



Selectieleidraad

Denekamp Oost fase 2b

21 april 2026

 **AKRO**
CONSULT
De kracht van **samen**

Denekamp Oost fase 2b, Gemeente Dinkelland



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	6
1.1 Ontwikkeling van Denekamp Oost.....	6
1.2 Motivering en uitgangspunten aanbestedingsprocedure.....	7
1.2.1 Selectiefase	7
1.2.2 Gunningsfase.....	8
1.3 Communicatie en planning	9
1.4 Leeswijzer	10
1.5 Disclaimer	10
2. De opgave	11
2.1 Denekamp Oost	11
2.1.1 Situatie	12
2.1.2 Ligging en demarcatie plangebied.....	13
2.1.3 Participatie	15
2.1.4 Ambities en doelstellingen.....	15
2.1.4.1 Wonen voor iedereen	15
2.1.4.2 Sterke gebiedseigen identiteit	15
2.1.4.3 Duurzaamheid	16
2.1.4.4 Positieve gezondheid – een groen, veilige en uitnodigende woonomgeving.....	16
2.1.4.5 Snelheid.....	17
2.1.5 Kaderstelling	17
2.1.5.1 Programmatische kaders	17
2.1.5.2 Ruimtelijk ontwikkelkader	19
2.1.5.3 Uitgangspunten inrichting openbare ruimte	19
2.1.6 Eigendom.....	19
2.1.7 Omgevingsplan.....	19
2.2 Opdracht	20
2.2.1 Aard en omvang	20
2.2.2 Aandachtspunten opdracht.....	21
2.2.3 Type opdracht.....	21
2.3 Levering van de grond	22
2.4 Overeenkomst.....	22
3. Aanmelding.....	24
3.1 Aanmeldingsvereisten.....	24
3.2 Vormvereisten gehele Aanmelding	24
3.3 Beoordelingsrichtlijn.....	24
4. Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria	27
4.1 Onderdelen Aanmelding	27

4.2	Deel 1 – Aanmelding.....	27
4.3	Deel 2 – Uitsluitingsgronden.....	27
4.3.1	Vormvereisten.....	27
4.3.2	Eisen - Uitsluitingsgronden.....	28
4.4	Deel 3 – Geschiktheidseisen.....	28
4.4.1	Vormvereisten - Geschiktheidseisen.....	29
4.4.2	Eisen - Geschiktheidseisen.....	29
4.4.2.1	Financiële en economische draagkracht.....	29
4.4.2.2	Beroepsbevoegdheid.....	30
4.4.2.3	Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid.....	30
4.5	Deel 4 – Selectie criterium referentieprojecten (60 punten).....	31
4.5.1	Vormvereisten - referentieprojecten.....	31
4.5.2	Wensen - referentieprojecten.....	31
4.5.3	Puntenwaardering - referentieprojecten.....	33
4.6	Deel 5 – Selectie criterium Reflectie op de opgave (40 punten).....	33
4.6.1	Vormvereisten – Reflectie op de opgave.....	33
4.6.2	Eisen - reflectie op de opgave.....	33
4.6.3	Wensen - reflectie op de opgave.....	33
4.6.4	Puntenwaardering.....	34
5.	Procedure en beoordeling.....	35
5.1	Aanbestedingsprocedure.....	35
5.1.1	Fase 1 – selectiefase.....	35
5.1.2	Fase 2 – Dialoogronde en gunningsfase.....	35
5.2	Vragen.....	35
5.3	Beoordeling- en besluitvormingsproces.....	36
5.3.1	Beoordelingscommissie.....	36
5.3.2	Beoordelingsproces.....	36
5.3.3	Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn.....	37
6.	Procedurele voorwaarden.....	39
6.1	Deelnamevergoeding.....	39
6.2	Deelnamevoorwaarden.....	39
6.3	Afzien van deelname aan de gunningsfase.....	40
6.4	Vertrouwelijkheid.....	40
6.5	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden.....	41
6.6	Samenwerkingsverbanden en beroep op derde(n).....	41
6.7	Wet Bibob.....	42
6.8	Tenderplatform.....	42
	Begrippenlijst.....	44

Bijlagen

Bijlage 1	Checklist Aanmelding
Bijlage 2	Aanmeldingsbiljet
Bijlage 3	Uniform Europees Aanbestedingsdocument
Bijlage 4	Projectreferentieformulier
Bijlage 5	Combinatieverklaring
Bijlage 6	Verklaring beroep op derde(n)
Bijlage 7	VNG Algemene Inkoopvoorwaarden Dinkelland
Bijlage 8	Concept gunningsleidraad
Bijlage 9	Maatvaste kaart (bijlage 9a dwg en bijlage 9b pdf)
Bijlage 10	Kaart fasering
Bijlage 11	Participatieverslag
Bijlage 12	Archeologisch onderzoek
Bijlage 13	Ontwikkelkader
Bijlage 14	Uitgangspunten inrichting openbare ruimte
Bijlage 15	Waterhuishoudkundig plan
Bijlage 16	Nota Publieke Gezondheid voor de periode 2024-2027
Bijlage 17	Voorwaarden zorgwoningen
Bijlage 18	Rapport verkennend bodemonderzoek
Bijlage 19	Parallel plannen
Bijlage 20	Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029
Bijlage 21	Verslag marktconsultatie

1. Inleiding

Voor u ligt de selectieleidraad voor de concurrentiegerichte dialoog voor de ontwikkeling van Denekamp Oost fase 2b tot 80 tot 90 woningen inclusief openbare ruimte. Het doel van deze aanbesteding is om een marktpartij te selecteren die de integrale ontwikkeling van Denekamp Oost fase 2b voor eigen rekening en risico realiseert. In deze opgave is Gemeente Dinkelland opdrachtgever en daarmee de aanbestedende dienst.

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 deze selectieleidraad is het eenduidig vastleggen van de procedure van de voorselectie van drie (3) geselecteerde Gegadigden, die in de gunningsfase binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten als omschreven in de gunningsleidraad tot een plan en bieding mogen komen voor de locatie. Gegadigden die interesse hebben in deze opgave en zich willen aanmelden voor de aanbestedingsprocedure 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 Ontwikkeling van Denekamp Oost

De Gemeente Dinkelland is voornemens Denekamp Oost te ontwikkelen tot een toekomstbestendige en duurzame woonwijk die aansluit bij de huidige en toekomstige woonbehoeften van Denekamp. Het betreft een integrale gebiedsontwikkeling van zowel vastgoed als openbare ruimte, omvattend circa 80 – 90 woningen. Voor Denekamp Oost 2b is de ambitie om een eigentijdse, duurzame woningomgeving te realiseren waarin een hogere dichtheid wordt gecombineerd met een uitgesproken groene en ruimtelijke kwaliteit, met een optimale en kwalitatief hoogwaardige inpassing in de bestaande dorpsstructuur, een gevarieerd woningprogramma (goedkope koop, zorg- en vrije sectorwoningen), passende parkeeroplossingen en een soepele aansluiting op de omgeving.

Met deze aanbesteding wil de Opdrachtgever de markt uitdagen tot een innovatieve, duurzame en inclusieve invulling van fase 2B. Opgave is om deze locatie te verdichten, meer woningen aan de onderkant van de markt toe te voegen en versnelling in de realisatie aan te brengen. Wonen voor iedereen, sterke gebiedseigen identiteit, duurzaamheid en een positieve gezondheid staan daarbij centraal, met ruimte voor creatieve oplossingen die waarde toevoegen voor huidige en toekomstige bewoners.

Het doel van deze aanbesteding is om een marktpartij te vinden die voor eigen rekening en risico:

- ▷ De gronden ten behoeve van de realisatie van markt woningen koopt van de gemeente.
- ▷ De benodigde vergunningen regelt en ruimtelijke procedures voorbereidt en doorloopt.
- ▷ De locatie bouw- en woonrijp maakt.
- ▷ Ontwerp, realisatie en terug levering van openbare ruimte.
- ▷ Versnelling in de woningbouw realiseert.

- ▷ De ontwikkeling en realisatie op zich neemt van minimaal 80, maximaal 90 woningen, bestaande uit:
 - ▷ Ontwerp, realisatie en verkoop van circa 24-30 zorgwoningen aan een zelf geselecteerde zorgpartij (onder aanvullende voorwaarden, zie bijlage 17).
 - ▷ Ontwerp, realisatie en verkoop van overige woningen verdeeld in:
 - 70% goedkope koopwoningen conform het gemeentelijke betaalbaarheidsbeleid zoals opgenomen in het Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029. In het Volkshuisvestingsprogramma is een minimaal woonoppervlakte opgenomen, welke in deze aanbesteding niet gehanteerd wordt. Het prijsplafond voor goedkope koopwoningen is beleidsdynamisch en beweegt automatisch mee met het in het betreffende jaar geldende gemeentelijke beleid. Prijspeil 2026 bedraagt het plafond € 296.154,- VON. Inclusief zelfbewoningsplicht van 5 jaar.
 - 30% vrije sector koopwoningen vanaf € 296.154,- VON (prijspeil 2026).
 - Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de prijsontwikkeling van de ministeriele regeling. Zie Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029 in bijlage 20.

