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en gerealiseerd. De gegadigde was in het referentieproject volledig verantwoordelijk voor zowel ontwikkeling, realisatie en verkoop/verhuur van het vastgoed als ontwikkeling en realisatie van de openbare ruimte in één integrale opzet. Het project kent minimaal 30 woningen.

#### **Referentie-eis 2 – (Beheerbaar) natuur- en landschapsonwerp**

De gegadigde levert één referentie aan van een project waarin hij (als opdrachtgever) verantwoordelijk was voor ontwerp en realisatie van de openbare ruimte als onderdeel van een woningbouwontwikkeling.

De referentie toont ervaring met integraal ontwerpen van een landschappelijk en/of groene leefomgeving/parkzone waarin drie van de vier van de navolgende aspecten: ecologie, natuurinclusief bouwen, klimaatadaptatie, beheerbaarheid zijn uitgewerkt.

#### **4.4.2.2 Beroepsbevoegdheid**

Gegadigden moeten zijn ingeschreven in het beroeps- en handelsregister volgens de voorschriften van de lidstaat waar zij zijn gevestigd. In Nederland voldoet een uittreksel van de Kamer van Koophandel, of gelijkwaardig, waaruit blijkt dat de gegadigde is ingeschreven in het nationale beroeps- en handelsregister en waaruit de bevoegdheid van de ondertekenaar blijkt. Het uittreksel van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel mag niet ouder zijn dan zes maanden op het moment van aanmelding.

## **4.5 Deel 4 – Selectiecriteria referentieprojecten**

Deel 4 betreft de referentie-wensen die behoren bij de ingediende referenties voor deel 3 'Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid'. Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden.

### **4.5.1 Vormvereisten – referentieprojecten**

Deel 4 van de aanmelding dient de volgende bestandsnaam te kennen: 'Deel 4: Referenties De Oude Welle – [naam gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 4 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een toelichting per referentie en de mate waarin de referentie invulling geeft aan de wensen zoals genoemd in paragraaf 4.5.2, van maximaal 6 A4 of 3 A3 per referentie. De ingediende referenties dienen overeen te komen met de ingediende referenties voor het onderdeel 'technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid'.

#### 4.5.2 Wensen – referentieprojecten

De gemeente heeft een aantal wensen voor de ervaring van de gegadigde, die bepalend zijn bij de beoogde ontwikkeling en het goed uitvoeren ervan. Dit betreft algemene wensen die van toepassing zijn op alle referenties én wensen die van toepassing zijn op specifieke referenties.

##### **Algemene wensen**

Meerwaarde is aan de orde indien de ervaring en rol van de gegadigde in het referentieproject in meerdere mate aansluit bij de schaal én inhoud van de opgave. Een referentie die voldoet aan de eisen, maar geen onderscheidend vermogen heeft of weinig invulling geeft aan de wensen, wordt op die manier minder goed beoordeeld dan een referentie die naadloos aansluit op de opgave, verrast en onderscheidt.

##### **Referentie 1 – Integrale binnenstedelijke (her)ontwikkeling met vergelijkbare omvang en programma**

Meerwaarde is aan de orde indien:

- De referentie is gelegen op een binnenstedelijke locatie met een vergelijkbare schaal en complexiteit (transformatie van een maatschappelijk of verouderd terrein).
- De ontwikkeling direct grenst aan een bestaande woonbuurt en een groene structuur (parkzone of waterpartij).
- In de referentie sprake is van een zorgvuldige overgang tussen bebouwing en groen, met aandacht voor sociale veiligheid en verblijfskwaliteit.
- De ontwikkeling aantoonbaar heeft bijgedragen aan een kwaliteitsimpuls voor de omgeving.
- In het referentieproject sprake is van energiezuinige en netbewuste woningen, waarbij aandacht is besteed aan slim energieverbruik, opslag of deelconcepten.

