

LIJST VAN WENSEN VOOR DE TENDER WONINGBOUWPROGRAMMA GROENKAN

Bijlage 2c bij Tender Woningbouwprogramma Groenekan

1.1 Inleiding beoordelingskader

In de onderstaande tekst zijn de wensen genoemd die in de ontwikkelingsvisie en het ontwerp moeten worden uitgewerkt. De wensen zijn onderverdeeld in de categorieën ruimtelijke kwaliteit, omgevingsmanagement en duurzaamheid & klimaatadaptatie. Hiermee zijn punten te behalen, waarmee de Inschrijver zich kan onderscheiden van andere gegadigden. Voor de wensen kunnen in totaal 65 van de 100 punten worden behaald. Het grondbod telt voor de overige 35 punten mee.

De beantwoording van de Inschrijver wordt beoordeeld op de kenmerken zoals hierna beschreven in paragraaf 1.2. Voorts wordt bij de beoordeling gelet op:

1. **Duidelijkheid:** Hoe duidelijker (concreet, specifiek en ondubbelzinnig) het antwoord op de desbetreffende wens is beschreven en gepresenteerd, hoe beter dit zal worden beoordeeld. In verband met de duidelijkheid wordt ook gelet op de consistentie tussen gegeven antwoorden op de diverse kwaliteitsvragen en andere in het kader van de tender in te leveren documenten.
2. **Begrijpelijkheid:** Hoe begrijpelijker (leesbaar, eenduidig) het antwoord op de desbetreffende wens is beschreven en gepresenteerd, hoe beter dit zal worden beoordeeld.
3. **Realisme:** Hoe realistischer (relevant, overtuigend en onderbouwd) het antwoord op de desbetreffende wens is beschreven en gepresenteerd, hoe beter dit zal worden beoordeeld.

Voor de wensen geldt op hoofdniveau de maximale puntenverdeling, zoals weergegeven in onderstaande tabel:

Wensen	Maximale score
	Punten
Wens 1: Ruimtelijke kwaliteit	15
Wens 2: Omgevingsmanagement	15
Wens 3: Klimaatadaptatie	15
Wens 4: Duurzaamheid	20
Totaal te behalen score op de wensen 1 tot en met 4: 65 punten	

Tabel 1 - Maximaal te behalen punten per wens

1.2 Wensen

Wens 1 – Ruimtelijke Kwaliteit

Inleiding: De Gemeente wil graag een visie van de Inschrijver ontvangen waarbij wordt ingegaan op de inpassing in de omgeving en bestaande stedenbouwkundige structuur, daarbij invulling gevend aan de kenmerken en criteria van het welstandsgebied 'Villabebouwing' uit de Welstandsnota 2013.

Inschrijver dient aandacht te besteden aan de karakteristiek en massa en vorm van de gebouwen, de detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de toepassing van duurzame ontwerpprincipes. Verder nodigt de gemeente de inschrijver uit de plataan mee te nemen in de ontwerpopgave als ook het zo goed mogelijk inpassen van de parkeerplaatsen op het eigen terrein.

Doelstelling: De Gemeente hecht waarde aan een eigentijdse uitwerking en toepassing van duurzame ontwerpprincipes, zoals natuurinclusieve, energieleverende en – besparende oplossingen met respect voor de aanwezige karakteristieken van de nabij gelegen bebouwing. Zie bijvoorbeeld de checklist Groen Bouwen: <https://bouwnatuurinclusief.nl/blogs/gebruik-checklist-groen-bouwen>. Verder hecht de Gemeente eraan dat de parkeerplaatsen op eigen terrein en zo veel mogelijk uit het zicht van de openbare weg worden ingepast. Daarnaast vindt de Gemeente het van belang dat zowel de bestaande lindenlaan als de beeldbepalende solitaire plataan structuurbepalend onderdeel zijn van het inrichtingsplan en daarmee zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van de woningen. Deze bomen dienen duurzaam behouden te blijven in het plan.

Inschrijver moet met inachtneming van de inleiding en doelstelling laten zien:

- Op welke wijze het nieuwbouwplan met een eigentijdse uitwerking en duurzame ontwerpprincipes wordt vormgegeven binnen het ruimtelijke kader. Hoe beter natuurinclusieve en energiebesparende en -leverende oplossingen zijn geïntegreerd, hoe beter dit door de Gemeente wordt beoordeeld.
- Op welke wijze de parkeerplaatsen worden ingepast. Hoe beter het parkeren in het ontwerp is opgenomen waarbij er een aantrekkelijk beeld ontstaat met geen of weinig dominantie van geparkeerd blik, hoe beter dit wordt beoordeeld door de Gemeente.
- Op welke wijze de lindenlaan en de plataan worden mee-ontworpen in het plan en wordt betrokken bij de woon- en leefomgeving van de toekomstige bewoners. Hoe beter de groeiomstandigheden voor deze bomen en hoe groter de biodiversiteit van het te ontwerpen groen hoe beter dit wordt beoordeeld door de Gemeente.

