



Aanbestedingsstrategie

Aanbestedingsstrategie "Entree"



gemeente

Zoetermeer



datum 22 mei 2025
auteur [redacted] J
pagina 2 van 21

Colofon

datum 22 mei 2025

auteurs [redacted] J, [redacted] J

status 1.0 definitief



Voorwoord

Dit document beschrijft de aanbestedingsstrategie van de ontwikkelopgave 'Entree', ten behoeve van de Gemeente Zoetermeer. In deze strategie worden alle rondom de aanbesteding te nemen beslissingen voorgelegd en gemotiveerd. Deze aanbestedingsstrategie dient als document dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan beslissingsbevoegde functionarissen, zoals opdrachtgever voor de aanbesteding. Na goedkeuring dient de strategie als input bij het opstellen van aanbestedingsstukken.

In de aanbestedingsstrategie worden onderwerpen besproken die te maken hebben met de inhoud van de aanbesteding, alsook met het proces van aanbesteden. De opgenomen motiveringen zijn deels ingegeven door de verplichtingen in de Aanbestedingswet 2012. De Aanbestedingswet is opgesteld naar aanleiding van richtlijn 2014/24/EU.



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Naam Projectopgave	5
1.2	Aanleiding voor opgave Entree	5
2	Aan te besteden opdracht(en)	6
2.1	Doelstellingen van de aanbesteding	6
2.2	Definiëring van de opdracht en KSF' s	6
2.3	Omvang van de opdracht	7
2.4	Splitsen / clusteren van de opdracht	8
2.5	Voorafgaand aan de aanbestedingen	10
2.6	Type overeenkomst(en)	10
2.7	Contractvoorwaarden	14
2.8	Te contracteren adviesdiensten	14
3	Te volgen procedure	17
3.1	Te volgen procedure: ontwerpdiensten	17
3.2	Te volgen procedure: realisatie	17
4	Inschrijvers	18
4.1	Uitsluitingsgronden bij adviesopdracht	18
4.2	Geschiktheidseisen, en gunningscriteria bij de ontwerpdiensten	18
5	Planning en capaciteit	20
5.1	Planning	20
5.2	Rollen en invulling	20
5.3	Communicatie	20
5.3.1	<i>Strikt vertrouwelijk</i>	20



1 Inleiding

In de aanbestedingsstrategie voor Entree worden beschreven:

- de aanleiding
- de doelstellingen
- de scope van aan te besteden opdrachten
- keuze voor contractvoorwaarden
- keuze voor aanbestedingsprocedure(s), inclusief planning

1.1 Naam Projectopgave

Entree is een verzamelnaam voor de opgaven die in het projectgebied gerealiseerd zullen worden. De projectopgave waarvoor deze strategie is opgesteld, heeft de naam Entree. Eventuele deelprojecten in deze ontwikkelopgave vallen allen onder de verzamelnaam.

1.2 Aanleiding voor opgave Entree

Het gebied rondom de Afrikaweg ondergaat een metamorfose en wordt her-ontwikkeld, er zullen o.a. zo'n 7000 woningen worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken en te faciliteren dient de openbare ruimte in het Entree gebied aangepast te worden. Het plangebied als weergegeven dient aangepast te worden in de aankomende 15 jaar.



