

24/05/2024

## 1. Koper

### 1.1 Koper

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

## 2. Procedure

### 2.1 Procedure

Titel: A07.100 Gebiedsontwikkeling Vijfhoven Telderskade gemeente Leiden

Beschrijving: De Gemeente Leiden biedt de mogelijkheid om een plan met woningen en kinderopvang te realiseren in Leiden Zuidwest. Deze ontwikkellocatie is onderdeel van de Gebiedsontwikkeling Telderskade. De Gemeente zoekt een partij die de Locatie koopt en vervolgens ontwikkelt conform de kaders zoals beschreven in deze leidraad. De uitgangspunten voor het bouwblok zijn door de gemeenteraad vastgesteld waarbij het gaat om één bouwblok op de Locatie, met vier bouwlagen en de mogelijkheid voor een gedeeltelijke vijfde laag. Het is een programma van circa 40 tot 50 woningen en een kinderopvang waarbij de indeling van het woonprogramma maatwerk is. De selectie van de ontwikkelende partij gebeurt op basis van de ruimtelijke en programmatische kwaliteit, het convenant toekomstbestendig bouwen, het organiserend vermogen, de bieding en de haalbaarheid.

Identificatiecode van de procedure: 2f4852fe-e3aa-41a1-b65a-ba5c14856afb

Interne identificatiecode : A07.100

Type procedure: Niet-openbaar

De procedure wordt versneld: No

Belangrijkste kenmerken van de procedure: De Gemeente zet de Locatie in de markt middels een Nationale Niet-openbare verkoopprocedure (met Voorselectie). De Procedure bestaat uit de volgende fasen: • Fase 1: Voorselectie • Fase 2: Selectie De Beoordelingscommissie zal de Inschrijvingen in Fase 1 beoordelen op een visie-ontwerp 'de Voorselectie'. Daarna worden drie Deelnemers uitgenodigd voor Fase 2: 'de Selectie'. In deze fase wordt het in te dienen projectplan op de onderstaande 4 doelstellingen beoordeeld, maar dan meer inhoudelijk.

#### 2.1.1 Doel

Aard van het contract: Diensten

Belangrijkste classificatie(cpv): 70320000Verhuur of verkoop van grond

Aanvullende classificatie(cpv): 45211360Bouwwerkzaamheden voor stadsontwikkeling

#### 2.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS): Agglomeratie Leiden en Bollenstreek(NL337)

Land: Nederland

Aanvullende informatie: Leiden

#### **2.1.4 Algemene informatie**

Aanvullende informatie: zie leidraad selectieprocedure.

Rechtsgrondslag:

Richtlijn 2014/24/EU

#### **2.1.5 Voorwaarden van de aanbesteding**

Voorwaarden voor indiening:

Maximumaantal

percelen waarop één  
inschrijver kan  
inschrijven: 1

#### **2.1.6 Gronden voor uitsluiting**

Louter nationale uitsluitingsgronden: Uitsluitingsgronden zijn opgevoerd in de aanbestedingsdocumenten of in TenderNed toegevoegd.

### **5. Perceel**

#### **5.1 Perceel:LOT-0000**

Titel: Gebiedsontwikkeling Vijfhoven Telderskade gemeente Leiden

Beschrijving: zie hoofdonderwerp zie hoofdonderwerp

Interne identificatiecode  
: 1

##### **5.1.1 Doel**

Aard van het contract: Diensten

Belangrijkste  
classificatie(cpv): 70320000Verhuur of verkoop van grond

##### **5.1.2 Plaats van uitvoering**

Onderverdeling land  
(NUTS): Agglomeratie Leiden en Bollenstreek(NL337)

Land: Nederland

Aanvullende informatie: Leiden

##### **5.1.3 Geraamde duur**

Looptijd: 36MONTH

##### **5.1.6 Algemene informatie**

Voorbehouden  
deelname: Deelname is niet voorbehouden.

De namen en  
beroepskwalificaties  
van het voor de  
uitvoering van de  
opdracht ingezette  
personeel moeten  
worden vermeld:

Niet vereist

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

De aanbesteding valt onder de Overeenkomst inzake overheidsopdrachten (GPA)

##### **5.1.9 Selectiecriteria**

Criterium:

Type: Andere

|                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naam:                                                                                                                                | S1 Ruimtelijke en Programmatische kwaliteit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Beschrijving:                                                                                                                        | Opdrachtgever wenst uw algemene visie op de ruimtelijke en programmatisch kwaliteit waarin dit kavel en de manier waarop een gebouw kan worden ingepast (ruimtelijke kwaliteit) en de beoogde doelgroepen en het marktperspectief (programmatische kwaliteit) een plaats krijgen. In de uitwerking wensen wij minimaal het volgende terug te zien: - Een visie op het plangebied, met name de wijze waarop het gebouw is zijn omgeving wordt ingepast, zowel stedenbouwkundig als architectonisch - Een onderbouwde visie op de te bedienen doelgroepen en het daarbij behorende programma |
| Gebruik van dit criterium:                                                                                                           | Gebruikt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Criterium:                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Type:                                                                                                                                | Andere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Naam:                                                                                                                                | S2 Visie toekomstbestendig gebouw(d)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Beschrijving:                                                                                                                        | Uw visie op toekomstbestendig bouwen in combinatie met onderliggende opdracht. In de uitwerking wensen wij minimaal het volgende thema's terug te zien: - Milieu impact & materiaalgebruik - Klimaatimpact - Energie - Natuurinclusiviteit - Klimaatadaptatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gebruik van dit criterium:                                                                                                           | Gebruikt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Criterium:                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Type:                                                                                                                                | Andere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Naam:                                                                                                                                | E1 Akkoord op leidraad en gevolgde procedure                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Beschrijving:                                                                                                                        | De Inschrijver heeft kennis genomen van de 'Leidraad selectieprocedure' en de bijbehorende bijlagen, zoals zijn opgenomen in de map documenten. Inschrijver gaat akkoord met de inhoud van deze leidraad waaronder de gevolgde procedure en de beschrijving van de opdracht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Gebruik van dit criterium:                                                                                                           | Gebruikt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Criterium:                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Type:                                                                                                                                | Andere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Naam:                                                                                                                                | E2 Deelnameverklaring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Beschrijving:                                                                                                                        | Deelnemers dienen in verband met de geheimhouding de Deelnameverklaring te ondertekenen. De persoon die de Deelnameverklaring heeft ondertekend, staat er jegens de Gemeente voor in dat hij (samen met de eventuele medeondertekenaars) bevoegd is de Deelnemer rechtsgeldig te vertegenwoordigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gebruik van dit criterium:                                                                                                           | Gebruikt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Criterium:                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type:                                                                                                                                | Geschiktheid om de beroepsactiviteit uit te oefenen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Naam:                                                                                                                                | E3 Inschrijving nationale beroep- of handelsregister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Beschrijving:                                                                                                                        | Inschrijver verklaart dat de onderneming is ingeschreven in het nationale beroep- of handelsregister van het land van herkomst volgens de eisen van het land waar de Inschrijver gevestigd is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Gebruik van dit criterium:                                                                                                           | Gebruikt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Criterium:                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Type:                                                                                                                                | Geschiktheid om de beroepsactiviteit uit te oefenen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Naam:                                                                                                                                | E4 Legitimatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Beschrijving:                                                                                                                        | Een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de namens de Deelnemer ondertekeningsbevoegde perso(o)n(en).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Gebruik van dit criterium:                                                                                                           | Gebruikt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Criterium:                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Type:                                                                                                                                | Technische en beroepsbekwaamheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Naam:                                                                                                                                | E5 Referentieformulieren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Beschrijving:                                                                                                                        | U dient door middel van maximaal twee referentieprojecten aan te tonen dat u beschikt over de volgende ervaringen. Het aantonen van deze ervaring geldt als minimale eis voor deelname. Indien Deelnemer dit niet kan aantonen wordt deze uitgesloten van verdere deelname (zie stap 1 knock-out criteria H4.3). 1. Ervaring met de realisatie van woningbouwontwikkelingen van vergelijkbare omvang. Onder vergelijkbare ervaring wordt verstaan ervaring met: ontwerpen, ontwikkelen, financieren en bouwen van woningbouw van minimaal 20 meergezinswoningen; 2. Ervaring met het realiseren van toekomstbestendig bouwen. Onder toekomstbestendig bouwen verstaan we bouwprojecten waarbij gebruik is gemaakt van hout- en (bij voorkeur lokaal geteelde) biobased materialen in de constructie en de gevels en rekening is gehouden met klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen. |
| Gebruik van dit criterium:                                                                                                           | Gebruikt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Criterium:                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Type:                                                                                                                                | Economische en financiële draagkracht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Naam:                                                                                                                                | E6 Akkoord minimale bieding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Beschrijving:                                                                                                                        | Door middel van indien van een aanmelding in de Voorselectie gaat u akkoord met de minimum bieding zoals gesteld in hoofdstuk 5.2.4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Gebruik van dit criterium:                                                                                                           | Gebruikt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Informatie over de tweede fase van een procedure in twee fasen:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Minimumaantal                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

gegadigden dat voor de  
tweede fase van de 3  
procedure moet worden  
uitgenodigd:

Maximumaantal  
gegadigden dat voor de  
tweede fase van de 3  
procedure kan worden  
uitgenodigd:

#### **5.1.10 Gunningscriteria**

Criterium:

Type: Kwaliteit  
Naam: Ruimtelijke en programmatische kwaliteit  
Beschrijving: Ruimtelijk- & functioneel Schetsontwerp Specifieke doelgroepen Kinderopvang  
Gewicht (punten, exact) 35  
:

Criterium:

Type: Kwaliteit  
Naam: Visie toekomstbestendig gebouw(d)  
Beschrijving: Milieu impact & materiaalgebruik Klimaatimpact Energie Natuurinclusiviteit  
Klimaatadaptatie  
Gewicht (punten, exact) 35  
:

Criterium:

Type: Kwaliteit  
Naam: Organiserend vermogen  
Beschrijving: Zorgvuldig omgevingscommunicatie en participatieproces Planning en realisatie  
snelheid Risicomanagement  
Gewicht (punten, exact) 15  
:

Criterium:

Type: Prijs  
Naam: Bieding en haalbaarheid  
Beschrijving: Minimale prijs en bieding (10) Haalbaarheid en creëren zekerheden (5)  
Gewicht (punten, exact) 15  
:

#### **5.1.11 Aanbestedingsstukken**

Termijn voor  
verzoeken om 10/06/2024 23:59 +02:00  
aanvullende informatie:

Adres van de  
aanbestedingsstukken: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/337360>,

#### **5.1.12 Voorwaarden van de aanbesteding**

Voorwaarden van de procedure:

Vermoedelijke datum  
van verzending van de  
uitnodigingen tot 08/10/2024

inschrijving:

Voorwaarden voor indiening:

Elektronische indiening: Vereist

Adres voor indiening: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/337360>

Talen waarin

inschrijvingen of

verzoeken tot deelname Nederlands

kunnen worden

ingediend:

Elektronische catalogus: Niet toegestaan

Varianten: Niet toegestaan

Beschrijving van de

financiële garantie: Akkoord op leidraad en gevolgde procedure

Uiterste datum voor de

ontvangst van 29/08/2024 09:30 +02:00

verzoeken tot deelname:

Uiterste datum tot

wanneer de

inschrijving geldig 6MONTH

moet blijven:

Voorwaarden van het contract:

Elektronische

facturering: Vereist

Rechtsvorm die moet

worden aangenomen

door een combinatie

van inschrijvers aan Deelnameverklaring

wie een opdracht wordt

ge Gund:

### **5.1.15 Technieken**

Raamovereenkomst:

Geen raamovereenkomst

Informatie over het dynamische aankoopstestem

Geen dynamisch aankoopstestem

Elektronische veiling:

### **5.1.16 Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie**

Organisatie voor

beroepsprocedures: Gemeente Leiden

Organisatie die nadere

inlichtingen over de

aanbestedingsprocedure Gemeente Leiden

verstreck:

Organisatie die meer

informatie geeft over Gemeente Leiden

beroepsprocedures:

Organisatie die

verzoeken tot deelname Gemeente Leiden

ontvangt:

## 8. Organisaties

### 8.1 ORG-0001

Officiële naam: Gemeente Leiden  
Registratienummer: 292140280  
Afdeling: Projectbureau  
Postadres: Tweelingstraat 4  
Stad: Leiden  
Postcode: 2312 LX  
Onderverdeling land (NUTS): Agglomeratie Leiden en Bollenstreek(NL337)  
Land: Nederland  
Contactpunt: Linda Bosch, van den  
E-mail: aanbestedingen@leidse-regio.nl  
Telefoon: +31 21189417  
Internetadres: <http://www.leidse-regio.nl/>  
Kopersprofiel: <http://www.leidse-regio.nl/>  
Andere contactpunten:

Officiële naam: Rechtbank 's-Gravenhage  
Stad: 's-Gravenhage  
Onderverdeling land (NUTS): Agglomeratie Leiden en Bollenstreek(NL337)  
Land: Nederland  
E-mail: voorlichtingsrechtbank@sgarr.drp.minjus.nl  
Telefoon: +31 703813131  
Internetadres: <http://www.rechtspraak.nl>  
Andere contactpunten:

Officiële naam: Rechtbank 's-Gravenhage  
Postadres: Postbus 20302  
Stad: 's-Gravenhage  
Postcode: 2500 EH  
Onderverdeling land (NUTS): Agglomeratie 's-Gravenhage(NL332)  
Land: Nederland  
E-mail: voorlichtingsrechtbank@sgarr.drp.minjus.nl  
Telefoon: +31 703813131  
Fax: +31 703811511  
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

## 11. Informatie over een aankondiging

### **11.1 Informatie over een aankondiging**

Identificatiecode/versie  
van de aankondiging: 682907fc-eab0-43ab-b680-730c8fcec7fa-01

Type formulier: Mededinging

Type aankondiging: Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling

Verzenddatum van de  
aankondiging: 24/05/2024 13:49 +02:00

Talen waarin deze  
aankondiging officieel  
beschikbaar is: Nederlands

### **11.2 Informatie over de bekendmaking**