



Selectieleidraad

Aanbesteding Noortveer, Voorschoten

20 mei 2026

Aanbesteding Noortveer – Duivenvoordecorridor



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Motivering en uitgangspunten aanbestedingsprocedure	5
1.2.1 Selectiefase	5
1.2.2 Gunningsfase.....	5
1.3 Communicatie en planning	6
1.4 Leeswijzer	7
1.5 Disclaimer	7
2. De opgave	8
2.1 Noortveer	8
2.1.1 Locatie en positionering Noortveer in de Duivenvoordecorridor	8
2.1.2 Ambities en doelstellingen	10
2.1.3 Beeldkwaliteitsplan	11
2.1.4 Omgevingsplan.....	11
2.2 Opdracht	11
2.2.1 Aard en omvang	11
2.2.2 Nadere specificatie opgave	12
2.2.3 Type opdracht.....	16
2.3 Eigendomssituatie en levering grond.....	17
2.4 Overeenkomst.....	17
3. Aanmelding.....	18
3.1 Aanmeldingsvereisten.....	18
3.2 Vormvereisten gehele aanmelding	18
3.3 Beoordelingsrichtlijn.....	18
4. Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria	20
4.1 Onderdelen aanmelding.....	20
4.2 Deel 1 – Aanmelding.....	20
4.3 Deel 2 – Uitsluitingsgronden	20
4.3.1 Vormvereisten.....	20
4.3.2 Eisen.....	21
4.4 Deel 3 – Geschiktheidseisen	21
4.4.1 Vormvereisten.....	22
4.4.2 Eisen.....	22
4.4.2.1 Financiële en economische draagkracht.....	22
4.4.2.2 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid	22
4.4.2.3 Beroepsbevoegdheid	23

4.5	Deel 4 – Selectie criterium referentieprojecten.....	24
4.5.1	Vormvereisten.....	24
4.5.2	Wensen.....	24
4.5.3	Puntenwaardering.....	25
5.	Procedure en beoordeling.....	27
5.1	Aanbestedingsprocedure.....	27
5.1.1	Fase 1 – selectiefase.....	27
5.1.2	Fase 2 – gunningsfase.....	27
5.2	Vragen.....	27
5.3	Beoordeling- en besluitvormingsproces.....	28
5.3.1	Beoordelingscommissie.....	28
5.3.2	Beoordelingsproces.....	28
5.3.3	Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn.....	29
6.	Procedurele voorwaarden.....	30
6.1	Deelnamevergoeding.....	30
6.2	Deelnamevoorwaarden.....	30
6.3	Afzien van deelname aan de gunningsfase.....	31
6.4	Vertrouwelijkheid.....	31
6.5	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden.....	32
6.6	Samenwerkingsverbanden en beroep op derde(n).....	32
6.7	Wet Bibob.....	33
6.8	TenderNed.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
	Begrippenlijst.....	34

Bijlagen

Bijlage 1	Checklist aanmelding
Bijlage 2	Aanmeldingsbiljet
Bijlage 3	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
Bijlage 4	Projectreferentieformulier
Bijlage 5	Combinatieverklaring
Bijlage 6	Verklaring beroep op derde(n)
Bijlage 7	Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor
Bijlage 8	Bestemmingsplan Noortveer
Bijlage 9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Noortveer
Bijlage 10	Eisen en wensen klimaat Gemeente & Hoogheemraadschap
Bijlage 11	Profielstudie Herprofilering Kniplaan
Bijlage 12	Memo profielstudie Kniplaan
Bijlage 13	Parkeerbeleid gemeente Voorschoten
Bijlage 14	Verkennend bodemonderzoek

1. Inleiding

Voor u ligt het Selectieleidraad voor de aanbesteding Noortveer. In dit Selectieleidraad wordt de eerste fase van de aanbesteding Noortveer omschreven en vindt u alle informatie voor het doen van een Aanmelding.

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

Het doel van dit selectiedocument is het eenduidig vastleggen van de procedure van de voorselectie van vier 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 gegadigden voor het indienen van een aanmelding.

1.1 Aanleiding

De gemeente Voorschoten heeft de locatie Noortveer, gelegen in de zogenoemde Duivenvoordecorridor, in eigendom. Voor de herontwikkeling van de locatie heeft de gemeente een bestemmingsplan (thans omgevingsplan) vastgesteld, het plan is onherroepelijk. Met het verwijderen van de voormalige glastuinbouwbedrijven zijn de gronden vrijgekomen voor gebiedsontwikkeling. Het doel van deze aanbesteding is om een marktpartij te vinden, die de locatie voor eigen rekening en risico op een integrale manier ontwikkelt. Ook wordt zowel het vastgoed als de openbare ruimte op de locatie gerealiseerd door de marktpartij. De gemeente ambieert een groene ontwikkeling met hoogwaardige kwaliteit van openbare ruimte en vastgoed te realiseren waarbij openheid, natuurwaarden, recreatie en cultuurhistorie worden versterkt.

Gemeente Voorschoten wenst een ontwikkelaar te vinden die Noortveer van haar koopt en deze vervolgens voor eigen rekening en risico (her)ontwikkelt tot een hoog kwalitatief landschap met woningbouw.

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

- Koop en afname grond uitgeefbare kavels;
- In gebruik nemen grond voor realisatie openbaar gebied;
- Integraal landschapsonwerp, realisatie en oplevering, inclusief wegen, brug(gen) en openbare parkeervoorzieningen en natuur;
- Ontwerp, realisatie en verkoop duurzame, circulaire woningen inclusief landschappelijke overgang private kavels naar openbaar gebied.

1.2 Motivering en uitgangspunten aanbestedingsprocedure

De aanbesteding vindt plaats overeenkomstig de nationale concurrentiegerichte dialoog volgens de Aanbestedingswet 2012, die strekt ter implementatie van de Europese richtlijnen in nationale wetgeving. De aanbestedende dienst hanteert de grondbeginselen gelijkheid, objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit. De aankondiging van de opdracht via TenderNed heeft op 20 mei plaatsgevonden. De gunning vindt plaats aan de hand van de in deze selectieleidraad benoemde selectiecriteria.

