

Gunningsleidraad

Denekamp Oost fase 2b

21 april 2026

Denekamp Oost fase 2b



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1 Aanvullende informatie	4
1.2 Communicatie en planning	5
1.3 Leeswijzer	6
1.4 Disclaimer	6
2. Inschrijving en gunningscriteria	7
2.1 Inschrijvingsvereisten.....	7
2.1.1 Vormvereisten gehele inschrijving.....	7
2.1.2 Stukken inschrijving	7
2.2 Gunningscriterium en totaalscore	8
2.3 Beoordelingsrichtlijn.....	9
2.4 Deel 1 - Inschrijving	10
2.4.1 Vormvereisten – Inschrijving	10
2.5 Deel 2 – Programma.....	10
2.5.1 Vormvereisten – Programma.....	10
2.5.2 Eisen – Programma	10
2.5.3 Wensen – Programma.....	11
2.5.4 Puntenwaardering – Programma.....	12
2.6 Deel 3 – Ontwerp	12
2.6.1 Vormvereisten – Ontwerp.....	12
2.6.2 Eisen – Ontwerp	13
2.6.3 Wensen – Ontwerp.....	13
2.6.4 Puntenwaardering – Ontwerp.....	14
2.7 Deel 4 – Duurzaamheid	14
2.7.1 Vormvereisten – Duurzaamheid	14
2.7.2 Eisen – Duurzaamheid	14
2.7.3 Wensen – Duurzaamheid	14
2.7.4 Puntenwaardering.....	15
2.8 Deel 5 – Proces	15
2.8.1 Vormvereisten – Proces	15
2.8.2 Eisen – Proces.....	16
2.8.3 Wensen – Proces	16
2.8.4 Puntenwaardering.....	17
2.9 Deel 6 – Prijs.....	17
2.9.1 Vormvereisten – prijs.....	17
2.9.2 Eisen – prijs	18
2.9.3 Wensen - Prijs	18
2.9.4 Puntenwaardering – prijs	18

3. Procedure en beoordeling.....	20
3.1 Vragen.....	20
3.2 Dialoog.....	20
3.3 Beoordelings- en besluitvormingsproces.....	21
3.3.1 Beoordelingscommissie.....	21
3.3.2 Beoordelingsproces.....	21
3.4 Besluitvormingsproces gunning en bezwaartermijn	22
4. Procedurele voorwaarden	24
4.1 Deelnamevergoeding.....	24
4.2 Deelnamevoorwaarden.....	24
4.3 Vervallen inschrijving na gunning	25
4.4 Vertrouwelijkheid.....	26
4.5 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden.....	26
4.6 Wet Bibob	26
4.7 Bezwaartermijn	27
4.8 Tenderplatform.....	27
Begrippenlijst.....	28

Bijlagen

Bijlage 1	Checklist inschrijving
Bijlage 2	Inschrijvingsbiljet
Bijlage 3	Biedingsmodule
Bijlage 4	Concept koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst
Bijlage 5	Voorwaarden zorgwoningen
Bijlage 6	Ontwikkelkader
Bijlage 7	Parallel plannen
Bijlage 8	Uitgangspunten inrichting openbare ruimte
Bijlage 9	Nota Publieke Gezondheid voor de periode 2024-2027

1. Inleiding

Voor u ligt de gunningsleidraad waarin ook de dialoog is verwerkt. Dit ten behoeve van de concurrentiegerichte dialoog (aanbesteding met voorafgaande selectie en een dialoog voor de ontwikkeling van Denekamp Oost Fase 2b). In deze gunningsleidraad wordt de tweede en laatste fase van de aanbestedingsprocedure omschreven en vindt u alle informatie voor het indienen van een inschrijving. Hierin wordt onder andere de planning, een nadere omschrijving van de opdracht en beoordelingssystematiek van de gunningscriteria omschreven.

De selectiefase heeft reeds plaatsgevonden. De aanbestedende dienst, gemeente Dinkelland (hierna: gemeente) heeft drie gegadigden uitgenodigd voor deelname aan de dialoog in de week van maandag 21 september tot en met vrijdag 25 september 2026 en het doen van een inschrijving, uiterlijk dinsdag 3 november 2026 om 12.00 uur. De in te dienen inschrijving bestaat uit een integraal stedenbouwkundig schetsontwerp voor het vastgoed en de openbare ruimte, een plan van aanpak en een financiële bieding. De inschrijving wordt beoordeeld op programma, ontwerp, duurzaamheid, proces en de hoogte van het financieel bod. De gegadigde met de best scorende inschrijving wordt geselecteerd als winnende inschrijver.

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

1.1 Aanvullende informatie

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

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

1. Concept koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst

De gemeente is voornemens om een koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst te sluiten met de winnende inschrijver van deze aanbestedingsprocedure, waarin de voorwaarden voor bouwen woonrijp en de overdracht van de benodigde gronden voor de realisatie van de marktwoningen zijn vastgelegd.

De conceptovereenkomst is bij deze gunningsleidraad gevoegd in bijlage 4.

De gemeente streeft ernaar de overeenkomst binnen één maand na voorlopige gunning te sluiten met de winnende inschrijver. Dat is omstreeks januari 2027. De gegadigden verklaren zich door ondertekening van het inschrijvingsbiljet (bijlage 2) akkoord met de inhoud van de overeenkomst.

Op enkele onderdelen, zoals vermeld in de concept overeenkomst, wordt de overeenkomst aangevuld op basis van de winnende inschrijving. Voorstellen van gegadigden tijdens de aanbestedingsprocedure met betrekking nader in te vullen onderdelen worden door de gemeente

beoordeeld.

