

Concept Selectieleidraad

Ontwikkeling in mede-opdrachtgeverschap Herenhuizen aan 't park & woningen aan de Amsterdamsestraatweg

Conceptversie 12 mei 2025



Inhoud

H1. Herenhuizen aan 't Park en woningen ASW	3
Inleiding	3
Definities	3
Speerpunten voor dit bouwveld	5
Selectie	7
Randvoorwaarden en uitgangspunten	8
Randvoorwaarden	8
Uitgangspunten voor ontwerp	10
Planning	11
Overige informatie	12
H2. De opgave	13
Beschrijving van de opgave	13
Opzet van de selectiefase	13
Vervolg ná de selectie	13
H3. Beschrijving selectieprocedure	16
Contact, vragen en informatie	16
Selectieprocedure	16
<i>Fase 1: Indienen van de gevraagde informatie</i>	16
<i>Fase 2: Toetsen ontvangen informatie</i>	16
<i>Fase 3: Kwalitatieve selectie en selectiegesprekken</i>	16
<i>Fase 4: Verificatie</i>	17
<i>Fase 5: Afronding selectie</i>	17
H4. Indieningsvereisten	18
Vereiste stukken	18
H5. Het toetsingskader	21
H6. Beoordeling	24
Onderdeel A. Mede-Opdrachtgeverschap	24
Onderdeel B. Ruimtelijke kwaliteit en concept	25
Onderdeel C. Duurzaamheid, energie, circulair bouwen, groen en ecologie	26
Onderdeel D. Financiële haalbaarheid en groundbod	26
Beoordeling plan	27
H7. Instructie voor de deelnemer	28
BIJLAGEN	29

H1. Herenhuizen aan 't Park en woningen ASW

Inleiding

De gemeente Utrecht vervolgt met drie door de notaris gelote partijen uit de voorselectie (voorjaar 2025) de procedure voor de selectie van de uiteindelijke ontwikkelaar (in mede-opdrachtgeverschap) voor het bouwveld 'Herenhuizen aan 't Park en woningen ASW'. Uit deze 3 gelote partijen selecteert de gemeente Utrecht onder opschortende van een niet negatieve uitkomst van het Bibob-onderzoek een ontwikkelaar. Met de uit voornoemde 3 partijen geselecteerde ontwikkelaar sluit de gemeente Utrecht na de afgewikkelde niet negatieve Bibob procedure een ontwikkelovereenkomst en bij verdere uitwerking een uitgifteovereenkomst voor de uitgifte in erfpacht van de grond van het bouwveld voor de realisatie van 21 woningen (inclusief parkeren).

Het plangebied Zuilense Vecht

Aan de randen van het sportpark Zuilense Vecht realiseren de gemeente Utrecht en de gemeente Stichtse Vecht twee nieuwe woonwijken. Er komt ook een nieuw park tussen de wijken Zuilen (Utrecht) en Op Buuren (Stichtse Vecht), hierna: het 'Nieuwe Park' en een aantal sportparken worden vernieuwd. Het plangebied Zuilense Vecht grenst aan Utrechtse kant aan noordkant aan sportclub Elinkwijk, en de zuidkant het Theo Thijsenplein, de oostkant aan de Burgemeester Norbruislaan en aan de westkant aan de Amsterdamsestraatweg (ASW). Voorliggende ontwikkeling van het bouwveld 'Herenhuizen aan 't Park en woningen ASW' is onderdeel van het plangebied Zuilense Vecht en ligt aan de zuidoostzijde van het plangebied Zuilense Vecht.

Meer uitgebreide informatie vindt u op www.zuilensevecht.nl

Definities

Binnen deze selectieleidraad houden we de volgende definities en afkortingen aan:

Bouwveld	Het in mede-opdrachtgeverschap te ontwikkelen gebied, dat in erfpacht uitgegeven gaat worden, ten behoeve van de herenhuizen, de 2 onder één kapper en het parkeerhof.
Eigenaren	Toekomstig eigenaren van de woningen die in een vroeg stadium betrokken worden bij deze ontwikkeling in mede-opdrachtgeverschap.
Herenhuis	Grondgebonden woning, die mede-ontwikkeld wordt door de toekomstig eigenaar. (in totaal 19)
Twee-onder-één-kapper (=Woningen ASW)	Twee geschakelde woningen in lijn met maar op enige afstand tot de reeds bestaand bebouwing aan de Amsterdamsestraatweg (ASW), die mede ontwikkeld worden door de toekomstige eigenaren (in totaal 2)
Parkeerhof	Afsluitbare collectieve buitenruimte die wordt gebruikt door de omliggende te ontwikkelen woningen o.a. voor het autoparkeren. Het parkeerhof is ook ten behoeve van parkeren van de woningen aan de ASW en waartoe de toekomstige eigenaren gezamenlijk bevoegd worden (mandelig).
Mede-opdrachtgeverschap	Een vorm van opdrachtgeverschap waarbij een professionele ontwikkelaar eventueel ondersteund door een procesbegeleider een groep van toekomstig eigenaren begeleidt in het ontwerpen, ontwikkelen en bouwen van woningen. De nieuwe eigenaren hebben in deze vorm substantiële invloed op de visie, de inhoud en uitwerking van het plan en op de uiteindelijke woning.

SP	Stedenbouwkundig Plan, zoals vastgesteld door het college van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Utrecht d.d. 12 juni 2023
SPvE	Stedenbouwkundig Programma van Eisen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Utrecht d.d. 20 mei 2021.
BKP	Beeldkwaliteitsplan, zoals vastgesteld door het college van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Utrecht d.d. 26 september 2024.
ASW	Amsterdamsestraatweg.

Aantrekkelijke programma mix

Aan Utrechtse zijde van het plangebied Zuilense Vecht worden in totaal 300 duurzame woningen gebouwd. In Stichtse Vecht komen er ongeveer 150 woningen. De Utrechtse woningen hebben een goede mix qua segment: circa 35% sociale, 25% middenhuur en 40% vrije sector woningen. Hierbinnen is er ruimte voor bijzondere initiatieven, zoals wooncoöperaties en mede-opdrachtgeverschap. Ook met kleinschalige zorg(woningen) is rekening gehouden in het plangebied Zuilense Vecht. Op de begane grond van de grotere bouwblokken aan de noordoostzijde van het Nieuwe Park komen enkele andere functies zoals kleine bedrijven, een sportschool of bijvoorbeeld een tandarts.

Groene woonomgeving

Het plangebied Zuilense Vecht vormt straks zowel een groene buffer als een aantrekkelijke verbinding tussen de gemeente Utrecht en de gemeente Stichtse Vecht. De nieuwe woonbuurt ligt straks naast een 'open' en toegankelijk sportief park. Naast traditionele sportverenigingen met velden, is er ook mogelijkheid in de openbare ruimte voor mensen die willen sporten (hardlopen, skaten, skeeleren of bootcampen) en is er veel speelgelegenheid. Het Nieuwe Park wordt een plek waar iedereen elkaar kan ontmoeten.



Afb. 1: De gebiedsontwikkeling Zuilense Vecht, met het plangebied voor deze selectie (binnen zwarte stippellijn).

De opgave voor het bouwveld Herenhuizen aan 't Park en woningen ASW

Het bouwveld 'Herenhuizen aan 't Park en woningen ASW' is in totaal ca. 5649 m² groot en grenst aan bestaande achtertuinen van woningen aan de ASW en aan openbare ruimte. Het perceel grenst aan de noordoostzijde aan het 'Nieuwe park'. Tussen het Nieuwe Park en de kavel voor de Herenhuizen aan 't Park ligt een openbaar pad met asfaltverharding en een berm met half-verharding, ter breedte van 3,5 meter en daarop worden de voortuinen van de woningen aangesloten. Dit pad valt buiten de opgave en wordt aangelegd door de gemeente Utrecht. De noordwestzijde grenst aan de nieuwe toegang naar de Zuilense Tennisclub: dit is een fiets/voetpad. Onderdeel van de opgave is dat de ontwikkelaar hagen, begroeide hekwerken en andere erfafscheidingen realiseert (zie SP, p.84). De huidige inrit naar het perceel wordt na de bouw verwijderd ten gunste van een bushalte.

Op het bouwveld dienen 21 vrije sector woningen in mede-opdrachtgeverschap te worden gerealiseerd, zijnde 19 herenhuizen en 2 woningen aan de ASW. Hier kunnen de toekomstige eigenaren op basis van hun eigen individuele wensen, onder begeleiding van een professional hun droomhuis bouwen. Tevens dient de ontwikkelaar het terrein achter de rijwoningen aan te leggen waar de volledige parkeereis van de bouwopgave opgelost dient te worden: in de proefverkaveling is dit circa 30 parkeerplaatsen inclusief bezoekersparkeren.

