

Ontwikkeling M2/M3 en garage Morspoortterrein Leiden

Marktconsultatiedocument

Gemeente Leiden

19 mei 2026

Project	Ontwikkeling M2/M3 en garage Morspoortterrein Leiden
Opdrachtgever	Gemeente Leiden
Document	Marktconsultatiedocument
Status	Definitief
Datum	19 mei 2026
Referentie	143690/26-007.580
Classificatie W+B	Projectgerelateerd
Projectcode	143690
Projectleider	Ir. J. Kooij
Projectdirecteur	Ir. N.J. Monster
Auteur(s)	Ir. S.N. Ayaydin, ir. F. Oosterhof
Gecontroleerd door	Drs.ing. J.N. de Koning
Goedgekeurd door	Ir. J. Kooij
Paraaf	

Adres

Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V.
Leeuwenbrug 8
Postbus 233
7400 AE Deventer
+31 (0)570 69 79 11
www.witteveenbos.com
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.
© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

1	**INLEIDING**	**4**
1.1	Aanleiding en doel van de marktconsultatie	4
1.2	Voorwaarden van de marktconsultatie	4
2	**PROJECT GEBIEDSONTWIKKELING MORSPOORTTERREIN**	**6**
2.1	Projectomschrijving gebiedsontwikkeling Morspoortterrein	6
2.1.1	Bestemmingsplan en gebiedsvisie	7
2.1.2	Doelstelling van de ontwikkeling Morspoortterrein	7
2.2	Projectomschrijving deelproject GOU	7
2.3	Waar staat het project nu?	9
2.4	Contract- en aanbestedingsstrategie	10
2.4.1	Contractstrategie	10
2.4.2	Aanbestedingsstrategie	11
2.5	Projectplanning	12
3	**PROCEDURE MARKTCONSULTATIE**	**13**
3.1	Planning	13
3.2	Indienen vragenlijst en aanmelden individueel gesprek	13
3.3	Individuele gesprekken	13
3.4	Afronding marktconsultatie en terugkoppeling resultaten	13
	Laatste pagina	13
	Bijlage(n)	**Aantal pagina's**
I	Vragenlijst en aanmelding individueel gesprek	2

1

INLEIDING

Dit document beschrijft op hoofdlijnen het doel en de onderwerpen van de marktconsultatie Morspoortterrein Leiden. Daarnaast worden de opzet van de marktconsultatie en de spelregels hiervan beschreven. Ook is in dit document een omschrijving opgenomen van het project, de contract- en aanbestedingsstrategie en de projectplanning.

1.1 Aanleiding en doel van de marktconsultatie

Deze marktconsultatie is een vervolg op 'Marktconsultatie Gebiedsontwikkeling M-kavels Gemeente Leiden' die in 2021/2022 heeft plaatsgevonden en enkele consultatiegesprekken in 2023 (zie TenderNed). Sinds die consultaties zijn er diverse ontwikkelingen geweest in het project en is onder andere de contract- en aanbestedingsstrategie herijkt. De gemeente wil de marktpartijen hierover graag informeren en input ophalen uit de markt die kan worden meegenomen in de contract- en aanbestedingsdocumenten.

De marktconsultatie heeft de volgende opzet (zie verder hoofdstuk 3):
1 publicatie marktconsultatiedocument op TenderNed;
2 indienen antwoorden vragenlijst en (optioneel) aanmelden voor individueel gesprek;
3 projectpitch door Gemeente Leiden op de PROVADA[1] op woensdagmiddag 10 juni 2026;
4 individuele gesprekken met marktpartijen op de PROVADA op donderdagmiddag 11 jun 2026i;
5 publicatie van een samenvattend verslag.

1.2 Voorwaarden van de marktconsultatie

De marktconsultatie wordt gehouden onder de volgende voorwaarden:
- gezien het vrijblijvende karakter van de marktconsultatie, kunnen er geen rechten ontleend worden aan enige informatie verstrekt in het kader van deze marktconsultatie;
- de deelname is geheel vrijwillig en vrijblijvend;
- er worden geen vergoedingen gegeven voor gemaakte of te maken kosten, verbonden aan de marktconsultatie;
- er vloeien geen consequenties voort uit de deelname aan de consultatie, ten aanzien van een eventuele aanbestedingsprocedure in de toekomst. Er ontstaan geen voorkeursposities of uitsluitingsgronden door deelname aan de consultatie;
- de marktconsultatie is geen uitnodiging om in te schrijven op een eventuele aanbesteding;
- de gemeente Leiden behoudt zich het recht voor om de planning, zoals in dit document geschetst is, naar eigen inzicht aan te passen en/of het traject van de marktconsultatie geheel of gedeeltelijk te staken;
- de door middel van deze marktconsultatie aan gemeente Leiden verstrekte informatie wordt vertrouwelijk behandeld en wordt niet gebruikt voor een ander doel dan het opdoen van marktkennis teneinde tot een kwalitatief betere uitvraag te komen;

