

Marktconsultatie
Flexwoningen Gooimeerlaan

Gemeente Leiden

Uitgegeven door: Gemeente Leiden
Datum: 2 november 2023
Referentienummer: A08.378.2023

1. Beschrijving marktconsultatie

Voor u ligt de uitnodiging voor de marktconsultatie met betrekking tot de realisatie van flexwoningen aan de Gooimeerlaan 25. Tot eind 2022 was op deze plek de brandweer Leiden Noord gevestigd. Inmiddels is de brandweer verhuisd en is de mogelijkheid ontstaan deze plek anders in te vullen. Het gebouw en de grond zijn eigendom van Gemeente Leiden.

Uit het uitgevoerde haalbaarheidsstudie blijkt dat de locatie kansrijk is voor het plaatsen van tijdelijke woningbouw. De woonunits kunnen in ieder geval voor een periode van vijftien jaar op deze locatie staan.

1.1 De marktconsultatie

Aanleiding marktconsultatie

Gemeente Leiden is een aanbestedingsplichtige dienst. Dit betekent dat als zij een opdracht wenst te gunnen aan een marktpartij zij hiervoor een aanbestedingsprocedure dient te organiseren. Wanneer we besluiten flexwoningen te realiseren, zetten we de opdracht middels een Europese aanbestedingsprocedure in de markt. Als onderdeel van de voorbereiding van deze aanbesteding organiseren we deze marktconsultatie.

Scope

Momenteel zien wij de scope van de opdracht als volgt:

- Het leveren van 70- 85 flexwoningen (permanent bouwbesluit)
- Het gaat om een mix van verschillende woningtypes (PMC 11, 12, 13).
- De woningen zijn volledig klaar voor gebruik, waarbij de coördinatie met alle randpartijen, waaronder NUTS en riolering geregeld wordt door de leverancier. Leverancier is eindverantwoordelijk dat de woning aangesloten is.
- De woningen worden gestoffeerd opgeleverd.

Buiten de scope

- Slopen van het huidige gebouw en bouwrijp maken van de locatie
- Ontwerpen en inrichten van het terrein om de woningen
- Het uitvoeren van alle randvoorwaardelijke onderzoeken (Flora en Fauna, Bodem, Klic, Asbest, Sonderingen, Chroom, NGE, Bomen).
- De vergunningen worden door de gemeente Leiden verzorgd.

Achtergrondinformatie

Vanuit de door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie is een permanente ontwikkeling op deze locatie niet mogelijk.

De gemeente Leiden heeft al verschillende vooronderzoeken uitgevoerd (zie hierna). Ook is er al contact geweest met de nutsbedrijven. Deze geven aan dat ze de woningen aangesloten kunnen verzorgen in kwartaal 3 2024 (juli t/m oktober).

- Om het bestaande gebouw te slopen of het terrein te bebouwen is (in juni 2023) een Ecologische Quickscan uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn vleermuizen aangetroffen en gierzwaluwen. Hiervoor is nader ecologisch onderzoek worden uitgevoerd en zijn mitigatie maatregelen getroffen. Ook is een ontheffing op de Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie.
- Op de bestaande locatie zijn diverse bomen aanwezig. Deze bomen dienen zoveel als mogelijk te worden gespaard. Het handhaven van de bomen geeft een beperking op de indeling en plaatsing van woonunits op deze locatie maar en moet in balans zijn met de wens om bomen te behouden.
- Er is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd in augustus 2023. Uit het onderzoek blijkt dat er géén asbest in de bodem is aangetroffen. Er is plaatselijk inpandig een sterke zinkverontreiniging aanwezig. Dit moet worden verwijderd na verwijdering van de bestaande bebouwing. De bovengrond (noord)oostelijk terreindeel is Niet toepasbaar op basis van een verhoogd PFOS-gehalte (8,4 µg/kg ds) en in het grondwater zijn verhoogde gehalten aan diverse PFAS-verbindingen aangetoond. Rapportage spreekt dat PFAS-concentratie geen risico geeft.
- Sonderingen en hoogteligging worden door de OG aangeleverd.

Uitgangspunten op dit moment

- De woningen voldoen aan het definitief bouwbesluit
- De woningen worden gefundeerd;
- De woningen worden geheel ingericht (gestoffeerd) door ON;
- Gunning van de opdracht medio augustus 2024;
- Beoogde ingangsdatum waarop de flexwoningen gerealiseerd zijn en kunnen worden ingezet: 1 november 2024, en zo mogelijk eerder.
- De minimale beeldkwaliteit moet aansluiten op de omgeving en heeft een permanente uitstraling, expliciet géén uitstraling van containerwoningen, waarbij gedacht moet worden aan:
 - Voorkomen en/of wegwerken van repetitie in gevelopeningen en/of module-aansluitingen door:
 - * Variatie in materiaalgebruik; en/of
 - * Variatie in positionering en formaat gevelopeningen; en/of
 - * Variatie in geveldiepte/rooilijn; en/of
 - * Variatie in daktype en/of daklijn; en/of
 - Toepassing van neutrale en natuurlijke materialen die makkelijk in te passen zijn in verschillende contexten, terughoudend met felle kleuren; en/of Toepassing van steen- of hout(achtige) materialen.