De aanbestedende dienst heeft gekozen voor een niet-openbare aanbesteding. De opdracht is multidisciplinair, waarbij partijen meerdere jaren zullen samenwerken. De aanbestedende dienst wil de administratieve lasten en de tijdsbesteding voor het opstellen en de beoordeling van de inschrijvingen beperkt houden door een maximum aan het aantal inschrijvingen te stellen.

De concurrentiegerichte dialoog bestaat uit twee fasen: de selectiefase en de gunningsfase (met dialoog en inschrijving).

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 beoordelingscommissie bestaat uit een vertegenwoordiging van gemeente en Stichting Duivenvoorde.

De aanbestedende dienst selecteert op basis van de beoordeling van de beoordelingscommissie maximaal vier gegadigden. De beoordeling vindt plaats op:

- Referenties:
 - Ontwerp en aanleg hoogwaardig natuurlandschap
 - Ontwerp van woningbouw van hoge kwaliteit
 - Duurzaamheid van woningen

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 gunningsleidraad en andere relevante documenten aan op basis waarvan de gegadigden een inschrijving mogen indienen.

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

- Landschapsplan en -beheer
- Duurzaamheid van de woningen

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 'kwaliteit', 'proces' en 'prijs'. Deze kennen de volgende weging:

Deel	Gunningscriterium	Punten
1	Kwaliteit	75
	a. Landschapsplan	30
	b. Schetsontwerp woningen	25
	c. Duurzaamheid woningen	20
2	Proces	10
	a. Beheerplan landschapsplan	5
	b. <i>Omgevingsmanagement – Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie</i>	5
3	Prijs (minimum bieding: € 4.600.000)	15
Totaal		100

Met de winnende inschrijver sluit de gemeente een koop-ontwikkelovereenkomst.

1.3 Communicatie en planning

Deze aanbestedingsprocedure verloopt uitsluitend digitaal via TenderNed. Een aankondiging van de aanbestedingsprocedure heeft op 20 mei plaatsgevonden op TenderNed en het tenderplatform van Akro Consult. Gegadigden zijn verplicht de aanmelding volledig digitaal in te dienen 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 Palmbout Urban Landscapes en Akro Consult. Deze bureaus zijn uitgesloten van mededinging.

Met de aankondiging en publicatie op TenderNed en de aankondiging de selectieleidraad op het tenderplatform van Akro Consult is de aanbestedingsprocedure gestart. In de onderstaande tabel is de indicatieve planning weergegeven.

Selectiefase	Datum/tijdstip
Aankondiging TenderNed	Woensdag 20 mei 2026
Indienen vragen	Woensdag 17 juni 2026 - 12:00
Publicatie nota van inlichtingen selectiefase	Vrijdag 26 juni 2026
Sluitingstermijn voor indienen verzoek tot deelneming	Vrijdag 4 september 2026 - 12:00
Bekendmaking voornemen tot selectie	Donderdag 17 september 2026
Bezwaartermijn (7 kalenderdagen)	Donderdag 24 september 2026

Gunningsfase	Datum/tijdstip
Publicatie gunningsfase	Vrijdag 25 september 2026
Indienen vragen	Vrijdag 9 oktober 2026 – 12:00
Publicatie nota van inlichtingen gunningsfase I	Vrijdag 16 oktober 2026
Dialogronde	Dinsdag 3 november 2026
Sluitingstermijn indienen inschrijvingen	Vrijdag 4 december 2026 – 12:00
Presentaties inschrijvingen	Donderdag 10 december 2026
Voorlopige gunning	Woensdag 23 december 2026
Bezwaartermijn (20 kalenderdagen)	Dinsdag 12 januari 2027
Definitieve gunning	Woensdag 13 januari 2027

De aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovenbeschreven planning, alsmede de overige termijnen die in 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 zes hoofdstukken en veertien bijlagen. Zowel de selectieleidraad als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld via TenderNed.

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

1.5 Disclaimer

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. De opgave

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

2.1 Noortveer

De Aanbestedende dienst is op zoek naar een marktpartij, die start vanuit een overtuigende visie op de locatie, binnen de context van zijn omgeving. De marktpartij moet begrijpen dat het hier gaat om het realiseren van een integrale gebiedsontwikkeling die bijdraagt aan de doelstellingen van de Duivenvoordecorridor, zoals verder toegelicht in paragraaf 2.1.2. De te ontwikkelen woningen zijn hier een onderdeel van.

De marktpartij wordt uitgenodigd om op een bijzondere, hoogwaardige manier invulling te geven aan deze ontwikkelopgave. Uitgangspunt is, dat met deze ontwikkeling op passende wijze allure aan het landschap wordt toegevoegd. De lat voor de ontwikkeling ligt hoog, deze moet kwaliteit uitstralen.

Naast een hoogwaardige invulling beoogt de gemeente een duurzame ontwikkeling voor Noortveer. De duurzaamheidsdoelstellingen geven invulling aan de inrichting van de openbare ruimte en het energiezuinig en toekomstbestendig te realiseren vastgoed.

2.1.1 Locatie en positionering Noortveer in de Duivenvoordecorridor

Noortveer maakt onderdeel uit van de zogenaamde Duivenvoordecorridor. Om een duidelijk beeld te scheppen van de locatie Noortveer zal deze eerst in de context van de Duivenvoordecorridor beschreven worden, alvorens de positionering en de doelstelling voor de locatie uiteengezet worden.

Noortveer is gelegen in het buitengebied van Voorschoten in de zogenaamde Duivenvoordecorridor. De Duivenvoordecorridor is de aanduiding voor het landelijk gebied tussen de bebouwde kom van Voorschoten en Leidschendam-Voorburg, de Vliet en de spoorlijn van Leiden naar Den Haag. Dit overwegend open en agrarisch landschap is ecologisch, recreatief en cultuurhistorisch van betekenis.