Afbeelding: Entree gebied



2 Aan te besteden opdracht(en)

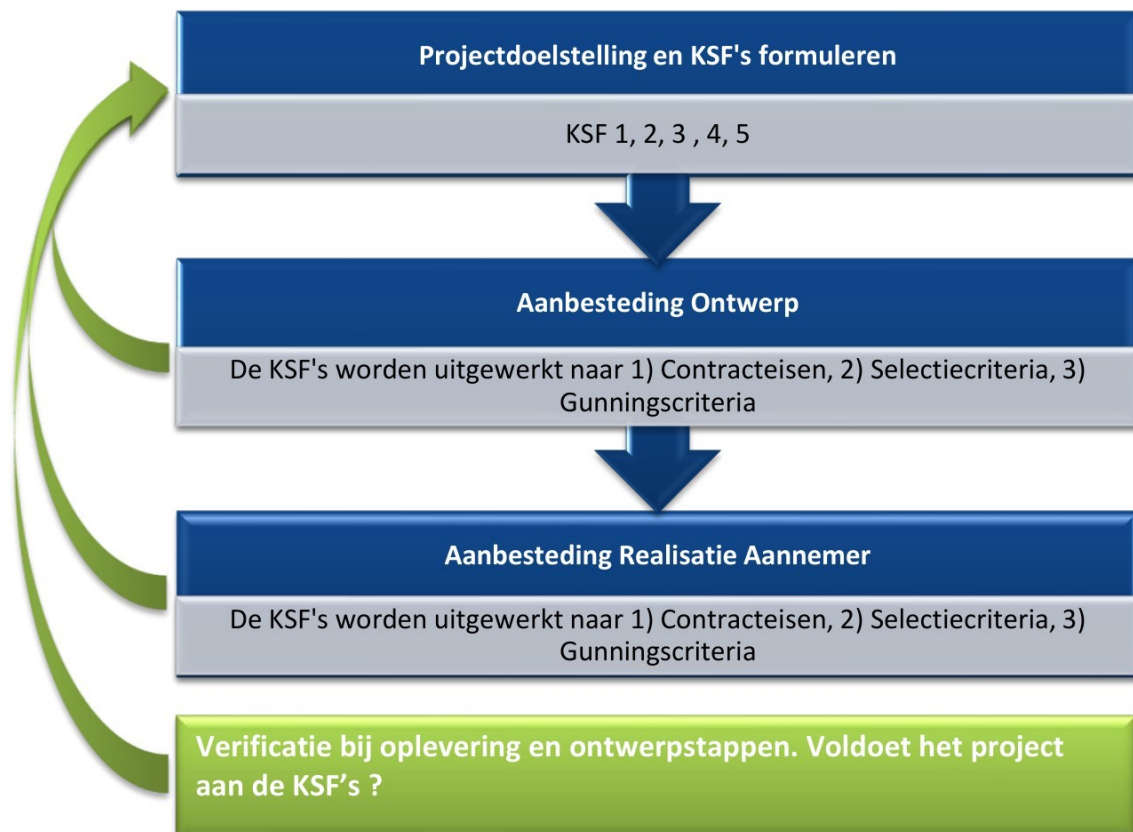
In dit hoofdstuk van de aanbestedingsstrategie wordt uitgebreid ingegaan op de definiëring en de omvang van de opdracht.

2.1 Doelstellingen van de aanbesteding

De realisatie van een nieuwe stadswijk, bestaande uit 6.750 tot 7.250 aantal woningen, bijbehorende voorzieningen, watergangen en groen. Het project dient bij te dragen aan de woningbouwopgave van Zoetermeer, met een focus op duurzame groei en een aantrekkelijke woonkwaliteit. De uitvoering van het project moet plaatsvinden met minimale verkeersoverlast, een slimme fasering van de werkzaamheden, waarbij een goede en veilige bereikbaarheid gegarandeerd is.

2.2 Definiëring van de opdracht en KSF's

De aan te besteden opdracht wordt gedefinieerd aan de hand van de **K**ritische **S**ucces **F**actoren (KSF's), deze definiëren wanneer het project geslaagd is. Het formuleren van de Projectdoelstelling en deze uitwerken in concrete Kritische Succes Factoren (KSF's) heeft als doel een stabiele basis voor het project te creëren die gedurende het traject niet zouden moeten wijzigen. Deze basis vormt het uitgangspunt voor de selectie van het type ontwerper en de aannemer.





KSF's schematisch weergegeven

Bij de oplevering van het project en bij essentiële tussenstappen wordt geverifieerd of de KSF's worden gehaald. Voor het project zijn de volgende KSF's gedefinieerd:

KSF 1: Minimale (verkeer) hinder tijdens uitvoering

De wegen in het gebied bij de A12 en station zijn essentieel voor de stad. Bij de uitvoeringswerkzaamheden moet zo veel mogelijk rekening worden gehouden met een fasering van de werkzaamheden waarbij bereikbaarheid en veiligheid essentieel is. Afname in doorstroming van o.a. de Afrikaweg, Meerzichtlaan en Van Leeuwenhoeklaan moet zo als veel mogelijk worden voorkomen.

KSF 2: Beheersen van financiën

Gezien de financiële druk op het projectbudget, is het essentieel dat het project wordt uitgevoerd binnen de vastgestelde financiële kaders. Inschrijvers worden uitgenodigd om binnen de gestelde (financiële) kaders een optimale en kostenefficiënte oplossing te bieden. Daarbij wordt van de opdrachtnemer verwacht dat hij proactief samenwerkt met de opdrachtgever in het identificeren en benutten van kostenoptimalisaties gedurende de gehele looptijd van het project.

KSF 3: Uitvoering is passend bij fasering ontwikkelaars

Op de plots vinden veel uitvoeringswerkzaamheden plaats namens de ontwikkelaars van de plots. De werkzaamheden in de openbare ruimte dienen daar zo efficiënt mogelijk op aan te sluiten.

2.3 Omvang van de opdracht

De onderstaande tabel geeft aan welke onderdelen binnen- en buiten de scope van het binnen deze aanbestedingsstrategie te realiseren project vallen:

Onderdeel	Binnen Scope	Buiten Scope	Onzeker
Sloop bestaande opstallen		X	
Bouwrijp en Woonrijp maken terrein t.b.v. bebouwing		X	
Aanleg/verleggen nutsvoorzieningen		X	
Alle Grond/Weg/Waterbouw (GGW) disciplines	X		



2.4 Splitsen / clusteren van de opdracht

De totale scope van de opgave betreft een groot project dat over een periode van zo'n 15 jaar zal worden uitgevoerd. Hieronder wordt afgewogen of de realisatie opgave in één aanbesteding of als meerdere losse deelprojecten zal worden aanbesteed.

