

Concept Selectieleidraad parkblok Zuilense Vecht

Ontwikkeling, ontwerp en bouw van 109 woningen

Versie 15 december 2025



Inhoud

H1. Zuilense Vecht Bouwblok 1 en 2b	3
Inleiding	3
Beschrijving van de opgave	6
Speerpunten voor dit Bouwveld	8
Randvoorwaarden en uitgangspunten	10
Uitgangspunten voor ontwerp	13
Planning en overige informatie	15
H2. De opgave	18
Opzet van de selectiefase	18
Vervolg ná de selectie	18
H3. Beschrijving selectieprocedure	21
Contact, vragen en informatie	21
Selectieprocedure	21
<i>Fase 1: Indienen van de gevraagde informatie</i>	21
<i>Fase 2: Toetsen ontvangen informatie</i>	21
<i>Fase 3: Kwalitatieve selectie en selectiegesprekken</i>	21
<i>Fase 4: Verificatie</i>	22
<i>Fase 5: Afronding selectie</i>	22
H4. Indieningsvereisten	24
Vereiste stukken	24
H5. Het toetsingskader	28
H6. Beoordeling	33
Onderdeel A. Aansluiten gebieds-WKO en netbewust bouwen	33
Onderdeel B. Ontwerpkwaliteit	33
Onderdeel C. Circulair bouwen	35
Onderdeel D. Grondbod	36
Beoordeling plan	37
H7. Instructie voor de deelnemer	38
BIJLAGEN	39

H1. Zuilense Vecht Bouwblok 1 en 2b

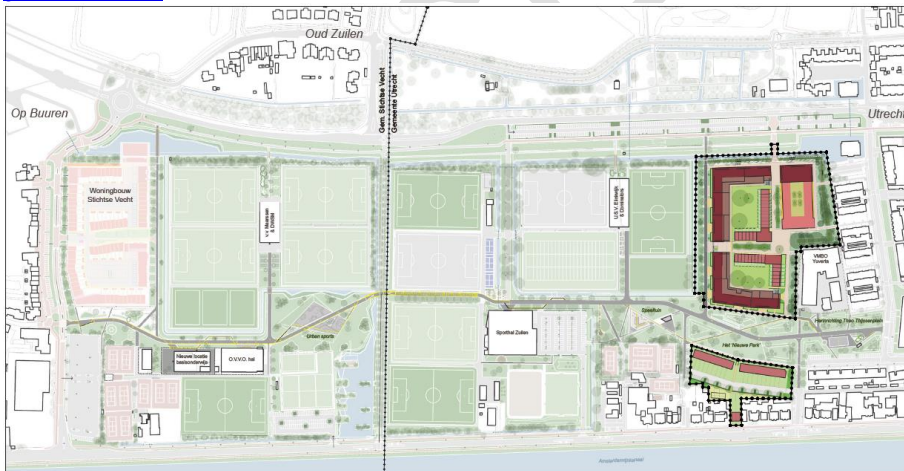
Inleiding

De gemeente Utrecht vervolgt na de voorselectie (winter 2025) de procedure voor de selectie van de uiteindelijke ontwikkelaar voor het bouwveld 'Zuilense Vecht Blok 1 en 2b'. De gemeente Utrecht vervolgt met 3 geselecteerde partijen uit de voorselectie de procedure. Uit deze 3 partijen selecteert de gemeente Utrecht één partij. Met de geselecteerde partij sluit de gemeente Utrecht een overeenkomst voor de uitgifte in erfpacht van de grond van het Bouwveld voor de realisatie van maximaal 109 woningen, waarvan circa 71 appartementen en circa 38 eengezinswoningen, waaronder 7 woon-werk-woningen, een half-verdiepte parkeergarage en een binnentuin.

Het plangebied Zuilense Vecht

Aan de randen van het sportpark Zuilense Vecht realiseren de gemeente Utrecht en de gemeente Stichtse Vecht twee nieuwe woonbuurten. 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 de Utrechtse kant aan de noordkant aan sportvereniging Elinkwijk, de zuidkant aan het Theo Thijssenplein, de oostkant aan de Burgemeester Norbruislaan en aan de westkant aan de Amsterdamsestraatweg (afgekort: ASW). Voorliggende ontwikkeling van het bouwveld 'Zuilense Vecht Blok 1 en 2b' is onderdeel van het plangebied Zuilense Vecht en ligt aan de zuidwestzijde van het plangebied Zuilense Vecht.

Meer uitgebreide informatie vindt u op www.zuilensevecht.nl en [Vernieuwen sportpark Zuilense Vecht | gemeente Utrecht](#)



Afbeelding 1: De gebiedsontwikkeling Zuilense Vecht, met alle woningbouw aan de Utrechtse zijde binnen de zwarte stippellijnen.

Definities

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

BKP	Beeldkwaliteitsplan Woonbuurt Zuilense Vecht, zoals vastgesteld door het college van Burgemeester & Wethouders (B&W) van de gemeente Utrecht d.d. 26 september 2024.
Bouwblok	Een blok waarin een (woning)bouwprogramma wordt gerealiseerd.
Bouwveld	Het te ontwikkelen gebied dat in erfpacht uitgegeven gaat worden ten behoeve van appartementen en eengezinswoningen en bijbehorende voorzieningen met een half verdiepte parkeergarage en een binnentuin.
Bouwblok 1:	De Kavels 1.1 tot en met 1.6 (inclusief middenspanningsruimte van Stedin) met (collectieve) binnentuin zoals aangegeven op afbeelding 2, en de daaronder liggende parkeergarage met Tussenstuk (voor de (open) aansluiting) van de parkeergarages tussen Bouwblok 1a en Bouwblok 2a.
Bouwblok 1a:	De Kavels 1.1 tot en met 1.3 zoals aangegeven op tekening en de daaronder liggende parkeergarage.
Bouwblok 1b:	De Kavels 1.4 tot en met 1.6 zoals aangegeven op afbeelding 2.
Bouwblok 2	De Kavels 2.7 tot en met 2.13 (inclusief middenspanningsruimte van Stedin) met collectieve binnentuin zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte tekening (bijlage 1 en 2), en de daaronder liggende parkeergarage met onder andere de technische ruimte (TR) voor de gebieds-WKO.
Bouwblok 2a:	De Kavels 2.7 tot en met 2.10 met collectieve binnentuin mede ten behoeve van Bouwblok 2b, zoals aangegeven op afbeelding 2 bestemd voor sociale en middenhuurwoningen, en de daaronder liggende parkeergarage met de TR voor de gebieds-WKO, welk wordt uitgegeven aan woningcorporatie Woonin.
Bouwblok 2b:	De Kavels 2.11 tot en met 2.13 zoals aangegeven op afbeelding 2.
EGW / MGW	Eengezinswoning (grondgebonden woning) / Meergezinswoning (gebouw met meerdere woningen).
Gebieds-WKO	Een gebiedsgericht (collectief) warmtesysteem dat warmte en koude levert aan Bouwblok 1 en Bouwblok 2 en het Initiatievenblok en gebruik maakt van open bodemenergie met warmte koude opslag.
Initiatievenblok	De kavels 3.1 tot en met 3.43 met collectieve binnentuin zoals aangegeven op afbeelding 2 bestemd voor 70 woningen en maatschappelijke voorzieningen.
Kavel	Deel van een Bouwblok zoals aangegeven op afbeelding 2
SP	Stedenbouwkundig Plan Woonbuurt Zuilense Vecht, zoals vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Utrecht d.d. 12 juni 2023.
SPvE	Stedenbouwkundig Programma van Eisen Woonbuurt Zuilense Vecht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Utrecht d.d. 20 mei 2021.
TR	Technische Ruimte van de Gebieds-WKO.
Tussenstuk	Het deel van de parkeergarage tussen Bouwblok 1a en Bouwblok 2a waarboven openbare ruimte 1.T ligt, wat deel is van de ontwikkeling van Bouwblok 1, en waarvoor een erfpacht in diepte zal worden gevestigd bij uitgifte in erfpacht van Bouwblok 1 en Bouwblok 2b;



Afb. 2: De nummering van gebouwen (dikgedrukte cijfers) binnen het plan die aangehouden dient te worden.

Aantrekkelijke programmamix

Aan de Utrechtse zijde van het plangebied Zuilense Vecht worden in totaal 300 duurzame woningen gebouwd. In Stichtse Vecht komen ongeveer 150 woningen. De Utrechtse woningen hebben een goede mix qua segment: circa 35% sociale-, 25% middensegment- en 40% vrijesectorwoningen. 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, bijvoorbeeld een sportschool of een tandarts.

