

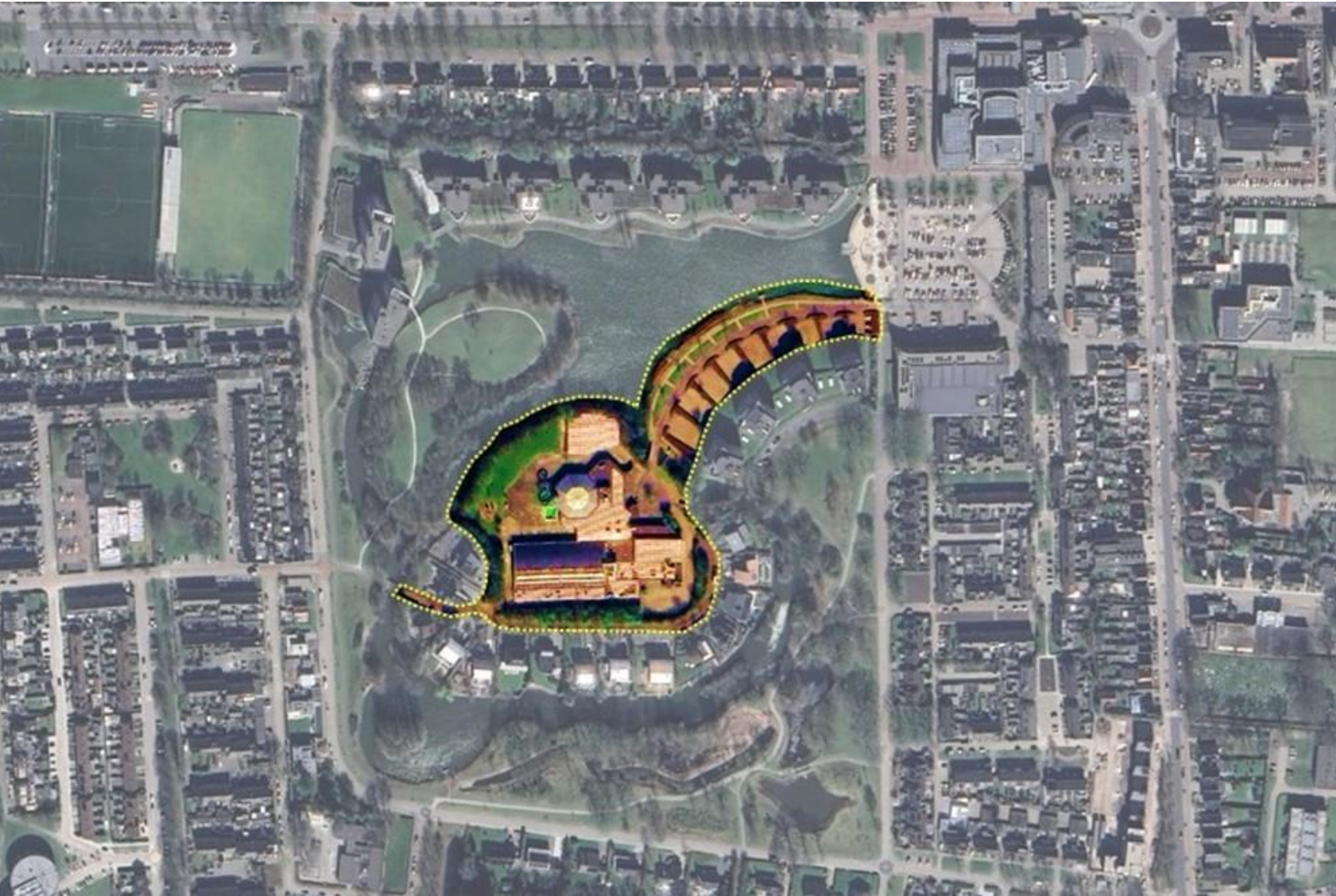


Gunningsleidraad

De Oude Welle, Drachten

30 maart 2026

De Oude Welle, Drachten



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	7
1.1 Aanvullende informatie.....	7
1.2 Communicatie en planning	8
1.3 Leeswijzer	9
1.4 Opschorting, staken of niet-gunnen	9
2. Inschrijving en gunningscriteria.....	10
2.1 Inschrijvingsvereisten.....	10
2.1.1 Vormvereisten gehele inschrijving	10
2.1.2 Stukken inschrijving	10
2.2 Gunningscriterium en totaalscore	11
2.3 Deel 1 - Inschrijving.....	13
2.4 Deel 2 – Kwaliteit	13
2.4.1 Vormvereisten - kwaliteit.....	13
2.4.2 Eisen – Kwaliteit.....	15
2.4.3 Wensen – Kwaliteit	15
2.4.4 Puntenwaardering - Kwaliteit	17
2.5 Deel 3 – Prijs.....	18
2.5.1 Vormvereisten – Prijs.....	18
2.5.2 Eisen - Prijs.....	18
2.5.3 Wensen - Prijs.....	18
2.5.4 Puntenwaardering - Prijs	18
3. Procedure en beoordeling.....	20
3.1 Vragen.....	20
3.2 Beoordelings- en besluitvormingsproces	20
3.2.1 Beoordelingscommissie	20
3.2.2 Beoordelingsproces	21
3.3 Besluitvormingsproces gunning en bezwaartermijn	22
4. Procedurele voorwaarden	24
4.1 Deelnamevergoeding	24
4.2 Deelnamevoorwaarden	24
4.3 Vervallen inschrijving na gunning	25
4.4 Vertrouwelijkheid	25

4.5	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden.....	26
4.6	Bezwaartermijn	26

Begrippenlijst..... 28

Bijlagen

1. Procedureel

Bijlage 1.1 – Checklist inschrijving

Bijlage 1.2 – Inschrijvingsbiljet

Bijlage 1.3 – Biedingsmodule

2. Kaderstellend

Bijlage 2.1 – Ambitiedocument De Oude Welle (zie bijlage 2.1 selectieleidraad)

