



Marktconsultatie

“Semipermanente school Wilderszijde”

Semipermanente school Wilderszijde
Corsa nummer:
Datum: 15-05-2025

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Algemeen.....	3
1.2	Doel schriftelijke marktconsultatie	3
2.	Marktconsultatie voor geïnteresseerde partijen.....	4
2.1	Aankondiging van de marktconsultatie	4
2.2	Planning van de marktconsultatie	4
2.3	Vragenronde	4
2.4	Marktconsultatie	4
2.5	Aanvullende informatie - extra marktconsultatie	4
3.	De opdracht.....	5
3.1	Opdrachtgever.....	5
3.2	Opdracht	5
3.2.1	Semipermanente Huisvesting:	5
3.2.2	Scope	6
3.2.3	Aanbestedingsstrategie	6
3.3	Marktconsultatievragen	7
4.	Voorwaarden aan de marktconsultatie	8
4.1	Verslaglegging	8
4.2	Verkenning als voorbereiding op een aanbesteding.....	8
4.3	Auteursrecht	8
4.4	Communicatie	8
4.5	Geen tegemoetkoming kosten deelname marktconsultatie.....	8

1. Inleiding

De gemeente Lansingerland nodigt geïnteresseerde partijen graag uit voor haar marktconsultatie omtrent de aanbesteding semipermanente school Wilderszijde.

1.1 Algemeen

Als onderdeel van deze oriëntatie organiseert de gemeente een schriftelijke marktconsultatie. In dit protocol schetsen wij de wijze hoe wij deze marktconsultatie vormgeven.

Deze marktconsultatie wordt geïnitieerd vanuit het team Beleid en eenmalige projecten binnen het domein Ruimte en Economie. Het cluster Inkoop ondersteunt hierbij.

Wij verzoeken u vriendelijk om u te verdiepen in dit protocol indien u geïnteresseerd bent in of deelneemt aan de marktconsultatie.

Gemeente Lansingerland heeft dit protocol met grote zorg samengesteld. Mocht u vragen hebben, verwacht de gemeente dat u deze stelt.

1.2 Doel schriftelijke marktconsultatie

Het doel van deze marktconsultatie is het inventariseren van de mogelijkheden in de markt in relatie tot de visie en ambitie van de gemeente.

Door middel van de marktconsultatie wil de gemeente;

- Inzicht krijgen in de gewenste aanbestedingsprocedure voor de realisatie van de semipermanente school;
- Risico's en kansen identificeren;
- De marktinteresse peilen;
- Een realistische en haalbare strategie bepalen.

Daarnaast wordt onderzocht hoe de aanbesteding aantrekkelijk en realistisch kan worden ingericht, zodat voldoende marktpartijen zich inschrijven en de uitvoering binnen planning en budget verloopt. Op basis van de uitkomsten kan de gemeente een passende strategie bepalen die aansluit bij de huidige marktomstandigheden

Om de gelijkheid en transparantie te waarborgen hanteert de gemeente een openbare marktconsultatie. Dit is één van de instrumenten die een rol spelen bij de verdere besluitvorming omtrent aanbestedingsprocedure(s). Met deze marktconsultatie vragen wij feedback/input op onze vragen.

2. Marktconsultatie voor geïnteresseerde partijen

2.1 Aankondiging van de marktconsultatie

De aankondiging van deze marktconsultatie wordt digitaal uitgevoerd. De aankondiging is gepubliceerd via het online aanbestedingsplatform [TenderNed](#). Na deze aankondiging verloopt ook de verdere communicatie omtrent de marktconsultatie via TenderNed.

2.2 Planning van de marktconsultatie

Hieronder staat de planning van de marktconsultatie.

Stap	Planning
Publicatie op TenderNed van de schriftelijke vragen van de gemeente.	Donderdag 15 mei 2025
Uiterlijke ontvangst van vragen over dit document.	Maandag 26 mei 2025 12.00 uur
Publicatie van nota van inlichtingen	Woensdag 28 mei 2025
Uiterlijke ontvangst van antwoorden op de schriftelijke vragen van geïnteresseerde partijen.	Woensdag 4 juni 2025
Mogelijke 1- op 1 gesprekken	Dinsdag 10 juni 2025 vanaf 14.00 uur.

De gemeente kan de planning wijzigen.

2.3 Vragenronde

Deelnemers kunnen tot de in de planning genoemde datum en tijdstip vragen stellen over het marktconsultatiedocument en de procedure, alsmede voorstellen indienen voor het opnemen van aanvullende onderwerpen c.q. vragen. Vragen dienen gesteld te worden via de berichten module van TenderNed.

Nota van inlichtingen

De geanonimiseerde vragen en antwoorden worden op de in de planning opgenomen datum (streefdatum) gepubliceerd op TenderNed in de vorm van een nota van inlichtingen.

2.4 Marktconsultatie

Geïnteresseerde partijen worden van harte uitgenodigd voor deelname aan de schriftelijke marktconsultatie. Wij vragen u uiterlijk woensdag 4 juni een schriftelijke reactie te sturen op de vragen. Dit doet u door uw reactie/document toe te sturen via de berichtenservice van TenderNed (in deze specifieke aanbesteding).

2.5 Aanvullende informatie - extra marktconsultatie

Na afronding van de marktconsultatie kan de gemeente het wenselijk vinden nog nadere informatie te verzamelen. Een selectie van de marktpartijen die tijdig gereageerd hebben kunnen in de gelegenheid worden gesteld de ingediende antwoorden mondeling toe te lichten, waarbij de gemeente de mogelijkheid heeft nadere vragen te stellen over de gegeven antwoorden. Deze gesprekken worden digitaal of fysiek 1-op-1 gevoerd met de marktpartijen. Hiervan wordt u via TenderNed op de hoogte gehouden.

3. De opdracht

3.1 Opdrachtgever

Lansingerland is een dynamische gemeente in het hart van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag en bestaat uit de kernen Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk. De gemeente kenmerkt zich door mooie woonwijken en goede voorzieningen zoals winkels, scholen, sportaccommodaties, recreatiemogelijkheden en een rijk verenigingsleven. In Lansingerland wonen meer dan 60.000 mensen; de gemeente groeit in een passend tempo naar een omvang van 75.000 inwoners.

3.2 Opdracht

In de nieuwbouwwijk Wilderszijde zullen circa 3000 woningen worden gerealiseerd, wat resulteert in een toename van maximaal 1000 leerplichtige kinderen. Om deze groei op te vangen, worden de komende jaren diverse onderwijsgebouwen gebouwd, te beginnen met een semipermanent schoolgebouw voor 300 leerlingen. Deze marktconsultatie heeft alleen betrekking op de semipermanente huisvesting.

3.2.1 Semipermanente Huisvesting:

Semipermanente huisvesting voor twee scholen in één gebouw

De semipermanente huisvesting die in Wilderszijde wordt gerealiseerd, is in eerste instantie bedoeld voor twee scholen. Beide scholen zullen gezamenlijk gebruik maken van één gebouw.

Omvang en Ruimte

Het gebouw voor de semipermanente huisvesting wordt ontworpen voor een capaciteit van 300 leerlingen. De specifieke ruimtebehoefte is als volgt berekend: met één vaste voet van 200 m² en een totaal bruto vloeroppervlak (BVO) van 1710 m². Deze oppervlakte is exclusief buitenruimte, parkeergelegenheid en andere noodzakelijke voorzieningen. Het gebouw biedt dus voldoende ruimte om het onderwijs voor de eerste jaren van de nieuwe scholen te kunnen ondersteunen.

Wat betreft de buitenruimte, is er minimaal 600 m² nodig voor speelterreinen. Dit is een vereiste om de leerlingen voldoende ruimte te geven voor buitenspel en andere fysieke activiteiten.

Flexibele Indeling

De indeling van het gebouw zal zodanig worden ontworpen dat deze eenvoudig kan worden aangepast aan de toekomstige ontwikkelingen in de leerlingenpopulatie en het onderwijsaanbod. De verwachting is dat het aantal leerlingen in de beginjaren sterk zal toenemen, maar er kunnen ook fluctuaties zijn in de leerlingaantallen per school. Daarom is het van belang dat de indeling van het gebouw flexibel is, zodat het gebruik van de ruimtes kan worden aangepast op basis van de groei of afname van het aantal leerlingen.

Kwaliteit eindresultaat

Voor het behalen van een hoge kwaliteit van het eindresultaat, gesteld in het beeld en kwaliteit plan (**bijlage 1**), dienen de volgende kwaliteitseisen in acht te worden genomen:

- **Biobased/circulair:** Het project moet voldoen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente, waarbij het gebruik van biobased en circulaire materialen en technieken vooropstaat. Dit draagt bij

aan een duurzaam en toekomstbestendig gebouw dat past binnen de klimaatdoelstellingen van de gemeente.

- Frisse scholen klasse B: De school moet voldoen aan de eisen van het "Frisse scholen" keurmerk, waarbij klasse B als minimum wordt nagestreefd. Als er ruimte is voor verbetering, kan de keuze worden gemaakt om af te wijken naar klasse C, mits dit niet strikt noodzakelijk is voor het behalen van de gewenste kwaliteit.
- ENG (Energie Neutraal Gebouw): Het gebouw dient energie-neutraal te zijn, wat betekent dat het net zoveel energie opwekt als het verbruikt, bijvoorbeeld door het gebruik van zonnepanelen en andere energie-efficiënte maatregelen.
- Qteam Wilderszijde / Welstand: Het project zal worden getoetst door het Qteam Wilderszijde en zal voldoen aan de welstandscriteria die zijn opgesteld voor de wijk. Dit zorgt ervoor dat het gebouw esthetisch passend is binnen de omgeving en het straatbeeld van Wilderszijde.
- Levensduur 25 jaar: Het gebouw moet een minimale levensduur van 25 jaar hebben, waarbij zowel de technische kwaliteit als de duurzaamheid van materialen en constructies een belangrijke rol spelen.
- Kavelpaspoort (**bijlage 2**) vanuit gebiedsontwikkelingsteam: De eisen voor de ontwikkeling zijn vastgelegd in het kavelpaspoort, dat is opgesteld door het gebiedsontwikkelingsteam. Dit document bevat de voorwaarden zoals beschreven in het masterplan, bestemmingsplan, de beleidsregels en het beeldkwaliteitsplan, die allen in acht genomen moeten worden tijdens de realisatie van het project.

Locatie

Het project zal worden gerealiseerd op de locatie Groenwijk 6 (GR6), een plek die strategisch is gekozen om te passen binnen de bredere ontwikkeling van de wijk Wilderszijde en de ambities van de gemeente voor duurzame en leefbare wijken.

3.2.2 Scope

Binnen scope

- Ontwerpwerkzaamheden
- Speelplein (inrichting)
- Realisatie school

Buiten scope

- Los interieur
- Bouwrijpmaken

3.2.3 Aanbestedingsstrategie

De gemeente is voornemens:

- De aanbesteding rond begin juli niet-openbaar op de markt te zetten.
- Als contractvorm te kiezen voor een bouwteam
- De volgende stukken te delen met de markt partijen:
 - Grove scope van het project
 - Beeld kwaliteitsplan en
 - Ruimtelijk en functioneel PvE
- Gunning op beste prijs-kwaliteitsverhouding

3.3 Marktconsultatievragen

Onderstaande zijn de marktconsultatievragen beschreven. Deelnemer wordt verzocht deze vragen schriftelijk te beantwoorden en uiterlijk op de in de planning aangegeven datum en tijdstip in te dienen.