Herenhuizen aan 't Park

De Herenhuizen komen in de luwte van het Nieuwe Park te liggen. In een verder autovrij gebied, met een eigen parkeerhof. De Herenhuizen met hun voortuinen liggen rechtstreeks aan het Nieuwe Park. Het is essentieel dat de Herenhuizen het Nieuwe Park op een goede manier gaan begeleiden. De bewoners van de Herenhuizen en de architectuur zorgen voor interactie met het Nieuwe Park. In het SP Zuilense Vecht staat in detail beschreven wat de eisen en randvoorwaarden zijn voor de ontwikkeling van de Herenhuizen. Het Beeldkwaliteitsplan Woonbuurt Zuilense Vecht (BKP) geeft handvatten mee voor de wenselijke mate van vormvrijheid en diversiteit in architectuur.

Woningen ASW

De twee Woningen aan de ASW liggen in het plangebied Zuilense Vecht direct aan de ASW en hebben uitzicht op het Amsterdam-Rijnkanaal. De ASW is een oude straatweg uit de tijd van Napoleon, met latere bebouwing uit de jaren '1920' en '1930'. De bebouwing wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen en twee-onder-één kappers. De nieuwe Woningen aan de ASW moeten straks op een passende manier aansluiten en zich voegen in reeds bestaande rij woningen gelegen aan de ASW. Het weg- en waterverkeer en in mindere mate de trein en industrie vormen een context waar rekening mee gehouden moet worden in het ontwerp. Het parkeren van deze woningen dient ook opgelost te worden in het parkeerhof (gezamenlijk met de Herenhuizen aan het Park)

Speerpunten voor dit bouwveld

Voor het plangebied Zuilense Vecht als geheel zijn speerpunten benoemd in het SP en SPvE (en het IPvE voor de openbare ruimte). Voor elk bouwveld legt de gemeente Utrecht het accent op specifieke speerpunten. Voor de Herenhuizen aan 't Park en de woningen aan de ASW ligt het accent op de navolgende speerpunten:

1. Stimuleren betrokkenheid toekomstige eigenaren bij de bouw van de buurt (mede-opdrachtgeverschap);
2. Zeer duurzaam, energiezuinig en circulair bouwen;
3. Beeldkwaliteit: aantrekkelijke bebouwing die de kwaliteit van het Nieuwe Park versterkt.



Afb. 2: Uitsnede uit de proefverkaveling in het Stedenbouwkundig Plan Woonbuurt Zuilen Vecht. In het Plangebied Zuilen Vecht van het stedenbouwkundig plan zijn ook tuinen opgenomen die worden aangeboden aan de bewoners van de aanliggende woningen aan de Amsterdamsestraatweg.

Ad 1) Mede-opdrachtgeverschap

Bij mede-opdrachtgeverschap gaat het erom dat de ontwikkelaar het initiatief voor een plan neemt en daar in een zo vroeg mogelijk stadium toekomstige eigenaren bij betrekt en hen substantiële zeggenschap geeft. Toekomstige eigenaren dienen wezenlijke invloed op de visie en de inhoud en uitwerking van het plan te hebben. Daartoe verbinden zij zich op enigerlei wijze aan het plan, waardoor zij, in ieder geval inhoudelijk, mede-opdrachtgever worden.

Bij een traditionele projectontwikkeling vraagt de gemeente Utrecht een uitgewerkt architectonisch plan en kunnen de toekomstige eigenaren alleen invloed uitoefenen op de (af)bouw van hun eigen woning. Bij mede-opdrachtgeverschap strekt de invloed van de toekomstige eigenaren veel verder; zij hebben ook zeggenschap en keuzevrijheid over de uitstraling van de woning, de indeling/plattegrond de woonomgeving, de kosten én het proces en worden daarom in een eerder stadium en actiever betrokken bij de ontwikkeling van de woning. De ontwikkelaar ondersteunt de toekomstige eigenaren in het ontwikkelproces en is verantwoordelijk voor de realisatie van de woningen. Het mede-opdrachtgeverschap vindt plaats binnen de eisen die de gemeente Utrecht in onderhavige tender stelt.

De gemeente Utrecht vraagt aan de geselecteerde partijen hoe mede-opdrachtgeverschap er uit gaat zien gedurende de ontwikkel-, ontwerp en realisatieperiode en hoe de eigenaren daarin worden betrokken. De procesaanpak is hierin een belangrijk onderdeel. In de visie en het plan van aanpak

dienen de voorliggende tenderinformatie van dit bouwveld en de geldende selectiecriteria het uitgangspunt te zijn. Bij het opstellen van de visie en het plan van aanpak is het aan te bevelen Hoofdstuk 4 (Onderdeel 1) en hoofdstuk 5 (onderdeel A) goed te bestuderen. Hierin staan de selectiecriteria voor mede-opdrachtgeverschap benoemd die de gemeente Utrecht hanteert.

Ad 2) Duurzaam, energiezuinig, en circulair bouwen

Gemeente Utrecht heeft hoge ambities op duurzaamheidsthema's. Het gaat hierbij om energietransitie, klimaatadaptatie, groen en ecologie en circulair bouwen, zoals omschreven in het Stedenbouwkundig Plan. Wij verwachten dat de realisatie van dit bouwveld in hoge mate bijdraagt aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities. De uitwerking kan in de praktijk mogelijk zelfs een inspirerend voorbeeld vormen voor elders.

Ad 3) Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van het Plangebied Zuilense Vecht is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat leidend is voor de ruimtelijke kwaliteit van dit bouwveld.

Snippergroen

De gemeente Utrecht is voornemens om de grond grenzend aan het bouwveld achter de AWS aan de eigenaren van de Amsterdamsestraatweg 999-1013 en 1019-1023 in erfpacht uit te geven ten behoeve van uitbreiding van de bestaande tuinen en/of de mogelijkheid van een achterom voor deze woningen te creëren. Het 'snippergroen' achter de tuinen, al of niet met bestaande bebouwing, zal worden aangeboden aan de aangrenzende woningen. Als niet alle grond aan de betreffende eigenaren van de ASW 999-1013 en/of 1019-1023 in erfpacht wordt uitgegeven en/of een achterom niet wordt gerealiseerd, waardoor er voor de gemeente Utrecht onderhoudbare groenstrookjes overblijven, zal deze grond met het bouwveld mee aan de geselecteerde ontwikkelaar in erfpacht worden uitgegeven. Als alles aan de betreffende eigenaren aan de ASW in erfpacht wordt uitgegeven, kan een achterom aangelegd worden door de eigenaren langs de ASW op het door hen verworven terrein. De geselecteerde ontwikkelaar realiseert op eigen terrein een kwalitatieve/duurzame erfafscheiding met de bestaande woningen langs de ASW en informeert deze hierover.

Selectie

Voor de ontwikkeling van het bouwveld Herenhuizen aan t park en Woningen ASW is een uitvraag uitgezet waarin ontwikkelaars werd gevraagd hun interesse kenbaar te maken. De gemeente Utrecht heeft geselecteerde partijen uitgenodigd voor de selectiefase van dit bouwveld.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt Zuilense Vecht zijn door college van B&W en/of gemeenteraad van de gemeente Utrecht de volgende stukken vastgesteld. Deelnemers dienen zich hieraan te conformeren:

- Chw Bestemmingsplan Zuilense Vecht, Utrecht [link](#)
- SPvE Woonbuurt Zuilense Vecht (programma van eisen) [link](#) (48 MB)
- SP Woonbuurt Zuilense Vecht (stedenbouwkundig plan) [link](#) (67MB)
- Bijlagen bij SP Woonbuurt Zuilense Vecht (o.m. schetsontwerp buitenruimte) [link](#) (93MB)
- BKP Woonbuurt Zuilense Vecht (beeldkwaliteitsplan) [link](#)
- IPvE Zuilense Vecht (Integraal Programma van Eisen) [link](#)
- VO-IP Zuilense Vecht (inrichtingsplan) [link](#)

Deze bestuurlijk vastgestelde stukken gelden als uitgangspunt voor de gehele ontwikkeling van Zuilense Vecht en dus ook voor dit bouwveld.

Verder gelden er voor de ontwikkeling van het bouwveld 'Herenhuizen aan 't Park en woningen aan de ASW' de volgende aanvullende randvoorwaarden en uitgangspunten.

Randvoorwaarden

Aan de hieronder genoemde randvoorwaarden dient in ieder geval te worden voldaan. De inschrijving wordt getoetst aan het voldoen aan deze randvoorwaarden.