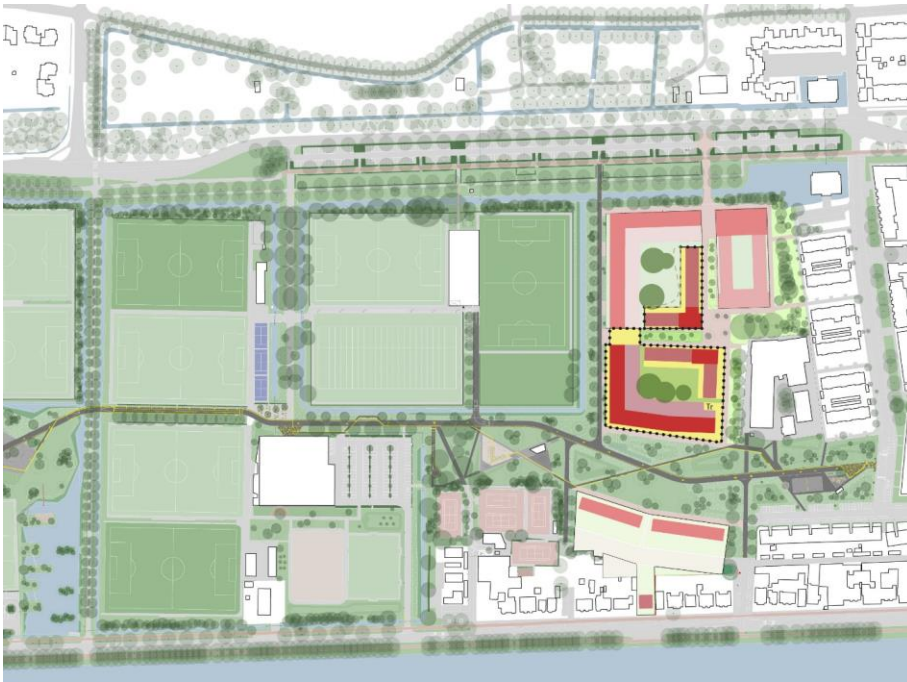
De tender voor de 19 herenhuizen aan het park en 2 woningen aan de Amsterdamsestraatweg is afgerond waarbij de verwachting is dat begin 2027 de start bouw zal zijn. Het zogenaamde initiatievenblok van 70 woningen zal het sluitstuk van de woningbouwopgave binnen de gebiedsontwikkeling Zuilense Vecht zijn. De start van die procedure staat in het voorjaar 2026 gepland.

Woonin wordt de ontwikkelaar van Bouwblok 2a en zal tevens de collectieve binnentuin ontwerpen en aanleggen ten behoeve van de Bouwblokken 2a en 2b.

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 *bootcamp*) en is er veel speelgelegenheid. Het Nieuwe Park wordt een plek waar iedereen elkaar kan ontmoeten.



Afb. 3: De gebiedsontwikkeling Zuilense Vecht, Utrechtse zijde, met het plangebied voor deze selectie (binnen zwarte stippellijn).

Beschrijving van de opgave

De gemeente Utrecht zoekt de meest geschikte marktpartij voor de ontwikkeling, het ontwerp en de realisatie van maximaal 109 woningen, waarvan 7 woon-werk-woningen inclusief een half-verdiepte parkeergarage en een collectieve binnentuin ten behoeve van Bouwblok 1a en 1b. Het ontwerp wordt zeer duurzaam en de beeldkwaliteit sluit aan bij het beeldkwaliteitsplan. De opgave voor de gehele woonbuurt staat in detail beschreven in het 'SP Woonbuurt Zuilense Vecht' ([link](#)). Deze opdracht is een deeluitwerking van de nieuwe woonbuurt.

De te selecteren partij toont zich bereid om een aantal onderdelen van de opgave samen met woningcorporatie Woonin uit te werken; de parkeergarage (denk aan brandveiligheidssystemen maar ook de aansluiting van het Tussenstuk en bebording e.d.), de binnentuin van Bouwblok 2 en bij voorkeur ook een duurzaam warmtesysteem/Gebieds-WKO. Om deze samenwerking te stroomlijnen wijst de te selecteren partij in dit kader samen met Woonin een coördinerend architect aan waar de gemeente mee kan instemmen. Zie hiervoor hoofdstuk 2 onder het kopje *vervolg ná de selectie*.

De opgave voor deze selectie

Bouwblok 1 is in totaal 6.849 m² groot. Hiervan wordt minimaal 1.100 m² ingericht als binnentuin (zie SP). Onder de appartementengebouwen ligt een parkeergarage. Het Tussenstuk waar de parkeergarage de Bouwblokken 1a en 2a (open) verbindt is ca. 310 m² groot. Daarboven is openbare ruimte gelegen. Bouwblok 2b is ca. 1.607 m² groot. Dit is exclusief de gezamenlijke binnentuin; de erfpacht hiervan komt bij Woonin, maar beheer en onderhoud is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Het perceel grenst aan de zuidwestzijde aan het 'Nieuwe park'. Tussen het Nieuwe Park en de kavel voor de Herenhuizen aan 't Park ligt een openbaar pad voor voetgangers en fietsers. Dit pad valt buiten de opgave en wordt aangelegd door de gemeente Utrecht. De noordwestzijde kijkt uit over het hoofdveld van voetbalvereniging Elinkwijk. Aan deze zijde wordt een doorgaand fiets/voetpad aangelegd; de gemeente legt de verbindende paden richting de voordeur van de nieuw te realiseren woningen aan voor zover dit op openbaar gebied ligt. Onderdeel van de opgave is dat de ontwikkelaar hagen, begroeide hekwerken en andere erfafscheidingen realiseert (zie SP, p.84). De binnentuin van Bouwblok 1 is tevens onderdeel van de opgave en worden door de geselecteerd ontwikkelaar ontworpen en aangelegd. Bij Bouwblok 2 zal Woonin de binnentuin ontwerpen en aanleggen ten behoeve van de Bouwblokken 2a en 2b. De ontwikkelaar van deze tender zal zo spoedig mogelijk na gunning van deze ontwikkeling met Woonin in overleg treden om nadere afspraken te maken over het ontwerp en beheer van de binnentuin van Bouwblok 2 en de verrekening van de uitvoerings- en beheerkosten.

Binnen deze opdracht mogen maximaal 109 woningen gerealiseerd te worden. In blok 1 en 2 tezamen ligt het maximum op 209 woningen. Dit maximumaantal van 209 staat vast; dit o.m. in verband met stikstofonderzoeken en verkeersgeneratie.

Appartementen en eengezinswoningen

Onderhavige selectie bestaat uit ca. 31 eengezinswoningen gelegen op Bouwblok 1b en 2b en ca 78 meergezinswoningen (waarvan 7 woon-werkwoningen) gelegen op Bouwblok 1a. De eengezinswoningen hebben een grootte van ca. 110m² gebruiksoppervlak (GO). Dit betreffen vrije sectorwoningen. Binnen de meergezinswoningen dienen minimaal 20 betaalbare koopwoningen te worden gerealiseerd. Betaalbare koopwoningen moeten minimaal 50m² GO zijn met een maximale verkoopprijs van 420.000 euro VON (landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 1-1-2026). De VON-prijs is inclusief keuken, badkamer, tegelwerk, installaties en een (werkend) energiesysteem en exclusief parkeerplaats. De overige appartementen zijn gemiddeld ca. 70m² GO waarbij differentiatie wordt aangemoedigd. De woon-werkwoningen (onderdeel van de 78 meergezinswoningen) zijn gemiddeld ca. 150m² GO (incl. werkruimte).

De ontwikkelaar toont aan dat de woninggroottes en bijbehorende parkeeropgave passen in de parkeergarage gelegen onder Bouwblok 1a (voor uitgebreide uitleg van de uitgangspunten, zie bijlage B bij het SP).

De ontwikkelaar heeft ruimte om beperkt te schuiven met oppervlaktes en aantallen woningen binnen en tussen types, zolang dit leidt tot een verbetering van de stedenbouwkundige verkaveling en/of een verbetering van de woonkwaliteit en de parkeereis voor langparkeren (bewoners en werknemers) blijft passen binnen de parkeergarage gelegen onder Bouwblok 1a. In het SP Zuilen Vecht staat in detail beschreven wat de eisen en randvoorwaarden zijn voor de ontwikkeling van de woningen. Het Beeldkwaliteitsplan Woonbuurt Zuilen Vecht (BKP) geeft handvatten mee voor de wenselijke mate van vormvrijheid en diversiteit in architectuur.

Gebieds-WKO, collectief bodemenergiesysteem

Het Utrechts Energieprotocol helpt ontwikkelaars bij het maken van een energieplan dat aansluit op de gemeentelijke ambities, zoals aardgasvrij bouwen, energieneutraliteit en netcongestie.

Het protocol bestaat uit vijf stappen:

1. Onderzoek naar lokale energiebronnen en infrastructuur (zoals bodemenergie of restwarmte).
2. Beperken van de energievraag via gebouwo ontwerp en lage temperatuurverwarming.
3. Bepalen van het warmte- en koudesysteem op basis van lokale kenmerken.
4. Inschatting van elektriciteitsvraag en -opwek, met nadruk op opwek op daken/gevels.
5. Analyse van de resterende klimaatimpact.