[1] Op de PROVADA staat de gemeente Leiden op de stand van de Verstedelijkingsalliantie, een netwerksamenwerking van de gemeenten Leiden, Zoetermeer, Den Haag, Rijswijk, Delft, Schiedam, Rotterdam en Dordrecht, de MRDH, provincie Zuid Holland en het Rijk.

- van de marktconsultatie wordt een algemeen samenvattend verslag op hoofdlijnen gemaakt die de belangrijkste conclusies en aanvullende suggesties bevat. Dit verslag wordt gepubliceerd op TenderNed. Gemeente Leiden streeft hierin maximale transparantie na maar zal geen commercieel gevoelige informatie delen. Het verslag zal een overzicht bevatten met bedrijven die aan de marktconsultatie hebben deelgenomen;
- door deelname aan deze marktconsultatie verklaart de marktpartij akkoord te zijn met alle genoemde voorwaarden.

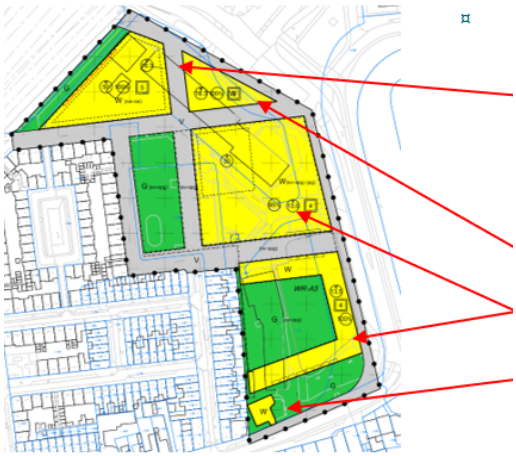
2

PROJECT GEBIEDSONTWIKKELING MORSPOORTTERREIN

2.1 Projectomschrijving gebiedsontwikkeling Morspoortterrein

De gebiedsontwikkeling Morspoortterrein is een projectonderdeel van de gebiedsontwikkeling Stationsgebied Leiden die beiden worden voorbereid door de gemeente Leiden. De ontwikkeling Morspoortterrein betreft de herinrichting van het gebied en het realiseren van maximaal 500 woningen die aansluiten op de bestaande buurt. Deze gebiedsontwikkeling is voornamelijk gericht op het realiseren van vier bouwblokken (de M-kavels M1a, M1b, M2 en M3), een ondergrondse openbare parkeergrage en de groene zone 'het Plantsoen', zie tabel 2.1 voor de projectscope van Morspoortterrein. Deze marktconsultatie focust op deelproject GOU, bestaande uit de parkeergarage en de kavels M2 en M3, zie verder paragraaf 2.2.

Tabel 2.1 Scope gebiedsontwikkeling Morspoortterrein

	**de bestaande situatie bestaat uit:** - stationsplein 107 (in 2024 en 2025 circulair gesloopt) - bestaande parkeerplaatsen binnen projectgebied - bestaande transformator - bestaande morspoortgarage - sociaal pension - bunker
	**de toekomstige situatie bestaat uit:** - M1A: is het eerste gebouw dat op het Morspoortterrein wordt gebouwd. Het wordt een gebouw van vijf verdiepingen met daarop een woontoren van ongeveer 50 meter. Er komen 156 sociale huurwoningen in het gebouw, incl. het nieuwe Sociaal Pension van De Binnenvest met plaats voor maximaal 50 bewoners: - M1B: bouwblok M1b is het driehoekige bouwblok aan de kruising van de Plesmanlaan en Schipholweg. Dit gebouw bestaat uit sociale huurwoningen en heeft vijf verdiepingen - GOU: M2, M3 en de ondergrondse openbare parkeergarage - de Bunker, hier wordt nagedacht over een bestemming, er wordt geacht aan een (pop-up) museum

