

Selectieleidraad Horecapaviljoen Haarrijnseplas

18 januari 2024



Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opgave Leidsche Rijn

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Telefoon 14 030

www.utrecht.nl

1. Horecapaviljoen Haarrijnseplas

1.1 Inleiding

De gemeente Utrecht start de procedure voor een openbare selectie van een partij waarmee de gemeente Utrecht een erfpachtovereenkomst kan sluiten voor de kavel aan de Strandboulevard 222, waar op dit moment het tijdelijke horecapaviljoen Key West staat. Dit betreft een openbare selectieprocedure om de kavel definitief te ontwikkelen tot een horecapaviljoen.



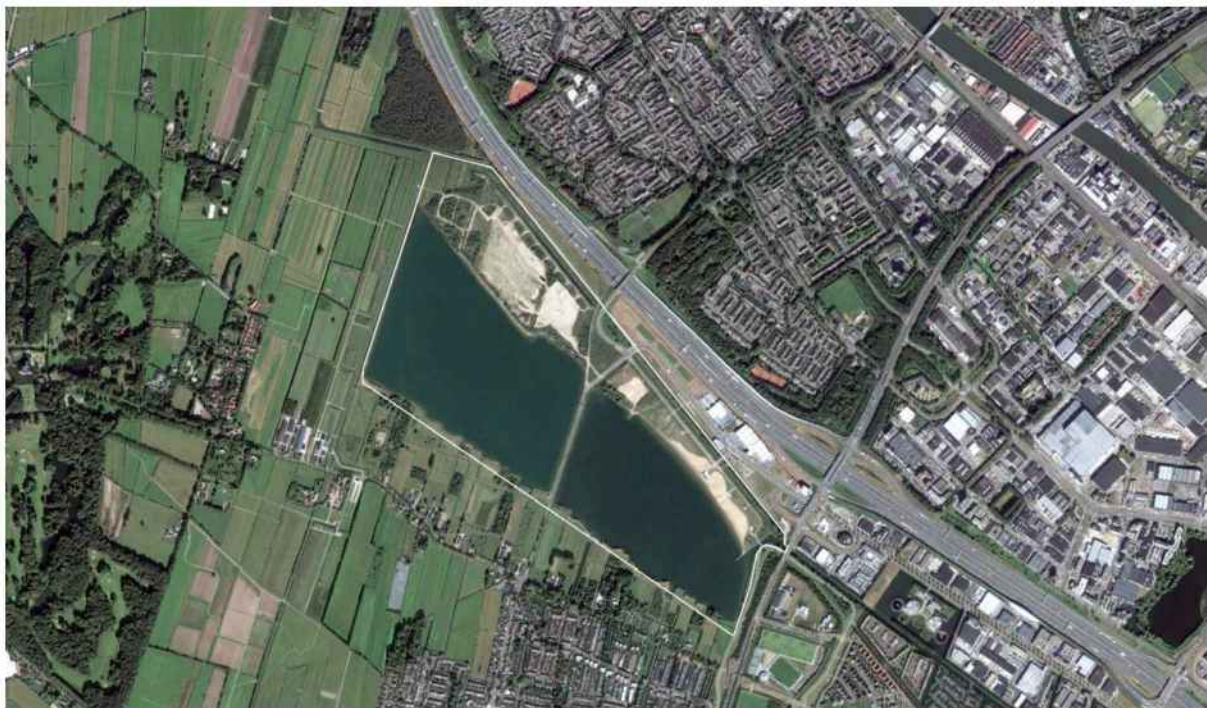
Afbeelding 1. huidige situatie google

Het horecapaviljoen zal een toevoeging zijn aan het groenblauwe landschap, waar water, strand en heuvels samenkomen. Het duurzame karakter van de wijk Haarrijn zal zich uiten in de gevels die grotendeels van hout of biobased materiaal zijn.

1.2 Het gebied

1.2.1 Haarrijn

Haarrijn is een gebied in het noordwesten van Utrecht. Het is een lange smalle strook in Vleuten-De Meern, parallel aan de A2. Direct ten noorden van Haarrijn begint het groene



Afbeelding 2. Ligging van Haarrijn

hart met het landelijke Haarzuilens (Wielrevelt). Komende jaren wordt een buurt ontwikkeld met maximaal 700 woningen, allemaal duurzaam, gasloos en tussen het water en het groen. Er komen appartementen, rijtjeswoningen met tuin, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De uitstraling van Haarrijn wordt een wijk met voornamelijk houten woningen. Het woningaanbod bestaat uit sociale huur, middenhuur, vrije sector huur en koopwoningen. Alle woningen liggen dicht bij het strand of direct aan of zelfs op het water. Tussen de woonbuurt en de A2 komt een klein bedrijventerrein met geluidswering. In Haarrijn geldt "Landschap eerst". Het landschap van het aangrenzende Haarzuilens zet zich voort in dit plangebied. De te bouwen woningen vormen een toevoeging op dit unieke groenblauwe landschap en dragen bij aan de robuustheid en kwaliteit van de toekomstige leefomgeving van de bewoners, inheemse planten en wilde dieren (waaronder de zeldzame meervleermuis). De ambities voor de woningbouw in Haarrijn zijn beschreven in het Stedenbouwkundig Plan woningbouw en strandzone en het beeldregieplan Haarrijn.

