

**Ontwikkelorganisatie Ruimte**

Opgave Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern

**Postadres** Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

**Telefoon** 14 030

[www.utrecht.nl/leidsche-rijn](http://www.utrecht.nl/leidsche-rijn)

# Nota van Inlichtingen Selectie Horecapaviljoen Haarrijnseplas

Contactpersoon: Ilse Hartman

Datum: 19 februari 2024

## Inleiding

De geïnteresseerde partijen hebben de stukken voor de selectieprocedure digitaal ontvangen. Tot en met 6 februari 2024 konden vragen worden gesteld over de selectie en de uitgiftevoorwaarden. Deze vragen worden beantwoord met deze Nota van Inlichtingen. Deze Nota van Inlichtingen maken integraal onderdeel uit van de selectieprocedure en worden gemaild naar alle geïnteresseerde partijen en gepubliceerd op de [website](#).

## Vragen en antwoorden

### Contract

#### Vraag 1

In de voorwaarden wordt gesproken van een koopprijs van de grond en over erfpacht. Als de grond in eigendom is dan betaal je toch geen erfpacht? Als er erfpacht betaald moet worden, hoeveel?

#### Antwoord 1

*De grond wordt in erfpacht uitgegeven waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht door het betalen van de minimale grondprijs. Er hoeft dus aanvullend geen erfpacht betaald te worden. Zie bijlage 11 van de model uitgifteovereenkomst, Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989).*

#### Vraag 2

Er moet worden geboden op de kavel. Is dit volledige koop of koop in erfpacht met dezelfde voorwaarde als op de rest van het bedrijvenpark?

## Antwoord 2

*De kavel wordt in erfpacht uitgegeven met de privaatrechtelijke bestemming "horeca", zoals omschreven in artikel 17 van de model uitgifteovereenkomst en vergelijkbaar met de bedrijfskavels die op Bedrijventerrein Haarrijn worden uitgegeven.*

## Vraag 3

Wordt het terrein bouwrijp inclusief nutsvoorzieningen aangeleverd? Is er een passende elektra aansluiting aanwezig?

## Antwoord 3

*Het terrein wordt bouwrijp aangeleverd inclusief een aansluiting voor de nutsvoorzieningen. Er ligt een elektriciteitsnet waarop een bouwaansluiting aangevraagd kan worden. De ondernemer is zelf verplicht nutsaansluitingen aan te vragen, dit kan via [www.mijnaansluitingen.nl](http://www.mijnaansluitingen.nl). Hoogstwaarschijnlijk zal de huidige aansluiting van Stedin tijdelijk op naam van de gemeente kunnen worden gezet, om deze te behouden.*

*Alleen een HWA (hemelwaterafvoer) aansluiting is hier niet van toepassing, omdat 90% van het dakwater opgevangen of geborgen moet worden op eigen terrein, zie 1.4.5 onder natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie. De eventuele overige 10% kan afgevoerd worden naar het strand.*

*Het volgende staat opgenomen in bijlage 7 bij de model uitgifteovereenkomst "definitie bouwrijp en woonrijp oktober 2022, alleen de HWA aansluiting is hierbij dus niet van toepassing:*

*De ondergrondse infrastructuur in de vorm van de benodigde hoofdrioleringen en de noodzakelijke tracés voor de bouwaansluitingen van de nutsleidingen zijn in beginsel bij overdracht bouwrijpe kavels aanwezig.*

*De uitleggers (leidingen) voor huisaansluitingen voor DWA worden aangelegd in de woonrijpfase. Op aanvraag en op kosten van de ontwikkelaar wordt bebouwing in de woonrijpfase aangesloten. Dit geldt ook voor de overige nutsaansluitingen.*

*Bij de start van de bouw is de mogelijkheid tot aansluiting op nutsvoorzieningen (stroom en water) aanwezig mits de ontwikkelaar tijdig de betreffende aansluitingen en levering heeft geregeld met de diverse nutsbedrijven. Indien er sprake is van langdurig onwerkbaar weer kan er vertraging optreden in de aanleg van en aansluiting op genoemde nutsvoorzieningen. De mogelijkheid tot aansluiting op de riolering is tijdig aanwezig, mits de ontwikkelaar tijdig de aansluiting heeft geregeld bij de betreffende gemeentelijke afdeling(en).*

# Horecaprogramma

## Vraag 4

U geeft aan dat het plan een horeca invulling dient te krijgen binnen de categorieën C, D1 of D2. Wij denken ook aan een combinatie met zaalverhuur voor vergadering, diner dan wel niet met lichte achtergrondmuziek. Past dit binnen de mogelijkheden?

