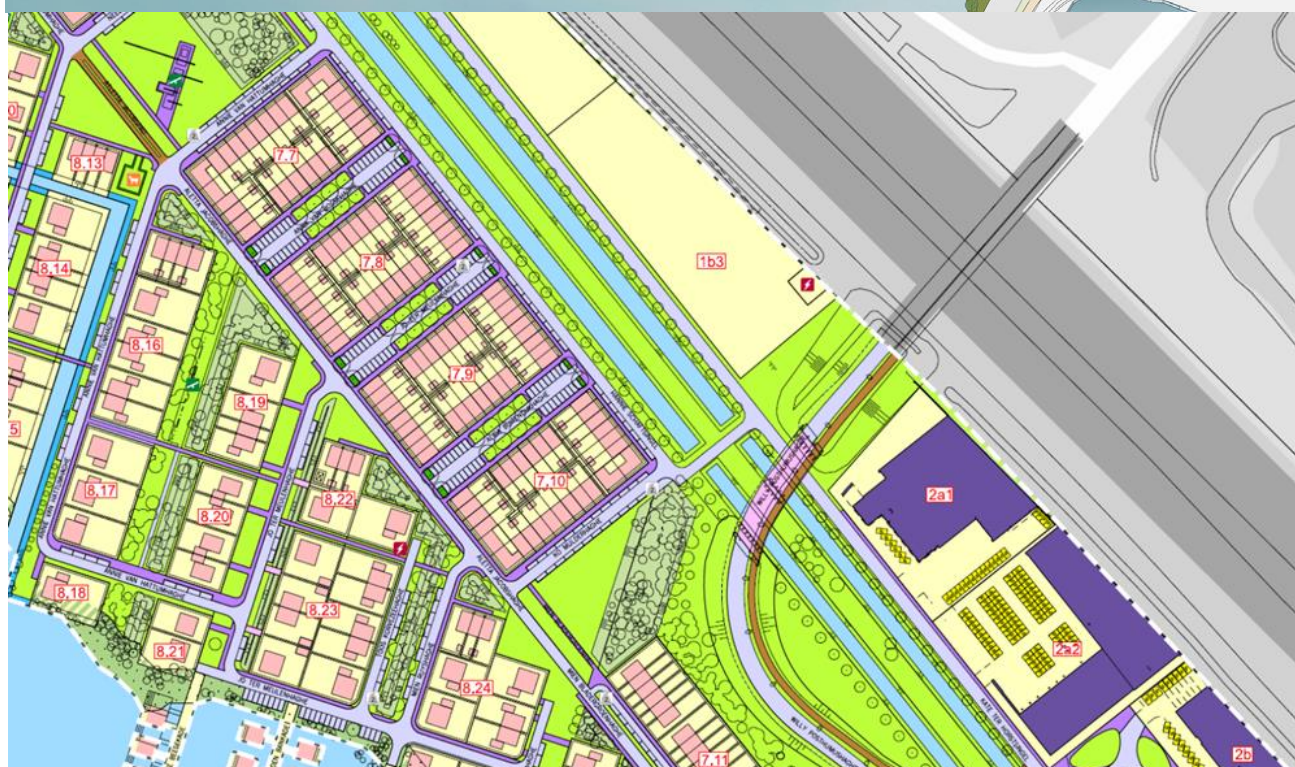


Selectieleidraad bouwvelden 7.8 en 7.10 Haarrijn Ongeveer 64 duurzame betaalbare koopwoningen

Januari 2025



Gemeente Utrecht

Postadres Postbus 8613, 3503 RP Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht

Telefoon 14 030

1. Bouwvelden 7.8 en 7.10 Haarrijn

1.1 Inleiding

De gemeente Utrecht vervolgt met 3 geselecteerde partijen uit de voorselectie de procedure voor de selectie van één ontwikkelaar. Hiermee kan de gemeente Utrecht een uitgifte-overeenkomst sluiten voor de uitgifte in erfpacht van de grond van de bouwvelden 7.8 en 7.10 in Haarrijn (Leidsche Rijn) voor de realisatie van ongeveer 64 duurzame koopwoningen. Hierbij gaat het om ongeveer 50 eengezinswoningen en 14 meergezinswoningen binnen de voorwaarden van het Actieplan Betaalbare koop en het addendum. De bouwvelden maken onderdeel uit van de wijk Haarrijn, waar de komende jaren ongeveer 700 woningen en een kindcentrum ontwikkeld worden.

1.2 Het plangebied

Haarrijn wordt een duurzame en groene-natuurlijke woonbuurt met een dorps karakter en herkenbare architectuur van houten/biobased materialen.

De ontwikkelingen in Haarrijn sluiten aan bij de Utrechtse ambitie op het gebied van duurzaamheid, circulair- en diervriendelijk bouwen en gezond stedelijk leven. Het stedenbouwkundig Plan (SP) is ontworpen met als basis de stedenbouwkundige- en landschappelijke patronen die in de locatie en de directe omgeving te vinden zijn. Zo zijn de lijnen van de onderliggende landschappelijke patronen, die vooral in het zuidwesten van de Haarrijnse Plas herkenbaar zijn, doorgezet in de hoofdrichting van de nieuwe verkaveling van Haarrijn. Kenmerkende schuine lijnen, die verspringen ten opzichte van elkaar, laten het zicht vanuit de woningen op de plas erg ver doordringen in de nieuwe straten. Ook de groene beplantingsstroken die de woningbouwstroken (slagen) afwisselen, zijn kenmerkend voor deze bijzondere wijze van situeren en laten het waterrijke landschap ver in het woongebied doordringen. Dit wordt nog eens versterkt, doordat de overgang van land naar water wordt gevormd door een afwisselend gebied met “waterwonen”. De markante hoofdrichting van de slagen ontmoet een andere, lange verkavelingslijn uit Leidsche Rijn, gevormd door de vrije ruimte van de waterleidingbuizen van de Rijn naar de Kennemerduinen (WRK), die vanuit de Wetering via Haarrijn naar Maarssen loopt. Tussen de WRK-zone en de slagen van woningbouw en beplanting, is een band van stedelijke woonblokken voorgesteld, die zich voegt naar de richting van de WRK-zonelijn en tot ver naar het zuiden, naar de Wetering, doorloopt. Hier zal een dichter programma worden gerealiseerd. Ieder blok wordt afgewisseld door een park met speelvoorzieningen, die een directe overgang mogelijk maakt tussen de meer fijnmazige ruige natuurlijke beplantingsstroken in de slagen en het grootschalige parkkarakter van de groene WRK-zone. Binnen in deze blokken zijn verschillende sferen mogelijk, echter wel meer besloten en buurtgericht dan de buitenzijden, die de grotere schaal en uitzichten opvangen.

De stedelijke band wordt over de Maarssenseweg heen voortgezet in de richting van de strandzone, waar de band wordt besloten door een groot, zelfstandig strandblok, dat als het ware wordt afgezonken in het zand. Het woningblok grenst aan het strand aan de oostzijde. Aan de waterkant komen woningen met de voeten in het zand, aan de binnenzijde komen woningen met diepe tuinen en ruimte om te parkeren. De continuïteit van een doorlopende wand en het zover mogelijk doorvoeren van de strandsfeer, levert een bijzondere woonkwaliteit, die past bij deze plek.

De entree van de wijk vanaf de Maarssenseweg wordt gevormd door een met houtwallen en bestaande bomen omsloten combinatie van een Utrechts Kind Centrum, twee appartementengebouwen en rijtjeswoningen. Gelegen in de zichtlijn van de weg op de Maarssenseweg zijn deze gebouwen van grote afstand al te zien.

