



Het Zand Inschrijfformulier: Verlengde Utrechtseweg



Gemeente Utrecht

Inschrijfformulier: Verlengde Utrechtseweg in Het Zand

De gemeente Utrecht start met de selectie voor de ontwikkeling van 28 twee-onder-een-kap woningen op 7 bouwvelden aan de Verlengde Utrechtseweg in Het Zand.

De gemeente Utrecht biedt hierbij een kans aan partijen die interesse hebben in de ontwikkeling van woningen in Leidsche Rijn. De bouwvelden worden verkocht na een selectie die begint met een openbare bekendmaking die gedurende 4 weken gepubliceerd staat op de website van gemeente Utrecht en op <https://vastgoedaanbod.utrecht.nl/>,

Daarna vindt de voorselectie plaats middels loting door een notaris. De loting resulteert in 3 partijen die doorgaan naar de selectiefase, waarna een niet openbare selectieprocedure volgt. Alleen partijen die op basis van de ingediende referentieprojecten voldoen aan álle gevraagde eisen (A t/m C) en de verklaringen hebben afgelegd (D, E en een eigen verklaring), waarvoor wij verwijzen naar de bijlagen, doen mee met de loting.

Met het invullen van dit formulier geeft u uw belangstelling aan voor de ontwikkeling van dit bouwproject en doet u mee met de voorselectie.

Bouwproject en omgeving



Overzichtskartaal Het Zand

In de wijk Het Zand zijn een aantal historische “linten” gehandhaafd. Samen met andere bestaande elementen – zoals sloten en boomgaarden – worden ze gebruikt om het woongebied een sterk eigen karakter te geven. De belangrijkste linten zijn de weg ’t Zand en de (Verlengde) Utrechtseweg. Hier zijn bestaande woningen en groen gehandhaafd.

Op vrijgekomen bouwvelden zijn hier en daar woningen bijgebouwd in een architectuur die aansluit bij de historische bebouwing.

Aan de noordzijde van de Verlengde Utrechtseweg is in de buurt “Leidsche Maan”, geen historische bebouwing aanwezig. Hier zijn nieuwe woningen gebouwd en in aanbouw.

De bouwvelden in deelgebied Het Zand zijn voor een groot deel voltooid met uitzondering van enkele appartementenblokken langs de Vleutensebaan. Deze blokken zullen naar verwachting in de loop van 2022 worden opgeleverd. Ten zuiden van deze appartementenblokken, langs de Verlengde Utrechtseweg is nog een strook onbebouwd. Hier zijn twee-onder-een-kap woningen gepland. Met de bouw van deze woningen zal ook de wijk “Leidsche Maan” in het Zand haar voltooiing naderen. De Verlengde Utrechtseweg is een historisch lint met losse bebouwing in het groen en voorheen een drukke weg tussen Vleuten en Utrecht. Door de realisatie van de Vleutensebaan, is de Verlengde Utrechtse weg veranderd in een lommerrijke buurtstraat.