Wens 2 – Omgevingsmanagement

Inleiding: De Gemeente wil graag van de Inschrijver zien hoe het omgevingsmanagement wordt vormgegeven. Met name voor de direct omwonenden aan de Oranjelaan en de Groenekanseweg en het bedrijf met de opslagloods zal er overlast ontstaan bij de voorbereiding en realisatie van het project. Denk aan geluid, stof, trillingen en transportbewegingen. Ook zijn de direct omwonenden benieuwd naar het definitieve ontwerp en hoe de uiteindelijke bouwhoogte zich verhoudt tot hun eigen woningen. Het zorgvuldige toepassen van omgevingsmanagement op deze aandachtspunten kan een positieve bijdrage leveren aan een soepel verloop van het project.

Doelstelling: De gemeente hecht er waarde aan dat de Inschrijver gedurende het project – van voorbereiding van de vergunning tot en met de realisatie en oplevering – omwonenden en bedrijven op een laagdrempelige wijze betreft en communiceert en daarbij betrouwbare, volledige en duidelijke informatie geeft over: 1) het ontwerp, de processtappen en planning; 2) de voortgang; 3) de impact

van de overlast bij uitvoering; 4) de maatregelen die worden genomen om de overlast zo veel als mogelijk te voorkomen;

Inschrijver moet met inachtneming van de inleiding en doelstelling laten zien:

- Op welke wijze in het kader van de voorbereiding en uitvoering van het nieuwbouwproject tijdig het omgevingsmanagement wordt ingezet. Naarmate dit inclusiever en laagdrempeliger en de informatie betrouwbaarder, vollediger en duidelijker is, des te beter dit door de Gemeente wordt beoordeeld;

Wens 3 – Klimaatadaptatie

Inleiding: De basis voor klimaatadaptatieve inrichting is de gemeentelijke *Klimaatadaptatievisie 2050: De Bilt Klimaatbestendig!* en het *Water- en rioleringsplan 2022-2026*. De gemeente wil graag in de ontwikkelvisie en het ontwerp van Inschrijver zien hoe rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. Net als in de gehele gemeente krijgt ook deze ontwikkellocatie vaker te maken met extremere buien en mogelijke wateroverlast net als langere perioden van droogte en hittegolven in de zomers.

Doelstelling: De gemeente hecht er waarde aan dat in de ontwikkelvisie en het ontwerp maatregelen worden getroffen om wateroverlast voor toekomstige bewoners en omwonenden te voorkomen en beperken, dat in tijden van droogte opgeslagen hemelwater benut kan worden en door middel van het “groen-tenzij” principe de effecten van droogte en hitte beperkt worden. Met het groen-tenzij principe wordt bedoeld dat alleen verharding wordt aangelegd die functioneel is en tuinen zoveel mogelijk worden vergroend.

Inschrijver moet met inachtneming van de doelstelling aangeven/ingaan op:

- Op welke wijze maatregelen op particulier terrein als openbare ruimte worden getroffen met betrekking tot de opslag en gebruik van hemelwater. Hoe meer hemelwater vastgehouden of geborgen wordt, hoe beter de Gemeente dit beoordeeld. Denk hierbij aan de sponswerking van de bodem en welke bui (mm/uur) in dit gebied geborgen kan worden.
- De toepassing van het groen-tenzij principe. Hoe meer groene en minder verharde tuinen (uitgedrukt in m²) hoe beter de Gemeente dit beoordeeld.

Wens 4 – Duurzaam Bouwen

Inleiding: De gemeente heeft het convenant Duurzaam Bouwen van de provincie Utrecht ondertekend. In dat convenant worden drie ambitieniveaus onderscheiden: brons, zilver en goud. Besloten is om de voorstellen te beoordelen aan de hand van deze drie niveaus.

Doelstelling: Ook voor deze nieuwbouwlocatie streeft de gemeente naar hogere ambitieniveaus voor duurzaam bouwen. De belangrijkste indicatoren voor duurzaam bouwen volgen uit het Bouwbesluit: de BENG-normen en de MPG.