De verschillende woonmilieus van Haarrijn zijn vanaf dit punt allen waar te nemen. Ook de waterrand aan het eind van de slagen komt hier in beeld.

In het Stedenbouwkundig Plan Haarrijn en het Bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas staan op hoofdlijnen de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de bouwvelden. Deze plannen vindt u op [Haarrijn | gemeente Utrecht](#)

Ontwikkelingen in de omgeving

De bouwvelden liggen aan de zuidzijde van de Hanny Schaftsingel en ten noorden van de Aletta Jacobshaghe. Op de omliggende bouwvelden 7.7 en 7.9 worden sociale huurwoningen ontwikkeld. Aan de overzijde van de Aletta Jacobshaghe worden vrije sector koopwoningen in verschillende prijscategorieën in zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen (appartementen) gerealiseerd. Aan de noordzijde van de WRK-zone is het bedrijventerrein Haarrijn gelegen. Op de kavels wordt bedrijfsbebouwing gerealiseerd tot bedrijfscategorie 2. Deze bedrijven vormen de geluidsvoorziening om de woningen in Haarrijn te realiseren. De strandzone is in 2022 opnieuw ingericht. Op het strand is een horecapaviljoen aanwezig. Op de oostelijke plas zijn plannen voor zonnepanelen ten behoeve van de energievoorziening van de wijk.

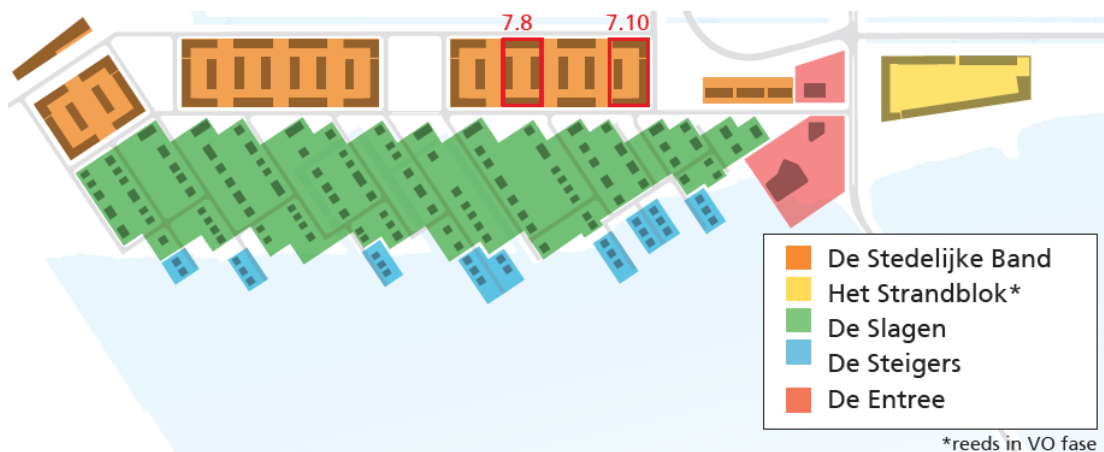
1.3 De opgave

De ontwikkelopgave bestaat uit twee gecombineerde bouwvelden; bouwveld 7.8 samen met bouwveld 7.10. De opgave en uitgangspunten van de bouwvelden in de ontwikkelopgaven verschillen per bouwveld. Op de twee bouwvelden samen worden in totaal ongeveer 64¹ betaalbare² duurzame grondgebonden en gestapelde koopwoningen ontwikkeld met parkeren in het openbare gebied.



¹ Met een afwijkmogelijkheid van max 10%.

² Deels NHG en deels landelijk betaalbaar



De vijf woonmilieus

Bouwveld 7.8

Bouwveld 7.8 maakt onderdeel uit van de vier compacte woonblokken in de stedelijke band aan de centrale as. Op bouwveld 7.8 worden ongeveer 32 betaalbare duurzame koopwoningen gerealiseerd in diverse prijscategorieën. Van de ongeveer 32 woningen heeft maximaal 80% een VON-prijs **van** € 450.000,-- en met energiebesparende maatregelen € 477.000,--, prijspeil 1-1-2025, hierna NHG Grens, en heeft minimaal 20% een VON-prijs tot maximaal € 405.000,-- (landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 1-1-2025, hierna: betaalbaarheidsgrens). De woningen dienen te worden uitgewerkt conform de stedenbouwkundige uitgangspunten. De VON-prijs is inclusief keuken, badkamer, tegelwerk, installaties en een (werkend) energiesysteem.

Bouwveld 7.10

Bouwveld 7.10 maakt eveneens onderdeel uit van de vier compacte woonblokken in de stedelijke band aan de centrale as. Op bouwveld 7.10 worden ongeveer 32 betaalbare duurzame koopwoningen gerealiseerd in diverse prijscategorieën. Van de ongeveer 32 woningen heeft maximaal 80% een VON-prijs van € 450.000,-- en met energiebesparende maatregelen € 477.000,--, prijspeil 1-1-2025, hierna NHG Grens, en heeft minimaal 20% een VON-prijs tot maximaal € 405.000,-- (landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 1-1-2025, hierna: betaalbaarheidsgrens). De woningen dienen te worden uitgewerkt conform de stedenbouwkundige uitgangspunten. De VON-prijs is inclusief keuken, badkamer, tegelwerk, installaties en een (werkend) energiesysteem.

Voor de twee bouwvelden samen (7.8 en 7.10) wordt een minimale koopsom (grondprijs) gevraagd van €5.500.000,-- excl. BTW, prijspeil 1-1-2025. Vanaf 1-1-2025 wordt de koopsom opgehoogd met een index van 2% per jaar tot het moment van tekenen van de koop-overeenkomst.

Meer informatie over de stedenbouwkundige uitgangspunten van deze twee bouwvelden vindt u in bijlage 5 en 6 bij deze selectieleidraad en op de website. In bijlage 13 vindt u het Actieplan betaalbare koopwoningen 2021 plus addendum 2024.

1.4 Selectie

Voor de ontwikkeling van bouwveld 7.8 en 7.10 is een uitvraag uitgezet, waarin ontwikkelaars die aan de voorwaarden kunnen voldoen werd gevraagd in te schrijven op de selectie. De gemeente Utrecht heeft hierop diverse reacties gehad. De gemeente Utrecht heeft op basis van deze voorselectie 3 partijen uitgenodigd voor de selectie voor de bouwvelden 7.8 en 7.10.

1.5 Voorwaarden & uitgangspunten

Het bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Utrecht en is vanaf 9 oktober 2024 onherroepelijk. De woningen in de bouwvelden 7.8 en 7.10 vallen onder de enkelbestemming: Woongebied 2. Voor de ontwikkeling van de bouwvelden 7.8 en 7.10 gelden de volgende aanvullende voorwaarden en uitgangspunten.