2.1.1 Bestemmingsplan en gebiedsvisie

De plannen zijn in 2023 vastgelegd in het bestemmingsplan (Bestemmingsplan Morspoortgebied) waarin ook de gebiedsvisie is vastgelegd. In de Gebiedsvisie voor het Stationsgebied wordt het gebied gepositioneerd als een plek van ontmoeting, verbinding, vergroening en verduurzaming. Wonen, werken en verblijven vormen hierin de kern. Het stationsgebied fungeert als een aantrekkelijke toegangspoort tot zowel de historische binnenstad als het Leiden Bio Science Park (LBSP), en vervult een belangrijke verbindende rol binnen de stad. Een specifiek deelgebied binnen het stationsgebied is het Morspoortterrein. Door hier woningbouw te realiseren op de Morspoortkavels, ontstaat een schakel tussen het nieuwe, hoogstedelijke stationsgebied en de bestaande, historische wijk Transvaal.

Deze locatie, op steenworp afstand van knooppunt Leiden Centraal en grenzend aan de singel, vraagt om een zorgvuldige invulling van de drie centrale thema's uit de gebiedsvisie: verbinding, ontmoeting en vergroening, met duurzaamheid als vanzelfsprekend uitgangspunt. Het Morspoortterrein biedt kansen om stad binnen en buiten de singel te verbinden, en om een nieuw stuk stad te creëren met een collectief en groen karakter. De groene elementen – langs de singel, binnen de hoven, op de daken en op het centrale plein – zijn zichtbaar en beleefbaar, en vormen samen een waardevol stedelijk ecosysteem. Ook de bebouwing wordt nadrukkelijk verbonden met het groen.

Het Morspoortterrein transformeren we tot een aangenaam, stedelijk woongebied dat de historische binnenstad versterkt en tegelijkertijd inspeelt op de uitdagingen van vandaag: woningtekort, klimaatadaptatie en sociale cohesie. Met maximaal 500 woningen voegen we niet alleen woonruimte toe, maar creëren we een toekomstbestendige stadsbuurt waar ontmoeting, inclusiviteit en kwaliteit van leven centraal staan. Het gebied wordt autoluw, groen en verbonden met de stad, met een sterke focus op duurzaamheid in alle dimensies: sociaal, ecologisch en economisch. Onze ambitie is helder: het Morspoortterrein moet een plek worden waar mensen zich thuis voelen, elkaar ontmoeten en samen een gemeenschap vormen. Dit vraagt om meer dan gebouwen; het vraagt om een sociale infrastructuur die ontmoeting en betrokkenheid stimuleert, zowel in de openbare ruimte als binnen de bouwblokken.

2.1.2 Doelstelling van de ontwikkeling Morspoortterrein

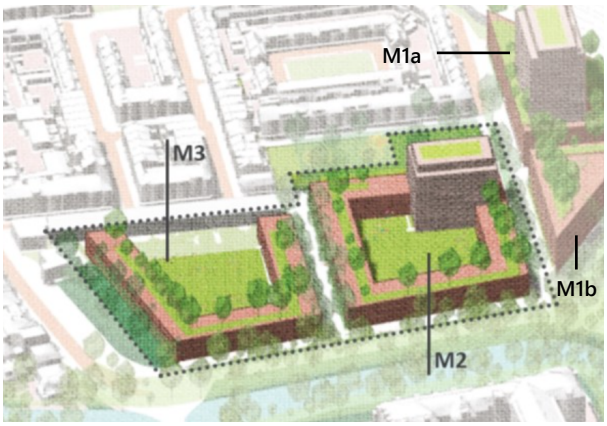
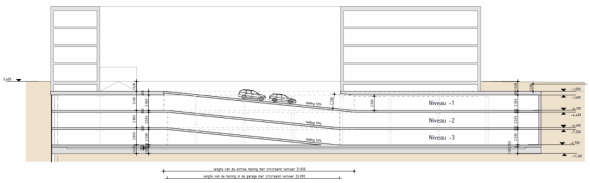
Het belangrijkste doel van deze ontwikkeling is het vergroten van het woningaanbod in Leiden door nieuwe woningen te bouwen en het handhaven van de bestaande parkeerfunctie door de huidige parkeergelegenheid te vervangen door een ondergrondse parkeergarage. Daarnaast wordt gestreefd naar integratie van beleidsaspecten zoals duurzaamheid, circulariteit en biodiversiteit in de ontwikkeling. De doelen en beleidsaspecten dienen gerealiseerd te worden binnen het beschikbare budget van de gemeente Leiden en de benodigde grondopbrengst voor de kavels. De gemeente Leiden dient een sluitende grondexploitatie te waarborgen voor het Morspoortterrein.