De gemeente behoudt zich het recht voor om voorstellen van gegadigden tijdens de aanbestedingsprocedure en/of uit de winnende inschrijving over te nemen of gemotiveerd naast zich te leggen.

1.2 Communicatie en planning

Deze aanbestedingsprocedure verloopt uitsluitend digitaal via TenderNed.

Het benaderen van bestuurders en/of medewerkers van de aanbestedende dienst en opdrachtgever over deze aanbesteding is strikt verboden en kan tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden. Aan informatie verstrekt anders dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend.

De aanbestedende dienst laat zich bij de voorbereiding en de aanbestedingsprocedure adviseren door Akro Consult. Daarmee is Akro Consult uitgesloten van mededinging.

Met het verzenden van de uitnodiging tot inschrijving is de gunningsfase gestart. In de onderstaande tabel is de indicatieve planning weergegeven.

Gunningsfase	Datum/tijdstip
Publicatie gunningsfase	Maandag 13 juli 2026
Indienen vragen	Dinsdag 1 september 2026, 12:00 uur
Publicatie nota van inlichtingen gunningsfase I	Dinsdag 8 september 2026
Dialogronde	Week van maandag 21 september t/m vrijdag 25 september 2026
Publicatie nota van inlichtingen gunningsfase II (optioneel)	Vrijdag 2 oktober 2026
Sluitingstermijn indienen inschrijvingen	Dinsdag 3 november 2026, 12:00 uur
Presentaties inschrijvingen	Donderdag 12 november 2026
Bekendmaken voornemen tot gunning	Woensdag 25 november 2026
Bezwaartermijn (20 kalenderdagen)	Dinsdag 15 december 2026
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 Inschrijvers worden tijdig geïnformeerd over een eventuele wijziging in de planning. De wettelijk verplichte minimumtermijnen worden te allen tijde gerespecteerd door de aanbestedende dienst.

1.3 Leeswijzer

De gunningsleidraad bestaat uit 4 hoofdstukken en 8 bijlagen. Zowel de selectieleidraad als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld via TenderNed. De leidraad kent de volgende opbouw:

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

1.4 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 gemaakt kosten of gederfde inkomsten van geïnteresseerden. Noch is de aanbestedende dienst in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

2. Inschrijving en gunningscriteria

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

2.1 Inschrijvingsvereisten

Om deel te nemen aan deze fase van de aanbestedingsprocedure dient de Inschrijver de gevraagde stukken per deel digitaal in te dienen via TenderNed Inschrijvingen dienen uiterlijk op dinsdag 3 november 2026 om 12.00 uur Nederlandse tijd te worden ingediend.

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

2.1.1 Vormvereisten gehele inschrijving

De inschrijving dient aan de volgende eisen te voldoen:

- ▷ Inschrijven geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- ▷ De inschrijving dient als onderwerp: 'Inschrijving Denekamp Oost – [afkorting naam inschrijver]' te hebben. Let op: houd de bestandsnaam kort.
- ▷ De zes delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 2.4.1, 2.5.1, 2.6.1, 2.7.1, 2.8.1 en 2.9.1 (let op het maximaal aantal pagina's dat vermeld staat).
- ▷ Alle stukken dienen voorzien te zijn van de (bedrijfs)naam van de inschrijver(s).
- ▷ De stukken moeten in PDF (tenzij anders vermeld) worden aangeleverd, in het formaat A4 of A3, waarbij één A3 gelijk staat aan twee A4. In de bestanden moet worden aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- ▷ De stukken mogen een voor- en achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's. Deze worden niet meegenomen in de beoordeling.
- ▷ De tekst dient een duidelijk en leesbaar lettertype te zijn, bijvoorbeeld lettertype 10 Arial of vergelijkbaar.
- ▷ Indien een onderdeel bestaat uit meerdere bestanden, dan moet het betreffende onderdeel aangeleverd worden in een map, .rar of .zip bestand. Vermijd lange bestandsnamen bij een .rar of .zip bestand.
- ▷ Het is niet toegestaan om invulbijlagen inhoudelijk te wijzigen. Bij de bijlagen die nodig zijn voor de inschrijving mogen, op straffe van uitsluiting, enkel de daartoe gewezen 'invulvelden' ingevuld worden.

2.1.2 Stukken inschrijving

Door de inschrijver(s) moeten de volgende delen worden ingediend volgens onderstaande verdeling:

- ▷ Deel 1 Inschrijving
- ▷ Deel 2 Gunningscriterium Programma
- ▷ Deel 3 Gunningscriterium Ontwerp
- ▷ Deel 4 Gunningscriterium Duurzaamheid
- ▷ Deel 5 Gunningscriterium Proces
- ▷ Deel 6 Gunningscriterium Prijs

2.2 Gunningscriterium en totaalscore

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

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

Nadat is vastgesteld dat is voldaan aan de gevraagde eisen, wordt de inschrijving beoordeeld op de mate waarin invulling wordt gegeven aan de beschreven wensen (zie de paragrafen 2.5.3, 2.6.3 en 2.7.3). Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden door de inschrijver. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een inschrijving wordt beter beoordeeld naargelang:

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

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

Deel	Gunningscriterium	Eis/wens	Max. punten
1	Inschrijving	Alleen eis	-
2	Programma	Eisen en wensen	15
3	Ontwerp	Eisen en wensen	40
	<ul style="list-style-type: none"> • Stedenbouwkundige opzet en inrichting openbare ruimte • Architectuur en beeldkwaliteit 		25
			15
4	Duurzaamheid	Wensen	15
5	Proces	Eisen en wensen	15
6	Prijs	Eisen en wensen	15
Totaal			100