## Antwoord 4

*Zaalverhuur valt onder de horecacategorie A2 en is dan ook niet toegestaan. Wel kan gedacht worden aan het af en toe verhuren van een ruimte voor bijvoorbeeld een vergadering. Bij C is dit uitgesloten, dat past niet bij het type horeca. C heet snelle horeca (gemiddeld verblijf van 30 minuten), bij zaalverhuur gaat dat vaak om (veel) langere tijd. Het verhuren van een ruimte is dan niet aanvullend op de horecaonderneming maar zelfstandig. Hierdoor ontstaan er twee verschillende typen horeca op één plek en dat is niet wenselijk.*

*Bij categorie D1 of D2 is het verhuren van een kleine, ondergeschikte ruimte toegestaan als het duidelijk ondergeschikt is en blijft aan de hoofdfunctie “verstrekken van maaltijden”. Dit verhuren voor een vergadering of diner kan (vanuit het restaurant), mits het horecabedrijf tegelijk wel voor publiek toegankelijk blijft. Niet toegestaan is zaalverhuur voor feesten, bruiloften, bandjes, dansen. Dat past niet in een D-categorie (valt onder B of A). Ook dient uit de oppervlakte van de verhuurde ruimte te blijken dat het duidelijk ondergeschikt is. Doordat het om een ondergeschikte activiteit gaat is het verhuren na of buiten openingstijden/restauranttijden ook niet toegestaan.*

#### **Vraag 5**

Zal bij aanvraag van een D1 horeca vergunning het algemene horecabeleid worden toegepast of zal er worden gewerkt met maatwerk?

#### **Antwoord 5**

*Het algemene horecabeleid wordt toegepast. Elke aanvraag wordt individueel behandeld; dat is maatwerk op basis van regels en beleid die voor iedereen gelden. Bij de aanvraag van een horecavergunning wordt er getoetst op het huidige horecabeleid, dat is op dit moment het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018, bijlage 13. Binnen het bestemmingsplan is alleen de horecacategorie C, D1 of D2 mogelijk.*

#### **Vraag 6**

Er staat iets vermeld over festivals. Kunt u hier specifieker benoemen hoeveel?

#### **Antwoord 6**

*Strand Haarrijn is een locatie waar we in de toekomst meer evenementen verwachten dan er nu plaatsvinden. Dit komt omdat het bestemmingsplan hier ruimte aan geeft. In totaal kunnen er maximaal 24 evenementendagen per jaar worden georganiseerd waarbij versterkt geluid is. Het gaat om sportevenementen met een lokaal karakter, evenementen gericht op studenten en een aantal muziekevenementen met een regionaal karakter. Van deze laatste categorie kunnen er maximaal 6 dagen plaatsvinden.*

*Op dit moment vindt op de locatie het muziekfestival Strand plaats (2 dagen) en studenten evenement Summum (1 dag) plaats, de Nieuwjaarsduik en enkele lokale sportevenementen.*

## **Selectie**

#### **Vraag 7**

In paragraaf 2.3. ‘Selectie’ geeft u onder 2.3.1. ‘Het plan’ een opsomming van vier onderdelen die gezamenlijk de aanbidding vormen: Schetsontwerp, Ondernemerschap, Duurzaamheid en Grondbod. Vervolgens staan in par. 2.3.2. ‘Selectiecriteria’ de onderdelen ‘A. Beeld, B. Programma, C. Duurzaamheid en D. Grondbod’ opgesomd. Wij gaan er vanuit dat Schetsontwerp – A. Beeld is; en dat Ondernemerschap – B. Programma is? Klopt deze aanname? Zo niet, kunt u dan het verschil toelichten?

#### **Antwoord 7**

*Dit klopt.*

*Onder beeld valt het schetsontwerp, met de uitgangspunten beschreven onder 1.4.2 en vragen we de informatie beschreven onder 2.3.1.*

*Onder programma valt het ondernemerschap en het programma, met de uitgangspunten beschreven onder 1.4.3 en vragen we de informatie beschreven onder 2.3.1.*



### Vraag 8

In paragraaf 3.1. staat omschreven dat het Plan van Aanpak uit maximaal 20 pagina's A3 dient te bestaan. In onderdeel 'Duurzaamheid' in par. 2.3.1. vraagt u eveneens om een hoofdstuk circulair bouwen van maximaal 4 A4 of 2 A3.

- a. Hoe verhoudt dit zich tot de maximale 20 A3 pagina's?
- b. Betekent dit dat wij 'maximaal 20 pagina's A3' ook mogelijk lezen als 'maximaal 40 pagina's A4'?