2.2 Projectomschrijving deelproject GOU

Deze marktconsultatie richt zich op deelproject GOU binnen de gebiedsontwikkeling Morspoortterrein (zie tabel 2.2):

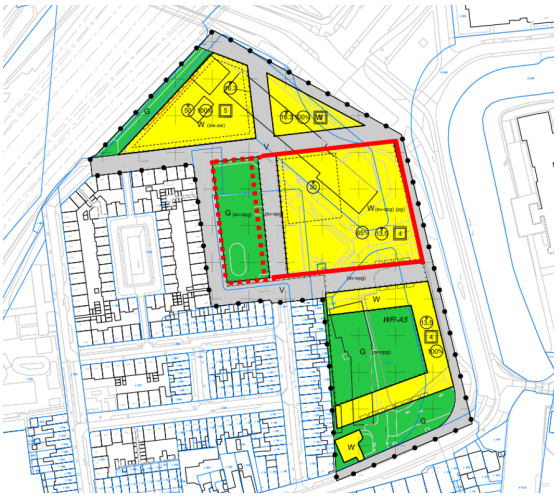
- G: garage: openbare ondergrondse garage;
- O: O-vormig hof op kavel M2;
- U: U-vormig hof op kavel M3.

Tabel 2.2 Deelproject GOU met ontwikkeling op kavels M2 en M3 en doorsnede van de beoogde parkeergarage. Daarnaast ligt de ontwikkeling kavel M1a en M1b

Onderdeel	Visie
Bouwblok M2 komt ongeveer op de plaats van een deel van het oude Stationsplein 107. Het bestemmingsplan biedt hier ruimte voor een woontoren met een maximale bouwhoogte van 30 meter. De overige bebouwing krijgt een maximale bouwhoogte van 13,5 meter. Het gebouw heeft een carrévorm met straat georiënteerde woningen. **Bouwblok M3** komt op de plaats van de bestaande Morspoortgarage en het bestaande Sociaal Pension. Zodra het Sociaal Pension is verplaatst naar M1A en de bestaande Morspoortgarage is verwijderd, kan de gemeente dit bouwblok bouwrijp maken voor deze ontwikkeling. Het bouwblok heeft een U-vorm, krijgt een binnenhof en bestaat uit vier verdiepingen met een maximale bouwhoogte van 13,5 meter. M2/M3 heeft circa 23.000 m^2 BVO, bevat maximaal 286 woningen waarvan minimaal 66% middelduur. Er is een mogelijkheid tot 930 m^2 BVO voor commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen niet zijnde horeca. De gemeente ontwerpt de inrichting van de **openbare ruimte**. Mogelijk wordt de realisatie van een deel van deze openbare ruimte onderdeel van dit project. Er wordt gedacht aan de achterliggende groene zone 'het Groentje' en de omliggende straten.	
Voor de ontwikkeling van de M-kavels wordt één **ondergrondse openbare parkeegrage** gerealiseerd onder kavel M2 en de openbare ruimte erachter. Er vindt geen parkeren plaats in de openbare ruimte of in de binnenhoven. De gemeente Leiden wordt eigenaar van de parkeergarage en verzorgt tevens de exploitatie ervan.	

In tabel 2.3 is in rood aangegeven welke kavels horen tot de woningbouwontwikkeling van GOU. De scope ondergronds betreft de grens waaronder de parkeergarage gerealiseerd mag worden.

Tabel 2.3 Scopegrens GOU in rood

Scope bovengronds	Scope ondergronds
	

Situatie bij gunning

Het bouwterrein wordt bouwrijp opgeleverd aan de ontwikkelaar van de parkeergarage en woningbouw ter plaatse van kavel M2 en M3. De sloop van het Sociaal Pension en demontage van de Morspoortgarage, alsmede het bouwrijp maken van het terrein maken geen onderdeel uit van de scope.

2.3 Waar staat het project nu?

De gemeente Leiden is bezig met de contractvoorbereiding van deelproject GOU. Daarvoor worden verschillende zaken uitgewerkt, die in tabel 2.4 (niet-limitatief) zijn opgesomd. Deze werkzaamheden vinden op dit moment plaats met een beoogde afronding in Q4 2026. Globaal wordt na de zomer het ontwerpdeel afgerond, zodat in Q3 en Q4 van dit jaar focus kan worden gelegd op de uitwerking van het contractdossier. De vergaarde kennis vanuit de marktconsultatie kan hier dan in worden meegenomen/gewogen.