2.3 Beoordelingsrichtlijn

De puntentoekening voor de onderdelen 2. Programma, 3. Ontwerp, 4. Duurzaamheid en 5. Proces geschiedt op basis van onderstaande richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Percentage
<p>Uitmuntend</p> <p>Uit de verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. De inschrijver toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.</p>	<p>90% - 100%</p>
<p>Goed</p> <p>Uit de verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De inschrijver toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.</p>	<p>70% - 80%</p>
<p>Ruim voldoende</p> <p>Uit de verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. De inschrijver toont aan dat hij de opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.</p>	<p>50% - 60%</p>
<p>Voldoende</p> <p>Uit de verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. De inschrijver toont aan dat hij de opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.</p>	<p>30% - 40%</p>
<p>Onvoldoende/slecht</p> <p>Uit de verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen niet of onvoldoende tegemoet. Uit de verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat is aangeboden en het gevraagde. De inschrijver doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.</p>	<p>10% - 20%</p>

2.4 Deel 1 - Inschrijving

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

2.4.1 Vormvereisten – Inschrijving

Bestandsnaam: 'Deel 1: Inschrijving Denekamp Oost – [Naam inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

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

2.5 Deel 2 – Programma

2.5.1 Vormvereisten – Programma

Bestandsnaam: 'Deel 2: Kwaliteit Denekamp Oost – [Naam Inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Programmatische onderbouwing, van maximaal 6 A4 of 3 A3, bestaande uit tenminste:
 - Doelgroepen en woonproducten (zie 2.5.3)
 - Overzicht van prijscategorieën
 - Betaalbaarheid (zie 2.5.3)
 - Woningtypen in relatie tot buurt (zie 2.5.3)

2.5.2 Eisen – Programma

De inschrijving dient te voldoen aan de volgende eisen:

Aantal

- Aantal Minimaal 80, maximaal 90 woningen

Zorgwoningen

- Voldoet aan de voorwaarden zorgwoningen (bijlage 5)
- Er is een gecontracteerde afnemer voor het zorgprogramma (minimaal intentieovereenkomst)
- Zorgwoningen 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).

Overig programma

- 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.
- 30% vrije sector koopwoningen vanaf € 296.154,- VON (prijspeil 2026).

Het goedkope segment kent een zelfbewoningsplicht van 5 jaar.

2.5.3 Wensen – Programma

Meerwaarde is aan de orde indien:

Doelgroepen en woonproducten

- Er wordt aangegeven hoe de woningen met voorrang worden toebedeeld aan lokaal woningzoekenden.

Overzicht van prijscategorieën

- De programmatische onderbouwing bevat een helder en volledig overzicht van de prijscategorieën binnen het plan en overtuigd in hoe de prijscategorieën aansluiten bij de beoogde doelgroep en bijdraagt aan de betaalbaarheid en doorstroming.
- Er is sprake van meer dan 70% goedkope koopwoningen.

Woningtypen in relatie tot buurt

- De programmatische onderbouwing toont een gevarieerd woningaanbod en biedt een evenwichtige mix van woningtypologieën.
- De programmatische onderbouwing toont overtuigend aan hoe de woningen en doelgroepen samen tot een goed functioneerde buurt leiden en hoe deze programmatische keuze aantoonbaar aansluit op de behoefte van verschillende doelgroepen.
- Het woon-zorgconcept voor de zorgwoningen geeft invulling aan de volgende aspecten:
 - o Het sluit aan op de beoogde doelgroepen en het programma;
 - o Het woon-zorgconcept is toekomstbestendig en flexibel is dat kan meegroeien met veranderende zorgbehoeften;
 - o Het woon-zorgconcept biedt een hoogwaardige woon- en leefkwaliteit;
 - o Het woon-zorgconcept kent een robuuste, lange termijn zorg- én exploitatiestructuur;
 - o Overtuigende invulling geeft aan de voorwaarden voor zorgwoning zoals opgenomen in bijlage 5.

Algemeen

De programmatische onderbouwing overtuigt in hoe dit programma invulling geeft aan de opgave en de ambities geformuleerd in paragraaf 2.1.4 van de Selectieleidraad.

2.5.4 Puntenwaardering – Programma

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

$$\text{Punten} = (\text{percentage programma} \times 15)$$

2.6 Deel 3 – Ontwerp

Het gunningscriterium Ontwerp bestaat uit twee subcriteria:

1. Stedenbouwkundige opzet en inrichting openbare ruimte
2. Architectuur en beeldkwaliteit

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

2.6.1 Vormvereisten – Ontwerp

Bestandsnaam: 'Deel 3: Ontwerp Denekamp Oost – [Naam inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Stedenbouwkundig ontwerp op uitwerkingsniveau schetsontwerp (SO), van maximaal 10 A4 of 5 A3 bestaande uit:
 - Een stedenbouwkundige inpassing voldoende uitgewerkt zodat duidelijk wordt hoe de woningen zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan.
 - Een toelichting op de stedenbouwkundige vormgeving en materialisatie (materiaalkeuze).
 - Positie en maatvoering van de bebouwing.
 - Minimaal één vogelvluchtperspectief van het gehele plan waarin duidelijk wordt gemaakt hoe de uit te werken delen zich verhouden tot, en zich voegen in, het stedenbouwkundig plan en de directe omgeving.
 - Een toelichting bij het stedenbouwkundig ontwerp, inclusief ontsluiting en parkeren, duiding van de prijsklassen van de woningen.
 - Een toelichting op hoe duurzaamheid integraal onderdeel is van het ontwerp.
2. Architectonisch ontwerp marktwoningen en zorgwoningen op uitwerkingsniveau schetsontwerp (SO), van maximaal 8 A4 of 4 A3 bestaande uit:
 - Schetsontwerp per woningtype op schaal 1:200/1:500.
 - Een toelichting op het architectuurbeeld (gevelbeelden/ruimtelijke impressie(s), wijze van ontsluiting en principeplattegronden).