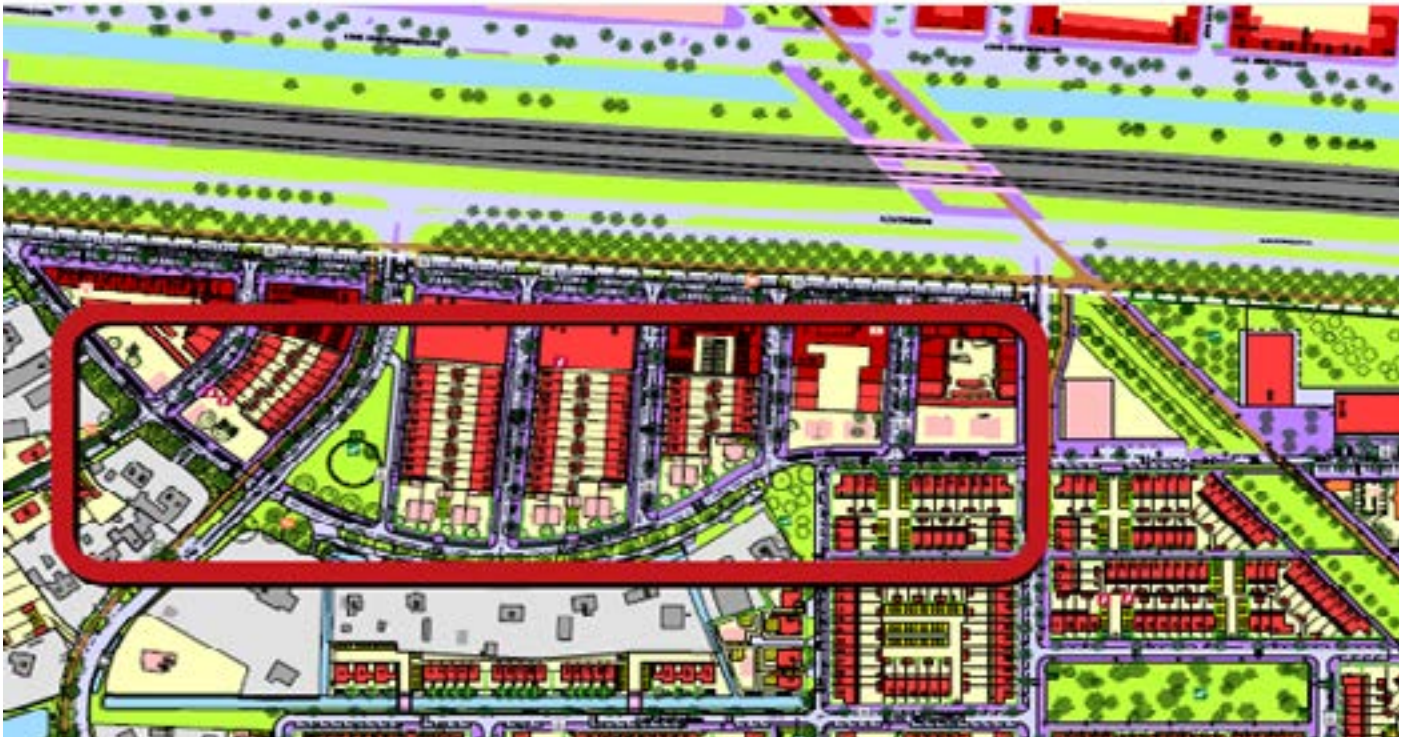
De 28 nieuwe twee-onder-1-kap woningen moeten zowel aansluiten bij de al gerealiseerde bebouwing van de zijstraten en de appartementenblokken langs de Vleutensebaan, als bij de losse bestaande woningen aan de Verlengde Utrechtseweg.

In het Stedenbouwkundig Plan Het Zand staan op hoofdlijnen de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de bouwvelden. Het Stedenbouwkundig Plan en de voorlichtingstekening van de wijk Het Zand vindt u op [Het Zand | Gemeente Utrecht](#)

De opgave

De opgave bestaat uit levering in volle eigendom van de bouwvelden:

5.1.c; 5.2.c, 5.3.c, 5.4.c, 5.5.c, 5.6.c en 5.7.c met een totaal van 7101m² aan uitgeefbaar terrein. Op de bouwvelden zijn 28 duurzame twee-onder-een-kap koopwoningen voorzien, 4 woningen per bouwveld. Elke woning beschikt over 1 parkeerplaats op eigen terrein. Voor de hele strook wordt gestreefd naar een gevarieerd beeld, aansluitend bij



Ligging kavels Verlengde Utrechtseweg



Luchtfoto

de historische lintbebouwing. Dat betekent verschillende kaprichtingen; verschillende voorgevels, verschillende elementen als erkers en aanbouwen; eventueel verschillende materialen.

De woningen hebben 2 of drie bouwlagen (maximaal 11 meter hoog). De derde bouwlaag is een kap of een gedeeltelijke derde verdieping die maximaal 50 % van het bebouwd oppervlak bedraagt. Het bebouwingspercentage is maximaal 35 % van een kavel. De architectuur kan zowel verwijzen naar de traditionele lintbebouwing, met kap, als aansluiten bij de achterliggende bebouwing die eigentijds is, zonder kap.