### Antwoord 8

- a. *Het maximaal aantal pagina's van 20 A3 is het gehele plan, dus inclusief het hoofdstuk circulair bouwen (met uitzondering van de BENG berekening, zie vraag 9).*
- b. *Dit klopt, u kunt maximaal 20 A3 pagina's maken of 40 pagina's A4. Het is wel belangrijk dat de tekeningen duidelijk leesbaar zijn.*

### Vraag 9

In paragraaf 3.1. staat omschreven dat het Plan van Aanpak uit maximaal 20 pagina's A3 dient te bestaan. In onderdeel 'Duurzaamheid' in par. 2.3.1. vraagt u eveneens een BENG 3 berekening. Wij gaan ervan uit dat deze berekening een bijlage is op het Plan van Aanpak, en dus buiten het maximaal gestelde aantal pagina's valt. Klopt deze aanname?

### Antwoord 9

*Dit klopt, de BENG 3 berekening mag als bijlage worden toegevoegd.*

### Vraag 10

In paragraaf 2.3.2. C) Duurzaamheid staat onder punt 'c. Natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie' dat hier maximaal 3 punten voor te verdienen zijn. Het is ons niet duidelijk hoe de beoordeling voor dit onderdeel plaatsvindt. Met andere woorden: wanneer geeft u een inschrijver hier meer of minder punten voor?

### Antwoord 10

*Het klopt dat dit niet duidelijk beschreven is. We vragen een aantal minimale eisen aan natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie, zoals beschreven onder 1.4.5. De maatregelen die daarnaast extra genomen worden genomen, krijgen het volgende aantal punten:*

- *1 punt voor extra maatregelen op het gebied van natuurinclusief bouwen (naast de minimaal 3 geïntegreerde verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis).*
- *1 punt voor extra maatregelen op het gebied van hittestress (naast het groendak en natuurdak).*
- *1 punt voor extra maatregelen op het gebied van watermanagement (naast het verwerken van 90% van de jaarlijkse neerslag op eigen terrein).*

### Vraag 11

Kunt u aangeven wie zitting neemt in de beoordelingscommissie? Hebben deze personen allemaal een gelijkwaardige stem in de beoordeling?

### Antwoord 11

*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. De teamleden zullen ieder vanuit hun eigen expertise de plannen beoordelen en gezamenlijk tot een score komen per onderdeel.*

### Vraag 12

Hoe groot zal de uiteindelijke selectie kandidaten zijn met het presenteren van de plannen op 4 april?



#### **Antwoord 12**

*Alle plannen die uiterlijk 21 maart worden ingediend, mogen op 4 april 2024 gepresenteerd worden. Als het veel plannen zijn zullen wij extra dagen inplannen voor de presentaties.*

*Uit deze plannen selecteren we één kandidaat voorlopig, dit doen we uiterlijk 17 april 2024. Deze selectie is dan nog voorlopig, omdat daarna nog het verificatiegesprek wordt gevoerd met deze kandidaat en de selectie definitief is met het ondertekenen van de uitgifteovereenkomst. Dit zoals beschreven onder 2.2 fase 3, 4 en 5.*

#### **Vraag 13**

Zijn er nog additionele voorwaarden gesteld aan teamleden, zoals architecten en adviseurs?

#### **Antwoord 13**

*Nee.*

## **Duurzaamheid**

#### **Vraag 14**

In het hoofdstuk Circulair bouwen wordt gesproken over hoeveelheden kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>. Is te veronderstellen dat dit per m<sup>2</sup> BVO is?

#### **Antwoord 14**

*Dat klopt, het gaat hier om m<sup>2</sup> BVO.*

#### **Vraag 15**

In het hoofdstuk Energie wordt gesproken over een warmtepomp systeem met oppervlaktewater als bron. Heeft het lokale waterschap hierin al uitspraken gedaan i.v.m. haalbaarheid?

#### **Antwoord 15**

*Volgens HDSR heeft de Haarrijnseplas voldoende warmtepotentie voor het aanleggen van een TEO-systeem (thermische energie uit oppervlaktewater) voor een nieuw horecapaviljoen. Het aanbrengen van een warmtewisselaar volstaat hierbij waarschijnlijk. Het is dus mogelijk om het oppervlaktewater als bron te gebruiken, mits het geen gevolgen heeft voor de waterkwaliteit en de ecologie. Hierover gaat HDSR graag in gesprek met de gegadigde wanneer deze een soortgelijk systeem opneemt in het schetsontwerp.*

#### **Vraag 16**

In het verlengde van de vorige vraag. Door het toepassen van een dergelijk systeem (warmtepomp met oppervlaktewater als bron) verplaatst de demarcatie van het plangebied deels (erfpacht gebied). Hoe staat de gemeente hier tegenover?