2.1a – Ambitiedocument De Oude Welle

2.1b – Raadsbesluit- incl. wensen en bedenkingen gemeenteraad

2.1c – Participatieverslag

2.1d – Inzichten kansensessie

Bijlage 2.2 – Concept koop- en ontwikkelovereenkomst

Bijlage 2.3 – Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw 1.2 (HNN)

Bijlage 2.4 – Netbewust nieuwbouw - Ontwerpprincipes netbewust bouwen

Bijlage 2.5 – Klimaatadaptatieplan 2024-2028 (zie bijlage 3.2 selectieleidraad)

Bijlage 2.6 – Nota omgevingskwaliteit

3. Bouwrijp maken

Bijlage 3.1 – Bodemonderzoek(en) (*voor zover beschikbaar*)

3.1a – Asbestinventarisatie(s)

3.1b – Saneringsinformatie (bekend / onbekend)

Bijlage 3.2 – Overzicht bestaande opstallen en verhardingen

Bijlage 3.3 – Klic-melding overzicht kabels en leidingen (zie bijlage 2.2c selectieleidraad)

4. Woonrijpmaken

Bijlage 4.1 – HIOR (Handboek Inrichting Openbare Ruimte)

Bijlage 4.2 – Beheer- en onderhoudskaders openbare ruimte

Bijlage 4.3 – Parkeernormen

Bijlage 4.4 – Eisen m.b.t. overdracht en oplevering openbare ruimte

1. Inleiding

Voor u ligt de gunningsleidraad voor de concurrentiegerichtte dialoog (aanbesteding met voorafgaande selectie en een dialoog) voor de herontwikkeling van De Oude Welle in Drachten. In deze gunningsleidraad wordt de derde en laatste fase van de aanbestedingsprocedure omschreven en vindt u alle informatie voor het indienen van een inschrijving. Hierin wordt onder andere de planning, een nadere omschrijving van de opdracht en beoordelingssystematiek van de gunningscriteria omschreven.

De selectie- en dialoogfase hebben reeds plaatsgevonden. De aanbestedende dienst, gemeente Smallingerland (hierna gemeente), heeft de 3 geselecteerde gegadigden uitgenodigd voor het doen van een inschrijving, uiterlijk 27 november 2026 om 12.00 uur. De in te dienen inschrijving bestaat onder andere uit:

- De aankoop van gronden ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw;
- (Circulaire) sloop en oogst, en bouwrijpmaken van de gronden in opdracht van de gemeente
- Het ontwerp, de realisatie en oplevering van het openbaar gebied voor de gemeente;

De inschrijving wordt beoordeeld op kwaliteit en prijs. De gegadigde met de best scorende inschrijving wordt geselecteerd als winnende inschrijver.

Deze gunningsleidraad is bedoeld voor het exclusief gebruik door gegadigden, ten behoeve van het indienen van een inschrijving. Alle informatie in deze gunningsleidraad dient vertrouwelijk behandeld te worden.

1.1 Aanvullende informatie

De locatie, opgave, ambities, uitgangspunten van de locatie en de opdracht zijn uitvoerig beschreven in de selectieleidraad en bijbehorende bijlagen. Voor de beschrijving hiervan verwijzen wij naar hoofdstuk 1, 2 en 3 van de selectieleidraad. De informatie op die onderdelen is voor deze gunningsfase ongewijzigd.

Het Ambitiedocument (bijlage 2.1) is het ruimtelijk-programmatisch vertrekpunt voor deze aanbestedingsprocedure. De in het Ambitiedocument beschreven ambities zijn richtinggevend voor de verdere planvorming maar dienen niet letterlijk te worden opgevat als uitsluitende of direct afdwingbare eisen en wensen in aanbestedingsrechtelijke zin, tenzij deze punten expliciet als zodanig zijn benoemd in de selectieleidraad of gunningsleidraad. Het Ambitiedocument is februari 2026 met wensen en bedenkingen (2.1b) vastgesteld in de gemeenteraad van Smallingerland. Op basis van het Ambitiedocument en de winnende inschrijving zal de gemeente met de winnaar een omgevingsplan opstellen en door de gemeenteraad laten vaststellen.

Ten opzichte van de selectieleidraad/dialoogleidraad is op een aantal onderdelen aanvullende informatie beschikbaar. Dit betreft:

1. Conceptovereenkomst

De gemeente is voornemens om een overeenkomst te sluiten met de winnende inschrijver van deze aanbestedingsprocedure, waarin de voorwaarden voor de herontwikkeling van De Oude Welle (o.a. bouw- en woonrijp maken en de overdracht van de benodigde gronden) zijn vastgelegd. De conceptovereenkomst is bij deze gunningsleidraad gevoegd als bijlage 2.1.

De gemeente streeft ernaar de overeenkomst binnen één/twee maanden na voorlopige gunning te sluiten met de winnende inschrijver. Dat is omstreeks januari/februari 2027. De gegadigden verklaren zich door ondertekening van het inschrijvingsbiljet (bijlage 1.2) akkoord met de inhoud van de conceptovereenkomst.

De conceptovereenkomst wordt aangevuld en afgerond op basis van de winnende inschrijving. Voorstellen van gegadigden tijdens de aanbestedingsprocedure met betrekking tot nader in te vullen onderdelen worden door de gemeente beoordeeld. De gemeente behoudt zich het recht voor om voorstellen van gegadigden tijdens de aanbestedingsprocedure en/of uit de winnende inschrijving over te nemen of gemotiveerd naast zich te leggen.

1.2 Communicatie en planning

Deze aanbestedingsprocedure verloopt uitsluitend digitaal via [TenderNed](#). Inschrijvers zijn verplicht om de inschrijving 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.

De gemeente laat zich bij de voorbereiding en de aanbestedingsprocedure bijstaan door diverse adviseurs, waaronder Akro Consult. Deze bureau(s) zijn uitgesloten van mededinging.

Met het verzenden van de uitnodiging tot inschrijving, waarbij deze gunningsleidraad en bijbehorende stukken zijn verstrekt, is de gunningsfase gestart. In de onderstaande tabel is de indicatieve planning weergegeven.

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 aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovenbeschreven planning, alsmede de overige termijnen die in deze gunningsleidraad zijn genoemd, zijn derhalve indicatief. De gegadigden worden tijdig geïnformeerd over een eventuele wijziging in de planning. De wettelijk verplichte minimumtermijnen worden te allen tijde gerespecteerd door de aanbestedende dienst.

1.3 Leeswijzer

De gunningsleidraad bestaat uit 4 hoofdstukken en bijlagen. Zowel de selectieleidraad als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld via TenderNed.

- Hoofdstuk 2 zet de inschrijvingsvereisten, wijze van beoordelen en gunningscriteria uiteen.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de procedure en beoordeling in de gunningsfase.
- Hoofdstuk 4 bevat de procedure voorwaarden.

1.4 Opschorting, staken of niet-gunnen

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

2. Inschrijving en gunningscriteria

In dit hoofdstuk zijn de inschrijvingsvereisten, gunningscriteria en de puntentoekenning per gunningscriterium omschreven die van toepassing zijn in de gunningsfase.

2.1 Inschrijvingsvereisten

Om deel te nemen aan deze fase van de aanbestedingsprocedure dient de gegadigde de gevraagde stukken per deel digitaal in te dienen via TenderNed. Inschrijvingen dienen uiterlijk op 27 november 2026 om 12.00 uur Nederlandse tijd te worden ingediend.

Te laat ingediende inschrijvingen of indien niet voldaan wordt aan één van de inschrijvingsvereisten, leidt tot directe uitsluiting van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

2.1.1 Vormvereisten gehele inschrijving

De inschrijving dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Inschrijven geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De inschrijving dient als onderwerp: 'Inschrijving De Oude Welle– [afkorting naam gegadigde]' te hebben. Let op: houd de bestandsnaam kort.
- De drie delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 2.4.1, **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** (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 (tenzij anders vermeld) 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, bijvoorbeeld 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 inschrijving mogen, op straffe van uitsluiting, enkel de daartoe gewezen 'invulvelden' ingevuld worden.

2.1.2 Stukken inschrijving

Door de gegadigde(n) moeten de volgende delen worden ingediend volgens onderstaande verdeling:

- Deel 1 Inschrijving
- Deel 2 Gunningscriterium Kwaliteit
- Deel 3 Gunningscriterium Prijs

2.2 Gunningscriterium en totaalscore

De inschrijvingen worden als eerste getoetst op de procedurele voorwaarden en compleetheid. Indien niet wordt voldaan aan deze procedurele en financiële voorwaarden of indien de inschrijving niet compleet is, dan kan dit leiden tot directe uitsluiting van de inschrijver aan de aanbestedingsprocedure.

Hierna worden de inschrijvingen getoetst en beoordeeld op de beste prijs-kwaliteit verhouding (BPKV), conform artikel 2.115 lid 1 Aanbestedingswet 2012 en 4.6.1 sub a en ARW 2016, aan de hand van de gunningscriteria. De gunningscriteria zijn uitgewerkt in eisen en wensen. Wanneer de inschrijving niet voldoet aan één van de eisen wordt de inschrijving direct uitgesloten. Inschrijvers die niet voldoen ontvangen hierover schriftelijk bericht met de reden waarom niet is voldaan aan de eisen.

Nadat is vastgesteld dat is voldaan aan de gevraagde eisen, wordt de inschrijving beoordeeld op de mate waarin invulling wordt gegeven aan de beschreven wensen (zie de paragrafen 2.4.3, **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden door de inschrijver. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een inschrijving wordt beter beoordeeld naargelang:

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

Bij de beoordeling wordt tevens meegewogen in hoeverre de inschrijving als integraal geheel samenhang en kwaliteit toont. Een hoge score vereist dat de verschillende onderdelen elkaar versterken en leiden tot een samenhangende en overtuigende invulling van de opgave.

Om tot een optimale beoordeling van meerwaarde te komen is het belangrijk dat de Inschrijving zoveel mogelijk (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden) is uitgewerkt.

Onder SMART wordt verstaan dat de inschrijving concreet en specifiek beschrijft hoe de aanpak wordt vormgegeven, welke resultaten worden beoogd, hoe deze aantoonbaar worden gemaakt, waarom de aanpak passend en haalbaar is binnen de context van de ontwikkeling

De totaalscore van een inschrijving wordt berekend door de per gunningscriterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 100 punten is. De punten zij/n als volgt verdeeld over de gunningscriteria:

Deel	Gunningscriterium	Eis/wens	Max. punten
1	Inschrijving	Alleen eis	-
2	Kwaliteit • Stedenbouwkundig en architectonisch plan met specifieke aandacht voor kwaliteiten 'Wonen in een verbonden buurt' en 'Groene en gezonde leefomgeving' • Energiezuinige en netbewuste woningen • Circulaire en CO2-bewuste leefomgeving	Eisen en wensen	50 10 20
3	Prijs	Eisen en wensen	20

De puntentoekenning geschiedt op basis van onderstaande richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Percentage
Uitmuntend Uit de verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en overtreft de verwachtingen. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. De inschrijver toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.	100%
Goed Uit de verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De inschrijver toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.	80%
Ruim voldoende Uit de verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. De inschrijver toont aan dat hij de opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.	50%
Voldoende Uit de verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. De inschrijver toont aan dat hij de opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.	30%
Onvoldoende/slecht/ Uit de verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen niet of onvoldoende tegemoet. Uit de verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat is aangeboden en het gevraagde. De inschrijver doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.	0%

2.3 Deel 1 - Inschrijving

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

Bestandsnaam: 'Deel 1: Inschrijving De Oude Welle – [Naam inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een ingevulde checklist inschrijving (bijlage 1.1).
2. Een ingevuld en ondertekend inschrijvingsbiljet (bijlage 1.2).

2.4 Deel 2 – Kwaliteit

Het gunningscriterium kwaliteit bestaat uit drie subcriteria:

1. Stedenbouwkundig en architectonisch plan, met specifieke aandacht voor 'Wonen in een verbonden buurt' en 'Groene en gezonde leefomgeving'
2. Energiezuinige en netbewuste woningen
3. Circulaire en CO2 bewuste leefomgeving

Bij de beoordeling gaat het om de combinatie en samenhang tussen de subcriteria. Onderstaand worden de eisen en wensen per subcriterium toegelicht.

2.4.1 Vormvereisten - kwaliteit

Bestandsnaam: 'Deel 2: Kwaliteit De Oude Welle – [Naam Inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een landschaps- en stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied waarin de thema's 'wonen in een verbonden buurt' en 'groene en gezonde leefomgeving' integraal zijn uitgewerkt, inclusief een schriftelijke toelichting op de ontwerpkeuzes en de wijze waarop deze thema's zijn vertaald in het ontwerp.

De inzending bedraagt maximaal 16 A4 of 8 A3 (inclusief toelichting en tekeningen). Tekeningen en uitwerkingen die in onderstaande opsomming zijn aangeduid met '(BIJLAGE)' mogen als afzonderlijke bijlage worden meegestuurd. Deze bijlagen maken onderdeel uit van de beoordeling en worden inhoudelijk betrokken bij de beoordeling van het plan.

Onderdeel 1 omvat ten minste de hierna onder a tot en met f genoemde onderdelen:

- a. Een overzicht van het voorgestelde programma (woningenaantallen, typologieën doelgroepen);
- b. Visualisaties en/of referentiebeelden ter ondersteuning van de beoogde ruimtelijke en architectonische uitstraling.
- c. Een situatietekening van het landschappelijk en stedenbouwkundig raamwerk, inclusief verkaveling en ontsluitingsstructuur (indicatieve schaal 1:1000); (BIJLAGE)

- d. Dwarsdoorsneden van kenmerkende profielen (wegen, groenzones, watergangen) (indicatieve schaal 1:50); (BIJLAGE)
- e. Een duidelijke aanduiding van de overgang tussen openbaar, semi-privé en privé; (BIJLAGE)
- f. Eén of meer representatieve doorsneden (indicatieve schaal 1:100) van een woning(cluster) of karakteristieke situatie; (BIJLAGE)

2. Een tekstuele toelichting op het energieconcept t.b.v. het onderdeel 'energiezuinige en netbewuste woningen' van max 5 A4 (of maximaal 3 A3, liggend) (inclusief beeldmateriaal en tabellen). Tekeningen en uitwerkingen die in onderstaande opsomming zijn aangeduid met '(BIJLAGE)' mogen als afzonderlijke bijlage worden meegestuurd. Deze bijlagen maken onderdeel uit van de beoordeling en worden inhoudelijk betrokken bij de beoordeling van het plan.

Onderdeel 2 omvat ten minste de hierna onder a tot en met c genoemde onderdelen:

- a. Een beschrijving van het energieconcept op woning- en gebiedsniveau en hoe de ontwikkeling past in een netbewuste aanpak. De toelichting wordt opgebouwd volgens de 5 uitgangspunten bij Netbewuste Nieuwbouw – ontwerpprincipes netbewust bouwen (zie bijlage 2.4, p.3-4).
- b. Zij inzichtelijk maken hoe hun ontwerp en energiesysteem zich tot deze uitgangspunten verhouden.
- c. Schema's, visualisaties en rekenkundige onderbouwingen (zoals energieberekeningen of technische uitwerkingen) mogen als (BIJLAGE) worden toegevoegd.

3. Een tekstuele toelichting op het onderdeel 'circulaire en CO2 bewuste leefomgeving' van max 5 A4 (of maximaal 3 A3, liggend) (inclusief beeldmateriaal en tabellen). Tekeningen en uitwerkingen die in onderstaande opsomming zijn aangeduid met '(BIJLAGE)' mogen als afzonderlijke bijlage worden meegestuurd. Deze bijlagen maken onderdeel uit van de beoordeling en worden inhoudelijk betrokken bij de beoordeling van het plan.

Onderdeel 3 omvat ten minste de hierna onder a tot en met c genoemde onderdelen:

- a. Circulair slopen: een beschrijving van de circulaire strategie op gebieds- en gebouwniveau met een concrete en realistische toelichting op hergebruik van in de bestaande situatie aanwezige bouwdelen/-materialen. Voor zover bij circulair slopen wordt afgezien van herontwikkeling of hergebruik, worden deze afweging en de daarbij gemaakte keuzes gemotiveerd toegelicht.
- b. Nieuwbouw: een beschrijving hoe de circulaire ambities worden geborgd in de plannen. Waarbij de nadruk wordt gelegd op de drie prioritaire onderdelen (MPG-score, herkomst materialen en materiaalgebonden CO2-uitstoot). Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt:
 - i. Hoe wordt voldaan aan de minimale prestatiewaarden uit 'Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw 1.2' (HNN) (zie bijlage 2.3) op de drie prioritaire onderdelen, en op welke wijze de plannen hier – indien van toepassing – bovenuit gaan en daarmee meerwaarde realiseren.
- c. Schema's en visualisaties ter toelichting kunnen als (BIJLAGE) worden toegevoegd.

2.4.2 Eisen – Kwaliteit

De inschrijving dient te voldoen aan de volgende eisen:

Stedenbouwkundig en architectonisch plan

- Het woonprogramma omvat minimaal 55 en maximaal 60 woningen met een maximale hoogte van 8 bouwlagen.
- De planuitwerking voldoet aan het geldende HIOR (bijlage 4.1). Afwijkingen zijn uitsluitend toegestaan indien deze gemotiveerd zijn en vooraf schriftelijk door de gemeente worden geaccepteerd.
- De planuitwerking voldoet aan het geldende parkeernormen.
- De planuitwerking sluit aan bij de uitgangspunten en ambities van het gemeentelijk Klimaatadaptatieplan (bijlage 2.5) en de Nota Omgevingskwaliteit (bijlage 2.6).
- De oevers en parkzone zijn openbaar toegankelijk.
- De ontsluiting voor autoverkeer wordt aan de oostzijde van het plangebied georganiseerd. De westzijde blijft uitsluitend toegankelijk voor de ontsluiting van bestaande woningen, waarbij wordt voorkomen dat een nieuwe doorgaande (auto)verkeersroute door de woonbuurt ontstaat.

Circulaire en CO2 bewuste leefomgeving

- Voor zover het nieuwbouw betreft, wordt minimaal voldaan aan de minimale prestatiewaarden uit 'Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw 1.2' (HNN) (bijlage 2.3) op de drie prioritaire onderdelen: milieu-prestatie, herkomst materialen en materiaalgebonden CO₂-uitstoot.

2.4.3 Wensen – Kwaliteit

Bij de beoordeling van de wensen onder dit hoofdstuk wordt het Ambitiedocument De Oude Welle (bijlage 2.1a), inclusief de door de gemeenteraad vastgestelde wensen en bedenkingen (bijlage 2.1b), betrokken als inhoudelijk referentiekader. De opgenomen ambities, alsmede de wensen en bedenkingen, zijn richtinggevend voor de beoordeling van de kwaliteit van de inschrijving en dienen niet te worden opgevat als uitsluitende of direct afdwingbare eisen, tenzij deze expliciet als zodanig zijn benoemd in deze gunningsleidraad.

Stedenbouwkundig en architectonisch plan

Met specifieke aandacht voor kwaliteiten 'Wonen in een verbonden buurt' en 'Groene en gezonde leefomgeving'

De gemeente hecht groot belang aan een hoogwaardige stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. De ontwikkeling dient als samenhangend geheel te worden ontworpen, waarin bebouwing, openbare ruimte en landschappelijke inrichting in onderlinge relatie worden gezien.

De beoordeling richt zich op de mate waarin het plan als integraal ruimtelijk ontwerp overtuigt en in samenhang invulling geeft aan de kwaliteiten 'Wonen in een verbonden buurt' en 'Groene en gezonde leefomgeving'

Meerwaarde is aan de orde indien de inschrijving:

- Een plan presenteert dat een hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit laat zien, waarbij bebouwing, openbare ruimte en de overgangen tussen privé, collectief en openbaar een

samenhangend geheel vormen en bijdragen aan een herkenbare, leesbare en goed ingepaste woonomgeving;

- Voorziet in een gevarieerd woonprogramma met verschillende woningtypen voor diverse doelgroepen en levensfasen, met nadruk op het duurdere segment;
- Wordt inricht met prioriteit voor voetgangers en fietsers en parkeren op een efficiënte en ruimtelijk zorgvuldige wijze wordt inpast;
- De (collectieve en openbare) buitenruimte zodanig vormgeeft dat deze beweging, ontspanning en contact met groen en water stimuleert, en daarin ontmoetingsplekken creëert voor sociale interactie, complementair aan de bestaande parkzone;
- De overgangen tussen privé- en openbare ruimte landschappelijk vormgeeft om een aangename woonbeleving te creëren;
- Qua landschappelijk ontwerp en beplanting concreet bijdraagt aan biodiversiteit, met aandacht voor hergebruik van bestaande beplanting of toepassing van inheemse soorten, en oevers natuurvriendelijk worden inricht. Waarbij mogelijke natuurinclusieve bouw- en inrichtingsmaatregelen de beoogde natuurkwaliteiten ondersteunen;
- De buurt klimaatbestendig ontworpen heeft, met maatregelen tegen hittestress en met aandacht voor het vasthouden, benutten en vertraagd afvoeren van regenwater naar oppervlaktewater;
- De maaiveldinrichting van de openbare ruimte aansluit bij het inrichtingsprincipe van basiskwaliteit — sober en doelmatig in ontwerp en beheerlasten. Voor zover bij de bestrating hergebruik van bestratingmateriaal wordt toegepast, dienen deze openbare paden, wegen, parkeervoorzieningen bij oplevering een technische levensduur van minimaal 10 jaar te hebben.

Energiezuinige en netbewuste woningen

In het Ambitiedocument zijn ambities opgenomen ten aanzien van energiezuinigheid en een netbewuste ontwikkeling. De gemeente kiest er bewust voor om geen specifieke technieken of systeemkeuzes voor te schrijven, maar verlangt wel een onderbouwde aanpak die bijdraagt aan energiezuinige woningen en een toekomstbestendige en netbewuste energievoorziening.

Voor de onderbouwing van de netbewuste aanpak wordt aangesloten bij de uitgangspunten zoals opgenomen in het document 'Netbewuste Nieuwbouw – Ontwerpprincipes om netbewust te bouwen' (zie bijlage 2.4), in het bijzonder de uitgangspunten zoals verwoord in het voorwoord (p. 3–4). Van inschrijvers wordt verwacht dat zij inzichtelijk maken hoe hun ontwerp en energiesysteem zich tot deze uitgangspunten verhouden.

Meerwaarde is aan de orde indien de inschrijving voor individuele woningen en op gebiedsniveau:

- Een optimaal laag energieverbruik realiseert, met als doel energieneutrale of zelfs energiepositieve gebouwen te realiseren, met aandacht voor zowel warmte als (passieve) koeling;
- Slimme netintegratie toepast door intelligente energiemanagementsystemen in te zetten om piekbelasting te verminderen en duurzame (lokale) energie optimaal te benutten.

Circulaire en CO2 bewuste leefomgeving

In het Ambitiedocument zijn ambities opgenomen ten aanzien van circulariteit en het beperken van materiaalgebonden CO₂-uitstoot. Deze ambities vormen een belangrijk uitgangspunt voor de verdere planvorming.

Beoogd wordt met een optimale circulaire sloopaanpak kansen voor herontwikkeling/-gebruik van bouwdeelen/materialen te benutten, mits daarmee de algemene plankwaliteit en de circulaire doelen worden ondersteund.

Ter objectivering van deze ambities sluit de gemeente, voor zover het nieuwbouw betreft, aan bij 'Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw 1.2' (HNN) (zie bijlage 2.3). De in HNN opgenomen minimale prestatieniveaus gelden daarbij als referentiekader voor de onderbouwing van de inschrijving. Binnen dit referentiekader legt de gemeente prioriteit bij drie onderdelen:

(1) MPG-score, (2) herkomst van materialen (voorkeur biobased) en (3) materiaalgebonden CO₂-uitstoot. Deze onderdelen worden beschouwd als bepalend voor de bijdrage aan een circulaire en CO₂-bewuste leefomgeving en vormen het zwaartepunt in de beoordeling.

Met deze aanbestedingsprocedure beoogt de gemeente de genoemde ambities zo goed mogelijk te realiseren. Daarbij wordt, waar relevant, gebruikgemaakt van objectieve referentiekaders, terwijl ruimte blijft bestaan voor verschillende benaderingen, methodieken en integrale afwegingen. De beoordeling vindt plaats op basis van de mate waarin de inschrijving overtuigend en inzichtelijk bijdraagt aan deze prioritaire thema's, in samenhang met het integrale ontwerp.

Meerwaarde wordt toegekend indien de inschrijving:

- Een duidelijke en overtuigende strategie presenteert voor het (waar mogelijk en zinvol) hoogwaardig hergebruik (oogst) en integratie van vrijkomende materialen en/of bouwdeelen uit het plangebied in het ontwerp en het ontwikkelproces, waarmee het gebruik van nieuwe primaire grondstoffen en de hoeveelheid (sloop)afval aantoonbaar wordt beperkt;
- Het plan getuigt van een integrale visie en aanpak die zowel kwalitatief als kwantitatief aansluit bij de circulaire ambities van de gemeente;
- Voor zover het nieuwbouw betreft, aantoonbaar beter presteert dan de minimale waarden uit HNN (zie bijlage x) op één of meer van de prioritaire onderdelen (MPG-score, herkomst materialen en materiaalgebonden CO₂-uitstoot) en deze prestatie op een inzichtelijke, consistente en navolgbare wijze onderbouwt, met gebruikmaking van de bepalingsmethoden zoals beschreven in HNN.

2.4.4 Puntenwaardering - Kwaliteit

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het gunningscriterium kwaliteit per subcriterium met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 2.2. Het percentage per subcriterium wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten voor dat subcriterium en bij elkaar opgeteld. De puntenwaardering wordt afgerond op hele cijfers, als volgt:

$$\begin{aligned} \text{Punten} = & (\text{percentage stedenbouwkundig en architectonisch plan} \times 50) \\ & + (\text{percentage energiezuinige en netbewuste woningen} \times 10) \\ & + (\text{percentage circulaire en CO}_2 \text{ bewuste leefomgeving} \times 20) \end{aligned}$$

2.5 Deel 3 – Prijs

2.5.1 Vormvereisten – Prijs

Bestandsnaam: 'Deel 4 – Prijs De Oude Welle – [Naam inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld biedingsmodule (bijlage 1.3).

2.5.2 Eisen - Prijs

Inschrijvers dienen te voldoen aan het minimale grondbod van € 1.800.000,- (één miljoen zeventhonderd-duizend euro) exclusief BTW (prijspeil 1-1-2028) voor de ontwikkeling van het plangebied. Het genoemde bedrag vormt de ondergrens om deel te kunnen nemen aan de procedure. Indiening van een lager grondbod leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.

Het in de inschrijving aangeboden grondbod wordt geïndexeerd tot aan de juridische levering, overeenkomstig de bepalingen hierover in de concept koop- en ontwikkelovereenkomst (bijlage 2.2).

De biedingen zijn onvoorwaardelijk. Het is niet toegestaan een inschrijving uit te brengen op basis van voorwaarden. De van toepassing zijnde (ontbindende) voorwaarden voor de verkoop zijn opgenomen in de concept koop- en ontwikkelovereenkomst (bijlage 2.2). Het is niet toegestaan om in de bieding aanvullende voorwaarden te stellen. Inschrijvingen waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de inschrijver, worden door de gemeente terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

2.5.3 Wensen - Prijs

De gemeente streeft naast een hoge kwaliteit naar opbrengstmaximalisatie. Derhalve wordt een hoger grondbod beter beloond.

2.5.4 Puntenwaardering - Prijs

Het maximaal te behalen aantal punten voor het gunningscriterium prijs bedraagt 20 punten.

Inschrijvers kunnen uitsluitend punten behalen voor het gedeelte van het grondbod dat hoger is dan het minimale financieel bod van € 1.800.000,- zoals opgenomen in paragraaf 2.5.2.

Voor elke verhoging van het grondbod met € 50.000,- boven dit minimumbedrag wordt 1 punt toegekend. Het maximaal aantal te behalen punten bedraagt 20 punten, hetgeen overeenkomt met een grondbod van € 2.800.000,- of hoger.

Financiële biedingen hoger dan € 2.800.000,- leiden niet tot een hogere score dan het maximum van 20 punten.

De puntenwaardering is als volgt:

$$Punten = \left(\frac{Grondbod\ gegadigde - €\ 1.800.000}{€50.000} \right)$$

Het aantal punten wordt naar beneden afgerond op hele punten, met een maximum van 20 punten.

3. Procedure en beoordeling

In dit hoofdstuk wordt deze fase van de aanbestedingsprocedure nader omschreven.

3.1 Vragen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van deze gunningsleidraad kunnen via TenderNed worden ingediend tot uiterlijk 4 september 2026, 12.00 uur. 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 11 september 2026 in geanonimiseerde vorm aan alle gegadigden beantwoord in een nota van inlichtingen en gepubliceerd op TenderNed.

De nota van inlichtingen maken integraal onderdeel uit van de aanbestedingsstukken. Eventuele wijzigingen of aanvullingen op de gunningsleidraad 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 gunningsleidraad.

3.2 Beoordelings- en besluitvormingsproces

3.2.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie stelt op basis van haar beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan het college van B&W. Op grond van dit advies bepaalt college van B&W aan welke inschrijver de opdracht wordt gegund. 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.

3.2.2 Beoordelingsproces

De beoordeling en besluitvorming vindt plaats volgens onderstaande stappen:

Stap 1: Opening van de inschrijvingen

Inschrijvers ontvangen na het indienen van de inschrijving een ontvangstbevestiging. Pas na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de inschrijvingen worden de ontvangen inschrijvingen gelijktijdig geopend.

Stap 2: Toetsing van de inschrijvingen op vormvereisten

Alleen tijdig ingediende en volledige inschrijvingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De inschrijvingen worden getoetst op vormvereisten (zie paragraaf 2.1, 2.3, 2.4.1, **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**), compleetheid (zie paragraaf 2.1.2) en de procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 4). De toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie.

Stap 3: Toetsing van de inschrijvingen op eisen

Van de inschrijvers die niet zijn uitgesloten in stap 2 worden de inschrijvingen op de onderdelen kwaliteit en prijs getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 2.4.2, **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**

Inschrijvingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de inschrijver, worden door de aanbestedende dienst direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

Stap 4: Presentatie

Na het doorlopen van stap 1 t/m 3 worden de resterende inschrijvers die niet zijn uitgesloten van verdere deelname uitgenodigd een presentatie te geven aan de beoordelingscommissie. In deze presentatie krijgen inschrijvers de gelegenheid het gunningscriterium kwaliteit toe te lichten. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie zelf.

De presentatiebijeenkomst neemt maximaal één uur in beslag en bestaat uit een presentatie van de inschrijver van 30 minuten, aangevuld met 30 minuten waarin de beoordelingscommissie vragen kan stellen over de inschrijving en/of presentatie. Over het gunningscriterium prijs mag niet worden gesproken.

Stap 5: Beoordeling van de inschrijvingen

De beoordelingscommissie beoordeelt het gunningscriterium kwaliteit op de wensen als geformuleerd in paragraaf 2.4.3. Het gunningscriterium prijs wordt als laatste beoordeeld. Bij ontvangst van de definitieve inschrijvingen wordt dit deel separaat gehouden. Bij de beoordeling wordt dit deel door een onafhankelijk adviseur geopend en beoordeeld. Nadat kwaliteit is beoordeeld en de punten zijn toegekend, wordt de beoordeling van prijs bekend gemaakt aan de beoordelingscommissie.

Daarna worden de definitieve inschrijvingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De inschrijver met de best scorende definitieve inschrijving wordt geselecteerd als winnende inschrijver.

Stap 6: Gelijke score en loting

Indien na afronding van stap 5 de totaalscore van meerdere inschrijvers gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de winnende inschrijver, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde inschrijvers vastgesteld op basis van de score voor het gunningscriterium kwaliteit. Indien ook deze score gelijk is, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde inschrijvers door middel van loting vastgesteld. De betreffende inschrijvers worden tijdig in kennis gesteld van deze loting.

3.3 Besluitvormingsproces gunning en bezwaartermijn

De gunning en communicatie van de uitslag vinden volgens onderstaande stappen plaats.

Stap 1: Besluitvorming omtrent gunning van de opdracht

Het beoordelingsrapport van de beoordelingscommissie wordt voorgelegd aan college van B&W. De winnende inschrijver wordt voor voorlopige gunning van de opdracht voorgedragen. Het college van B&W besluit of er al dan niet over wordt gegaan tot voorlopige gunning aan de winnende inschrijver.

Stap 2: Voorlopig gunningsbesluit

Als het college van B&W besluit tot voorlopige gunning aan de winnende inschrijver, dan vindt de communicatie van de uitslag als volgt plaats:

- Alle inschrijvers worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het gunningsbesluit.
- De afgewezen inschrijvers ontvangen een gemotiveerde afwijzing.
- De winnende inschrijver ontvangt een besluit tot voorlopige gunning en de motivatie voor de keuze van deze inschrijver als winnaar.

Stap 3: Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de voorlopige gunning, hebben de inschrijvers die niet de winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de procedure, 20 kalenderdagen na dagtekening van de brief met het voorlopige gunningsbesluit om bezwaar in te dienen tegen dit besluit, door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden. Indien inschrijver(s) binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van de brief met het voorlopige gunningsbesluit geen kort geding heeft ingediend, vervalt het recht hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook op te baseren, althans zijn de rechten daarop verwerkt.

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 aanbestedende dienst.

Stap 4: Definitieve gunning

Na het verstrijken van een periode van twintig (20) kalenderdagen te rekenen vanaf de dagtekening van het gunningsvoornemen, en wanneer geen bezwaar zoals in stap 3 is benoemd aanhangig is gemaakt, wordt het gunningsbesluit definitief.

Stap 5: Contracteren

De gemeente streeft ernaar binnen twee maanden na voorlopige gunning de twee overeenkomsten te sluiten. Wanneer de uiterlijke datum voor het sluiten van de overeenkomst wordt overschreden door toedoen van de winnende inschrijver, heeft de aanbestedende dienst het recht om ervoor te kiezen een overeenkomst met de nummer 2 te sluiten.

4. Procedurele voorwaarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedurele voorwaarden, bestaande uit de deelnamevergoeding, deelnamevoorwaarden en overige procedurevoorwaarden.

4.1 Deelnamevergoeding

In de gunningsfase wordt een deelnamevergoeding van € 25.000 (excl. BTW) betaald aan inschrijvers die een geldige inschrijving hebben ingediend, maar die niet de winnende inschrijver zijn.

Onder een geldige inschrijving wordt verstaan:

- Een inschrijving die compleet is en voldoet aan de in paragraaf 2.1 gestelde inschrijvingsvereisten.
- Een inschrijving die voldoet aan de eisen zoals genoemd in paragraaf 2.4.2, **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** en 2.5.1.

