



Gemeente Utrecht

Inschrijfformulier voorselectie bouwka­vel W4 ten behoeve van kantoor­ge­bouw in Leidsche Rijn Centrum Noord

De gemeente Utrecht start met de ontwikkeling van bouwka­vel W4 in Leidsche Rijn Centrum Noord. De gemeente zoekt daarvoor professionele ontwikkelaars met ruime ervaring in de ontwikkeling van kantoor­ge­bouwen.

Procedure

De gemeente Utrecht biedt hierbij een kans aan diverse partijen die interesse hebben en/of hebben getoond in de ontwikkeling van kantoren in Leidsche Rijn Centrum Noord. Om geen partijen uit te sluiten wordt de bouwka­vel uitgegeven na een openbare bekendmaking. Daarna volgt een niet openbare selectieprocedure. Met het invullen van dit formulier geeft u uw belangstelling aan voor de selectieprocedure en doet u mee met de voorselectie.

Achtergrond­documentatie

In het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Noord en het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord vindt u op hoofdlijnen de uitgangspunten voor bouwka­vel W4. Deze documenten vindt u op de site <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwen/bouwprojecten/leidsche-rijn/buurt­en/leidsche-rijn-centrum/masterplan-visie-en-stedenbouwkundig-plan/>

In het aan de geselecteerde partijen te verstrekken selectiedocument worden nadere uitgangspunten voor de ontwikkeling van de bouwka­vel W4 geformuleerd.

Ligging bouwka­vel W4

Op onderstaande kaart met bouwvelden vindt u de situering van de te ontwikkelen ka­vel W4.



Omliggende projecten

Bouwkavel W4 is gelegen in de strook langs de Rijksweg A2, ten noorden van op loopafstand gelegen Station Utrecht Leidsche Rijn. In die strook is het kantoor van Capgemini en het kantoorgebouw Helix gerealiseerd (kavels W1 en W2). Kavel W3 is in ontwikkeling, en de start bouw is naar verwachting medio 2023.

Voor de hoogbouwontwikkeling centraal gelegen in Leidsche Rijn Centrum Noord is een tenderprocedure gevolgd.

Informatie daarover vindt u op www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwen/bouwprojecten/leidsche-rijn/buurten/leidsche-rijn-centrum/werkzaamheden-en-bouwprojecten/hoogbouw-mark-leidsche-rijn-centrum-noord/

Kavel W4

De gemeente beoogt bouwkavel W4 te laten ontwikkelen met een kantoorgebouw van minimaal 9.000 m² bv en maximaal 11.000 m² bvo, exclusief parkeren. De grondprijs bedraagt minimaal €715,- exclusief btw per m² bvo, prijspeil 1-1-2023. De hoogte van de grondprijs zal meewegen in de beoordeling.

Het parkeren wordt onder de eigen kavel opgelost. Daarvoor gelden de uitgangspunten uit de in 2021 vastgestelde Parkeervisie ([Nieuw parkeerbeleid | Gemeente Utrecht – Omgevingsvisie](#)) en de daarbij behorende normen ([Document Utrecht – Module Parkeernormen.pdf – iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#))¹

De ontwikkeling sluit aan bij de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking zoals reeds in het plangebied gerealiseerd is en/of wordt, bij de kaders uit het stedenbouwkundig plan Leidsche Rijn Centrum Noord ([Leidsche Rijn Centrum | Gemeente Utrecht](#)). Tevens geldt De Stedenbouwkundige Strategiekaart en het matenplan als uitgangspunt. Beide zullen als onderdeel van de inschrijvingsleidraad worden verstrekt.

Voor de ontwikkeling van de bouwkavel is het geen voorwaarde om voor (een deel van) het pand al een gebruiker te hebben gecontracteerd.

Voor de ontwikkeling van kavel W4 is een rechtstreekse bouwtitel aanwezig, er is geen bestemmingsplanprocedure nodig.

Bij deze ontwikkeling leggen we ten aanzien van duurzaam bouwen de focus op circulair bouwen, natuurvriendelijk bouwen en duurzame mobiliteit. Op die onderdelen zal de weging in de inschrijvings -en selectiefase de nadruk liggen.

Voor de overige gemeentelijke ambities geldt het volgende:

- Voor het thema klimaatadaptatie zullen de eisen uit de visie Water en Riolering en de visie Klimaatadaptatie het uitgangspunt zijn.
- Voor het thema milieu zullen de geluidseisen uit de Nota Volksgezondheid worden gebruikt.
- Voor het thema Energietransitie zullen de voorschriften uit het Utrechts Energieprotocol worden gehanteerd, plus een ondergrens voor energieprestatie. Voor deze thema's worden geen punten gegeven boven de gehanteerde ondergrens.

Alle relevante visies en moties zijn via internet te raadplegen.