1.2.2 Haarrijnseplas

De Haarrijnseplas heeft een grote omvang, wat bijzonder is voor een uitbreidingslocatie. De plas is ontstaan als zandaafgraving. Het zand werd gebruikt voor de wegenbouw van Leidsche Rijn. Het water in de Haarrijnseplas is schoon en kraakhelder. In natte tijden wordt de plas gebruikt om overtollig regenwater uit de Leidsche Rijn op te vangen, en in droge



Afbeelding 3. luchtfoto Haarrijnseplas 2020

tijden kan er weer water naar drogere delen worden gebracht. Het vormt de gehele westgrens van de wijk Haarrijn, met een oeverlengte van bijna twee kilometer. De Maarssenseweg deelt de plas in twee delen: de westelijke natuurplas en de oostelijke recreatieplas met strand. De natuurplas heeft naast een natuurfunctie ook een bufferfunctie voor het watersysteem van Leidsche Rijn.



Afbeelding 4 locatie zonne-eilanden

Aan de oostelijke plas ligt het strand, deze plas is bedoeld voor zwemmen, varen en vissen. Ook komen op de recreatieplas drijvende zonne-eilanden, deze eilanden zorgen voor genoeg stroom voor ongeveer 1.600 woningen. Hiermee kunnen de 700 woningen van Haarrijn energieneutraal worden. De rest van de energie kan worden gebruikt voor laadpalen, straatverlichting en andere

wijken in Utrecht. De zonne-eilanden krijgen groene randen, waar vogels en vissen kunnen schuilen en broeden. Ze zijn maximaal 1 meter hoog en door het groen zijn de zonnepanelen op de eilanden bijna niet te zien vanaf de waterkant. De zonne-eilanden drijven minstens 150 meter van het strand af, waardoor er genoeg ruimte is om te zwemmen, vissen en te varen.

Het betrekken van de plas bij het plangebied, zowel voor recreatie en natuur als in het woonmilieu, is een van de belangrijkste ambities voor Haarrijn.

1.2.3 Horecapaviljoen en strand

Strand

In 2012 is het strand aan de Haarrijnseplas aangelegd. Het strand heeft een grote (regionale) aantrekkingskracht vooral op warme dagen. Vanaf het Lint van het Máximapark ligt een fiets- en wandelbrug die de fietsroute langs het strand verbindt met het Groene Hart.

Begin 2021 is het strand heringericht. Aan de hand van een enquête in 2017 zijn de bezoekers naar hun wensen gevraagd en dit heeft zich vertaald in de nieuwe inrichting. Er zijn 170 bomen geplant waardoor er meer schaduw is en er zijn speelse grasheuvels aangelegd. Ook zijn er meer strandopgangen gemaakt en zijn de mogelijkheden om je fiets te parkeren uitgebreid.



Afbeelding 5. Strandzone Haarrijn (Kristina googlemaps)

Het strand is gratis toegankelijk. In het deel van de plas binnen de boeien kun je veilig zwemmen en bij mooi weer is er toezicht. Ook zijn er toiletten op twee plekken.

Evenemententerrein

Ten westen van de horecakavel is het evenemententerrein waar elk jaar verschillende evenementen plaatsvinden. Volgens het bestemmingsplan mogen hier maximaal 24 evenementen per jaar worden georganiseerd. Het gaat om sportevenementen met een sterk lokaal karakter, evenementen gericht op studenten en een aantal grote muziekfestivals met een regionaal karakter.



Afbeelding 6. Evenemententerrein

Standplaats

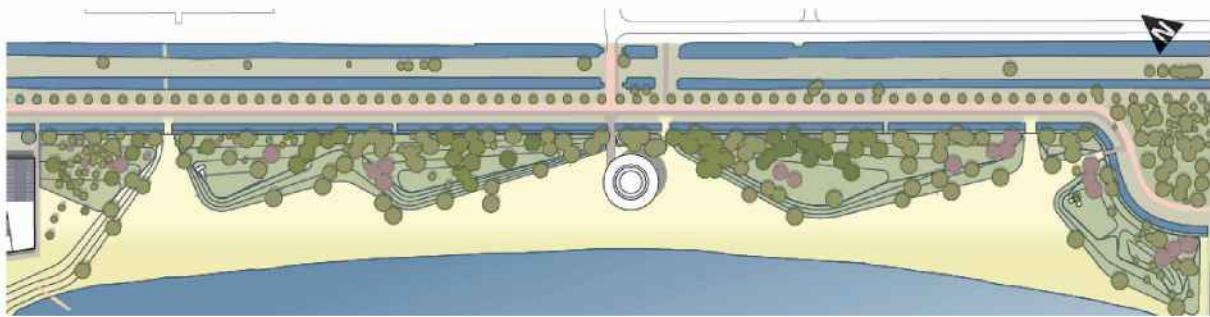
Aan de uiterste zuidoostzijde van het strand, nabij het toiletgebouw, bevindt zich een seizoensgebonden standplaats. Op dit moment staat naast het gebouw van Key West in de zomermaanden een snackkar voor afhaal. Deze zal niet terugkomen bij de realisatie van het nieuwe horecapaviljoen, maar wordt vervangen door bovengenoemde seizoensgebonden standplaats.

