1. Koper

1.1 Koper

Officiële naam:	Gemeente Leeuwarden
Rechtsvorm van de koper :	Regionale overheid
Activiteit van de aanbestedende dienst:	Algemene overheidsdiensten

2. Procedure

2.1 Procedure

Titel:	Ontwerp en realisatie deelgebied de Fellingen in de wijk Middelsee – fase 2 en 3
Beschrijving:	De wijk Middelsee met totaal zo'n 2200 woningen wordt in ontwikkeling gebracht. De Fellingen met totaal zo'n 650 woningen is een deelgebied in deze wijk en is voor de ontwikkeling in drie fasen verdeeld. Het ontwikkelveld van fase 1 is aanbesteed en in voorbereiding. De hoofdinfrastructuur wordt door derden voorbereid en gerealiseerd. De ontwikkelvelden van fase 2 met zo'n 240 woningen en de ontwikkelvelden in fase 3 met zo'n 200 woningen worden nu in twee percelen aanbesteed. Voor meer informatie zie de volgende website: www.middelsee.nl 240 woningen in fase 2 en 200 woningen in fase 3, incl. omliggende randwegen.
Identificatiecode van de procedure:	b6f0610e-355a-45f0-95e8-2252f01af4f0
Type procedure:	Niet-openbaar

2.1.1 Doel

Aard van het contract:	Werken
Belangrijkste classificatie (cpv):	45000000 Bouwwerkzaamheden
Aanvullende classificatie (cpv):	45100000 Bouwrijp maken van terreinen
Aanvullende classificatie (cpv):	45211000 Bouwwerkzaamheden voor meergezins- en eengezinswoningen
Aanvullende classificatie (cpv):	45220000 Civieltechnische en bouwwerkzaamheden
Aanvullende classificatie (cpv):	45233120 Wegenbouwwerken
Aanvullende classificatie (cpv):	71400000 Dienstverlening op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur

2.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS):	Noord-Friesland (NL127)
Land:	Nederland
Aanvullende informatie:	Leeuwarden

2.1.4 Algemene informatie

Rechtsgrondslag:

Richtlijn 2014/24/EU

2.1.5 Voorwaarden van de aanbesteding

Voorwaarden voor indiening:

Maximumaantal percelen waarop één inschrijver kan inschrijven:	2

Voorwaarden van het contract:

Rijksoverheid

Maximumaantal percelen dat aan één inschrijver kan worden gegund:	1

2.1.6 Gronden voor uitsluiting

Bronnen voor uitsluitingsgronden:	Aanbestedingsstuk

5. Perceel

5.1 Technische ID van het kavel: LOT-0001

Titel:	Perceel 1 - Fase 2, Ontwikkelvelden A.1 en A.2
Beschrijving:	De ontwikkelvelden van fase 2 met zo'n 240 woningen De scope van fase 2 betreft in hoofdlijnen: • Het maken van een voorontwerp stedenbouwkundig plan met een verkavelingsplan en een bijbehorende bouwfasering. • Het maken van een architectonisch ontwerp. • Het ontwerpen en realiseren van landschaps- en inrichtingsplan voor de openbare ruimte en de gemeenschappelijk beheerde gebieden. • Het kopen van de kavels voor de sectoren sociale koop, middenhuur en vrije sector. • Het ontwerpen en realiseren van voorbelasting voorafgaand aan het bouw- en woonrijp maken. • Het ontwerpen en realiseren van een civiel ontwerp voor het bouw- en woonrijp maken. • Het overdragen van de openbare ruimte aan de gemeente. • De kavels met woningen in het aandeel sociale huur overdragen aan de woningcorporaties WoonFriesland en Elkien. • De kavels met overige woningen verkopen aan toekomstige eigenaren, realiseren van de woningen en overdragen. 240 woningen incl. omliggende randwegen.
Interne identificatiecode:	1