De deelnemer conformeert zich bij de indiening van zijn plan (zie hoofdstuk 3) aan de bepalingen, zoals vastgelegd in de volgende documenten:

Bijlage	Documentnaam
1.	Checklist
2.	Verklaring: aanmeldingsformulier
3.	Eigen verklaring: deelnamebiljet
4.	De model uitgifte-overeenkomst, inclusief verkooptekening bouwvelden 7.8 en 7.10 in Haarrijn
5.	Het Stedenbouwkundig plan Haarrijn actualisatie, juni 2017
6.	Het Bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas, oktober 2022
7.	Beeldregieplan Haarrijn Utrecht, november 2023
8.	Stedenbouwkundige uitgangspunten bouwvelden 7.8 en 7.10
9.	Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan Haarrijn april 2023 (VOIP)
10.	Parkeerbeleid gemeente Utrecht
11.	Mobiliteitsplan 2040
12.	Parkeerberekening Haarrijn
13.	Actieplan betaalbare koop plus addendum
14.	Actieplan Middenhuur huur actualisatie 2017 + Aangepaste voorwaarden (NVT)
15.	Akoestisch onderzoek Haarrijn t.b.v. ruimtelijke procedure, d.d. 7 mei 2021
16.	Vaststelling hogere waarden, 30 mei 2022 HW1189
17.	Het Utrechts Energieprotocol + Toelichting Utrechts Energie Protocol
18.	Waterparagraaf Haarrijn + Actualisatie Watertoets
19.	Visie Klimaatadaptatie
20.	Visie Water en Riolerings
21.	Het "Beleidskader" Integrale Woningkwaliteit nieuwbouw (IWK)
22.	Convenant Toekomstbestendig bouwen 2.0
23.	Visie Utrecht Circulair 2050 (februari 2024)
24.	Beleidsnota Utrecht Circulair 2030
25.	Informatiepakket "netcongestie situatie" en netbewuste ontwerpprincipes
26.	Nota "Utrechtse soortenlijst"
27.	Volksgesondheidsbeleid "gezondheid voor iedereen"
28.	Factsheets-vleermuizen-meervleermuis.pdf (bouwnatuurinclusief.nl)
29.	Factsheets-vleermuizen-gewone-dwergvleermuis.pdf (bouwnatuurinclusief.nl)
30.	Voorlichtingstekening Haarrijn
31.	Bouwreglement en bouwroute kavels 7.8 en 7.10

32.	Matenplan kavels 7.8 en 7.10 Haarrijn (digitaal)
33.	Stedin voorwaarden inpassing MSR
34.	Nota Bodembeheer, 2017-2027
35.	Nationale aanpak biobased bouwen (NABB)

Uitgangspunten (hieraan moet voldaan worden anders is deelname niet mogelijk)

Stedenbouwkundige uitgangspunten

1. Het ontwerp voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten (zie bijlage 8).
2. Binnen de grenzen van de bouwvelden is de invulling vrij, mits passend binnen de randvoorwaarden zoals opgenomen in de model uitgifte-overeenkomst bouwvelden 7.8 en 7.10 (bijlage 4), het Stedenbouwkundig plan Haarrijn (bijlage 5), het bestemmingsplan woningbouw Haarrijn en Haarrijnsestrand (bijlage 6), het Voorlopige ontwerp inrichtingsplan Haarrijn (bijlage 9), deze selectieleidraad en eventuele Nota('s) van Inlichtingen.
3. Het ontwerp van de bouwvelden voldoet aan het Beeldregieplan (bijlage 7).
4. Alle woningen zijn (aan de voor- en achterzijde) toegankelijk voor mindervaliden (rolstoelbezoekbaar).

Beeld en compositie:

1. Het blok (combinatie van woonveld 7.7, 7.8, 7.9 en 7.10) is als een eenheid leesbaar. In beeld en compositie is er samenhang tussen de bebouwing van woonvelden 7.8 + 7.10 en de bebouwing van woonvelden 7.7 + 7.9 ([artist impressions woningen Cazas Wonen](#)). Hiervoor vindt afstemming plaats tussen de architecten van beide ontwikkelingen.
2. Op de hoeken van de blokken zijn accenten verplicht. Accenten in het blok zelf zijn ook toegestaan mits ze onderdeel uitmaken van het ensemble.
3. Aan de Hannie Schaftsingel wordt de horizontale continuïteit extra benadrukt en zijn de woningen vrijwel volledig aaneengesloten.
4. Er mogen geen geheel gesloten kopgevels of gevelvlakken op de hoeken voorkomen.
5. Binnen een blok is er eenzelfde soort kapvorm. Hoeken van het blok mogen hierin afwijken mits het overeenstemming vormt met het ensemble.
6. Dwarse nokrichting niet toegestaan. Uitzondering zijn de accenten op de hoeken.
7. Bijgebouwen moeten passen binnen de gewenste stedenbouwkundige opzet en zijn mee ontworpen met de woningen. Op de koppen zijn geen bijgebouwen toegestaan.
8. De technische installaties van de woning (en nodig voor het blok of de wijk) worden in pandig weggewerkt en/of vormen onderdeel van het architectonisch ontwerp.
9. Binnen woonveld 7.8 en woonveld 7.10 bestaat minimaal 60% van de dichte delen van het geveloppervlak uit hout en/of biobased plaatmateriaal. Dit hoeft niet gelijkmatig verdeeld te zijn.
10. Binnen een blok één hetzelfde kleurpalet aanhouden. Voorkeur voor lichte, natuurlijke tinten en/of bruine tinten.
11. Alle erfafscheidingen tussen de tuinen mee-ontwerpen en afstemmen met de gebouwen.
12. Overgang prive-openbaar aan de voortuinen en zijtuinen wordt gemaakt door losse hagen van rozen. Elk blok heeft zijn roos en wordt afgestemd op het kleurpalet van het blok.
13. De kopse gevels hebben klimrozen, waarvoor voorzieningen in het ontwerp van de erfafscheiding in de architectuuropdracht moeten worden meegenomen.

Programma en parkeren

1. Bij bouwveld 7.8 zijn 43 parkeerplaatsen beschikbaar in de openbare ruimte. Conform parkeerbalans gemeente Utrecht (bijlage 12)
2. Bij bouwveld 7.10 zijn 51 parkeerplaatsen beschikbaar in de openbare ruimte. Conform parkeerbalans gemeente Utrecht (bijlage 12)

3. Parkeren en het aantal parkeerplaatsen voldoet aan Parkeerbeleid gemeente Utrecht (bijlage 10, Mobiliteitsplan 2040 (bijlage 11) en parkeerbalans (bijlage 12).

Afval inzameling

1. Bij de uitwerking van de plannen voor bouwvelden 7.8 en 7.10 wordt rekening gehouden met een opstelplek die ruim genoeg is voor 1 klike GFT per eengezinswoning aan de achterzijde (tuinzijde) op eigen terrein. De route naar de verzamelplek is logisch en toegankelijk. Aan de Ko Mulderhaghe komt een opstelplek voor ophaaldagen en ondergrondse vuilcontainers. De positie van de opstelplek voor de klike's aan de Hanny Schafsingel (??) wordt bepaald aan de hand van het ontwerp voor de bouwvelden.
2. Het restafval, papier en glas wordt gescheiden aangeleverd in ondergrondse containers.