¹ Op grond van de overgangsregeling in de beleidsregels van het nieuwe parkeerbeleid, kunnen de regels die golden ten tijden van het Masterplan Leidsche Rijn Centrum (2006) ook toegepast worden op deze ontwikkeling. Het aantal parkeerplaatsen dat conform het Masterplan Leidsche Rijn Centrum uit 2006 moet worden gerealiseerd bedraagt minimaal 0.8 en maximaal 1.5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De voorkeur van gemeente gaat uit naar inschrijvingen die het recente parkeerbeleid als basis hanteren.

Globale planning

De globale planning is als volgt:

- Inschrijfprocedure
30 november 2022: Uitnodiging tot inschrijving
23 januari: Indienen inschrijving
Januari 2023: Beoordeling inschrijving
Februari 2023: Selectie door gemeente
- Selectieprocedure
Februari 2023: Start uitnodiging
Eind augustus 2023: Indienen plan
Begin juli 2023: Selectie en gunning
- Ontwerp en realisatie
September 2023 – september 2024: Ontwerp (VO en DO)
Omgevingsvergunning: Oktober 2024 – december 2024
Start bouw: Maart 2025

Inschrijven en beoordeling

Als u interesse heeft in de ontwikkeling van bouwkavel W4, dan kunt u zich inschrijven door middel van het bijgaande inschrijfformulier. Uit de ontvangen inschrijvingen selecteert de gemeente op basis van voorselectie drie partijen. Deze drie partijen krijgen de kans om een plan uit te werken op basis van meer gedetailleerde informatie en spelregels. Deze gegevens worden na de voorselectie verstrekt.

In bijlage 1 staan de voor de voorselectie te hanteren criteria beschreven. Aan de hand van deze criteria en op basis van maximaal drie referentieprojecten selecteert de gemeente drie partijen die zij het meest in staat acht de opgave met succes te volbrengen. De selectie vindt plaats aan de hand van de scoringstabel in bijlage 3. De drie partijen met het hoogste aantal punten worden geselecteerd. Bij een gelijk aantal punten vindt loting plaats.

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

De inschrijver dient de in bijlage 3 opgenomen vragenlijst alsmede de eigen verklaring, bijlage 4, volledig in te vullen. Zowel de vragenlijst als de in de vragenlijst genoemde gegevens en de eigen verklaring dienen in tweevoud (origineel en kopie) volledig ingevuld te worden ingediend. Indien één van de aan te leveren stukken ontbreekt, niet tijdig wordt geleverd, of niet voldoet, valt het aanbod af en blijft daarmee buiten de (verdere) selectie.

De aan te leveren stukken moeten:

- Ondertekend zijn door de rechtsgeldige deelnemer
- Naar waarheid zijn ingevuld

Als aan deze voorwaarden niet wordt voldaan is de aanbidding ongeldig. Deze zal dan niet in de beoordeling kunnen worden meegenomen.

Indien blijkt dat er te weinig inschrijvingen zijn dan behoudt de gemeente zich het recht voor om de procedure stop te zetten, ongeacht in welke fase de procedure zich bevindt en zonder recht op vergoeding van welke kosten dan ook.

Aanleveren inschrijving

U dient het inschrijfformulier (bijlage 3) met referentieprojecten (bijlage 2) en de Eigen verklaring (bijlage 4) uiterlijk 23 januari 2023 digitaal in te dienen bij:

Gemeente Utrecht,
t.a.v. heer P. van der Meer
e-mail: p.van.der.meer@utrecht.nl

o.v.v. Voorselectie bouwkavel W4 Leidsche Rijn Centrum Noord

BIJLAGE 1 Toelichting voorselectie bouwka­vel W4 in Leidsche Rijn Centrum

De voorselectie vindt plaats aan de hand van referentieprojecten (voor toelichting, zie bijlage 2). De inschrijver overlegt ondertekende en verifieerbare referenties 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 wordt daarbij beknopt weergegeven. Uit deze informatie per project blijkt duidelijk aan welke van de gestelde eisen wordt voldaan.

Voor zover een referentieproject betrekking heeft op een werk dat in combinatie is uitgevoerd, wordt alleen dat deel, waarvoor inschrijver zelf verantwoordelijk was, in aanmerking genomen bij de beoordeling.

A. Ontwikkel- en uitvoeringservaring

Uit de referentielijst moet blijken dat de inschrijver (of combinatie) gedurende de laatste tien jaren een utiliteitsgebouw (bij voorkeur een kantoorgebouw) van tenminste 3.000 m² BVO:

- heeft ontwikkeld
- heeft laten ontwerpen
- ontworpen heeft

Bovenstaande heeft plaatsgevonden voor een project met ondergrondse parkeergarage in stedelijke context met aandacht voor hoogwaardige architectuur. Tenminste 1 van de aan te leveren referenties met betrekking tot onderbouwing van Ontwikkel -en uitvoeringservaring is opgeleverd. De maximaal drie referenties gezamenlijk moeten voorgaande aantonen.