1.2 Motivering en uitgangspunten aanbestedingsprocedure

De gemeente Dinkelland heeft als aanbestedingsprocedure gekozen voor de procedure van een Concurrentiegerichte dialoog. Dit heeft verschillende redenen. Ten eerste is de opgave multidisciplinair en zijn er veel verschillende vraagstukken om op te lossen gedurende het tendertraject middels de dialoog. Daarom wil de Aanbestedende dienst graag over belangrijke onderwerpen in gesprek gaan. Ten tweede is een voorselectie gewenst, om de inspanning voor partijen beperkt te houden, daarom wordt gewerkt met een selectiefase.

De Nationale concurrentiegerichte dialoog bestaat uit twee fasen: de Selectiefase en de Gunningsfase (met dialoog en inschrijving).

De aanbesteding vindt plaats overeenkomstig de Concurrentiegerichte dialoog volgens de Aanbestedingswet 2012, die strekt ter implementatie van de Europese richtlijnen in nationale wetgeving en het Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente (bijlage 7). De aanbestedende dienst hanteert de grondbeginselen gelijkheid, objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit. De aankondiging van de opdracht via TenderNed heeft op dinsdag 21 april 2026 plaatsgevonden. De selectie vindt plaats aan de hand van de in deze selectieleidraad genoemde selectiecriteria.

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 gunningsfase. De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende Aanmeldingen.

De Aanbestedende dienst selecteert maximaal drie (3) Gegadigden. De beoordeling vindt plaats op basis van:

- ▷ Referenties:
 - ▷ Integrale gebiedsontwikkeling
 - ▷ Duurzaamheid
 - ▷ Bouwen voor specifieke doelgroepen
- ▷ Reflectie op de opgave:
 - ▷ Begrip en invulling van de opgave en ambities.
 - ▷ Specifieke meerwaarde van de partij.
 - ▷ Vernieuwende ideeën voor de onderwerpen versnelling, betaalbaar wonen, doelgroepen en duurzaamheid.

De selectiecriteria zijn nader beschreven in hoofdstuk 4.

1.2.2 Gunningsfase

In de gunningsfase ontvangen de geselecteerde Gegadigden de uitnodiging tot het deelnemen aan de dialoog en het doen van een inschrijving. Bij aanvang van de gunningsfase levert de aanbestedende dienst de definitieve gunningsleidraad en andere relevante documenten aan op basis waarvan de Gegadigden een inschrijving mogen indienen. De concept gunningsleidraad is bijgevoegd als bijlage 8 bij deze selectieleidraad.

Met de drie geselecteerde Gegadigden worden dialogen gevoerd. De dialoog bestaat uit één ronde, waarin de volgende onderwerpen worden besproken:

- ▷ Status van het plan en ontwerp;
- ▷ Programma, aantallen en parkeren;
- ▷ Proces, samenwerking en risico's;
- ▷ Versnelling;
- ▷ Zorgwoningen;
- ▷ Duurzaamheid.

Na de dialoog kunnen Gegadigden inschrijven. De ingediende inschrijvingen worden beoordeeld en gerangschikt op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding (BPKV). Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de gunningscriteria Programma, Ontwerp, Duurzaamheid, Proces en Prijs. Deze kennen de volgende weging:

Deel	Gunningscriterium	Punten
1	Programma	15
2	Ontwerp	40
	a. Stedenbouwkundige opzet en inrichting openbare ruimte	25
	b. Architectuur en beeldkwaliteit	15
3	Duurzaamheid	15
4	Proces	15
5	Prijs	15
	Totaal	100

Met de winnende inschrijver sluit de gemeente Dinkelland één koop- ontwikkel- en realisatie-overeenkomst.

1.3 Communicatie en planning

Deze aanbestedingsprocedure verloopt uitsluitend via TenderNed.

Het benaderen van bestuurders en/of medewerkers van de Aanbestedende dienst 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 publicatie van de selectieleidraad op TenderNed is de aanbestedingsprocedure gestart. In de onderstaande tabel is de indicatieve planning weergegeven.

Selectiefase	Datum/Tijdstip
Aankondiging platform	Dinsdag 21 april 2026
Indienen vragen	Maandag 11 mei 2026, 12:00 uur
Verzenden van Nota van inlichtingen Aanmeldingsfase	Donderdag 21 mei 2026
Sluitingstermijn voor Aanmelding Gegadigden	Woensdag 17 juni 2026, 12:00 uur
Bekendmaking uitkomst selectie Gegadigden (maximaal 3 Gegadigden)	Donderdag 2 juli 2026
Definitief selectieresultaat (na 6 dagen bezwaartermijn)	Donderdag 9 juli 2026

Gunningsfase	Datum/Tijdstip
Publicatie gunningsfase	Maandag 13 juli 2026
Indienen vragen	Dinsdag 1 september 2026, 12:00 uur
Publicatie nota van inlichtingen I	Dinsdag 8 september 2026
Dialogogronde(s)	Dinsdag 6 oktober 2026
Publicatie nota van inlichtingen II (optioneel)	Donderdag 8 oktober 2026
Sluitingstermijn Indienen Inschrijvingen	Dinsdag 3 november 2026, 12:00 uur
Presentaties	Dinsdag 10 november 2026
Bekendmaken voornemen tot gunning	Woensdag 25 november 2026
Einde bezwaartermijn (20 kalenderdagen)	Dinsdag 15 december 2026
Bekendmaken definitieve gunning	Woensdag 16 december 2026

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 de Selectieleidraad 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.

1.4 Leeswijzer

De selectieleidraad bestaat uit 6 hoofdstukken en 21 bijlagen. Zowel de selectieleidraad als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld via TenderNed.

- ▷ Hoofdstuk 2 beschrijft de scope van het project (Opdracht);
- ▷ Hoofdstuk 3 zet de procedurele voorwaarden en eisen voor de Aanmelding 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

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 gemaakte kosten of gederfde inkomsten van Gegadigde/Inschrijvers. Noch is de Aanbestedende dienst 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 Denekamp Oost

De gemeente is voornemens Denekamp Oost te ontwikkelen naar een woningbouwlocatie, met bijhorend infrastructuur, groenstructuren en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het plan bestaat uit verschillende fasen waarmee een bijdrage geleverd wordt aan de lokale woningbehoefte van Denekamp. De gemeente streeft ernaar om met deze ontwikkeling een breder en diverse doelgroep te bedienen en wil voorrang verlenen aan de lokale woningzoekende.

Denekamp Oost wordt in stappen ontwikkeld tot een nieuwe woonwijk die voorziet in diverse typen woningen en voorzieningen, afgestemd op de lokale vraag. Het project bestaat uit meerdere fasen. In fase 1 worden 42 woningen gebouwd; dit zijn rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande huizen. Fase 2a krijgt een vergelijkbaar aanbod, aangevuld met appartementen, ontwikkeld door woningstichting Mijande. Tegelijkertijd komen er tiny houses op kavels van 150 m², bestemd voor natuurlijke personen met een verplichting tot zelfbewoning.

De opgave voor deze uitvraag betreft Fase 2B. Dit gebied ligt ten zuiden van de eerdere fasen. Na fase 2B volgt fase 3, die qua woningtypes aansluit bij de bestaande wijken van Denekamp, zoals twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande huizen.

Fase 2B fungeert hiermee als een schakel tussen de reeds bestaande bebouwing en lopende ontwikkelingen en de toekomstige ontwikkeling (fase 3), en bevat een groot aandeel goedkope woningen en zorgwoningen. Dit moet bijdragen aan een gevarieerde en toekomstbestendige woonwijk in Denekamp Oost.



Figuur 1: Kaart fasering (bijlage 10)

2.1.1 Situatie

De ontwikkeling aan de oostzijde van Denekamp. Geografisch wordt het gebied gedefinieerd door de Scandinavië Route aan de oostzijde. Aan de westkant grenst het gebied aan de Gildehauserdijk, een weg die voornamelijk een recreatieve functie heeft voor voetgangers en fietsers. Een klein deel van zowel de noordzijde als de zuidzijde is toegankelijk voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer voor toegang tot de aangrenzende woningen. Gemeente is bezig om de Gildehauserdijk vanaf "Sombeekweg" tot "Kafmolen" volledig en enkel voor fietsers toegankelijk te maken.

Fase 2B

Fase 2B is op dit moment bestemd als agrarische cultuurgrond en is vrij van gebruik en verplichtingen. Het is ca 2,2 ha groot. De planlocatie zelf is een open gebied, gekenmerkt door zijn weidse zichten en een houtwal in het midden van de ontwikkellocatie.