In bouwveld 5.2c staan nutsruimten. Aanvullend moeten 2 cai kastjes en een midden- spanningsruimte worden opgenomen. De exacte locatie moet in overleg met de nutsbedrijven achter de erfrens (haag of garage) – maar bereikbaar vanaf de aangrenzende openbare ruimte - op eigen terrein worden opgenomen. De gemeente Utrecht stelt hoge duurzaamheidseisen aan nieuwbouw. De woningen moeten milieuvriendelijk zijn, met een comfortabel binnenklimaat. Daarnaast moeten de woningen energiezuinig zijn, en duurzame energie opwekken. De gebruikte materialen moeten een mooie uitstraling hebben en mogen geen gifstoffen uitstoten en er worden geen naar het grondwater uitlogende materialen gebruikt zoals lood, koper en zink. Tevens worden eisen gesteld aan diervriendelijk en circulair bouwen. Bestaande bomen op de percelen blijven gehandhaafd, maar mogen eventueel verplaatst worden.

Overige specifieke eisen voor de inrichting van de bouwvelden staan in de “Selectieleidraad bouwproject Verlengde Utrechtseweg”. De selectieleidraad wordt uitsluitend verstrekt aan de partijen, die als nummers 1, 2 en 3 worden geloot door de notaris. Het ingeleverde schetsontwerp past binnen de in het matenplan aangegeven bouwvelden en sluit aan op de peilmaten in het openbaar gebied zoals aangegeven in het matenplan.



Voorbeeldverkaveling

Planning ontwikkeling

- De selectieleidraad van de kavels aan de Verlengde Utrechtseweg wordt verstrekt in Q4 2022 en de beoordeling van de schetsontwerpen vindt plaats eind Q1 2023. De beoogde start bouw is eind Q2 2024.

Heeft u interesse om deze bouwvelden te ontwikkelen? Schrijf u middels bijgevoegd inschrijfformulier in. Als de Gemeente van mening is dat uit uw inschrijving blijkt dat u voldoet aan alle selectie eisen (A t/m C) en u heeft de verklaringen rechtsgeldig afgelegd (D, E en de eigen verklaring), waarvoor wij verwijzen naar de bijlagen, doet u mee met de loting die resulteert in drie partijen die doorgaan naar de selectiefase.

In de selectiefase werken drie partijen een plan uit op basis van meer gedetailleerde informatie en randvoorwaarden. Deze gegevens worden na de voorselectie verstrekt conform de planning zoals hiervoor aangegeven. Een selectiecommissie (bestaande uit de stedenbouwkundige, de gebiedscoördinator, de projectmanager, de duurzaamheidsadviseur en vastgoedadviseur) beoordeelt de plannen op de in de selectieleidraad opgegeven criteria. De inzending met het hoogste aantal punten realiseert de opgave.

In bijlage 1 behorende bij dit inschrijfformulier staan de voor de loting te hanteren eisen beschreven. Aan de hand van deze eisen en op basis van minimaal 2 en maximaal 3 eigen referentieprojecten, beoordeelt de gemeente of u en uw referentieprojecten voldoen aan de gestelde eisen (A t/m C) in bijlage 1.

In bijlage 2 vindt u een toelichting op de wijze van presenteren van de referentieprojecten.

De inschrijver dient de in bijlage 3 gevraagde gegevens, de opgenomen vragenlijst met verklaring en ook de eigen verklaring, bijlage 4, volledig in te vullen. Ook dient een uittreksel van de Kamer van Koophandel van de inschrijvende onderneming als bijlage 5 meegestuurd te worden. Als één van de aan te leveren stukken ontbreekt, niet tijdig wordt geleverd, of niet voldoet, wordt de inschrijving terzijde gelegd.

Een aan te leveren stuk voldoet niet, wanneer deze niet door de rechtsgeldige inschrijver is ondertekend of wanneer deze niet naar waarheid is ingevuld. Per onderneming mag één onderdeel (vennootschap) zich inschrijven voor de voorselectie.