Programma:

- Een programma zoals volgens het bestemmingsplan mogelijk is, te weten 21 vrije sector woningen.
- Een maximaal programma waarin de volledige parkeereis op het (mandelig) terrein moet worden opgelost .

Grondzaken:

- De minimale gevraagde grondprijs bedraagt voor de gehele bouwveld € 3.250.000 exclusief btw, prijspeil 1 januari 2025;
- De inschrijver committeert zich met de inschrijving aan de uitgangspunten in de model ontwikkelovereenkomst en- model overeenkomst tot uitgifte in erfpacht(bijlage 8b en 8c).

Ontwerp:

- In aanvulling op bovengenoemde vastgestelde stukken wordt specifiek gelet op het volgende:
 - Het ontwerp volgt de contour van het matenplan. Het ontwerp sluit ook aan op het inrichtingsplan (VO-IP Zuilense Vecht) onder andere met betrekking tot peilmaten (bijlage 8 Kavelpaspoort).
 - Het ontwerp sluit aan op de uitgangspunten en eisen van het SPvE Woonbuurt Zuilense Vecht en het SP Woonbuurt Zuilense Vecht, waarbij in het geval van tegenstrijdigheden, het SP leidend is.
 - Woningen (en directe omgeving) moeten met politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW-certificaat) worden opgeleverd. Alle regels hieromtrent vindt u in het Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen. De meest actuele versie vindt u via <http://www.politiekeurmerk.nl/downloads>.

Parkeren:

- Bij het te realiseren programma wordt een parkeeroplossing aangelegd voor zowel eigenaren/bewoners als hun bezoekers volledig op eigen terrein gerealiseerd conform het vigerende parkeerbeleid.

Materiaalgebruik:

- Nieuw hout dat wordt toegepast dient 100% FSC of PEFC gekeurd te zijn;
- Materialen die bij regen uitspoelen naar de ondergrond (d.w.z. lood, zink en koper) zijn aan de buitenzijde van de woningen niet toegestaan i.v.m. bodemverontreiniging.
- Later in het ontwerptraject onderzoekt u met Building Balance de kansen voor bouwmaterialen van eigen bodem ([Bouwmaterialen van eigen bodem - Building Balance](#)).

Energie:

- De woningen worden verwarmd zonder toepassing van aardgas, biomassa of stadsverwarming
- In het ontwerp wordt geanticipeerd op het huidige vraagstuk met betrekking tot netcongestie (Congestie regio Utrecht | Stedin)

Noot: *netcongestie is een voortschrijdende kwestie. Er is een aanzienlijke kans dat de definitieve versie van de selectieleidraad op dit onderwerp afwijkt van deze versie.*

Groen en ecologie

- Het ontwerp van de daken, gevels en onbebouwde ruimte is “groen, tenzij...”. Tenminste 40% van het horizontale vlak van het plangebied maaiveld, daken en boomkronen wordt groen ingericht; waar mogelijk worden grote boomsoorten geplant
- Bij het ontwerp (en bij het verdere ontwerpproces) is een ecologisch deskundige betrokken
- Elke woning bevat een voor vleermuizen toegankelijke spouw (liefst) en/of tenminste één vogel- of vleermuiskast, waaronder bij tenminste twee woningen vleermuiskasten die kunnen fungeren als kraamverblijfplaats voor de laatvlieger

Klimaatadaptatie (voorkomen hittestress en omgang met hemelwater)

- Het ontwerp volgt voor de omgang met hemelwater de [Visie Water en Riolering](#) (voorkeursvolgorde), uiterlijk in de VO-fase wordt aangetoond dat hieraan voldaan wordt;
- 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden of nuttig gebruikt op de plek waar het valt;
- Bij een bui van 80 mm/uur treedt geen schade op aan gebouwen, dit wordt uiterlijk bij het VO aangetoond.
- Er dient watercompensatie binnen het plangebied van deze woningen plaats te vinden voor het toegevoegd verhard oppervlak. Dit kan ingevuld worden als waterberging, als oppervlaktewater, of als een combinatie van beide. Het waterschap stelt hier de eisen voor.
- De woningen krijgen een gemiddelde albedofactor van ten hoogste 0,3

Gezondheid

- Elke woning heeft een geluidsluwe zijde en tenminste 30% van de verblijfsruimten komen aan de geluidsluwe zijde, bij voorkeur de slaapkamer(s)
- Elke woning voldoet aan Utrechtse beleid voor geluid en trillingen ([Gezondheidsbeleid | gemeente Utrecht](#))
- Het plan geeft inzicht in de kansen voor sociale interactie en de risico's voor de sociale veiligheid, in en rond de woningen

Bodem en ondergrond

- We verwijzen naar het SP van mei 2023 voor de eisen aan bodemkwaliteit

Uitgangspunten voor ontwerp

De uitgangspunten voor ontwerp zijn geen uitsluitende voorwaarden. Deze uitgangspunten worden betrokken in de beoordeling van de indiening.

Middenspanningsruimte.

- Binnen 'bouwblok 1' of 'bouwblok 2' (de gesloten bouwblokken aan de overzijde van het park, zie roze bouwblokken in afbeelding 1) komt een nieuwe trafo (middenspanningsruimte) voor de woonbuurt Zuilense Vecht. De ontwikkelaar moet er rekening mee houden dat de netbeheerder (Stedin) aanvullend hierop eist dat de ontwikkelaar een (tijdelijke) traforuimte moet realiseren binnen het bouwveld van de herenhuizen en woningen ASW, mede omdat bouwblok 1 mogelijk later wordt gerealiseerd dan deze herenhuizen. De trafo wordt in dat geval binnen het bouwveld gebouwd, uit het zicht van de openbare ruimte, conform de gemeentelijke criteria voor het plaatsen van trafo's.

Energie en duurzaamheid

- De woning worden verwarmd met een lage temperatuurafgiftesysteem
- In toegepaste warmtepompen worden uitsluitend natuurlijke koudemiddelen gebruikt
- Actieve koeling van de woningen warmt de buitenlucht niet op
- Het ontwerp heeft aandacht voor een gezond binnenklimaat, t.a.v. geluid en hitte
- Minimaal 20% van het aantal auto's waarvoor een laadpunt aanwezig is, kan tegelijkertijd laden. Dit kan met behulp van IT-oplossingen, zoals een smart grid.

Klimaatadaptatie, groen en circulair bouwen

- Het ontwerp laat "geen dak onbenut" (alle beschikbare daken worden benut voor een of meer van de functies: groen, waterretentie, energieopwekking)
- De onbebouwde ruimte wordt zoveel mogelijk circulair aangelegd, op basis van "hergebruik, tenzij..." of met 'biobased materials'
- Het toegepaste groen op daken en buiten de woonpercelen kan onderhouden worden zonder gebruik van drinkwater
- Het bestaande groen, met name de bomen, wordt zoveel mogelijk behouden
- Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans

Kavelpaspoort

Tevens is er een kavelpaspoort (bijlage 6) met kaartmateriaal van het gebied. Dit kavelpaspoort kan in de selectiefase nog uitgebreid worden. Een deel van het kavelpaspoort is het matenplan. De volgende kaart van het plangebied geeft de geografische basisinformatie:

Het aanmeldingsformulier, het Deelnamebiljet (bijlage 2 en 3) en het plan dienen uiterlijk maandag 6 oktober 2025 vóór 12.00 uur door de gemeente Utrecht digitaal en in 1-voud op papier te zijn ontvangen.

☐ Digitaal: o.v.v. selectie bouwveld Herenhuizen aan 't Park en woningen ASW mailen naar: zuilensevecht@utrecht.nl

☐ Per post:

Gemeente Utrecht

T.a.v. de heer S. Bischoff

o.v.v. selectie bouwveld Herenhuizen aan 't Park en woningen ASW

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

☐ Of afgeven op het Stadskantoor vóór maandag 6 oktober 2025 vóór 12.00 uur:
Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Voor het afleveren van de inzending op het Stadskantoor graag rechtstreeks contact opnemen met De heer S. Bischoff op 06 – 34 27 97 53.

De planning houdt geen rekening met mogelijk uitstel vanwege mogelijkheid van kort geding en andere beroepsmogelijkheden, en/of andere termijnen zoals omschreven in de Omgevingswet.

De termijnen met betrekking tot het Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) betreffen uiterste termijnen inclusief goedkeuring van de producten door de gemeente Utrecht. Indien gewenst kan ontwikkelaar dit ontwerptraject naar eigen inzicht versnellen. Daarbij moet rekening gehouden worden met een termijn tussen de 2 á 4 weken voor goedkeuring van de plannen door de gemeente, welke tijdig van te voren ingepland dienen te worden.