Historie Horecapaviljoen

Om de bezoekers van het strand te voorzien in hun behoefte aan horeca is de gemeente Utrecht in 2013 een selectieproces gestart voor een tijdelijk horecapaviljoen. Daaruit is het plan voor Key West geselecteerd, wat in 2014 is geopend.

Dit tijdelijke paviljoen werd oorspronkelijk ontwikkeld voor een periode van 10 jaar, omdat het toenmalige stedenbouwkundig plan voorzag in de bebouwing van de strandzone met drie woonblokken, waarvan een gedeelte gereserveerd was voor horecavoorzieningen.

Doordat de bouw van Haarrijn is uitgesteld en de ambities zijn veranderd, is in 2017 het stedenbouwkundig plan geactualiseerd. De populariteit van het strand heeft ervoor gezorgd dat er maar één woonblok aan het strand komt en het huidige strand wordt intact gehouden. Omdat de 10 jaar voorbij is, start de gemeente Utrecht nu de selectie voor een definitief horecapaviljoen dat voldoet aan de huidige ambities van de gemeente Utrecht.



Afbeelding 7. Stedenbouwkundige plankaart, de cirkel is een voorbeeld van het bouwvlak.

Horecapaviljoen

Het horecapaviljoen moet aansluiten bij het duurzame karakter van de wijk Haarrijn en meedoen in het groenblauwe landschap, waar water, strand en de heuvels samen komen. Dit uit zich door de vorm van het gebouw en de materialen die overwegend hout of biobased zullen zijn. Het gebouw heeft een herkenbare vorm en eigentijdse architectuur. De cirkel in afbeelding 7 is een voorbeeld van het bouwvlak en laat zien dat het een gebouw wordt wat uitnodigend is naar meerdere zijden toe.

De kavel voor het horecapaviljoen ligt in het midden van het strand en aan een doorgaande fietsroute. Bij de opgang naar de kavel zijn er voldoende fietsparkeerplekken. De bushaltes liggen aan de Heldinnenlaan, vlakbij de locatie. Er zijn twee buslijnen, die elk vier keer per uur vertrekken en arriveren. Met de auto is het paviljoen vanaf de A2 snel te bereiken, parkeren kan op twee parkeerplaatsen waarvan er één vlakbij de kavel ligt.

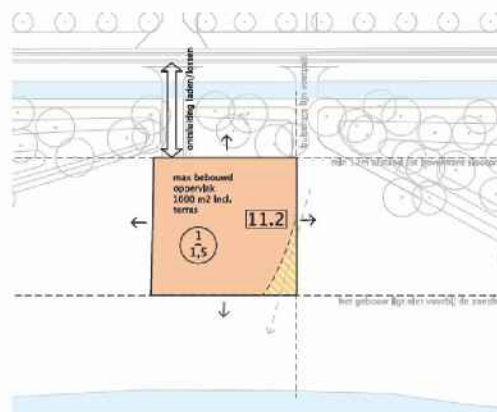
De kavel is, ten opzichte van het huidige gebouw, iets verder van het water af gepositioneerd. Hierdoor is er meer ruimte voor het strand aan die zijde en zal het gebouw beter zichtbaar zijn naar het fietspad en de weg toe. De kavel is weergegeven als cirkel, maar hoeft hier niet aan te voldoen, in bijlage 9 'Horecapaviljoen Haarrijn Stedenbouwkundige principes' wordt dit nader uitgelegd.

1.3 De opgave

Schetsontwerp

Aan u wordt gevraagd een schetsontwerp te maken voor het in erfpacht uit te geven kavel, wat binnen de aangegeven arcering (oranje en geel) past. Een plan wat past in Haarrijn en een bijzondere plek kan worden voor de bewoners van Leidsche Rijn en Utrecht.

Voor de kavel wordt een minimale grondprijs gevraagd van EUR 365.000,-- excl. BTW, prijspeil 01-01-2024.



Afbeelding 8. Kavelpaspoort

1.4 Voorwaarden en Uitgangspunten

De deelnemer conformeert zich bij de indiening van zijn plan (zie hoofdstuk 2.3) aan de bepalingen, zoals vastgelegd in de volgende documenten:

- Modelovereenkomst tot uitgifte in erfpacht Horecapaviljoen Haarrijnseplas, bijlage 4
- Horecapaviljoen Haarrijnseplas Stedenbouwkundige principes, bijlage 9
- Kavelpaspoort Horecapaviljoen Haarrijnseplas, bijlage 5
- Stedenbouwkundig Plan woningbouw en strandzone Haarrijn 2010, bijlage 7
- Actualisering SP woningbouw en strandzone Haarrijn juni 2017, bijlage 8
- Bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas, oktober 2022, bijlage 6
- Diervriendelijk bouwen Horecapaviljoen Haarrijnseplas, bijlage 16
- Het Utrechts Energieprotocol en toelichting, bijlage 15
- Raamwerk Het Nieuwe Normaal, bijlage 18

Het bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas is vastgesteld maar nog niet onherroepelijk. De kavel valt onder bestemming Gemengd -2 (GD-2). Verder gelden de volgende aanvullende voorwaarden en uitgangspunten.