- Een toelichting op de architectonische vormgeving en materialisatie (kleur- en materiaalkeuze).
- Een toelichting op differentiatie en categorisering van de woningen naar omvang (prijsklassen (overzicht v.o.n.-prijzen, footprint, BVO en GBO).
- Een toelichting op hoe duurzaamheid integraal onderdeel is van het ontwerp.

2.6.2 Eisen – Ontwerp

De inschrijving dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Voldoet aan het ontwikkelkader (bijlage 6)
- Voldoet aan de uitgangspunten sociaal domein “gezonde ontwerpprincipes” (bijlage 9)
- Voldoet aan de uitgangspunten inrichting openbare ruimte (bijlage 8)

2.6.3 Wensen – Ontwerp

Meerwaarde is aan de orde indien:

Subcriterium 1 – Stedenbouwkundige opzet en inrichting openbaar gebied

- De stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte geven overtuigend invulling aan het Ontwikkelkader (bijlage 6).
- De stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte vormen een logisch, leesbaar en samenhangend geheel dat aansluit op ambities voor Denekamp Oost fase 2b.
- Ruimtelijke ambities gemeente: De Inschrijving laat overtuigend zien hoe de openbare ruimte bijdraagt aan de ruimtelijke ambities (paragraaf 2.1.4 Selectieleidraad) van de Opdrachtgever. Het ontwerp versterkt de gewenste ruimtelijke identiteit en verbindt het project logisch met omliggende wijk en routes.
- De Inschrijving integreert parkeeroplossingen zorgvuldig in het plan dat geparkeerde voertuigen zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken en het straat- en verblijfskarakter van de openbare ruimte zo min mogelijk wordt verstoord.
- Er is aandacht voor toekomstbestendige oplossingen rondom parkeren en mobiliteit
- De inrichting van de openbare ruimte zorgt voor een gezonde leefomgeving en bevordert ontmoeting en biedt ruimte voor klimaatadaptatie en biodiversiteit (groen speelt een dominante rol en biedt schaduw).
- Een toelichting op hoe duurzaamheid integraal onderdeel is van het ontwerp.

Subcriterium 2 – Architectuur en beeldkwaliteit

- Er wordt op overtuigende wijze invulling geeft aan de beeldkwaliteits-uitgangspunten zoals opgenomen in het Ontwikkelkader (bijlage 6).
- Architectonische identiteit: Het ontwerp toont een herkenbare, eigentijdse identiteit die aansluit bij de cultuurhistorie van Denekamp.
- De uitwerking van gevelbeelden, materialisatie en kleurgebruik draagt bij aan een samenhangende en toch gevarieerde beeldkwaliteit in de buurt, met een logische overgang naar de bestaande omgeving aan de westzijde.
- Een toelichting op hoe duurzaamheid integraal onderdeel is van het ontwerp.

2.6.4 Puntenwaardering – Ontwerp

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

$$\text{Punten} = (\text{percentage Stedenbouwkundige opzet en inrichting openbare ruimte} \times 25) \\ + (\text{percentage Architectuur en beeldkwaliteit} \times 15)$$

2.7 Deel 4 – Duurzaamheid

2.7.1 Vormvereisten – Duurzaamheid

Bestandsnaam: 'Deel 4: Duurzaamheid Denekamp Oost – [Naam Inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 4 dient de volgende stukken te bevatten:

- ▷ Een onderbouwing (maximaal 3 A4 of 1,5 A3), van de wijze waarop het invulling wordt gegeven aan de in paragrafen 2.7.3 beschreven wensen.
- ▷ Eventueel prestatieberekeningen en -onderbouwingen.

2.7.2 Eisen – Duurzaamheid

Er worden geen eisen gesteld aan duurzaamheid

2.7.3 Wensen – Duurzaamheid

Meerwaarde is aan de orde indien:

Integraliteit duurzaamheid en plankwaliteit

- Er sprake is van een integrale en evenwichtige duurzaamheidsvisie, waarbij duurzaamheidsconcepten elkaar en de overall plankwaliteit versterken en het integraal onderdeel is van het ontwerp.

Vernieuwende maatregelen/concepten

- Er gebruik gemaakt wordt van vernieuwende en/of doeltreffende concepten en maatregelen op het gebied van energie, circulair en biobased materiaalgebruik, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. Zowel woningen als openbare ruimte.

Klimaatadaptatie

- Het plan laat zien hoe het vanuit ontwerp inspeelt op de gevolgen van klimaatverandering. Er worden heldere, onderbouwde maatregelen opgenomen om hittestress te beperken, wateroverlast en droogte op te vangen en extreme neerslag veilig te bergen of te benutten. Dit geldt zowel voor woning als openbare ruimte.

Netbewust ontwerpen

- Er concreet invulling gegeven wordt aan netbewust ontwerpen.