Voor Zuilense Vecht heeft gemeente een initiërende rol aangenomen om ontwikkelaars en bewoners in het gebied toegang te geven tot een duurzaam en betaalbaar energiesysteem. Als onderdeel van deze rol heeft gemeente een energiestudie uitgevoerd in samenwerking met Woonin. In deze energiestudie (bijlage X) zijn stap 1 en 3 van het Utrechts Energieprotocol reeds opgenomen.

Op basis van de energiestudie is vastgesteld dat een gezamenlijk warmte-koudeopslagsysteem (WKO) waarop alle woningen van bouwblok 1, 2 en het initiatievenblok op worden aangesloten (Gebieds-WKO), het meest geschikt is. Gemeente is met Woonin op basis van de energiestudie het ontwerp- en optimalisatieproces gestart. Tevens gaan er aankomende tijd gesprekken gevoerd worden met een mogelijk toekomstige exploitant van de gebieds-WKO. Inschrijvers worden verzocht om bij dit proces aan te sluiten en hun plannen hierop af te stemmen.

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 dit Bouwveld ligt het accent op de navolgende speerpunten:

1. Deelname aan Gebieds-WKO;
2. Zeer duurzaam, dat wil zeggen: natuurinclusief, energiezuinig en circulair bouwen;
3. Ontwerpkwaliteit: aantrekkelijke bebouwing die de kwaliteit van het Nieuwe Park versterkt, ontwerp voor sociale interactie.



Afbeelding 4: Uitsnede uit de proefverkaveling in het Stedenbouwkundig Plan Woonbuurt Zuilense Vecht (de .pdf staat in de bijlage).

Ad 1) Gebieds-WKO

Gemeente Utrecht streeft in Zuilense Vecht naar een toekomstbestendig, duurzaam en betaalbaar energiesysteem voor alle bewoners en ontwikkelaars in het gebied. In lijn met het Utrechts Energieprotocol heeft de gemeente in haar actieve, ontwikkelende rol reeds een energiestudie uitgevoerd. Op basis van deze studie is vastgesteld dat een Gebieds-WKO voor bouwblok 1, 2 en het initiatievenblok de meest geschikte oplossing is. Deze collectieve voorziening beperkt de piekbelasting op het elektriciteitsnet, benut de ondergrond eerlijk en efficiënt, bespaart ruimte en materiaalgebruik en is gunstig voor de betaalbaarheid. Vanwege deze voordelen hecht de gemeente grote waarde aan deelname aan de Gebieds-WKO. Ontwikkelaars worden daarom uitdrukkelijk gevraagd hun plannen hierop af te stemmen.

Ad 2) Duurzaam bouwen

Gemeente Utrecht heeft hoge ambities op duurzaamheidsthema's. Het gaat hierbij om energietransitie, klimaatadaptatie 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) Ontwerpkwaliteit

De gemeente Utrecht verwacht in dit plan hoge ontwerpkwaliteit. Dit gaat zowel over architectonische kwaliteit als ook de sociale kwaliteit, woonkwaliteit en groene / ecologische kwaliteit. Speerpunten voor ontwerpkwaliteit zijn;

- Architectonische kwaliteit gaat over een pandsgewijze architectuur met een balans tussen eenheid en diversiteit. Woningen hebben een duidelijke oriëntatie op het park, de gevelwanden begeleiden het park. Bebouwing heeft zorgvuldige detaillering en materialen die mooi verouderen.
- Ontwerp voor gezamenlijkheid gaat over plekken voor ontmoeting binnen gebouwen maar ook in de tuinen.
- Woonkwaliteit gaat over doordachte woning- en bouwplattengronden.
- Groen dient zowel sociale als ecologische waarden.

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](#) [beleidsregel](#) & [link pdf](#)
- 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 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. Als niet wordt voldaan aan deze randvoorwaarden dan wordt de inschrijving niet ontvankelijk verklaard.

Programma:

- Maximaal 109 koopwoningen.
 - Waarvan 78 meergezinswoningen;
 - Waarvan minimaal 20 betaalbare koopwoningen (conform nieuwe beleidsnota Wonen)
 - Waarvan 7 woon-werk-woningen
 - Waarvan 31 eengezinswoningen.

Grondzaken:

- De minimale gevraagde grondprijs bedraagt voor de gehele bouwveld EUR 11.075.000 exclusief btw, prijspeil 1 november 2025; Vanaf 1-7-2026 wordt de grondprijs opgehoogd

met een index van 2% per jaar tot het moment van het passeren van de notariële akte voor vestiging van het erfpachtrecht;

- Om een sluitende parkeerbalans te krijgen moeten er parkeerplaatsen die door Woonin gerealiseerd worden onder bouwblok 2a, worden afgenomen voor een vastgestelde richtprijs van EUR 40.000,- (excl. BTW) per parkeerplaats;
- De inschrijver committeert zich met de inschrijving aan de uitgangspunten in de model overeenkomst tot uitgifte in erfpacht (bijlage @).

Ontwerp:

In aanvulling op bovengenoemde vastgestelde stukken wordt specifiek gelet op het volgende:

Algemene kaders:

- Het ontwerp volgt de contour van het matenplan. Het ontwerp sluit ook aan op het inrichtingsplan (VO-IP Zuilense Vecht + bijlage A bij het SP: FO-buitenruimte) onder andere met betrekking tot peilmaten (bijlage 6 Kavelpaspoort). 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.
- Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans.
- Tevens is er een kavelpaspoort (bijlage 6) met kaartmateriaal van het gebied. Dit kavelpaspoort kan nog uitgebreid worden. Een deel van het kavelpaspoort is het matenplan.

Gebouwoontwerp:

- Er wordt binnen het plangebied gewerkt met meerdere (ten minste twee) architectenbureaus gewerkt aan het ontwerp van de bebouwing (conform BKP). Werken in een combinatie met een ervaren en een jong bureau is een optie.
- 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>.
- Woningen zijn minimaal rolstoel bezoekbaar. Voor woningen met meerdere verdiepingen geldt deze eis alleen voor de begane grond of de verdieping die vanaf de voordeur toegankelijk is. Een uitzondering kan gemaakt worden voor woningen op de begane grond in appartementengebouwen en voor grondgebonden woningen; hier zijn trappen niet altijd te voorkomen. Ook voor zeer kleine woningen (kleiner dan 50m²) kan een uitzondering gemaakt worden. De ontwikkelaar kan hiervoor een verzoek met een onderbouwing indienen bij de gemeentelijke projectgroep. De woningen zijn met kleine ingrepen ook rolstoel bewoonbaar te maken (bijv. door het weghalen van keukenkastjes onder het keukenwerkblad of door het doorbreken van tussenmuurtjes bij toilet of douche).
- Per woongebouw (type: appartementengebouw) is er tenminste één betekenisvolle gezamenlijke ruimte (anders dan ontsluitingsruimte) die bijdraagt aan sociale interactie en ontmoeting die toegankelijk is voor alle bewoners van het complex en flexibel te gebruiken is voor diverse vormen van ontmoeting en activiteiten. De inschrijver onderbouwt hoe de ruimte beheerbaar en duurzaam exploiteerbaar wordt gemaakt

Buitenruimte ontwerp:

- Het ontwerp van de daken, gevels en onbebouwde ruimte is “groen, tenzij...”. Uit het ontwerp en/of de ontwerpbeschrijving blijkt dat de ontwikkelaar zich committeert aan een ontwerp met;
- Tenminste 40% van het horizontale vlak van het plangebied (maaiveld+dak+boomkronen) wordt groen (onverhard) ingericht die o.a. helpen om hittestress te voorkomen.
- Voor de inrichting van de binnentuin geldt ‘Groen tenzij’: Minimaal 60% van de binnentuin wordt met beplanting, gazon of weide ontworpen.
- In de collectieve binnentuin worden minimaal 3 bomen van de 1e orde aangeplant met een plantmaat van tenminste 25-30cm omtrek.
- Tenminste 10% van de gevellengte op de begane grond wordt een groene gevel.

Ecologisch ontwerp:

- Bij het ontwerp van de buitenruimte, incl. groene daken en gevels (en bij het verdere ontwerpproces) is aantoonbaar een ecologisch deskundige betrokken.
- Voor tenminste de in het SP genoemde doelsoorten (egel, huismus, icarusblauwtje en grote klokjesbij, zie bijlage) wordt een hoogwaardige habitat o.b.v. van de vijf V's (voedsel, veiligheid, voortplanting, verbindingen en verblijven) gecreëerd. De maatregelen voldoen aan de Utrechtse ‘voorwaarden voor de maatregelen diervriendelijk bouwen’.
- Elke woning bevat een dierenverblijf, bestaande uit een voor vleermuizen toegankelijke spouw (liefst) en/of een vogel- of vleermuiskast, waaronder tenminste twee vleermuiskasten die kunnen fungeren als kraamverblijfplaats voor de laatvlieger.