Figuur 2: Locatieaanduiding Denekamp Oost

2.1.2 Ligging en demarcatie plangebied

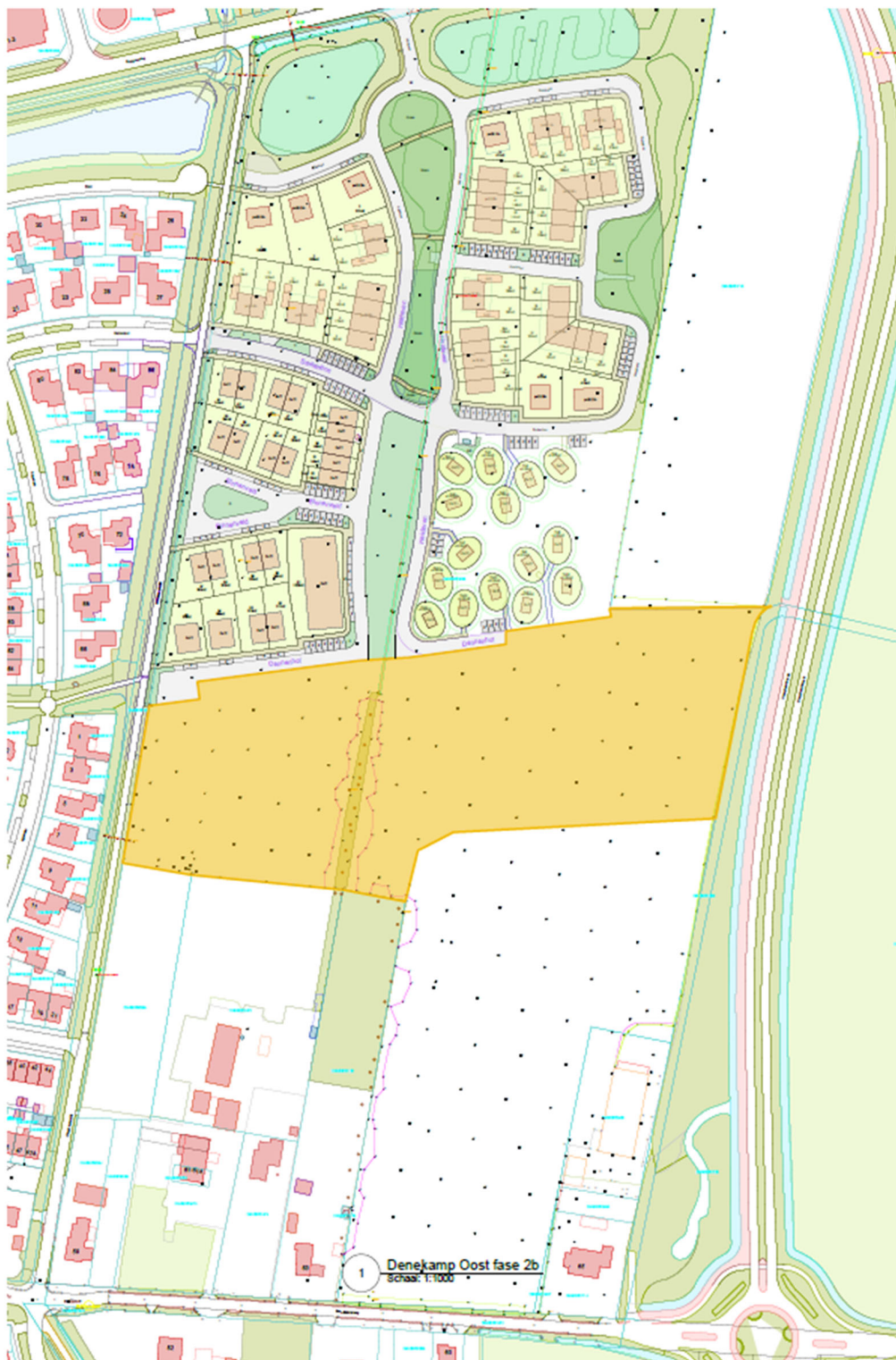
Denekamp is een dorp in de gemeente Dinkelland, gelegen in de provincie Overijssel. De nieuwste uitbreidingslocatie, Denekamp Oost, bevindt zich aan de oostzijde van het dorp en vormt een natuurlijke aansluiting op de bestaande bebouwing. Historisch gezien is Denekamp ontstaan als esdorp, met radiaal vanuit het centrum lopende wegen en omgeven door groen, landbouwgrond en het karakteristieke Twentse landschap.

Denekamp kent zowel een historische dorpskern als naoorlogse uitbreidingen, waar vooral rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande huizen voorkomen. De ontwikkeling van Denekamp Oost speelt in op de huidige vraag naar nieuwe woningtypen, door een divers aanbod te realiseren dat onder andere ruimte biedt aan tiny houses en compacte, duurzame woningen. Hierbij staat een hoogwaardige inrichting centraal, met veel aandacht voor groen, leefbaarheid en variatie in woningtypes.

Denekamp Oost is gesitueerd tussen de Gilderhauserdijk, de Sombeekweg en de Scandinaviëroute, waarmee het projectgebied duidelijk wordt begrensd. In de directe omgeving van Denekamp Oost liggen buurten met vrijstaande woningen, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Het totale projectgebied omvat circa 2,2 hectare. Door de ligging aan de rand van het dorp, in een groene en landelijke omgeving, is er veel potentie voor een sterke relatie met het omliggende landschap en de natuur. Dit sluit goed aan bij de Twentse context, waarin bos, weilanden en een landelijk karakter de boventoon voeren. Binnen het plan voor Denekamp Oost is daarom bewust gekozen voor groene bufferzones en uitgewerkte groenstructuren, om een harmonieuze overgang tussen wonen en landschap te waarborgen.

Fase 2b ligt centraal in het gebied Denekamp Oost en vormt het verbindende deel tussen de bestaande wijk en de toekomstige uitbreidingsfases. De exacte begrenzing van het plangebied

is weergegeven op een maatvastе kaart (figuur 3). Deze kaart is als bijlage 9 a en b bijgevoegd (pdf en dwg).



Figuur 3: Demarcatietekening

2.1.3 Participatie

Over de ambities en de kaderstelling voor de ontwikkeling van Denekamp Oost fase 2B heeft participatie plaatsgevonden. Op 28 januari 2026 is een participatieavond georganiseerd, waarvoor direct omwonenden zijn uitgenodigd. Het plan is daarbij over het algemeen positief ontvangen. Het volledige verslag van deze participatieavond is opgenomen in bijlage 11.

2.1.4 Ambities en doelstellingen

Voor de ontwikkeling van Denekamp Oost fase 2b is ten doel gesteld om 80 tot 90 woningen toe te voegen, afhankelijk van de optimale verkaveling en ruimtelijke kwaliteit. De opgave is uitgewerkt langs vijf samenhangende ambities:

1. Wonen voor iedereen – innovatie in woonproducten voor diverse doelgroepen en een verdichting aan de onderzijde van de markt met goedkope koopwoningen.
2. Sterke gebiedseigen identiteit – hoge ruimtelijke kwaliteit en goede inpassing.
3. Duurzaamheid – toekomstbestendig, energiezuinig en klimaatadaptief.
4. Positieve gezondheid – een groen, veilige en uitnodigende woonomgeving.
5. Snelheid – een robuust plan dat met hoog tempo gerealiseerd kan worden.

2.1.4.1 Wonen voor iedereen

Innovatie in woonproducten voor diverse doelgroepen

De Aanbestedende dienst wil met de ontwikkeling van fase 2B een nieuw soort woonproducten toevoegen aan de woningvoorraad. Daarnaast moet het een wijk worden waar verschillende doelgroepen terecht kunnen: starters, doorstromers, ouderen en mensen met een zorgvraag. Binnen deze ambitie ligt nadrukkelijk ook een verdichtingsopgave aan de onderkant van de markt, met een focus op goedkope koopwoningen, passend bij de woonbehoefte van deze doelgroep. Denekamp Oost fase 2b is een aangewezen locatie voor deze ambitie. Het programma bestaat uit goedkope koop, zorgwoningen en vrijesectorwoningen, met een groot aandeel goedkope koopwoningen. Daarbij is de doelstelling van de aanbestedende dienst om te bouwen voor de lokale woningzoekende.

2.1.4.2 Sterke gebiedseigen identiteit

Hoge ruimtelijke kwaliteit en goede inpassing

De ruimtelijke kwaliteit sluit aan bij het dorpsse, Twentse karakter van Denekamp, met veel aandacht voor groen, overzichtelijke straten en een logische aansluiting op de bestaande wijken. De Aanbestedende dienst streeft naar een hoogwaardige ruimtelijke inrichting, waarbij de integratie van een groene dooradering in het midden van het ontwikkelingsgebied essentieel is. Daarnaast is het bij de ontwikkeling van het plangebied ook belangrijk om een soepele overgang te creëren tussen het bestaande dorp en de ontwikkelingen ten noorden en zuiden van het plangebied, zodat deze naadloos in elkaar overgaan. Het ontwikkelkader (bijlage 13) is opgebouwd uit een aantal ontwerpprincipes. Deze ontwerpprincipes geven richting aan de ruimtelijke ambities waaraan het plan invulling geeft:

1. **Natuurlijk wonen** – Realisatie van een wijk met een zo natuurlijk mogelijk karakter door behoud en versterking van bestaand groen (o.a. houtsingel), toevoegen van nieuw groen en ruimte voor oppervlaktewater. Het groen sluit aan op bestaande groenzones, zodat het

- nieuwe gebied bijdraagt aan de groene structuur. Parkeren wordt bij voorkeur niet voor de deur opgelost maar in (groen omzoomde) parkeerkeffers, en het groene karakter wordt versterkt met diverse beplantingszones en natuurlijke/doorlopende groene erfafscheidingen.
2. **Divers wonen** – Het hart van de wijk wordt een inclusieve plek voor jong en oud, met een grote diversiteit aan woningtypen met oog voor goedkope woningen.
 3. **Klimaatadaptief wonen** – De inrichting is robuust en toekomstbestendig, met aandacht voor water en hitte. De wadi's vormen het hart en bieden infiltratie en biodiversiteit. Hitte-stress wordt beperkt door bomen, schaduwrijke verblijfsplekken en lichte verharding. Ook wordt via groenbuffers en slimme oriëntatie bijgedragen aan het beperken van hinder door geluid, luchtvervuiling en lichtvervuiling. Water en groen worden tevens benut voor natuurlijk spelen.
 4. **Alzijdig wonen** – De wijk krijgt een alzijdig karakter. Bebouwing en openbare ruimte worden zo ontworpen dat het plan aan alle randen en aanzichten kwaliteit uitstraalt. Er wordt gestuurd op een zorgvuldig straat- en gevelbeeld, met aandacht voor oriëntatie, zichtlijnen en het voorkomen van achterkanten of dode gevels. Parkeren, erfafscheidingen en overgangszones openbaar/privé worden integraal en landschappelijk ingepast.
 5. **Verbonden wonen** – De toegankelijkheid van de wijk is primair gericht op de voetganger/bewoner: bereikbaarheid en doorwaadbaarheid zijn leidend. De padenstructuur is organisch en zo doorwaadbaar mogelijk, met hoge verblijfskwaliteit rondom de wadi. De wijk is autoluw (autoluwe voorkanten en hart), auto's worden geconcentreerd in (groene) parkeerkeffers en de woonvelden krijgen elk een eigen ontsluiting om doorgaand sluijverkeer te ontmoedigen. Daarnaast worden plekken voor ontmoeting als bouwsteen ingezet voor het versterken van sociale cohesie.