Warmtelevering, nuts, riolering en technische voorwaarden

1. In alle bouwvelden wordt minimaal 1 CAI-kasten klein (1 per 30 woningen) ingepast in de gevel, tuinmuur of haag op de erfgrans. Ziggo zal op basis van het bouwprogramma het type kast en voorstel voor posities aangeven.
2. Nutsruimtes en kasten, zoals de hierboven aangegeven kasten, worden geïntegreerd in de gevel of erfafscheiding. De locaties voldoen aan eisen van zelfstandige bereikbaarheid vanaf openbaar gebied.
3. In de planning wordt rekening gehouden met een voorbereidingstijd voor de Nutsbedrijven van 26 weken en 3 maanden voor uitvoering.
4. De bouwvelden worden opgeleverd op ca. 0,5m onder peil van het omliggend openbaar gebied.
5. Als er grond wordt toegepast, dan moet voldaan worden aan de voorwaarden uit de Nota Bodembeheer (bijlage 33)
6. De kavel bestaat uit gebiedseigen grond (geen zand), in lagen verdicht om toekomstige zettingen tegen te gaan. Indien extra maatregelen genomen moeten worden t.b.v. waterdoorlaatbaarheid, bodemverbetering ten behoeve van de beplanting zijn de bijbehorende kosten voor rekening van de ontwikkelaar.
7. Ketenpark/ bouwterrein moet een directe relatie hebben met de bouw. Grondgebruik buiten bouwterrein volgens gemeentelijk beleid (<http://www.utrecht.nl/iog>). Onder bouwterrein wordt het terrein verstaan dat in gebruik is door de bouwende partij ten behoeve van de bouw van een bouwblok en is afgebakend met bouwhekken conform de geldende eisen (zie bouwreglement bijlage 30). De bouwende partijen moeten toestaan dat op de hen ter beschikking gestelde bouwterreinen gelijktijdig werk wordt uitgevoerd door aannemers die werken in opdracht van de Gemeente Utrecht, de nutsbedrijven en andere partijen. Werkzaamheden moeten zo mogelijk minimaal twee weken voor aanvang worden afgestemd. Overleg over de inrichting van het bouwterrein vindt plaats met de BPC.
8. In een eerste gezamenlijke kick-off bijeenkomst wordt o.a. de plaats van de bouwketen vastgesteld. De bouwende partij informeert bij de BPC of het rioleringsstelsel kan worden gebruikt. Als dat niet het geval is, wordt overlegd over een alternatieve en meest geschikte oplossing. Eventuele kosten hiervan komen voor rekening van de bouwende partij.
9. De bouwplaatsinrichting is onderdeel van het BLVC-uitvoeringsplan en moet dus ook door de afdeling VTH van de gemeente Utrecht worden goedgekeurd. Als zonder toestemming bouwketen worden geplaatst of een opslagterrein wordt gebruikt, komen de verwijderings- of verplaatsingskosten voor rekening van de bouwende partij. Het bouwterrein moet door bouwende partij worden afgesloten volgens het geldende V&G plan en/of het BLVC-uitvoeringsplan. De bouwende partijen vragen tijdig bouwaansluitingen voor elektra en telecom/data aan bij de betreffende nutsbedrijven. Deze moeten voldoen aan de geldende voorwaarden en voorschriften.
10. De bouwroute voor bouwvelden 7.8 en 7.10 loopt overeenkomstig de tekening zoals aangegeven in bijlage 30 bouwreglement en bouwroutekaart

Geluid

1. Voor zowel bouwveld 7.8 als 7.10 geldt dat vanwege de (geluids-)invloed vanaf de nabijgelegen A2 en Willy Posthumushaghe voorzieningen getroffen moeten worden voor het garanderen van een goed akoestisch woon- en leefklimaat (bijlage 26). Het geluid komt van meerdere kanten). Er geldt o.a. de eis dat elke woning een geluidsluwe gevel heeft (bijlage 15 en 16). Onderzoek naar geluid moet aan het begin van het ontwerpproces worden meegenomen. Het verkeer op de nabijgelegen wegen heeft ook effect op de luchtkwaliteit. Daarom worden extra hoge eisen gesteld om met (innovatieve) maatregelen te komen die zorgen voor een goed binnenmilieu.

Waterberging en klimaatadaptatie

1. De waterparagraaf dient ter indicatie. Het gemeentelijke beleid is sinds het opstellen van de waterparagraaf herzien (Visie Klimaatadaptatie (bijlage 19) en Visie Water en Riolering (bijlage 20). Bij vergunningaanvragen wordt getoetst aan het actuele beleid.
2. 90% van het de jaarlijkse neerslag moet op eigen terrein verwerkt worden en 10% mag worden afgevoerd naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel. Er dient met een waterbergingsberekening aangetoond te worden dat voldaan wordt aan dit uitgangspunt. Zie bijlagen 18, 19 en 20 nadere toelichting op de waterbergingsberekening.
3. De locatie van afvoeren van hemelwater vanaf de kavel sluit aan op de afwateringskaart, zoals opgenomen in de actualisatie van de watertoets (bijlage 18)

Materiaalgebruik

1. Het ontwerp voldoet aan volgende eisen betreffende materiaalgebruik:
 - a. Hout dat wordt toegepast dient 100% FSC of PEFC gekeurd te zijn;
 - b. Toepassing van uitlogende materialen (d.w.z. lood, zink en koper) aan de buitenzijde van het pand of voor de hemelwaterafvoer zijn niet toegestaan i.v.m. bodemverontreiniging (IWK-regeling bijlage 21).
 - c. De wijk krijgt een natuurlijke uitstraling. Dat betekent veel gebruik van hout en andere biobased materialen die bijdragen aan de natuurlijke uitstraling, én opslag van CO₂ in de gebouwen.
 - d. Vanuit de nationale aanpak biobased bouwen (NABB, bijlage 34) is de stichting Building Balance als uitvoeringsorganisatie aangewezen om biograndstoffen in de bouw versneld op te schalen. In de uitwerking van het plan na gunning wordt de stichting Building Balance door de gemeente Utrecht uitgenodigd om te bemiddelen, teneinde maximaal lokaal geteelde biobased (isolatie)materialen in het plan toe te passen: van land tot pand. Hiermee bouwen we een biobased bouwketen op. Voorwaarde voor deelname aan deze selectie is de toezegging vanuit de ontwikkelaar om bij deze samenwerking aan te sluiten.

Energie

1. Gebruik het Utrechts Energie Protocol om zover mogelijk tot niveau goud van BENG 3 in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen te komen. Voor BENG 1 geldt in gemeente Utrecht het wettelijk kader.
2. Geef in 1 afgebakend hoofdstuk van maximaal vier A4 (incl. afbeeldingen, excl. berekeningen) aan wat uw aanpak. In deze visie wordt beschreven:
 - o Hoe netbewuste nieuwbouw onderdeel is van het energieconcept en op welke manier piekreductie wordt gerealiseerd. Hierin wordt ook een procesbeschrijving opgenomen, waarin wordt beschreven hoe met de onzekerheden van netcongestie wordt omgegaan in het verdere ontwerpproces.
 - o Het maximaal piekvermogen van het bouwprogramma wordt inzichtelijk gemaakt.
 - o Hoe wordt er invulling gegeven aan het UEP.
 - o Een korte beschrijving van hoe de beoogde maatregelen een bijdrage leveren aan terugdringen van lokale netcongestie.

- Hoe opwek-, afname- en opslagsystemen uit gebiedsenergiesysteem worden ingezet om de netbeheerder flexibiliteit te leveren op afroep. Hiermee wordt de lokale netcongestie verminderd. Dit kan tegen een vergoeding (via GOPACS).
- 3. Het uitgangspunt is dat de hoge daken energie opwekken, en de lage daken primair voor intensief groen worden benut ter bevordering van de inheemse ecologie. Een hoogwaardige, fraaie integratie van de dakfuncties (groen, waterberging, energieopwekking, en eventueel verblijf) is het doel. Besteed voldoende aandacht aan een energiezuinig gebouw met een comfortabel, gezond binnenklimaat. De woningen worden met lokale hernieuwbare bronnen verwarmd en eventueel gekoeld.
- 4. De woningen worden niet aangesloten op een HT warmtenet (Hoogtemperatuur) en zijn gasloos.
- 5. Er mag geen biomassa-installatie (bijv. pellet kachel) worden gebruikt voor de warmtevoorziening.