Overige informatie

De gemeente Utrecht is te allen tijde bevoegd de selectieprocedure stop te zetten, 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.

De gemeente is verplicht om bij elke vastgoedtransactie aan de Amsterdamsestraatweg een Bibob-procedure te doorlopen. Bibob staat voor Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen openbaar bestuur. Meer over de Bibob-procedure is te vinden op de gemeentelijke website: www.utrecht.nl/wonen-en-leven/veiligheid/wat-doet-de-gemeente/bibob

H2. De opgave

Beschrijving van de opgave

De gemeente Utrecht zoekt de meest geschikte marktpartij die op basis van mede-opdrachtgeverschap een deelgebied met 21 vrije sector woningen gaat ontwikkelen, ontwerpen en realiseren in 'Woonbuurt Zuilense Vecht in Utrecht inclusief parkeerhof en bergingen e.d..

Specifiek gaat het om 19 herenhuizen aan het park en 2 woningen aan de ASW.

De opgave voor de gehele woonbuurt staat in detail beschreven in het 'SP Woonbuurt Zuilense Vecht' ([link](#)). Deze opdracht is een deeltuitwerking van de nieuwe woonbuurt.

De te selecteren partij werft en organiseert de nieuwe eigenaren om in mede-opdrachtgeverschap zo veel mogelijk gezamenlijk de woningen te ontwikkelen. Toekomstige eigenaren dienen wezenlijke invloed op de visie en de inhoud en uitwerking van het plan te hebben. Daartoe verbinden zij zich op enigerlei wijze aan het plan, waardoor zij, in ieder geval inhoudelijk, mede-opdrachtgever worden. Mede-opdrachtgeverschap is een vorm van medezeggenschap, waarbij de medezeggenschap verder gaat dan de indeling en af- en inbouw van de woning. De te selecteren partij biedt de toekomstige eigenaren maatwerk aan door in medeopdracht van de mede-opdrachtgevers het project te realiseren.

Opzet van de selectiefase

In de vóórselectiefase zijn partijen geselecteerd op basis van o.m. gerealiseerde referentieprojecten en organisatieopbouw; uit de geselecteerden zijn drie partijen ingeloot om een aanbieding te doen in de selectiefase. Elke geselecteerde partij heeft voldoende capaciteit en ervaring, is bereid het minimum groundbod te betalen en bestaat uit ten minste een ontwikkelaar en een coördinerend architect.

In de selectiefase worden de partijen in hoofdzaak op de visie op en het proces van mede-opdrachtgeverschap, de invulling van duurzaamheidsthema's, het concept voor ruimtelijke kwaliteit en het groundbod beoordeeld. De partijen maken nog geen uitgewerkt bouwplan; dat wordt pas na de selectie, samen met de nieuwe eigenaren gemaakt. Wel kan de visie gevisualiseerd worden met schetsen, diagrammen en referentiemateriaal.

Vervolg ná de selectie

Met de geselecteerde partij zal na uitkomst van een niet negatief Bibob-onderzoek, de gemeente Utrecht een ontwikkelovereenkomst sluiten voor de reservering van de grond en om de ontwikkelaar in de gelegenheid te stellen binnen de in de ontwikkelovereenkomst opgenomen planning zijn visie en proces op basis waarvan de selectie heeft plaatsgevonden, nader uit te werken. In de ontwikkelovereenkomst worden ook afspraken vastgelegd.

Bij goed gevolg zal met de ontwikkelaar een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht voor het bouwveld worden gesloten ten behoeve van de realisatie van 19 'Herenhuizen aan 't Park' en 2 woningen aan de ASW.

Globale stappen ná de ontwikkelovereenkomst

De hieronder beschreven vervolgstappen geven een beeld van het vervolgproces na het tekenen van de ontwikkelovereenkomst.

Architectonisch Ontwerp en Technisch Ontwerp

Nadat de geselecteerde ontwikkelaar de ontwikkelovereenkomst heeft getekend kan deze de groep met toekomstige eigenaren gaan organiseren en hen binden door middel van een deelnameovereenkomst (inclusief uitstapregeling) en het betalen van een deelnamesom. Daarbij kan

de ontwikkelaar starten met het opstellen van een Voorlopig Ontwerp, een en ander in afstemming met de toekomstige eigenaren. Het ontwerp dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals omschreven in hoofdstuk 2.

Als het Voorlopig Ontwerp door de gemeente Utrecht is goedgekeurd, kan het Definitief Ontwerp van het bouwplan worden opgesteld, waarop nogmaals toetsing door de gemeente Utrecht plaats vindt. Daarna kan de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwplan worden ingediend bij de afdeling Vergunningen voor de definitieve toetsing en kan het bestek worden opgesteld. De gemeente Utrecht maakt het Definitief Ontwerp voor het inrichten van de openbare ruimte (het Nieuwe Park), zodat vlak voor en kort na de oplevering van de woningen aan het park hierop aangesloten kan worden.

Tussentijdse toetsingsmomenten

Voor de start van het ontwerpproces dient er overleg te zijn met het projectteam en de Commissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Utrecht. De aangeleverde ontwerpen worden begeleid en beoordeeld door het gemeentelijke projectteam. Aan het einde van elke fase vindt een gesprek plaats met de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht. Dit gesprek wordt voorbereid door de coördinerend architect (aangesteld door de ontwikkelaar, met instemming van de gemeentelijke projectleider).

Er wordt getoetst aan het bestemmingsplan, het SPvE, het SP en het BKP en hetgeen is opgenomen in het verificatieverslag en de ontwikkelovereenkomst. Er wordt ook bewaakt dat wordt voldaan aan de eerder ingezonden stukken tijdens de voorselectie.

Begeleiding en toetsing door het gemeentelijk projectteam vindt ten minste op de volgende momenten plaats:

1. Kennismaking projectteam en doorspreken visie en ontwerpconcept
2. Toetsing Voorlopig Ontwerp
3. Toetsing Definitief Ontwerp

De afspraken met de Commissie Omgevingskwaliteit kan de ontwikkelaar gebruiken voor inspiratie, om interpretatie van de spelregels van het BKP af te stemmen en voor het toetsen van het ontwerp aan deze spelregels. Bij de toetsing van het VO en DO zal ook een duurzaamheidstoets en een quick-scan PKVW (politie keurmerk veilig wonen) plaatsvinden.

- Als de ontwikkelaar een ontwerpstap wil bespreken, dient de ontwikkelaar dit 2 weken voor de afspraak toe te sturen aan de gemeentelijke projectleider. De projectleider zet de vraag uit aan de gemeentelijke stedenbouwkundig adviseur en/of de secretaris van de Commissie Omgevingskwaliteit. Dit geeft iedereen de mogelijkheid zich goed voor te bereiden. De tekeningen dienen in één bestand aangeleverd te worden.
- De coördinerend architect van de ontwikkelaar is bij voorkeur "live" aanwezig (kan soms ook online) bij het overleg met de Commissie Omgevingskwaliteit.
- De goedkeuring van het structuurontwerp, het Architectonisch Ontwerp en het Technisch Ontwerp wordt in een verslag vastgelegd en per mail aan de ontwikkelaar gestuurd.
- De ontwikkelaar kan tussen formele toetsingsmomenten ook een afspraak maken met de gemeentelijke stedenbouwkundige of landschapsarchitect voor korte afstemmingen.

Omgevingsvergunning

Op basis van het goedgekeurde definitief ontwerp (DO) vraagt de ontwikkelaar vervolgens de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning aan op <https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>. Bij de aanvraag overlegt de ontwikkelaar behalve het Technisch Ontwerp ook detailtekeningen, diverse bouwkundige berekeningen, diverse constructieberekeningen etc.

Als het bouwplan geheel en volgens de regels is ingediend, gaan de wettelijke behandelingstermijnen in. Bij een aanvraag voor een reguliere omgevingsvergunning moet de ontwikkelaar binnen 8 weken bericht krijgen of hij toestemming heeft om te bouwen. Deze termijn kan éénmaal worden verlengd met 6 weken. De vergunning is onherroepelijk en definitief bruikbaar zodra er geen bezwaren zijn ingediend binnen 6 weken na verlening van de vergunning. Bouwen na verlening van de vergunning, maar voordat de termijn van 6 weken is afgelopen, is voor eigen risico. Er kunnen namelijk altijd nog bezwaren worden ingediend in de eerste 6 weken na het verlenen van de vergunning (eventueel met bouwstop).