Overwegingen bij één integrale aanbesteding

Voordelen clusteren van gehele opgave 'Entree': Afrikaweg/ Boerhavelaan / Bredewater/ tussenstraten waarbij één contractant is voor de gehele publieke voorzieningen

1. Één grote realisatie opgave is handig voor gebiedsbekendheid van de aannemer.
2. Er is mogelijkheid tot een langdurige bestendige relatie tussen aannemer en gemeente
3. Het is mogelijk schaalvoordelen te behalen als werkzaamheden worden geclusterd.

Nadelen clusteren van gehele opgave 'Entree': Afrikaweg/ Boerhavelaan / Bredewater / tussenstraten

1. Er is dan sprake van een bijzonder grote opdracht waardoor enkel zeer grote aannemers op kunnen aanbieden.
2. Het onnodig clusteren van werkzaamheden ten nadele van het MKB is aanbestedingsrechtelijk niet toegestaan (mits).
3. De gehele opgave kent vele onzekerheden in doorlooptijd/planning en scope. Het is daardoor niet goed mogelijk om de opgave als geheel in één keer aan te besteden.
4. Wanneer de opgave als één geheel zou worden aanbesteed, is het voor een aannemer bijzonder risicovol om de opgave aan te nemen aangezien een groot deel van de werkzaamheden pas over vele jaren plaats zouden vinden. Het is in redelijkheid niet goed doenbaar om daar een prijs voor af te geven, ook niet indien er indexeringsregelingen worden bijgevoegd. Indien een aannemer wel een prijs zou afgeven is de verwachting dat er een bijzonder hoge risico opslag wordt gehanteerd.
5. Er ontstaat een lastige situatie indien er na verloop van tijd wijzigingen in de scope van de opgave plaatsvinden wanneer deze reeds gecontracteerd zijn bij een aannemer. Gezien de lange doorlooptijd is het reëel om wijzigingen te verwachten.

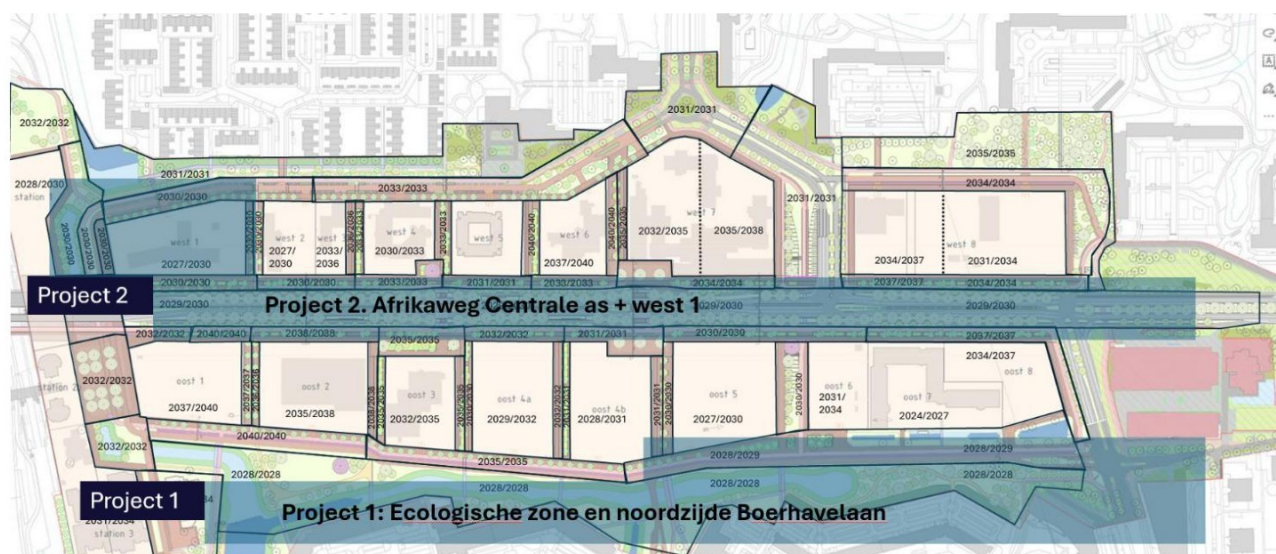
Op basis van deze afweging is er voor gekozen de totale projectscope **gefaseerd op de markt te brengen**. Daarbij wordt gekeken naar werkzaamheden die een logisch afgebakend geheel vormen en die qua doorlooptijd en planning een goed in te schatten risico bevatten op het moment van aanbesteding, en gepland zijn om in de komende 5 jaar gerealiseerd te



worden. Overige (deel)projecten die na die tijd worden gerealiseerd bevatten op dit moment nog te veel onzekerheden om als afgebakend project te benoemen.