##### **Referentie 2 – (Beheerbaar) natuur- en landschapontwerp**

Meerwaarde is aan de orde indien:

- De inrichting van de openbare ruimte is afgestemd op bestaande landschappelijke structuren en waterlopen en aantoonbaar aandacht is besteed aan biodiversiteit (inheemse beplanting, natuurvriendelijke oevers, nestvoorzieningen etc.).
- De ontwikkeling heeft geleid tot een groene, gezonde en natuurinclusieve leefomgeving, bijvoorbeeld met aandacht voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en waterberging.
- Het ontwerp is afgestemd op water- en bodemcondities en bevat maatregelen voor klimaatadaptatie, zoals beperking van hittestress en vertraagde afvoer van regenwater.
- De openbare ruimte is ontworpen met onderhoudsarme en beheerbare oplossingen, met een doordachte verdeling tussen gemeentelijk en privaat beheer.
- Het referentieproject aantoonbaar dat de landschappelijke inrichting tevens bijdraagt aan sociale kwaliteit en verblijfskwaliteit en ontmoeting en sociaal gebruik stimuleert

- Het referentieproject illustreert hoe groen is ingezet als actieve drager van leefkwaliteit, met ruimte voor ontspanning, ontmoeting, beweging en contact met natuur.
- De landschappelijke inpassing en inrichting voorziet in onderhoudsarme oplossingen die bijdragen aan een (publiek en/of privaat) beheerbare en toekomstbestendige buitenruimte die aansluit op de bestaande omgeving.

#### 4.5.3 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de referenties met een score per referentie. Het maximaal aantal te behalen punten is 60 punten. De puntenwaardering is als volgt:

Referentie 1 = maximaal 40 punten

Referentie 2 = maximaal 20 punten

De puntentoekenning geschiedt op basis van de volgende richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Ref. 1	Ref. 2
<b>Voldoet boven verwachting</b> De referentie overtuigt en voldoet boven verwachting op alle genoemde punten én overtuigt dat de partij boven verwachting bekwaam is de opgave uit te voeren.	40	20
<b>Voldoet goed</b> De referentie overtuigt in het bezitten van (zeer) goede kennis op een groot deel of alle benoemde punten en blinkt uit op een deel van de benoemde punten in kennis, ervaring en inzicht.	30	15
<b>Voldoet ruim voldoende</b> De referentie overtuigt dat de partij voldoende kennis, ervaring en inzicht heeft op een groot deel of alle benoemde punten.	20	10
<b>Voldoet voldoende</b> De referentie overtuigt dat de partij enige kennis, ervaring en inzicht heeft en/of matige invulling geeft aan (een gedeelte) van de benoemde punten.	10	5
<b>Voldoet onvoldoende</b> Slechts een klein deel van de benoemde punten komt in de referenties terug en/of de aangeleverde referentie overtuigt niet dat de partij over voldoende kennis, ervaring en inzicht beschikt op de benoemde punten.	0	0

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende referenties per stuk volgens bovenstaande richtlijn. Daarna worden de behaalde punten per referentie bij elkaar opgeteld.

## 4.6 Deel 5 - Selectie criterium visie op de opgave en motivatie

De gemeente wil een indruk krijgen van uw motivatie om deel te nemen aan deze aanbesteding. In de visie op de opgave beschrijven gegadigden hun motivatie en toegevoegde waarde voor de opgave.

#### 4.6.1 Vormvereisten – visie op de opgave en motivatie

Deel 5 van de aanmelding dient de volgende bestandsnaam te kennen: 'Deel 5: Reflectie De Oude Welle – [naam gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 5 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een visie op, motivatie voor de opgave van maximaal 6 A4 of 3 A3 waarin duidelijk wordt wat de motivatie van de gegadigde is om mee te doen aan de aanbesteding en waaruit blijkt dat de gegadigde de opgave en ambities begrijpt, inclusief samenstelling van (kern)team.

#### 4.6.2 Wensen – visie op de opgave, motivatie en teamopbouw

Meerwaarde is aan de orde indien de visie:

- Blijk geeft dat de gegadigde de ruimtelijke ambities (bijlage 2.1a), alsmede de bevindingen uit besluitvormingen en participatieprocessen (bijlage 2.1b-c) begrijpt en betreft in een integrale benadering van de opgave.
- Blijk geeft van een integrale circulaire en toekomstbestendige visie op de opgave en inzicht biedt in de circulaire potentie van de locatie, uitgewerkt langs de onderscheiden categorieën (zoals omschreven in paragraaf 2.1.2) transformatie, hergebruik & recycling en circulaire nieuwbouw, en de wijze waarop hier in het plan invulling aan wordt gegeven.
- De gegadigde kan maximaal 2 referenties (passend in de geest van de opgave) aanleveren – door hemzelf of binnen zijn consortium – waarin wordt toegelicht:
  - Welke circulaire principes (zie paragraaf 2.1.2) zijn toegepast;
  - Hoe deze zijn geïntegreerd in ontwerp, uitvoering en samenwerking;
  - En welke lessen daaruit zijn getrokken voor de onderhavige opgave