Parkeren:

Uit het ontwerp en de beschrijving blijkt dat:

- Een maximaal programma waarin de volledige langparkeereis (d.w.z. bewoners) in de half-verdiepte parkeergarage onder Bouwblok 1a en 2a met Tussenstuk wordt opgelost. Dit moet aangetoond worden met een parkeerberekening in Excel op basis van het Utrechtse parkeerbeleidsregels- en normen. Hiervoor kan de gemeentelijke parkeertool worden gebruikt: [Parkeernormen Portaal Gemeente Utrecht](#)
- Bezoekers van de gehele wijk Zuilense Vecht kunnen parkeren (maximaal 89 bezoekersplekken in het kader van Zuilense Vecht. Zie toelichting bestemmingsplan 4.2.2.) in de openbare ruimte op de Burgemeester Norbruislaan. Voor bezoekers van de woningen en voorzieningen in blok 1 en 2b is daar ruimte voor maximaal 31 bezoekers.
-). Alle koopwoningen nemen verplicht een parkeerplaats af. Om te kunnen voorzien in de parkeereis voor Bouwblok 1 en Bouwblok 2b worden parkeerplaatsen gerealiseerd in het Tussenstuk en moeten parkeerplaatsen tegen betaling worden afgenomen in de parkeergarage onder bouwblok 2a. Hierover moet afstemming plaatsvinden met Woonin.

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 stadsverwarming of individuele aardgas- of biomassaïnstallaties;
- In het ontwerp wordt zoveel als mogelijk geanticipeerd op het huidige vraagstuk met betrekking tot netcongestie (Congestie regio Utrecht | Stedin) incl. de bijbehorende onzekerheden;
- De ontwikkelaar is bekend met de netcongestie situatie en de impact hiervan op het te ontwikkelen project, zie hiervoor de laatste berichtgeving van Stedin en Tennet;
- Het aansluiten van de te ontwikkelen gebouwen op het elektriciteitsnet is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar, in samenwerking met de netbeheerder;
- Inschrijver past het Utrechts Energieprotocol toe en verwerkt de uitkomsten in een energieparagraaf;
- Ontwikkelaar blijft zelf verantwoordelijk voor het (laten) realiseren van de warmte- en koudevoorziening voor de te ontwikkelen gebouwen.

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

Klimaatadaptatie (voorkomen hittestress en omgang met hemelwater)

Uit het ontwerp, of de toelichting blijkt dat:

- Voor de omgang met hemelwater de [Visie Water en Riolering](#) (voorkeursvolgorde) wordt gevolgd, en dat 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.
- De woningen een gemiddelde albedofactor van ten hoogste 0,3 krijgen.

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 komt een nieuwe trafo (middenspanningsruimte) voor de woonbuurt Zuilense Vecht. De trafo wordt gebouwd binnen de op de plankaart indicatief aangegeven vlak. De trafo is begroeid met klimplanten of mee-ontworpen met de aangrenzende gevel (dus met dezelfde materialisatiekwaliteit).

Energie

- De woningen worden liefst verwarmd met een lage temperatuurafgiftesysteem;

- In toegepaste warmtepompen worden bij voorkeur uitsluitend natuurlijke koudemiddelen gebruikt;
- Actieve koeling van de woningen warmt bij voorkeur de buitenlucht niet op;
- De woningen hebben bij voorkeur een zeer lage energievraag (zie bijlage netbewust bouwen). *NOOT: Mogelijk nemen we in de definitieve versie een streefwaarde op, uitgedrukt in $W(\text{elektrisch})/m^2bvo$ of $W(\text{thermisch})/m^2bvo$;*
- <https://www.netbeheernederland.nl/publicatie/netbewust-en-netneutraal-bouwen> Het ontwerp heeft aandacht voor een gezond binnenklimaat, t.a.v. geluid en hitte;
- De woningen worden zoveel mogelijk energieneutraal gebouwd. We streven, binnen de beperkingen van netcongestie, naar BENG 2 = 0 / BENG 3 = 100%.
- Liefst tenminste 20% van het aantal auto's waarvoor een laadpunt aanwezig is, kan tegelijkertijd laden, tenzij dit botst met de uitgangspunten van netbewust bouwen.

Klimaatadaptatie

- 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'
- Toegepast groen wordt afgestemd op het beschikbare hemelwater.
- De ladder van koeling (OSKA) wordt gevolgd (zie bijlageX).

Groen

- Toegepast groen is zoveel mogelijk inheems (zie ook de Utrechtse soortenlijst **bijlage X**).
- Toegepast gevelgroen heeft bij voorkeur tenminste 2,5 meter aaneengesloten gevellengte en bestaat bij voorkeur uit tenminste twee soorten inheemse klimplanten per plantvak.
- Toegepast groen en ecologie (nestkasten) worden opgenomen als integraal en geïntegreerd onderdeel van de architectonische vormgeving van het gebouw.
- Toegepast groen wordt afgestemd op het beschikbare hemelwater.

De volgende kaart van het plangebied geeft de geografische basisinformatie:



Afb. 5: Uitsnede uit het matenplan van de bouwvelden (zie bijlage 6 Kavelpaspoort voor kaarten op schaal).

Planning en overige informatie

Planning selectie

Uitnodiging geselecteerde partijen en toezending selectieleidraad	19 maart 2026
Uiterste datum voor indiening vragen voor 1 ^e Nota van Inlichtingen	16 april 2026
Uiterste datum publicatie 1 ^e Nota van Inlichtingen	30 april 2026
Uiterste datum voor indiening vragen voor 2 ^e (laatste) Nota van Inlichtingen	14 mei 2026
Uiterste datum publicatie 2 ^e Nota van Inlichtingen	28 mei 2026

Indienen gevraagde informatie en plan vóór 12:00 uur	9 juli 2026
Presentatie van de ingediende plannen	3 september 2026
Versturen brieven voorlopige gunning en voorlopige afwijzing	17 september 2026
Verificatiegesprek	29 september 2026
Definitieve selectie middels ondertekening overeenkomst tot uitgifte in erfpacht	Uiterlijk 15 november 2026

Planning vervolgtraject

VO bouwplan aanleveren	Januari 2027
DO bouwplan aanleveren	Mei 2027
Aanvraag omgevingsvergunning	Juli 2027 -september 2027
Grondafname voor start bouw	November 2027
Start bouw	Januari 2028

Het aanmeldingsformulier, het Deelnamebiljet (bijlage 2 en 3) en het plan dienen uiterlijk maandag 9 juni 2026 vóór 12.00 uur door de gemeente Utrecht digitaal of in 1-voud op papier te zijn ontvangen.

- Digitaal: o.v.v. selectie Bouwveld 'Zuilense Vecht Bouwblok 1 en 2b' mailen naar:
zuilensevecht@utrecht.nl
- Per post:
Gemeente Utrecht
T.a.v. de heer S. Bischoff
o.v.v. selectie bouwveld 'Zuilense Vecht Blok 1a, 1b en 2b'
Postbus 16200
3500 CE Utrecht
- Of afgeven op het Stadskantoor vóór maandag 9 juni 2026 vóór 12.00 uur:
Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht
Voor het afleveren van de inzending op het Stadskantoor graag rechtstreeks telefonisch contact opnemen met de heer S. Bischoff op 06-34279753.

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 tevoren 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, zonder dat de inschrijvers aanspraak kunnen maken op (schade-)vergoeding. 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.

Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de aanbestedingswet 2012, het ARW 2016 en/of het aanbestedingsbeleid van de gemeente. De regels die hieruit volgen zijn dus nadrukkelijk niet van toepassing op deze selectieprocedure.

Het feit dat een partij mee kan doen of meedoet aan de openbare selectieprocedure, impliceert op geen enkele wijze een aanbod aan die partij en er kan dan ook géén aanspraak gemaakt worden op recht van onderhandeling met de gemeente.

De gemeente is gehouden aan de Wet open overheid. Het uitgangspunt van deze wet is openbaarheid van informatie. Wij begrijpen echter ook dat het voor u als inschrijvers belangrijk is dat sommige informatie niet kenbaar is voor derden. Daarom beschouwen wij de inschrijvingen zelf (waaronder de naam van de inschrijver) als bedrijfsgevoelige informatie en wordt deze informatie in beginsel niet openbaar gemaakt tenzij wij daartoe verplicht worden.