De volgende 2 projecten zijn gedefinieerd als weergegeven op onderstaande afbeelding en zullen chronologisch als eerst worden gerealiseerd:

- 1) **Project 1 Ecologische zone en noordzijde Boerhavelaan**
- 2) **Project 2 Afrikaweg Centrale as + west 1**



De twee deelprojecten kennen in deze aanbestedingsstrategie een geografische scope afbakening op hoofdlijnen. De exacte geografische afbakening zal plaatsvinden na vaststelling van het VO, er meer inzicht verkregen is in de lokale (technische) omstandigheden en er meer zekerheid is over de ontwikkelplanning van de kavels. De kavels Entreepoort vragen daarbij extra aandacht vanwege de situering naast de Stationsomgeving waar ook veel werkzaamheden zijn de komende jaren. De (voorlopige) projectafbakening is bepaald aan de hand van de 1) de KSF's, 2) de planning, 3) Het vaststellen van een goed behapbaar werkpakket voor aannemende partijen in overeenstemming met de aanbestedingsregelgeving (Gids Proportionaliteit).

De planning van de projecten is als volgt:

Projectnaam	Periode uitvoering	Start aanbesteding	Raming Uitvoering
1) Project Ecologische zone Noordzijde Boerhavelaan	2028-2029	1-6-2027	+ - 16.000.000,-



2) Project Afrikaweg Centrale as + West 1	2029-2030	1-6-2028	+/- 20.000.000,-
---	-----------	----------	------------------

2.5 Voorafgaand aan de aanbestedingen

Voordat de projecten in de markt kunnen worden geplaatst is het nodig om ingenieursdiensten in te kopen, intern is onvoldoende capaciteit. Deze diensten zijn afhankelijk van het type bouwcontract dat wordt gebruikt, daarom wordt eerst overwogen welke bouworganisatievorm het meest geschikt is voor de opgave(n).

2.6 Type overeenkomst(en)

Er zijn verschillende bouwcontractvormen mogelijk en gebruikelijk in Nederland. De meest toegepaste en voor de hand liggende contractvormen worden met elkaar vergeleken. Contractvormen die op voorhand niet wenselijk worden geacht door Zoetermeer zoals contracten waarbij een marktpartij ook zorg zou moeten dragen voor projectfinanciering (als DBFMO) en buitenlandse contracten worden buiten beschouwing gelaten. De kenmerken van vier meest voor de hand liggende contractvormen worden hieronder (zeer beknopt) toegelicht:

Bouwcontract-vorm		Juridische Voorwaarden
1. Traditioneel	Deze contractvorm houdt in dat er eerst een volledig uitgewerkt ontwerp wordt gemaakt door een ontwerpende partij, dit wordt vastgelegd in een bestek. Vervolgens wordt een aannemer gecontracteerd die het ontwerp dient te bouwen. De aannemer heeft in beginsel zelf geen ontwerpverantwoordelijkheden	De aannemer wordt gecontracteerd op basis van de UAV 2012, welke in Nederland gebruikelijk zijn. Eventueel met een aantal aanpassingen daarop. Het bestek wordt geschreven in het format van de RAW.
2. Geïntegreerd: Design & Build (D&B)	Deze contractvorm kenmerkt zich doordat de aannemer ook (deels) ontwerpverantwoordelijkheid heeft bij de opdracht. De aannemer dient zelf ontwerpers in te schakelen en is verantwoordelijk voor het ontwerp plus de uitvoering van het project. Het is bij de contractvorm eventueel mogelijk om zelf eerst een schetsontwerp of VO op te stellen dat de aannemer als uitgangspunt dient te nemen voor de uitwerking van het ontwerp.	De aannemer wordt gecontracteerd op basis van de UAV-GC 2005/2025, welke in Nederland gebruikelijk zijn. Eventueel met een aantal aanpassingen daarop. Het contract bestaat dan doorgaans uit een basisovereenkomst, een vraagspecificatie en annexen.



	Het is eventueel mogelijk om het onderhoud aan het contact toe te voegen dan wordt het DBM genoemd.	
3.Geïntegreerd: Engineer & Build (E&B), ook wel Engineer & Construct E&C	Deze contractvorm lijkt op Design & Build, maar gaat er vanuit dat het ontwerp reeds uitgewerkt is tot op DO niveau, alvorens de aannemer het ontwerp dient uit te werken en te bouwen. De aannemer is dan verantwoordelijk voor deze laatste ontwerp/engineering slag maar niet voor het ontwerp dat hem reeds ter beschikking is gesteld. Het is eventueel mogelijk om het onderhoud aan het contact toe te voegen dan wordt het EBM genoemd.	De juridische set voorwaarden zijn hetzelfde als bij Design & Build, hierboven genoemd.
4.Bouwteam/ 2-fasen contract	Hierbij wordt de aannemer betrokken bij de vaststelling van het ontwerp. Nadat het ontwerp is vastgesteld krijgt hij de opdracht om het te realiseren. De ontwerpende partij en de aannemer sluiten beiden los van elkaar een overeenkomst met de opdrachtgever. Deze contractvorm is met name geschikt wanneer de uitvoeringskennis van de aannemer essentieel is om tot een vastgesteld ontwerp te komen in afstemming met stakeholders.	Er zijn verschillende modeldocumenten voor de gezamenlijke ontwerpfase. De daaropvolgende uitvoeringsfase is doorgaans op basis van de UAV (of UAV-GC).