5.1.1 Doel

Aard van het contract:	Werken
Belangrijkste classificatie (cpv):	45000000 Bouwwerkzaamheden
Aanvullende classificatie (cpv):	45100000 Bouwrijp maken van terreinen
Aanvullende classificatie (cpv):	45211000 Bouwwerkzaamheden voor meergezins- en eengezinswoningen
Aanvullende classificatie (cpv):	45220000 Civieltechnische en bouwwerkzaamheden
Aanvullende classificatie (cpv):	45233120 Wegenbouwwerken
Aanvullende classificatie (cpv):	71400000 Dienstverlening op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur

5.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS):	Noord-Friesland (NL127)
Land:	Nederland
Aanvullende informatie:	Leeuwarden

5.1.3 Geraamde duur

Begindatum:	02/04/2027
Einddatum van de duur:	31/10/2028

5.1.6 Algemene informatie

Voorbehouden deelname :	Deelname is niet voorbehouden.
De namen en beroepskwalificaties van het voor de uitvoering van de opdracht	Niet vereist

Rijksoverheid

ingezette personeel moeten worden vermeld :	

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

De aanbesteding valt onder de Overeenkomst inzake overheidsopdrachten (GPA):	ja

5.1.7 Strategische aanbestedingen

Doel van strategische aanbestedingen:	Geen strategische aanbesteding

5.1.9 Selectiecriteria

Bronnen van selectiecriteria:	Aanbestedingsstuk

Informatie over de tweede fase van een procedure in twee fasen:

Minimumaantal gegadigden dat voor de tweede fase van de procedure moet worden uitgenodigd:	5
Maximumaantal gegadigden dat voor de tweede fase van de procedure kan worden uitgenodigd:	5

De procedure verloopt in opeenvolgende fasen. In elke fase kunnen deelnemers afvallen

5.1.10 Gunningscriteria

Criterium:	
Type:	Kwaliteit
Naam:	Hoogste kwaliteit
Beschrijving:	Zie het gestelde in de Aanbestedingsleidraad. Gunningscriterium betreft Hoogste kwaliteit. De prijs maakt geen onderdeel uit van de gunningscriteria.
Categorie van het gunningscriterium drempel:	Gewicht (punten, exact)
Gunningscriterium numerieke waarde:	100
Criterium:	
Type:	Prijs
Naam:	Prijscriterium
Beschrijving:	Prijs maakt geen onderdeel uit van de gunning. Echter omdat dit een verplicht invulveld vanuit Tenderned is, s.v.p. "0" of "1" invullen.
Categorie van het gunningscriterium drempel:	Gewicht (punten, exact)
Gunningscriterium numerieke waarde:	0

5.1.11 Aanbestedingsstukken

Termijn voor verzoeken om aanvullende	03/09/2026 12:00 +02:00

Rijksoverheid

informatie:	
Adres van de aanbestedingsstukken:	https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/430430

5.1.12 Voorwaarden van de aanbesteding

Voorwaarden van de procedure:	
Vermoedelijke datum van verzending van de uitnodigingen tot inschrijving:	16/10/2026
Voorwaarden voor indiening:	
Elektronische indiening:	Vereist
Adres voor indiening:	https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/430430
Talen waarin inschrijvingen of verzoeken tot deelname kunnen worden ingediend:	Nederlands
Elektronische catalogus:	Niet toegestaan
Varianten:	Niet toegestaan
Uiterste datum voor de ontvangst van blijken van belangstelling:	20/08/2026 23:59 +02:00
Voorwaarden van het contract:	
De uitvoering van de opdracht moet plaatsvinden binnen het kader van programma's voor maatwerkbedrijven :	Neen
Elektronische facturering :	Vereist
Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische orderplaatsing:	neen
Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische betaling:	neen

5.1.15 Technieken

Raamovereenkomst:

Geen raamovereenkomst

Informatie over het dynamische aankoopsysteem:

Geen dynamisch aankoopsysteem

5.1.16 Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Bemiddelingsorganisatie :	Gemeente Leeuwarden - gemeente Leeuwarden - bemiddelingsprocedure
Organisatie voor beroepsprocedures:	Gemeente Leeuwarden - Gemeente Leeuwarden
Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure	Gemeente Leeuwarden