De Duivenvoordecorridor vormt de verbinding tussen de polders van het Groene Hart en de duinen, strand en zee. Voor de inwoners van de omliggende dorpen en steden vormt het een aantrekkelijk gebied om te recreëren.



Figuur 1: Ligging Duivenvoordecorridor

Landgoederen en buitenplaatsen verschaffen dit gebied allure. Oorspronkelijk maakte dit gebied deel uit van een veel grotere zone van landgoederen en buitenplaatsen. Kenmerkend was de afwisseling van deze voorname huizen met hun tuinen, parken, bossen en lanen en het open weidelandschap met daarin boerderijen en bebouwingslinten. Deze ruimtelijke spreiding heeft geleid tot een hoge variatie aan open en meer besloten landschapseenheden afgewisseld met grote, beeldbepalende groencomplexen (landgoed Duivenvoorde). De corridor kan derhalve worden getypeerd als een waardevol cultuurlandschap.

Met de tijd nam in het gebied het aantal tuinbouwkassen en bedrijfsgebouwen toe waardoor vergezichten, zichtlijnen en open ruimten verloren zijn gegaan. De ruimtelijke kwaliteiten van het gebied zijn daarmee steeds meer onder druk komen te staan.

Het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten willen aan het landschap van de Duivenvoordecorridor weer kwaliteit toevoegen.

Als gezamenlijk doel voor de Duivenvoordecorridor hebben zij gesteld dat bij de totstandkoming en de uitvoering van de ruimtelijke invulling van de Duivenvoordecorridor het volgende centraal staat; het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur, waarborgen van de aanwezigheid van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap.

Glastuinbouwbedrijven zijn aangekocht en gesloopt, recreatieve voorzieningen worden uitgebreid en landschapselementen worden hersteld of uitgebreid. In de Duivenvoordecorridor is de ruimtelijke ontwikkeling en daarmee de doelstelling gericht op:

- herstel van de openheid
- versterken van de cultuurhistorische kwaliteit
- versterken van de natuurwaarden
- vergroten van de recreatieve toegankelijkheid

Om deze ontwikkeling financieel mogelijk te maken is er, in beperkte mate en onder voorwaarden, planologische ruimte geschapen om op voormalige glastuinbouwgebieden een rode

kostendrager te realiseren. Locatie Noortveer is aangewezen als een locatie waar vastgoed ge-realiseerd mag worden. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling nadrukkelijk appelleert aan het gevoel van buiten wonen.

2.1.2 Ambities en doelstellingen

Voor de ontwikkeling van Noortveer ambieert de Gemeente een plan van hoge kwaliteit, dat recht doet aan de identiteit van de Duivenvoordencorridor. Dit betekent een donkergroen karakter waarin hoge duurzaamheidsambities worden nagestreefd. Deze ambities hebben betrekking op de landschapontwikkeling, klimaatadaptatie, circulariteit en energie. Het winnende plan dient hoog te scoren op al deze thema's, maar dient ook de synergie tussen deze thema's en de integraliteit van duurzaamheid op te zoeken. De gemeente ziet Noortveer als een voorbeeldproject waarbij hoogwaardige woonkwaliteit en grensverleggende duurzaamheid naadloos gecombineerd wordt. Noortveer is hiermee een project waarmee grenzen verlegt worden voor de gemeente en Nederland.

Landschap

Van het totale plangebied is een aanzienlijk gedeelte van het plangebied gereserveerd voor de inrichting van een natuurlijk, hoogwaardig landschap. Dit landschap moet ecologische ondersteuning bieden voor de omgeving van het plangebied. Dit betekent dat er in het ontwerp zoveel mogelijk streek-eigen karaktereigenschappen terug moeten komen. De ontwikkeling op Noortveer dient de lokale natuurwaarden te verhogen, tegelijkertijd moet de openbare ruimte ook toegankelijk zijn voor toekomstige recreatieve doeleinden. Gedagden dienen in de Gunningsfase een ontwerp in te dienen van het landschap en een beheerplan waarin het benodigde onderhoud uiteengezet wordt. De beoordeling hiervan is een aanzienlijk onderdeel van de selectiecriteria.

De gemeente is voornemens voor het openbare landschap een beheerbudget beschikbaar te stellen zodat de hoge kwaliteit van dit landschap langdurig geborgd kan worden.

Klimaatadaptatie

Het ontwerp van het landschap op de openbare ruimte vergt een integraal ontwerp; een natuurinclusief landschap dat ondersteunend is voor de lokale biodiversiteit en tevens bijdraagt aan klimaatadaptatie. Het plangebied van Noortveer is gelegen in het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft ook kaders meegegeven over hoe om te gaan met het oppervlaktewater binnen het plangebied, deze zijn terug te vinden in de Gunningsleidraad.

Circulariteit

Circulariteit en daarmee ook circulair ontwikkelen wordt een steeds belangrijker onderwerp. Aangezien de ontwikkeling van Noortveer een hoge kwaliteit nastreeft waarin enkele vrije sector woningen worden ontwikkelt, geeft dit de Gemeente de mogelijkheid om aan de slag te gaan met hoge circulaire ambities en daarvan te leren. De gemeente ziet hier kansen om vergaand circulair te ontwikkelen met grensverleggende inzet op zaken als passief, Paris Proof en biobased bouwen. Het gebruik van biobased materialen sluit tevens esthetisch goed aan bij het donkergroene karakter van de Duivenvoordencorridor. Door hoog in te zetten op het gebied van circulariteit bij Noortveer kan de Gemeente meer inzicht verkrijgen wat mogelijk is. Het gebruik van niet-primaire materialen en een lage materiaalgebonden CO₂-uitstoot wordt daarom meegenomen als concrete wens in de Gunningsfase.

Energie

Net als bij circulariteit ambiëert de Gemeente op gebied van energie het hoogste niveau. Dit sluit aan bij de hoge kwaliteit en lage milieu impact die horen bij de ontwikkeling van Noortveer. Op gebied van energie betekent dit dat Gegadigden gestimuleerd worden om energiezuinig te ontwikkelen. Om hoge prestaties op het gebied van energie te realiseren worden hoge prestaties op gebied van energievraagbeperking en netbewust bouwen beter beoordeeld. We zien graag een integrale benadering van circulariteit en energie. Dit betekent dat voor de ontwikkeling van Noortveer passief, biobased en dampopen bouwen wordt gestimuleerd zodat er een hoogwaardig binnenklimaat gerealiseerd kan worden dat past bij deze typologie woningen.