In de keuze voor de meest geschikte contractvorm voor de twee Entree projecten wordt gekeken naar de volgende afwegingen die voor het project van belang zijn:

1. De Planning
2. De Kosten
3. De Kwaliteit
4. De Organisatie
5. De Bouw Risico's

Deze vijf afwegingen worden per contractvorm in het schema hieronder gekoppeld aan de specifieke kenmerken van het project en de organisatie.

NB: Het afweegkader is niet bedoeld als exacte wetenschap en geeft enkel een beeld van de mogelijkheden en de kenmerken van een contract, dit beeld is niet volledig en er zijn argumenten te bedenken die tot andere uitkomsten zouden kunnen leiden.



Leeswijzer	X = No Go ✓ = mogelijk ✓ = meer geschikt ✓ = best passend
-------------------	---

Afwegingskader voor het type bouwcontract		TRA	D&B	E&B	BT
Planning	<p>In theorie heeft een volledig geïntegreerd contract (D&B) een snellere doorlooptijd in de planning. Er hoeft mogelijk maar één aanbesteding te worden doorlopen waarin een ontwerpende én bouwende partij wordt gecontracteerd. Vervolgens zouden deze in onderlinge afstemming een snelle uitvoeringsmethode kunnen bedenken.</p> <p>Voor alle drie de andere contractvormen geldt dat er zowel een aanbesteding voor een ontwerpend als voor een uitvoerende partij benodigd is. Hierdoor zal dit een aantal maanden langer duren. Bij een bouwteam kunnen deze aanbestedingen wel deels parallel lopen waardoor enig tijd bespaard kan worden. Of een snelle planning gehaald kan worden is vervolgens afhankelijk van vele factoren, en minder specifiek van de gekozen contractvorm</p>	✓	✓	✓	✓
Kosten	<p>Bij een geïntegreerd contract (D&B en E&B) hebben de ontwerper en bouwer de mogelijkheid om in onderlinge afstemming naar slimme en goedkopere oplossingen te zoeken. Dit heeft in theorie een positief effect op de kosten.</p> <p>Bij een traditioneel project stelt de ontwerper zelf alle oplossingen en materialen voor zonder dat een bouwer daar invloed op uit kan oefenen, als de bouwer slimmere of goedkopere oplossingen in gedachten heeft dan kunnen deze in beginsel niet worden toegepast.</p> <p>Bij een bouwteam kunnen beide partijen ook in samenspraak tot een vastgesteld ontwerp</p>	✓	✓	✓	✓



	<p>komen. De definitieve prijsvorming van de bouwer vindt echter in een fase plaats waarin er geen directe concurrentie met andere bouwers meer is, hierdoor is de aanneemsom doorgaans hoger, daar staat tegenover dat hij wel heeft kunnen meedenken over (prijs)optimalisaties.</p>				
Kwaliteit	<p>De kwaliteit van het werk is afhankelijk van vele factoren. Bij alle vier de contractvormen kan in beginsel goed worden gestuurd op de kwaliteit.</p>	✓	✓	✓	✓
Organisatie	<p>Op organisatiegronden valt D&B af als geschikte contractvorm. Hiervoor is het benodigd dat in een vroegtijdig stadium functioneel gespecificeerd wordt, dit is doorgaans een uitdaging. De ervaring hierbij binnen de gemeente is zeer beperkt, het geel leidt tot een grote afhankelijkheid van adviesbureaus. Daarnaast is de invloed van Zoetermeer en overige stakeholders op het ontwerp en de uitwerking daarvan door de opdrachtnemer beperkter i.v.m. de andere contractvormen, dit wordt ongewenst beschouwd.</p> <p>Voor de andere drie contractvormen zijn geen organisatierechten ter tafel gekomen die enige belemmering zouden vormen</p>	✓	✗	✓	✓
Bouw Risico's	<p>Bij een geïntegreerd contract is de bouwer verantwoordelijk voor het ontwerpdeel dat hij zelf heeft moeten uitwerken. Dit is een voordeel voor Zoetermeer in vergelijking met een traditioneel contract, waarbij de bouwer in beginsel géén ontwerpverantwoordelijkheid heeft en fouten in het ontwerp niet voor zijn rekening komen en reden zijn voor meerwerk en uitloop van de planning. Wanneer bij een bouwteam de bouwer net als bij een traditioneel contract wordt gecontracteerd op basis van de UAV 2012 geldt daarvoor hetzelfde. Hij heeft echter wel kunnen meekijken bij het opstellen van het ontwerp waardoor hij onvolkomenheden in het ontwerp stadium reeds zou kunnen herkennen en benoemen.</p>	✓	✓	✓	✓



Er zijn voorts vele risico's die invloed hebben op het project.