4.2 Deelnamevoorwaarden

1. Alleen tijdig en volledig ingevulde inschrijvingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepsregister dient de (onbeperkte) ondertekeningsbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde(n) te blijken.
2. De inschrijving moet via TenderNed worden ingediend in de Nederlandse taal.
3. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – inschrijven.
4. De inschrijving dient betrekking te hebben op de gehele opdracht, zoals omschreven in hoofdstuk 2 van de selectieleidraad.
5. Alle pagina's van de inschrijving en de bijlagen dienen te zijn voorzien van een onderscheidend kenmerk van de inschrijver (bijvoorbeeld de naam van de inschrijver).
6. De aanbestedende dienst heeft het recht om inschrijvers om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door inschrijvers verstrekte informatie bij derden te controleren.
7. Indien door de inschrijver 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 inschrijver door de aanbestedende dienst direct uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
8. Het is de aanbestedende dienst toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de inschrijving binnen een termijn van één week door de inschrijver te laten herstellen.
9. Als een inschrijver niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in deze gunningsleidraad gestelde eisen, door binnen één week na eventuele navraag van de aanbestedende dienst de gevraagde

- stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de aanbestedende dienst deze inschrijving aan als niet-geldig en is de inschrijver daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
10. De aanbestedende dienst behoudt het recht voor om manipulatieve inschrijvingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve inschrijving is sprake als deze de beoordelingssysteem zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van de manipulatieve inschrijving ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de aanbestedingsprocedure niet meer kan worden bereikt.
 11. De inschrijver moet zijn inschrijving gestand doen gedurende negentig (90) dagen na de dag waarop de inschrijving is ingediend. De aanbestedende dienst kan de termijn van gestanddoening verlengen.
 12. In verband met de mogelijkheid dat tegen de gunningsbeslissing een kort geding wordt aangespannen, dient de inschrijver voor het geval er een kort geding wordt aangespannen de inschrijving in ieder geval gestand te doen tot twee weken na de uitspraak in kort geding. Ook als dat betekent dat de gestandsdoeningstermijn van negentig (90) dagen daardoor wordt verlengd.
 13. De inschrijver conformeert zich er bij inschrijving 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 aanbestedende dienst. Ontoelaatbare betrokkenheid van een inschrijving, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De aanbestedende dienst heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.
 14. De aanbestedende dienst 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.

4.3 Vervallen inschrijving na gunning

Indien een inschrijving na bekendmaking van de gunningsbeslissing om wat voor reden dan ook onverhoopt komt te vervallen, dan nemen de overige inschrijvingen de rangorde in van de beoordeling die door de beoordelingscommissie is vastgesteld als ware de betreffende inschrijving niet komt te vervallen. De nummer 2 wordt dus de nummer 1, enzovoorts.

4.4 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de aanbestedende dienst in deze aanbestedingsprocedure is en wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de aanbestedende dienst en overige eigenaren verstrekte informatie – dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door gegadigden en eventuele aan hen verbonden natuurlijke of rechtspersonen slechts aan medewerk(st)ers getoond te

worden die van de aanbestedingsprocedure kennis moeten nemen. Evenmin mag door de aan deze procedure deelnemende gegadigde op enigerlei wijze aan derden kennisgegeven worden van de gegevens die in dit verband door of namens de aanbestedende dienst aan hem zijn of worden verstrekt.

De vertrouwelijkheid dient ook in acht te worden genomen, indien de opdracht niet aan de inschrijver gegund wordt. Voorts zal alle in het kader van de aanbesteding door of namens de aanbestedende dienst verstrekte informatie door inschrijvers als strikt vertrouwelijk worden behandeld.

4.5 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Deze gunningsleidraad 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 de gunningsleidraad of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan de aanbestedende dienst te melden.

Indien een gegadigde meent dat dit document (c.q. de gunningsleidraad) onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel aanbestedingsbeginselen, dan dient de gegadigde hierover een vraag te stellen in de nota van inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de aanbestedende dienst 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 inschrijving wordt de inschrijver, die een inschrijving 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 inschrijving het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de gunningsleidraad. De aanbestedende dienst 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 inschrijver.

4.6 Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de voorlopige gunning, hebben de inschrijvers die niet de winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de verkoopfase, 20 kalenderdagen na dagtekening van de brief met het voorlopige gunningsbesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit, door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden. Indien gegadigde(n) binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van de brief met het besluit tot voorlopige gunning geen kort geding heeft ingediend, vervalft het recht hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook op te baseren, althans zijn de rechten daarop verwerkt.

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 dialoogfase/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 dialogoog	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.
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 selectieleidraad 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 selectieleidraad.

Opdrachtgever	Gemeente Smallingerland
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 dialooffase/gunningsfase.
Selectieleidraad	Het door de aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften en beginse- len voor de gunning van de opdracht zijn vermeld, als- mede de procedure en selectiemethodiek van deze gunning van de opdracht. Tevens bevat de selectielei- draad formulieren die gegadigden moeten invullen bij hun aanmelding.
Uitnodiging tot inschrijving	Het document waarin de aanbestedende dienst de ge- selecteerde 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 aanbe- stedingswet 2012.
Uniform Europees Aanbeste- dingsdocument (UEA)	De verklaring als bedoeld in artikel 2.84 eerste lid van de aanbestedingswet.
Verzoek tot deelneming	De aanmelding van gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot de dialooffase/gunningsfase van de aanbesteding en welke aangeleverd dient te worden conform deze selectieleidraad.
Winnende inschrijver/op- drachtnemer	De door de aanbestedende dienst geselecteerde In- schrijver aan wie de opdracht wordt gegund en waar- mee, na de gunningsfase, met gemeente een overeen- komst wordt aangegaan.

**Auteurs**

Paul van Dijk, Arthur Verwayen

Datum

30 maart 2026

In opdracht van

Gemeente Smallingerland

Versie

Definitief concept