2.1.3 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan voor de gehele Duivenvoordecorridor is opgemaakt in 2011 en kan geraadpleegd worden via TenderNed (bijlage 7).

2.1.4 Omgevingsplan

Voor de ontwikkeling van de locatie Noortveer zijn er in 2018 al een passend bestemmingsplan en exploitatieplan (met regels) vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Op 1 januari 2024 is dit bestemmingsplan onderdeel geworden van het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan gemeente Voorschoten. Het is daarmee nog steeds het vingerend ruimtelijk kader. Het is de bedoeling dat de Gegadigden een plan ontwikkelen dat binnen de kaders van het huidige onherroepelijke Omgevingsplan past. Alleen van de regels uit het omgevingsplan met betrekking tot parkeren mag worden afgeweken. Hierbij dient te worden aangesloten bij het actuele parkeerbeleid van de gemeente voorschoten (bijlage 14). Het omgevingsplan kan geraadpleegd worden via het [omgevingsloket](#).

2.2 Opdracht

2.2.1 Aard en omvang

De Opdracht waar deze aanbestedingsprocedure betrekking op heeft, betreft aanbesteding Noortveer. Het concrete programma betreft de realisatie van woningbouw, aanleg van openbaar, natuurgebied en de aanleg van de interne, openbare interne gebiedsontsluiting en inritten naar individuele woonkavels vanaf de Kniplaan, daar onder begrepen: een minimale realisatie van 15.000 m² groen/natuur en een maximale (woning)bouw van 2.000 m² footprint ten behoeve van circa 19 woningen. De winnende Inschrijver (c.q. Winnaar) verzorgt voor eigen rekening en risico de integrale ontwikkeling van het gebied; zowel het de ontwikkeling, realisatie en verkoop vastgoed als aanleg en oplevering aan de Aanbestedende dienst van de openbare ruimte op de locatie.

De opdracht omvat daarmee de uitdaging van een integrale gebiedsontwikkeling waarbij de verschillende onderdelen van de ontwikkeling evenwichtig met elkaar in relatie staan en tot elkaars versterking werken. In een compact gebied komen meerdere elementen en disciplines samen. Bovendien is een goede inpassing zijn omgeving een belangrijke voorwaarde. Het landschap ontwerp komt ter versterking van de leef- en woonkwaliteit van de woningen en vice versa. De

Inschrijvende partijen wordt gevraagd om alle elementen binnen de kaders zoals vermeld in deze gunningsleidraad samen te brengen in een kwalitatief en aantrekkelijk totaalbeeld.

De uiteindelijke Opdracht aan de Winnende Inschrijver zal op basis van het vorenstaande in elk geval de navolgende elementen omvatten:

- Koop en afname grond uitgeefbare kavels;
- In gebruik nemen grond voor realisatie openbaar gebied;
- Integraal landschapsontwerp, realisatie en oplevering, inclusief wegen, brug(gen) en openbare parkeervoorzieningen;
- Ontwerp, realisatie en verkoop woningbouw inclusief landschappelijke overgang erf/openbaar gebied.

2.2.2 Nadere specificatie opgave

Oppervlakte water

Centraal in het plangebied loopt momenteel een watergang parallel aan de Kniplaan waarvoor enkele aanvullende eisen gelden. De watergang in kwestie is opgenomen in de Legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland (code 449-058-00832). In het omgevingsplan is vastgelegd dat dit water behouden moet blijven.

Aanvullend op het behoud van het open water moet de watergang bovendien bevaarbaar blijven; de bewoner aan de Kniplaan heeft recht tot onverhinderd toegang tot de Vliet. Derhalve geldt voor de bruggen een minimale doorvaarhoogte van 1,75 m¹. Ook blijft het huidig aanwezig oppervlak aan bergend vermogen van boezemwater voor de locatie Noortveer ten minste gelijk.

De oevers van de watergang dienen ook te voldoen aan verscheidene eisen. Zo wenst de gemeente in samenspraak met het Hoogheemraadschap onder andere om natuurvriendelijke oevers te realiseren. Hiervoor zijn in de gunningscriteria gedurende de Gunningfase enkele wensen en eisen opgenomen, gebaseerd op het advies van het Hoogheemraadschap (bijlage 10).



Figuur 2 Vigerende Legger Hoogheemraadschap van Rijnland. Raadpleeg www.rijnland.net voor meer informatie.

Het projectgebied bevindt zich in de zone van de regionale waterkering. Hierdoor wordt de aanleg van de bruggen of damwanden met een duiker gezien als 'bouwen in een kering' en is de aanleg hiervan vergunningsplichtig waarvoor de waterschapsverordeningen geldend zijn. Indien de benodigde brughoofden zo worden aangelegd dat een deel van het oppervlaktewater wordt gedempt, dient dit verlies van oppervlaktewater binnen hetzelfde peilvak te worden gecompenseerd. Dit is ook terug te vinden in bijlage 10.

Aansluiting locatie op Kniplaan

Het plangebied van Noortveer is gelegen aan de Kniplaan, deze weg is de verkeersontsluiting voor het ontwikkelgebied. De Kniplaan, zoals eerder als omschreven, is een historische en belangrijke verkeersroute in het landschap, doordat de laan onderdeel uitmaakt van het fietsknooppuntennetwerk en de langeafstand fietsroute tussen Den Haag en Enschede (LF4 Midden-Nederlandroute). Op het moment is de Kniplaan te smal voor het programma dat ontsluit op deze weg in combinatie met de hoge intensiteiten aan (recreatief) fietsverkeer. De gemeente overweegt de Kniplaan, tussen de Veurseweg en de Kniplaan 3, mede in verband met de ontwikkeling van Noortveer aan te pakken. De gehele Kniplaan valt als werk buiten de scope van deze aanbesteding, maar er dient wel rekening gehouden te worden met de aansluitingen van het ontwikkelgebied Noortveer inclusief de directe aansluiting van een aantal te ontwikkelen woonpercelen op de voorziene herstructurering van de Kniplaan. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen om de Kniplaan in de nabije toekomst te herstructureren. De ontwikkelaar van Noortveer dient echter wel rekening te houden met deze toekomstige herstructurering en daarmee borgen dat het plan aansluit bij de toekomstige weg.