Er zijn nog meer regels en vergunningen waar u rekening mee moet houden. Denk onder andere aan:

- Nutsaansluitingen
- Riolaansluitingen.
- Zonnepanelen / warmtesysteem

Uitgifteovereenkomst

Nadat het DO gereed is en de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, dient de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht– op basis van de model overeenkomst uitgifte in erfpacht welke als bijlage bij deze selectieleidraad zit getekend te worden.

Normaal gesproken vindt de vestiging van het erfpachtrecht (notarieel transport) plaats binnen twee maanden na ondertekening van de erfpachtovereenkomst, de gemeente het bouwveld bouwrijp kan leveren en er sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Pas nadat het erfpachtrecht is gevestigd kan feitelijk worden gestart met de bouwactiviteiten.

Voor overdracht van de grond (feitelijke levering) wordt het bouwveld uitgezet. De hoekpunten van het bouwveld worden met piketpaaltjes aangegeven. Het bouwveld is dan nog niet gesplitst in afzonderlijke bouwkavels en/of appartementsrechten.

Wordt het bouwveld gesplitst in appartementsrechten, dan dient de geselecteerde partij bij het Kadaster vooraf een verzoek in te dienen om aan het bouwveld een apart kadastraal nummer toe te kennen. Aan de kadastrale inmeting zijn kosten verbonden voor de kopende partij.

Bouwen

Na uitgifte in erfpacht van het bouwveld kan gestart worden met bouwen.

Specifieke informatie met betrekking tot de bouwfase wordt later beschikbaar gesteld (zoals informatie over heien, route bouwverkeer etc.). De gemeente levert in ieder geval een bouwreglement voor de realisatiefase. Hierin staan richtlijnen voor het voorkomen van bouwhinder.

Tijdens de bouw wordt een bouwteam ingericht om alle praktische kwesties te bespreken. Hieraan nemen minimaal de aannemer en de gemeentelijke projectleider civiel deel.

H3. Beschrijving selectieprocedure

Contact, vragen en informatie

U kunt uw vragen vanaf de dag van de uitnodiging tot uiterlijk 22 september 2025 ("Uiterste datum voor indiening vragen") per e-mail richten aan de projectmanager de heer Sanne Bischoff, via zuilensevecht@utrecht.nl.

De gemeente zal deze vragen beantwoorden door middel van een Nota van Inlichtingen (NVI). De vragen zullen worden gebundeld en gepubliceerd, uiterlijk 29 september 2025. 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. De Nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van deze selectieleidraad.

Selectieprocedure

De selectieprocedure omvat een aantal fases. Aan deze fasering in de procedure is een planning gekoppeld, zie hoofdstuk 1. Deze planning is leidend en dus ook voor de ontwikkelaar van zeer groot belang.

Fase 1: Indienen van de gevraagde informatie

U levert uiterlijk op 6 oktober 2025 vóór 12.00 uur alle gevraagde informatie digitaal en in 1-voud op papier aan zoals nader omschreven in hoofdstuk 4. Dit betreft het plan met minimaal de in hoofdstuk 4 beschreven informatie en het Aanmeldingsformulier en het Deelnamebiljet (bijlage 2 en bijlage 3). De digitale stukken dienen losbladig en enkelzijdig als printbare pdf te worden aangeleverd.

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 en selectiegesprekken

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 bij de selectiegesprekken.

Vanaf 13 oktober 2025 vinden de selectiegesprekken plaats met de partijen die hun plannen hebben ingediend en de selectiecommissie. De selectiecommissie bestaat ten minste uit de volgende leden:

1. projectmanager, gemeente Utrecht
2. vastgoedadviseur, gemeente Utrecht
3. stedenbouwkundige, gemeente Utrecht
4. adviseur duurzaamheid gezondheid, groen en ecologie, gemeente Utrecht
5. adviseur wonen, gemeente Utrecht

De kwalitatieve selectie staat uitgelegd in hoofdstuk 6. De deelnemers krijgen allen bericht van de selectiebeslissing. De gemeente hanteert een termijn van twintig (20) dagen tussen het openbaren van de selectiebeslissing en het sluiten van de ontwikkelovereenkomst 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 ontwikkelovereenkomst. 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 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 verificatiebespreking niet is afgefallen, wordt de ontwikkelovereenkomst – op basis van de model ontwikkelovereenkomst welke als bijlage bij deze selectieleidraad zit - aan de betreffende deelnemer ter ondertekening verzonden onder de opschortende voorwaarde van een niet negatieve uitkomst van een Bibob onderzoek.

Indien de voorlopig geselecteerde deelnemer de ontwikkelovereenkomst niet tijdig aan de gemeente ondertekend heeft geretourneerd, heeft de gemeente 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 is tevens gerechtigd om af te zien van de selectie in deze procedure.

Pas na de ondertekening van de ontwikkelovereenkomst door zowel de geselecteerde deelnemer als de gemeente en het in vervulling gaan van voornoemde opschortende voorwaarde van een Bibob onderzoek 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 - 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 - afwijken van het ingediende plan.

H4. Indieningsvereisten

De indiening dient voldoende informatie te bevatten om de kwaliteit van een mogelijk eindresultaat te kunnen beoordelen. In dit hoofdstuk worden eisen gesteld aan de lengte en de vorm van de indiening. Dit is standaard op A4 formaat met lettertype 11 in Arial of een qua informatiedichtheid vergelijkbare lay-out inclusief tabellen, referentiebeelden, schema's of visualisatie e.o. In sommige gevallen wordt een maximum aan aantal pagina's omschreven.

Vereiste stukken

De ingediende stukken dienen minimaal de volgende informatie te bevatten:

1. Onderdeel mede-opdrachtgeverschap

- Visie mede-opdrachtgeverschap: Korte beschrijving (maximaal 1 A4tje) van de filosofie op mede-opdrachtgeverschap; wat zijn de kernwaarden van het medeopdrachtgeverschap en hoe wordt daar invulling aangegeven? Geef ook voorbeelden aan hoe dit in eerdere projecten is vormgegeven en wat hierbij de ervaringen zijn en hoe deze in dit project worden toegepast. Hoe is uw team ingericht om zo goed mogelijk (met onderbouwing) aan deze visie en onderstaande punten te voldoen.

Plan van aanpak invulling mede-opdrachtgeverschap.

In het plan van aanpak (maximaal 2 A4tjes) wordt aangegeven hoe deelnemers betrokken worden bij de totstandkoming van de visie en welke ontwerpinvloed deelnemers hebben.

Het plan van aanpak bestaat uit minimaal:

- a) Zeggenschap nieuwe toekomstig eigenaren: omschrijving van de invloed van toekomstige eigenaren (na de selectie) op de totstandkoming van het concept hebben, de ruimte voor de eigen woonwensen van toekomstige eigenaren. Een beschrijving van een helder 'stappenplan van invloed'. In de zin van; op welke momenten in het proces krijgen de toekomstige eigenaren invloed op welke onderdelen en stappen en op welke wijze is de zeggenschap vormgegeven door deze concrete stappen. En op welke wijze is deze zeggenschap georganiseerd?
- b) Keuzevrijheid nieuwe toekomstig eigenaren: een omschrijving van wat de mate van keuzevrijheid is voor de toekomstige eigenaren. En hoe deze keuzevrijheid helder en overzichtelijk is gepresenteerd?
- c) Werving nieuwe toekomstig eigenaren een omschrijving van de manier waarop en de mate waarin de ontwikkelaar de potentiële kopers zal werven en begeleiden bij de ontwikkeling tot aan realisatie. Een presentatie van een gedegen werving- en marketingplan, passend bij het concept en de opgave, waaruit blijkt hoe de marketing wordt aangepakt, hoe men actief contact zoekt met de doelgroep, en waaruit blijkt dat er gewerkt wordt met creativiteit en overtuiging van de eigen visie.
- d) Binding nieuwe toekomstig eigenaren: een omschrijving waaruit blijkt dat binding en borging van de toekomstige eigenaren verzekerd is. Dus hoe start het proces en zijn de verwachtingen duidelijk? Hoe is de continuïteit van het concept en de visie geborgd? Is de prijsopbouw voldoende inzichtelijk voor toekomstige eigenaren? Hoe krijgen toekomstige eigenaren inzicht en invloed op de doorlooptijd van het proces? Op welk moment wordt de deelname geformaliseerd en hoe is deze binding geregeld? Op welke punten worden toekomstige medeopdrachtgevers ontzorgd en hoe is de begeleiding bij de ontwikkeling tot aan de realisatie?