Rijksoverheid

verstrekt:	
Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures:	Gemeente Leeuwarden - Rechtbank
Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt:	Gemeente Leeuwarden

5.1 Technische ID van het kavel: LOT-0002

Titel:	Perceel 2 - Fase 3, Ontwikkelvelden B.1 en B.2
Beschrijving:	De ontwikkelvelden van fase 3 omvat zo'n 200 woningen. De scope van fase 3 betreft in hoofdlijnen: • Het maken van een voorontwerp stedenbouwkundig plan met een verkavelingsplan en een bijbehorende bouwfasering. • Het maken van een architectonisch ontwerp. • Het ontwerpen en realiseren van landschaps- en inrichtingsplan voor de openbare ruimte en de gemeenschappelijk beheerde gebieden. • Het kopen van de kavels voor de sectoren sociale koop, middenhuur en vrije sector. • Het ontwerpen en realiseren van voorbelasting voorafgaand aan het bouw- en woonrijp maken. • Het ontwerpen en realiseren van een civiel ontwerp voor het bouw- en woonrijp maken. • Het overdragen van de openbare ruimte aan de gemeente. • De kavels met woningen in het aandeel sociale huur overdragen aan de woningcorporaties WoonFriesland en Elkien. • De kavels met overige woningen verkopen aan toekomstige eigenaren, realiseren van de woningen en overdragen. De ontwikkelvelden van fase 3 omvat zo'n 200 woningen.
Interne identificatiecode:	2

5.1.1 Doel

Aard van het contract:	Werken
Belangrijkste classificatie (cpv):	45000000 Bouwwerkzaamheden
Aanvullende classificatie (cpv):	45100000 Bouwrijp maken van terreinen
Aanvullende classificatie (cpv):	45211000 Bouwwerkzaamheden voor meergezins- en eengezinswoningen
Aanvullende classificatie (cpv):	45220000 Civieltechnische en bouwwerkzaamheden
Aanvullende classificatie (cpv):	45233120 Wegenbouwwerken
Aanvullende classificatie (cpv):	71400000 Dienstverlening op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur

5.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS):	Noord-Friesland (NL127)
Land:	Nederland
Aanvullende informatie:	Leeuwarden

5.1.3 Geraamde duur

Begindatum:	02/04/2027
Einddatum van de duur:	31/10/2028

5.1.6 Algemene informatie

Voorbehouden deelname :	Deelname is niet voorbehouden.
De namen en beroepskwalificaties van het voor de uitvoering van de opdracht	Niet vereist

Rijksoverheid

ingezette personeel moeten worden vermeld :	

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

De aanbesteding valt onder de Overeenkomst inzake overheidsopdrachten (GPA):	ja

5.1.7 Strategische aanbestedingen

Doel van strategische aanbestedingen:	Geen strategische aanbesteding

5.1.9 Selectiecriteria

Bronnen van selectiecriteria:	Aanbestedingsstuk

Informatie over de tweede fase van een procedure in twee fasen:

Minimumaantal gegadigden dat voor de tweede fase van de procedure moet worden uitgenodigd:	5
Maximumaantal gegadigden dat voor de tweede fase van de procedure kan worden uitgenodigd:	5

De procedure verloopt in opeenvolgende fasen. In elke fase kunnen deelnemers afvallen

5.1.10 Gunningscriteria

Criterium:	
Type:	Kwaliteit
Naam:	Hoogste kwaliteit
Beschrijving:	Zie het gestelde in de Aanbestedingsleidraad. Gunningscriterium betreft Hoogste kwaliteit. De prijs maakt geen onderdeel uit van de gunningscriteria.
Categorie van het gunningscriterium drempel:	Gewicht (punten, exact)
Gunningscriterium numerieke waarde:	100
Criterium:	
Type:	Prijs
Naam:	Prijscriterium
Beschrijving:	Prijs maakt geen onderdeel uit van de gunning. Echter omdat dit een verplicht invulveld vanuit Tenderned is, s.v.p. "0" of "1" invullen.
Categorie van het gunningscriterium drempel:	Gewicht (punten, exact)
Gunningscriterium numerieke waarde:	0