Met betrekking tot de entree wordt de (beeld)kwaliteit vereist:

- Entree is herkenbaar en uitnodigend
- Huisnummeraanduiding en verwijs-/verzamelborden
- Bellentableau met brievenbusfronten en intercom

1.2 Uitvoering marktconsultatie

Deze marktconsultatie wordt uitgevoerd door Gemeente Leiden.

Deze marktconsultatie zal digitaal plaatsvinden via het aanbestedingsplatform TenderNed. Een instructie in zes stappen waarin wordt uitgelegd hoe TenderNed werkt is te vinden via deze link: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen/6-stappen-digitaal-inschrijven>. Daarnaast is er op de site van TenderNed de 'Handleiding voor ondernemingen' beschikbaar, deze is te vinden onder de 'Helpknop'.

Wij vragen u vrijblijvend uw medewerking te verlenen aan deze marktconsultatie. Dit betreft geen offerteaanvraag of aanbestedingsprocedure. Ook zijn hieraan geen vervolgoopdrachten of consequenties voor toekomstige opdrachten verbonden.

1.3 Doel van de marktconsultatie

Gemeente Leiden wil geheel vrijblijvend en zonder verplichtingen toetsen en/of inzicht krijgen in:

- de hoeveelheid flexibiliteit die er zit in het proces rondom het ontwerpen/ plaatsen;
- de technisch/ bouwkundige kwaliteit van de flexwoningen;
- de installaties binnen de flexwoningen;
- wat de doorlooptijd is voor het realiseren van circa 70 tot 85 flexwoningen;
- welke soort flexwoningen met welke "look and feel" beschikbaar zijn om in te zetten in gemeente Leiden;

1.4 Planning

Een indicatieve planning met betrekking tot de marktconsultatie treft u hieronder aan. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht deze planning aan te passen. Mocht dit het geval zijn dan zal dit per e-mail bekend worden gemaakt.

Processtappen	Data
Publiceren marktconsultatie	Donderdag 2 november 2023
Uiterste datum voor het indienen van beantwoording marktconsultatie	Donderdag 16 november 2023

1.5 Communicatie

Mocht u tussentijds vragen/opmerkingen hebben over deze marktconsultatie, dan kunt u contact opnemen via de berichtenmodule in TenderNed of via onderstaande contactinformatie:

Contactpersoon	Claudia Schmitz, Senior inkoopadviseur
Organisatie en afdeling	Gemeente Leiden, Team Inkoop en Contractmanagement
E-mailadres	aanbestedingen@leidse-regio.nl

Alle correspondentie dient in de Nederlandse taal gesteld te zijn.

1.6 Wijze van indienen beantwoording marktconsultatie

Wij verzoeken u de vragen te beantwoorden in het antwoordenblad (bijlage 1) die naast dit marktconsultatiedocument als aparte bijlage is gepubliceerd. In dit antwoordenblad staan de vragen weergegeven, opgedeeld in een aantal verschillende categorieën.

U dient uw reactie in het antwoordenblad (bijlage 1) in te vullen en via de berichtenmodule in TenderNed in te dienen. Uw beantwoording dient uiterlijk **donderdag 17 november 2023** ingediend te zijn.

Indien u (nog) geen account op TenderNed heeft, mag u het ingevulde antwoordenblad ook aan ons toesturen via aanbestedingen@leidse-regio.nl.

1.7 Samenvatting marktconsultatie

Van deze marktconsultatie zal indien van toegevoegde waarde een samenvatting worden opgesteld en zal in dit geval verspreid worden onder de deelnemende partijen. Op hoofdlijnen zal de aanbestedende dienst de verkregen inzichten beschrijven. Er zullen geen specifieke verwijzingen naar deelnemende marktpartijen of commercieel gevoelige informatie worden opgenomen in het eindrapport. Indien de marktpartij zijn input als bedrijfsvertrouwelijk ziet, vragen wij dit duidelijk aan te geven. De samenvatting van de marktconsultatie zal tevens worden gepubliceerd bij de uiteindelijke aanbestedingsprocedure.

1.8 Vertrouwelijkheid/geheimhouding

De marktpartijen mogen de gegevens die de aanbestedende dienst in verband met deze marktconsultatie ter beschikking stelt alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt. De aanbestedende dienst zal de schriftelijke reacties vertrouwelijk behandelen en enkel geanonimiseerd opnemen in de samenvatting van de marktconsultatie. Publiciteit met betrekking tot dit project is alleen toegestaan met schriftelijke toestemming van de aanbestedende dienst.

1.9 Voorbehoud

De marktpartijen kunnen geen enkel recht ontleen aan de in dit document genoemde aantallen, oplossingen of specificaties. Ook kan er geen enkel recht ontleend worden aan de planning zoals deze in dit document vermeld is. Deze dienen slechts ter indicatie van de dienstverlening en als basis voor de marktconsultatie. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om het traject tijdelijk of definitief te stoppen. Marktpartijen zijn zich hiervan bewust en aanvaarden het feit dat zij geheel voor eigen rekening en risico meedoen aan deze marktconsultatie.