

## Algemene informatie

**Aanbesteding:** Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen  
**Aanbestedende Dienst:** Gemeente Utrecht  
**Referentie:** 2025VGU020

## Toelichting:

## Vraag en antwoord

**Ref.nr.** 4  
**Onderwerp:** Kerncompetenties

### Vraag:

Wij beschikken over een passende referentie voor kerncompetentie 1 voor deze aanbesteding. Door externe omstandigheden (waaronder COVID en een tegenvallende leerlingprognose) is de bouw van het project echter nog niet gestart. Wij hebben het gehele ontwerpproces van SO tot en met TO doorlopen en daarmee relevante ervaring opgedaan met het bouwkundig ontwerpen van een basisschool. Is het mogelijk om bij de beoordeling van kerncompetentie 1 (Ervaring met het bouwkundig ontwerpen van een basisschool) de eis van “opgeleverd project” te versoepelen naar “project doorlopen van in ieder geval SO tot en met TO”?

### Antwoord:

De versoepeling is niet nodig aangezien het al akkoord was. Bij kerncompetentie 1 zien we als een afgeronde opdracht het opleveren van het ontwerp (SO tot en met het TO). Zie ook paragraaf 4.2.2. laatste zin.

### Fase:

Aanmeldfase

### Inschrijfronde:

-

### Vragenronde:

Vragenronde 1

### Percelen:

P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

### Beantwoord op:

17 okt 2025

**Ref.nr.** 5  
**Onderwerp:** Kerncompetenties

**Vraag:**

Wij beschikken over een passende referentie die circa zeven jaar geleden is opgeleverd. Vanwege COVID en andere externe factoren, zoals gewijzigde leerlingprognoses, zijn enkele van onze referentieprojecten nog niet uitgevoerd of opgeleverd. Wilt u overwegen om binnen kerncompetentie 1 de voorwaarde “Dit gebouw dient in de afgelopen 5 jaar te zijn ontworpen en gerealiseerd” deze termijn aan te passen naar 7 jaar?

**Antwoord:**

Bij kerncompetentie 1 geldt als afgeronde opdracht het opleveren van het ontwerp (SO tot en met het TO). Zie ook paragraaf 4.2.2. laatste zin.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:**

17 okt 2025

**Ref.nr.**

6

**Onderwerp:**

Selectiecriteria

**Vraag:**

In paragraaf 5.2.1 van de Selectieleidraad is opgenomen dat de referentie niet ouder mag zijn dan 10 jaar. Wij beschikken over een relevant referentieproject iets buiten deze termijn valt. Dit project sluit echter zeer nauw aan op de aard en complexiteit van de gevraagde opgave, met meerdere verweven gebruiksfuncties (waaronder onderwijs, horeca en wonen) en vergelijkbare ontwerpuitdagingen op het gebied van routing, geluid, installaties en beheer. Aangezien de eis inzake ouderdom van referenties primair lijkt bedoeld om recente en relevante ervaring aan te tonen, willen wij graag verifiëren of de aanbestedende dienst bereid is de toegestane referentieperiode te verruimen tot bijvoorbeeld 13 jaar, zodat ook projecten die aantoonbaar representatief zijn voor de gevraagde ervaring binnen de beoordeling kunnen worden meegenomen.

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 19.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:**

17 okt 2025

**Ref.nr.**

7

**Onderwerp:**

Kerncompetentie 1

**Vraag:**

Bij Kerncompetentie 1 wordt gevraagd om een basisschool die in de afgelopen 5 jaar is ontworpen en gerealiseerd. Wij beschikken over een project waarvan het ontwerp tot en met het TO binnen deze periode is afgerond en waarvan de uitvoering momenteel in aanbouw is.