B. Ervaring met duurzaam en circulair bouwen

De ontwikkelaar kan aantonen dat hij over voldoende ervaring beschikt omtrent het realiseren van zeer duurzame gebouwen. Bij deze ontwikkeling leggen we ten aanzien van duurzaam bouwen de focus op circulair bouwen, natuurvriendelijk bouwen en duurzame mobiliteit.

C. Eisen ten aanzien van organisatie

De inschrijver dient te beschikken over een toereikende organisatie en over voldoende kwalitatief geschikt personeel om het te realiseren bouwproject op een goede en tijdige wijze uit te (laten) voeren. Deze eisen ten aanzien van organisatie zijn onderdeel van punt 7 van bijlage 2, indeling referentieprojecten.

Indien sprake is van aanmelding als combinatie moeten de gegadigden duidelijk maken welke taak- en risicoverdeling geldt binnen de combinatie.

D. Eigen Verklaring (Uitsluitingsgronden)

De "Eigen Verklaring" heeft als doel om voor de gemeente te verifiëren of gemeente en marktpartij een contract kunnen en mogen aangaan vanuit het oogpunt van integriteit. Derhalve dient de deelnemer 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.

BIJLAGE 2 Format referentie(s)

De inschrijver kan maximaal 3 referentieprojecten indienen, met maximaal 4 (A4) bladzijden informatie per referentieproject. De informatie wordt daarbij beknopt weergegeven. Uit deze informatie per project blijkt duidelijk aan welke van de gestelde eisen wordt voldaan.

Voor zover een referentieproject betrekking heeft op een werk dat in combinatie is uitgevoerd, wordt alleen dat deel, waarvoor inschrijver zelf verantwoordelijk was, in aanmerking genomen bij de beoordeling.

Uit de referentielijst moet blijken dat de inschrijver (of combinatie) gedurende de laatste tien jaren een utiliteitsgebouw (bij voorkeur een kantoorgebouw) van tenminste 3.000 m² BVO:

- heeft ontwikkeld
- heeft laten ontwerpen
- ontworpen heeft

De referentieprojecten geven gezamenlijk in ieder geval een beeld van de mate waarin ontwikkelaar in staat is een hoge dichtheid te realiseren in complexe stedelijke (bouw)omgeving met aandacht voor hoogwaardige architectuur.

Tenminste 1 van de aan te leveren referenties is opgeleverd.

Elk referentieproject dient de volgende indeling te hebben:

1. Nummer van de projectreferentie
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
6. Organisatievorm (voor eigen risico, traditioneel, D&C, bouwteam,....)
7. Rol van de gegadigde in het werk
8. Uitvoeringsduur, datum start uitvoering, gerealiseerde opleverdatum
9. Aanneemsom
10. Overige informatie

BIJLAGE 3 Gegevens inschrijver en Vragenlijst

Naam van de onderneming:

Vestigingsadres:

Postcode en plaats:

Land:

Telefoonnummer:

Telefaxnummer:

Rechtsvorm van de onderneming:

Contactpersoon van de onderneming:

E-mail adres contactpersoon:

In geval van combinatie; de namen van de combinant(en) en naam van de penvoerder binnen de combinatie:

Vraag	Antwoord	Beoordeling (niet invullen)
1. In welke mate sluiten uw (of van uw combinatie) referentieprojecten aan bij de ambitie om op bouwkvavel W4 een kantoorgebouw van minimaal 9.000 m ² BVO en maximaal 11.000m ² bvo, met ondergrondse parkeergarage in stedelijke bouwomgeving te realiseren?	Zie projectreferentie	0 – 10 punten
2. In welke mate sluiten uw referentieprojecten aan bij de ambitie om bouwkvavel W4 in hoogwaardige architectuur te ontwikkelen?	Zie projectreferentie	0 – 10 punten
3 In hoeverre blijkt uit de referentieprojecten dat inzet is getoond op het gebied van circulair bouwen, natuurinclusief en diervriendelijk bouwen, duurzame mobiliteit.	Zie projectreferentie	0 – 10 punten
4. Indien u zich als combinatie aanmeldt, wat is de verdeling naar aard van de werkzaamheden en risico's tussen de combinanten?	Zie projectreferentie In geval van combinatie: Kopie intentieverklaring indienen, waaruit de verdeling naar aard van de werkzaamheden en risico's blijkt. Geen sprake van combinatie	Geen extra punten

Verklaring, behorende bij de vragenlijst

Ondergetekende verklaart alle vragen naar waarheid beantwoord te hebben en bij het indienen van de bewijzen, referenties 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 referenties 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

². 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:

² Naam deelnemende organisatie