- e) Risicoanalyse mede-opdrachtgeverschap een beschrijving waarin goed inzicht gegeven wordt in de risicoanalyse van mede-opdrachtgeverschap

2. Onderdeel ruimtelijke kwaliteit en concept

Dit onderdeel bestaat uit een beschrijving in woord en beeld en mag aangevuld met eerste schetsen en referentiebeelden (geef daarbij aan of dit eigen projecten zijn of niet). Er wordt in deze fase nadrukkelijk geen volledig schetsontwerp uitgevraagd. Het product heeft een maximale omvang van 4 pagina's (extra pagina's worden niet beoordeeld).

Een visie op de opgave en een ruimtelijk/programmatisch concept voor het bouwveld met daarin in ieder geval:

- Antwoord op de vraag waarin de ontwikkeling onderscheidend gaat worden en past op de locatie en binnen het plangebied Zuilense Vecht. Geef aan of visualiseer hoe de inzending de nieuwe buurt (of wijk) versterkt.
- Een aantrekkelijk, verleidend en overtuigend ruimtelijk concept waarin duidelijk wordt hoe de opgave op een integrale manier wordt aangepakt.

Een onderdeel over 'beeldkwaliteit' met daarin in ieder geval:

- Beschrijving over het borgen van ruimtelijke kwaliteit met nadruk op het proces (bijv. in relatie tot het beeldkwaliteitsplan, in relatie tot de rol van de coördinerend architect en andere ontwerpers en in relatie tot nieuwe eigenaren) en het vasthouden van ambities.
- Beschrijving waaruit blijkt hoe de beeldkwaliteit en/of de getoonde referentiebeelden aansluiten bij de in het BKP getoonde principes voor gevelbeeld. Uit de beschrijving en beelden blijkt op welke manier het concept de parkbeleving versterkt.
- Een concept voor het parkeerhof, waaruit blijkt dat de ontwerpambities bijdragen aan een goede aansluiting op de burens (Amsterdamsestraatweg) en de openbare ruimte en in hoeverre het inrichtingsconcept bijdraagt aan duurzaamheid, ecologische waarde en verbetering van het microklimaat.

3. Onderdeel duurzaamheid energie, circulair bouwen, groen en ecologie

U levert een korte visie of paragraaf (maximaal 2 A4tjes) t.a.v. netbewust bouwen / het gekozen energiesysteem op basis van de stappen in het Utrechts energieprotocol (UEP, zie: [Energienutraal bouwen en ontwikkelen | gemeente Utrecht](#)):

- Verken de lokale karakteristieken
- Beperk de energievraag van de gebouwen
- Bepaal de verwachte warmte- en koudevraag voor ruimteverwarming en -koeling en warmtapwater. Geef hierbij aan welk warmte- en koudesysteem wordt toegepast
- *De andere stappen van het UEP hoeven in dit project niet gevolgd te worden want die zijn voor deze fase nog niet te bepalen.*

In de visie wordt ook aangegeven in hoeverre aan elk van de randvoorwaarden en uitgangspunten uit hoofdstuk 1 wat betreft materiaalgebruik, energie en klimaatadaptatie wordt voldaan.

U levert een korte visie of paragraaf (maximaal 2 A4tjes) t.a.v. circulair bouwen, waarin wordt ingegaan op:

- Uw visie op circulair bouwen en de kansen daarvoor in dit project,
- Welke maatregelen, prestaties of scores worden toegezegd (beloftes) en welke worden nagestreefd (ambities), hoe deze worden waargemaakt en hoe deze onderling samenhangen

- In hoeverre aan elk van de randvoorwaarden en uitgangspunten uit hoofdstuk 1 wordt voldaan.

Bij deze visie is als bijlage gevoegd:

- Een concept Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)-berekening waaruit ook de toegezegde Paris proof indicator blijkt. Aan deze concept MPG-berekening zijn de volgende voorwaarden verbonden:
 - Gemiddelde voor het gehele project naar rato m² bvo
 - De MPG schaduwprijs wordt berekend met een levensduur van 75 jaar
 - PV panelen die niet op het eigen gebouw staan, maar wel ten dienste van het eigen gebouw zijn, dienen allen in de berekening meegenomen te worden
 - De milieuprestatieberekeningen worden berekend volgens het Rekenprotocol Paris Proof zoals omschreven in Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad.

U levert een korte visie of paragraaf (maximaal 2 A4tjes) t.a.v. groen en ecologie, waarin:

- Door een ecologisch deskundige wordt aangegeven hoe het plan bijdraagt aan een robuust en volwaardig habitat (op basis van de V's van biodiversiteit) voor de hieronder genoemde doelsoorten, welke maatregelen worden toegezegd (beloftes) en welke worden nagestreefd (ambities), hoe deze worden waargemaakt en hoe deze onderling samenhangen.
Doelsoorten:
 - Egel
 - Huismus
 - Meervleermuis, laatvlieger of dwergvleermuis
- De aard en duur van garanties die worden gegeven voor instandhouding van de maatregelen, zoals bijv. nestkasten, heggen of egel-routes
- Wordt aangegeven in hoeverre aan elk van de randvoorwaarden en uitgangspunten uit hoofdstuk 1 wat betreft groen en ecologie wordt voldaan.

U levert een overzicht (maximaal 1 A4tje) in hoeverre aan de randvoorwaarden en uitgangspunten uit hoofdstuk 1 wordt voldaan, ten aanzien van:

- Bodem en ondergrond
- Gezondheid

U levert een beschrijving (maximaal 1 A4tje) van de omgang met hemelwater op basis van de voorkeursvolgorde, zoals vastgelegd in de visie Water en Riolering.

4. Onderdeel grondbod

- Een grondbod middels het Deelnamebiljet (bijlage 3);
- Een toelichting op de financiële haalbaarheid waaruit een globale inschatting van de stichtingskosten en de VON-prijs blijkt.

H5. Het toetsingskader

De ingediende plannen worden beoordeeld ten opzichte van elkaar op de onderdelen A. (Visie en plan van aanpak mede-opdrachtgeverschap), B. (Visie op ruimtelijk kwaliteit en concept), C (Duurzaamheid, energie, circulair bouwen, groen en ecologie) en D. (Grondbod). Hieronder staat op welke punten deze criteria worden beoordeeld en hoe het beoordeeld wordt.

A. Visie en plan van aanpak op Mede-opdrachtgeverschap

Visie mede-opdrachtgeverschap

Geef een korte beschrijving van de filosofie op mede-opdrachtgeverschap; wat zijn de kernwaarden van het mede-opdrachtgeverschap en hoe wordt daar invulling aangegeven? Geef ook voorbeelden aan hoe dit in eerdere projecten is vormgegeven en wat hierbij de ervaringen zijn en hoe deze in dit project worden toegepast. Hoe is uw team ingericht om zo goed mogelijk (met onderbouwing) aan deze visie en onderstaande punten te voldoen.

Plan van aanpak

1. In welke mate krijgen de toekomstige eigenaren (na de selectie) invloed op de totstandkoming van het concept? In welke mate is er ruimte voor de eigen woonwensen van toekomstige eigenaren? In welke mate is er sprake van een helder 'stappenplan van invloed'? In de zin van; op welke momenten in het proces krijgen de toekomstige eigenaren invloed op welke onderdelen en stappen en op welke wijze is de zeggenschap vormgegeven door deze concrete stappen. En op welke wijze is deze zeggenschap georganiseerd?
2. Wat is de mate van keuzevrijheid voor de toekomstige eigenaren. En in welke mate is deze keuzevrijheid helder en overzichtelijk gepresenteerd?
3. In welke mate is er een gedegen werving- en marketingplan gepresenteerd, passend bij het concept en de opgave, waaruit blijkt hoe de marketing wordt aangepakt, hoe men actief contact zoekt met de doelgroep, en waaruit blijkt dat er gewerkt wordt met creativiteit en overtuiging van de eigen visie?
4. In welke mate blijkt uit de ingediende stukken dat binding en borging van de toekomstige eigenaren verzekerd is? Dus hoe start het proces en zijn de verwachtingen duidelijk? Hoe is de continuïteit van het concept en de visie geborgd? Is de prijsopbouw voldoende inzichtelijk voor toekomstige? Op welk moment wordt de deelname geformaliseerd en hoe is deze binding geregeld? Op welke punten worden toekomstige medeopdrachtgevers ontzorgd en hoe is de begeleiding bij de ontwikkeling tot aan de realisatie?
5. In welke mate wordt goed inzicht gegeven in de risicoanalyse mede-opdrachtgeverschap?

De toetsing is kwalitatief. U ontvangt meer punten naarmate toezeggingen concreter zijn, geloofwaardiger onderbouwd zijn en een betere onderlinge samenhang hebben. U ontvangt meer punten als u eigen, gerealiseerde projecten laat zien als referenties. U ontvangt meer punten als beeld en woord elkaar ondersteunen en versterken.