De ambities van het convenant duurzame woningbouw zijn:

Ambities Convenant Duurzaam Bouwen		wettelijk	brons	zilver	goud
BENG1 ¹	maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (in kWh/m ² /jaar)	≤55	≤55	≤52,5	≤58,5
BENG3	minimaal aandeel hernieuwbare energie (in %)	≥50%	≥100%	NOM	≥125%
MPG	Aan de hand van een MPG-berekening, schaduwkosten in €/m ² BVO/jaar	0,8	0,75	0,5	0,2

Tabel 2 - Ambities convenant duurzaam bouwen

De duurzaamheid van de inschrijving moet aan de hand van de drie indicatoren in tabel 2 (BENG1, BENG3 en MPG) via een (ongeregistreerde) BENG- en MPG berekening worden onderbouwd.

De punten worden toegekend op basis van de drie indicatoren. Bij de puntenverdeling is rekening gehouden met de aard van het project, namelijk grondgebonden woningen. Per indicator kunnen maximaal 6 of 7 punten (niveau goud) worden behaald. Het totaal maximaal aantal te behalen punten 20.

Puntenverdeling Per thema	brons	zilver	goud
BENG1	0	3	7
BENG3	2	4	6
MPG	1	3	7

Tabel 3 - Puntenverdeling wens 4 – duurzaamheid

1.3 Beoordeling

Naarmate de aangeboden kwaliteit op de uitgevraagde wensen van de Inschrijving beter is, wordt de Inschrijving beter beoordeeld conform de beoordelingsmethodiek, zoals hieronder in tabel 4 is beschreven. Aan de uitwerking van de wensen 1 tot en met 3 kan een beoordeling "Uitstekend", "Goed", "Voldoende", "Onvoldoende" óf "Geen antwoord" worden toegekend. Afhankelijk van het toebedeelde oordeel wordt een percentage van het maximaal te behalen punten uit tabel 1 aan de Inschrijving op de desbetreffende wens toegekend. Voor wens 4 kan op basis van de BENG en MPG-score maximaal 20 punten worden verdiend. Zo ontstaat een totaalscore voor de wensen die maximaal 65 punten kan bedragen.

¹ Bij de berekening van de BENG1 norm wordt rekening gehouden met de vormfactor (As/Ag).

Beoordeling (met in achtname van beoordelingskader)		Wijze van scoren
Uitstekend	Inschrijver scoort uitstekend indien zijn uitwerking alle in de betreffende wens gevraagde onderdelen bevat, de beantwoording bovendien duidelijk, begrijpelijk en realistisch is en de Inschrijver daarnaast de Gemeente overtuigt dat in relatie tot de betreffende wens zeer veel meerwaarde wordt geboden.	100% van het maximaal aantal punten
Goed	Inschrijver scoort goed indien zijn uitwerking alle in de betreffende wens gevraagde onderdelen bevat, de beantwoording bovendien duidelijk, begrijpelijk en realistisch is en Inschrijver daarnaast de Gemeente overtuigt dat in relatie tot de betreffende wens veel meerwaarde wordt geboden.	80% van het maximaal aantal punten
Voldoende	Inschrijver scoort een voldoende indien zijn uitwerking niet alle in de betreffende wens gevraagde onderdelen bevat en/of de beschrijving niet geheel duidelijk, begrijpelijk of realistisch is en/of Inschrijver slechts enige meerwaarde in relatie tot de betreffende wens biedt.	60% van het maximaal aantal punten
Onvoldoende	Inschrijver scoort onvoldoende indien zijn uitwerking merendeels niet de in de betreffende wens gevraagde onderdelen bevat en/of de beschrijving merendeels onduidelijk, onbegrijpelijk of niet realistisch is en/of Inschrijver geen meerwaarde in relatie tot de desbetreffende wens biedt.	30% van het maximaal aantal punten
Geen antwoord	Inschrijver heeft geen informatie aangeleverd en/of de desbetreffende wens in zijn geheel niet beantwoord.	0% van het maximaal aantal punten

Tabel 4 – Beoordelingsrichtlijntabel

Rekenvoorbeeld

Inschrijver krijgt een 'Goed' voor Wens 1. Ruimtelijke Kwaliteit, een 'Uitstekend' voor Wens 2. Omgevingsmanagement, een 'Voldoende' voor Klimaatadaptatie en 12 punten voor Duurzaamheid.

Dat levert de volgende score op:

Wens 1: 0,8 (goed) * 15 = 12 punten

Wens 2: 1,0 (uitstekend) * 15 = 15 punten

Wens 3: 0,6 (voldoende) * 15 = 9 punten

Wens 4: 12 punten

Totaal Kwaliteit 48 punten