Met uitzondering van de contractvorm D&B, die op organisatiegronden afvalt, zijn alle drie de overige opties mogelijk.

De contractvorm die mede op basis van het afweegkader het meest passend wordt geacht voor de twee projecten van de Entree is **"Traditioneel, RAW, UAV2012"**

De reden daarvoor ligt met name in het feit dat de twee realisatie opgaven redelijk overzichtelijk zijn en goed op te nemen in een RAW bestek. De gemeente heeft zelf zeggenschap over de ontwerp oplossingen en is qua organisatie goed ingespeeld op deze contractvorm. Er zijn daarnaast geen expliciete redenen om voor een van de andere contractvormen te kiezen.¹ De afstemming met de aannemer ten aanzien van het vaststellen van het ontwerp/bestek is niet noodzakelijk. Wel is het wenselijk dat de aannemer zijn uitvoeringskennis kan inzetten bij een faseringsplan dat zorgt voor minimale hinder, dit kan echter ook goed worden toegepast bij een RAW bestek en kan dienen als gunningcriterium tijdens de aanbesteding.

2.7 Contractvoorwaarden

Contractvoorwaarden aannemer: UAV 2012. Dit zijn de gebruikelijke contractvoorwaarden voor een dergelijke opdracht in Nederland. Het contract zal daarbij worden uitgewerkt als een RAW bestek.

De UAV 2012 is herzien in 2025, advies om deze herziene versie te gebruiken.

2.8 Te contracteren adviesdiensten

Bij de vaststelling van de contractvorm voor de realisatie, is tevens de opdracht voor de een te contracteren Ingenieursbureau (IB) in beeld. De gemeente heeft zelf onvoldoende capaciteit om de engineeringwerkzaamheden uit te voeren.

Voor het contracteren van een IB kan geen gebruik worden gemaakt van Raamovereenkomsten die de gemeente heeft. Dit is expliciet uitgesloten voor een omvangrijke opgave De Entree. Gezien het feit dat de raming van de IB diensten ruim boven de Europese drempel ligt zal hiervoor een Europese aanbesteding moeten worden georganiseerd. De volgende IB diensten vallen binnen de scope:

¹ NB in april 2025 zijn de KSF's van de opgave aangepast en aangevuld. Op basis van die gewijzigde uitgangspunten zijn de vervolgkeuzes in deze strategie ten aanzien van de contractvorm opnieuw tegen het licht gehouden. Dit heeft geleid tot de huidige tekst maar niet tot aanpassing van de voorkeursvariant.



	VO fase	DO fase	TO / Bestek	Uitvoeringsfase
(Deel) Project				
1.Boerhavelaan	In Scope	In Scope	In Scope	Buiten scope
2.Afrikaweg	In Scope	In Scope	In Scope	Buiten scope
Alle overige (deel)projecten de Entree	In Scope	Optioneel	Optioneel	Buiten scope

Voor de onderdelen 'In Scope' te weten:

- 1) Integraal VO gehele Entree gebied;
- 2) Boerhavelaan DO - TO/Bestek, en;
- 3) Afrikaweg DO - TO/Bestek;

kan een vaste prijs worden opgevraagd. De vaste prijs moet zijn onderbouwd met uurtarieven en inzet personen.

Overige werkzaamheden voor het Entreegebied die gemarkeerd zijn als 'Optioneel' kunnen met een herzieningsclausule worden opgenomen als optionele contractscope. Hierbij kunnen werkzaamheden flexibel worden afgeroepen op basis van de ingediende uurtarieven wanneer dat passend is. Op dit moment kan nog geen vaste prijs voor deze (deel)projecten worden opgevraagd, daarvoor kent de opgave te veel onzekerheden qua doorlooptijd en omvang.

Het voorstel is daarmee om een *Raamovereenkomst Ingenieursdiensten Entreegebied* af te sluiten met één partij waarbij een onderdeel een vaste prijs bevat, maar tevens overige deelprojecten binnen het gebied tegen vastgestelde voorwaarden kunnen worden afgeroepen. De maximale duur van de raamovereenkomst voor het afroepen van deelopdrachten dient langer te zijn dan de in beginsel maximaal gestelde duur (van vier jaar) die in de Aanbestedingswet is voorgeschreven. Gemotiveerd mag van deze maximale contractduur worden afgeweken. Gezien de lange doorlooptijd van de Entree en de gewenste continuïteit wordt daarom gekozen voor maximaal 6 jaar: twee jaar met vier maal de mogelijkheid om met een jaar te verlengen. Een periode van langer dan 4 jaar is aanbestedingsrechtelijk toegestaan maar dient gemotiveerd te worden. De motivering die hiervoor geldt is dat de opgave zich over een langere periode uitstrekt en daarvoor op 6 jaar wordt gemaximeerd.

