

Nota van Inlichtingen Gebiedsontwikkeling Vijfhoven Telderskade Gemeente Leiden

Datum: 21 juni 2024 -> nieuwe vragen vanaf vraag 19

Voorselectiefase



Ref. nr.	Fase	Onderwerp	Vraag	Antwoord	beantwoord op
1	Aanmeldfase	Selectieleidraad,	mbt referenties voor kerncompetenties; mogen die ook van een beoogd onderaannemer zijn, bijvoorbeeld de architect? Of te wel beroep op derden voor technische bekwaamheid?	Ja dit is toegestaan. U dient wel gezamenlijk in te schrijven als combinatie of als vaste onderaanneming. Er kan geen wijziging van combinatie of onderaanneming plaatsvinden na indiening van de voorselectiefase.	5-6-2024
2	Aanmeldfase	Selectieleidraad	Mbt de referentieprojecten voor de kerncompetenties; mag dit ook een gebouw in aanbouw zijn met een oplevering op korte termijn?	Referenties waarbij de gebouwen zijn opgeleverd voor einde van de eerste fase zijn toegestaan. Voordat de 2e fase (7 oktober 2024) start dient een bewijs van ingebruikname te worden geleverd aan opdrachtgever.	5-6-2024
3	Aanmeldfase	indiening	Het ingediende visiedocument en bijlagen beslaan maximaal 3x A3 of maximaal 6x A4 formaat (exclusief de hierboven genoemde aanvullende documenten A tot D). De gebruikte tekengrootte is minimaal 10. Mag een voorblad en voorbrief wel worden toegevoegd?	Nee, een voorblad of voorbrief wordt niet gelezen en beoordeeld.	17-6-2024
4	Aanmeldfase	eisen	Worden de referenties die ingediend worden onder "eisen" ook beoordeeld of meegenomen in de beoordeling van de eerste fase? Of wordt dit alleen als "check" gezien en wordt er geen weging gehangen aan de "eisen".?	De referenties worden alleen beoordeeld of deze voldoen in de eerste fase. Daarna zullen ze niet meer meegenomen worden. Er wordt inderdaad ook in de eerste fase geen weging aan gehangen (het is knock-out).	17-6-2024
5	Aanmeldfase	Selectieleidraad	Mogen de referentieprojecten voor de kerncompetenties nog in uitvoering afbouw zijn, maar opgeleverd voor 7 oktober 2024?	Referenties waarbij de gebouwen zijn opgeleverd voor einde van de eerste fase zijn toegestaan. Voordat de 2e fase (7 oktober 2024) start dient een bewijs van ingebruikname te worden geleverd aan opdrachtgever.	17-6-2024
6	Aanmeldfase	beroep op derden/ combinatie	Wij zouden graag willen weten of het toegestaan is om een beroep te doen op derden/in combinatie in te schrijven om zo te kunnen voldoen aan de selectiecriteria. Is dit toegestaan?	Ja dat is toegestaan. Zie antwoord op vraag 1.	17-6-2024
7	Aanmeldfase	Wederzijds recht voorstellen wijziging KO	Leidraad Selectieprocedure Vijfhoven Definitief 5.9 Definitieve gunning pagina 23 en 6.1 ondertekenen kopovereenkomst pagina 24: Geldt het recht om wijzigingen in de KO voor te stellen (5.9) en het recht voorbehoud rechtsgeldige ondertekening (6.1) wederzijds?	Voorstellen kunnen worden ingediend als vraag in de nota van inlichtingen in de tweede fase (selectiefase). Er kan niet meer worden gewijzigd na de publicatie van deze nota van inlichtingen. Voorbehoud aangaan goedkeuring is wederzijds.	17-6-2024
8	Aanmeldfase	Afname grond na voorverkoop	Leidraad Selectieprocedure Vijfhoven Definitief 6.4 Levering pagina 24: Kan de afname van de grond worden uitgesteld tot het door SWK vereiste voorverkooppercentage van 70% is behaald?	Nee	17-6-2024
9	Aanmeldfase	Alternatief bouwsysteem	Bijl. A Kavelpaspoort 3_5 4. Beeld(kwaliteit) pagina 11 en Leidraad selectieprocedure 2.3 Toekomstbestendig bouwen (B) pagina 8: Als we vanuit betaalbaarheid een vanuit bijvoorbeeld een BCI bewezen alternatief bouwsysteem hanteren, behoort dit dan tot de mogelijkheden, en wordt dit als zodanig beoordeeld?	U kunt een referentie indienen waar u dit systeem heeft gebruikt. Voor dit project kunt u dit niet hanteren, ook in de gunningsfase kunt u dit bouwsysteem niet gebruiken.	17-6-2024
10	Aanmeldfase	Bijlage G	Verwijzing bijlage G is waarschijnlijk bijlage 1?	Dat is juist.	17-6-2024

11	Aanmeldfase	Referentie	In de referentie-eis op pagina 13 wordt gevraagd om een opgeleverd project dat toekomstbestendig is gebouwd. Is het toegestaan om een referentie in te dienen van een project dat volledig bestaat uit anders dan residentieel vastgoed, mits dit project aan alle gestelde duurzaamheidseisen voldoet?	Ja dat is toegestaan we eisen dit immers niet, het dient wel te voldoen aan hetgeen gesteld in H4.2, onderdeel D.	17-6-2024
13	Aanmeldfase	Referentie	We zijn voornemens om één referentie in te dienen die alle thema's omvat. Echter, dit project is nog niet gereed, maar bevindt zich in de uitvoeringsfase. Het project wordt opgeleverd in Q1 2025. Bent u bereid het criterium dat referenties afgerond moeten zijn, te wijzigen? U zou dit bijvoorbeeld kunnen vervangen door de eis dat minimaal de Omgevingsvergunning verstrekt moet zijn, of dat het project in uitvoering is. Bent u bereid om dit op een dergelijke wijze aan te passen?	Nee, zoals antwoord op vraag 1 luidt dient het gebouw te zijn opgeleverd voor ingang van de tweede fase, te weten 7 oktober 2024.	17-6-2024
14	Aanmeldfase	Leidraad	Hoe is het minimale grondbod tot stand gekomen?	Het grondbod is tot stand gekomen middels een normatieve residuele grondwaardebepaling op basis van marktconforme uitgangspunten.	17-6-2024
15	Aanmeldfase	Koopovereenkomst	Kan in plaats van een reserveringsvergoeding worden volstaan met een door een in Nederland toegelaten financiële instelling verstrekte direct opeisbare onvoorwaardelijke en onherroepelijke garantie?	Nee	17-6-2024
16	Aanmeldfase	Parkeren	Moet het parkeren (auto's en fietsen) gewoon voldoen aan de Leidse parkeernormen zoals geformuleerd in 'Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020'?	Ja, dit is opgenomen in de leidraad. Er dient voldaan te worden aan de vigerende beleidsregels voor parkeernormen van de gemeente Leiden.	17-6-2024
17	Aanmeldfase	Parkeren	Moet alles, inclusief bezoekersparkeren, parkeren KDV en halen/wegbrengen KDV op eigen terrein worden opgelast of geldt dat alleen voor bewonersparkeren en kan bijvoorbeeld de rest op straat worden opgelost?	De parkeereis moet opgelost worden op eigen terrein, waarbij voor het bewonersdeel in de parkeereis eventueel afgeweken kan worden conform het vigerend beleid. Voor halers en brengers van het kinderdagverblijf lijkt er plaats in de openbare ruimte te zijn, maar de ontwikkelende partij dient dit wel aan te tonen bij zijn vergunningaanvraag.	17-6-2024
18	Aanmeldfase	Leidraad (indiening)	Het ingediende visiedocument en bijlagen beslaan max. 3xA3 of max. 6xA4 formaat. Is dit genoemde maximum exclusief beeldmateriaal? en zo ja hoeveel beeldmateriaal mag hieraan toegevoegd worden?	We zijn uitgegaan van een beperkte hoeveelheid, dus inclusief beeldmateriaal.	17-6-2024
19	Aanmeldfase	algemeen	Zijn er nog andere voorwaarde (van andere instanties) waarmee we rekening moeten houden?	De voorwaarden die horen bij een vergunning- en bouwproces	21-6-2024
20	Aanmeldfase	algemeen	Heeft de gemeente een ecologisch onderzoek laten uitvoeren m.b.t. wet natuurbescherming?	Dit onderzoek hoort bij de te doorlopen procedure	21-6-2024
21	Aanmeldfase	algemeen	Is er iets bekend omtrent de planning van de omliggende ontwikkelingen/speeltuin?	Momenteel loopt het participatietraject met de kinderen uit de buurt om tot een ontwerp te komen. Realisatie van het nieuwe speelpark is gepland in 2026.	21-6-2024

22	Aanmeldfase	leidraad	Doelstelling gemeente, punt C: er wordt gesproken over “een plan dat snel gerealiseerd kan worden en waarbij aandacht is voor een zorgvuldig participatieproces en gedegen omgevingsdocumentatie en risicomanagement bij de uitwerking en realisatie van het plan”: wat betekent dan exact “een plan dat snel gerealiseerd kan worden”?	De gebiedsontwikkeling Telderskade kent meerdere elkaar opvolgende deelprojecten. Onderdeel van de bredere gebiedsontwikkeling is het realiseren van een nieuw Huis van de Buurt aan de Telderskade. Deze ontwikkeling bestaat uit 2 fasen. Fase 2 betreft de huidige locatie van de kinderopvang aan de Meerhof 33. Op het moment dat er kinderopvang is gerealiseerd in Vijfhoven kan worden gestart met de sloop van de Meerhof 33 en vervolgens de bouw van Huis van de Buurt van fase 2. Een plan dat snel kan worden gerealiseerd kan daarom bijdragen aan deze opgave. Voortgang van de ontwikkellocatie Vijfhoven, waar de nieuwe kinderopvang komt, is van groot belang.	21-6-2024
23	Aanmeldfase	leidraad	Programma: gemeente heeft als doelstelling om ruimte te bieden aan woonvormen voor vitale ouderen. Wat moeten we ons hierbij voorstellen, wat zijn exact vitale ouderen (vanaf welke leeftijd bijv)? Hoe werkt dit exact met de uitgangspunten vwb sociaal, midden en vrije sector?	Met vitale ouderen bedoelen we ouderen vanaf 55 jaar die verder geen zorgvraag hebben. Wel moeten het nultredenwoningen zijn die bij voorkeur ook rollator toe- en doorgankelijk zijn. Bij voorkeur is er ruimte voor (informele) ontmoeting. Dit kan vorm krijgen door bijvoorbeeld ruimere gangen of galerijen op te nemen waardoor mensen elkaar makkelijker even aanspreken of op een bankje even kunnen bijpraten, of met een gezamenlijke binnentuin. Het woonprogramma bestaat uit middeldure koop en/of middeldure huurwoningen, met een maximum van 10% aan vrijesectorwoningen, die voldoen aan de Verordening Doelgroepen woningbouw Leiden 2021. Er zijn geen sociale woningen gepland op deze locatie.	21-6-2024
24	Aanmeldfase	leidraad	Programma: er zat een kinderopvang en de gemeente heeft de wens dat deze huurder bij de ontwikkeling van een ruimte wordt voorzien (PvE van deze huurder wordt pas in fase 2 gedeeld). Wat bedoelt de gemeente exact met “de wens”, zeker gezien dat een kinderopvang niet binnen het vingerende bestemmingsplan Zuidwest valt?	In verband met sloop en herontwikkeling van een pand in de omgeving (Meerhof 33) ten behoeve van het Huis van de Buurt dient de huidige huurder van een kinderopvang het pand te verlaten. Programmatisch heeft de gemeente de doelstelling om de functie kinderopvang te realiseren in Vijfhoven en heeft de gemeente - gezien arrest Didam - de wens om de huurder van Meerhof 33 te betrekken. Dit laatste is geen vereiste.	21-6-2024
25	Aanmeldfase	leidraad	Programma: Zijn er al financiële voorwaarden bekend omtrent de eventuele afname van het kinderopvang (huur/koop)?	Nee, deze zijn niet bekend. In de residuele grondwaarde berekening is rekening gehouden met een marktconforme grondprijs voor de functie kinderopvang.	21-6-2024
26	Aanmeldfase	leidraad	Planologie: is de te doorlopen BOPA procedure een reguliere of uitgebreide procedure?	In principe wordt de reguliere procedure doorlopen. Er vanuit gaande dat voor het deelplan vooroverleg en participatie heeft plaatsgevonden, dit is de verantwoordelijkheid van de marktpartij.	21-6-2024
27	Aanmeldfase	leidraad	Participatie: Is er al een participatietraject geweest met de buurtbewoners/stakeholders, zo ja kan de uitkomst gedeeld worden?	Ja, bij de vaststelling van het ontwikkelperspectief Leiden Zuid-West en de Gebiedsvisie Telderskade door de gemeenteraad. Daaraan voorafgaand hebben diverse participatiesessies plaatsgevonden. De verslagen en conclusies hieruit zijn in deze documenten opgenomen. Het participatieproces voor dit deelplan valt onder de verantwoordelijkheid van de marktpartij in de vervolgfase.	21-6-2024