B. Visie op ruimtelijke kwaliteit en concept

Ruimtelijke visie en concept:

Het beoordelingskader bestaat uit alle vastgestelde stukken voor Zuilense Vecht. In het SP en het VO-IP staat de basisinformatie die nodig is om een goed antwoord te kunnen geven op dit onderdeel.

Op de volgende criteria wordt de indiending getoetst:

1. In hoeverre past de voorgestelde visie (o.m. ruimtelijk, programmatisch, ideologisch) op de locatie en bij de nieuwe woonbuurt Zuilense Vecht? Geef aan of visualiseer waar en hoe het concept de nieuwe buurt (of wijk) versterkt.
2. In welke mate is er een aantrekkelijk, verleidend en overtuigend ruimtelijk concept getoond waarin duidelijk wordt hoe de opgave op een integrale manier wordt aangepakt?

De toetsing is kwalitatief. U ontvangt meer punten naarmate toezeggingen concreter zijn, geloofwaardiger onderbouwd zijn en een betere onderlinge samenhang hebben. U ontvangt meer punten als u eigen, gerealiseerde projecten laat zien als referenties. U ontvangt meer punten als beeld en woord elkaar ondersteunen en versterken.

Beeldkwaliteit:

Het Beeldkwaliteitplan Woonbuurt Zuilense Vecht is leidend als beoordelingskader voor dit onderdeel. Als het om de buitenruimte en tuinen gaat is in het BKP niets opgenomen. In het SP en SPvE staan hier wel een groot aantal uitgangspunten en eisen over opgenomen. Op de thema's waar het BKP geen uitspraak over doet is het SP en het SPvE leidend. Meer specifiek gaat het dan over het parkeerhof, hagen, erfafscheidingen, waterberging en een groot aantal duurzaamheidsthema's. In het SP en het SPvE worden uitspraken gedaan over de coördinerend architect en maken daarom deel uit van het beoordelingskader.

Op de volgende criteria wordt de indiending getoetst:

1. In welke mate is er een overtuigend ruimtelijk concept getoond waarin duidelijk wordt hoe de opgave op een integrale manier wordt aangepakt?
2. In welke mate voorziet de visie op ruimtelijke kwaliteit op goede borging van de ruimtelijke kwaliteit die is vastgelegd in het BKP? Is de rol van de coördinerend architect duidelijk omschreven en gepositioneerd ten opzichte van andere ontwerpers?
3. In welke mate sluit de beschreven beeldkwaliteit en/of de getoonde referentiebeelden aan bij de in het BKP getoonde principes voor gevelbeeld. In welke mate versterkt het concept de parkbeleving?

C. Duurzaamheid, energie, circulair bouwen, groen en ecologie

Vanwege netcongestie in onze regio hechten we grote waarde aan een lage piekbelasting van het stroomnet. Eén van de belangrijkste maatregelen daarbij is het gebruik van bodemwarmte, omdat het een seizoensbufferend effect heeft. Zomerwarmte kan efficiënt worden gebruikt op de momenten met de hoogste stroompiek: zeer koude winterdagen. Daarom geven we meer punten voor het gebruik van bodemenergiesystemen.

Utrecht heeft onlangs een visie en beleidsnota circulair opgesteld. Al eerder hebben we het convenant toekomstbestendig bouwen ondertekend (huidige versie: v2.0). We stimuleren in tenders circulair bouwen. Deze tender biedt grote kansen voor circulair bouwen. Bouwen in

hout (HSB, CLT) is kansrijk, evenals modulair bouwen. De mede-opdrachtgever kunnen als toekomstige afnemers profiteren van de voordelen die circulair bouwen biedt gedurende de levenscyclus van de woningen.

Uw visie op circulair bouwen wordt kwalitatief beoordeeld op de samenhang tussen en de onderbouwing van de circulaire maatregelen, prestaties en/of scores die u toezegt of nastreeft. U ontvangt meer punten naarmate toezeggingen harder zijn, geloofwaardiger onderbouwd zijn en een betere onderlinge samenhang hebben.

De materiaalgebonden CO₂-uitstoot wordt kwantitatief beoordeeld.

Vanwege de bestaande situatie, waarin veel vleermuizen en andere diersoorten in het gebied aanwezig zijn. En vanwege de toekomstige situatie, die groen en parkachtig is, en veel kansen biedt voor ecologische waarde, stimuleren we de ecologische inpassing van de woningen. We vragen om toezeggingen voor een bijdrage aan een volwaardig en robuust leefgebied voor drie doelsoorten: egel, huismus en één van de vleermuissoorten (meervleermuis, laatvlieger of dwergvleermuis).

U ontvangt punten voor een betekenisvolle bijdrage aan het habitat van de genoemde doelsoorten. U ontvangt meer punten naarmate toezeggingen harder zijn, maatregelen meer effect hebben, geloofwaardiger onderbouwd zijn, een betere samenhang hebben en sterkere garantie hebben.

D. Grondbod

Financiële onderbouwing:

1. In welke mate blijkt dat het concept financieel haalbaar en realistisch is. Gevraagd wordt een globale inschatting van de stichtingskosten, inrichtingskosten en de VON-prijs zodat door de toetsingscommissie getoetst kan worden op de (financiële) haalbaarheid en realiseerbaarheid van het ingediende plan.
2. Onderdeel van de tender is een grondbieding. In deze tender is sprake van een minimaal grondbod. Het minimale bod krijgt 0 punten. Het hoogste grondbod krijgt het maximale aantal punten toegekend. De inschrijvingen krijgen naar rato punten, waarbij de puntentelling op basis van de ingediende grondbiedingen lineair wordt geïnterpoleerd tussen het minimale grondbod en de beste inschrijving.

De grondbieding betreft een bieding voor het gehele bouwveld (5.612m²) in bouwrijpe staat. De minimale grondprijs gaat uit van een ontwikkelingsvolume van 3.380m² BVO. De inrichting van de collectieve buitenruimte (inclusief de aanleg van het parkeerhof) is voor rekening en risico van de ontwikkelende partij. In de minimale grondprijs is hier rekening mee gehouden (d.w.z. de grondopbrengsten onder de woningen zijn verminderd met de inrichtingskosten voor de collectieve buitenruimte).

Biedingen lager dan het minimale grondbod worden niet meegenomen in de afweging.

H6. Beoordeling

De selectie vindt plaats door een selectiecommissie bestaande uit de projectleider, een stedenbouwkundige, adviseur duurzaamheid, adviseur grondzaken en wordt ondersteund door verschillende beleidsadviseurs.

Het selectieteam zal na afloop van de presentatie van de ingediende plannen aan elk subonderdeel van onderdeel A (Mede-opdrachtgeverschap), B (Ruimtelijke kwaliteit) en C (Duurzaamheid) de score bepalen. Samen met de score van onderdeel D (Grondbod), eveneens ter beoordeling aan het selectieteam, vormt dat een eindscore van het plan.

Onderdeel A. Mede-Opdrachtgeverschap (weging 30%), maximale score 90 punten

Op onderdeel "Mede-opdrachtgeverschap" kan in totaal maximaal 90 punten worden toegekend, verdeeld over 6 criteria. Per criterium wordt beoordeeld in welke mate uw inzending aansluit op wat beschreven is in het betreffende criterium.

Voor het onderdeel Visie Mede-opdrachtgeverschap kunnen maximaal 20 punten behaald worden, voor het onderdeel Plan van aanpak maximaal 70 (verdeeld over 5 criteria). Voor elk onderdeel wordt een score bepaald al naar gelang de mate waarin het onderdeel voldoet aan de vraagstelling met de volgende puntentelling:

voldoet niet	slecht	onvoldoende	voldoende	ruim voldoende	goed	zeer goed	uitstekend
0	0	1	3	5	8	12	15

Als voorbeeld: een score van 5 (ruim voldoende) op een onderdeel met maximaal 20 punten, geeft dus $(5/15) \cdot 20 = 6,7$ punten.

1 Visie Mede-opdrachtgeverschap:

De beoordeling is kwalitatief. Er worden meer punten gegeven naarmate het concept overtuigender is en integraal is en als beeld en woord elkaar aanvullen. U ontvangt ten hoogste 20 punten.

2 Plan van aanpak:

2.1 Zeggenschap nieuwe eigenaren.

De beoordeling is kwalitatief. Er worden meer punten gegeven als de zeggenschap goed geborgd is. U ontvangt ten hoogste 15 punten.