Bij definitieve gunning ondertekenen de gemeente en de gegunde partij(en) de overeenkomst met een digitale handtekening. De gemeente gebruikt hiervoor ValidSign. U bent bereid om voor het ondertekenen van de overeenkomst, als extra autorisatie, het e-mailadres en mobiel telefoonnummer van de vertegenwoordigingsbevoegde persoon aan te leveren

Een onderneming mag slechts één inschrijving doen. Als een onderneming meerdere malen inschrijft, zelfstandig of als deelnemer in een combinatie, dan wijst de gemeente alle inschrijvingen van deze onderneming af als ongeldige inschrijvingen. Ondernemingen die behoren tot dezelfde groep mogen alleen een inschrijving doen als er géén sprake is van onderling gesloten overeenkomsten en/of feitelijke gedragingen die de mededinging beperken. De gemeente kan de betreffende ondernemingen vragen om aan te tonen dat de mededinging niet wordt beperkt. Wordt dit niet aangetoond? Dan wijst de gemeente alle inschrijvingen van alle ondernemingen uit dezelfde groep af als ongeldige inschrijvingen.

H2. De opgave

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 geselecteerd om een aanbieding te doen in de selectiefase. Elke geselecteerde partij heeft voldoende capaciteit en ervaring, is bereid het minimum grondbod 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 het aansluiten op de gebieds-WKO, de invulling van duurzaamheidsthema's, het concept voor ruimtelijke kwaliteit en het grondbod beoordeeld. De partijen maken een visie en een schetsontwerp, ondersteund door visualisaties, diagrammen en referentiemateriaal.

Vervolg ná de selectie

Met de geselecteerde partij zal de gemeente Utrecht een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht sluiten. De ontwikkelaar wordt in de gelegenheid gesteld binnen de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht opgenomen planning zijn ontwerp en proces op basis waarvan de selectie heeft plaatsgevonden, nader uit te werken.

Aanwijzen coördinerend architect bouwblok 1 en 2

Woonin loopt vooruit in de ontwikkeling van Bouwblok 2a. Zo spoedig mogelijk na de selectie gaan Woonin en de geselecteerde partij in overleg om één coördinerend architect voor te dragen. De gemeente zal, zolang er geen zwaarwegende bezwaren zijn, hiermee instemmen en de keuze voor de coördinerend architect formaliseren. De coördinerend architect is in dienst van de ontwikkelaars en wordt ook door hen betaald. De coördinerend architect is het eerste aanspreekpunt richting de gemeente voor overkoepelende vraagstukken, zijnde in ieder geval aangaande beeldkwaliteit (eerste contact commissie omgevingskwaliteit), aansluiting openbare ruimte, en de parkeergarage.

Uitwerking VO en DO

Op basis van het schetsontwerp uit de selectiefase wordt stapsgewijs naar een DO (definitief ontwerp) toegewerkt. 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 (VTH) 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.

Omgevingsmanagement.

Er wordt binnen deze opgave geen participatie verwacht op het ontwerp. Het SPvE en het SP is uitgebreid met de buurt en omgeving geparticipeerd.

De VMBO-groenschool Yuverta grenst aan het plangebied en het spreekt voor zich dat goed overleg met deze partij verwacht wordt, met name in de uitvoeringsfase. De woningen aan de Jan van Zutphenlaan liggen vlak naast het bouwterrein. Tevens parkeert een deel van deze bewoners op de parkeerplaats aan de Burgemeester Norbruislaan. De verwachting is dat deze bewoners goed geïnformeerd willen blijven gedurende de bouw. De voetbalvereniging U.S.V. Elinkwijk is een

belangrijke gesprekspartner op gebied van geluids- en lichtoverlast richting de woningen, ook met hen is overleg wenselijk.

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 ingezonden voor de selectieprocedure, en hetgeen wat is opgenomen in het verificatieverslag en de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht. 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 om te sparren, 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 de te bespreken producten 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. Andere betrokken architecten kunnen in overleg aansluiten.).
- De goedkeuring van het Voorlopig ontwerp en Definitief 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
- Bodemenergie ([link](#))

Zie ook: [Informatie voor bouwprofessionals | gemeente Utrecht](#)

Uitgifte in erfpacht

Normaal gesproken vindt de vestiging van het erfpachtrecht (notarieel transport) plaats binnen twee maanden na ondertekening van de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht, 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.

Vóór 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 bouw hinder.

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 16 april 2026 ("Uiterste datum voor indiening vragen voor eerste Nota van Inlichtingen") per e-mail richten aan de projectmanager de heer Sanne Bischoff, via zuilensevecht@utrecht.nl, onder vermelding van 'vragen selectie Parkblok Zuilense Vecht

De gemeente Utrecht zal deze vragen beantwoorden door middel van een Nota van Inlichtingen (NVI). De vragen zullen worden gebundeld en gepubliceerd, uiterlijk 30 april 2026. Er zal een 2e termijn gehanteerd worden voor de Nota van Inlichtingen. Uiterlijk 14 mei 2026 kunnen daarvoor vragen gesteld worden op voormeld mailadres en 28 mei 2026 wordt de 2e Nota van Inlichtingen verstrekt. De vragen worden geanonimiseerd weergegeven. De Nota's van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van deze selectieleidraad.

Selectieprocedure

De selectieprocedure omvat een aantal fases. Aan deze fasering 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 9 juli 2026 vóór 12.00 uur alle gevraagde informatie digitaal aan zoals nader omschreven in hoofdstuk 4 en de checklist in bijlage 1. 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.

U verklaart zich door het indienen van uw inschrijving onvoorwaardelijk akkoord met alle aan de procedure gestelde voorwaarden en eisen en concept uitgifteovereenkomst. Na deze datum en dit tijdstip is het niet langer mogelijk om de gevraagde informatie te verzenden en is het derhalve niet meer mogelijk in te schrijven.

Uw inschrijving is minimaal 90 dagen geldig na de datum waarop u de gevraagde informatie verzonden heeft en geldt tijdens deze periode als een onherroepelijk aanbod. U gaat er mee akkoord dat u de gestanddoeningstermijn van uw inschrijving, in het geval een kort geding in verband met het zogenaamd Didam arrest aanhangig wordt gemaakt, verlengt tot minimaal twee weken na de datum van de uitspraak in het kort geding.

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 door de daartoe bevoegde persoon/personen 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.

Op 3 september 2026 vindt de presentatie van de ingediende plannen plaats door de partijen aan 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 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.

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 uitgifteovereenkomst met de winnende deelnemer. Indien een deelnemer zich niet kan vinden in de selectiebeslissing, dient deze zich binnen de hiervoor vermelde termijn te voegen bij de kortgedingrechter. Deze termijn is een vervalt termijn, waarna de deelnemers niet meer in rechte kunnen opkomen tegen de afwijzing. Door deelname aan de onderhavige selectieprocedure aanvaarden inschrijvers uitdrukkelijk deze vervalt termijn.

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 overeenkomst tot uitgifte in erfpacht. 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 overeenkomst tot uitgifte in erfpacht – op basis van de model overeenkomst tot uitgifte in erfpacht welke als bijlage bij deze selectieleidraad zit - aan de betreffende deelnemer ter ondertekening verzonden.

Indien de voorlopig geselecteerde deelnemer de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht 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 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.

CONCEPT

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. 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 aansluiting op gebieds-WKO en netbewust bouwen

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

- Verken de lokale karakteristieken (al gedaan door gemeente Utrecht, zie bijlage Energiestudie)
- Beperk de energievraag van de gebouwen
- Schat de verwachte warmte- en koudevraag in 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.*

Deze visie bevat tevens

- Een duidelijke toelichting op deelname aan de Gebieds-WKO en uitgangspunten waarbij wordt ingegaan op:
 - o Neemt u deel aan de gebieds-WKO? Zo niet wat dan aantonen dat ze vergelijkbaar systeem hebben
 - o Hoe levert u een bijdrage aan de totstandkoming van de Gebieds-WKO?
 - o Hoe gaat u om met netcongestie: een onderbouwing hoe omgegaan wordt met netbewust bouwen, ruimte in ondergrond, materiaalgebruik, governance en het borgen van betaalbaarheid?
- Een bijlage (buiten de 2A4): concept BENG berekening

2. Onderdeel Ontwerpkwaliteit

Voor dit onderdeel levert u de volgende producten:

- Een planbeschrijving (o.m. een visie en in woord en beeld en uitleg van het schetsontwerp).
- Een schetsontwerp (o.m. plattegronden, schetsen, schema's, aanzichten, 3D-beeld(en)).
- Een 3D model van het plan (SKP of vergelijkbaar, LOD 2)
- Een Excel met daarin de parkeerberekening waaruit blijkt dat de parkeereis langparkeren opgelost kan worden in de parkeergarage.