Bij verdere uitwerking van het plan dient er rekening gehouden te worden met Uitgangspunten inrichting openbare ruimte (bijlage 14).

2.1.4.3 Duurzaamheid

Toekomstbestendig, energiezuinig en klimaatadaptief

De Aanbestedende dienst heeft als doel een duurzame wijk te realiseren die verder gaat dan de minimale eisen van het bouwbesluit. Er wordt gestreefd naar het implementeren van geavanceerde, duurzame bouwpraktijken en technologieën die energie-efficiëntie, waterbeheer en ecologische voetafdruk aanzienlijk verbeteren.

Het doel is een plan te realiseren dat maximale duurzaamheid nastreeft, waarbij een integrale benadering centraal staat. Hierbij wordt specifiek gelet op milieu-impact & materiaalgebruik, Klimaatimpact, Energie, Natuurinclusiviteit, en Klimaatadaptatie.

2.1.4.4 Positieve gezondheid – een groen, veilige en uitnodigende woonomgeving.

De Aanbestedende dienst zet zich in voor het concept van 'positieve gezondheid', waarbij de focus ligt op het welzijn van de bewoners. In de nota Publieke Gezondheid voor de periode 2024-2027 (bijlage 16) wordt er gekeken naar sociale, mentale, financiële en fysieke gezondheid. De grootste aandachtspunten voor de gemeente Dinkelland op gezondheid bestaan uit het volgende onderwerp, waarvan er een aantal vervlochten zijn in verschillende domeinen van positieve gezondheid.

De ontwikkeling van Denekamp Oost biedt kansen om bij te dragen aan de positieve gezondheid van de inwoners van Denekamp. De gemeente Dinkelland wenst een gezonde leefomgeving die motiveert om (1) te bewegen, (2) mentale gezondheid bevordert en eenzaamheid tegengaat, en (3) inwoners financieel gezond houdt.

2.1.4.5 Snelheid

Een robuust plan dat met hoog tempo gestart en gerealiseerd kan worden.

De aanbestedende dienst heeft als doel om met een hoog tempo de ontwikkeling van Denekamp Oost fase 2b te realiseren. Hiervoor is er een conceptplanning (bijlage 19) opgesteld die als ambitie dient voor het gehele traject. Hierbij zijn de principes van parallel plannen toegepast, de gemeente heeft hiermee reeds enige ervaring opgedaan. Gegadigden worden uitgedaagd om deze planning verder te optimaliseren en creatieve oplossingen aan te dragen waarmee het proces versneld kan worden. Zo blijft het tempo hoog en wordt gezamenlijk gewerkt aan een vlotte en succesvolle uitvoering.

De ambitie van de Gemeente is dat deze voortvarendheid niet alleen richtinggevend is voor de beoordeling in de aanbestedingsprocedure, maar ook wordt doorvertaald naar de afspraken die na gunning met de geselecteerde Inschrijver worden vastgelegd.

2.1.5 Kaderstelling

De programmatische kaders voor Denekamp Oost fase 2b zijn mede gebaseerd op de uitkomsten van de marktconsultatie, opgenomen in bijlage 21. Daaruit bleek draagvlak voor een ontwikkeling van een mix van grondgebonden en gestapelde woningen en een stevig aandeel goedkope woningen. Ook is het belang onderstreept van duidelijke kaders voor zorgwoningen. Om hieraan tegemoet te komen, is gekozen voor 24-30 zorgwoningen binnen een bandbreedte van circa 80-90 woningen.

2.1.5.1 Programmatische kaders

Marktwoningen

In Denekamp Oost fase 2b komt een divers woonprogramma met vernieuwende woningtypologieën. Voor het totale aantal woningen wordt een bandbreedte meegegeven tussen de 80 en 90 woningen, afhankelijk van de optimale verkaveling en de ruimtelijke kwaliteit en bestaande uit grondgebonden en gestapelde woningen.

Het uitgangspunt hierbij is als volgt:

- Minimaal 80 tot maximaal 90 woningen waarvan, na aftrek van het zorgprogramma:
 - o 70% goedkope koopwoningen conform het gemeentelijke betaalbaarheidsbeleid zoals opgenomen in het Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029, opgenomen in bijlage 20. In het Volkshuisvestingsprogramma is een minimaal woonoppervlakte opgenomen, welke in deze aanbesteding niet gehanteerd wordt. Het prijsplafond voor goedkope koopwoningen is beleidsdynamisch en beweegt automatisch mee met het in het betreffende jaar geldende gemeentelijke beleid. Prijspeil 2026 bedraagt het plafond € 296.154, - VON.
 - o 30% vrije sector koopwoningen vanaf € 296.154, - VON (prijspeil 2026).

Het goedkope segment kent een zelfbewoningsplicht van 5 jaar.

Zorgwoningen

Naast betaalbare woningen wordt in Denekamp Oost specifiek aandacht besteed aan de ontwikkeling van zorgwoningen. Deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een zorgbehoefte en bieden een woonomgeving die is aangepast aan hun specifieke eisen. Het doel is om 24-30 zorgwoningen te realiseren die inspelen op de toenemende vraag naar passende woonvormen voor jongeren met een zorgbehoefte. De volgende uitgangspunten vormen hierin de basis:

- De beoogde woon-zorgontwikkelingen richt zich hoofdzakelijk op jongvolwassenen met een Wmo Beschermd Wonen all inclusive indicatie.
- In het programma binnen het plan moet ruimte worden geboden aan één van voorgestelde programma's (a, b of c):
 - a. **Minimaal 24 eenheden** voor jongvolwassenen met een Wmo Beschermd Wonen all inclusive indicatie al dan niet gecombineerd met WLZ-GGZ wonen.
 - b. **12 tot 15 eenheden** voor jongvolwassenen met een Wmo Beschermd Wonen all inclusive indicatie al dan niet gecombineerd met WLZ-GGZ wonen en **12 tot 15 eenheden** voor ouderen met een WLZ-zorgvraag voor verpleging en verzorging;
 - c. **Minimaal 24 eenheden** voor jongvolwassenen met een Wmo Beschermd Wonen all inclusive indicatie al dan niet gecombineerd met WLZ-GGZ wonen en **aanvullend 6 reguliere eenheden** voor jongeren zonder- of met een lichte (ambulante) ondersteuningsvraag (ten behoeve van integratie en diversiteit).

De keuze voor de doelgroep en de mix in het programma is afhankelijk van de uiteindelijke invulling die de ontwikkelaar (inschrijver) met belegger/investeerder en zorgpartij overeenkomt, mits passend binnen de beleidsdoelstellingen en zorgstructuur. Beschrijf in uw inschrijving hoe u invulling geeft aan het programma en met welke partners u dit doet. De voorwaarden voor de zorgwoningen worden verder gespecificeerd in bijlage 17. De 24 tot 30 zorgwoningen worden niet meegerekend als goedkope koop of vrijesectorwoningen.

Ten aanzien van de realisatie en instandhouding van het zorgprogramma geldt dat de inschrijver bij zijn Inschrijving een intentieovereenkomst of samenwerkingsovereenkomst met een belegger en/of investeerder overlegt waaruit blijkt dat afname en exploitatie van het zorgvastgoed voldoende zijn geborgd. Daarnaast geldt voor het zorgvastgoed een exploitatieverplichting van minimaal 15 jaar na ingebruikname. Gedurende deze periode dient het zorgvastgoed te worden geëxploiteerd ten behoeve van de in deze uitvraag benoemde zorgdoelgroepen en conform het gekozen programma. Afwijking van het gebruik of functiewijziging is uitsluitend toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Deze verplichting wordt als kettingbinding opgelegd aan rechtsopvolgers.

Voorbeeldprogrammering

Het totaal aantal te realiseren woningen bedraagt minimaal 80 en maximaal 90. Voorwaarde hierbij is dat 24 tot 30 zorgwoningen worden gerealiseerd..

Voorbeeldberekening

Bij 80 woningen, betekent dit een verdeling als volgt:

- Zorgwoningen 24 tot 30

En daarnaast:

- Goedkope koopwoningen 70% 35 tot 39
- Vrije sectorwoningen 30% 15 tot 17

2.1.5.2 Ruimtelijk ontwikkelkader

Voor Denekamp Oost fase 2b is een ruimtelijk ontwikkelkader opgesteld dat richting geeft aan de gewenste stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van het plangebied. Het ruimtelijk ontwikkelkader is opgenomen in bijlage 13.