1.4.1 Algemeen

- Het plan dient aan te sluiten op het inrichtingsplan en Matenplan Haarrijn 8 januari 2024 (bijlage 10).
- De levering van de kavel geschiedt in uitgifte in erfpacht.
- Het horecapaviljoen dient rechtstreeks toegankelijk te worden voor mindervaliden. Met motie 15 uit 2017 heeft de gemeenteraad van Utrecht besloten dat alle bouwprojecten voor iedereen toegankelijk moeten zijn. Dit houdt in dat iedereen zonder problemen van alle functies gebruik kan maken. Dit vereist aandacht voor doelgroepen die gebonden zijn aan een rolstoel, maar ook blinden, slechtzienden en dove personen.

- De deelnemer dient ten tijde van de selectieprocedure aan te geven of de deelnemer zelf of een derde de exploitant wordt de horecagelegenheid. In het geval dat er sprake is van een derde, dient de deelnemer aan te geven wie dit is. Dit in verband met een eventueel onderzoek in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet BIBOB).

1.4.2 Beeld

In bijlage 9 'Horecapaviljoen Haarrijnseplas stedenbouwkundige principes' worden onderstaande uitgangspunten in beeld toegelicht.

Plot en gebouwvorm

- Het maximale bouwvlak is 1000 m², inclusief het terras.
- Het oppervlak van het terras is minimaal 110 m².
- De bouwhoogte is maximaal 6 meter vanaf maaiveldhoogte en bestaat uit 1 bouwlaag, met eventueel een terugliggende opbouw of entresol. Daarom is in het kavelpaspoort een maximaal aantal bouwlagen van 1,5 opgenomen.
- Maaiveldhoogte is de hoogte van de boulevard.
- De kavelinrichting wordt meegenomen in het ontwerp, waaronder de entrees, het terras en het laden en lossen.
- Het gebouw ligt niet voorbij de zandheuvels waardoor het zicht over het strand vrij blijft.
- De afstand van het gebouw tot aan de bovenkant van het slootprofiel van de Strandboulevard is minimaal 12 m. Hierdoor staat de vrachtwagen bij laden en lossen binnen de beplantingstrook.
- Er gaat bijzondere aandacht naar de zichtlijn vanuit het voetpad vanaf de parkeerplaats richting de plas, het zicht dient zo breed mogelijk te zijn. Bijvoorbeeld door plaatsing van het terras, de gebouwhoek af te ronden of het gebouw deels transparant vorm te geven zodat de doorzicht ook deels door het gebouw heen gaat.
- In de vorm van het gebouw wordt rekening gehouden met het vergroten van het zicht over het water, bijvoorbeeld d.m.v. een afgeronde en/of transparante hoek.
- In de volgende planfasen wordt de aansluiting op de openbare ruimte afgestemd met de landschapsarchitect.

Architectuur

- Het horecapaviljoen heeft een herkenbare vormgeving. Wel doet de kleur, materialisering en architectuur mee in het omliggende landschap.
- Het horecapaviljoen heeft een eigentijdse architectuur.
- De gevel is meerzijdig georiënteerd en heeft een uitnodigend karakter richting het strand en de strandboulevard.

- Het duurzame karakter van de wijk is terug te zien in de architectuur en gevelbekleding. De gevel bestaat volledig uit hout – en/of biobased plaatmateriaal (naast de ramen). Biobased materialen zijn hergroeibaar op korte termijn.
- Bij toepassing van beplating wordt bijzonder aandacht gevraagd voor de (onzichtbare) bevestiging en voor de rand/hoek-details.
- In Haarrijn gaan we uit van hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik.
- De technische installaties worden inpandig weggewerkt en opgenomen in het ontwerp.
- Restafval wordt inpandig opgelost en wel zodanig dat het past binnen het ontwerp.
- Ruimte voor opslag wordt inpandig opgelost en wel zodanig dat het past binnen het ontwerp.
- Laden en lossen wordt meegenomen in het ontwerp voor het gebouw en de kavelinrichting en dient plaats te vinden binnen de beplantingstrook.
- Zonwering boven het terras is deel van de architectuur.
- Reclame-uitingen en andere opschriften, aankondigingen en afbeeldingen maken onderdeel uit van de architectuur.

Onderstaande referenties worden in bijlage 9 (Horecapaviljoen Haarrijnseplas Stedenbouwkundig principes) nader toegelicht.



9. Sjoerd Ameland – Bint architecten



10. Vollenhove – vanderSalm-aim



11. Moio Cadzand – VG architecten



12. 't Strandhuys Ameland –



13. Zand-erover Assen – KHV architecten



14. Aan zee Oostvoorne – Emma architecten

1.4.3 Horecaprogramma

In het horecapaviljoen dient een horecafunctie te komen. Er wordt gezocht naar een horecafunctie die kan bijdragen aan een eigen karakter en uitstraling van Haarrijn. We kijken naar de bijdrage en toegevoegde waarde die wordt geleverd voor de stad en Haarrijn. Het zal een pleisterplaats voor passanten, bewoners van Haarrijn en bezoekers van het strand zijn, in de vorm van een restaurant of lunchroom.

- Het plan dient een horeca invulling te krijgen binnen de categorieën C, D1 of D2, zoals bedoeld in het bestemmingsplan. In het 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018' (bijlage 13) en in de 'lijst van horeca-activiteiten' (bijlage 14) wordt hier meer uitleg over gegeven.

