

**Aanbesteding** Uitgiftegrond voor woningbouw verlengde Everard Meijsterlaan te Utrecht  
**Aanbestedende Dienst:** Gemeente Utrecht  
**Referentie:** 14.MM.094

**Omschrijving:**

De gemeente Utrecht is voornemens een overeenkomst af te sluiten ten behoeve van de ontwikkeling voor eigen risico van de ontwikkelaar/verkoper en realisatie van maximaal 15 woningen bij het bouwblok Everard Meijsterlaan-Catharina van Renneslaan. Deze ontwikkeling vormt de afronding van het door de gemeente ontwikkelde project Fietsbrug Amsterdam Rijnkanaal. Daarom is er ook een verplichting en tijdslimiet gekoppeld aan de periode van realisatie. De gemeente Utrecht is voornemens om aan één inschrijver de opdracht te gunnen. De opdracht wordt gegund aan de inschrijver met de hoogste evaluatieprijs.

**Toelichting:**

- Nr:**
- Categorie** Aanbestedingsprocedure  
**Betreft** n.a.  
42 **Vraag**  
In de nota van Inlichten wordt bij vraag nr 8 aangegeven dat het verwijderen van de bomen tot de verantwoordelijkheid behoort van de ontwikkelaar terwijl de kavel bouwrijp wordt geleverd. Deze tegenstelling is mij niet duidelijk.  
Kunt u aangeven welke bomen incl. nummer zoals vermeld op de tekening door de Gemeente worden verwijderd op de uit te geven kavel?  
**Antwoord** **Vrijgegeven: 28-10-2015**  
In eis 16 is een definitie opgenomen wat we voor de onderhavige opdracht verstaan onder bouwrijp opleveren. Hierin is tevens aangegeven dat alle bestaande bomen door de gemeente gehandhaafd blijven.
- Nr:**
- Categorie** Bestek/beschrijvend document  
**Betreft** n.a.  
43 **Vraag**  
Hoe weet de bewoner dat er kwalitatief goed gebouwd is?  
**Antwoord** **Vrijgegeven: 28-10-2015**  
Tijdens de bouw en ten behoeve van de oplevering wordt gebruik gemaakt van de oplevertoets voor EPC en ventilatie (zie lenteakkoord, BRL 9500) om ten behoeve van de bewoners de kwaliteit van de nieuw gebouwde woningen te controleren en aan te tonen. Dit opleverdocument volgens de BRL 9500 moet ook aan de gemeente overhandigd worden en wordt gebruikt om gerealiseerde prestatie te toetsen op de overeengekomen prestatie.
- Nr:**
- Categorie** Bestek/beschrijvend document  
**Betreft** n.a.  
44 **Vraag**  
Wanneer beoordeeld/toetst de gemeente het ontwerp op de te leveren duurzaamheid?  
**Antwoord** **Vrijgegeven: 28-10-2015**

In ieder geval dient voorafgaande aan de indiening van de WABO/bouwvergunningsaanvraag naast EPC en MPG ook een GPR Gebouw berekening ingediend te worden. De bij de inschrijving aangegeven EPC en GPR Gebouw waarden zijn daarbij de overeengekomen prestaties.

Het is verstandig om op het moment dat VO voldoende gereed is reeds een globale EPC en een globale GPR Gebouw berekening te maken, opdat inzicht 'Zijn we op de goede duurzame weg?' verkregen wordt en de resultaten te bespreken met de DuBo deskundige van de gemeente.

Nr:

**Categorie** Bestek/beschrijvend document

**Betreft** n.a.

45

**Vraag**

Kunt u een nadere toelichting geven op de beoordelingscriteria voor duurzaamheid

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 28-10-2015

Duurzaamheid in de gebouwde omgeving is een breed begrip en omvat People, Planet en Profit onderwerpen. Al deze onderwerpen zullen bij de beoordeling betrokken worden en daarom is naast het prestatie-instrument EPC ook het prestatie-eis gerichte duurzaamheidsinstrument GPR Gebouw van belang. Hoe beter de aanbieder in kwalitatieve zin (zo concreet mogelijk) en in kwantitatieve zin (door een waarde of prestatie aan te geven) aangeeft waar de aanbieder voor staat, hoe gunstiger het oordeel kan worden. Een inschrijver dient dit concreet in te vullen door een doorrekening van een tussenwoning en een van hoekwoning van het door de inschrijver beoogde woningontwerp aan te leveren.

De beoordeling van de Gunningscriteria (meerwaarde duurzaamheid) worden iets gewijzigd:

- GC1 -EPC- per tiende punt dat de in de inzending opgenomen EPC lager ligt dan de gevraagde norm van 0,3 wordt € 50.000 aan meerwaarde toegekend met een maximum van € 200.000. Dit betekent dat een EPC van -0,1 maximaal scoort.
- GC2 -GPR- per 0,25 punt dat de in de inzending opgenomen gemiddelde GPR score hoger ligt dan de gevraagde gemiddelde score van 7,5 wordt € 50.000 aan meerwaarde toegekend met een maximum van € 200.000. Dit betekent dat een GPR van 8,5 maximaal scoort.

Met de GPR Gebouw score wordt bedoeld de gemiddelde score over de vijf thema's, energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Overigens kunnen ontwikkelaars voor deze gebiedsontwikkeling een sublicentie op de gemeentelijke GPR Gebouw licentie aanvragen om daarmee te werken. Wel opgemerkt moet worden dat de gemeente in dat geval als licentiehouders wel 'over de schouder' van de gebruiker kan meekijken.

Vanwege bovenstaande wijziging wordt de inschrijftermijn gewijzigd naar 9 december 2015 om 12:00 uur. Inschrijvers wordt de mogelijkheid geboden aanvullende vragen te stellen voor 18 november 2015.