Projectbeschrijving

De projectbeschrijving heeft een omvang van maximaal 4x A4 incl. referentiebeelden, schema's, tabellen, e.d.. De beschrijving bestaat ten minste uit;

- Een visie op de opgave en een ruimtelijk/programmatisch concept voor de Bouwblokken 1 en 2b 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 beschrijving van het ontwerpconcept, met daarin specifiek benoemd:
 - Wat het ontwerp uniek maakt, waar bijzondere focus op ligt en op welke manier het project positief bijdraagt aan Zuilense Vecht als geheel.
 - Het ontwerp(concept) in relatie tot gemeenschappelijke ruimtes in de appartementengebouwen, hoekgebouwen en collectieve buitenruimte.
 - Het duurzaamheidsconcept in relatie tot het ontwerpconcept in de volle breedte. Op welke wijze wordt duurzaamheid in het (architectonische) ontwerp geïntegreerd?
- Een onderdeel binnen de beschrijving over 'beeldkwaliteit' met daarin in ieder geval:
 - Beschrijving van uw standpunten aangaande het borgen van beeldkwaliteit met nadruk op het proces (o.m. 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.
- De beschrijving wordt aangevuld met eerste schetsen en of referentiebeelden (geef daarbij aan of dit eigen projecten zijn of niet en hoe het referentiebeeld gebruikt wordt in het project).

Schetsontwerp

Er wordt in deze fase een schetsontwerp uitgevraagd. Het schetsontwerp moet een goed beeld geven van het project en is gericht op het conceptuele ontwerp van het project. Het is de eerste weergave van functies en ruimtelijke ideeën in het ontwerp. Het geeft globale plattegronden, gevelaanzichten, materialisatie en een 3D beeld van het project. De nadruk ligt op ruimtelijke indeling, gebruik/woonkwaliteit, uitstraling en functionele opzet.

Het schetsontwerp bestaat ten minste uit:

- 3D visualisatie(s), schetsen of schema('s) of doorsnede(s) of uitgewerkte (hand)schets(en) van bebouwing gezien vanuit:
 - Het Nieuwe Park (Hoe versterkt bebouwing het Nieuwe Park?),
 - Vanuit sportvelden
 - (Hoe combineert dit ontwerp met Woonin ontwerp voor blok 2a,
 - en vanuit de binnentuin (Hoe draagt binnentuin bij aan woonkwaliteit?).
- Plattegronden en aanzichten 1:200:
 - Begane grond:
 - Focus op overgang openbaar privé bij woningen aan de straat bij woningen en werkfuncties.
 - Ruimtelijk-functioneel concept voor entrees en routing.
 - Eén of meerdere bovenliggende verdieping(en):
 - Focus op ontsluiting woningen, balkons, unieke woonkwaliteit.
 - Schets of concept van daken met integraal concept (uitleg/visualisatie) voor groen/ wateropvang/ ecologie/ energieproductie/ dakterrassen/ installaties op het dak.
- Schetsontwerp voor binnentuin Bouwblok 1. Uit het schetsontwerp blijkt het (aanbod) ambitieniveau voor de uitvoering. Het schetsontwerp bevat extra nadruk op / uitleg over:
 - Bijzonder gebruik/functies (bijv. spelen, ontmoetingsplekken, activiteiten)
 - Beplantings-/groenconcept (hoog over; geen beplantingsplan)

- o Overgang tuin naar collectief gebied.
- De binnentuin van blok 2 is een gezamenlijke binnentuin voor Bouwblok 2a (woningbouwcorporatie Woonin) en 2b: Geef aan wat het ambitieniveau voor de binnentuin van blok 2 is, incl. schets / uitleg over aansluitingen binnentuin op privétuinen.

Het product heeft een maximale omvang van 4 pagina's (extra pagina's worden niet beoordeeld), plattegronden en doorsneden niet meegerekend.

Buitenruimte ontwerp

Het schetsontwerp voor de binnentuin Bouwblok 1 bestaat ten minste uit;

- Plattegrond 1:200 waaruit blijkt wat het globale verhardingspercentage zal zijn.
- Globale indeling van het groenontwerp, incl. verplichte 1^e orde bomen.
- Programmering en sociale activering (denk aan sport, spel en ontmoeting).

In de plattegrond worden buitenruimteontwerp en gebouwontwerp samen weergegeven.

In het geval van blok 2 levert de gemeente een geabstraheerd stand van zaken van het gebouwontwerp aan waar Woonin aan werkt als contextmodel.

Groen en ecologie

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:
 - o Egel
 - o Huismus
 - o Icarusblauwtje
 - o Grote klokjesbij
- 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.

3D model van het plan

Het 3D model is in eerste instantie gericht op het exterieur van het plan. Het detailniveau is LOD 2.1 tot LOD3.2 (zie [link](#) en [link](#)). Het model wordt in één van de volgende bestandsformaten aangeleverd: .skp, .dwg, .dxf, .dae (collada). Het aangeleverde model wordt gebruikt om de massaopbouw van het plan in relatie tot de omgeving en andere tenders te begrijpen.

Parkeeroplossing

De volledige langparkeereis (d.w.z. bewoners) dient opgelost te worden in de half-verdiepte parkeergarage onder Bouwblok 1a en 2a met Tussenstuk. Dit moet aangetoond worden met een parkeerberekening in Excel, met toelichting (1 A4), op basis van het Utrechtse parkeerbeleidsregels- en normen. Bezoekers kunnen parkeren in de openbare ruimte op de Burgemeester Norbruislaan. Zie [Parkeerregels | gemeente Utrecht](#)

3. Onderdeel circulair bouwen

Visie circulair bouwen

U levert een korte visie of paragraaf (maximaal 4 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 berekening van het adaptief vermogen van de grondgebonden woningen en de woon-werkwoningen, met een toelichting van max 1 A4tje.
 - Gemiddeld percentage voor deze woningen naar rato m² bvo
 - Appartementen en parkeergarage worden voor deze berekening buiten beschouwing gelaten
- Een concept Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)-berekening waaruit ook de toegezegde Paris proof indicator (PPI) blijkt. Aan deze concept MPG-berekening zijn de volgende voorwaarden verbonden:
 - Berekening voor het gele project, exclusief de parkeergarage (vloer, muren en dak)
 - Gewogen gemiddelde 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.

Overige aspecten duurzaam bouwen

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 Riolerings.

Beloften, voornemens en ambities 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

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 op aansluiten gebieds-WKO en netbewust bouwen), B. (Ontwerpkwaliteit), C (Circulair bouwen) en D. (Grondbod). Hieronder staat op welke punten deze criteria worden beoordeeld en hoe het beoordeeld wordt.

A. Aansluiten op gebieds-WKO en netbewust bouwen (30%)

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. Een *collectieve* voorziening beperkt de piekbelasting op het elektriciteitsnet verder, benut de ondergrond het meest eerlijk en efficiënt, bespaart ruimte en materiaalgebruik en is gunstig voor de betaalbaarheid. Daarom geven we punten voor het aansluiten op de voorziene gebieds-WKO.

Inschrijver kan maximaal 30% van de punten ontvangen voor de toezegging:

- om deel te nemen aan de Gebieds-WKO en
- maatregelen te nemen in het kader van netbewuste nieuwbouw.

U ontvangt meer punten naarmate de belofte harder, concreter en geloofwaardiger onderbouwd is. Zie ook de bijlagen *netbewuste nieuwbouw*, *gemaakte afspraken WKO met Woonin en verwachte WKO-exploitant* en *presentatie netbewuste nieuwbouw*.

<https://www.netbeheernederland.nl/publicatie/netbewust-en-netneutraal-bouwen>

B. Ontwerpkwaliteit (30%) (totaal 90 punten)

In dit onderdeel wordt het schetsontwerp en de bijbehorende beschrijving beoordeeld. Het SP en het BKP geeft al heel duidelijk aan wenselijk is qua ontwerp. De beoordeling spitst zich daarom toe op goede integratie van alle ontwerpelementen in één overtuigend, eigenwijs en helder ontwerpconcept. De gemeente Utrecht zoekt naar een ontwerp waarin woonkwaliteit, architectuur, ecologie, groenontwerp wordt samengebracht in een aantrekkelijk ontwerp. Het beoordelingskader bestaat uit alle vastgestelde stukken voor Zuilense Vecht. In het SP, bijlage A bij het SP en het VO-IP staat de basisinformatie die nodig is om een goed antwoord te kunnen geven op dit onderdeel. Het BKP Woonbuurt Zuilense Vecht geeft handvatten voor het gevelontwerp.

Op de volgende criteria wordt de indiending getoetst:

1. Integrale ontwerpkwaliteit (max. 15 punten)

Het ontwerp en de beschrijving voldoet (in zo groot mogelijke mate) aan het SP en het BKP en versterkt de gebiedsontwikkeling van Zuilense Vecht als geheel. Het plan wordt beoordeeld op de volgende kwaliteiten:

- Aantrekkelijk en overtuigend toekomstbeeld dat past bij Zuilense Vecht als geheel (zowel in concept als in verbeelding).
- Algemeen concept (programma, ontwerp, doelgroep etc.), Gevelontwerp, ontwerp voor sociale interactie, Tuinontwerp en Ecologie van het groenontwerp versterken elkaar.