Duurzame exploitatie

Duurzaamheid kan alleen plaatsvinden wanneer het pand op een duurzame manier wordt geëxploiteerd. Dit wordt bereikt door een toegevoegde waarde voor de omgeving/maatschappij te zijn, dat kan zowel economisch als sociaal. Welke duurzame waarden brengt uw plan in het gebied met zich mee? Hoe wordt duurzaam en sociaal ondernemerschap versterkt? Hoe draagt het pand bij aan de trots van Utrechters op hun stad? Wat maakt het plan een 'must-visit' op het gebied van duurzaamheid? Duurzaamheid is ook te realiseren met de menukaart. Door gerechten te bereiden met ingrediënten die duurzaam geproduceerd worden zonder mens, dier en natuur te belasten, die uit de regio afkomstig zijn (korte keten) en door zo min mogelijk voedsel te verspillen.

1.4.4 Parkeren

- De bezoekers en het personeel van het horecapaviljoen kunnen hun auto parkeren op de bestaande parkeerplaatsen P1 en P2.
- Er zijn voldoende fietsparkeerplekken aan de Strandboulevard.
- Laden en lossen dient te worden opgenomen in het ontwerp.
- Er is nu geen parkeervergunning voor de ondernemer(s).
- Op termijn zal er betaald parkeren worden ingevoerd in heel Haarrijn.

1.4.5 Duurzaamheid

Circulair bouwen

Een houten horecapaviljoen op deze locatie biedt veel kansen voor circulariteit. Utrecht wil in 2050 100% circulair zijn, en bouwt volgens Raamwerk Het Nieuwe Normaal, hiervoor kunt u de volgende link raadplegen: [Raamwerk · Gebouw | Het Nieuwe Normaal](#) (bijlage 18).

Circulair bouwen volgens Het Nieuwe Normaal draait om milieu-impact, materiaalgebruik en waardebehoud met negen indicatoren. In dit project zijn grote kansen voor Het Nieuwe Normaal door toepassing van:

- Hout en/of biobased plaatmateriaal voor de gevels.
- Hout en/of biobased materialen voor de constructie.
- Hout dat wordt toegepast moet 100% FSC of PEFC gekeurd te zijn.
- Toepassen van biobased isolatiematerialen.
- Toepassing van uitlogende materialen (d.w.z. lood, zink en koper) aan de buitenzijde van het pand of voor de hemelwaterafvoer zijn niet toegestaan i.v.m. bodemverontreiniging.

Circulair bouwen meten we in dit project met behulp van de volgende indicatoren uit Het Nieuwe Normaal zoals omschreven in het [Raamwerk Het Nieuwe Normaal](#) (bijlage 18). Met de volgende voorwaarden:

1. [Materiaalgebonden CO₂ uitstoot](#). Met waarde maximaal 200kg CO_{2eq}/m²
2. [Materiaalgebonden CO₂ opslag](#). Met waarde minimaal 200kg CO_{2eq}/m²
3. [De losmaakbaarheidsindex](#). Met waarde minimaal 55%.

Energie

- Er wordt minimaal een BENG 3-score van 40% behaald, dit wordt aangetoond met een berekening.
- Er wordt op duurzame wijze voorzien in de energiebehoefte. Uitgangspunt is een zo energieneutraal mogelijk gebouw met een comfortabel, gezond binnenklimaat in alle seizoenen. Het horecapaviljoen wordt bij voorkeur met lokale hernieuwbare bronnen verwarmd en gekoeld. Denk aan warmtepompen met gebruikmaking van warmte uit bodem-, lucht-, of oppervlaktewater. Een lage temperatuurbron kan tevens gebruikt worden voor koeling in de zomer. De zonzijde van het dak kan benut worden voor zonnepanelen.
- Er mag geen biomassa-installatie (bijv. pellet kachel) worden gebruikt voor de warmtevoorziening. Er kan niet op gas of stadsverwarming worden aangesloten.
- Lever een energievisie aan hoe omgegaan wordt met warmte, koude, energieopwekking om zo dicht mogelijk bij energieneutraal te komen.

Natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie

De gemeente Utrecht werkt aan een natuurinclusieve stad. Dit doen we door bij elke ruimtelijke ontwikkeling de lokale biodiversiteit te versterken. Aan de hand van doelsoorten voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt invulling gegeven aan de gewenste basiskwaliteit natuur. Bij de ontwikkeling van het horecapaviljoen kan een bijdrage geleverd worden voor de gewone dwergvleermuis (Factsheets gewone dwergvleermuis, bijlage 17).

Het veranderende klimaat met vaker hitte, droogte en wateroverlast, zorgt ervoor dat we bij elke ruimtelijke ontwikkeling maatregelen hiervoor mee moeten nemen.