28	Aanmeldfase	leidraad	Participatie: Voorziet de gemeente een rol binnen het participatie proces (zowel input als organisatie)?	De gemeente zal deelnemen aan het participatieproces als verantwoordelijke voor de integraliteit van de gehele gebiedsontwikkeling. De marktpartij is verantwoordelijk voor het inhoudelijke participatieproces voor de uitwerking van dit deelgebied.	21-6-2024
29	Aanmeldfase	kavelpaspoort	Landschap & open ruimte: De te behouden bomen: is het mogelijk enige bomen tijdelijk te verplaatsen?	Nee, dat is niet mogelijk.	21-6-2024
30	Aanmeldfase	kavelpaspoort	Ruimtelijke uitgangspunten: Maximale bouwhoogte is bepaald op 5 lagen (bovenste laag gedeeltelijk), wat is dat in meters?	Er zijn lagen benoemd, om hogere laaghoogten als gevolg van een afwijkende (bijvoorbeeld houten) constructie niet onmogelijk te maken. Er kan worden uitgegaan van een maximum hoogte van 3,5 meter per laag.	21-6-2024
31	Aanmeldfase	kavelpaspoort	Ruimtelijke uitgangspunten: mag de setback op de 4e verdieping alleen maar aan 1 kant, of is het ook mogelijk deze aan meerdere zijdes te doen?	De setback is rondom toegestaan.	21-6-2024
32	Aanmeldfase	kavelpaspoort	Ruimtelijke uitgangspunten: mogen balkons (of andere uitkragende elementen) buiten het bouwvlak gerealiseerd worden?	Nee	21-6-2024
33	Aanmeldfase	kavelpaspoort	Ruimtelijke uitgangspunten: mag een noodtrappenhuis buiten het bouwvlak gerealiseerd worden?	Nee	21-6-2024
34	Aanmeldfase	kavelpaspoort	Energie: is er voldoende netcapaciteit, wat is de kans dat er een in pandige trafo moet komen?	De gemeente heeft geen inzicht in de situatie m.b.t. de toekomstige netcapaciteit. De gevraagde capaciteit is onder andere afhankelijk van het (energie)concept van de ontwikkelaar. Het is de verantwoordelijkheid van de Koper om voldoende capaciteit te organiseren met de daarvoor benodigde instanties.	21-6-2024
35	Aanmeldfase	archeologisch onderzoek	Is het mogelijk om bouwpeil en omliggende terrein opgehoogd te krijgen (in kader van bouwrijp) om zodoende uit de archeologisch relevante lagen te krijgen?	Nee, in verband met de inrichting van de directe omgeving en de negatieve gevolgen voor de bomen	21-6-2024
36	Aanmeldfase	archeologisch onderzoek	Vormen de archeologisch relevante lagen nog een obstructie indien gekozen wordt voor een WKO?	Archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien daar bijzonderheden uit blijken dan zullen die worden uitgewerkt in de koopovereenkomst.	21-6-2024
37	Aanmeldfase	concept koopovereenkomst	Artikel 1.2.d.ii: "Archeologisch onderzoek is uitgevoerd en gebleken is dat de locatie vrij is van beperking(en) met betrekking tot archeologie en geschikt voor de realisatie van Bouwactiviteit", terwijl het archeologisch onderzoek uitwijst dat er archeologisch relevante lagen aanwezig zijn. Is dit een tegenstrijdigheid, of is besloten dat deze lagen geen beperking vormen en dat er dus dieper ontgraven mag worden?	In de bieding mag ervan worden uitgegaan dat de grond bij levering geschikt is voor de realisatie van de Bouwactiviteit.	21-6-2024