Meerwaarde is aan de orde indien de gegadigde in de motivatie:

- Overtuigend motiveert waarom juist deze opgave bij zijn team past, en dit onderbouwt met concrete aanknopingspunten, zoals relevante ervaring, specifieke expertise of lessen uit eerdere projecten.
- Blijk geeft van maatschappelijke betrokkenheid en een intrinsieke drijfveer om bij te dragen aan circulaire, gezonde en inclusieve woonomgevingen.

Meerwaarde is aan de orde indien de gegadigde in de teamopbouw:

- Toelicht hoe het team (consortium) is samengesteld en welke deskundigheid wordt ingezet om de (circulaire) ambities waar te maken en hoe continuïteit zoveel mogelijk wordt geborgd gedurende de looptijd van de opgave

#### 4.6.3 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de visie op de opgave en motivatie integraal en volgens onderstaande richtlijn:

Omschrijving	Punten
<p><b>Voldoet boven verwachting</b></p> <p>De reflectie op de opgave voldoet boven verwachting op (bijna) alle genoemde punten en overtuigt dat de partij boven verwachting bekwaam is de opgave uit te voeren. De gegadigde toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.</p>	40
<p><b>Voldoet goed</b></p> <p>De reflectie op de opgave overtuigt in het bezitten van (zeer) goede kennis op een groot deel of alle benoemde punten en blinkt uit op een deel van de benoemde punten in kennis, ervaring en inzicht. De gegadigde toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.</p>	30
<p><b>Voldoet ruim voldoende</b></p> <p>De reflectie op de opgave overtuigt dat de partij voldoende kennis, ervaring en inzicht heeft op een groot deel van alle benoemde punten. De gegadigde toont aan dat hij de opgave doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.</p>	20
<p><b>Voldoet voldoende</b></p> <p>De reflectie op de opgave overtuigt dat de partij enige kennis, ervaring en inzicht heeft en/of matige invulling geeft aan (een gedeelte) van de benoemde punten. De gegadigde toont aan dat hij de opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.</p>	10
<p><b>Voldoet onvoldoende</b></p> <p>Slechts een klein deel van de benoemde punten komen in de reflectie op de opgave terug en/of de reflectie op de opgave overtuigt niet dat de partij over voldoende kennis, ervaring en inzicht beschikt op de benoemde punten. De gegadigde doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.</p>	0

## 5. Procedure en beoordeling

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe de selectiefase van de aanbestedingsprocedure verloopt, waaronder de manier waarop vragen kunnen worden gesteld, hoe de beoordeling plaatsvindt en hoe het selectiebesluit tot stand komt.

### 5.1 Vragen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit selectiedocument kunnen via TenderNed worden ingediend tot 15 april 2026 uiterlijk 12.00 uur.

Het is niet toegestaan vragen te stellen over de inhoud van de concept gunningsleidraad (bijlage 2.3).

Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord, tenzij de aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording ervan noodzakelijk is voor alle gegadigden.

De vragen worden uiterlijk op 22 april 2026 in geanonimiseerde vorm aan alle gegadigden beantwoord in een nota van inlichtingen en gepubliceerd op TenderNed. Deze nota van inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de aanbestedingsstukken. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze selectieleidraad in de nota van inlichtingen worden door de gegadigden dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze selectieleidraad.

### 5.2 Beoordeling- en besluitvormingsproces

#### 5.2.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie bepaalt op basis van de behaalde punten voor de selectiecriteria welke gegadigden worden uitgenodigd voor deelname aan de dialoog -en gunningsfase. De beoordelingscommissie bestaat uit:

- Stedenbouwkundige - gemeente
- Planeconoom - gemeente
- Projectleider civiele techniek - gemeente
- Adviseur circulariteit - gemeente
- Projectleider woningbouw - gemeente

De beoordelingscommissie mag, indien zij dit noodzakelijk acht, extern advies inwinnen of andere dan bovengenoemde functies en disciplines bij de beoordeling betrekken.