De voorlopige (schets)plannen van de herstructurering van de Kniplaan zijn (zie bijlage 11 en 12) bijgevoegd aan deze leidraad.

Tevens dient het plan bij de te bouwen woningen 'aan de Kniplaan' de aantakkingen op de Kniplaan te beperken tot één of twee uitwegen, Door het aantal uitwegen te beperken, en zoveel als mogelijk uit te lijnen op de uitwegen aan de overzijde, houden we de Kniplaan zo

overzichtelijk als mogelijk voor de weggebruikers, hetgeen de verkeersveiligheid en doorstroming op niveau houdt. Met name het fietsverkeer profiteert hiervan.

Tot slot dienen de verschillende woonsferen vanaf de Kniplaan altijd via twee routes bereikbaar te zijn.

Cultuurhistorie

In de Duivenvoordecorridor heeft iedere episode zijn kenmerken aan het gebied nagelaten zonder het voorgaande geheel uit te wissen. Het resultaat is een gelaagd landschap, samengesteld uit een complex stelsel van elementen en structuren uit verschillende perioden. Hierdoor laat het landschap zich lezen als een geschiedenisboek. De verschillende lagen en elementen in het landschap van Noortveer die zijn te herkennen zijn:

- De zandige strandwal (hoog en droog);
- Het centrale veencomplex (laag en nat);
- De onregelmatige slagenverkaveling;
- De Kniplaan als historische verbinding tussen strandwal en Vliet;
- Het kanaal van Corbulo en Vliet;
- De monumentale boerderijen Kniplaan 13 en Vliet en Wegen 1 en 3;
- De molenbiotop.

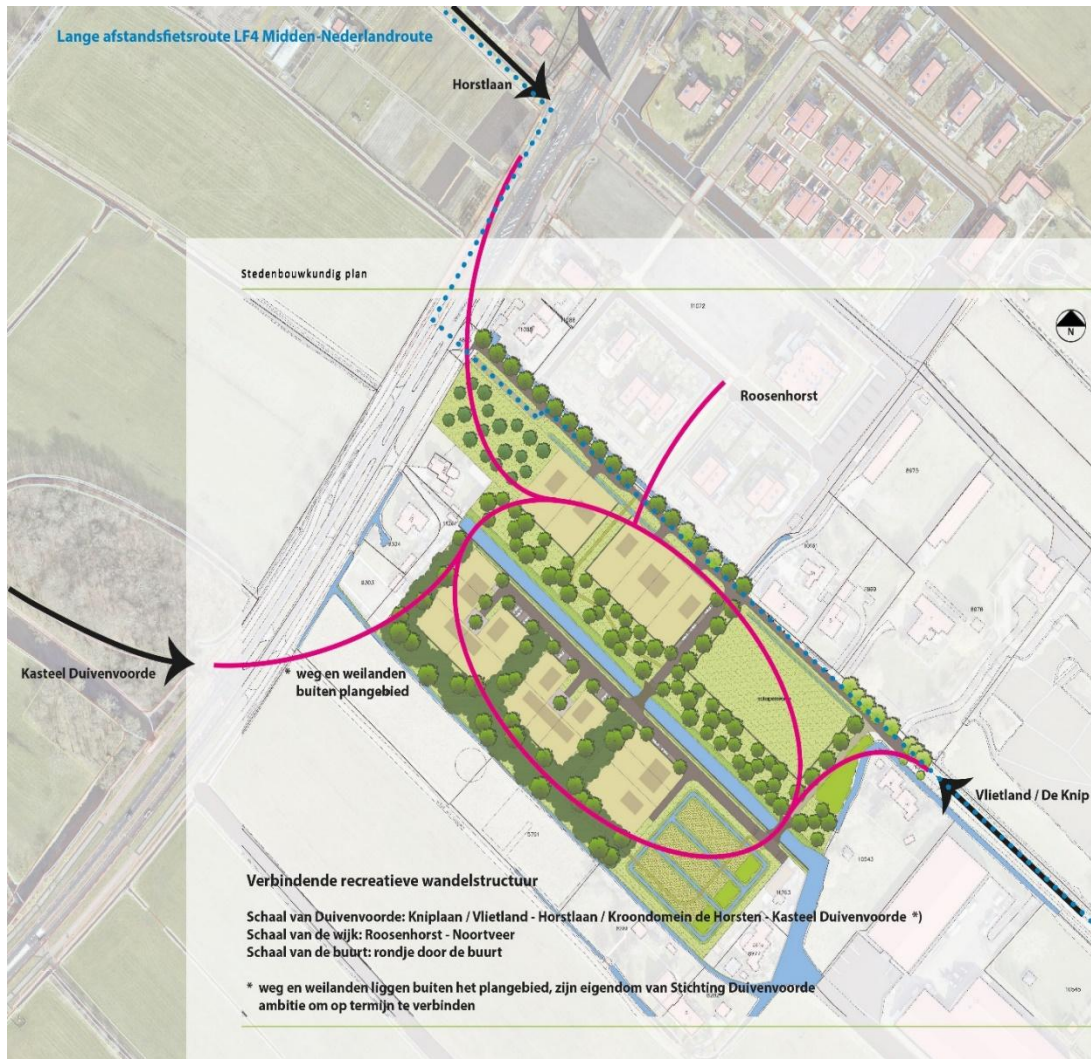


Figuur 3: Historische kaart 'Noortveer'

Groen en recreatie

De Kniplaan is samen met de Horstlaan één van de twee historische lanen die haaks op de Veurseweg liggen en niet doodlopen. De Kniplaan kende vroeger een veer en faciliteert nu de oversteek middels een brug voor fietsers en voetgangers. Samen zijn beide lanen onderdeel van de fietsroute naar zee en bieden een spaarzame mogelijkheid om van de polders, via de Duivenvoorde Corridor, naar de Horsten te fietsen.