2.1.5.3 Uitgangspunten inrichting openbare ruimte

Voor het ontwerp, de engineering en de realisatie van de openbare ruimte (boven- en ondergronds) binnen Denekamp Oost fase 2b gelden de Uitgangspunten Inrichting Openbare Ruimte (UIOR) zoals opgenomen in bijlage 14.

2.1.6 Eigendom

Gemeente Dinkelland is enig grondeigenaar binnen Denekamp Oost fase 2b en ontwikkelt ook rondom het projectgebied andere gebieden.

2.1.7 Omgevingsplan

Het plangebied Denekamp Oost fase 2b is momenteel in gebruik als landbouwgrond. Er zijn geen lopende verplichtingen of overeenkomsten die van invloed zijn op de ontwikkeling. Volgens het geldende bestemmingsplan Denekamp, vastgesteld op 9 oktober 2012, heeft het gebied de bestemming agrarische cultuurgrond.

Op basis van het winnende plan zal een wijziging omgevingsplan aangevraagd moeten worden door de winnende inschrijver. De gemeente werkt mee aan de omgevingsplanwijziging zolang het aansluit bij de kaders zoals gesteld in deze uitvraag.

Aanvulling beeldkwaliteit

De uitgangspunten voor beeldkwaliteit zijn opgenomen in het Ontwikkelkader (bijlage 13). Deze uitgangspunten worden na gunning, op basis van de winnende inschrijving, door winnende partij nader uitgewerkt zodat bij het omgevingsplan een Beeldkwaliteitsplan (BKP) kan worden vastgesteld dat aansluit op het definitieve ontwerp. De bestaande uitgangspunten blijven daarbij leidend; binnen deze kaders kan een verfijning plaatsvinden.

Verkenning bodem en asbestonderzoek

De gemeente Dinkelland heeft een verkennend bodemonderzoek (bijlage 18) laten uitvoeren waar in ieder geval onderzoek is gedaan naar (de vervuiling van) de bodem en het grondwater. Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de geplande nieuwbouw van woningen, aangezien de gemeten verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstig gebruik (wonen met tuin).

Waterhuishoudkundig plan

In een eerdere fase van de gebiedsontwikkeling Denekamp Oost heeft de gemeente een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan beschrijft de uitgangspunten en randvoorwaarden voor waterberging, afvoer en infiltratie binnen het plangebied en vormt een belangrijk vertrekpunt

voor de verdere planuitwerking. Het waterhuishoudkundig plan wordt ter kennisname gedeeld; zie bijlage 15.

Archeologisch onderzoek

In een eerdere fase van de gebiedsontwikkeling Denekamp Oost heeft de gemeente archeologisch onderzoek laten uitvoeren. In dit onderzoek zijn de (verwachte) archeologische waarden binnen het plangebied in kaart gebracht en zijn eventuele randvoorwaarden en vervolgmaatregelen voor de planuitwerking benoemd. Het archeologisch onderzoeksrapport wordt ter kennisname gedeeld; zie bijlage 12.

2.2 Opdracht

2.2.1 Aard en omvang

De Opdracht betreft een integrale gebiedsontwikkeling van Denekamp Oost fase 2b. Het plangebied heeft een totale omvang van circa 2,2 hectare. Het concrete programma betreft 80 tot 90 woningen, inclusief de bijhorende openbare ruimte. De aanbestedende dienst zoekt een marktpartij die begrip en ervaring heeft van alle facetten die in de opgave aan de orde komen 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 Gemeente Dinkelland:

- ▷ Uitwerking van een integraal plan, bestaande uit de ontwikkeling van het vastgoed, openbare ruimte en (ondergrondse) infrastructuur;
- ▷ Wijzigen omgevingsplan inclusief benodigde onderzoeken;
- ▷ Aanvragen van de benodigde omgevingsvergunningen, inclusief betaling leges.

Deelopdracht 2 – bouwrijp maken

- ▷ De Gegadigde voert het volledige bouwrijpmaakttraject uit, waaronder:
 - ▷ De bouwlocatie bereikbaar maken voor bouwverkeer.
 - ▷ De sloop/ verwijdering van de bestaande bovengrondse en ondergrondse obstakels tot één meter onder maaiveld, alsmede verwijdering van eventuele andere bouw belemmerende obstakels op de gronden in zodanige mate en op zodanige wijze dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde bebouwing.
 - ▷ Eventuele bodem- en grond(water)sanering, voor zover nodig voor het gebruiksdoel.
 - ▷ De aanleg van riolering en de navolgende nutsvoorzieningen: drinkwaterleiding, elektriciteitsleiding, openbare verlichting en data kabels in de openbare weg.

Deelopdracht 3 – woonrijp maken

- ▷ Herinrichting en realisatie (c.q. woonrijp maken) van Openbaar gebied, conform de eisen uit het document “uitgangspunten inrichting openbare ruimte” versie 01-01-2026 (bijlage 14);
- ▷ Verantwoordelijk voor participatietraject over de openbare ruimte;
- ▷ Aanhechting plangebied aan bestaande omgeving en aansluitingen;
- ▷ Teruglevering gronden aan de gemeente.

Deelopdracht 4 – Koop gronden ten behoeve van ontwikkeling woningbouw

- ▷ Koop van ruwe (niet bouwrijpe) gronden van de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van de woningbouw. Na ontwikkeling vindt verkoop plaats aan zorgpartij/investeerder en de gemeente (openbare ruimte). De openbare ruimte wordt voor € 1,- teruggeleverd.

2.2.2 Aandachtspunten opdracht

IAA Architecten

Bij het voorbereiden van deze uitvraag heeft IAA Architecten ontwikkelkader opgesteld. Om te zorgen voor een gelijk speelveld wordt alle beschikbare en door IAA opgeleverde informatie gedeeld. Deelname van IAA Architecten aan deze aanbesteding is daarmee toegestaan. Benaadrukt dient te worden dat dit is gebruikt om het maximaal aantal wooneenheden, ruimtelijke uitgangspunten en kwaliteit te bepalen. Gemeente wenst een ander plan waarin het verrast wordt door de markt.

Geluidbelasting

De provinciale weg N342 veroorzaakt verhoogde geluidniveaus in het plangebied. Hier moet bij ontwerp en uitvoering rekening mee worden gehouden, bijvoorbeeld door geluidswerende maatregelen te treffen.

Zorgwoningen

Voor de realisatie van circa 24–30 zorgwoningen dient inschrijver vóór gunning een intentieovereenkomst of samenwerkingsovereenkomst te hebben met een zorgexploitant/zorgpartij zoals genoemd in bijlage 17. Deze intentieverklaring/samenwerkingsovereenkomst moet voldoende zekerheid geven dat de betreffende zorgpartij bereid en in staat is om de beoogde zorg- en ondersteuningsstructuur te leveren en hierover met de inschrijver samen te werken.

Mobiliteit en parkeren

De toevoeging van minimaal 80–en maximaal 90 woningen zal extra parkeerbehoefte genereren. De inschrijver moet aantonen dat de parkeeropgave integraal en haalbaar binnen de projectgrenzen wordt opgelost, bijvoorbeeld in de openbare ruimte of in/onder appartementengebouw(en).

Goedkope koopwoningen

Voor de goedkope koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht van vijf (5) jaar. De juridische borging van deze verplichting wordt in de overeenkomst met de winnende inschrijver vastgelegd.

Deze aandachtspunten vormen samen de kern van de risico's, eisen en randvoorwaarden waarmee rekening moet worden gehouden bij de uitvoering van het project Denekamp Oost fase 2b. Ze zijn direct relevant voor de uitwerking van het plan en de inschrijving.

Het is aan de Gegadigden om het gebied zo optimaal mogelijk te ontwerpen, rekening houdend met bovenstaande aandachtspunten.

2.2.3 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 Denekamp Oost

fase 2b. Er is sprake van een onlosmakelijk geheel, waarbij het plangebied zich uitsluitend leent voor een ontwikkeling conform de Opdracht.

De Opdracht betreft een werk met de CPV code:

Hoofdcategorie: Civieltechnische en bouwwerkzaamheden: 45220000-5

Subcategorie: Projectontwikkeling voor woningen: 70111000-2

Bouwen van woningen: 45211300-2

Bouwrijp maken van terreinen: 45100000-8

2.3 Levering van de grond

De gemeente is eigenaar van de gronden in het plangebied van Denekamp Oost fase 2b. De gronden zijn thans onbebouwd en met de intenties om te worden bebouwd. De gronduitgifte vindt ineens plaats. De levering van gronden vindt plaats vóór het bouwrijpmaken; belast met BTW.

De juridische levering van de gronden vindt plaats nadat het besluit tot wijziging van het omgevingsplan voor de ontwikkeling onherroepelijk is geworden. Deze systematiek is gekozen ter voorkoming van vermenging van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke risico's en ter beperking van civielrechtelijke geschillen indien de planologische besluitvorming niet tot het gewenste resultaat leidt. De koppeling van levering aan het onherroepelijk worden het besluit tot wijziging van het omgevingsplan is marktconform en laat het ontwikkel- en vergunningrisico volledig bij de marktpartij.

De levering vindt plaats als volgt:

- Vrije sector- en goedkope koopwoningen: De gronden worden geleverd aan de ontwikkelaar voor het bouwrijp maken.
- De gronden voor de zorgwoningen worden eveneens geleverd aan de ontwikkelaar voor het bouwrijp maken en na het sluiten van een overeenkomst met een zorgexploitant. Afhankelijk van de gekozen exploitatievorm vindt doorlevering aan de zorgpartij plaats.
- De gronden die op basis van de winnende inschrijving als Openbaar gebied worden ingericht, worden aan de ontwikkelaar geleverd zodat hij het bouwrijp maken en woonrijp maken kan uitvoeren. Na oplevering en acceptatie door de gemeente worden deze gronden (met de gerealiseerde openbare voorzieningen) door de ontwikkelaar aan de gemeente teruggeleverd.

2.4 Overeenkomst

De gemeente Dinkelland is voornemens om een koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst te sluiten met de winnende inschrijver voor Denekamp Oost fase 2b.

De Aanbestedende dienst is voornemens de volgende overeenkomst te sluiten met de Winnende Inschrijver:

Overeenkomsten Gemeente met de Winnende Inschrijver (deelopdracht 1, 2, 3 en 4)

- Eén koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst tussen de Gemeente en de Winnende Inschrijver ten behoeve van de verkoop van de gronden bestemd voor de woningbouw en voor de volgende taken die zien op het gehele Plangebied en die fasegewijs door de Winnende Inschrijver worden verricht:
 - Opstellen inrichtingsplan;
 - Ontwerpen (VO/DO/UO) van het gehele plangebied;
 - Bouwrijp maken;
 - Woonrijp maken (inclusief aanleggen Openbaar gebied).

De Winnende Inschrijver draagt zo nodig zorg voor de splitsing in appartementsrechten ten behoeve van de meergezinswoningen.

De start van de Opdracht is gepland vanaf de datum van ondertekening van de overeenkomst tussen Gemeente Dinkelland en de Winnende Inschrijver. De Gemeente streeft ernaar de overeenkomst binnen 1 maand na de definitieve gunning te sluiten. Een concept van bedoelde overeenkomst zal bij de Gunningsleidraad worden bijgevoegd, waarbij de geselecteerde Inschrijvers in het kader van de gunningsprocedure inlichtingen kunnen vragen.

Op sommige onderdelen, zoals vermeld in de concept Overeenkomst, wordt de Overeenkomst verder aangevuld op basis van de winnende Inschrijving. Voorstellen van de winnende Inschrijver met betrekking tot nader in te vullen onderdelen in de Overeenkomst worden door de Aanbestedende dienst beoordeeld. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om voorstellen uit de winnende Inschrijving gemotiveerd naast zich neer te leggen.

De Inschrijvers verklaren zich met ondertekening van het inschrijvingsbiljet -publicatie bij Gunningsleidraad- akkoord met de inhoud bovengenoemde conceptovereenkomst.

Integriteitstoets (Wet Bibob)

De Gemeente behoudt zich het recht voor om, op grond van de Wet Bibob, een integriteitsonderzoek uit te (laten) voeren naar de Inschrijver en/of betrokken (rechts)personen vóór ondertekening van de overeenkomst(en). Indien uit dit onderzoek blijkt dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob, kan de Gemeente besluiten van gunning of contractering af te zien.

De Inschrijver verplicht zich om op eerste verzoek van de Gemeente alle medewerking te verlenen aan een eventueel Bibob-onderzoek, waaronder het tijdig en volledig aanleveren van de benodigde gegevens. Indien sprake is van onderaanneming of contractering van derden, kan de Bibob-toets ook op deze partijen van toepassing zijn.

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 woensdag 17 juni 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 Denekamp Oost – [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 drie Aanmeldingen voldoen aan alle geschiktheidseisen en er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, gaat de Aanbestedende dienst 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 4.6.3). Op

de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een selectiecriteria 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 selectiecriteria 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	Aanmelding	Eisen	-
2	Uitsluitingsgronden	Eisen	-
3	Geschiktheidseisen a. Financiële en economische draagkracht b. Beroepsbevoegdheid c. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid	Eisen	-
4	Selectiecriteria referentieprojecten a. Integrale gebiedsontwikkeling met vergelijkbare omvang b. Duurzaamheid c. Specifieke doelgroepen d. Ontwerpen van een sterke dorpsidentiteit	Wensen	60 25 10 15 10
5	Selectiecriteria reflectie op de opgave	Wensen	40
	Totaal		100

De puntentoekening geschiedt op basis van de volgende richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Percentage
Voldoet boven verwachting De gegadigde overtuigt en voldoet boven verwachting op alle genoemde punten én overtuigt dat de partij boven verwachting bekwaam is de opgave uit te voeren.	100%
Voldoet goed De gegadigde 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.	75%
Voldoet ruim voldoende De gegadigde overtuigt dat de partij voldoende kennis, ervaring en inzicht heeft op een groot deel of alle benoemde punten.	50%
Voldoet voldoende De gegadigde overtuigt dat de partij enige kennis, ervaring en inzicht heeft en/of matige invulling geeft aan (een gedeelte) van de benoemde punten.	25%

<p>Voldoet onvoldoende 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.</p>	0%
---	----

4. Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria

In dit hoofdstuk worden de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria omschreven. 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 van verdere deelname in deze aanbestedingsprocedure (knock-out). Indien er meer dan drie Aanmeldingen voldoen, gaat de Aanbestedende dienst over tot selectie op basis van de selectiecriteria (paragraaf 4.5 en 4.6).

4.1 Onderdelen Aanmelding

Een Aanmelding bestaat uit de volgende delen:

1. Deel 1 – Aanmelding
2. Deel 2 – Uitsluitingsgronden
3. Deel 3 – Geschiktheidseisen
4. Deel 4 – Selectie criterium referentieprojecten
5. Deel 5 – Selectie criterium reflectie op de opgave

4.2 Deel 1 – Aanmelding

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

Bestandsnaam: 'Deel 1: Aanmelding Denekamp Oost – [naam gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een ingevulde checklist Aanmelding (bijlage 1).
2. Een ingevuld en ondertekend Aanmeldingsbiljet (bijlage 2).

4.3 Deel 2 – Uitsluitingsgronden

4.3.1 Vormvereisten

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument (bijlage 3).

De aanbestedende dienst kan bij de uitnodiging voor de gunningsfase de drie 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 die 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 3).

Indien wordt aangemeld met een combinatie, dan dient iedere combinant een eigen rechtsgeldig ondertekend UEA 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 wordt de gegadigde in zijn geheel 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 drie geselecteerde Gegadigden zijn verplicht om de aanbestedende dienst 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 aanbestedende dienst 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 drie 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:

- Financiële en economische draagkracht;
- Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid;

- Beroepsbevoegdheid.

4.4.1 Vormvereisten - Geschiktheidseisen

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld projectreferentieformulier (bijlage 4):
 - a. Aangeleverde referenties dienen in de afgelopen zes jaar volledig te zijn opgeleverd en 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 4.4.2.3 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.

4.4.2 Eisen - Geschiktheidseisen

4.4.2.1 Financiële en economische draagkracht

Gegadigden moeten kunnen aantonen dat zij beschikken over voldoende financiële en economische draagkracht om goede uitvoering van het werk te waarborgen.

De toetsing van de financiële en economische draagkracht vindt niet plaats in de selectiefase. De gegadigde hoeft derhalve in deze fase geen bewijsstukken te overleggen ter onderbouwing van zijn financiële en economische draagkracht.

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 gegadigde 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.

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.

4.4.2.3 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

De aanbestedende dienst 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.

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.

Naast de gestelde vormvereisten, toont de gegadigde zijn ervaring aan middels het omschrijven van ervaring op het gebied van de volgende referentie-eisen:

Referentie-eis 1: Integrale gebiedsontwikkeling

De Gegadigde levert één referentie aan van een integrale gebiedsontwikkeling (vastgoed en openbare gebied) die hij voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en gerealiseerd, waarbij de Gegadigde volledig verantwoordelijk was voor zowel ontwerp als realisatie, verkoop van vastgoed en realisatie van de openbare gebied. Het project kent minimaal vijftig (50) woningen en minimaal 7.000 m² openbare gebied.

Referentie-eis 2: Duurzaamheid

De Gegadigde levert één referentie aan van een project dat hij voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en gerealiseerd, waarbij het vastgoed en de bijbehorende openbare ruimte duurzaam is ontwikkeld. De Gegadigde is in dit project verdergegaan dan de op dat moment geldende duurzaamheidseisen vanuit het Bouwbesluit. De Gegadigde was eindverantwoordelijk voor zowel ontwerp als realisatie en verhuur of verkoop van vastgoed en realisatie van openbare ruimte.

Referentie-eis 3: Specifieke doelgroep(en)

De Gegadigde levert één referentie aan van een project dat hij voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en gerealiseerd, waarbij het programma invulling heeft gegeven aan de behoefte van minimaal één specifieke doelgroep. Onder specifieke doelgroep wordt verstaan: mensen met een zorgvraag. De Gegadigde heeft in dit project bijvoorbeeld door middel van ontwerp aangesloten bij de woonwensen van deze specifieke doelgroep.

Referentie-eis 4: Ontwerpen van een sterke dorpse identiteit

De Gegadigde levert één referentie aan van een woningbouwproject dat hij voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en gerealiseerd, in een dorpse of kleinschalige context.

