

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:

Maximumaantal
percelen dat aan één 1
inschrijver kan worden
gegrond:

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 bouwfaseringsplan. • 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 Elken. • 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: 15/12/2032

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

ingezette personeel
moeten worden vermeld
:

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

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

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 5
procedure moet worden
uitgenodigd:

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

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: 75

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: 25

5.1.11 Aanbestedingsstukken

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

informatie:

Adres van de aanbestedingsstukken: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/436751>

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/436751>

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: 21/08/2026 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 aankoopstelsel:

Geen dynamisch aankoopstelsel

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

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 bouwfaseringsplan. • 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: 15/12/2032

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

ingezette personeel
moeten worden vermeld
:

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

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

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 5
procedure moet worden
uitgenodigd:

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

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: 75

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: 25

5.1.11 Aanbestedingsstukken

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

informatie:

Adres van de aanbestedingsstukken: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/436751>

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/436751>

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: 21/08/2026 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 aankoopstelsel:

Geen dynamisch aankoopstelsel

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

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)

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

10. Wijziging van een aankondiging

Versie van de eerdere
aankondiging die moet 2addf314-6e0b-4066-8b6e-5c54b2dcbca0-01
worden gewijzigd:

Voornaamste reden voor
de wijziging: Informatie bijgewerkt

Beschrijving: Uitsluitingsgronden aangegeven in TenderNed zijn conform Aanbestedingsleidraad bij gesteld.
Zie Aanbestedingsleidraad.

Informatie over een aankondiging

Identificatiecode/versie
van de aankondiging: 1b1e8a0d-3a05-49de-9a79-d841d4789d5c - 01

Type formulier: Mededinging

Type aankondiging: Vooraankondiging of periodieke indicatieve aankondiging gebruikt als oproep tot mededinging –
standaardregeling

Verzenddatum van de
aankondiging: 20/08/2026 09:27 +02:00

Talen waarin deze
aankondiging officieel
beschikbaar is: Nederlands