Het plangebied ligt daarmee aan een van de knooppunten van recreatief verkeer in het gebied. Dagjesmensen en buurtbewoners passeren het plangebied over de Kniplaan, zij het voor een fietstocht of een bezoek aan het restaurant gelegen aan het einde van de Kniplaan. Dit geeft de mogelijkheid om niet slechts een recreatief omlopend pad te realiseren maar dit ook in te bedden in het aanwezige recreatieve netwerk. Hieronder is een schets ter inspiratie gegeven.



Figuur 4 Recreatieve zone

Woonsferen

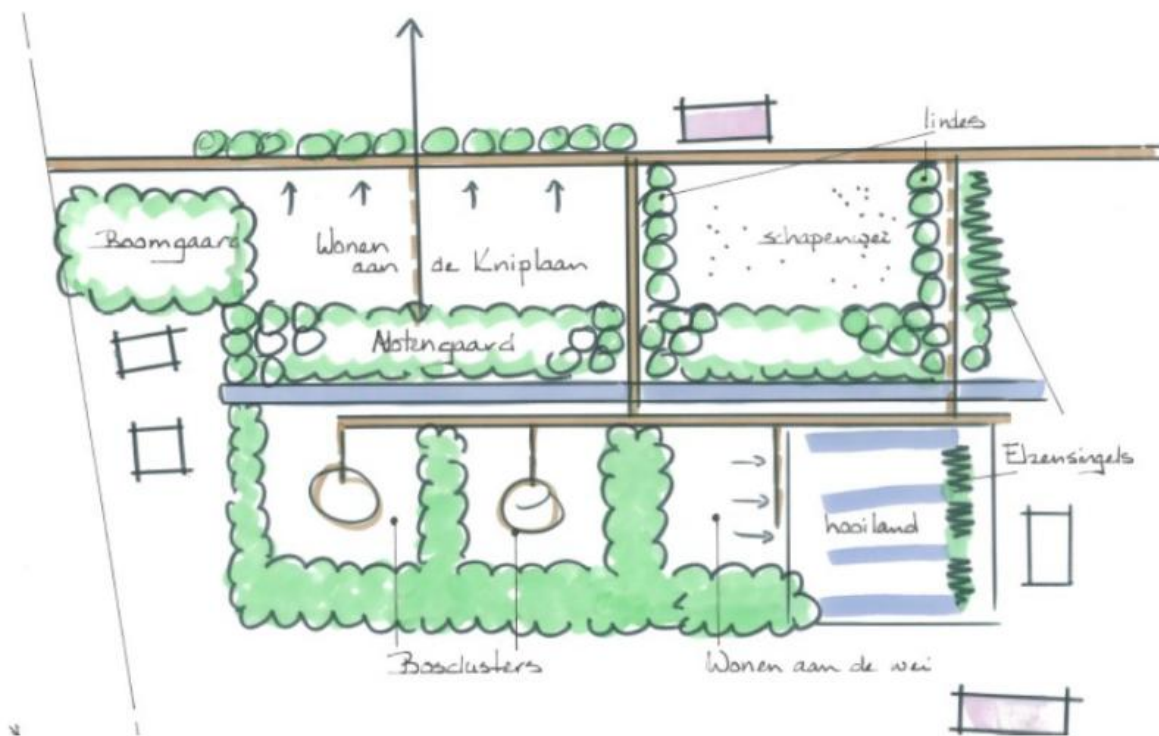
In het omgevingsplan zijn twee bouwvlakken opgenomen, waartoe de woningbouw tot gelimiteerd wordt. De opgave voor de Inschrijvende partijen is om op de bouwvlakken drie verschillende woonsferen te realiseren. Deze woonsferen laten zich deels typeren door de aangrenzende landschappen aan het gebied en deels ter invulling van het landschapsonwerp van de Inschrijver.

In de aanbesteding worden op de twee bouwvlakken van het omgevingsplan de volgende drie woonsferen onderscheiden:

- Wonen aan de Kniplaan

- Wonen aan de open weiden
- Wonen in het cluster

De Inschrijvende partijen zijn vrij om de invulling en de beleving van de woonsferen te bepalen. In het bestemmingsplan is een schetsvoorbeeld (Figuur) opgenomen ter inspiratie, maar deze is niet dwingend of limitatief. Met andere woorden: de realisatie van de 3 genoemde woonsferen is vereist, maar de specifieke configuratie hiervan zoals opgenomen in het omgevingsplan niet.



Figuur 5 Voorbeeldschets verdeling van de drie woonsferen

De Inschrijvers worden uitgedaagd om binnen de gestelde kaders op een hoogwaardige wijze invulling te geven aan de uitgangspunten en wensen zoals opgenomen in de Gunningsleidraad en door te laten vertalen naar de schetsontwerpen van de woningen en het landschap.

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 de Noortveer, heeft de aanbestedende dienst ervoor gekozen om het project niet in diverse percelen te verdelen. In die zin is er sprake van een onlosmakelijk geheel, waarbij het plangebied zich uitsluitend leent voor een integrale ontwikkeling.

De opdracht betreft een werk met CPV code:

Hoofdcategorie: Civieltechnische en bouwwerkzaamheden: 45220000-5

Subcategorieën:

- Landschapsarchitectuurdiensten 71420000-8
- Projectontwikkeling voor onroerend goed anders dan woningen: 70112000-9
- Projectontwikkeling voor woningen: 70111000-2
- Bouwen van woningen: 45211300-2

2.3 Eigendomssituatie en levering grond

De locatie is in eigendom van de Gemeente Voorschoten.