- Het plan sluit naadloos aan op omliggende bouw- en sportparkontwikkelingen en versterkt deze waar mogelijk ook. In het bijzonder gaat het om de bouwontwikkeling van Woonin (blok2a), de aansluiting op het openbare 'Nieuwe Park' en de sportparkontwikkeling van U.S.V. Elinkwijk. Wij vragen u uitspraken te doen over hoe om te gaan met de VMBO school Yuverta.

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 concept, beeld en woord elkaar goed ondersteunen en versterken.

Als uitzondering op de kwalitatieve beoordeling krijgt alleen de beste inzending per definitie het maximaal behaalbare aantal punten voor dit onderdeel.

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

2. Ontwerp voor sociale- en gebruikskwaliteit (max. 30 punten)

Ontwerp voor sociale interactie en hoge gebruikskwaliteit zitten sterk in het ontwerp en het concept verankerd. Dit komt in ieder geval tot uiting in de onderstaande punten, maar wij vragen u een compleet verhaal te maken dat aansluit op uw ontwerpconcept;

- Uit het ontwerp blijkt dat elk appartementengebouw een betekenisvolle collectieve ruimte heeft die meerwaarde biedt in het dagelijks leven van de bewoners.
 - o Er is sprake van prikkelende concepten qua functies.
 - o Functie is passend bij de voorgestelde doelgroep.
 - o Functie heeft voldoende body en betekenis voor bewoners
 - o Er is differentiatie tussen de gebouwen qua collectieve ruimtes.
- Uit het ontwerp blijkt dat het plan leidt tot uitstekende leefbaarheid en passend gebruik van de binnentuinen door de bewoners;
 - o Sociaal ontwerp leidt tot positieve interactie en gemeenschapsvorming.
 - o Zon en schaduw in buitenruimtes (denk aan bomen, beplanting, etc.)
 - o Initiatief van bewoners wordt in/door het plan ondersteund.
- Ontwerp voor rust en reuring gaat onder meer over:
 - o Heldere visie op gebruik van gemeenschappelijke ruimtes en entrees ondersteund door ontwerp of schetsen.
 - o Integratie van fijne zitplekken voor ouderen die niet ver kunnen lopen.
 - o Stimuleren van bewegen voor de allerjongsten.

Aansluitend op 'rust en reuring' worden concrete toezeggingen gedaan over de routing binnen het plan en naar de woningen:

 - o Parkeergarage i.r.t. gebruiksgemak
 - o Referentiebeelden voor kwaliteitsniveau parkeergarage
 - o Mate van toegankelijkheid van parkeergarage vanaf OR, binnentuin en gebouwontsluiting.
- Aantrekkelijke en diverse woningplattegronden:
 - o De woningplattegronden en bijbehorende buitenruimtes bieden hoge woonkwaliteit
 - o Er is voldoende diversiteit in woningplattegronden. Dit sluit aan bij de voorgestelde doelgroepen.

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 referenties van eigen, gerealiseerde projecten laat zien. U ontvangt meer punten als concept/referenties en het ontwerp goed op elkaar aansluiten en elkaar ondersteunen. Als uitzondering op de kwalitatieve beoordeling krijgt de beste inzending per definitie het maximaal behaalbare aantal punten voor dit onderdeel.

voldoet niet	slecht	onvoldoende	voldoende	ruim voldoende	goed	zeer goed	beste inzending
0	0	2	6	10	15	22	30

3. Ecologisch- en groenontwerp (max. 15 punten)

De gemeente Utrecht streeft naar een vitale stad waarin gezondheid en welzijn voor iedereen centraal staan. Voor woningbouwprojecten betekent dit dat de fysieke en sociale omgeving bijdraagt aan een gezonde leefomgeving én harmonieus samenleeft met de bestaande natuur, passend binnen het lokale ecologisch systeem. 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, stimuleert de gemeente de ecologische inpassing van bouwprojecten.

- In het ontwerp worden voor de volgende, in het SP voorgeschreven, doelsoorten maatregelen genomen: egel, huismus, icarusblauwtje en grote klokjesbij.
- Het ontwerp (zowel gevels als buitenruimte) heeft een naadloze ecologische inpassing van de doelsoorten in het ontwerp en met ecologische verbinding tuin en groen rondom de bouwblokken.
- We vragen om in het gebouw- en buitenruimteontwerp een volwaardig en robuust leefgebied voor bovengenoemde doelsoorten op te nemen (denk aan de V's voor voedsel, veiligheid, voortplanting, verbinding en variatie), dat ten minste voldoet aan de eisen in het SP voor groene buitenruimte.

U ontvangt punten voor de mate waarin uw voorstel betekenisvol bijdraagt aan het habitat van de genoemde doelsoorten. U ontvangt meer punten naarmate toezeggingen harder en concreter zijn, maatregelen meer effect hebben, geloofwaardiger onderbouwd zijn, een betere samenhang hebben (onderling en met de omgeving) en sterkere garanties bieden.

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

4. Beeldkwaliteit (max. 30 punten)

Het Beeldkwaliteitplan Woonbuurt Zuilense Vecht is leidend als beoordelingskader voor dit onderdeel. Op thema's waar het BKP geen uitspraak over doet en de Welstandsnota wel, dan geldt de welstandsnota. Op de thema's waar het BKP geen uitspraak over doet, is het SP en het SPvE leidend. Meer specifiek gaat het dan over 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 aantrekkelijk en overtuigend architectonisch concept en ontwerp getoond waarin duidelijk wordt hoe de opgave op een integrale manier wordt aangepakt?
2. Proces: In welke mate voorziet het plan 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 welstand en 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?

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 referenties van eigen, gerealiseerde projecten laat zien. U ontvangt meer punten als concept/referenties en het ontwerp goed op elkaar aansluiten en elkaar ondersteunen. Als uitzondering op de kwalitatieve beoordeling krijgt de beste inzending per definitie het maximaal behaalbare aantal punten voor dit onderdeel.

voldoet niet	slecht	onvoldoende	voldoende	ruim voldoende	goed	zeer goed	beste inzending
0	0	2	6	10	15	22	30

C. Circulair bouwen (20%)

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, losmaakbaar of adaptief bouwen.

Uw visie op circulair bouwen wordt kwalitatief beoordeeld op de samenhang tussen, en de onderbouwing van de circulaire maatregelen, en op prestaties en/of scores die u toezegt. Daarnaast zien we graag hoe het adaptief vermogen toekomstige aanpassingen mogelijk maakt.

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

De materiaalgebonden CO₂-uitstoot en het adaptief vermogen worden kwantitatief beoordeeld.

D. Grondbod (20%)

Financiële onderbouwing:

1. In welke mate blijkt dat het plan financieel haalbaar en realistisch is. Gevraagd wordt een valide onderbouwing met daarbij een globale inschatting van de stichtingskosten, inrichtingskosten en de VON-prijs, bij voorkeur op basis van referenties, 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 van EUR 11.075.000. 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 (6.849m²) in bouwrijpe staat. De minimale grondprijs gaat uit van een ontwikkelingsvolume (van de woningbouw) van ca. 11.700m² BVO. De inrichting van de binnentuin van Bouwblok 1 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 van de binnentuin van Bouwblok 1).

Daarnaast moet in de grondbieding ook rekening worden gehouden met de realisatie van een passende parkeeroplossing. Enerzijds zal dit in een zelf aan te leggen halfverdiepte parkeergarage zijn onder woonblok 1 met Tussenstuk, anderzijds dient een deel van de halfverdiepte parkeergarage danwel een aantal parkeerplaatsen van Woonin overgenomen te worden voor het voldoen aan de parkeerbalans van Bouwblok 1 en 2b. Het betreft waarschijnlijk ca. 30 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen kunnen worden afgenomen tegen kostprijs, waarbij het ontwerp in onderling overleg bepaald wordt en de kostprijs indicatief is. De indicatieve kostprijs van deze over te nemen parkeerplaatsen van Woonin is EUR 40.000 (excl. BTW) per parkeerplaats waarbij kostprijs en verkoopwaarde nog te optimaliseren zijn.

Bij het bepalen van de minimale grondprijs is de afname van 30 parkeerplekken tegen een indicatieve kostprijs van EUR 40.000 meegenomen.

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

H6. Beoordeling

Het selectieteam zal na afloop van de presentatie van de ingediende plannen aan elk subonderdeel van onderdeel A (aansluiten gebieds-WKO en netbewust bouwen), B (ontwerpkwaliteit) en C (circulair bouwen) 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. Aansluiten gebieds-WKO en netbewust bouwen

(weging 30%), maximale score 90 punten

U ontvangt ten hoogste 80 punten voor uw inzet om deel te nemen aan de Gebieds-WKO. U ontvangt meer punten naarmate u toezeggingen doet die harder, concreter en geloofwaardiger onderbouwd zijn. U ontvangt de volledige punten voor een onvoorwaardelijke toezegging met een concrete en geloofwaardige onderbouwing.