U dient het inschrijfformulier met referentieprojecten (bijlage 3) met bijbehorende verklaring, de Eigen verklaring (bijlage 4) en een uittreksel van de Kamer van Koophandel van de inschrijvende partij (bijlage 5) **uiterlijk woensdag 12 oktober 2022 vóór 12.00 uur** digitaal in te dienen bij:

Gemeente Utrecht, Ontwikkelorganisatie Ruimte,
o.v.v. Verlengde Utrechtseweg Het Zand. Per e-mail: leidscherijngroeit@utrecht.nl

Bijlage 1: Toelichting voorselectie bouwproject

Verlengde Utrechtseweg HET ZAND

De voorselectie vindt plaats met een beoordeling of de al opgeleverde referentieprojecten (voor toelichting, zie bijlage 2) voldoen aan de gestelde eisen A. t/m C, of de verklaringen D, E en de eigen verklaring zijn afgelegd en middels loting. De inschrijver overlegt ondertekende en verifieerbare referentieprojecten als opgenomen in bijlage 3, waaruit blijkt dat de inschrijver zélf per opgegeven referentieproject voldoet aan de onderstaande eis(en) ten aanzien van ervaring.

De informatie bij de referentieprojecten wordt beknopt weergegeven. Uit deze informatie per project blijkt duidelijk aan welke van de gestelde eisen wordt voldaan.

Alleen de partijen die voldoen aan onderstaande eisen A. t/m C. en de verklaringen D, E en de eigen verklaring hebben afgelegd, komen in aanmerking voor de loting. De loting wordt gedaan door een notaris en levert 3 partijen op die doorgaan naar de selectiefase.

A. Ontwikkel- en uitvoeringservaring

Uit de referentielijst moet blijken dat de inschrijver gedurende de afgelopen acht jaren met goed resultaat één of meerdere woningbouwproject(en) van tussen 15 en 30 twee onder een kap en/of vrijstaande woningen met parkeren op eigen terrein heeft ontworpen, gerealiseerd en opgeleverd (het referentieproject moet dus zowel ontworpen, gerealiseerd en opgeleverd zijn binnen de genoemde periode van acht jaar, de data zoals genoemd in de referentieprojecten en/of toelichting zijn leidend en worden indien nodig getoetst).

B. Ervaring met bouwen van duurzame woningen

Gemeente Utrecht heeft hoge ambities op alle duurzaamheidsthema's.

Vanuit de eigen referentieprojecten (die zijn ontworpen, gerealiseerd en opgeleverd binnen de afgelopen 8 jaar) blijkt dat de inschrijver ervaring heeft met het bouwen van duurzame woningen in stedelijk gebied. We vragen partijen deel te nemen waarbij vanuit de eigen referentieprojecten tevens blijkt dat:

- De inschrijver energie neutrale woningen heeft gebouwd die gebruikmaken van lokale hernieuwbare warmtebronnen. D.w.z. opgeleverde grondgebonden woningen met een EPC <0,0 of BENG 2<0,0kWh/m2.jr zonder toepassing van aardgas of externe warmtelevering.
- De inschrijver ervaring heeft met de realisatie van zeer duurzame grondgebonden woningen, te bewijzen met een GPR Gebouwscore van een opgeleverde woning van minimaal 8,25 gemiddeld over de vijf hoofdstukken.
- De inschrijver een woning of appartementengebouw heeft opgeleverd waarin minimaal 10% bio based materiaal is toegepast. Het gaat daarbij om volumepercentage van alle in, op en aan het gebouw toegepaste materialen.

C. Aansluiting tussen nieuwbouw en bestaande bouw

Uw referentieproject geeft blijk van een gemaakte aansluiting tussen nieuwbouwwoningen en bestaande (lint) bebouwing in dezelfde straat of dezelfde buurt. Het referentieproject moet zowel ontworpen, gerealiseerd en opgeleverd zijn binnen de afgelopen acht jaar, de data zoals genoemd in de referentieproject en/of toelichting zijn leidend en worden indien nodig getoetst).

D. Verklaring ten aanzien van organisatie

De inschrijver verklaart over een toereikende organisatie en over voldoende kwalitatief geschikt personeel te beschikken om het te realiseren woningbouwproject op een goede en tijdige wijze uit te voeren.

E. Verklaring ten aanzien van gevraagde grondprijs

De inschrijver verklaart bereid te zijn ten minste de door de gemeente aangegeven grondprijs te betalen. De minimale grondprijs is vastgesteld op **€ 4.950.000,00** (4 miljoen negenhonderdvijftigduizend euro).