De gronden worden in de huidige staat geleverd. Het te verkopen perceel wordt door Gemeente Voorschoten in de huidige staat ter beschikking gesteld aan de Winnaar. Hierbij wordt opgemerkt dat alles (het eventueel verleggen van kabels en leidingen, het doen van onderzoeken, sloop, het opheffen van milieubelemmeringen, etc.) dat een direct gevolg is van het plan van de Winnaar, voor rekening en risico komt van de Winnaar.

2.4 Overeenkomst

Met de Winnaar wordt na de gunning een Overeenkomst gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over de grondafname, de ontwikkeling van het plan en de realisatie van het project en de oplevering van de openbare ruimte aan de gemeente. De start van de Opdracht is gepland vanaf de datum van ondertekening van de koop- en ontwikkelovereenkomst tussen de Aanbestedende dienst en de Winnende Inschrijver.

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 vrijdag 28 augustus 2026 om 12.00 uur Nederlandse tijd te worden ingediend.

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

3.2 Vormvereisten gehele aanmelding

De aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Aanmelden geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De aanmelding dient als onderwerp: 'Aanmelding Noortveer' – [afkorting naam gegadigde] te hebben. Let op: houd de bestandsnaam kort.
- De 2 delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 4.2, (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 vier 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).

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). Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een selectie criterium wordt beter beoordeeld naargelang:

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

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

Deel	Onderdeel	Beoordeling	Max. punten
1	Aanmelding & integriteit	Eisen	-
2	Uitsluitingsgronden	Eisen	
3	Geschiktheidseisen a. Financiële en economische draagkracht b. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid c. Beroepsbevoegdheid	Eisen	-
4	Selectie criterium referentieprojecten a. Landschapsplan b. Woningbouw c. Duurzaamheid woningen	Wensen	100 40 30 30
	Totaal		100

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 (knock-out). Indien er meer dan 3 aanmeldingen voldoen, gaat de aanbestedende dienst over tot selectie op basis van de selectiecriteria (paragraaf 4.5).

4.1 Onderdelen aanmelding

Een aanmelding bestaat uit de volgende delen:

1. Deel 1 – Aanmelding
2. Deel 2 - Uitsluitingsgronden
3. Deel 2 - Geschiktheidseisen
4. Deel 3 – Selectie criterium referentieprojecten

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 aanbieding dient aan de volgende eisen te voldoen:

Bestandsnaam: 'Deel 1: Aanmelding Noortveer – [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 vier 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

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

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

De vier 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 vier 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

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Jaarrekeningen van de afgelopen twee afgesloten boekjaren, inclusief balans, winst- en verliesrekening en toelichting op beide documenten.
2. Een volledig ingevuld referentieformulier (bijlage 4):
 - a. Aangeleverde referenties dienen in de afgelopen vijf 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 4.5.2 genoemde referentie-eisen wordt voldaan, dient alsnog voor elke referentie een afzonderlijk referentieformulier te worden ingediend.
 - d. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 1, wordt beoordeeld op referentie-eis 1. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 2, wordt beoordeeld op referentie-eis 2. Enzovoorts.
3. Een uittreksel van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel, niet ouder dan zes maanden op het moment van aanmelding.

4.4.2 Eisen

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 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 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.

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

Referentie 1 – Ontwerp en aanleg hoogwaardig natuurlandschap

De gegadigde levert één referentie aan van een landschapsontwerp dat is uitgevoerd door de gegadigde, waarbij de gegadigde verantwoordelijk was voor het ontwerp. Het ontwerp betrof de aanleg van een hoogwaardig natuurlandschap.

Tevens dient de gegadigde een ecologisch activiteitenplan bij te voegen.

Referentie 2 – Ontwerp van woningbouw van hoge kwaliteit

De gegadigde levert één referentie aan van een ontwikkeling die is uitgevoerd door de gegadigde, waarbij de gegadigde verantwoordelijk was voor het ontwerp. De architectuur van de woningbouw was van hoge kwaliteit en werd gerealiseerd en goed geïntegreerd in een cultuurhistorische omgeving.

Referentie 3 – Duurzaamheid vastgoed

De gegadigde levert één opgeleverde referentie aan waarbij het woningbouwproject duurzaam is ontwikkeld. De gegadigde is in dit project aanzienlijk verder gegaan dan de op dat moment geldende duurzaamheidseisen vanuit het Bouwbesluit/Bbl, minimaal op het gebied van duurzame energie en circulair bouwen.

De gegadigde toont dit, naast een kwalitatieve toelichting, aan met kwantitatieve prestaties, zoals BENG of EPC waarden, MPG waarden en/of andere prestaties op genoemde onderwerpen. Op het gebied van energie worden energieneutrale woningen vereist, te weten woningen met de waarden EPC = 0 of BENG-2 = 0 kWh/m². Op het gebied van circulair ontwikkeling is dit een MPG, lager dan het toen geldende Bouwbesluit/Bbl.

4.4.2.3 Beroepsbevoegdheid

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

4.5 Deel 4 – Selectie criterium referentieprojecten

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

4.5.1 Vormvereisten

Deel 4 van de aanmelding dient de volgende bestandsnaam te kennen: 'Deel 4: Referenties Noortveer – [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

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 Noortveer. Een referentie die voldoet aan de eisen, maar geen onderscheidend vermogen heeft of weinig invulling geeft aan de wensen, wordt op die manier minder goed beoordeeld dan een referentie die naadloos aansluit op de opgave, verrast en onderscheidt.

Referentie 1 – Ontwerp en aanleg hoogwaardig natuurlandschap

Meerwaarde is aan de orde indien:

- Duurzaam watersysteem van de groen- en waterhuishouding waardoor bijgedragen wordt aan het waterbergend vermogen van de locatie en de mate van inpasbaarheid en integraliteit van dat systeem in de nieuwe omgeving;
- Aansluiting op de bestaande en nieuwe omgeving, de openbare ruimte creëert verbinding in de omgeving, bijvoorbeeld door het toepassen van zichtlijnen;
- Natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte door een bijdrage te leveren aan de instandhouding van lokale diersoorten en door de natuur leefbaar te maken voor bewoners;
- De cultuurhistorische beleving van de plek in het landschap waarbij een hoogwaardige inpassing en aanvulling op het bestaande is gerealiseerd door gebruik van streekeigen en lokale materialen, flora en fauna en stedelijke structuren zijn blootgelegd en versterkt.