- Er worden minimaal 3 geïntegreerde verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis ingebouwd. Deze maatregelen voldoen aan de 'Diervriendelijk bouwen Horecapaviljoen Haarrijnseplas', bijlage 16.
- Tenminste 50% van de daken zijn groen, waarvan minimaal de helft natuurdak. Groene daken zijn bij voorkeur kruidendaken en geen sedumdaken. Een natuurdak bestaat minimaal uit een kruid- en een struiklaag, met voldoende dekking en toepassing van dood hout.
- Ga hittestress zoveel mogelijk tegen door het creëren van schaduwplekken en het toevoegen van groen op het dak en eventueel op het terras.
- De waterparagraaf in het bestemmingsplan (bijlage 19) dient ter indicatie. Het gemeentelijke beleid is sinds het opstellen van de waterparagraaf herzien (Visie Klimaatadaptatie Utrecht (bijlage 21) en Visie Water en Riolering Utrecht (bijlage 20)). Bij vergunningaanvragen wordt getoetst aan het actuele beleid.
- 90% van de jaarlijkse neerslag moet op eigen terrein verwerkt worden, bijvoorbeeld door het vast te houden op daken en regentonnen en nuttig te gebruiken, door het op het maaiveld te infiltreren door een water passerend terras en/of door ondergronds te infiltreren via een voorziening. 10% mag worden afgevoerd naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel. In het vervolgproces dient hiervoor een waterberekening te worden aangeleverd. Zie bijlagen 19, 20 en 21 voor nadere toelichting.
- Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingsplichtig op grond van de Waterwet. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, is het niet toegestaan om uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) toe te passen.

1.4.6 Grondbod

Het minimale grondbod voor de kavel bedraagt EUR 365.000,-- excl. BTW, prijspeil 01-01-2024. Vanaf 01-01-2024 wordt de grondprijs opgehoogd met een index van 2% per jaar tot de valutadatum.

1.5 Planning

Planning selectie	Data
Uitnodiging (openbaar maken selectieleidraad)	Do 18 januari 2024
Uiterste datum voor indiening vragen	Di 6 februari 2024
Nota van inlichtingen opstellen	
Nota van inlichtingen publiceren uiterlijk	di 20 februari 2024
Indienen gevraagde informatie en plan uiterlijk	Do 21 maart 2024
Controle inzending aan vereisten en beoordeling	
Presentatie van het ingediende plan	Do 4 april 2024
Versturen brieven voorlopige selectie uiterlijk	Do 17 april 2024
Definitieve selectie bij ondertekening overeenkomst	Mei/juni
Planning voor het vervolgtraject:	
VO fase (14 weken) aanleveren uiterlijk	Do 29 augustus 2024
DO fase (16 weken) aanleveren uiterlijk	Do 14 november 2024
Aanvraag omgevingsvergunning uiterlijk	Do 12 december 2024

1.6 Overige informatie

De gemeente is te allen tijde bevoegd de selectieprocedure stop te zetten, ongeacht in welke fase de selectieprocedure zich bevindt.

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.

2. Beschrijving selectieprocedure

2.1 Contact, vragen en informatie

Mocht u Interesse hebben en wilt u meedoen met de selectie, laat het de gemeente Utrecht weten. U kunt uw interesse kenbaar maken via de mail aan de projectmanager leidscherijngroeit@utrecht.nl.

Vragen over de selectie kunt u, vanaf 18 januari tot de in de bij 1.5 aangegeven datum (06-02-2024), per e-mail richten aan de projectmanager leischerijngroeit@utrecht.nl.

De antwoorden worden vervolgens openbaar gemaakt als Nota('s) van Inlichtingen. De vragen worden geanonimiseerd weergegeven en worden met de antwoorden verzonden aan;

1. Partijen die vragen hebben gesteld.
2. Partijen die per mail hebben aangegeven interesse te hebben in deze selectie.

De Nota van inlichtingen wordt tevens op de website geplaatst.

Een Nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de selectieprocedure.

2.2 Selectieprocedure

De selectieprocedure omvat een aantal fasen.

Fase 1: Indienen van de gevraagde informatie

U dient uiterlijk op de bij 1.5 genoemde datum alle gevraagde informatie (zie checklist bijlage 1) te hebben ingeleverd, zoals beschreven bij de instructie voor de deelnemer (hoofdstuk3).

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.

Fase 3: Kwalitatieve selectie

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. Deze kwalitatieve selectie staat uitgelegd in hoofdstuk 2.3.

Fase 4: Verificatie

De deelnemer die in de kwalitatieve selectie het hoogste aantal punten heeft behaald, respectievelijk met de hoogste rangorde, 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 erfpachtovereenkomst. Indien blijkt dat in zijn verklaringen en/of het plan onjuiste informatie is verstrekt die van belang is voor het plan, dan wel dat er op andere punten voor de gemeente onoverkomelijke bezwaren bestaan, dan zal de betreffende deelnemer alsnog afvallen. In deze gevallen zal de gemeente besluiten om een bespreking met de als tweede geëindigde deelnemer te beleggen, dan wel de gehele procedure opnieuw op te starten.

Fase 5: Afronding selectie

Indien de deelnemer na de bespreking niet is afgefallen, wordt de erfpachtovereenkomst aan de betreffende deelnemer ter ondertekening verstuurd.

Indien de voorlopig geselecteerde deelnemer de erfpachtovereenkomst 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 is dan 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.

Pas na de ondertekening van de erfpachtovereenkomst door zowel de geselecteerde deelnemer als de gemeente is de selectie definitief.

De definitieve selectie betekent niet dat het ingediende plan onvoorwaardelijk is vastgesteld door de gemeente. Bij de voorlopige selectie zal de gemeente indien nodig aangeven op welke onderdelen aanpassingen zijn gewenst. In het bij fase 4 genoemde verifiërende gesprek kan de deelnemer hier op 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 de gemeente afwijken van het ingediende plan.

