



Parkeergarage Lammermarkt en Parkeergarage Garenmarkt in Leiden

Doelgroep:

Bezoekers Centrum Leiden

Aantal plaatsen:

Lammermarkt 525 | Garenmarkt 425

Noviteiten/ bijzonderheden:

Beide parkeergarages zijn ondergronds in historische binnenstad. Lammermarkt is met 22 meter de diepste parkeergarage van Nederland.

Exploitant/ beheerder:

Gemeente Leiden

Architect:

Lammermarkt JHK Architecten
Garenmarkt VVHK Architecten

Opdrachtgever:

Gemeente Leiden

Bouw (DBM-contract):

Bouwcombinatie Dura Vermeer - Besix

Website bouw parkeergarage Lammermarkt:

www.lammermarkt.leiden.nl

Planning:

Lammermarkt 2015 - 2017
Garenmarkt 2017 - 2019

Na een intensief besluit vormingstraject heeft de gemeenteraad van Leiden besloten twee garages te laten bouwen. Achtereenvolgens worden onder twee pleinen de Lammermarkt en de Garenmarkt twee garages gerealiseerd. In de historische binnenstad is dat een uitdagende opgave. Martje Hoofs en Eric Hiel van de gemeente Leiden beantwoorden de volgende vragen van Vexpansie.

TEKST: MARTJE HOOFS EN ERIC HIEL

Waarom bouwt Leiden twee nieuwe garages?

De nieuwe parkeergarages zijn nodig, omdat ondernemers, bezoekers en bewoners de huidige parkeermogelijkheden in de Leidse binnenstad als kwalitatief onvoldoende beoordelen. De gemeente Leiden wil onder andere door de realisatie van de hoogwaardige parkeergarages meer bezoekers naar de binnenstad van Leiden trekken, die meer besteden en het bezoek aan Leiden hoog waarderen. Om dit te bereiken realiseert de gemeente vanuit de programma's Bereikbaarheid en Binnenstad een pakket aan maatregelen, waaronder twee ondergrondse parkeergarages in het centrum van de stad. De parkeergarages komen onder de Lammermarkt en de Garenmarkt en bieden straks 950 hoogwaardige parkeerplaatsen. Gezien de achterliggende doelstelling ligt de nadruk op het toevoegen van 'parkeer kwaliteit'.

Hoe is het proces daarnaartoe verlopen?

In 2012 is voor beide parkeergarages een generiek programma van eisen opgesteld, waarin een hoog kwaliteitsniveau is verankerd. In datzelfde jaar heeft de gemeenteraad dit programma van eisen (PvE) maar ook aanvullende documenten, als kader voor de verdere uitwerking vastgesteld. Het generieke PvE is per locatie uitgewerkt tot een vraagspecificatie. Om de technische en financiële haalbaarheid te onderzoeken



Foto's PG Lammermarkt: Buro JP



ken is voor beide locaties een referentieontwerp uitgewerkt. Dit geeft tevens meer inzicht in de technische risico's. Op basis van deze inzichten is per locatie een kostenraming opgesteld. Op basis hiervan is een budgetaanvraag voorbereid, maar ook een plafondbedrag voor de aanneemsom. De gemeenteraad heeft eind 2013 ingestemd met de realisatie van de beide parkeergarages (uitvoeringsbesluit). Beide parkeergarages zijn separaat aanbesteed (DBM-contract) en begin 2014 gegund aan de Bouwcombinatie Dura Vermeer-Besix. De bouw van de parkeergarage Lammermarkt is eind 2014 gestart. De parkeergarage wordt begin 2017 opgeleverd. Aansluitend wordt gestart met de bouw op de locatie Garenmarkt. Voor deze locatie is inmiddels een gewijzigd bestemmingsplan vastgesteld. Voor de Lammermarkt was geen bestemmingsplanwijziging nodig, waardoor op deze locatie een snelle start mogelijk was.

Wat was de aanbestedingsstrategie?

Om de kennis en ervaring van de markt te benutten is een *design, build, maintain-contract* (DBM-contract) aanbesteed. Bij het opstellen van het ontwerp kan dan al rekening worden gehouden met geschikte bouwmethoden. Door toevoeging van de component onderhoud voor een periode van vijftien jaar wordt de contractuele relatie met de aannemer ook na de realisatie in stand gehouden. In de vraagspecificatie zijn verder eisen gesteld aan de staat van de parkeergarages na de onderhoudsperiode van vijftien jaar. Het referentieontwerp is bij de aanbesteding bewust niet meegegeven. Dit zou de aanbestedingsontwerpen van inschrijvers 'in een bepaalde richting kunnen duwen, terwijl juist zoveel mogelijk vrijheid is gewenst voor de toepassing van de kennis en ervaring van marktpartijen. Vanzelfsprekend moet wel worden voldaan aan de eisen uit de vraagspecificatie, waarin inhoudelijke eisen, proceseisen (zoals werkprocedures

en communicatie) en bindende documenten (zoals randvoorwaarden beeldkwaliteit en tijdelijke verkeerssituatie) zijn opgenomen

Als kapstok voor de gunning van de opdracht zijn vier kritische succesfactoren (KSF's) voor het slagen van de projecten gehanteerd:

- Maximale kwaliteit parkeergarage.
- Beperken kosten en risico's exploitatiefase.
- Beperken hinder omgeving.
- Ontzorgen van de opdrachtgever.