Natuurinclusief bouwen:

1. In elke woning worden inbouwelementen integraal meegenomen voor huisvesting van dieren. Deze zijn geïntegreerd in de architectuur van de woningen
2. In het plan wordt 25% het dakoppervlak natuurdaken met kruiden, waar met lokale grond een schrale groeiomgeving gemaakt wordt, waarin (on)kruiden in natte en droge periodes kunnen groeien.
3. Gevelbeplanting heeft minimaal 2,5 m gevellengte en dient te bestaan uit klimplanten in de volle grond en uit minimaal twee soorten klimplanten (Chinese bruidsluier uitgesloten).
4. De gekozen beplanting is (o.a.) bedoeld voor het versterken van de in dit document genoemde verblijfplaatsen en de doelsoorten (zie ook 2.3.2 onderdeel B).
5. Er dient aantoonbaar een ecologisch deskundige te worden ingeschakeld om de maatregelen op een juiste manier toe te passen. Deskundige moet aantoonbare kennis hebben van natuurinclusief bouwen en de ecologie van de doelsoorten.
6. De tuinen worden opgeleverd geheel met turfvrije teelaarde, minimaal 40cm.
7. De erfafscheidingen tussen de achtertuinen en de aansluiting op de binnenruimte, bestaan uit minimaal 5 soorten heesters waarvan 3 wintergroen. Ze staan in de volle grond.
8. Bij het aanplanten van bomen en hagen dient gewerkt te worden met voldoende (geschikte) (bomen) grond: grond met organische stof en voedingsstoffen. Dit verhoogt het watervasthoudend vermogen van de bodem.
9. Bij het aanplanten van de hagen dient voldoende bodemverbetering plaats te vinden, passend bij de soort.
10. De schuurtjes bevatten verblijfplaatsen voor dieren en hebben kruidendaken, zoals natuurschuurtjes, of een variant hierop.

Voor bouwveld 7.8 geldt specifiek:

- a. minstens 1 cluster van 10 verblijfplaatsen voor huismussen
- b. minstens 1 cluster van 10 verblijfplaatsen voor gierzwaluwen
- c. minstens 10 verblijfplaatsen voor vleermuizen met een zomer- / paarverblijf functie (bijlage 28)
- d. minstens 2 kraamverblijfplaatsen voor vleermuizen

Voor bouwveld 7.10 geldt specifiek:

- a. minstens 1 verblijfplaats per woning voor gierzwaluwen, huismussen of vleermuizen. Verblijfplaatsen voor huismussen en gierzwaluwen geclusterd per 10.
- b. minstens 2 kraamverblijfplaatsen voor vleermuizen
- c. minstens 1 winterverblijfplek voor vleermuizen indien er gekozen wordt voor meergezinswoningen met minimaal 3 bouwlagen.

1.6 Planning (concept)

Planning selectie	Data
Uitnodiging geselecteerde partijen	April 2025
Uiterste datum voor indiening vragen eerste Nota van Inlichtingen	Mei 2025
Uiterste datum publicatie eerste Nota van Inlichtingen	Mei 2025
Uiterste datum voor indiening vragen 2 ^e Nota van Inlichtingen	Mei 2025
Uiterste datum publicatie 2 ^e Nota van Inlichtingen	Juni 2025
Indienen gevraagde informatie en plan <i>voor 17:00 uur</i>	September 2025
Presentatie van het ingediende plan	Oktober 2025
Versturen brieven voorlopige selectie en voorlopige afwijzing	November 2025
Verificatiegesprek	November 2025
Definitieve selectie bij ondertekening overeenkomst	Januari 2026
Planning vervolgtraject	
VO fase – uiterlijk aanleveren	Mei 2026
DO fase – uiterlijk aanleveren	Augustus 2026
Aanvraag omgevingsvergunning uiterlijk	Juni 2027
Grondafname uiterlijk	December 2027

De planning houdt geen rekening met uitstel vanwege de mogelijkheid van een kort geding of andere beroepsmogelijkheden.

1.7 Overige informatie

De gemeente Utrecht is te allen tijde bevoegd de selectieprocedure stop te zetten en zaken in de procedure te wijzigen, ongeacht in welke fase de selectieprocedure zich bevindt.

De selectie is geen opdracht en kan ook niet als zodanig worden uitgelegd. De kosten die gepaard gaan met deelname zijn geheel voor de deelnemer. Indien niet aan de in dit document genoemde verklaringen en voorwaarden wordt voldaan, dan wordt de deelnemer uitgesloten zonder recht op vergoeding van welke kosten dan ook.

2. Beschrijving selectieprocedure

2.1 Contact, vragen en informatie

U kunt uw vragen vanaf de dag van de uitnodiging tot de in de bij 1.6 aangegeven data ("Uiterste datum voor indiening vragen Nota van Inlichtingen") per e-mail richten aan Haarrijn@utrecht.nl onder vermelding van 'vragen selectie Haarrijn'. De vragen worden vanaf het moment van ontvangst in behandeling genomen en zo spoedig als mogelijk beantwoord. De beantwoording vindt plaats in de vorm van zogenoemde Nota('s) van Inlichtingen. De termijn van beantwoording kan per vraag verschillen. Het kan hierdoor voorkomen dat vragen over verschillende Nota's worden verspreid. De vragen worden geanonimiseerd weergegeven en worden met de antwoorden verzonden aan alle deelnemers. De Nota('s) van Inlichtingen maken integraal onderdeel uit van deze selectieleidraad.

2.2 Selectieprocedure

De selectieprocedure omvat een aantal fasen.

Fase 1: Indienen van de gevraagde informatie

U levert uiterlijk op **dd mm 2025 vóór 17.00 uur** alle gevraagde informatie aan, zoals beschreven bij de instructie voor de deelnemer (hoofdstuk 3) en de checklist in bijlage 1.

Fase 2: Toetsen ontvangen informatie

De bij Fase 1 genoemde ingeleverde informatie –de inzending– wordt getoetst op volledigheid. Ook wordt getoetst of de inzendingen onvoorwaardelijk voldoen aan alle vereisten, welke zijn opgenomen in het aanmeldingsformulier (bijlage 2). Partijen worden uitgesloten van de selectieprocedure indien niet wordt voldaan aan de eisen zoals genoemd in het aanmeldingsformulier. Het aanmeldingsformulier (bijlage 2) en het deelnamebiljet (bijlage 3) dienen ingevuld en ondertekend te worden aangeleverd.

Fase 3: Kwalitatieve selectie

Van de inzendingen die voldoen aan de vereisten in het aanmeldingsformulier en waarvan de deelnemers tevens alle gevraagde informatie hebben aangeleverd, wordt een kwalitatieve selectie gemaakt van de beste inzending. Kwalitatieve selectie geschiedt aan de hand van het ingediende plan en de toelichtende presentatie van het ingediende plan. Deze kwalitatieve selectie staat uitgelegd in hoofdstuk 2.3.

De deelnemers krijgen allen bericht van de selectiebeslissing. De gemeente Utrecht hanteert een termijn van Circa 2 maanden tussen het openbaren van de selectiebeslissing en het sluiten van de uitgifte-overeenkomst met de winnende deelnemer. Indien een deelnemer zich niet kan vinden in de selectiebeslissing, dient deze zich binnen de hiervoor vermelde termijn te vervoegen bij de kortgedingrechter.