Tabel 2.4 Stand van zaken werkzaamheden contractvoorbereiding deelproject GOU

Onderwerp	Stand van Zaken
ontwerp parkeergarage/ ontwerp openbare ruimte	van de openbare ruimte wordt een schetsontwerp opgesteld en voor de parkeergarage en de overgangsconstructie naar de bovenbouw een voorlopig ontwerp. Doel hiervan is om de risico's in kaart te brengen en een uitvoeringsbudget vast te laten stellen door de gemeente Leiden
onderzoeken naar bestaande situatie	er worden onderzoeken uitgevoerd naar de bestaande ondergrond (onder andere geotechnisch, geohydrologisch, bodem- en milieukundig onderzoek) om de bestaande bodemgesteldheid goed in kaart te brengen voor de start van de ontwikkeling, de relevante informatie zal meegeleverd worden bij de aanbesteding
kavelpaspoort	er wordt een kavelpaspoort opgesteld voor de ontwikkeling van M2 en M3 die de kader stellende eisen bevat waaraan de ontwikkeling dient te voldoen
duurzaamheid	duurzaamheid wordt deels via eisen en deels via de BPKV (EMVI) geborgd
stikstof	naar aanleiding van de uitspraak van december 2024 van de Raad van State heeft analyse plaatsgevonden naar de impact op de ontwikkeling. De gebruiksfase van de parkeergarage lijkt vergunningplichtig te zijn. Hiertoe wordt een stikstofberekening uitgewerkt om te bepalen of een Passende Beoordeling opgesteld moet worden
netcongestie	netcongestie is een aandachtspunt in Leiden. Voornamelijk vanwege de voorziene elektrische laadplekken in de garage is de vermogensbehoefte van de garage berekend. Er loopt op dit

Onderwerp	Stand van Zaken
	moment een aanvraag voor verhuizing van de aansluitingen van de te verdwijnen gebouwen ten behoeve van de parkeergarage
parkeren en mobiliteit	het parkeren vindt plaats in de ondergrondse openbare parkeergarage. De openbare ruimte is autoluw. De gemeente overweegt om voor de ontwikkeling van de kavels M2 en M3 een parkeernorm van 0,3 te hanteren, waarbij een investeringsbijdrage gevraagd wordt van de ontwikkelaar en de bewoners een abonnement moeten afnemen in de garage, het betreft een parkeerrecht. Een parkeernorm nul is ook een mogelijke optie. Belangrijk is dat er bij een lage parkeernorm of 0-norm ingezet wordt op o.a. deelmobiliteit. Insteek van de gemeente is dat zij de parkeerplaats voor de deelauto's in de parkeergarage faciliteert en de ontwikkelaar het verdere proces, exploitatie en coördinatie op zich neemt. Bijvoorbeeld door deelmobiliteit als onderdeel van de servicekosten van de VVE van de woningen op te nemen

2.4 Contract- en aanbestedingsstrategie

Het onderhavige project betreft de ontwikkeling van de kavels M2 en M3 en de openbare parkeergarage onder M2. Voor de woningbouw vindt kaveluitgifte plaats. Op deze kavels worden door de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico de woningen gerealiseerd en verkocht. De parkeergarage wordt gerealiseerd, gefinancierd, onderhouden en beheerd onder verantwoordelijkheid van de gemeente Leiden. In aanvulling op de omschrijving in paragraaf 2.1 en 2.2 is de contract- en aanbestedingsstrategie gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1 de kavels M2 en M3 worden verkocht/ appartementsrecht gegeven aan één ontwikkelaar ten behoeve van woningbouw;
2 eisen en uitgangspunten voor de woningbouw worden meegegeven aan de ontwikkelaar middels een kavelpaspoort;
3 de gemeente Leiden heeft een assetmanagement organisatie met kennis over (ondergronds) parkeren;
4 het (meerjarig) onderhoud en de exploitatie van de parkeergarage is geen onderdeel van deze aanbesteding.