Duurzaamheidsindicatoren

- Er sprake is van ambitieuze duurzaamheidsprestaties welke aannemelijk haalbaar zijn door uitgelichte concrete maatregelen en eventueel ondersteunende berekeningen. De nadruk ligt op de volgende duurzaamheidsindicatoren;
- Materiaalgebonden CO2 uitstoot (conform Het Nieuwe Normaal). We wensen hierbij het behalen van de streefwaarden van het CO2 statement van de groep beleggers en woningcorporaties van september 2025: <https://buildingbalance.eu/actueel/co%E2%82%82-commitment-is-hefboom-voor-biobased-bouwen/>
- BENG-2. We wensen energieneutrale woningen (BENG-2 = 0)
- Biotope Area Factor (BAF). De openbare ruimte stimuleert biodiversiteit en draagt bij aan het herstel van lokale ecosystemen. Te vinden op <https://www.gidsduurzaamgebouwen.brussels/sites/default/files/documents/2019-12/31883-baf-rekenhulp.xlsm>

2.7.4 Puntenwaardering

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

$$\text{Punten} = (\text{percentage duurzaamheid} \times 15)$$

2.8 Deel 5 – Proces

Gemeente Dinkelland heeft de eerste ervaringen opgedaan met Parallel plannen. Hierin is een woningbouwproject van 39 woningen in 1,5 jaar doorlopen, van start stedenbouwkundig ontwerp tot start bouw. Dit is te realiseren door meerdere processtappen gelijktijdig te laten lopen. Bijvoorbeeld door al bouwrijp te maken zonder dat het omgevingsplan onherroepelijk is, en de omgevingsvergunning eerder aanvragen dan het omgevingsplan onherroepelijk is. De meest optimale versnelling kan worden bereikt wanneer we tot gecoördineerde besluitvorming kunnen komen (gelijktijdig omgevingsplan en omgevingsvergunning vaststellen). Bijgevoegde planning (bijlage 7) geeft een indicatie hoe Denekamp Oost 2B versneld kan worden middels parallel plannen. Graag vernemen wij van de markt wat een realistische planning is, waarin versnelling kan worden gerealiseerd (middels parallel plannen).

De Gemeente hecht groot belang aan een voortvarende planvorming en realisatie van het Project. De in dit onderdeel gevraagde procesaanpak, planning en fasering vormen een wezenlijk onderdeel van de beoordeling van de inschrijving. Inschrijvers dienen er rekening mee te houden dat deze onderdelen na gunning mede richtinggevend zijn voor de contractuele afspraken over termijnen en voortgang.

2.8.1 Vormvereisten – Proces

Bestandsnaam: 'Deel 5: Proces Denekamp Oost – [Naam Inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 5 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een planning van definitieve gunning tot aan oplevering inclusief mijlpalen van maximaal 2 A4 of 1 A3.
2. Een plan van aanpak van maximaal 6 A4 of 3 A3, ten minste bestaande uit:
 - a. Marktbenadering en doelgroepenanalyse.
 - b. Voorstel voor samenwerking met de gemeente
 - c. Versnelling woningbouw
 - d. Communicatie- en participatieplan;
 - e. Risicoanalyse.

2.8.2 Eisen – Proces

Inschrijvers dienen een concrete en realistische planning in vanaf de definitieve gunning tot aan de oplevering van de openbare ruimte en de laatste woning in het gebied, waarin de belangrijkste mijlpalen zijn aangegeven. De planning geeft inzicht in de ontwikkeling (o.a. opstellen definitief ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning), realisatie, moment van afname (en betaling) van de grond, verkoop en oplevering van de openbare ruimte en het vastgoed.

De in dit onderdeel gevraagde procesbeschrijving, planning en fasering dienen realistisch en uitvoerbaar te zijn. Inschrijvers dienen er rekening mee te houden dat de door hen aangeboden procesaanpak en planning na gunning mede bepalend kunnen zijn voor de contractuele afspraken over voortgang en termijnen.

2.8.3 Wensen – Proces

Meerwaarde is aan de orde indien:

Planning

- De inschrijver weet de conceptplanning (bijlage 7) verder te optimaliseren en verdere versnelling door het gehele proces te realiseren.
- De inschrijver weet een continue bouwstroom te realiseren.
- De inschrijver kan een tijdige start garanderen.
- De mijlpalen en planning zijn realistisch, helder weergegeven en inzichtelijk gemaakt.
- De bouw van alle woningen in de betaalbaarheidscategorieën wordt vóór 2029 aangevangen (i.v.m. de Realisatiestimulans).
- De inschrijver laat zien wat eventuele afhankelijkheden en risico's zijn en hoe deze worden gemitigeerd.
- Er is vertrouwen in de handelwijze bij voorziene en onvoorziene kansen en risico's.

Plan van aanpak

Marktbenadering en doelgroepenanalyse

- o Er wordt aangegeven hoe de woningen met voorrang worden toebedeeld aan lokaal woningzoekenden.

Voorstel voor samenwerking

- Het plan van aanpak geeft aan wanneer en op welke onderdelen samenwerking met de gemeente wordt gezocht (verwachtingenmanagement), zodat de meerwaarde van de dialoog kan worden benut en het plan versterkt.
- Het plan van aanpak geeft vertrouwen dat duurzaamheidsbeloftes en/of ambities worden nagekomen en waargemaakt ipv afgeschaald.
- Er wordt vertrouwen gegeven in een open en transparante samenwerking, waarin eerlijk en helder wordt gecommuniceerd.

Versnelling woningbouw

- Het plan van aanpak bevat een beschrijving hoe parallel plannen wordt toegepast.
- Het plan van aanpak geeft duidelijk aan hoe deze bijdraagt aan versnelling van de woningbouwrealisatie.
- Er is een duidelijke koppeling met de risicoanalyse en de te nemen/genomen risico's.