5.1.11 Aanbestedingsstukken

Termijn voor verzoeken om aanvullende	03/09/2026 12:00 +02:00

Rijksoverheid

informatie:	
Adres van de aanbestedingsstukken:	https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/430430

5.1.12 Voorwaarden van de aanbesteding

Voorwaarden van de procedure:	
Vermoedelijke datum van verzending van de uitnodigingen tot inschrijving:	16/10/2026
Voorwaarden voor indiening:	
Elektronische indiening:	Vereist
Adres voor indiening:	https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/430430
Talen waarin inschrijvingen of verzoeken tot deelname kunnen worden ingediend:	Nederlands
Elektronische catalogus:	Niet toegestaan
Varianten:	Niet toegestaan
Uiterste datum voor de ontvangst van blijken van belangstelling:	20/08/2026 23:59 +02:00
Voorwaarden van het contract:	
De uitvoering van de opdracht moet plaatsvinden binnen het kader van programma's voor maatwerkbedrijven :	Neen
Elektronische facturering :	Vereist
Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische orderplaatsing:	neen
Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische betaling:	neen

5.1.15 Technieken

Raamovereenkomst:

Geen raamovereenkomst

Informatie over het dynamische aankoopsysteem:

Geen dynamisch aankoopsysteem

5.1.16 Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Bemiddelingsorganisatie :	Gemeente Leeuwarden - gemeente Leeuwarden - bemiddelingsprocedure
Organisatie voor beroepsprocedures:	Gemeente Leeuwarden - Gemeente Leeuwarden
Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure	Gemeente Leeuwarden

Rijksoverheid

verstrekt:	
Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures:	Gemeente Leeuwarden - Rechtbank
Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt:	Gemeente Leeuwarden

8. Organisaties

8.1 ORG-0001

Officiële naam:	Gemeente Leeuwarden
Registratienummer:	61769470
Postadres:	Oldehoofsterkerkhof 2
Stad:	LEEUWARDEN
Postcode:	8911DH
Onderverdeling land (NUTS):	Noord-Friesland (NL127)
Land:	Nederland
Contactpunt:	Annelies Dijkstra
E-mail:	inkoop@leeuwarden.nl
Telefoon:	+31 0628705414
Internetadres:	http://www.leeuwarden.nl
Andere contactpunten:	
Officiële naam:	Gemeente Leeuwarden
Stad:	Leeuwarden
Postcode:	8911DH
Onderverdeling land (NUTS):	Noord-Friesland (NL127)
Land:	Nederland
Contactpunt:	Inkoop
E-mail:	inkoop@leeuwarden.nl
Internetadres:	http://www.leeuwarden.nl
Andere contactpunten:	
Officiële naam:	gemeente Leeuwarden - bemiddelingsprocedure
Stad:	Leeuwarden
Postcode:	8911DH
Onderverdeling land (NUTS):	Noord-Friesland (NL127)
Land:	Nederland
Contactpunt:	inkoop
E-mail:	inkoop@leeuwarden.nl
Internetadres:	http://www.leeuwarden.nl
Andere contactpunten:	
Officiële naam:	Rechtbank
Stad:	Leeuwarden
Postcode:	8911 BN
Onderverdeling land (NUTS):	Noord-Friesland (NL127)

Rijksoverheid

Land:	Nederland
E-mail:	info@rechtspraak.nl
Internetadres:	http://www.rechtspraak.nl

Rollen van deze organisatie:

Koper

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt

Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt

Organisatie voor beroepsprocedures

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures

Bemiddelingsorganisatie

Informatie over een aankondiging

Identificatiecode/versie van de aankondiging:	2addf314-6e0b-4066-8b6e-5c54b2dcbca0 - 01
Type formulier:	Mededinging
Type aankondiging:	Vooraankondiging of periodieke indicatieve aankondiging gebruikt als oproep tot mededinging – standaardregeling
Verzenddatum van de aankondiging:	24/06/2026 10:58 +02:00
Talen waarin deze aankondiging officieel beschikbaar is:	Nederlands

Rijksoverheid