2.3 Selectie

2.3.1 Het plan

De deelnemers wordt gevraagd een schetsplan te maken met het doel een selectie te kunnen maken. Het plan dient minimaal de volgende informatie te bevatten:

Schetsontwerp

1. tekstuele beschrijving plan
2. impressie(s)
3. gemaatvoerde situatietekening, inclusief aansluiting openbaar gebied 1:500
4. plattegrond 1:50
5. gevelaanzichten 1:50
6. overzicht relevante materialen, kleurgebruik en detaillering aan de hand van referentiebeelden
7. plattegrond van de kavelinrichting
8. Geef inzicht hoe het gebouw fysiek toegankelijk is voor alle gasten.

Ondernemerschap

9. Betekenis voor de stad
Omschrijf uw functie/plaats binnen de Utrechtse horeca. Motiveer waarin het project zich onderscheidt. Hoe zorgt de horecafunctie voor een eigen karakter en toegevoegde waarde voor de omgeving. Wat zijn de beoogde doelgroepen en wat is de visie op de prijzen op de menukaart die gevraagd worden?
10. Ondernemerschap
Geef inzicht in een ondernemersplan. Hoe worden de beoogde doelgroepen bereikt? Wat zijn de verwachte inkomsten?
11. Visie op duurzame exploitatie. Welke duurzame waarden brengt uw plan met zich mee? Hoe wordt duurzaam en sociaal ondernemerschap versterkt? Wat is de visie op de menukaart?

Duurzaamheid

12. De duurzaamheidsvisie dient in ieder geval in te gaan op onderstaande thema's:
 - Een hoofdstuk circulair bouwen van maximaal vier pagina's A4 of twee pagina's A3 waarin of wordt toegelicht of en zo ja hoe aan (een deel van) de gestelde prestaties wordt voldaan, zoals beschreven bij 1.4.5. Lever de bewijsstukken zoals berekeningen hiervoor aan in een bijlage.
 - Een BENG 3 berekening en een energievisie op het totale energieconcept voor warmte, koude, energieopwekking en apparatuur.
 - Een hoofdstuk natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie.

Beloften 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 ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Grondbod

13. Een grondbod, door middel van het Deelnamebiljet (bijlage 3), welke minimaal EUR 365.000,-- excl. BTW, prijspeil 01-01-2024 dient te bedragen.

2.3.2 Selectiecriteria

Het plan wordt beoordeeld op de onderdelen;

- A. Beeld
- B. Programma
- C. Duurzaamheid
- D. Grondbod

Hieronder staat op welke punten deze criteria worden beoordeeld.

A) Beeld (totaal maximaal 24 punten)

a. Architectuur

U scoort beter naarmate het ontwerp een aantrekkelijke uitstraling heeft, qua vorm, volume en materialisatie goed past in de bestaande landschappelijke inrichting en aansluit bij de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit voor de wijk Haarrijn.

b. Kwaliteit

U scoort beter naarmate het ontwerp een hoogwaardige kwaliteit in materialisatie en detaillering laat zien.

c. Inrichting kavel en aansluiting openbare ruimte

U scoort beter naarmate het ontwerp een betere kavelinrichting laat zien en een betere aansluiting op de bestaande openbare ruimte met de entrees en het terras.

B) Ondernemerschap (maximaal 12 punten)

a. Betekenis voor de stad (6 punten)

Gekeken wordt naar de betekenis en positionering in Haarrijn, Leidsche Rijn en Utrecht. In hoeverre draagt de horecafunctie bij aan een eigen karakter en uitstraling van Haarrijn. In hoeverre levert het programma een toegevoegde waarde en sluit het aan bij de verschillende doelgroepen zoals de strandbezoekers, bewoners van Haarrijn en passanten. Hierbij nemen we ook de visie op de prijzen op de menukaart mee.

b. Ondernemerschap (3 punten)

Hierbij gaat het om het vermogen om het ondernemingsplan professioneel te realiseren. Gekeken wordt naar de kwaliteit van de voorgestelde bedrijfsvoering en de samenstelling van de verwachte inkomsten.

c. Duurzame exploitatie (3 punten)

Op welke wijze en in welke mate zorgt u voor een duurzame bedrijfsvoering / exploitatie van het gebouw?

C) Duurzaamheid (maximaal 18 punten)

a. Circulair bouwen (9 punten)

Voldoet uw plan aan de drie criteria zoals omschreven in 1.4.5? Zo ja, dan ontvangt u 9 punten. Voldoet u aan twee criteria dan ontvangt u 6 punten. Voldoet u aan een criterium dan ontvangt u 3 punten. Voldoet u aan geen enkele criterium dan ontvangt u géén punten voor dit onderdeel.

b. Energie (6 punten)

Behaalt u met uw plan een BENG 3 score van 75% of meer dan ontvangt u 4 punten. Behaalt u een BENG 3 score van 40% dan ontvangt u 1 punt. Voor een tussenliggende score krijgt u naar rato punten, waarbij de puntentelling lineair wordt geïnterpoleerd tussen de scores 40 en 75%.