Referentie 2 – Ontwerp van woningbouw van hoge kwaliteit

Meerwaarde is aan de orde indien:

- De referentie duidelijk de relatie met de bestaande omgeving heeft opgezocht;
- De referentie een vertaling geeft aan de cultuurhistorische gelaagdheid. Dit betekent dat de project een vertaling geeft aan de cultuurhistorische identiteit van de omgeving die niet persé historiserend hoeft te zijn.

Referentie 3 – Duurzaamheid vastgoed

Meerwaarde is aan de orde indien:

- Duurzaamheid integraal onderdeel is van het architectonisch ontwerp en de vastgoed ontwikkeling; het straalt duurzaamheid ten volle uit, in plaats van een traditionele ontwikkeling in een groene jas.
- Er innovatieve en/of doeltreffende duurzaamheidsconcepten en -maatregelen zijn toegepast
- Er sprake is van hoge kwantitatieve duurzaamheidsprestaties op het gebied van duurzame energie en circulair materiaalgebruik. Zoals richting:
 - Energie: Nul-op-de-Meter of beter.
 - Circulair en biobased materiaalgebruik: een MPG van 0,5 of lager, voldoen aan de CO2 Paris Proof grenswaarde van DGBC (PPI) en/of andere circulaire prestaties van Het Nieuwe Normaal.

4.5.3 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de referenties met een score per referentie. Het maximaal aantal te behalen punten is 100 punten. De puntenwaardering is als volgt:

Referentie 1 = maximaal 40 punten

Referentie 2 = maximaal 30 punten

Referentie 3 = maximaal 30 punten

De puntentoekenning geschiedt op basis van de volgende richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 3
Voldoet boven verwachting De referentie overtuigt en voldoet boven verwachting op alle genoemde punten én overtuigt dat de partij boven verwachting bekwaam is de opgave uit te voeren.	40	30	30
Voldoet goed De referentie overtuigt in het bezitten van (zeer) goede kennis op een groot deel of alle benoemde punten en blinkt uit op een deel van de benoemde punten in kennis, ervaring en inzicht.	30	22,5	22,5
Voldoet ruim voldoende De referentie overtuigt dat de partij voldoende kennis, ervaring en inzicht heeft op een groot deel of alle benoemde punten.	20	15	15
Voldoet voldoende	10	7,5	7,5

De referentie overtuigt dat de partij enige kennis, ervaring en inzicht heeft en/of matige invulling geeft aan (een gedeelte) van de benoemde punten.			
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.	0	0	0

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

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) vier best scorende gegadigden op de selectiecriteria uitgenodigd voor de gunningsfase.

Wanneer vier 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 – gunningsfase

In deze fase worden maximaal vier gegadigden uitgenodigd om een inschrijving te doen. Voorafgaand wordt met alle gegadigden nog een individuele dialoogronde gehouden. De inschrijvingen worden gepresenteerd aan de beoordelingscommissie, waarna de beoordelingscommissie een winnende inschrijver selecteert. Met de winnende inschrijver wordt een koop-ontwikkelovereenkomst en een aanneemovereenkomst gesloten.

5.2 Vragen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit selectiedocument kunnen via TenderNed worden ingediend 17 juni 2026, uiterlijk 12.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord, tenzij de aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording ervan noodzakelijk is voor alle gegadigden.

De vragen worden uiterlijk op 26 juni 2026 in geanonimiseerde vorm aan alle gegadigden beantwoord in een nota van inlichtingen en gepubliceerd op TenderNed. Deze nota van inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de aanbestedingsstukken. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze selectieleidraad in de nota van inlichtingen worden door de gegadigden dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze selectieleidraad.

5.3 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:

- Projectleider
- Stedenbouw
- Cultuurhistorie
- Beheer
- Groen en landschap
- Duurzaamheid: adviseur van Merosch

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

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

5.3.2 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 3.1 opent Akro Consult gelijktijdig alle aanmeldingen. Behalve Akro Consult 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 3.2) compleetheid (paragraaf 4.1) en procedurele voorwaarden (hoofdstuk 6) 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

De beoordelingscommissie beoordeelt de aanmeldingen op basis van de gestelde wensen in de selectiecriteria (paragraaf 4.5.2) conform de bijbehorende beoordelingssystematiek (paragraaf 4.5.3). Daarna worden de aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De (maximaal) vier 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 vier 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 wenscriterium van referentie 1. 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. 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 €15.000 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 4.4.2.2) 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, belangenverstremgeling, 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.

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 redeneren alsnog wenst af te zien van inschrijving, dient zij dit uiterlijk binnen zeven ka-lenderdagen 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 be-handeld.

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) 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 TenderNed

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

Voor vragen over TenderNed kan contact worden opgenomen met de servicedesk van TenderNed.

Begrippenlijst

Aanbestedende dienst	Gemeente Voorschoten
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 Dialoogfase 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.
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 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 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.
Opdrachtgever	Gemeente Voorschoten
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 Dialoofase.
Selectieleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften en beginselen 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 Verzoek tot deelneming.
Uitnodiging tot Inschrijving	Het document waarin de Aanbestedende dienst de geselecteerde Gegadigden uitnodigt een Inschrijving in te dienen in de Gunningsfase.
Uitsluitingsgronden	De algemene gronden voor uitsluiting van deelneming zoals genoemd in artikelen 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet 2012.
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	De verklaring als bedoeld in artikel 2.84 eerste lid van de Aanbestedingswet die de Aanbestedende dienst als bijlage 3 bij dit document heeft gevoegd.
Verzoek tot deelneming	De aanmelding van Gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot de Dialoofase 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 Voorschoten een koop-ontwikkelovereenkomst



Auteurs

Paul van Dijk en Joris Kolsters

Datum

20 mei 2026

In opdracht van

Gemeente Voorschoten

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