Fase 4: Verificatie

De deelnemer die in de kwalitatieve selectie het hoogste aantal punten heeft behaald, respectievelijk met de hoogste rangorde is geëindigd, wordt voorlopig geselecteerd en uitgenodigd voor een verifiërend gesprek over (de verdere uitwerking van) zijn plan, zijn gegevens en de verwerking van het plan en de gegevens in de uitgifte-overeenkomst. Indien blijkt dat in zijn verklaringen en/of het plan onjuiste informatie is verstrekt die van belang is voor het plan, dan zal de betreffende deelnemer alsnog afvallen. In dat geval besluit de

gemeente Utrecht om een bespreking met de als tweede geëindigde deelnemer te beleggen, of af te zien van de selectie in het kader van deze procedure.

Fase 5: Afronding selectie

Indien de deelnemer na de bespreking niet is afgefallen, wordt de uitgifte-overeenkomst aan de betreffende deelnemer ter ondertekening verstuurd.

Indien de voorlopig geselecteerde deelnemer de uitgifte-overeenkomst niet tijdig aan de gemeente Utrecht ondertekend heeft geretourneerd, heeft de gemeente Utrecht ook dan het recht om af te zien van de voorlopige selectie. De gemeente Utrecht is alsdan bevoegd om de overeenkomst ter ondertekening aan te bieden aan de volgende deelnemer die op basis van de puntentelling hiervoor in aanmerking komt. De gemeente Utrecht is tevens gerechtigd om af te zien van de selectie in deze procedure.

Pas na de ondertekening van de uitgifte-overeenkomst door zowel de geselecteerde deelnemer als de gemeente Utrecht is de selectie definitief.

De definitieve selectie betekent niet dat het ingediende plan onvoorwaardelijk is vastgesteld door de gemeente Utrecht. Bij de voorlopige selectie en in het verificatiegesprek zal de gemeente Utrecht – indien nodig – aangeven op welke onderdelen aanpassingen zijn gewenst. Tijdens het verificatiegesprek kan de deelnemer hierop reageren. Het ingediende plan en de hierbij besproken aanpassingen vormen vervolgens de basis voor de verdere uitwerking. De geselecteerde deelnemer kan bij de uitwerking enkel in overleg met – en na akkoord van de gemeente Utrecht – afwijken van het ingediende plan.

Na het verificatiegesprek wordt direct gestart met het uitwerken van het voorlopig ontwerp. De ondertekening van de uitgifteovereenkomst loopt hier parallel mee en heeft geen invloed op de uitwerking van het voorlopig ontwerp.

2.3 Selectie

2.3.1 Het plan

De deelnemers wordt gevraagd om een plan op te stellen met het doel een kwalitatieve selectie te kunnen maken. Het plan dient minimaal de volgende informatie te bevatten:

Een schetsontwerp, waterbergingsberekening, duurzaamheidsvisie en –berekeningen, akoestisch onderzoek, en het groundbod (bijlage 3).

Het schetsontwerp bevat minimaal:

- a) korte tekstuele beschrijving planopzet
- b) programma inclusief natuurprogramma
- c) parkeerbalans
- d) impressies op ooghoogte of 3D impressie
- e) gemaatvoerde situatietekening, inclusief aansluiting openbaar gebied, parkeren buitenterrein 1:500
- f) relevante doorsneden van het bouwveld
- g) gevelbeelden schaal 1:200
- h) voorbeelduitwerkingen van relevante plattegronden 1:200
- i) overzicht relevante materialen, kleurgebruik en detaillering van bebouwing, parkeeroplossing en erfafscheidingen aan de hand van referentiebeelden. Deze referentiebeelden kunnen bestaan uit beelden van vergelijkbare materialen en of projecten, die de deelnemer heeft gerealiseerd; vergelijkbare projecten van de deelnemer, die nog niet gerealiseerd zijn en referentiebeelden van projecten van derden.

De duurzaamheidsvisie dient in ieder geval in te gaan op onderstaande thema's:

- a) Natuurinclusief bouwen
- b) Circulariteit
- c) Gezonde verstedelijking
- d) Energie

Beloften die de inschrijver uit eigen beweging ten aanzien van duurzaamheid maakt, dienen uiteraard te worden nagekomen. Daarom wordt de winnende inschrijver in verschillende fasen van de ontwikkeling en realisatie van het project gevraagd aan te tonen dat de beloften voor duurzaamheid op basis waarvan hij de selectieprocedure heeft gewonnen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Ten tijde van de planontwikkeling worden het VO en DO getoetst en tijdens de realisatie vindt steekproefsgewijs controle op de bouwplaats plaats. De in de bieding aangeboden duurzaamheidsmaatregelen worden contractueel vastgelegd.

2.3.2 Selectiecriteria

Het ingediende plan wordt beoordeeld op de onderdelen A. (Stedenbouw & Beeld), B. (Duurzaamheid), C. (Financieel grondbod) en D (Programma). Hieronder staat op welke punten deze criteria worden beoordeeld. De presentatie maakt onderdeel uit van de inzending.

A. Stedenbouw & Beeld (totaal maximaal 75 punten)

1. U scoort beter naarmate de stedenbouwkundige opzet van uw plan beter aansluit op het Stedenbouwkundig plan en een goede aansluiting laat zien op het openbaar gebied.
2. U scoort beter naarmate uw plan meer samenhang binnen het bouwveld laat zien en tegelijkertijd onderscheid maakt tussen de architectonische eenheden.
3. U scoort beter naarmate uw plan een meer aantrekkelijke uitstraling, hoogwaardige kwaliteit in architectuur, materialisatie en detaillering laat zien.
4. U scoort beter naarmate de architectuur, materialisatie en detaillering van uw plan beter aansluiten bij de uitgangspunten zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitplan.
5. U scoort beter naarmate u in uw plan meer aandacht besteedt aan een kwalitatief groene buitenruimte met aandacht voor beplanting, ontmoeting en spelen, erfafscheiding en een goede inpassing voor het fiets- en auto -parkeren.

B. Duurzaamheid (totaal maximaal 60 punten)

Natuurinclusief bouwen: 20 punten.

In Utrecht willen we dat elke ruimtelijke ontwikkeling natuurinclusief is. Dit doen we door het versterken van de lokale ecologie (Nota Utrechtse soortenlijst bijlage 25) en het vergroenen van de stad waar mogelijk volgens het principe 'groen tenzij'. Wij vragen in dit plan een inzet op dit onderwerp, toe te lichten in één afgebakend hoofdstuk van maximaal vier pagina's A4 formaat (incl. afbeeldingen, excl. berekeningen). Natuurinclusief bouwen bestaat uit:

1. Een kwalitatieve beoordeling op:
 - a. Hoe de inheemse ecologie (flora en fauna) van de wijk betekenisvol versterkt wordt en waarom de gekozen locaties voor die maatregelen daarvoor de meest geschikte locaties zijn. In hoeverre het plan verdergaat dan de minimale hoeveelheid dierverblijfsplaatsen zoals beschreven in hoofdstuk 1.5. Het verdient voorkeur om de Utrechtse soortenlijst te gebruiken. Gidssoorten in het plangebied zijn de gewone dwergvleermuis en de meervleermuis (let op dit vraagt specifieke ecologische kennis), huismus, gierzwaluw, huiszwaluw, egel en grote groene sabelsprinkhaan.