2.4.1 Contractstrategie

Integrale ontwikkeling of separaat

De gemeente heeft een grondige afweging gemaakt of de woningbouw en parkeergarage het beste separaat of als één integrale ontwikkeling in de markt gezet zouden kunnen worden. Door de vergaande samenhang tussen de ondergrondse parkeergarage en de bovengrondse ontwikkeling van M2 en M3 is gekozen voor de integrale ontwikkeling in één opdracht. Het separaat ontwikkelen creëert namelijk vergaande afhankelijkheden en complex te beheersen raakvlakken zowel fysiek, als in tijd en ook organisatorisch die vragen om intensieve coördinatie. De samenvoeging heeft als gevolg dat diverse raakvlakken beheerst moeten worden waaronder:

1 fysiek raakvlak: de bovenbouw (woningbouw) en onderbouw moeten technisch en functioneel op elkaar afgestemd zijn. De randvoorwaarden die dit schept voor de bovenbouw (belastingen, locatie van belastingen, afwatering en dergelijke) worden meegeleverd in de ontwikkelovereenkomst;
2 financieel raakvlak: de woningbouw ontwikkeling wordt gefinancierd door de ontwikkelaar tegen een bod waarmee de grond/appartementsrecht wordt verkocht (grondbod). De parkeergarage wordt door de gemeente gefinancierd. Het doel van de gemeente is om een aanbieding te krijgen die past binnen de financiële kaders. Om dit doel te realiseren wordt voor de woningbouw ontwikkeling een minimaal grondbod, en voor de realisatie van de parkeergarage een taakstellend budget voor de inschrijving opgenomen. Het taakstellend budget wordt vastgesteld op basis van het door de gemeente opgestelde voorlopig ontwerp;
3 contractueel raakvlak: voor de ontwikkeling en de parkeergarage worden verschillende overeenkomsten gesloten passend bij de desbetreffende opgave maar deze dienen wel goed op elkaar aan te sluiten.

Ontwikkeling M2 en M3 - Ontwikkelovereenkomst

M2 en M3 zijn bewust samengevoegd vanwege efficiëntie en omdat ze bouwruimte delen waarbij het los ontwikkelen zou leiden tot een complexe bouwplot. De eisen aan de ontwikkeling worden vertaald naar een kavelpaspoort. Voor de ontwikkeling wordt bij gunning een ontwikkelovereenkomst gesloten met de opdrachtnemer. De ontwikkeling, ontwerp en realisatie van de woningen is, passend bij een ontwikkelopgave, geheel de taak en verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

Ondergrondse parkeergarage - Bouwteam & Aanneemovereenkomst

Er bestaan meerdere raakvlakken tussen parkeergarage en woningbouw (vooral M2), en tussen ontwerp, uitvoering en financiën. Deze raakvlakken brengen afhankelijkheden, verantwoordelijkheden en risico's met zich mee die samenhangend moeten worden uitgewerkt waaronder:

- afstemming over gevolgen van kaderstellende eisen voor de bovenbouw;
- er vindt een afweging plaats om een overgangsconstructie te realiseren tussen de parkeergarage en de bovenbouw om de constructieve raakvlakken tussen de constructie(s) te beperken;
- (veilige) openstelling van de parkeergarage tijdens de bouw van de woningen;
- mijlpalen van beide projectdelen;
- onderhoudbaarheid van de parkeergarage;
- ontwerpkeuzes in ene projectdeel met prijs consequenties voor het andere deel;
- gevolgen en scenario's van de stikstofsituatie.

Bovenstaande raakvlakken kunnen niet volledig voorafgaand aan de aanbesteding worden bepaald en daarom is de gemeente voornemens om de parkeergarage voor te bereiden in een bouwteam. Het bouwteam heeft als doel om deze raakvlakken als ook de belangrijkste risico's te beheersen. In het bouwteam wordt het Voorlopig Ontwerp uitgewerkt tot Definitief Ontwerp/vergunningsontwerp door de opdrachtnemer. Hierbij worden onder andere de volgende aspecten verder uitgewerkt:

- afstemming bovenbouw op onderbouw;
- uitvoeringsaspecten ten behoeve van waterdichtheid bouwkuip en constructies;
- bouwveiligheid, mede in verband met de mogelijke openstelling van de parkeergarage tijdens de bouw van M2 en M3;
- afstemming van de inrichting openbare ruimte op ontwikkeling M2 en M3.

Aan het einde van de bouwteamfase zal er een realisatieovereenkomst worden afgesloten. De gemeente zal hiervoor een aannemingsovereenkomst opstellen als onderdeel van de ontwikkelopgave waarbij nog een keuze moet worden gemaakt over de onderliggende voorwaarden. Doel is dat de gemeente wenst dat de opdrachtnemer na deze fase de verantwoordelijkheid op zich neemt voor de gehele ontwikkeling en de parkeergarage gebruiksklaar oplevert aan de gemeente Leiden.