Kunt u bevestigen dat een dergelijk project voldoet aan de eis “ontworpen en gerealiseerd”?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 4. De kerncompetentie ziet uitsluitend op ontwerp en niet op realisatie.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:**

17 okt 2025

**Ref.nr.**

**Onderwerp:**

8 Paragraaf 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3, vorm p 32/33/34

**Vraag:**

Paragraaf 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3, vorm p 32/33/34. Hier geeft u aan dat de referenties maximaal één A4 tekst en twee A4 beeldmateriaal mogen bevatten. Mogen hierbij de onderdelen tekst en beeldmateriaal door elkaar worden geplaatst, zodat het totaal optelt tot 1 volledig A4 tekst en 2 A4 met beeldmateriaal?

**Antwoord:**

Dat is akkoord.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:**

17 okt 2025

**Ref.nr.**

9

**Onderwerp:**

Paragraaf 4.2.1, p29

**Vraag:**

Paragraaf 4.2.1, p29 Voor het invullen van de kerncompetenties wordt verwezen naar het invulformulier "Bijlage 5". Is er voor invulveld 5 (Beschrijving van de referentie) 1) een limiet aan het aantal woorden /hoeveelheid tekst?

2) is het de bedoeling dat hier alleen een feitelijke tekstuele beschrijving wordt gegeven op hetgeen gevraagd, of is er ruimte toelichting te geven op het ontwerp?

**Antwoord:**

De toelichting mag maximaal 1 A4 bedragen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:**

17 okt 2025

**Ref.nr.**

10

**Onderwerp:**

Paragraaf 1.1.3, p 17

**Vraag:**

Paragraaf 1.1.3, communicatie p17. Kan de gemeente duidelijkheid geven over de bijdrage aan de centrale bouwcommunicatie over beurskwartier?

**Antwoord:**

Voor alle gebiedsontwikkelingen aan de westzijde van het station is een gezamenlijke huisstijl ontworpen. Omdat in dit gebied veel verschillende ontwikkelaars werken is ervoor gekozen via een centrale website ([www.beurskwartier.nl](http://www.beurskwartier.nl)), te communiceren. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om communicatie over de planning, bouwoverlast en andere updates. Iedere ontwikkelaar draagt zowel financieel (€ 10.000,--)

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:**

17 okt 2025

**Ref.nr.**

11

**Onderwerp:**

Paragraaf 1.1.3, p 17

**Vraag:**

Paragraaf 1.1.3, GFE-vermalers p17. Wij stellen onze twijfels bij de voorgestelde vernieuwende en duurzame GFE-vermalers, 1) zou de

gemeente hier meer informatie of duidelijkheid kunnen geven over dit beoogde systeem? 2) is de gemeente bereid om bij eventuele klachten (denk aan geur/hygiëne/garanties etc.) gerantstellingen te geven? 3) staat de gemeente open voor alternatieven?

**Antwoord:**

Meer informatie hierover volgt in de gunningsfase. Indien u tegen die tijd vragen heeft, kunt u deze in de Nvi van de gunningsfase stellen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:** 17 okt 2025

**Ref.nr.**

12

**Onderwerp:**

Paragraaf 1.1.3, p 16

**Vraag:**

Paragraaf 1.1.3, gezond verstedelijking en klimaatadaptatie p 16 kan de gemeente duidelijkheid geven over de overloop capaciteit van watertuin, en welk deel aan capaciteit vanuit B1 daarvan gebruikt kan worden?

**Antwoord:**

De vraag is niet duidelijk, maar binnen de kavel moet 45 mm (ten opzichte van het bebouwde en het verharde oppervlak) waterberging gerealiseerd worden. Meer dan 45 mm stort over op de wadi's in openbaar gebied. meer info volgt in de gunningsfase.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:** 17 okt 2025

**Ref.nr.**  
13

**Onderwerp:**  
Paragraaf 1.1.3, p 16

**Vraag:**

Paragraaf 1.1.3, Energie en energietransitie. P16 De aanmeldingsleidraad stelt dat ontwikkelaars verantwoordelijk zijn voor “netbewust bouwen” en het omgaan met netcongestie.