4.5 Deel 4 – Selectie criterium referentieprojecten (60 punten)

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 Denekamp Oost fase 2B – [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 4 A4 of 2 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 aanbestedende dienst 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 Denekamp Oost fase 2B. 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.

Specifieke wensen

Meerwaarde is aan de orde indien een Gegadigde in zijn geleverde referentieproject invulling heeft gegeven aan:

Referentie 1 – Integrale gebiedsontwikkeling (max 25 punten)

Meerwaarde is aan de orde indien:

- De referentie bevat een mix van zorg en vrije sector woningbouw;
- De referentie bevat verschillende woningtypen, zowel gestapeld als grondgebonden woningen;
- De referentie laat zien dat vastgoed en openbare ruimte in symbiose zijn ontworpen;
- De referentie overtuigt in kwalitatieve openbare ruimte;
- De referentie overtuigt in het kwalitatief inpassen van de parkeeroplossing;
- Bij de referentie nodigt de openbare ruimte uit tot verblijven;
- De aanleg van kwalitatieve infrastructuur en openbare ruimte maakt deel uit van de totale gebiedsontwikkeling;
- De referentie is een combinatie van bouwrijp- en woonrijp maken;

- De referentie toont hoe alle werkzaamheden (van bouwrijp- tot woonrijp maken met eventueel vastgoedontwikkeling) in een continue bouwstroom zijn uitgevoerd;
- De referentie aantoonbaar laat zien dat de Gegadigde het gehele ontwikkelproces heeft versneld middels parallel plannen.
- De referentie heeft aantoonbaar de plaatselijke woningzoekende bereikt en bediend.
- De referentie is in fases gerealiseerd.
- Duurzaamheid op een integrale wijze onderdeel is van het project.

Referentie 2 – Duurzaamheid (max 10 punten)

Meerwaarde is aan de orde indien:

- De referentie gebruikt “gezondheid” als leidend principe voor ontwerp;
- De referentie toont aan hoe er gebruik gemaakt is van een duurzaam energieconcept;
- Duurzaamheidprestaties hoger dan wettelijk vereist en aantoonbaar zijn, zoals BENG, MPG, materiaalgebonden CO₂-uitstoot, groenoppervlaktes, aantal habitats, etc.;
- De referentie overtuigt in een samenhangend ontwerp voor vastgoed en openbare ruimte, met aandacht voor integrale duurzaamheidsambities. Daarbij zijn thema’s als energie, klimaatadaptatie, materiaalgebruik en circulariteit op elkaar afgestemd;
- De referentie heeft een groene en natuurlijke openbare ruimte, inclusief een groen- en/of waterstructuur, en is gericht op beleving van groen, water en natuur;
- De referentie draagt bij aan een duurzame wijkontwikkeling. Denk daarbij aan: de hittebestendige stad (groen/beplanting), klimaatbestendigheid (waterberging) en ecologie (bijv. natuurinclusief bouwen of inrichting van openbare ruimte);
- De referentie toont aan hoe hij het gebruik van biobased en/of regionale materialen stimuleert. De toepassing daarvan is overtuigend afgestemd op het ontwerp, gebruik en onderhoud van zowel woningen als openbare ruimte.

Referentie 3 – Bouwen voor specifieke doelgroepen (max 15 punten)

Meerwaarde is aan de orde indien:

- De referentie omvat een woonprogramma dat expliciet is ontwikkeld voor een zorgdoelgroep (bijvoorbeeld jongvolwassen met een Wmo indicatie Beschermd wonen), die binnen één integraal woonzorgconcept zijn samengebracht;
- De referentie toont aan dat de Gegadigde verantwoordelijk was voor het contracteren van een zorgexploitant voor de realisatie en exploitatie van zorgwoningen;
- De referentie laat zien dat de gegadigde de koppeling kan leggen tussen woonwensen van een specifieke doelgroep en het ontwerp;
- De referentie laat zien dat de gegadigde op een vernieuwende manier nadenkt over vastgoedontwikkeling en doelgroepenbandering, met een doordachte doelgroepsegmentatie en de ontwikkeling van innovatieve woonproducten die aansluiten op uiteenlopende woon- en/of zorgbehoeften;

Referentie 4 – Ontwerpen van een sterke dorpse identiteit (max 10 punten)

Meerwaarde is aan de orde indien:

- De referentie kent een architectuur die aansluit bij de ontwerpprincipes en uitgangspunten voor beeldkwaliteit in het Ontwikkelkader (bijlage 13).

4.5.3 Puntenwaardering - referentieprojecten

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

Referentie 1 = maximaal 25 punten

Referentie 2 = maximaal 10 punten

Referentie 3 = maximaal 15 punten

Referentie 4 = maximaal 10 punten

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende referenties per stuk volgens de beoordelingsrichtlijn in paragraaf 3.3. Daarna worden de behaalde punten per referentie bij elkaar opgeteld.

4.6 Deel 5 – Selectie criterium Reflectie op de opgave (40 punten)

De aanbestedende dienst wil een indruk krijgen van uw motivatie om deel te nemen aan deze aanbesteding. In de reflectie op de opgave beschrijven Gegadigden hun motivatie en toegevoegde waarde voor de opgave.

4.6.1 Vormvereisten – Reflectie op de opgave

Deel 5 van de Aanmelding dient de volgende bestandsnaam te kennen: 'Deel 5: Reflectie Denekamp Oost – [naam gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 5 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een reflectie op de opgave van maximaal 6 A4 of 4 A3 waarin duidelijk wordt wat de motivatie van de Gegadigde is om mee te doen aan de aanbesteding. De reflectie gaat in ieder geval in op de volgende onderwerpen:
 - a. Marktsituatie en woningtypen
 - b. Positieve gezondheid als leidend principe voor vormgeven openbare ruimte en vastgoed
 - c. Duurzaamheid
 - d. Zorgopgave en borging
 - e. Snelheid van de ontwikkeling (parallel plannen)
 - f. Kansen en risico's voor Denekamp Oost fase 2b
 - g. Teamsamenstelling en motivatie

4.6.2 Eisen - reflectie op de opgave

Ten aanzien van de reflectie worden geen eisen gesteld.

4.6.3 Wensen - reflectie op de opgave

Om te kunnen beoordelen of de Gegadigde een visie heeft die aansluit bij de opgave wordt een Visie op de opgave gevraagd. De Visie wordt beter beoordeeld indien:

- De reflectie aantoonde dat de Gegadigde de specifieke opgave van Denekamp Oost fase 2B doorgrondt.
- De reflectie laat zien dat de Gegadigde specifieke aandachtspunten en risico's onderkent en hier op hoofdlijnen oplossingsrichtingen voor kan aandragen.

- De Gegadigde toont aan wat de specifieke meerwaarde is van de Gegadigde voor de opgave.
- De Gegadigde aantoont dat hij de doelstellingen zoals geformuleerd in paragraaf 2.1.4 kan vertalen naar praktische invulling en oplossingsrichtingen.
- De Gegadigde heeft een compleet kernteam die goed aansluit op de ambities en doelstellingen van de opgave.

4.6.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de reflectie op de opgave volgens de beoordelingsrichtlijn in paragraaf 3.3.

5. Procedure en beoordeling

In dit hoofdstuk wordt de aanbestedingsprocedure nader omschreven, waarbij met name ingezoomd wordt op de verschillende onderdelen binnen de selectiefase.

5.1 Aanbestedingsprocedure

De aanbestedingsprocedure is opgesplitst in twee fasen: de selectiefase en de gunningsfase.

5.1.1 Fase 1 – selectiefase

In deze fase, de selectiefase, worden Gegadigden uitgenodigd tot het indienen van een Aanmelding met het verzoek om toegelaten te worden tot de gunningsfase. Uiteindelijk worden de (maximaal) drie best scorende Gegadigden op de selectiecriteria uitgenodigd voor de gunningsfase.

Wanneer drie of minder Gegadigden voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot de uitsluitingscriteria en geschiktheidseisen worden de Aanmeldingen niet inhoudelijk beoordeeld en worden alle Gegadigden die aan de eisen voldoen, toegelaten tot de gunningsfase.

5.1.2 Fase 2 – Dialoogronde en gunningsfase

In deze fase worden maximaal drie Gegadigden uitgenodigd om een inschrijving te doen. Voorafgaand wordt met alle Gegadigden nog één individuele dialoogronde gehouden. Indien nodig kan er na de dialoogronde een tweede dialoog worden ingepland.

De inschrijvingen worden gepresenteerd aan de beoordelingscommissie, waarna de beoordelingscommissie een winnende inschrijver selecteert. Met de winnende inschrijver wordt een koop- ontwikkel- en realisatieovereenkomst gesloten.

5.2 Vragen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit selectiedocument kunnen worden ingediend tot 12 mei 2026, uiterlijk 12.00 uur via TenderNed. 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 dinsdag 19 mei 2026 in geanonimiseerde vorm aan alle Gegadigden beantwoord in een nota van inlichtingen en gepubliceerd via 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.

5.3 Beoordeling- en besluitvormingsproces

5.3.1 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 gunningsfase. De beoordelingscommissie bestaat uit:

Namens gemeente Dinkelland:

- ▷ Projectleider
- ▷ Stedenbouwkundig ontwerper
- ▷ Adviseur RO
- ▷ Adviseur duurzaamheid
- ▷ Adviseur Openbare ruimte

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.

Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om in voorkomende situaties, een of meerdere leden van de beoordelingscommissie te vervangen door andere, qua kennis en vaardigheid minimaal gelijkwaardige functionarissen. In bepaalde situaties kan de beoordelingscommissie ook uit minder leden bestaan. Aanbestedende dienst zal met deze mogelijkheid zeer zorgvuldig en niet lichtvaardig omspringen.

5.3.2 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 de gemeente Dinkelland gelijktijdig alle Aanmeldingen. Behalve de gemeente Dinkelland is niemand bij de openingen van de Aanmeldingen aanwezig.

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 stap 4 meer dan drie geselecteerde Gegadigden voldoen aan de gevraagde vereisten (stap 1 t/m 4) beoordeelt de beoordelingscommissie de Aanmeldingen op basis van de gestelde wensen in de selectiecriteria (paragraaf 4.5.2 en 4.6.3) conform de bijbehorende beoordelingssystematiek (paragraaf 4.5.3 en 4.6.4). Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De (maximaal) drie geselecteerde Gegadigden. Gegadigden met de best scorende Aanmelding worden uitgenodigd voor de 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 drie Gegadigden voor de 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*. 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.

5.3.3 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 Overijssel, locatie Almelo. 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 aanbestedende dienst.

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 Deelnamevergoeding

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 deelnamevergoeding van € 30.000 exclusief BTW betaald aan Gegadigden die een geldige inschrijving hebben verzorgd, maar 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 aanbestedende dienst 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 aanbestedende dienst direct uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
6. Het is de aanbestedende dienst 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 aanbestedende dienst de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de aanbestedende dienst 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 4.4.2.3) dienen door de gegadigde of door één van de deelnemers van de combinatie daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
9. De aanbestedende dienst 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 aanbestedende dienst. Ontoelaatbare betrokkenheid van een gegadigde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangverstrengeling, 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.
11. 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.
12. De aanbestedende dienst 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 aanbestedende dienst, zijn uitgesloten van mededinging.

6.3 Afzien van deelname aan de gunningsfase

De geselecteerde Gegadigden krijgen na het definitieve selectiebesluit de gunningsleidraad en overige relevante stukken toegestuurd. Indien de geselecteerde gegadigde wegens haar move-rende redenen alsnog wenst af te zien van inschrijving, dient zij dit uiterlijk binnen zeven kalen-derdagen na ontvangst van de uitnodiging tot deelname aan de gunningsfase schriftelijk ken-baar te maken aan de aanbestedende dienst. In geval één of meer geselecteerde Gegadigden schriftelijk meedelen niet over te gaan tot inschrijving kan de aanbestedende dienst besluiten de eerstvolgende gegadigde in de ranking alsnog uit te nodigen voor de gunningsfase. De overige Aanmeldingen nemen dan de rangorde in conform de beoordeling zoals die door de beoorde-lingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

6.4 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 aanbestede-nde 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 ne-men. 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 aan-bestedende dienst aan hem zijn of worden verstrekt.

De vertrouwelijkheid dient ook in acht te worden genomen, indien de opdracht niet aan de ge-gadigde gegund wordt. Voorts zal alle in het kader van de aanbesteding door of namens de

aanbestedende dienst 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 aanbestedende dienst 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 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 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 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 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 3), het Aanmeldingsbiljet (bijlage 2) en in bijlage 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 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 3). Verder dient de gegadigde bijlage 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 Wet Bibob

Tijdens de aanbestedingsprocedure maakt de aanbestedende dienst gebruik van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). Deze wet biedt de mogelijkheid om te toetsen of er sprake is van één van de verplichte of facultatieve uitsluitingsgronden, waaronder de “ernstige beroepsfout”. De aanbestedende dienst kan hiervoor advies aanvragen bij de RIEC of het Landelijk Bureau Bibob. Op basis van de uitkomst van het onderzoek kan de aanbestedende dienst besluiten om een gegadigde uit te sluiten voor deelneming aan de aanbestedingsprocedure, niet overgaan tot het sluiten van een overeenkomst of de reeds gesloten overeenkomst(en) te ontbinden.

De gegadigde verplicht zich om op eerste verzoek van de aanbestedende dienst alle medewerking te verlenen aan een eventueel Bibob-onderzoek, waaronder het tijdig en volledig aanleveren van de benodigde gegevens. Indien sprake is van onderaanneming of contractering van derden, kan de Bibob-toets ook op deze partijen van toepassing zijn.

6.8 Tenderplatform

De procedure verloopt geheel via TenderNed, zie daarvoor de site www.tenderned.nl. Hier vindt u ook meer informatie over registratie met eHerkenning en het stappenplan voor digitaal aanmelden (als Inschrijver) op TenderNed.

Heeft u vragen over TenderNed, dan kunt u contact opnemen met de servicedesk van TenderNed via 0800-TenderNed (0800-836 33 76) of via servicedesk@TenderNed.nl

De Aanbestedende dienst raadt de Gegadigde(n) aan om ruim voor de uiterste termijn van het indienen van de Aanmelding(en) te verifiëren of de onderneming van de Gegadigde inderdaad juist is geregistreerd op TenderNed en te controleren of een persoon van de Gegadigde be-

voegd is om namens de onderneming een Inschrijving digitaal in te dienen. Indien dit namelijk niet het geval is, dient u zich eerst te registreren als onderneming op TenderNed. Dit proces kan meerdere dagen duren en is de verantwoordelijkheid van de Gegadigde(n).

Begrippenlijst

Aanbestedende dienst	Gemeente Dinkelland
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 Tender-Ned.
Aanmelding	De Aanmelding van Gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot/deel te nemen aan de 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.
Bouwrijp maken	Alle werkzaamheden verrichten om het bouwen mogelijk te maken. Voorts wordt hieronder verstaan: <ol style="list-style-type: none"> 1. Bereikbaarheid: het inrichten van tijdelijke bouwwegen en -ontsluiting zodat de locatie veilig en doelmatig bereikbaar is voor bouwverkeer. 2. Sloop en vrijmaken van het terrein: Sloop van opstallen inclusief funderingen, het knippen van paalfunderingen, en het verwijderen of verleggen van bovengrondse en ondergrondse obstakels en kabels en leidingen die het bouwen belemmeren, bij funderingen tot ten minste één meter onder maaiveld. 3. Asbest- en milieuzorg: inventarisatie en, indien van toepassing, gecertificeerde verwijdering van asbest en andere gevaarlijke stoffen conform wet- en regelgeving. 4. Grondwerk: ontgraven, ophogen tot de vereiste peilhoogte, egaliseren en verdichten, inclusief eventueel noodzakelijke grondverbetering of voorbelasting. 5. Water en bodem: het treffen van maatregelen voor waterhuishouding en drainage, en zo nodig

	<p>functiegerichte bodem- en grondwatersanering tot de bodemkwaliteit die past bij de beoogde bestemming en geldende regelgeving. Dient te voldoen aan de eisen van het Waterstructuurplan.</p> <p>6. Infrastructuur in openbaar gebied: aanleg of aanpassing van hoofdriool en primaire nutsvoorzieningen (drinkwater, elektra, openbare verlichting en data) in de openbare ruimte tot aan de kavelgrenzen.</p>
Combinant	Een marktpartij die deel uit maakt van een samenwerkingsverband (Combinatie) tussen marktpartijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Combinatie	Een samenwerkingsverband tussen marktpartijen.
Concurrentiegerichte 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.
Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI)	De Economisch Meest Voordelige Inschrijving, die door de Aanbestedende dienst is vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. Aan de naar het oordeel van de Aanbestedende dienst Economisch Meest Voordelige Inschrijving wordt de Opdracht gegund.
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 aanbidding 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	Conform paragraaf 2.2
Opdrachtgever	Gemeente Dinkelland
Openbaar gebied/Openbare ruimte	Grond behorende tot het Projectgebied, die niet voor uitgifte beschikbaar en bestemd zijn, die voor eenieder toegankelijk zal zijn en waarop en/of waarin door de Ontwikkelaar de Openbare Voorzieningen worden gerealiseerd/laten realiseren en/of aangepast of zal (laten) realiseren of aanpassen.
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 Gunningsfase.
Selectieleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften en beginnelen 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 dialoog en inschrijving	Het document waarin de Aanbestedende dienst de geselecteerde Gegadigden uitnodigt een dialoog en 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 3 bij dit document heeft gevoegd.
Verzoek tot deelneming	De Aanmelding van Gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot de 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 Dinkelland een koop- ontwikkel- en realisatieovereenkomst wordt aangegaan.
Woonrijp maken	Het aanleggen en afwerken van Openbare Voorzieningen in het Openbaar Gebied rondom het door de Ontwikkelaar gerealiseerde Project in het Projectgebied. Het gaat hierbij om het aanbrengen van voorzieningen zoals, maar niet uitsluitend: de aanleg van straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, het plaatsen van brandkranen, verkeers- en straatnaamborden en overige inrichtingselementen. Woonrijp maken vindt plaats aan het eind- of na afronding van de bouwactiviteiten, overeenkomstig de UIOR van de Gemeente (bijlage 14).



Auteurs

Rick Gorter, Leonie Wijsman, David Jacobs

Datum

21 april 2026

In opdracht van

Gemeente Dinkelland

Versie

Definitief

Overgoo 6
2266 JZ Leidschendam

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

NL76 RABO 0160 1276 45
KvK 27311926
BTW NL819008710B01