Overige werkzaamheden

De gemeente ontwerpt de openbare ruimte. Als gevolg van de raakvlakken met de ontwikkeling overweegt de gemeente om de realisatie van een deel van deze openbare ruimte, de achterliggende groene zone 'het Groentje' en de omliggende straten, toe te voegen aan het deelproject GOU.

2.4.2 Aanbestedingsstrategie

De gemeente overweegt om voor dit project de Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure toe te passen. In de selectiefase zullen geschiktheidseisen worden gesteld die toezien op beide projectdelen. Hierbij wordt momenteel gedacht aan ervaring op het gebied van:

1 binnenstedelijke woningbouw;
2 ontwerpen en realiseren van een ondergrondse parkeergarage; en
3 bouwteam(samenwerking).

Indien zich meer dan vijf geschikte gegadigden aanmelden zal een nadere selectie worden toegepast op basis van loting of weging zodat vijf gegadigden worden uitgenodigd voor de inschrijvingsfase. De keuze tussen loting en weging moet nog worden gemaakt.

Gunning vindt plaats op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding (EMVI-BPKV). Er is nu een longlist met kansrijke gunningscriteria gemaakt, zie tabel 2.5. Mede op basis van de marktconsultatie zal een definitieve keuze worden gemaakt over de te hanteren gunningscriteria (naar verwachting 2-3 kwaliteitscriteria) en de verhouding tussen prijs en kwaliteit worden bepaald. De gemeente zal in de aanbesteding een inschrijfvergoeding toepassen.

Tabel 2.5 Longlist gunningscriteria

criterium	opties
prijs	- een grondbod voor de ontwikkeling op basis van het kavelpaspoort (inclusief een minimum grondbod) - conformeren aan een taakstellend budget voor de parkeergarage - inzet bouwteamfase door middel van een aantal functietarieven vermenigvuldigd met een fictief aantal uur - percentage staartkosten (algemene kosten, winst en risico) voor de realisatie van de parkeergarage
kwaliteit	- ontwerp: SO bovenbouw (binnen kaders kavelpaspoort) - omgeving: bereikbaarheid tijdens bouw, faciliteren tijdelijk parkeren, raakvlakbeheersing - planning: beheersmaatregelen zodat projectmijlpalen worden gehaald - parkeergarage: ontwerpoptimalisaties, ontwerpaanpak bouwteamfase, bouwveiligheid gebruik garage tijdens bouw woningen - bouwteam: bijdrage aan kostenbeheersing, risicobeheersing ten behoeve van beheerste uitvoering, organisatie- en samenwerkingsplan - duurzaamheid: gericht op woningbouw en/of parkeergarage, reductie stikstof uitstoot

2.5 Projectplanning

De indicatieve projectmijlpalen zijn opgenomen in tabel 2.6.

Tabel 2.6 Indicatieve projectmijlpalen deelproject GOU

Mijlpaal	voorziene datum
start aanbesteding (selectiefase)	eind Q4 2026
opdrachtverlening (ontwikkelovereenkomst en bouwteam)	Q3 2027
vaststelling omgevingsvergunning	Q2 2029
start bouw	eind Q3 2029
oplevering	Q3 2032

3

PROCEDURE MARKTCONSULTATIE

3.1 Planning

De planning van de marktconsultatie is als volgt:

Tabel 3.1 Planning marktconsultatie

Activiteit	datum (en tijdstip)
publicatie marktconsultatie op TenderNed	dinsdag 19 mei 2026
indienen antwoorden vragenlijst door marktpartij en aanmelden individueel gesprek	uiterlijk vrijdag 5 juni 2026 om 12.00
projectpitch op de PROVADA (stand Verstedelijkingsalliantie)	woensdag 10 juni om 13.00
individuele gesprekken op de PROVADA	donderdag 11 juni tussen 12.30-17.00
publicatie verslag marktconsultatie	week 29 2026

3.2 Indienen vragenlijst en aanmelden individueel gesprek

U wordt verzocht om de vragenlijst, opgenomen in bijlage I, ingevuld in te dienen via de berichtenmodule in TenderNed uiterlijk op de in paragraaf 3.1 genoemde datum. Hierbij geeft u tevens aan of u interesse heeft in een individueel gesprek op de PROVADA op de in paragraaf 3.1 genoemde datum.