Voldoet niet	geen relevante inzet	geringe relevante inzet	relevante inzet	grote relevante inzet	zeer grote relevante inzet	Volledige relevante inzet
0	0	5	10	20	40	80

U ontvangt ten hoogste 10 punten voor uw inzet in het kader van netbewuste nieuwbouw. U ontvangt meer punten naarmate uw toezeggingen om netbewust te bouwen harder, concreter en geloofwaardiger onderbouwd zijn.

Voldoet niet	geen relevante inzet	geringe relevante inzet	relevante inzet	grote relevante inzet	zeer grote relevante inzet
0	0	1	3	6	10

Onderdeel B.

Ontwerpkwaliteit

(weging 30%), maximale score 90 punten

Op het onderdeel 'B. Ontwerpkwaliteit' kan in totaal maximaal 90 punten worden toegekend, verdeeld over 4 criteria. Per criterium wordt beoordeeld in welke mate uw inzending aansluit op wat beschreven is in het betreffende criterium. De puntenverdeling over de criteria is als volgt:

1. Integrale ontwerpkwaliteit: maximaal 15 punten
2. Ontwerp voor sociale- en gebruikskwaliteit: maximaal 30 punten
3. Ecologisch- en groenontwerp: max. 15 punten
4. Beeldkwaliteit: max. 30 punten

1 Integrale ontwerpkwaliteit (15 punten)

1.1 Aantrekkelijk, en overtuigend toekomstbeeld

U ontvangt meer punten naarmate het beschreven en gevisualiseerde toekomstbeeld beter bij Zuilense Vecht past. U ontvangt meer punten als ontwerputwerkingen en toezeggingen beter passen bij het toekomstbeeld.

1.2 Integraal ontwerp en concept

U ontvangt meer punten naarmate de ontwerpaspecten beter in samenhang zijn ontworpen, toezeggingen concreter zijn, geloofwaardiger onderbouwd zijn en een betere onderlinge samenhang hebben.

1.3 Naadloze aansluiting van ontwerp op omgeving

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

Criterium 1.1 en 1.2 worden in samenhang bekeken bij het toekennen van de punten. U ontvangt ten hoogste 15 punten. 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 concept, beeld en woord elkaar goed ondersteunen en versterken. Als uitzondering op de zuiver kwalitatieve beoordeling krijgt enkel en alleen de beste inzending per definitie het maximaal behaalbare aantal punten voor dit onderdeel.

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

2 Ontwerp voor sociale- en gebruikskwaliteit (30 punten)

2.1 Betekenisvolle collectieve ruimtes

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

2.2 Gebruik en leefbaarheid binnentuinen

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

2.3 Ontwerp voor rust en reuring

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

2.4 Aantrekkelijke en diverse woningplattegronden

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

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 referenties van eigen, gerealiseerde projecten laat zien. U ontvangt meer punten als concept/referenties en het ontwerp goed op elkaar aansluiten en elkaar ondersteunen. Als uitzondering op de zuiver kwalitatieve beoordeling krijgt enkel en alleen de beste inzending per definitie het maximaal behaalbare aantal punten voor dit onderdeel.

voldoet niet	slecht	onvoldoende	voldoende	ruim voldoende	goed	zeer goed	beste inzending
0	0	2	6	10	15	22	30

3 Ecologisch- en groenontwerp (max. 15 punten)

3.1 Opnemen van doelsoorten in ontwerp

Als geen voorzieningen of geen afdoende biotoop voor alle genoemde doelsoorten aanwezig is ontvangt u voor dit onderdeel geen punten.

3.2 Ecologische inpassing en ecologische verbindingen

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

3.3 Volwaardig en robuust leefgebied.

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

Criterium 3.1, 3.2 en 3.3 worden in samenhang bekeken bij het toekennen van de punten. De toetsing is kwalitatief. U ontvangt ten hoogste 15 punten. U ontvangt punten voor de mate waarin uw voorstel betekenisvol bijdraagt aan het habitat van de genoemde doelsoorten. U ontvangt meer punten naarmate toezeggingen harder en concreter zijn, maatregelen meer effect hebben, geloofwaardiger onderbouwd zijn, een betere samenhang hebben (onderling en met de omgeving) en sterkere garanties bieden.

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

4 Beeldkwaliteit:

4.1 Aantrekkelijk architectonisch concept en ontwerp

U ontvangt meer punten naarmate het architectonische beeld aantrekkelijker en overtuigender zijn. U ontvangt meer punten naarmate de toezeggingen concreter zijn, geloofwaardiger onderbouwd zijn en een betere onderlinge samenhang hebben.

4.2 Proces: Borging kwaliteit uit het BKP

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

4.3 Principe uitwerkingen voor gevelbeeld

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

Criterium 4.1, 4.2 en 4.3 worden in samenhang bekeken bij het toekennen van de punten. 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 referenties van eigen, gerealiseerde projecten laat zien. U ontvangt meer punten als concept/referenties en het ontwerp goed op elkaar aansluiten en elkaar ondersteunen.

Als uitzondering op de zuiver kwalitatieve beoordeling krijgt enkel en alleen de beste inzending per definitie het maximaal behaalbare aantal punten voor dit onderdeel.

voldoet niet	slecht	onvoldoende	voldoende	ruim voldoende	goed	zeer goed	beste inzending
0	0	2	6	10	15	22	30

Onderdeel C. Circulair bouwen

(weging 20%), maximale score 60 punten

Op het onderdeel circulair bouwen worden in totaal maximaal 60 punten toegekend.

1. Circulair bouwen

1.1. Visie of paragraaf circulair bouwen

U ontvangt voor de visie ten hoogste 20 punten.

U ontvangt meer punten naarmate toezeggingen harder en concreter zijn, geloofwaardiger onderbouwd zijn en een betere samenhang hebben, zowel onderling als met andere thema's.

- 1.2. **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 (≤ 220) | 6 punten; |
| niveau tussen zilver en brons (≤ 180) | 15 punten; |
| niveau zilver (≤ 139) | 30 punten |
- 1.3. **Adaptief bouwen**
Op basis van de toegezegde minimale gemiddelde score adaptief vermogen, blijkend uit aangeleverde berekening met toelichting, ontvangt u punten:
- | | |
|--------------------|-----------|
| 40% tot en met 49% | 5 punten |
| 50% of hoger | 10 punten |

Onderdeel D. Grondbod

(weging 20%), maximale score 60 punten

1. In welke mate blijkt dat het plan financieel haalbaar is, hoe goed is dit onderbouwd. In hoeverre wordt het aangeleverde plan realiseerbaar geacht (maximaal 5 punten).

voldoet niet	slecht	onvoldoende	voldoende	goed
0	0	1	3	5

Het minimale grondbod voor het Bouwveld in bouwrijpe staat bedraagt **EUR 11.075.000** prijspeil 1-11-2025. Het minimale bod van EUR 11.075.000 krijgt 0 punten. Voor het hoogste grondbod (boven de EUR 11.075.000) worden 55 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 11.500.000 en krijgt 55 punten. Tussen EUR 11.075.000 en EUR 11.500.000 zijn dus 55 punten lineair te verdelen. Een grondbod van EUR 11.300.000. krijgt in dit voorbeeld 29 punten (maximaal 55 punten).

minimale grondbod	partij 3 ^e hoogste bod	partij 2 ^e hoogste bod	hoogste grondbod
0 punten	naar rato	naar rato	55 punten

Met opmerkingen [BS1]: @Bruggink, Lex wil je nog naar het voorbeeld rekensommetje kijken nu de minimale grondprijs definitief is vastgesteld?

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. 'aansluiten gebieds-WKO en netbewust bouwen' voor 30% meetellen, het onderdeel B. 'ontwerpkwaliteit' 30% en het onderdeel C. circulair bouwen 20%. Het onderdeel D. grondbod telt voor 20% mee. Zuilense Vecht wil een toonaangevende duurzame wijk worden en de mate van ruimtelijke kwaliteit staat 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, derhalve meer dan 150 punten.
- 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 (aansluiten gebieds-WKO en netbewust bouwen) 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 (ontwerpkwaliteit) 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 (circulair bouwen) 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 maandag 9 juni 2026 vóór 12.00 uur door de gemeente te zijn ontvangen. U levert het plan digitaal of in 1-voud op papier aan.

Digitaal: o.v.v. selectie Bouwveld 'Zuilense Vecht Bouwblok 1 en 2b' mailen naar:

zuilensevecht@utrecht.nl

Het adres voor het (aangetekend) opsturen van het plan is:

Stadskantoor Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

t.a.v. Dhr. S. Bischoff

O,v,v, Zuilense Vecht Blok 1a, 1b en 2b

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

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

BIJLAGEN

N.t.b.

CONCEPT