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door Akro Consult als onafhankelijke voorzitter die zelf niet mee beoordeelt.

## 5.2.2 Beoordelingsproces

De beoordeling vindt plaats volgens de onderstaande stappen:

### Stap 1: Opening aanmeldingen

Gegadigden ontvangen na het indienen van de aanmelding een ontvangstbevestiging. Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst zoals genoemd in paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** opent Akro Consult gelijktijdig alle aanmeldingen. Behalve Akro Consult is niemand bij de openingen van de aanmeldingen aanwezig. Er wordt een proces-verbaal van opening van de aanmeldingen opgemaakt en gedeeld met alle gegadigden.

### Stap 2: Controle op vormvereisten, compleetheid en procedure voorwaarden

Alle tijdig ingediende en volledige aanmeldingen worden meegenomen in de beoordeling. De door de gegadigden ingediende aanmeldingen worden daarom eerst getoetst op de vormvereisten (paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) compleetheid (paragraaf 4.1) en procedurele voorwaarden (hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) Het ontbreken van antwoorden en/of gegevens kan op basis van artikel 4.22.6 ARW 2016 leiden tot uitsluiting. De toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie.

### Stap 3: Toets aan de uitsluitingsgronden

Alle aanmeldingen die voldoen aan de vormvereisten, compleetheid en procedurevoorwaarden worden getoetst aan de uitsluitingsgronden en het UEA. Gegadigden waarop een uitsluitingsgrond van toepassing is worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de aanbesteding conform de Aanbestedingswet 2012 en het ARW 2016.

### Stap 4: Toets aan de geschiktheidseisen

Alle aanmeldingen die voldoen aan de uitsluitingsgronden en waarvan eventuele bewijsmiddelen positief zijn geverifieerd worden getoetst of ze voldoen aan de geschiktheidseisen. Als een gegadigde niet kan aantonen aan deze geschiktheidseisen te voldoen en/of hij overlegt niet of niet tijdig de gevraagde stukken, dan wordt de aanmelding aangemerkt als niet-geldig en leidt dit tot uitsluiting.

### Stap 5: Beoordeling selectiecriteria

Indien na afronding van stap 4 meer dan 3 geselecteerde gegadigden voldoen aan de gevraagde vereisten (stap 1 t/m 4) beoordeelt de gemeente de aanmeldingen. De beoordelingscommissie beoordeelt de aanmeldingen op basis van de gestelde wensen in de selectiecriteria (paragraaf 4.5.2 en 4.6.2) conform de bijbehorende beoordelingssystematiek (paragraaf 4.5.3 en 4.6.3). Daarna worden de aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De (maximaal) 3 geselecteerde gegadigden met de best scorende aanmelding worden uitgenodigd voor de dialoog -en gunningsfase.

### Stap 6: Loting

Indien na afronding van stap 5 de eindscore van één of meerdere gegadigden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de 3 geselecteerde gegadigden voor de dialoog -en gunningsfase, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde gegadigden vastgesteld op basis van de score voor het selectie criterium *Referentieprojecten of visie/motivatie*. Indien ook deze score gelijk is, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van

de gelijk geëindigde gegadigden door middel van loting vastgesteld. De betreffende gegadigden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting en waar, wanneer en door wie de loting wordt gehouden. Zij zijn bevoegd daarbij in persoon of bij gemachtigde vertegenwoordigd te zijn.

### 5.2.3 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn

De selectie en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats:

#### **Stap 1: Besluit selectiefase**

De beoordelingscommissie neemt op basis van de ranking een voorlopig selectiebesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- Alle gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het selectiebesluit.
- De afgewezen of uitgesloten gegadigden ontvangen een gemotiveerde afwijzing.
- De geselecteerde gegadigden ontvangen een uitnodiging voor de gunningsfase.