Kan de gemeente aangeven of hiervoor concrete randvoorwaarden of prestatie-eisen zijn (zoals maximaal aansluitvermogen) en zo ja, worden deze opgenomen in de gunningsleidraadstukken?

**Antwoord:**

Ja, de concrete randvoorwaarden of prestatie-eisen hiervoor worden in de gunningsfase verstrekt.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:** 17 okt 2025

**Ref.nr.**  
14

**Onderwerp:**  
Paragraaf 1.1.3, p 16

**Vraag:**

Paragraaf 1.1.3, warmteconcessie beursnet p16 kan de gemeente de uitgangspunten van het eneco warmte en koude leveringsbedrijf b.v. met de gunningsleidraadstukken met ons delen?

**Antwoord:**

Ja. De uitgangspunten van de Eneco WKO worden in de gunningsleidraad

verstrekt.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:**

17 okt 2025

**Ref.nr.**

15

**Onderwerp:**

Paragraaf 1.1.3, p 15

**Vraag:**

Paragraaf 1.1.3, p 15 word gesproken over “Wanneer u zich inschrijft voor deze aanbesteding dan stemt u ermee in contact te leggen met de stichting Building Balance”. Kan de gemeente toelichten waarmee wordt ingestemd?

**Antwoord:**

U zegt toe dat u op het geschikte moment contact legt met de stichting Building Balance om de kansen voor biobased materiaal te verkennen, met de intentie om met deze stichting samen te werken en een zo groot mogelijk aandeel biobased materiaal toe te passen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:**

17 okt 2025

**Ref.nr.**

**Onderwerp:**

16 Paragraaf 1.1.3 p14

**Vraag:**

Paragraaf 1.1.3 uitgangspunten achtergrondinformatie p14 wordt gesteld dat alle vastgoedeigenaren een financiële bijdrage leveren aan de Gebiedsorganisatie.

Kan de gemeente toelichten hoe deze bijdragen worden vastgesteld?

Wordt dit vastgelegd in de erfpachtovereenkomst of in een aparte exploitatieovereenkomst, en welke looptijd of verplichtingen zijn hieraan gekoppeld?

**Antwoord:**

Informatie hierover volgt in de gunningsfase.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:**

17 okt 2025

**Ref.nr.**

17

**Onderwerp:**

Paragraaf 1.1. p4 en Paragraaf 1.5 p18/19

**Vraag:**

Paragraaf 1.1. p4 Hier wordt geschetst dat het kinderdagverblijf onderdeel is van het kindcentrum, inclusief school en gymzaal. Paragraaf 1.5 p18/19 schetst echter dat gemeente alleen eigenaar/afnemers is van de school en gymzaal.

Kunt u aangeven of marktpartijen ervan uit mogen gaan dat de gemeente Utrecht wel of geen eigenaar wordt van kinderdagverblijf?

**Antwoord:**

Nee, daar kunt u niet vanuit gaan. De gemeente wordt geen eigenaar van het kinderdagverblijf. De ontwikkelaar dient hier een partij voor te selecteren.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:** 17 okt 2025

**Ref.nr.**

18

**Onderwerp:**

Paragraaf 4.2.2 kerncompetentie 1 p29

**Vraag:**

Paragraaf 4.2.2 kerncompetentie 1. In de referentie wordt gevraagd het ontwerpen van een basisschool van SO tot TO, dit suggereert dat er beroep moet worden gedaan op een ontwerpende partij (lees Architect). Indien er beroep wordt gedaan op ervaring via een onderaanneming, is de gemeente er ook mee akkoord dat dit bouwmanagement en of adviesbureau is op het gebied van de ontwikkeling/realisatie van basisscholen?