2.2 Keuzevrijheid nieuwe eigenaren

De beoordeling is kwalitatief. Er worden meer punten gegeven als er sprake is van hoge mate van keuzevrijheid voor nieuwe bewoners en deze helder en overzichtelijk is gepresenteerd en tevens wordt aangegeven hoe deze keuzes in het proces worden geborgd. U ontvangt ten hoogste 15 punten.

2.3 Werving nieuwe eigenaren

De beoordeling is kwalitatief. U ontvangt meer punten naarmate toezeggingen concreter zijn, geloofwaardiger onderbouwd zijn en een betere onderlinge samenhang hebben. U ontvangt ten hoogste 15 punten.

2.4 Binding nieuwe eigenaren

De beoordeling is kwalitatief. U ontvangt meer punten naarmate toezeggingen harder zijn, geloofwaardiger onderbouwd zijn en een betere onderlinge samenhang hebben. U ontvangt ten hoogste 15 punten.

2.5 Risico-analyse mede-opdrachtgeverschap.

De beoordeling is kwalitatief. U ontvangt meer punten wanneer inzicht wordt gegeven in de risico's van mede-opdrachtgeverschap en hoe deze risico's worden beperkt. U ontvangt ten hoogste 10 punten.

Onderdeel B. Ruimtelijke kwaliteit en concept (weging 20%), maximale score 60 punten

Op het onderdeel (visie op) ruimtelijke kwaliteit en concept kan in totaal maximaal 60 punten worden toegekend, verdeeld over 5 criteria. Per criterium wordt beoordeeld in welke mate uw inzending aansluit op wat beschreven is in het betreffende criterium. Criterium 1 en 2 worden in samenhang beoordeeld. Criterium 3, 4 en 5 worden los beoordeeld.

Voor het onderdeel Ruimtelijke visie en concept kunnen maximaal 35 punten behaald worden, voor het onderdeel Beeldkwaliteit maximaal 25 punten. Voor elk onderdeel wordt een score bepaald al naar gelang de mate waarin het onderdeel voldoet aan de vraagstelling met de volgende puntentelling:

voldoet niet	slecht	onvoldoende	voldoende	ruim voldoende	goed	zeer goed	uitstekend
0	0	1	3	5	8	12	15

Als voorbeeld: een score van 8 (goed) op een onderdeel met maximaal 20 punten, geeft dus $(8/15) \cdot 20 = 10,7$ punten.

3 Visie en ruimtelijk concept:

3.1 Past het concept bij Zuilense Vecht (gebiedsontwikkeling) en versterkt het de buurt.

De beoordeling is kwalitatief. Er worden meer punten gegeven naarmate het concept overtuigender is en integraal is en als beeld en woord elkaar aanvullen.

3.2 Aantrekkelijk, en overtuigend toekomstbeeld.

De toetsing is kwalitatief. U ontvangt meer punten naarmate toezeggingen concreter zijn, geloofwaardiger onderbouwd zijn en een betere onderlinge samenhang hebben.

Criterium 1 en 2 worden in samenhang bekeken bij het toekennen van de punten. U ontvangt ten hoogste 35 punten.

4 Beeldkwaliteit:

4.1 Borging architectonische en buitenruimte kwaliteit

De toetsing is kwalitatief. U ontvangt meer punten naarmate toezeggingen concreter zijn, geloofwaardiger onderbouwd zijn en een betere onderlinge samenhang hebben. U ontvangt ten hoogste 15 punten.

4.2 Versterking parkbeleving

De beoordeling is tweeledig, ten eerste of de visie aansluit bij het kader van het BKP en ten tweede of het concept zelf potentie toont voor een versterking van de parkbeleving. De twee aspecten worden in samenhang bekeken bij het toekennen van de punten.

U ontvangt meer punten naar mate het plan beter aansluit bij bovenstaande stukken en naar mate het plan concreter is en overtuigender is qua meerwaarde voor de parkbeleving. U ontvangt ten hoogste 10 punten.

Onderdeel C. Duurzaamheid, energie, circulair bouwen, groen en ecologie (weging 20%), maximale score 60 punten

Op het onderdeel Duurzaamheid, energie, groen, circulair bouwen en ecologie worden in totaal maximaal 60 punten toegekend.

1. Wordt gebruik gemaakt van bodemwarmte en -koude?

U ontvangt 15 punten indien uit de energievisie voldoende onderbouwd blijkt dat met bodemenergie in de warmte- en koudevraag van de woningen wordt voorzien.

U ontvangt geen punten wanneer dat niet, of in onvoldoende mate het geval is.

2. Circulair bouwen

2.1. Visie of paragraaf circulair bouwen

U ontvangt voor de visie ten hoogste 10 punten.

U ontvangt meer punten naarmate toezeggingen harder zijn, geloofwaardiger onderbouwd zijn en een betere onderlinge samenhang hebben.

2.2. Materiaalgebonden CO₂-uitstoot (waardes in kg CO₂-eq / m² bvo)

op basis van de toegezegde maximale waarde voor de Paris proof indicator, blijkend uit aangeleverde MPG-berekening, krijgt u punten op basis van het convenant toekomstbestendig bouwen v2.0:

niveau brons (≤ 200) 4 punten;

niveau tussen zilver en brons (≤ 163) 10 punten;

niveau zilver (≤ 126) 20 punten

3. Doelsoorten

twee doelsoorten: ten hoogste 8 punten

drie doelsoorten: ten hoogste 15 punten

U ontvangt meer punten naarmate toezeggingen harder zijn, maatregelen meer effect hebben, geloofwaardiger onderbouwd zijn, een betere samenhang hebben en sterkere garantie hebben.

Onderdeel D. Financiële haalbaarheid en grondbod (weging 30%), maximale score 90 punten

1. In welke mate blijkt dat het concept financieel haalbaar is. Graag een globale inschatting van de stichtingskosten, inrichtingskosten en de VON-prijs aanleveren om een inschatting te kunnen maken. In hoeverre wordt de aangeleverde indiening realiseerbaar geacht (maximaal 10 punten).

2. Het minimale grondbod voor het gehele bouwveld in bouwrijpe staat bedraagt EUR 3.250.000 prijspeil 1-1-2025. Het minimale bod van EUR 3.250.000 krijgt 0 punten. Voor het hoogste grondbod (boven de EUR 3.250.000) worden 80 punten toegekend. De overige inschrijvingen krijgen naar rato punten waarbij de puntentelling op basis van de ingediende grondbiedingen lineair wordt geïnterpoleerd tussen het minimale grondbod en de beste inschrijving.

Voorbeeld: De beste grondbieding bedraagt EUR 3.450.000 en krijgt 80 punten. Tussen EUR 3.250.000 en EUR 3.450.000 zijn dus 80 punten lineair te verdelen. Een grondbod van EUR 3.300.000 krijgt in dit voorbeeld 20 punten (maximaal 80 punten).

Beoordeling plan

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

De gemeente Utrecht zal de weging van de scores doorrekenen. In de selectie zal het onderdeel A. mede-opdrachtgeverschap voor 30% meetellen, het onderdeel B. 'visie op ruimtelijke kwaliteit en concept' 20% en het onderdeel C. duurzaamheid 20%. Het onderdeel D. grondbod telt voor 30% mee. Zuilense Vecht wil een toonaangevende duurzame wijk worden en de mate van invloed voor toekomstig eigenaren en de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit staan hoog aangeschreven.

De totaalscore = A+B+C+D= maximaal punten (300)

- Het minimum benodigd aantal punten om mee te kunnen dingen moet meer zijn dan 50% zijn van het maximaal aantal punten zijn.
- Mocht geen enkel plan van aanpak méér scoren dan 150 punten, dan zal geen partij worden geselecteerd.

Indien het puntentotaal van de beste deelnemers na de beoordeling gelijk is, wordt de deelnemer waarvan de score op onderdeel A (Mede-opdrachtgeverschap) 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 onderdeel B (Ruimtelijke kwaliteit en concept) 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 onderdeel C (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 het hoogste grondbod (onderdeel D) de plaatsingsvolgorde van de deelnemers.

H7. Instructie voor de deelnemer

Aanleveren van het plan

De ingevulde bijlagen 1, 2 en 3 en het plan dienen uiterlijk 6 oktober 2025 vóór 12.00 uur door de gemeente te zijn ontvangen. U levert het plan digitaal én in 1-voud op papier aan. Het adres voor het (aangetekend) opsturen van het plan is:

Stadskantoor Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

t.a.v. Dhr. S. Bischoff

O,v,v, Herenhuizen Zuilense Vecht

Postbus 16200

Postcode 3500 CE Utrecht

Geeft u op de te versturen stukken duidelijk aan “Vertrouwelijk”.

BIJLAGEN

NTB

CONCEPT