Communicatie- en participatieplan

- Het plan van aanpak bevat een actieve vorm van participatie met alle belanghebbenden en geeft aan wanneer en op welke onderdelen participatie wordt opgezocht.
- Overlast voor omwonenden wordt geminimaliseerd en adequaat opgepakt, afgehandeld en in de toekomst voorkomen.

Risicoanalyse

- Het plan van aanpak bevat een heldere en projectspecifieke risicoanalyse waarin de inschrijver de belangrijke risico's voor de realisatie van Denekamp Oost fase 2b in beeld brengt.

2.8.4 Puntenwaardering

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

$$\text{Punten} = (\text{percentage proces} \times 15)$$

2.9 Deel 6 – Prijs

2.9.1 Vormvereisten – prijs

Bestandsnaam: 'Deel 6 – Prijs [Denekamp Oost] – [Naam inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 6 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld biedingsmodule (bijlage 3).

2.9.2 Eisen – prijs

Minimale bieding

Inschrijvers dienen te voldoen aan de minimale prijs van € 1.600.000,- exclusief BTW (prijsspeil 1 januari 2026). Het genoemde bedrag vormt de ondergrens voor de Inschrijvers om deel te kunnen nemen aan de Aanbestedingsprocedure. Indiening van een lagere prijs leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan deze Aanbestedingsprocedure.

Indexering bieding

De bieding is gebaseerd op prijsspeil 1 januari 2026 en wordt tot datum van de juridische levering geïndexeerd conform de CPI-index.

Gestanddoeningstermijn

De bieding kent een gestanddoeningstermijn van minimaal 90 dagen.

Het is niet toegestaan om in de Inschrijving aanvullende voorwaarden te stellen. Inschrijvingen waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden, worden door de Aanbestedende dienst terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

Opbouw bieding

De bieding bestaat uit een grondbod voor de aankoop van de grond voor de woningen minus de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken).

$$\text{Bieding} = \text{grondbod} - \text{inrichtingskosten (BRM en WRM)}$$

Voorwaarden

De biedingen zijn onvoorwaardelijk. Het is niet toegestaan een inschrijving uit te brengen op basis van voorwaarden. Het is niet toegestaan om in de bieding aanvullende voorwaarden te stellen. Inschrijvingen waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de inschrijver, worden door de aanbestedende dienst terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

2.9.3 Wensen - Prijs

De gemeente streeft naast een hoge kwaliteit naar opbrengstoptimalisatie. Derhalve wordt een hoger bieding beter beoordeeld.

2.9.4 Puntenwaardering – prijs

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel Prijs bedraagt 15 punten. Inschrijvers kunnen punten verdienen aan de hand van de hoogte van de financiële bieding. Voor het bieding geldt dat de hoogste financiële bieding het maximum aantal punten van 15 krijgt. De laagste (geldige) bieding krijgt de minste punten, gerelateerd aan de hoogste bieding. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \left(\frac{\text{Bieding Gegadigde} - \text{€ 1.600.000}}{\text{Hoogste bieding} - \text{€ 1.600.000}} \times 15 \text{ punten} \right)$$

3. Procedure en beoordeling

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

3.1 Vragen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van deze gunningsleidraad kunnen via TenderNed worden ingediend tot uiterlijk dinsdag 1 september 2026, 12.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord, tenzij de aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording ervan noodzakelijk is voor alle inschrijvers. De vragen worden uiterlijk op dinsdag 8 september 2026 in geanonimiseerde vorm aan alle inschrijvers beantwoord in een nota van inlichtingen en gepubliceerd op TenderNed.

Naar aanleiding van de dialoog wordt eveneens een nota van inlichtingen opgemaakt waarin de vragen die gesteld zijn in de dialoog die voor alle inschrijvers relevant zijn, geanonimiseerd worden beantwoord. De nota van inlichtingen van de dialoog wordt uiterlijk vrijdag 2 oktober 2026 gepubliceerd via TenderNed.

De nota('s) van inlichtingen maken integraal onderdeel uit van de aanbestedingsstukken. Eventuele wijzigingen of aanvullingen op de gunningsleidraad in de nota('s) van inlichtingen worden door de inschrijvers dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze gunningsleidraad.

3.2 Dialoog

In de opgave zitten verschillende onderdelen en onderwerpen die in samenhang moeten worden ontworpen en uitgedacht. Om plannen te optimaliseren wordt één dialoogronde georganiseerd op dinsdag 22 september 2026 op een nader af te stemmen tijdstip.

Tijdens deze dialoogronde worden in ieder geval de volgende punten besproken:

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

De dialoogronde duurt maximaal anderhalf uur en vindt plaats in het gemeentehuis van Dinkeland, Nicolaasplein 5, 7591 MA in Denekamp. Gedurende de dialoog kan vrij gesproken worden over eigen plannen, er wordt geen formeel gespreksverslag gemaakt. Wanneer onderwerpen ter sprake komen die voor alle inschrijvers relevant zijn, wordt een nota van inlichtingen opgesteld.

Na afloop van de dialoogronde wordt aan Inschrijvers de vraag gesteld of een tweede dialoogronde wenselijk is. De Aanbestedende dienst kan op basis hiervan bepalen een extra dialoog

toe te voegen. Nadere communicatie hierover volgt na de eerste dialoog. De dialoofase wordt formeel afgesloten na het verschijnen van de laatste nota van inlichtingen naar aanleiding van de dialoog.

Vanuit de aanbestedende dienst neemt de beoordelingscommissie deel aan het dialooggesprek. Van de inschrijvers wordt verwacht dat zij worden vertegenwoordigd door 'sleutelpersonen', die ook daadwerkelijk betrokken zullen zijn bij de verdere uitwerking van het plan, met een maximum van vijf personen.