Bij de energievisie gaat het erom dat het om een zo duurzaam mogelijk energieconcept voor warmte, koude, energieopwekking en apparatuur. De energievisie wordt kwalitatief beoordeeld waarbij het meeste duurzame energie concept 2 punten ontvangt. Indirecte duurzaamheid zoals bijvoorbeeld natuurlijke koelmiddelen of hergebruik kan ook gunstig worden beoordeeld.

c. Natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie (3 punten)

Op welke manier en in welke mate bevordert u natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie in uw plan?

D) Financieel grondbod (maximaal 8 punten)

In hoeverre biedt een partij meer dan de minimaal vereiste vraagprijs.

2.3.3 Beoordeling plan

Het plan dient op 4 april 2024 te worden gepresenteerd. De presentatie duurt maximaal 45 minuten inclusief vragen en dient ter toelichting op het ingediende plan.

De selectie vindt plaats door een selectieteam bestaande uit de gebiedscoördinator Leidsche Rijn, de projectmanager Horecapaviljoen Haarrijnse plas, de stedenbouwkundige supervisor, de adviseur uitgifte en adviseur duurzaamheid.

Het selectieteam (bestaande uit vijf leden) zal na afloop van de presentatie elk subonderdeel van onderdeel A (Beeld) en onderdeel B (programma) C (Duurzaamheid) een cijfer toekennen.

Het gaat om de cijfers 0 (slecht), 1 (matig), 2 (voldoende), 3 (goed) en 4 (zeer goed).

Onderdeel A

Het plan kan op het onderdeel A een maximale score van **24** punten behalen (3 onderdelen x 4 (zeer goed))x2)

- Voor architectuur maximaal 8 punten (4 (zeer goed) x 2).
- Voor kwaliteit maximaal 8 punten (4 (zeer goed) x 2).
- Voor inrichting kavel en aansluiting openbare ruimte maximaal 8 punten (4 (zeer goed) x 2).

Onderdeel B

Het plan kan op het onderdeel B een maximale score van **12** punten behalen.

- Voor betekenis voor de stad maximaal 6 punten (4 (zeer goed) x 1,5).
- Voor ondernemerschap maximaal 3 punten (4 (zeer goed) x 0,75).
- Voor duurzame exploitatie en toegankelijkheid maximaal 3 punten (4 (zeer goed) x 0,75).

Onderdeel C

Het plan kan op het onderdeel C een maximale score van **18** punten behalen.

- Voor circulair bouwen maximaal 9 punten, zoals beschreven onder 2.3.2.
- Voor energie maximaal 6 punten, zoals beschreven onder 2.3.2.
- Voor natuurinclusief en klimaatadaptatie maximaal 3 punten (4 (zeer goed) x 0,75).

Onderdeel D

Financieel grondbod wordt als volgt beoordeeld: het minimale grondbod bedraagt EUR 365.000,--, kosten koper en prijspeil 1-1-2024. Een bod van EUR 365.000,-- krijgt 0 punten. Voor het hoogste grondbod (boven EUR 365.000,--) worden **8** 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 465.000,-- en krijgt 8 punten. Tussen EUR 365.000,-- en 465.000,-- zijn dus 8 punten lineair te verdelen. Een grondbod van EUR 415.000,--, krijgt 4 punten.

De optelling van de aldus verkregen uitkomsten levert het eindtotaal.

Indien het puntentotaal van de beste deelnemers na de beoordeling gelijk is, wordt de deelnemer waarvan de score op A) Beeld 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 C) duurzaamheid 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 een loting door de gemeente Utrecht de plaatsingsvolgorde van de deelnemers.

3. Instructie voor de deelnemer

3.1 Vorm informatie

Het ingediende plan bestaat uit maximaal 20 pagina's van A3 formaat.

3.2 Verzenden en afleveren schriftelijke informatie

De verklaringen (bijlage 2 en bijlage 3) en het plan dienen uiterlijk 21-03-2024 voor 17.00 door de gemeente te zijn ontvangen per e-mail.

Graag zenden naar het volgende e-mail adres: **5.1.2 e** [@utrecht.nl](mailto:5.1.2e@utrecht.nl).

Bijlagen

1. Checklist
2. Aanmeldingsformulier
3. Deelnamebiljet
4. Model overeenkomst tot uitgifte in erfpacht Horecapaviljoen Haarrijnseplas
5. Kavelpaspoort Horecapaviljoen Haarrijnseplas
6. Bestemmingplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas oktober 2022 via: [RoPubliceer 0344 \(versie 2.0.1\)](#)
7. Actualisering Stedenbouwkundig Plan woningbouw en strandzone Haarrijn juni 2017
8. Stedenbouwkundigplan actualisatie
9. Horecapaviljoen Haarrijnseplas stedenbouwkundige principes
10. Matenplan Haarrijn 8 januari 2024
11. Aanlevervoorwaarden tekeningen
12. Voorlichtingstekening Haarrijn 8 januari 2024
13. Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018
14. Lijst van horeca-activiteiten
15. Utrechts Energieprotocol + toelichting
16. Diervriendelijk bouwen Horecapaviljoen Haarrijnseplas
17. Factsheets gewone dwergvleermuis
18. Raamwerk Het Nieuwe Normaal via: [Raamwerk · Gebouw | Het Nieuwe Normaal](#)
19. Waterparagraaf Bestemmingsplan
20. Visie Water en Riolering Utrecht
21. Visie Klimaatadaptatie Utrecht