Eigen Verklaring (Uitsluitingsgronden)

De deelnemer dient te verklaren dat de organisatie niet is veroordeeld voor de in de verklaring genoemde redenen. U dient hiervoor bijlage 4 te gebruiken. De gemeente zal deze eigen verklaring eventueel verifiëren of laten verifiëren door het Bureau Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Bureau BIBOB) op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning. De deelnemer zal, indien de gemeente tot verificatie van de gegevens wenst over te gaan, daaraan zijn medewerking moeten verlenen, en zal eveneens zijn medewerking moeten verlenen aan een eventueel uit te voeren onderzoek naar de 'herkomst van middelen' door de gemeente of namens deze door het Bureau BIBOB.

Uittreksel Kamer van Koophandel

De inschrijver voegt als bijlage 5 een Uittreksel Kamer van Koophandel toe van de organisatie, niet ouder dan 6 maanden voor dagtekening van uw inschrijving.

Bijlage 2: Format referentieprojecten

De inschrijver kan in totaal voor eis A, B en C minimaal 2 en maximaal 3 referentieprojecten indienen, waarbij **maximaal 4 (A4) bladzijden** informatie per betreffende referentieproject toegevoegd mag worden. Wanneer een inschrijver meer dan het gevraagde aantal A4 verstrekt, worden uitsluitend de eerste vier pagina's A4 beoordeeld. De informatie wordt daarbij beknopt weergegeven. Uit deze informatie per referentieproject moet blijken aan welke van de gestelde eisen wordt voldaan.

Foto's van gerealiseerde projecten hebben de voorkeur boven alleen artist impressies. Uit het beeldmateriaal in combinatie met de toelichting moet blijken dat de referentieprojecten voldoen aan de gevraagde eisen.

Alle referentieprojecten die worden ingediend zijn eigen woningbouwprojecten van minimaal 15 tot 30 woningen die met goed resultaat zijn ontworpen, gerealiseerd en opgeleverd binnen acht jaar voorafgaand aan de datum bij indiening van dit inschrijfformulier.

Elk referentieproject dient de volgende indeling te hebben:

1. Nummer referentieproject
2. Naam en plaats van het werk
3. Beschrijving van het werk
4. Naam en adres van de opdrachtgever
5. Tijd en plaats van de uitvoering (van ontwerp tot oplevering)
6. Organisatievorm (voor eigen risico, traditioneel, D&C, bouwteam,....)
7. Uitvoeringsduur, datum start uitvoering, gerealiseerde opleverdatum
8. Aanneemsom (indien van toepassing)
9. Beeldmateriaal, bij voorkeur foto's
10. Overige informatie

Bijlage 3: Gegevens inschrijver en vragenlijst

Naam van de onderneming:

Vestigingsadres:

Postcode en plaats:

Land:

Telefoonnummer:

Rechtsvorm van de onderneming:

Contactpersoon van de onderneming:

E-mail adres contactpersoon:

Vraag	Antwoord	Beoordeling (niet invullen)
<p>A. Uit het referentieproject blijkt dat inschrijver met goed resultaat één of meerdere woningbouwproject(en) van tussen de 15 en 30 twee onder een kap en/of vrijstaande woningen heeft ontworpen, gerealiseerd en opgeleverd mét parkeren op eigen terrein.</p>	<p>Zie referentieproject (alleen eigen referentieprojecten die ontworpen, gebouwd en opgeleverd zijn in de afgelopen 8 jaar worden in de beoordeling betrokken).</p>	<p>Ja / nee</p>
<p>B. Uit het eigen referentieproject blijkt dat inschrijver: a. Opgeleverde grondgebonden woningen heeft gerealiseerd met EPC <0,0 of BENG 2 <0,0kWh/m2.jr zonder toepassing van aardgas of externe warmtelevering. b. Ervaring heeft met realisatie van zeer duurzame grondgebonden woningen, met GPR gebouwscore van opgeleverde woning van minimaal 8,25 gemiddeld over de vijf hoofdstukken c. Een opgeleverde woning of appartementengebouw waarin minimaal 10% bio based materiaal is toegepast. Het gaat daarbij om het volumepercentage van alle in, op en aan het gebouw toegepaste materialen.</p>	<p>Zie referentieproject (alleen eigen referentieprojecten die ontworpen, gebouwd en opgeleverd zijn in de afgelopen 8 jaar worden in de beoordeling betrokken).</p>	<p>Ja / nee</p>
<p>C. Uit het referentieproject blijkt dat inschrijver eerder een project heeft opgeleverd waarbij aansluiting is gevonden tussen nieuwbouwwoningen en bestaande (lint) bebouwing in dezelfde straat of dezelfde buurt.</p>	<p>Zie referentieproject (alleen eigen referentieprojecten die ontworpen, gebouwd en opgeleverd zijn in de afgelopen 8 jaar worden in de beoordeling betrokken).</p>	<p>Ja / nee</p>
<p>D. De inschrijver verklaart te beschikken over een toereikende organisatie en over voldoende kwalitatief geschikt personeel om het te realiseren woningbouwproject op een goede en tijdige wijze uit te voeren.</p>		<p>Ja / nee</p>
<p>E. Inschrijver verklaart bereid te zijn ten minste de door de gemeente aangegeven grondprijs van € 4.950.000,00 te betalen.</p>		<p>Ja / nee</p>