De periode waarin de opgave Entree wordt gerealiseerd loopt ruimschoots langer dan de duur van de raamovereenkomst. Gezien de lange doorlooptijd van de Entree opgave is het onontkoombaar dat bepaalde engineeringwerkzaamheden na afloop van de raamovereenkomst zullen plaatsvinden (door mogelijk een andere opdrachtnemer). Het is wel zo dat binnen de 6 jaar periode van de raamovereenkomst nadere opdrachten kunnen worden verstrekt die de duur van de raamovereenkomst zelf overschrijden. Er dient verder binnen de periode van 6 jaar goed geborgd te worden dat opdrachten aan het ingenieursbureau een



afgebakend/afgerond geheel vormen voor de deelprojecten van Entree. Op die wijze vormt het aflopen van de raamovereenkomst na 6 jaar geen belemmering om voor resterende werkzaamheden een nieuwe opdrachtnemer te contracteren.

Voorstel contractvoorwaarden: DNR 2011 (met aanpassingen Zoetermeer).

Samenvatting overeenkomst ingenieursdiensten

- Type: raamovereenkomst, met gedeelte vaste som afspraak;
- Duur: maximaal 6 jaar;
- Voorwaarden: DNR 2011 met afwijkingen;
- Scope: Integrale multidisciplinaire ingenieursdiensten voor Entree;
- Planning: Ontwerpwerkzaamheden volgens onderstaand schema;





3 Te volgen procedure

In dit hoofdstuk wordt beschreven en gemotiveerd welke procedure gevolgd zal worden bij de aanbesteding. De overwegingen in dit hoofdstuk zijn ingegeven door de Aanbestedingswet en door het inkoopbeleid van gemeente Zoetermeer.

3.1 Te volgen procedure: ontwerpdiensten

De raming van de kosten van het ontwerpteam overschrijden ruimschoots het drempelbedrag voor het houden van een Europese aanbesteding. Rekening houdend met de Gids Proportionaliteit en de wens van Zoetermeer om sturing te kunnen houden op de partijen die een offerte mogen in te dienen is gekozen voor een aanbestedingsprocedure met voorselectie, waarbij eerst 5 partijen worden geselecteerd die geschikt worden geacht om een aanbieding te doen. Dit zorgt tevens voor proportionele tenderinspanning bij markt partijen omdat anders vele ontwerpers een offerte zullen opstellen met een relatief kleine win kans en hoge beoordelingsinspanning aan de kant van Zoetermeer.

Om deze redenen is gekozen voor: **de Europese Niet- Openbare Procedure**

De procedure zal worden doorlopen conform ARW 2016 Hoofdstuk 3.

3.2 Te volgen procedure: realisatie

De ramingen van de twee Entree projecten overschrijden beide ruimschoots het drempelbedrag voor het houden van een Europese aanbesteding. Deze projecten worden separaat aanbesteed.

Er dient een aanbestedingsprocedure te worden gekozen die goed past bij de gekozen contractvorm. Tijdens de aanbestedingsprocedure zal de aannemer Zoetermeer er van dienen te overtuigen dat zij de partij zijn met de beste aanbieding om goed invulling te geven aan het contract. Dit vergt een offerte inspanning die verder gaat dan het enkel afprijzen van de bouwkosten. Wanneer er een dergelijk offerte-inspanning wordt verwacht stelt de Gids Proportionaliteit dat een voorselectie van partijen gewenst is, anders zouden de maatschappelijke kosten niet in verhouding staan tot de opdracht. Ook voor Zoetermeer is het wenselijk de beoordelingsinspanning van de offertes proportioneel te houden.

Er zijn daarom twee procedures die passend zijn 1) de Europese Niet- Openbare Procedure, 2) de Europese Concurrentiegerichtte Dialoog. Beiden kunnen feitelijk gezien erg op elkaar lijken, waarbij de Concurrentiegerichtte Dialoog de extra mogelijkheid biedt om een voorselectie te houden van minimaal 3 partijen (ten opzichte van minimaal 5 bij Niet-Openbaar), en er de mogelijkheid is om tijdens een dialoogronde eventuele onduidelijkheden of knelpunten in het contract met elkaar te bespreken. Gezien het feit dat beide projecten overzichtelijk zijn aan te besteden lijken dialoogrondes niet nodig.