De gunning van de opdracht is gebaseerd op een economisch meest voordelige inschrijving (EMVI)-beoordeling, waarbij deze KSF's centraal stonden. De inschrijvende partijen waren vooraf op de hoogte van de plafondprijs voor de opdrachten. Hiermee is de markt vooral uitgedaagd om tegen deze plafondprijs zoveel mogelijk kwaliteit te bieden (met de vraagspecificatie als minimum).

Na gunning van de opdracht is voorafgaand aan het sluiten van de DBM-overeenkomst eerst een pré-designfase doorlopen. Deze fase biedt de mogelijkheid tot verificatie van de aanbieding en het optimaliseren van de aanbieding op kritische elementen, risico's en toegevoegde waarden. Pas na het doorlopen van deze 'verificatiefase' wordt het DBM-contract definitief gemaakt.

Wat heeft de gekozen bouworganisatievorm tot nu toe opgeleverd?

De oplossingsvrije aanbestedingsstrategie heeft voor de Lammermarkt en Garenmarkt een op maat gesneden ontwerp met hoge kwaliteit opgeleverd. Ook de niet-winnende ontwerpen waren van hoge kwaliteit

De parkeergarage Lammermarkt wordt circa 24 meter diep en krijgt 525 parkeerplaatsen. Het ontwerp is een soort 'kurketrekker' waarbij de parkeervloer onder een lichte helling ligt. In



het ontwerp is kruisend verkeer vrijwel niet mogelijk en is zoekverkeer uitgesloten. Op de locatie Garenmarkt komt een parkeergarage met 425 parkeerplaatsen. Het ontwerp voor de garage is minder diep en past daarmee goed in de ruimtelijke context waarbij relatief veel historische bebouwing op korte afstand van de parkeergarage staat.

Wat is de impact op de omgeving?

Beide parkeergarages worden gerealiseerd met hinderarme bouwmethoden zoals een diepwand. Aangezien het om ondergrondse parkeergarages gaat, komt veel grond vrij. Deze grond wordt grotendeels via een pijpleiding naar een locatie buiten de stad gepompt. Bij het ontgraven van de Lammermarkt is op deze wijze circa 60.000 m³ grond afgevoerd. Hiermee is veel hinder van zware vrachtwagens door het centrum voorkomen.

Om de bouw van de parkeergarages mogelijk te maken moeten de bestaande parkeerterreinen op de Lammermarkt en Garenmarkt tijdelijk plaats maken voor het bouwterrein. Om onder andere deze afname op te vangen heeft de gemeente de tijdelijke parkeergarage Morspoort gerealiseerd. Daarnaast heeft de aannemer op de Lammermarkt 57 tijdelijke betaalde parkeerplaatsen en enkele extra laad- en losplaatsen weten in te passen. Op de Garenmarkt is het de aannemer door een optimale indeling gelukt om een deel van de bestaande parkeerplaatsen te behouden. Dit was geen eis bij de aanbesteding, maar maakte nadrukkelijk wel onderdeel uit van de EMVI-criteria (KSF 'beperken hinder omgeving').

Op beide locaties wordt de bebouwde omgeving zorgvuldig gemonitord met onder andere *total stations* (een landmeetkundig apparaat dat de positie van panden in de omgeving automatisch controleert, red.). Ook heeft de aannemer een nadrukkelijke rol bij het omgevingsmanagement en de communicatie die daarmee samengaat. Op de Lammermarkt



Impressies PG Lammermarkt: JHK Architecten

heeft dit positief uitgepakt en wordt de hinder van de bouw als beperkt ervaren. Een opvallend feit is dat op de verkeersbesluiten, kapvergunning en omgevingsvergunning geen bezwaar of beroep is ingediend.

Gaat de gemeente de garages zelf exploiteren (en beheren) en waarom?

De komende jaren vinden er nog veel ontwikkelingen plaats in de binnenstad van Leiden. Ook het parkeerbeleid ondergaat nog wijzigingen als gevolg van uitbreiding parkeerregulering en de komst van de nieuwe parkeergarages. Door de vele wijzigingen in het parkeerareaal op straat en in garages is de verwachting dat na oplevering van de garages het nog zeker vijf jaar zal duren voordat er een stabiel beeld ontstaat over wat je in de verdere toekomst mag verwachten ten aanzien van de exploitatieresultaten van beide garages. Met deze kennis zal de gemeente in de toekomst in staat zijn aanbiedingen vanuit de markt voor de exploitatie dan wel aankoop van de garage(s) op redelijkheid te kunnen beoordelen. Daarnaast is het voor een marktpartij vaak aantrekkelijker om de volledige parkeergarage portefeuille in een keer over te nemen. Of de gemeente de garage verkoopt (of niet) of de exploitatie door een marktpartij laat uitvoeren is nog niet bepaald. P

MEER INFORMATIE?

[De bouw van de parkeergarage Lammermarkt is in volle gang.](#)

[Meer informatie over de bouw en de parkeergarage?](#)

www.lammermarktleden.nl

ERIC HIEL, omgevingsmanager afdeling Projectbureau Gemeente Leiden

MARTJE HOOFS, Parkeermanager, Gemeente Leiden