#### **Stap 2: Bezwaartermijn**

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, hebben de gegadigden die niet worden uitgenodigd voor de gunningsfase of die zijn uitgesloten, zeven kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om gemotiveerd bezwaar in te dienen tegen dit besluit middels het instellen van een kort geding bij de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden. Op dit bezwaar wordt zo spoedig mogelijk door de aanbestedende dienst gemotiveerd gereageerd. De termijn genoemd in artikel 4.23.3 ARW 2016 betreft een vervaltermijn. Indien de gegadigde geen bezwaar maakt binnen deze termijn, verliest hij het recht om op te komen tegen het selectiebesluit.

In het belang van een goede en snelle voortgang wordt eenieder die een rechtsmiddel aanwendt dringend verzocht om de aanbestedende dienst hiervan tijdig op de hoogte te stellen, door het betekenen van de betreffende dagvaarding aan de gemeente.

#### **Stap 3: Definitief selectiebesluit**

Wanneer de termijn van zeven kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen wordt het voorlopig selectiebesluit definitief.

## 6. Procedurele voorwaarden

### 6.1 Deelnamervergoeding

In deze fase van de procedure wordt van de gegadigden een beperkte inzet gevraagd. In deze fase wordt dan ook geen financiële vergoeding verstrekt aan de gegadigden.

In de gunningsfase wordt een deelnamervergoeding van € 25.000 exclusief BTW betaald aan gegadigden die een geldige inschrijving hebben verzorgd, maar die niet de winnende inschrijver zijn.

### 6.2 Deelnamevoorwaarden

1. Alleen tijdig en volledig ingevulde aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde(n) te blijken.
2. De aanmelding moet via TenderNed worden ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanmeldingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld, dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
3. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een aanmelding doen.
4. De gemeente heeft het recht om gegadigden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door gegadigden verstrekte informatie bij derden te controleren.
5. Indien door de gegadigde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende gegadigde door de gemeente direct uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
6. Het is de gemeente toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de aanmelding binnen een termijn van één week door de gegadigde te laten herstellen.
7. Als een gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit selectiedocument gestelde eisen, door binnen één week na eventuele navraag van de gemeente de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de gemeente deze aanmelding aan als niet-geldig en is de gegadigde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
8. De aangeleverde referenties, of het voor de gevraagde eis relevante onderdeel van een geleverde referentie (zie paragraaf 4.4.2.1) dienen door de gegadigde of door één van de deelnemers van de combinatie daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
9. De gemeente behoudt het recht voor om manipulatieve aanmeldingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve aanmelding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van de manipulatieve

aanmelding ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de aanbestedingsprocedure niet meer kan worden bereikt.

10. De gegadigde conformeert zich er bij aanmelding aan om op eigen initiatief melding te maken van op enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderneming of haar werknemers – dan wel een aan gegadigde gelieerde onderneming en/of haar werknemers – bij de gemeente. Ontoelaatbare betrokkenheid van een gegadigde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstremgeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De gemeente heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.
11. De gemeente houdt zich voorts 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 het selecteren van gegadigden;
  - d. af te zien van gunning van de opdracht.
12. De gemeente laat zich bij de voorbereiding en de aanbestedingsprocedure bijstaan door diverse adviseurs waaronder Akro Consult. Adviseurs die in relatie tot deze opgave nog werkzaamheden verrichten voor de gemeente, zijn uitgesloten van mededinging.

### 6.3 Afzien van deelname aan de dialoog -en gunningsfase

De geselecteerde gegadigden krijgen na het definitieve selectiebesluit de dialoogleidraad en overige relevante stukken toegestuurd. Indien de geselecteerde gegadigde wegens haar move-rende redeneren alsnog wenst af te zien van deelname aan de dialoog, dient zij dit uiterlijk bin-nen zeven kalenderdagen na ontvangst van de uitnodiging tot deelname aan de dialoog -en gunningsfase schriftelijk kenbaar te maken aan de aanbestedende dienst. In geval één of meer geselecteerde gegadigden schriftelijk meedelen niet over te gaan tot inschrijving kan de ge-meente besluiten de eerstvolgende gegadigde in de ranking alsnog uit te nodigen voor de dia-loog -en gunningsfase. De overige aanmeldingen nemen dan de rangorde in conform de beoor-deling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

### 6.4 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de gemeente in deze aanbestedingsprocedure is en wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens gemeente 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 ge-toond te worden die van de aanbestedingsprocedure kennis moeten nemen. Evenmin mag door de aan deze procedure deelnemende gegadigde op enigerlei wijze aan derden kennisgegeven worden van de gegevens die in dit verband door of namens de gemeente aan hem zijn of wor-den 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 gemeente verstrekte informatie door gegadigden als strikt vertrouwelijk worden behandeld.

## 6.5 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Deze selectieleidraad en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De aanbestedende dienst verwacht hierin een proactieve houding van de gegadigden. Als gegadigden onduidelijkheden of onvolkomenheden in het selectiedocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan de gemeente te melden.

Indien een gegadigde meent dat dit document (c.q. de selectieleidraad) 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 kalenderdagen na verzending van de nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de gemeente uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren vervalft.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de aanmelding wordt de gegadigde, die een aanmelding heeft ingediend geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn aanmelding het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de selectieleidraad. De gemeente 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.

## 6.6 Samenwerkingsverbanden en beroep op derde(n)

In het geval van aanmelding als combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. De gegadigde kan voor deze opdracht zelfstandig of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) een aanmelding indienen.
2. Indien de gegadigde samenwerkt met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) moet de gegadigde dat vermelden in het UEA (bijlage 1.3) en in bijlage 1.5 (combinatieverklaring). Door elk van de natuurlijke of rechtspersonen, waarmee een combinatie wordt gevormd moet het UEA individueel worden ingevuld.
3. Binnen de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder, zoals aangegeven in bijlage 1.2. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.

4. De gegadigde kan zich, om te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
5. Indien de gegadigde zich om te voldoen aan (een deel van) de geschiktheidseisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de ondernemer dat vermelden in het UEA (bijlage 1.3). Verder dient de gegadigde bijlage 1.6 (verklaring beroep op derde(n) (onderaanneming)) in te sturen, zodat de aanbestedende dienst zich ervan kan verzekeren dat de gegadigde daadwerkelijk en onherroepelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen van de andere natuurlijke of rechtspersonen (derden).
6. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als gegadigde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
  - a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
  - b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek of;
  - c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

## 6.7 Tenderplatform

De aanbestedingsprocedure verloopt volledig digitaal via TenderNed.

We raden aan om ruim vóór de uiterste termijn van het indienen van de aanmelding(en) 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).

## Begrippenlijst

Aanbestedende dienst	Gemeente Smallingerland
Aanbestedingswet 2012	De Aanbestedingswet 2012, die strekt ter implementatie van richtlijn nr. 2014/23/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten, richtlijn nr. 2014/24/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van richtlijn nr. 2004/18/EG en richtlijn 2014/25/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van opdrachten in de sectoren water- en energievoorziening, vervoer en postdiensten en houdende intrekking van richtlijn 2004/17/EG (PbEU 2014 L 94).
Aankondiging	De formele aankondiging van de opdracht op TenderNed.
Aanmelding	De aanmelding van gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot/deel te nemen aan de dialoog- en gunningsfase van de aanbestedingsprocedure.
ARW 2016	Het Aanbestedingsreglement Werken 2016, zoals gepubliceerd in Staatscourant 2020, zijnde de algemene maatregel van bestuur als genoemd in de aanbestedingswet 2012, die een richtsnoer vormt voor aanbestedende diensten voor de wijze waarop overheidsopdrachten voor werken kunnen worden geplaatst.
Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV)	De door de aanbestedende dienst vastgestelde inschrijving met de beste prijs-kwaliteit verhouding. Aan de naar het oordeel van de aanbestedende dienst Inschrijver met de Inschrijving met de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding wordt de opdracht gegund.
Combinant	Een marktpartij die deel uit maakt van een samenwerkingsverband (combinatie) tussen marktpartijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Combinatie	Een samenwerkingsverband tussen marktpartijen.
Concurrentiegericht dialoog	Een aanbestedingsprocedure waarbij alle gegadigden naar aanleiding van een aankondiging een aanmelding mogen indienen, maar alleen de door de aanbestedende dienst geselecteerde gegadigden mogen deelnemen aan de gunningsfase, waaronder inbegrepen de dialoogronde. Na de dialoogronde mogen de geselecteerde gegadigden inschrijven. De procedure is omschreven in artikel 2.28 en 2.29 Aanbestedingswet 2012 en in hoofdstuk 4 ARW 2016.