Om deze redenen is gekozen voor: **de Europese Niet- Openbare Procedure**

De procedure zal worden doorlopen conform ARW 2016 Hoofdstuk 3.



4 Inschrijvers

In dit hoofdstuk worden uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en, indien sprake is van een niet-openbare procedure, selectiecriteria beschreven en gemotiveerd.

4.1 Uitsluitingsgronden bij adviesopdracht

Er wordt gebruik gemaakt van de in de Aanbestedingswet verplicht voorgeschreven uitsluitingsgronden.

4.2 Geschiktheidseisen, en gunningscriteria bij de ontwerpdiensten

Bij de aanbesteding van het ontwerpteam worden de volgende geschiktheidseisen gehanteerd, die nader moeten worden uitgewerkt in de aanbestedingsleidraad voor de (voors)selectiefase:

	Geschiktheidseisen ('knock out')	Selectiecriteria (doorselecteren top 5)
Eis 1	ISO9001 kwaliteitsmanagement	
Eis 2	Beroepsaansprakelijkheid Verzekering	
Eis 3	KvK inschrijving	
Referentie 1	Referentie: omvangrijke integrale ontwerpopdracht t/m ten minste DO openbare ruimte binnenstedelijk gebied waarbij de disciplines civiele techniek en landschappelijk ontwerp samenkomen. Ten minste €1,5 milj. opdrachtsom	Beoordelen referentie 1 op kenmerken: complexiteit, slimme fasering, maximale aandacht voor de BLVC aspecten, maximaal voorkomen verkeershinder in de ontwerpfase
Referentie 2	Referentie: opstellen RAW bestek voor publieke ruimte waarbij herinrichting openbare weg en groenvoorziening binnen de scope vallen Ten minste €0,5 milj. opdrachtsom	



De 5 geselecteerde partijen dienen een offerte in die wordt beoordeeld op basis van Beste Prijs Kwaliteit (BPKV). De volgende kwalitatieve gunningscriteria worden daarbij nader uitgewerkt in de aanbestedingsleidraad of vervangen als gevolg van nieuwe inzichten:

Criteria (onderwerpen op hoofdlijnen)	
Gunningscriterium	De mate waarin gegadigde aantoont een volledig en integraal team/capaciteit beschikbaar te hebben waarmee de specifieke omvangrijke opgave kwalitatief goed kan worden ingevuld.
Gunningscriterium	De mate waarin gegadigde op voorhand aantoont een integrale visie op de opgave te hebben ten aanzien van kansen die een meerwaarde leveren voor de realisatie van de KSF's en voor de ontwikkeling van de publieke ruimte in het Entree gebied in zijn algemeen.

De geschiktheidseisen ten aanzien van de realisatie aannemer worden in een later stadium vastgesteld in afstemming met het ingenieursbureau.



5 Planning en capaciteit

Door het opstellen van deze strategie kunnen de te nemen beslissingen worden voorgelegd en gemotiveerd en daarmee is de structuur van de aanbestedingsstukken duidelijk. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de procedure gepland is en welke capaciteit vereist is om de planning te realiseren. Ook wordt aangegeven welke functionarissen in de verschillende rollen in het traject betrokken worden en op welke wijze met wie gecommuniceerd gaat worden.

5.1 Planning

Planning Aanbesteding Ingenieursdiensten volgens deze tabel:

	Onderwerp	Datum
1.	Publicatie aanbesteding TenderNed	september 2025
2.	Selectie 5 gegadigden	november 2025
3.	Gunning opdracht (voorlopig)	januari 2026
4.	Gunning opdracht (definitief)	februari 2026

De planning van de aanbestedingen voor de realisatie zullen in een later stadium worden uitgewerkt.

5.2 Rollen en invulling

In deze paragraaf wordt weergegeven welke rollen (opdrachtgever, procesbewaker, mede-beoordelaar, et cetera) er te onderscheiden zijn in het aanbestedingsproces en welke functionarissen invulling zullen geven aan die rollen.

	Naam	Verantwoordelijk
1.	Programma manager	Beoordelingscommissielid
2.	Projectleider	Beoordelingscommissielid
3.	Projectmanager	Beoordelingscommissielid
4.	Werkvoorbereider, contractmanager	Beoordelingscommissielid
5.	Inkoopadviseur	Begeleiding aanbestedingstraject

5.3 Communicatie

De communicatie naar externe stakeholders zal primair geschieden via de Inkoopadviseur. De communicatie via TenderNed met de marktpartijen lopen.

5.3.1 Strikt vertrouwelijk

De inhoud, strekking en het verloop van de aanbesteding is tot na de definitieve gunning strikt vertrouwelijk en zal niet worden gecommuniceerd buiten de betrokken projectgroep- en/of inkoopteamleden. Inkoopteamleden dragen zorg voor de geheimhouding van de



ontvangen offertes en zullen zorgdragen voor het centraal verzamelen en (laten) archiveren van deze documenten direct na contracteren.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen