

Marktconsultatie

Herinrichting Kruispunt Willem van de Madeweg – Hoge Rijndijk

Inleiding en doel van deze consultatie

De gemeente Leiden bereidt de aanbesteding voor van de herinrichting van het kruispunt Willem van de Madeweg – Hoge Rijndijk. Met deze marktconsultatie wil de gemeente u vroegtijdig informeren over de aanpak en de contractstructuur, en tegelijkertijd peilen hoe de markt deze benadering beoordeelt. Uw reactie helpt de gemeente om de aanbesteding zo goed mogelijk af te stemmen op de praktijk.

Wij verzoeken u de onderstaande vragen te beantwoorden. Reacties kunt u uiterlijk 24 juni 2026 toesturen aan Tim Wijnands via t.wijnands@leiden.nl. Uw reactie wordt vertrouwelijk behandeld en geanonimiseerd meegenomen in de voorbereiding van de aanbesteding. Deelname aan deze consultatie geeft geen rechten of verplichtingen in de aanbestedingsprocedure.

Projectgebied en aanleiding

Het projectgebied

Rhijnvreugd is een herontwikkelingslocatie in Leiden, gelegen aan de Willem van de Madeweg en de Hoge Rijndijk, direct grenzend aan de A4. Het gebied omvat meerdere gelijktijdige ontwikkelingen: de integrale woningbouwontwikkeling Rhijnvreugd, een woningbouwproject van Vinkbouw BV aan de Hoge Rijndijk, en het bestaande bedrijfsperceel van Verhagen. Samen maken deze ontwikkelingen het gebied tot een dynamische en logistiek complexe omgeving.

Aanleiding Verkeersproject

In de in 2016 vastgestelde visie voor de wijken Roomburg en Meerburg is de kruising Hoge Rijndijk met de Willem van de Madeweg bij het thema verkeersveiligheid en bereikbaarheid al als aandachtspunt genoemd. De herinrichting van het kruispunt is een uitvloeisel van de Mobiliteitsnota 2015-2022, waarin de Hoge Rijndijk is geclassificeerd als gebiedsontsluitingsweg, maar de huidige inrichting niet aan deze classificatie voldoet. In 2019 zijn hiervoor maatregelen voorgesteld en heeft de gemeenteraad bij de Kaderbrief van 2019 krediet beschikbaar gesteld. Voor de vastgoedprojecten van Rhijnvreugd is in oktober 2019 de Nota van Uitgangspunten door de raad vastgesteld.

De herinrichting van het kruispunt Willem van de Madeweg – Hoge Rijndijk is daarnaast een harde randvoorwaarde voor de planologische en ruimtelijke onderbouwing van de gebiedsontwikkeling Rhijnvreugd. Zonder kruispuntaanpassing kunnen de beoogde woningbouwplannen niet worden gerealiseerd. Het verkeersproject en de herinrichting van de openbare ruimte vallen buiten de scope van de vastgoedprojecten en zijn een opdracht van de gemeente, die ook als opdrachtgever optreedt.

Huidige veiligheidsknelpunten

Op dit moment kent het kruispunt geen grote afwikkelingsproblemen, maar zijn er wel concrete veiligheidsproblemen die aanpak vereisen:

- Onveilige en niet-conforme in- en uitritten naar het Verhagen-perceel (zowel aan de noord- als de zuidzijde van de Hoge Rijndijk);
- Geparkeerde voertuigen in het plangebied Rhijnvreugd door het ontbreken van een afsluiting (onder andere medewerkers van Verhagen);
- Een in-/uitrit ter hoogte van voorsorteerstroken en een doorgetrokken rijrichtingslijn;
- Onderbroken stoep langs het fietspad op de Hoge Rijndijk, ter hoogte van de oostelijke toegang van Verhagen;
- Het evenementenparkeerterrein van Matillo is buiten evenementen niet afgesloten.

Bij de realisatie van de vastgoedontwikkelingen van het project Rhijnvreugd zonder de vereiste inrit- en kruispuntaanpassing zullen deze aandachts- en knelpunten aanzienlijk verergeren. De aanpassing is daarmee zowel een verkeerskundige als een bestuurlijke randvoorwaarde voor de realisatie en verdere gebiedsontwikkeling.

Stand van zaken Rhijnvreugd

Het project Rhijnvreugd heeft sinds 2018 een lange ontwikkelperiode gekend. Inmiddels is het bestemmingsplan Rhijnvreugd sinds oktober 2025 onherroepelijk en in werking getreden. Ten behoeve van de woningbouw zijn alle benodigde vergunningen verleend aan Vink Bouw, die de woningbouw (75 woningen) zal gaan realiseren. In een eerdere fase (mei 2023) zijn zowel de anterieure (koop)overeenkomsten met Vink Bouw als met Verhagen getekend. Het Leidse bedrijf Verhagen verkoopt gronden en koopt grond van de gemeente om aangrenzend aan het huidige perceel een uitbreiding te kunnen realiseren met een bedrijfsgebouw en parkeren. Op 13 maart 2026 zijn alle gronden over-en-weer geleverd en bij de notaris gepasseerd. Momenteel bereidt Vink Bouw de sloop van de bestaande opstallen voor. Hierna zal het opgestelde saneringsplan worden uitgevoerd en de verwachte start bouw van de woningen vindt vervolgens medio oktober 2026 plaats. Van Verhagen is de planning momenteel onduidelijk maar op basis van de huidige inzichten vindt de uitvoering van het project niet voor 2027 plaats.

Koppeling aan drie gelijktijdige ontwikkelingen

De herinrichting van het kruispunt is direct verbonden aan drie ontwikkelingen die gelijktijdig in voorbereiding zijn:

Ontwikkeling	Status	Raakvlak met dit project
Vink (woningbouw Hoge Rijndijk)	Uitvoering	Verkeersgeneratie; vergunningverlening afhankelijk van kruispuntaanpassing. Grenst direct aan projectgebied; fasering en bouwlogistiek moeten worden afgestemd.
Verhagen-perceel (bedrijf)	Bestaand, in gebruik Herinrichtingswerkzaamheden op het eigen perceel	Bereikbaarheid bestaande inritten moet gewaarborgd blijven tijdens uitvoering.
Verhagen	Definitief- Voorbereidingsfase Ten behoeve van de nieuwbouw, Er is wel een tijdelijk parkeerterrein gemaakt (waarvoor vergunning is verleend).	Bereikbaarheid moet geborgd blijven tijdens uitvoering.

De uitvoeringsfasering in relatie tot deze drie gelijktijdige ontwikkelingen is het meest kritische risico van dit project. De gekozen contractstructuur (zie vraag 1) is primair bedoeld om kennis over fasering, bouwlogistiek en grensconstructies zo vroeg mogelijk te borgen.

Scope van de opdracht

Wat valt binnen de scope?

De gemeente Leiden zoekt een opdrachtnemer die verantwoordelijk is voor het opstellen van een Uitvoeringsontwerp (UO) op basis van het gereedliggende Definitief Ontwerp (DO), en de daaropvolgende realisatie van de herinrichting van het kruispunt. De opdracht omvat twee fasen:

Fase 1 – Voorbereiding en engineering:

- Uitwerken DO naar UO;
- Constructief onderzoek naar haalbaarheid verplaatsen hekwerk t.b.v. nieuw voetpad op tunnelbakconstructie A4;
- Constructieve berekeningen en engineering voetpad tunnelbak A4, inclusief het opstellen van een raming;
- Afstemming met Rijkswaterstaat (beheerder tunnelbak A4);
- Inventarisatie en onderzoek kabels en leidingen; indienen VTA's bij netbeheerders;
- Aanvragen benodigde vergunningen;
- Opstellen BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie) en omleidingsplannen, inclusief afstemming met afdeling Verkeersregie;
- Afstemming met aangrenzende ontwikkelaars (Vinkbouw, Verhagen) over fasering en logistiek;
- Opstellen definitieve prijsaanbieding uitvoeringsfase.

Fase 2 – Uitvoering:

- Verwijderen bestaande verhardingen, funderingslagen en asfaltbeton;
- Grondwerken en afvoer grond;
- Eventuele saneringswerkzaamheden (nader te bepalen o.b.v. bodemonderzoek);
- Aanleg hemelwaterafvoer, putten, kolken en aansluitleidingen;
- Aanleg nieuwe funderingslagen, kantopsluitingen, verhardingen en elementenverharding;
- Aanleg markeringen, VRI-installaties, openbare verlichting en kabel- en leidingwerken;
- Treffen van verkeersvoorzieningen en -maatregelen gedurende uitvoering.