3.3 Individuele gesprekken

De gemeente Leiden bepaalt, mede op basis van de gegeven antwoorden en de interesse, welke partijen worden uitgenodigd voor een individueel gesprek. Deze gesprekken dienen als verdieping op de gegeven antwoorden en de contract- en aanbestedingsstrategie. Deze gesprekken duren tussen de 30-60 minuten. De duur is mede afhankelijk van het animo en de te bespreken onderwerpen. Aan deze gesprekken zullen circa zes projectteamleden van de gemeente Leiden deelnemen en er is ruimte voor maximaal vier deelnemers vanuit de marktpartij. De gemeente is voornemens om, ten behoeve van de verslaglegging, een geluidsopname te maken van het gesprek tenzij de marktpartij hier bezwaar tegen heeft.

3.4 Afronding marktconsultatie en terugkoppeling resultaten

De resultaten van de marktconsultatie worden vastgelegd in één samenvattend verslag op hoofdlijnen dat openbaar wordt gepubliceerd op TenderNed.

Bijlage(n)

BIJLAGE: VRAGENLIJST EN AANMELDING INDIVIDUEEL GESPREK

In het kader van de marktconsultatie wordt u verzocht deze bijlage in te vullen.

Tabel I.1 Gegevens contactpersoon

Naam	<naam>
Organisatie	<naam organisatie>
Functie	<functie>
E-mailadres	<e-mailadres>
Telefoonnummer	<telefoonnummer>

Tabel I.2 Individueel gesprek

Zou u een individueel gesprek willen?	<Ja/Nee>
Met wie wilt u deelnemen aan het individuele gesprek? (maximaal 4 personen)	<naam>, <functie>, <organisatie> <naam>, <functie>, <organisatie> <naam>, <functie>, <organisatie> <naam>, <functie>, <organisatie>
Tijdsvoorkeur op donderdag 11 juni (doorhalen wat niet van toepassing is)	12:30-15:00 / 15:00-17:00 / geen voorkeur
Heeft u specifieke onderwerpen die u wilt bespreken in het individuele gesprek?	<onderwerpen>

Tabel I.3 Vragen

Nr.	Vraag	Beantwoording
A: Projectopgave		
A1	Hoe verhoudt u zich als organisatie tot het deelproject GOU en de gebiedsvisie voor het Morspoortterrein?	<antwoord invullen>
A2	Wat zijn volgens u de kritische succesfactoren om dit deelproject te laten slagen?	<antwoord invullen>
A3	Hoe ziet u de marktdynamiek in deze regio in relatie tot het voorgenomen woningprogramma?	<antwoord invullen>
A4	Hoe kijkt u aan tegen deelmobiliteit, de parkeernorm en het parkeerconcept (koop parkeerrecht voor woningen) in relatie tot de aantrekkelijkheid van deze ontwikkeling?	<antwoord invullen>
A5	Wat zijn volgens u de belangrijkste projectrisico's en mogelijke beheersmaatregelen ten aanzien van de volgende thema's: woningprogramma, parkeren, duurzaamheid, netcongestie/stikstof, prijzen?	<antwoord invullen>

Nr.	Vraag	Beantwoording
B: Contract- en aanbestedingsstrategie		
B1	Wat vindt u van de beoogde contractstrategie van het project: de integrale ontwikkeling van M2, M3 en parkeergarage in één opdracht met een ontwikkel-overeenkomst voor M2-M3 en voorbereiding van de parkeergarage in een bouwteam? Toelichting: denk hierbij o.a. aan risicoprofiel, omvang, maakbaarheid, kansen, veiligheid, raakvlakken	<antwoord invullen>
B2	Welke contractvorm zou uw voorkeur hebben voor de aannemingsovereenkomst van de parkeergarage, en waarom?	<antwoord invullen>
B3	B3.1 Ervaart u bepaalde beperkingen/belemmeringen om mee te kunnen doen aan de aanbesteding voor dit project? B3.2 Zo ja, om welke beperkingen/belemmeringen gaat het? B3.3 In welke rol/voor welk deel van de werkzaamheden zou u deelnemen aan deze aanbesteding?	<antwoord invullen>
B4	B4.1 Wat vindt u van het voornemen dat de opdrachtnemer het ontwerp opstelt van de parkeergarage in het bouwteam? B4.2 Welke werkzaamheden zou u (verder) bij de opdrachtnemer beleggen in het bouwteam?	<antwoord invullen>
B5	Wat vindt u van de beoogde geschiktheidseisen?	<antwoord invullen>
B6	Welke gunningscriteria kan de gemeente volgens u het beste toepassen in de aanbesteding, en waarom?	<antwoord invullen>
C: Afsluiting		
C1	Heeft u nog overige aandachtspunten en tips voor de verdere voorbereiding van dit project?	<antwoord invullen>