1. Welke bouwmethode acht u geschikt om een semipermanent gebouw met een levensduur van 25 jaar te realiseren? Gelet op de in dit document benoemde randvoorwaarden.
2. Is het mogelijk een ruimte (speellokaal) 3,5meter hoog te maken binnen uw bouwsysteem? Zo ja, welke nadelen zitten hieraan in ruimtelijke, planning en financieel opzicht?
3. In het schoolgebouw voor 300 leerlingen komen twee scholen. Vanwege netcongestie kan er per school 3x80A stroomaansluiting aangevraagd worden (dit wordt geleverd door Stedin). Dus in totaal: 2x: 3x80A. Is dit, gelet op de uitvraag, voldoende om de school van voeding te voorzien? (de school op te laten draaien) Welke knelpunten en oplossingen ziet u hierin?
4. Zijn er mogelijkheden om (deels) biobased en circulair te bouwen bij een semipermanent schoolgebouw? Welke onderdelen zijn biobased of circulair mogelijk?
5. Welke procedure vindt u het meest geschikt voor deze aanbesteding?
6. De semipermanente school dient een hoge beeldkwaliteit te hebben. Om dit te ondervangen zijn wij voornemens om een bouwer in combinatie met een architect in te laten schrijven om de opdracht verder uit te werken. Heeft u hiermee reeds ervaringen en welke kansen en uitdagingen ziet u in deze constructie?
7. De gemeente is voornemens een ruimtelijk en functioneel PvE te delen en een beeldkwaliteitsplan, is dit een goed uitgangspunt voor de start van de aanbesteding? Zo niet, wat ziet u graag als uitgangspunt van de opdracht?
8. Welke kwalitatieve gunningscriteria beschouwt u als het meest geschikt voor deze aanbesteding?
9. Wanneer wij bij de uitvraag las onderdeel van het gunningscriterium kwaliteit een voorlopig ontwerp vragen, welke kosten moet u maken om dit aan te kunnen leveren? Of ziet u andere opties om u te onderscheiden op beeld en kwaliteit?
10. Wat is de doorlooptijd vanaf opdrachtverlening tot oplevering als we uitgaan van een bouwteam waarin bij inschrijving door de Inschrijvers een VO is opgesteld? Op welke manier kunnen garanties van de opdrachtgever hier een positieve invloed op hebben?
11. Welke contractvorm acht u het meest geschikt voor de realisatie van een semipermanente school en waarom? (Bijv. traditioneel UAV, UAV-GC, Bouwteam)
12. Staat u open voor deelname aan de 1-op-1 gesprekken?
13. Bent u voornemens in te schrijven op de voorgenomen aanbesteding?

Semipermanente school Wilderszijde
Corsa nummer:

4. Voorwaarden aan de marktconsultatie

4.1 Verslaglegging

De informatie die de gemeente ontvangt gebruiken wij om verder vorm te geven aan de aanbestedingsprocedure. De informatie die wij ontvangen die als (commercieel) vertrouwelijk ten opzichte van concurrentie kan worden aangemerkt zullen wij in geen enkel geval openbaar maken e/o delen met derden.

4.2 Verkenning als voorbereiding op een aanbesteding

Deze verkenning is geen uitnodiging tot een inschrijving, maar een consultatieronde. Het is enkel een onderzoek ter voorbereiding op de voorbereiding van de aanbesteding. U bent vrij om de vragen te beantwoorden. U kunt echter geen enkel recht ontleen aan deze consultatie, waaronder bijvoorbeeld het recht op verkrijging van inzage in (concept)aanbestedingsstukken, informatie, of een eventuele opdracht. Deelname geschiedt op basis van volledige vrijblijvendheid en voor eigen rekening en risico van de deelnemers.

4.3 Auteursrecht

De gemeente Lansingerland heeft het auteursrecht op dit document. Geïnteresseerde mag uitsluitend voor eigen gebruik ten behoeve van deelname aan de marktconsultatie een beperkt aantal kopieën maken. Onder eigen gebruik wordt in dit kader ook gebruik door eventuele onderaannemers verstaan.

4.4 Communicatie

Het is geïnteresseerden binnen het kader van deze marktconsultatie niet toegestaan om op andere wijze contact op te nemen met gemeente Lansingerland over deze marktconsultatie dan zoals in dit protocol is omschreven.

4.5 Geen tegemoetkoming kosten deelname marktconsultatie

De gemeente keert geen tegemoetkoming in kosten voor deelname aan deze marktconsultatie uit.