3.3 Beoordelings- en besluitvormingsproces

3.3.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie stelt op basis van haar beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan het college van B&W. De beoordelingscommissie bestaat uit:

Namens de 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.

3.3.2 Beoordelingsproces

De beoordeling en besluitvorming vindt plaats volgens onderstaande stappen:

Stap 1: Opening van de inschrijvingen

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

Stap 2: Toetsing van de inschrijvingen op vormvereisten

Alleen tijdig ingediende en volledige inschrijvingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De inschrijvingen worden getoetst op vormvereisten (zie paragraaf 2.4.1, 2.5.1, 2.6.1, 2.7.1, 2.8.1 en 2.9.1), compleetheid (zie paragraaf 2.1.2) en de procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 4). De toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie.

Stap 3: Toetsing van de inschrijvingen op eisen

Van de inschrijvers die niet zijn uitgesloten in stap 2 worden de inschrijvingen op de onderdelen Programma, Ontwerp, Duurzaamheid, Proces en Prijs getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 2.5.2, 2.6.2, 2.7.2, 2.8.2 en 2.9.2.

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

Stap 4: Presentatie

Na het doorlopen van stap 1 t/m 3 worden de resterende inschrijvers die niet zijn uitgesloten van verdere deelname uitgenodigd een presentatie te geven aan de beoordelingscommissie. In deze presentatie krijgen inschrijvers de gelegenheid de gunningscriteria Programma, Ontwerp, Duurzaamheid en Proces toe te lichten. De presentatie is uitsluitend verduidelijkend bedoeld. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie zelf.

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

Stap 5: Beoordeling van de inschrijvingen

De beoordelingscommissie beoordeelt de gunningscriteria Programma, Ontwerp, Duurzaamheid en Proces op de wensen als geformuleerd in paragraaf 2.5.3, 2.6.3, 2.7.3, 2.8.3 en 2.9.3. Het gunningscriterium Prijs wordt als laatste beoordeeld. Bij ontvangst van de inschrijvingen wordt dit deel separaat gehouden. Bij de beoordeling wordt dit deel door een onafhankelijk adviseur geopend en beoordeeld. Nadat Programma, Ontwerp, Duurzaamheid en Proces zijn beoordeeld en de punten zijn toegekend, wordt de beoordeling van Prijs bekend gemaakt aan de beoordelingscommissie.

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

Stap 6: Gelijke score en loting

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

3.4 Besluitvormingsproces gunning en bezwaartermijn

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

Stap 1: Besluitvorming omtrent gunning van de opdracht

Het beoordelingsrapport van de beoordelingscommissie wordt voorgelegd aan het College van B&W. De winnende inschrijver wordt voor voorlopige gunning van de opdracht voorgedragen.

Het College van B&W besluiten of er al dan niet over wordt gegaan tot voorlopige gunning aan de winnende inschrijver.

Stap 2: Voorlopig gunningsbesluit

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

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

Stap 3: Bezwaartermijn

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

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

Stap 4: Definitieve gunning

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

Stap 5: Contracteren

Aanbestedende dienst streeft ernaar binnen één maand na voorlopige gunning de overeenkomst te sluiten. Wanneer de uiterlijke datum voor het sluiten van de overeenkomst wordt overschreden door toedoen van de winnende inschrijver, heeft de Aanbestedende dienst het recht om ervoor te kiezen een overeenkomst met de nummer 2 te sluiten.

4. Procedurele voorwaarden

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

4.1 Deelnamevergoeding

In de gunningsfase wordt een deelnamevergoeding van € 30.000,- (geen BTW) betaald aan inschrijvers die een geldige inschrijving hebben ingediend, maar die niet de winnende inschrijver zijn.

Onder een geldige inschrijving wordt verstaan:

- Een inschrijving die compleet is en voldoet aan de in paragraaf 2.1 gestelde inschrijvingsvereisten.
- Een inschrijving die voldoet aan de eisen zoals genoemd in paragraaf 2.5.2, 2.6.2, 2.7.2, 2.8.2 en 2.9.2.
- Een inschrijving waarop de uitsluitingsgronden zoals genoemd in het inschrijvingsbiljet niet van toepassing zijn.

4.2 Deelnamevoorwaarden

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

inschrijving aan als niet-geldig en is de inschrijver daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.

10. De aanbestedende dienst behoudt het recht voor om manipulatieve inschrijvingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve inschrijving is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van de manipulatieve inschrijving ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de aanbestedingsprocedure niet meer kan worden bereikt.
11. De inschrijver moet zijn inschrijving gestand doen gedurende negentig (90) dagen na de dag waarop de inschrijving is ingediend. De aanbestedende dienst kan de termijn van gestanddoening verlengen.
12. In verband met de mogelijkheid dat tegen de gunningsbeslissing een kort geding wordt aangespannen, dient de inschrijver voor het geval er een kort geding wordt aangespannen de inschrijving in ieder geval gestand te doen tot twee weken na de uitspraak in kort geding. Ook als dat betekent dat de gestandsdoeningstermijn van negentig (90) dagen daardoor wordt verlengd.
13. De inschrijver conformeert zich er bij inschrijving aan om op eigen initiatief melding te maken van op enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderneming of haar werknemers – dan wel een aan inschrijvers gelieerde onderneming en/of haar werknemers – bij de aanbestedende dienst. Ontoelaatbare betrokkenheid van een inschrijving, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De aanbestedende dienst heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.
14. De aanbestedende dienst houdt zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadevergoeding gehouden te zijn het recht voor om voor welke reden dan ook
 - a. de aanbestedingsprocedure stop te zetten dan wel definitief af te breken;
 - b. gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen;
 - c. af te zien van het selecteren van inschrijver(s);
 - d. af te zien van gunning van de opdracht.
15. 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.