#### **Antwoord 16**

*De gemeente begrijpt de vraag zo dat het in erfpacht uit te geven kavel zou moeten worden uitgebreid in de richting van de waterlijn van de Haarrijnse Plas om op die manier gebruik te maken van het oppervlaktewater uit de Haarrijnse Plas. Dat laatste kan echter ook op een andere manier worden geregeld, bijvoorbeeld in de vorm van een erfdienstbaarheid over gemeentegrond.*

#### **Vraag 17**

Is een BENG 3 berekening in deze selectiefase niet te veel gevraagd? Is een energievisie/ omschrijving van de te nemen maatregelen niet voldoende?

### Antwoord 17

*Om een goede beoordeling te kunnen maken van het ontwerp op het gebied van duurzaamheid is een BENG3-berekening noodzakelijk.*

### Vraag 18

Is er vanuit de overheid en of gemeente een afbouwvergoeding, subsidies, i.v.m. karakter duurzaamheid?

### Antwoord 18

*Er bestaan verschillende subsidies die de gemeente verstrekt wat betreft duurzame maatregelen, deze zijn te vinden via de volgende links:*

- subsidies duurzaamheid: [Subsidies duurzaamheid | gemeente Utrecht](#)
- financiering duurzaam ondernemen: [Financiering duurzaam ondernemen | gemeente Utrecht](#)

## Architectuur

### Vraag 19

Is het mogelijk het gebouw van kelder te voorzien met als functie opslag? Past dit binnen uw visie?

### Antwoord 19

*Een kelder is mogelijk, mits dit afgestemd is met het ontwerp van het gebouw en de toegang van het paviljoen op maaiveldniveau blijft en het totale aantal onder 1000 m2 BVO blijft.*

## Planning

### Vraag 20

Gezien de omvang van de uitvraag zou ik u willen vragen ons iets meer tijd te geven om een kwalitatief hoogwaardige aanbieding te kunnen maken.

### Antwoord 20

*Voor de inzending gaan we geen extra tijd verstrekken, omdat we een schetsontwerp vragen en dit haalbaar moet zijn binnen de gestelde termijn.*

### Vraag 21

Is het tijdspad na de selectie niet erg krap? VO - DO en aanvragen omgevingsvergunning binnen plm. 5 maanden. E.e.a. ook met het oog de vele vereisten m.b.t. duurzaamheid en kosten die daaraan verbonden zijn.

Partijen moeten wel de ruimte krijgen om dit in zo'n kort tijdsbestek allemaal goed te stroomlijnen om het voor een finale indiening op orde te krijgen. De bouwpraktijk van vandaag leert dat dat een uitdaging is.

### Antwoord 21

*De gehanteerde planning is een voorlopige richtlijn, de gedetailleerde uitwerking van de planning vindt plaats in overleg met de winnaar.*

*De voorlopige planning, zoals gehanteerd in het selectiedocument, is gebaseerd op de ervaring die de gemeente met soortgelijke projecten heeft. We gaan er dan ook vanuit dat deze planning haalbaar is. Zoals artikel 3.6 van de modelovereenkomst is beschreven, zijn afwijkingen van de planning enkel mogelijk voor zover dit in onderling overleg overeen is gekomen.*

## Overig

### Vraag 22

In hoeverre mag er grondroering plaatsvinden?

### Antwoord 22

*Er zijn geen belemmeringen voor grondroeringen binnen de bouwkavel.*

### Vraag 23

Kunt u ons de digitale kaart iets breder/uitgezoomd in \*.dwg kunnen toezenden? Bij voorkeur uitgezoomd tot aan de Maarssenseweg.

### Antwoord 23

*In de bijlage vindt u het matenplan en de BGT (basisregistratie grootschalige topografie) in .dwg, .dgn en .pdf. Het gebied richting de Maarssenseweg en de weg zelf is momenteel nog in ontwerpfase. Het situatiekaartje van Haarrijn (op pagina van bijlage 9, stedenbouwkundige principes) geeft een goed beeld van de toekomstige situatie op stedenbouwkundig niveau.*

*Wanneer u deze Nota van Inlichtingen via de website van de gemeente leest, kunt u deze kaarten opvragen via [leidscherijngroeit@utrecht.nl](mailto:leidscherijngroeit@utrecht.nl).*

### Vraag 24

Kijkt de gemeente ook mee met betrekking tot de haalbaarheid van een vergunning voor de plannen, niet dat we later worden teruggefloten door toekomstige bewoners?

### Antwoord 24

*Tijdens het vervolgproces zullen regelmatige overleggen worden ingepland met het team van de ondernemer en de projectmanager van de gemeente en de stedenbouwkundig supervisor.*

*De start bouw van de eerste woningen van Haarrijn zal half 2025 plaatsvinden. Voor dit moment dient de exploitant de vergunning aan te vragen. Deze nieuwe bewoners zullen op de hoogte zijn van de plannen van het nieuwe horecapaviljoen. De verwachting is dat het bestemmingsplan eind 2024 onherroepelijk is.*