Nr:

**Categorie** Bestek/beschrijvend document

**Betreft** n.a.

46

**Vraag**

Hoe gaat de gemeente om met bodemenergiesystemen en het drinkwater in de 2e watervoerende laag?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 28-10-2015

De gemeente waakt over de kwaliteit van de drinkwatervoorraad, die zich bevindt in de 2e watervoerende laag, door eisen te stellen aan bodemenergiesystemen in Utrecht (het gebied binnen de Beheergrens van het gebiedsplan Utrecht). Die eisen hebben betrekking op een verbod tot het doorboren van de waterscheidende laag (op een diepte van circa 50 m1) en op mogelijke vervuiling van de bodem door lekkage van bodemwarmtewisselaars. Concreet betekent dit dat open of gesloten bodemenergiesystemen niet dieper kunnen dan 50 meter. Indien gebruik gemaakt wordt van een bodemenergiesysteem (zowel open als gesloten bronnen) is het noodzakelijk contact op te nemen met het gemeentelijke 'WKO-loket' Energiepunt bodem <http://www.utrecht.nl/milieu/bodem/energiepunt-bodem/>, teneinde de eisen te bespreken.

Nr:

**Categorie** Eisen en criteria

**Betreft** n.a.

47

**Vraag**

De gemeente heeft eisen vastgelegd in het IWK 2012. Is dat ook hier van toepassing?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 28-10-2015

Inderdaad is ook hier het IWK van toepassing. Het gaat dan om:

- De woningen moeten voldoen aan de actuele versie van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- Er moet in ieder geval gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende verontreinigende bouwmaterialen (in de praktijk koper, zink of lood niet toepassen).
- Alleen hout toepassen met een FSC keurmerk of de andere door TPAC goedgekeurde certificaten (zie [www.tpac.smk.nl](http://www.tpac.smk.nl)). Vooralsnog zijn alleen de keurmerken FSC Int. en PEFC Int. toegestaan, voor TPAC is MTCS niet voldoende.

Nr:

**Categorie** Aanbestedingsprocedure

**Betreft** n.a.

48

**Vraag**

Wat is het gemeentelijke beleid aangaande aardgas?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 28-10-2015

Utrecht beoogt het gebruik van aardgas te ontmoedigen, omdat gas als energiebron voor de verwarming van woningen niet een toekomstbestendige voorziening is. Er zijn tegenwoordig verschillende alternatieven in de markt zonder gas. De gemeente laat zich graag verrassen waar de markt mee komt.

Nr:

**Categorie** Eisen en criteria

**Betreft** Inschrijvingsleidraad

49

**Vraag**

1. Dienen beide referentieprojecten referenties te zijn van de inschrijver (ontwikkelaar) of mogen (een of twee van de referenties) ook referenties zijn van de door de ontwikkelaar ingeschakelde ontwerpende partij (architect);
2. Heeft het plangebied een archeologische verwachting?
3. Is de bodem van het plangebied nu reeds milieuhygiënisch geschikt voor het beoogde gebruik, zijnde 'Wonen met tuin'?
4. De achterpaden rondom het plangebied zijn in werkelijkheid anders gesitueerd dan op de plankaart. Graag ontvangen wij ene toelichting;
5. Qua dakhelling dient aangesloten te worden bij de dakhelling van de naastgelegen woningen. Wat is de dakhelling van die woningen?
6. Dient er rondom de trafo een zone vrijgehouden te worden van bebouwing (eis / regelgeving Stedin)?
7. In de leidraad stat dat bestaande bomen op het terrein gehandhaafd moeten worden. waar staan die bomen?
8. Een betere GPR wordt door de gemeente gewaardeerd. Er wordt gesproken over een 'vijftiende punt'. wat wordt bedoeld: 0,15 of 0,5? Waar geldt de afronding op twee cijfers achter de komma?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 28-10-2015

- "1) Voor de referenties mag u een beroep doen op een onderaannemer.
- 2) Er is reeds archeologisch onderzoek verricht voor de totale locatie waarop de planvorming voor de fietsbrug betrekking heeft. Voor het woningbouwdeel zijn geen verwachtingen, cq nader onderzoek vereist.
- 3) U kunt er vanuit gaan dat u de grond geleverd krijgt geschikt voor het gebruiksdoel.
- 4) @@@
- 5) Deze dient u zelf na te gaan. De gemeente beoogt vanuit stedenbouwkundig perspectief een vergelijkbare dakhelling.
- 6) @@@
- 7) Uw interpretatie is niet juist. In de inschrijfleidraad wordt aangegeven dat de bestaande bomen bij de levering van de grond aanwezig zullen zijn.
- 8) Bedoeld wordt 0,5. Zowel de EPC als de GPR worden afgerond op één cijfer achter de komma. "

Nr:

50 **Categorie** Bestek/beschrijvend document  
**Betreft** situatie  
**Vraag**  
Kan DWG tekening van de situatie worden verstrekt  
**Antwoord** **Vrijgegeven:** 28-10-2015  
Antwoord volgt.

**Nr:**  
51 **Categorie** Bestek/beschrijvend document  
**Betreft** stadverwarming  
**Vraag**  
Is er stadsverwarming van toepassing?  
**Antwoord** **Vrijgegeven:** 28-10-2015  
Antwoord volgt.

**Nr:**  
52 **Categorie** Eisen en criteria  
**Betreft** Eis 6  
**Vraag**  
Welke bouwcontouren gelden voor het aanwezige trafohuisje? Geldt hier een minimale afstand voor?  
**Antwoord** **Vrijgegeven:** 28-10-2015  
Antwoord volgt nog