4.3 Vervallen inschrijving na gunning

Indien een inschrijving na bekendmaking van de gunningsbeslissing om wat voor reden dan ook onverhoopt komt te vervallen, dan nemen de overige inschrijvingen de rangorde in van de beoordeling die door de beoordelingscommissie is vastgesteld als ware de betreffende inschrijving niet komt te vervallen. De inschrijvingen worden dus niet opnieuw beoordeeld en aan elkaar gerelateerd conform de beoordelingssystematiek in paragraaf 2.23. De nummer 2 wordt dus de nummer 1, enzovoorts.

4.4 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de aanbestedende dienst in deze aanbestedingsprocedure is en wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de aanbestedende dienst en overige eigenaren verstrekte informatie – dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door inschrijvers en eventuele aan hen verbonden natuurlijke of rechtspersonen slechts aan medewerk(st)ers getoond te worden die van de aanbestedingsprocedure kennis moeten nemen. Evenmin mag door de aan deze procedure deelnemende inschrijvers op enigerlei wijze aan derden kennis gegeven worden van de gegevens die in dit verband door of namens de aanbestedende dienst aan hem zijn of worden verstrekt.

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

4.5 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

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

Indien een inschrijver meent dat dit document (c.q. de gunningsleidraad) onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel aanbestedingsbeginselen, dan dient de inschrijver hierover een vraag te stellen in de nota van inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de Opdrachtgever uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren vervalt.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de inschrijving wordt de inschrijver, die een inschrijving heeft ingediend geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn inschrijving het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de gunningsleidraad. De Opdrachtgever is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de inschrijver.

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

4.7 Bezwaartermijn

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

4.8 Tenderplatform

De aanbestedingsprocedure verloopt volledig digitaal via TenderNed. Voor deelname aan de aanbestedingsprocedure dient de inschrijver een account aan te maken via voornoemde website.

Na registratie wordt u op de hoogte gebracht van eventuele wijzigingen, tussentijdse updates en kunt u deelnemen aan de procedure. Eenmalig registreren is voldoende. Alleen na registratie kan de inschrijver een aanmelding doen.

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 de Uitgangspunten Inrichting Openbare Ruimte (UIOR)</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 RW 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(s)	Een geselecteerde Gegadigde, die op basis van de voorwaarden vermeld in de Gunningsleidraad, in de Gunningsfase, een rechtsgeldige Inschrijving uitbrengt op de aanbesteding.
Inschrijving	Een door een geselecteerde Gegadigde in de Gunningsfase uitgebrachte aanbieding op basis van de door de Aanbestedende dienst via TenderNed gepubliceerde Gunningsleidraad.
Niet-openbare procedure	De Niet-openbare procedure is een aanbestedingsprocedure in twee rondes: de Selectiefase en de Gunningsfase.
Nota van inlichtingen	Document waarin de door Gegadigden en Inschrijvers 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	De opdracht als beschreven in paragraaf 2.2 van de selectieleidraad uit te voeren opdracht en deze bestaat uit: <ul style="list-style-type: none"> • Deelopdracht 1 – integraal plan maken in opdracht van Gemeente Dinkelland • Deelopdracht 2 – bouwrijp maken • Deelopdracht 3 – woonrijp maken • Deelopdracht 4 – koop gronden ten behoeve van ontwikkeling woningbouw
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 beginse- len voor de gunning van de Opdracht zijn vermeld, als- mede de procedure en selectiemethodiek van deze gunning van de Opdracht. Tevens bevat de Selectielei- draad formulieren die Gegadigden moeten invullen bij hun Aanmelding.
Uitnodiging tot Inschrijving	Het document waarin de Aanbestedende dienst de ge- selecteerde Gegadigden uitnodigt een Inschrijving in te dienen in de Gunningsfase.
Uitsluitingsgronden	De algemene gronden voor uitsluiting van deelneming zoals genoemd in artikelen 2.86 en 2.87 van de Aanbe- stedingswet 2012.
Uniform Europees Aanbeste- dingsdocument (UEA)	De verklaring als bedoeld in artikel 2.84 eerste lid van de Aanbestedingswet die de Aanbestedende dienst als bijlage 2 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 aan- besteding en welke aangeleverd dient te worden con- form deze Selectieleidraad.
Winnende Inschrijver/Op- drachtnemer	De door de Aanbestedende dienst geselecteerde In- schrijver aan wie de Opdracht wordt gegund en waar- mee, na de Gunningsfase, met Aanbestedende dienst een koop- ontwikkel en realisatieovereenkomst wordt aangegaan.
Woonrijp maken	Het aanleggen en afwerken van Openbare Voorzienin- gen in het Openbaar Gebied rondom het door de Ont- wikkelaar gerealiseerde Project in het Projectgebied. Het gaat hierbij om het aanbrengen van voorzieningen zoals, maar niet uitsluitend: de aanleg van straten, we- gen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzienin- gen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straat- meubilair, het plaatsen van brandkranen, verkeers- en straatnaamborden en overige inrichtingselementen. Woonrijp maken vindt plaats aan het eind- of na afron- ding van de bouwactiviteiten, overeenkomstig de UIOR van de Gemeente (bijlage 8).



Auteurs

David Jacobs, Leonie Wijsman, Rick Gorter

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