**Antwoord:**

Nee, dit is niet akkoord. Het gaat in kerncompetentie 1 om de aantoonbare ervaring met het ontwerpen van een basisschool. Een adviesbureau en/of bouwmanagement bureau voldoen hier niet aan.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:** 17 okt 2025

**Ref.nr.**

19

**Onderwerp:**

Referenties

**Vraag:**

Er zijn niet veel projecten die voldoen aan de verschillende onderdelen van selectiecriteria 1. Mag dit referentieproject daarom ook 13 jaar oud zijn in plaats van 10 jaar oud?

**Antwoord:**

Dat is niet akkoord. Het niet volledig voldoen aan een selectiecriteria betekent niet dat u wordt uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding. Indien een aanmelding niet volledig invulling geeft aan (alle onderdelen van) het selectiecriteria, leidt dit tot een lagere waardering of score op dat criteria, maar niet tot uitsluiting. Alleen wanneer niet wordt voldaan aan de geschiktheidseisen of uitsluitingsgronden, kan dit leiden tot uitsluiting van de procedure. Afgerond in de laatste tien jaar betekent overigens dat het gebouw niet eerder was opgeleverd dan 10 jaar geleden. Het referentieproject mag wel eerder zijn gestart. Zie ook paragraaf 3.2 en 5.2 van de aanmeldingsleidraad.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:**

17 okt 2025

**Ref.nr.**

20

**Onderwerp:**

Referenties

**Vraag:**

Bij de voorselectie voor kavel 1E mocht 1 referentieproject in aanbouw zijn, dat is nu niet benoemd. Geldt dit opnieuw?

**Antwoord:**

Voor kerncompetentie 1 geldt dat voltooiing van SO tot en met TO geldt als opgeleverd. Voor kerncompetentie 2 en 3 geldt dat het referentieproject volledig opgeleverd (gebouwd) moet zijn.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:**

17 okt 2025

**Ref.nr.**

21

**Onderwerp:**

Referenties

**Vraag:**

Bij het vangen van een referentieproject wordt vaak gevraagd om een project waarin het toekomstige programma in al haar facetten al een keer elders is gerealiseerd. Dit is bijna nooit 1 op 1 het geval. Iedere opgave is uniek en steeds net iets anders dan een toekomstige opgave. Mag bij Selectie criterium 1 een project worden getoond dat vooral een multifunctioneel gebouw /project is waarin verschillende functies zoals bijvoorbeeld onderwijs, wonen en horeca samenkomen in plaats van dat het per se een basisschool moet zijn met een bijna een identiek programma is als straks in Het Beurskwartier? En wat maakt of een project beter of slechter wordt beoordeeld?

**Antwoord:**

Bij Selectie criterium 1 mag een multifunctioneel gebouw worden getoond, mits het project meerdere gebruiksfuncties combineert (zoals onderwijs, wonen, horeca). U wordt positiever gewaardeerd indien sprake is van projecten met een onderwijsfunctie. Dit is geen eis. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de beoordelingsaspecten in paragrafen 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:** 17 okt 2025

**Ref.nr.**  
22

**Onderwerp:**  
Referenties

**Vraag:**

Uitgevraagd is 1 A4 omschrijving per referentieproject. Daarnaast is in bijlage 5 en 6 een format bijgevoegd voor de referentieprojecten. Dit format is al ca. 1 A4 groot. Interpreteren we juist dat we per referentieproject het format in bijlage 5 danwel 6 dienen in te vullen + een toelichting van 1 A4? In totaal is dit 2 A4.

**Antwoord:**

U vult voor de kerncompetenties bijlage 5 en de selectiecriteria bijlage 6 in. U mag per referentie een toelichting van maximaal 1 A4 toevoegen. Het format telt niet mee. Daarnaast mag u voor de selectiecriteria per selectie criterium nog maximaal 2 A4 beeldmateriaal toevoegen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Beurskwartier stedelijk bouwblok 1B school en woningen

**Beantwoord op:** 17 okt 2025