Wat valt buiten de scope?

- Herinrichting door Vinkbouw BV: het deelgebied van Vinkbouw is afgebakend in de demarcatietekening (beschikbaar bij publicatie).
- Watercompensatie en boomverwijdering: dit wordt separaat en vooraf uitgevoerd. Zie tekening (beschikbaar bij publicatie).
- Aanleg en exploitatie evenementenparkeerterrein Matillo: coördinatie m.b.t. afsluiting is onderdeel van het BLVC-plan.

Vraag 1 – Contractstructuur en verwachtingen

De gemeente Leiden kiest voor een aangepaste bouwteamstructuur in twee fasen. Het is nadrukkelijk geen traditionele bouwteamovereenkomst: de omvang van de ontwerpcomponent is beperkt. De opdracht heeft in fase 1 meer het karakter van een engineering & constructiecontract, waarbij de opdrachtnemer op basis van het definitief ontwerp zelf het uitvoeringsontwerp opstelt en het uitvoeringscontract (fase 2) uitwerkt.

De verwachtingen per fase zijn als volgt:

	Fase 1 – Engineering & voorbereiding	Fase 2 – Uitvoering (UAV-gc)
Inhoud	Uitwerken DO naar UO; constructief onderzoek en engineering voetpad tunnelbak A4; BLVC-plan en omleidingsplannen; K&L-onderzoek; vergunningen; afstemming stakeholders (RWS, Vinkbouw, Verhagen).	Realisatie herinrichting kruispunt inclusief verhardingen, riolering, VRI-installaties, verlichting en kabelwerken, conform vastgesteld UO.
Verantwoordelijkheid	Opdrachtnemer stelt het UO op en werkt het uitvoeringscontract (fase 2) uit. Gemeente blijft inhoudelijk opdrachtgever; ontwerpverantwoordelijkheid ligt bij opdrachtnemer.	Opdrachtnemer draagt integrale uitvoeringsverantwoordelijkheid conform UAV-gc 2025.
Duur	Ca. 6–9 maanden	Ca. 12–15 maanden
Budget	Vaste vergoeding voor de engineeringfase (o.b.v. uurtarieven);	Vaste uitvoeringsprijs, overeengekomen na afronding fase 1 en getoetst aan het taakstellend budget.

Vraag

Herkent u het onderscheid tussen deze aangepaste bouwteamstructuur en een traditioneel bouwteam? Sluit deze opzet, waarbij de nadruk in fase 1 ligt op engineering en contractvoorbereiding door de opdrachtnemer, aan bij uw werkwijze en capaciteit? Zo niet, welke aanpassingen of verduidelijkingen zou u wenselijk vinden om de samenwerking in fase 1 goed te kunnen invullen?

Vraag 2 – Inschrijfbereidheid en informatiebijeenkomst

De gemeente heeft in eerdere oriënterende gesprekken met de markt gehoord dat partijen interesse hebben, maar ook drempels ervaren. De voornaamste genoemde risico's zijn: onduidelijkheid over de uitvoeringsfasering in relatie tot de aangrenzende ontwikkelingen (Vinkbouw, Verhagen), het ontbreken van definitieve as-builtgegevens, en onzekerheid over de doorlooptijd van vergunningverlening (Rijkswaterstaat, omgevingsvergunning).

De gemeente neemt de volgende maatregelen om de inschrijfbereidheid te vergroten:

- Bouwteamfase om risico's gezamenlijk te beheersen vóór vastlegging van de uitvoeringsprijs;
- Inschrijfvergoeding voor partijen die worden uitgenodigd in de gunningsfase maar niet worden gegund;
- Beschikbaarstelling van de demarcatietekening t.o.v. Vinkbouw bij publicatie;
- Beperkt aantal uitgenodigde partijen in de gunningsfase (max. 5).

Vragen

a) Zijn de beschreven maatregelen voor u voldoende om serieus te overwegen in te schrijven? Zo nee, welke aanvullende informatie of contractuele zekerheid heeft u nodig?

b) De gemeente overweegt een facultatieve informatiebijeenkomst te organiseren in de selectiefase voor aanvullende toelichting op de scope, de contractstructuur en de samenwerking met Vinkbouw en Verhagen. Heeft u behoefte aan een dergelijke bijeenkomst, en zo ja, op welke onderwerpen?