Dialogofase	De fase waarin de geselecteerde gegadigden deel mogen nemen aan de dialoog.
Dialogo leidraad	Het door de aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor de dialoofase zijn vermeld.
Gegadigde(n)	Een ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (combinatie), of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die in de selectiefase een aanmelding voor de onderhavige aanbestedingsprocedure indient dan wel overweegt in te dienen.
Geschiktheidseisen	Eisen die de aanbestedende dienst aan gegadigden en Inschrijvers stelt om hun geschiktheid te beoordelen voor het uitvoeren van de opdracht. Deze eisen kunnen betrekking hebben op de financiële- en economische draagkracht, de technische- en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid.
Gunningscriteria	De criteria die van toepassing zijn in de gunningsfase bij het vaststellen van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving.
Gunningsfase	De fase waarin de geselecteerde gegadigden uitgenodigd worden een Inschrijving in te dienen t.b.v. de gunning van de opdracht.
Gunningsleidraad	Het door de aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor Inschrijving zijn vermeld, alsmede de procedure en de gunningsmethodiek van de opdracht.
Inschrijver	Een geselecteerde gegadigde, die op basis van de voorwaarden vermeld in de gunningsleidraad, in de gunningsfase, een rechtsgeldige inschrijving uitbrengt op de aanbesteding.
Inschrijving	Een door een geselecteerde gegadigde in de gunningsfase uitgebrachte aanbieding op basis van de door de aanbestedende dienst via TenderNed gepubliceerde gunningsleidraad.
Nota van inlichtingen	Document waarin de door gegadigden gestelde vragen geanonimiseerd samen met de door de aanbestedende dienst daarop gegeven antwoorden zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van en/of aanvullingen op de selectie leidraad en/of gunningsleidraad. De nota's van inlichtingen maken integraal en bindend onderdeel uit van de aanbestedingsdocumenten.
Opdracht	Herontwikkeling van De Oude Welle in Drachten, met aandacht voor hergebruik van bestaande materialen, zoals opgenomen in paragraaf 2.2 van de deze leidraad.
Opdrachtgever	Gemeente Smallerland

Overeenkomst(en)	Documenten waarin de voorwaarden zijn opgenomen volgens welke partijen prestaties gaan verrichten.
Richtlijn	De Nationale Richtlijn voor aanbesteding van overheidsopdrachten (2014/24/EU).
Selectiecriteria	Criteria of eisen aan de hand waarvan de aanbestedende dienst gegadigden selecteert uit de ondernemingen die een verzoek tot deelneming hebben ingediend om te bepalen welke ondernemingen mogen deelnemen aan de dialoog -en gunningsfase.
Selectieleidraad	Het door de aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften en beginselelen voor de gunning van de opdracht zijn vermeld, alsmede de procedure en selectiemethodiek van deze gunning van de opdracht. Tevens bevat de selectieleidraad formulieren die gegadigden moeten invullen bij hun aanmelding.
Uitnodiging tot inschrijving	Het document waarin de aanbestedende dienst de geselecteerde gegadigden uitnodigt een Inschrijving in te dienen in de gunningsfase.
Uitsluitingsgronden	De algemene gronden voor uitsluiting van deelneming zoals genoemd in artikelen 2.86 en 2.87 van de aanbestedingswet 2012.
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	De verklaring als bedoeld in artikel 2.84 eerste lid van de Aanbestedingswet die de aanbestedende dienst als bijlage 1.3 bij dit document heeft gevoegd.
Verzoek tot deelneming	De aanmelding van gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot de dialoog -en gunningsfase van de aanbesteding en welke aangeleverd dient te worden conform deze selectieleidraad.
Winnende inschrijver/opdrachtnemer	De door de aanbestedende dienst geselecteerde Inschrijver aan wie de opdracht wordt gegund en waarmee, na de gunningsfase, met gemeente een of meerdere overeenkomsten wordt/worden aangegaan.



**Auteurs**

Paul van Dijk, Arthur Verwayen

**Datum**

30 maart 2026

**In opdracht van**

Gemeente Smallingerland

**Versie**

Definitief

Overgoo 6  
2266 JZ Leidschendam  
Melkfabriekstraat 11-B  
5613 MW Eindhoven

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

NL76 RABO 0160 1276 45  
KvK 27311926  
BTW NL819008710B01