Verklaring, behorende bij de vragenlijst

Ondergetekende verklaart alle vragen naar waarheid beantwoord te hebben en bij het indienen van de bewijzen, referentieprojecten en verklaringen, geen valse gegevens te hebben verstrekt. Ondergetekende is ermee bekend en stemt daarmee in dat de gemeente de afgelegde verklaringen en overlegde bewijzen en referentieprojecten eventueel verifieert.

Ondergetekende zal, indien tot verificatie van gegevens wordt overgegaan, daaraan zijn medewerking verlenen.

Aldus naar waarheid opgemaakt op:

2022, te

(plaats),

door

(rechtsgeldig vertegenwoordiger) van

(bedrijf).

Handtekening

Bijlage 4: Eigen verklaring

Ondergetekende verklaart in zijn hoedanigheid van rechtsgeldig vertegenwoordiger van

(naam deelnemende organisatie) dat:

- a. zijn organisatie niet is een organisatie die is veroordeeld, uitgesproken op grond van artikel 140, 177, 177a, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b, of 323a, 328ter, tweede lid, 416, 417, 417bis, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht;
- b. zijn organisatie niet is een organisatie die is veroordeeld wegens overtreding van de artikelen 90 quater, 137 c t/m g, 261 t/m 271 en/of 429quater van het Wetboek van Strafrecht;
- c. geen van de (gewezen) bestuurders of andere functionarissen van de organisatie gedurende de periode van 5 jaar voorafgaand aan de indiening van deze verklaring is veroordeeld ter zake overtreding van een of meer van de sub a en b genoemde strafbare feiten of daar ten tijde van de indiening van de verklaring voor wordt vervolgd;
- d. zijn organisatie niet is een organisatie die in staat van faillissement, vereffening, surséance van betaling of akkoord verkeert, dan wel zijn werkzaamheden heeft gestaakt of in een andere soortgelijke toestand verkeert ingevolge een gelijkwaardige procedure van de nationale wettelijke regeling;
- e. zijn organisatie niet is een organisatie waarvoor faillissement is aangevraagd waar tegen een procedure van vereffening of surséance van betaling of akkoord, dan wel een andere soortgelijke procedure die in de nationale wettelijke regeling is voorzien aanhangig gemaakt;
- f. zijn organisatie niet is een organisatie die, bij een rechtelijke beslissing die kracht van gewijsde heeft, veroordeeld is geweest voor een delict dat de beroepsmoraliteit van de organisatie in het gedrang brengt;
- g. zijn organisatie niet is een organisatie die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op elke grond die de selecterende dienst aannemelijk kan maken;
- h. zijn organisatie niet is een organisatie die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van de sociale verzekeringsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd is of in het land van de selecterende dienst;
- i. zijn organisatie niet is een organisatie die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land van de selecterende dienst;
- j. zijn organisatie niet is veroordeeld geweest voor een delict dat de professionele integriteit van de onderneming in gedrang brengt.

Naam en functie rechtsgeldig vertegenwoordiger:

Datum:

Handtekening:

Bijlage 5: Uittreksel kamer van koophandel

De inschrijver voegt een Uittreksel Kamer van Koophandel toe van de organisatie, niet ouder dan 6 maanden vóór dagtekening van inschrijving.