-
- b. Hoe en in de mate waarin uw plan beheerd en onderhouden kan/moet gaan worden (op hoofdlijnen) en hoe ecologisch beheer te stimuleren.
 - c. Hoe het plan een goede aansluiting vormt op de directe omgeving en het naastgelegen natuurgebied Haarzuilens, en zoveel mogelijke natuurwaarden die zijn ontstaan tijdens de 'tijdelijke natuurfase' van de afgelopen jaren te incorporeren zowel voor plant als dier.
 - d. Hoe inrichting op gevels en daken toe te passen en hoe deze aantoonbaar bijdragen aan het versterken van de inheemse ecologie zowel voor plant als dier. Per onderdeel (daken, tuinen, gevels, gebouwen, openbare ruimte) aangeven inrichting geschikt is als leefgebied voor minimaal de bij 1a genoemde gidssoorten.
2. Een kwantitatieve beoordeling op het prestatieniveau van uw plan voor natuurinclusief bouwen uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (brons, zilver, goud) (bijlage 22) voor de indicatoren:
 - a. Hoogwaardige habitats (=belofte).
 - b. Groenblauwe structuren (=belofte).

Geef ook aan welke aspecten van natuurinclusief bouwen beloftes en welke ambities zijn. Geef daarbij ook aan hoe u de haalbaarheid van uw beloftes en ambities vergroot.

Circulariteit: 20 punten

Gemeente Utrecht heeft hoge ambities op het gebied van circulair bouwen, zoals beschreven in het visie Utrecht Circulariteit 2050. In 2030 willen wij 50% circulair zijn. Hierin dient iedere partij een wezenlijke bijdrage te leveren. Zo ook dit plan. Geef in 1 afgebakend hoofdstuk van maximaal vier A4 (incl. afbeeldingen, excl. berekeningen) aan wat uw aanpak circulair bouwen is. We dagen u uit om hierin zover mogelijk te gaan. Circulair bouwen bestaat uit:

1. Een kwalitatieve beoordeling op:
 - a. Een toelichting op hoe en de mate waarin u biobased bouwen toepast in uw plan. Biobased bouwen is bouwen met materialen die CO₂ opslaan en hernieuwbaar zijn, zoals omschreven in de visie Utrecht circulariteit 2050 (bijlage 24). Hernieuwbare materialen zijn materialen die onuitputtelijk zijn, weer aangroeien en telkens opnieuw kunnen worden gewonnen.
 - b. De mate van aanpasbaarheid van uw plan gedurende de levensduur en de mate waarin uw plan aan het einde van de levensduur hoogwaardig circulair herbruikbaar is.
2. Een kwantitatieve beoordeling op het prestatieniveau van uw plan voor circulair bouwen uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (brons, zilver, goud):
 - a. Welke MPG-score uw plan realiseert (=belofte). De MPG-score geldt als gemiddelde voor het gehele plan op basis van m² bvo. Toon deze waarde aan door van minimaal één gebouw een MPG-berekening te maken. Voer bij de MPG-berekening niet de PV-panelen in die nodig zijn om verder te gaan dan niveau bouwbesluit. Dit om extra inzet op thema energietransitie niet te ontmoedigen. Voer hierbij ook de fundering en eventuele ondergrondse parkeervoorzieningen in. Andere maatregelen die verder gaan dan niveau bouwbesluit dienen wel meegenomen te worden in de berekening (as built).
 - b. Welk massapercentage van uw plan uit biobased grondstoffen bestaat (=belofte). Bij dit onderdeel rekenen we dus *alleen* het massapercentage biobased grondstoffen, *niet* het massapercentage hergebruikte grondstoffen. Dit om inzet op biobased bouwen extra te benadrukken. Het massapercentage wordt bepaald op basis van dezelfde input als die voor de MPG-berekening wordt gebruikt. Het massapercentage is een gemiddelde voor het gehele project. Lever minimaal voor één gebouw een percentageberekening aan.

Geef ook aan welke aspecten van circulariteit beloftes en welke ambities zijn. Geef daarbij ook aan hoe u de haalbaarheid van uw beloftes en ambities vergroot.

Gezonde verstedelijking: 14 punten

Gemeente Utrecht zet zich in voor gezond stedelijk leven. Wij vragen in dit plan een inzet op de volgende onderdelen, toe te lichten in één afgebakend hoofdstuk van maximaal vier pagina's A4 formaat (incl. afbeeldingen, excl. berekeningen). Gezonde verstedelijking bestaat uit:

1. Een kwalitatieve beoordeling op:
 - a. De mate waarin het plan bijdraagt aan klimaatadaptatie. Zowel in het beperken van hittestress en de mate van en wijze waarop waterberging wordt gerealiseerd. Geef op basis van het onderwerp klimaatadaptatie in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen per indicator aan welke klimaatadaptatieve maatregelen in uw plan genomen worden om aan gestelde uitgangspunten te voldoen. Geef ook aan hoe de maatregelen bijdragen aan de ambities zoals beschreven in de Visie Klimaatadaptatie met specifieke aandacht voor:
 - De mate waarin en de manier waarop de voorkeursvolgorde uit de visie voor de verwerking van hemelwater terugkomt in het plan.
 - De manier waarop de minimale ontwateringsdiepte gewaarborgd wordt (op alle percelen >70 cm beneden maaiveld)
 - De mate van vergroening en verharding: wenselijk is minimaal 40% groen per buurt in het horizontale vlak (maaiveld en daken) en maximaal 60 % verharding.
 - b. De mate waarin de woningen een gezond en comfortabel binnenklimaat hebben. Geef aan hoe u dit borgt. Hierbij is o.a. aandacht nodig voor goede luchtkwaliteit, beperken van geluidsoverlast en de wijze van verwarming en koeling (voorkomen van hittestress).
 - c. De keuze van het bouwmaterieel heeft veel invloed op de leefomgeving, zowel in CO₂ uitstoot, stikstofuitstoot, fijnstofuitstoot als geluidsoverlast. Het kiezen van schoon en duurzaam bouwmaterieel tijdens de bouwfase wordt positief beoordeeld.
 - d. De manier waarop het plan bijdraagt aan een gezonde levensstijl en leefomgeving. Denk hierbij aan het bevorderen van gezonde mobiliteit, spelen en bewegen en het tegengaan van eenzaamheid.

Geef ook aan welke van bovenstaande aspecten beloftes en welke ambities zijn. Geef daarbij ook aan hoe u de haalbaarheid van uw beloftes en ambities vergroot.

Energie: 6 punten

De gemeente Utrecht zet bij deze selectie op gebied van energie in op het verhogen van het aandeel hernieuwbare energie ten opzichte van het totale primaire energiegebruik voor gebouwgebonden functies.

Er worden punten behaald als voldaan wordt aan de volgende twee voorwaarden. Hiervoor dienen BENG-berekeningen te worden aangeleverd. Lever minimaal 1 BENG-berekening aan voor een grondgebonden woning en 1 BENG-berekening voor een appartementencomplex.

- Grondgebonden woningen BENG 3: $\geq 100\%$
- Appartementen BENG 3: $\geq 80\%$

C. Financieel groundbod (maximaal 10 punten)

In hoeverre biedt een partij meer dan de minimaal vereiste grondprijs.

D. Programma (maximaal 10 punten)

U scoort beter naarmate het woonprogramma van het ingediende plan differentiatie in

VON prijs binnen de bandbreedte van de aangegeven prijscategorieën laat zien en de prijzen van de woningen aansluiten bij de typologie, kwaliteit en grootte van de woningen.

2.3.3 Beoordeling plan

De selectie vindt plaats door een selectiecommissie bestaande uit de projectmanager Haarrijn, de gebiedscoördinator Leidsche Rijn, de stedenbouwkundig supervisor, de adviseur uitgifte, adviseur duurzaam bouwen en adviseur ecologie.

Het plan wordt op **dd.mm.jj** gepresenteerd. Het exacte tijdstip wordt later meegedeeld. De presentatie van het ingediende plan duurt maximaal 45 minuten inclusief vragen en dient ter toelichting op het ingediende plan. U dient na de presentatie deze digitaal aan te leveren aan de selectiecommissie.

Het selectieteam zal na afloop van de presentatie punten toekennen aan de vier onderdelen. De selectiecommissie bepaalt als geheel het aantal punten per onderdeel A, en B en D. Het aantal punten voor onderdeel C wordt berekend door de adviseur uitgifte. De plannen worden ten opzichte van elkaar beoordeeld.

A. Stedenbouw & Beeld

Op onderdeel A kunnen maximaal 75 punten worden behaald, verdeeld over 5 subonderdelen. Per subonderdeel worden punten toegekend op basis van de mate waarin uw inzending aansluit op hetgeen beschreven in de verschillende subonderdelen. Per subonderdeel worden maximaal 15 punten toegekend.

Onvoldoende	Matig	Voldoende	Goed	Zeer Goed	Uitstekend
0	4	6	8	12	15

B. Duurzaamheid

Op onderdeel B kunnen maximaal 60 punten worden behaald, verdeeld over verschillende onderdelen. De beoordeling is niet ten opzichte van andere partijen. Onderdelen onder 1 betreffen kwalitatieve beoordelingen. Onderdelen onder 2 betreffen kwantitatieve beoordelingen. Afhankelijk van uw inzet op de aspecten van dit onderdeel kunt u per subonderdeel een maximaal aantal punten verdienen, verdeeld volgens onderstaande toelichting.

Natuurinclusief bouwen, maximaal 20 punten

Beoordelingsaspecten:

- 1a. Versterken inheemse ecologie – maximaal 6 punten
 - 1b. Beheer en onderhoud – maximaal 3 punten
 - 1c. Aansluiting (bestaande) omgeving – maximaal 4 punten
 - 1d. Inrichting op gevels en daken – maximaal 1 punt
-

2a. Hoogwaardige habitats – maximaal 3 punten

2b. Groenblauwe structuren – maximaal 3 punten

Slechter dan brons	Brons	Zilver	Goud
0	1	2	3

Circulair bouwen, maximaal 20 punten

Beoordelingsaspecten:

1a. Toelichting op de mate van biobased bouwen – maximaal 3 punten

1b. Aanpasbaar en hoogwaardig circulair hergebruik – maximaal 4 punten

2a. MPG-score – maximaal 3 punten

Slechter dan brons	Brons	Zilver	Goud
0	0	3	n.v.t.

2b. Massapercentage biobased – maximaal 10 punten

Slechter dan brons	Brons	Zilver	Goud
0	1	5	10

Gezonde verstedelijking, maximaal 14 punten

Beoordelingsaspecten:

1a. Klimaatadaptieve buitenruimte – maximaal 6 punten

1b. Binnenklimaat – maximaal 4 punten

1c. Bouwmaterieel – maximaal 2 punten

1d. Gezonde levensstijl en leefomgeving – maximaal 2 punten

Geen relevante inzet t.o.v. beoordelings-aspect	Zeer geringe relevante inzet t.o.v. beoordelings-aspect	Geringe relevante inzet t.o.v. beoordelings-aspect	Relevante inzet t.o.v. beoordelings-aspect	Grote relevante inzet t.o.v. beoordelings-aspect	Uitmuntende inzet t.o.v. beoordelings-aspect
0	1	3	6	10	14

Energie, maximaal 6 punten

U ontvangt punten als de volgende BENG-scores aantoonbaar behaald worden.

Grondgebonden woningen BENG 3: $\geq 100\%$ EN Appartementen: BENG 3: $\geq 80\%$ = 3 punten

Grondgebonden woningen BENG 3: $\geq 125\%$ EN Appartementen: BENG 3: $\geq 100\%$ = 6 punten

C. Financieel grondbod

Op onderdeel C, Financieel grondbod, kunnen maximaal 10 punten worden behaald.

Onderdeel C wordt als volgt beoordeeld:

Het minimale grondbod bedraagt EUR 5.500.000.,= excl. BTW, prijspeil 1-1-2025.

Een bod van EUR 5.500.000 krijgt 0 punten. Voor het hoogste grondbod (boven EUR 5.500.000.,=) worden 10 punten toegekend. De overige inschrijvingen scoren punten naar rato van de procentuele afwijking ten opzichte van de hoogste grondbieding.

Bijvoorbeeld: een tien procent lager 'Financieel grondbod' ten opzichte van het hoogste bod levert een tien procent lagere score, derhalve (10-1 punten =) 9 punten.

D. Programma

Op onderdeel D, Programma, kunnen maximaal 10 punten worden behaald. Het totale puntenaantal wordt toegekend op basis van de mate waarin het woonprogramma van het ingediende plan meer differentiatie in VON prijs binnen de bandbreedte van de aangegeven prijscategorieën laat zien. Alsook de mate waarin de prijzen van de woningen aansluiten bij de kwaliteit, typologie en grootte van de woningen.

Totaalscore

De totaalscore is een optelsom van de puntentoekenning van het selectieteam.

De totaalscore = A+B+C+D= maximaal 155 punten. De totaalscore is de eindscore.

Indien het puntentotaal van de beste deelnemers na de beoordeling gelijk is, wordt de deelnemer waarvan de score op A (Stedenbouw & Beeld) het hoogste is, in de rangorde als hoogste van de beste deelnemers geplaatst. Indien vervolgens de scores van de beste deelnemers nog steeds gelijk zijn, wordt de deelnemer waarvan de score op B (Duurzaamheid) het hoogste is, in de rangorde als hoogste van de beste deelnemers geplaatst. Indien vervolgens de scores van de beste deelnemers nog steeds gelijk zijn, dan bepaalt een loting door de gemeente Utrecht de plaatsingsvolgorde van de deelnemers.

3. Instructie voor de deelnemer

3.1 Vorm schriftelijke informatie

Gebruik van de drie bijlagen, losbladig en enkelzijdig.

3.2 Verzenden schriftelijke informatie

De verklaringen (bijlage 2 en bijlage 3) en het plan dienen uiterlijk dd.mm.jj vóór 17.00 uur door de gemeente Utrecht digitaal en op papier te zijn ontvangen. Voor afgifte kunt u telefonisch contact opnemen met Astrid Gouka, telefoon 06-39892424.

De verklaringen dienen in enkelvoud te worden geleverd en het plan dient in een boekwerkje in tweevoud te worden geleverd.

Digitaal:

Gemeente Utrecht, Ontwikkelorganisatie Ruimte, t.a.v. Astrid Gouka, o.v.v. selectie Haarrijn, bouwvelden 7.8 en 7.10 per e-mail aan haarrijn@utrecht.nl,

Bij Afgifte:

VERTROUWELIJK

Gemeente Utrecht

Ontwikkel Organisatie Ruimte – Opgave Leidsche Rijn

o.v.v. selectie bouwvelden 7.8 en 7.10

t.a.v. Astrid Gouka

Stadsplateau 1

3521 AZ Utrecht

CONCEPT