

Uitnodiging

Nieuw gebruik brugwachtershuisje Oranjebrug



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Wat is deze uitnodiging?	4
1.2	Voor wie is deze uitnodiging?	4
1.3	Planning	5
2	Waaruit bestaat een plan?	6
2.1	Plan van aanpak	6
2.2	Financieel plan	6
2.3	Verklaring initiatiefnemer	7
2.4	Videopitch	7
3	Voorwaarden voor de initiatiefnemer	8
3.1	Wie is de initiatiefnemer?	8
3.1.1	Bibob procedure	8
3.2	Locatie	8
3.3	Procedures	9
4	Voorwaarden voor het initiatief	10
4.1	Ruimte voor maatschappelijke initiatieven	10
4.2	Toegankelijkheid	10
4.3	Financiële vergoeding	11
5	Voorwaarden voor participatie	12
5.1	Betrokken omwonenden	12
5.2	Door initiatiefnemer	12
6	Toetsing en selectieprocedure	13
6.1	Fase 1: Toets geschiktheid & gunningscriteria 1, 2 en 3	14
6.1.1	Geschiktheidseisen & gunningscriteria	14

6.1.2	Gunningscriterium 1: de mate waarin de initiatiefnemer bijdraagt aan de maatschappelijke invulling van het pand	15
6.1.3	Gunningscriterium 2: de mate waarin uw initiatief levendigheid voor de buurt bevordert en omgevingshinder voor de buurt beperkt	15
6.1.4	Gunningscriterium 3: de prijs – uw aanbieding	15
6.2	Fase 2: Interview, videopitch & stemming buurt	16
6.2.1	Interview	16
6.2.2	Videopitch	17
6.2.3	Stemming buurt	17
6.3	Fase 3: Gunning onder voorbehoud	18
6.4	Fase 4: BIBOB & wijziging bestemming	18
6.4.1	BIBOB	18
6.4.2	Wijziging omgevingsplan	18
6.5	Fase 5: Definitieve gunning	19
7	Bijlagen	20

1 Inleiding

Op de grens tussen Hoograven en Rivierenwijk ligt de Oranjebrug. Naast de Oranjebrug staat een brugwachtershuisje. Dit brugwachtershuisje is op dit moment niet in gebruik. Dat is natuurlijk zonde van de ruimte. De gemeente nodigt iedereen uit om in dit gebouwtje zelf een activiteit te starten. Hiermee willen we de buurt samen met de bewoners levendiger maken.

Het huisje is uitgekozen als proef. De gemeente wil kijken of - en hoe - we in de toekomst ongebruikte gebouwen van de gemeente beschikbaar kunnen stellen voor (burger)initiatieven die bijdragen aan een levendige buurt. Het brugwachtershuisje is een mooie proeflocatie om ervaring op te doen met deze manier van werken.

Via deze uitnodiging geeft de gemeente u de mogelijkheid om met een concreet plan te komen voor de invulling van het brugwachtershuisje. De gemeente bepaalt vervolgens op basis van een puntensysteem (zie hoofdstuk 6) welk voorstel geschikt is voor het brugwachtershuisje. Ook buurtbewoners worden gevraagd te stemmen op hun favoriete plan.

1.1 Wat is deze uitnodiging?

Het doel van deze uitnodiging is te beschrijven aan welke voorwaarden plannen van initiatiefnemers moeten voldoen. De gemeente vindt het belangrijk dat bewoners(organisaties) net zoveel kans maken als (commerciële) investeerders. En dat elk plan wordt beoordeeld via duidelijke en zo objectief mogelijke criteria.

1.2 Voor wie is deze uitnodiging?

Deze uitnodiging is bedoeld voor initiatiefnemers die een activiteit willen starten in het brugwachtershuisje. En zo een bijdrage willen leveren aan de buurt. Het is belangrijk dat u een plan goed doordenkt. U bent namelijk zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en het succes van het initiatief. De gemeente Utrecht is niet actief betrokken bij de uitvoering. De gemeente biedt alleen het gebruik van de ruimte aan. En de gemeente kan ondersteunen bij eventuele planologische procedures.

Een initiatief is dus alleen levensvatbaar met een enthousiaste initiatiefnemer die het plan goed heeft doordacht.

1.3 Planning

Datum	Beschrijving/activiteit	Wie
5 juli 2024	Iedereen uitnodigen om plannen in te sturen	Gemeente
5 juli - 13 september 2024	Mogelijkheid om plannen in te sturen	Initiatiefnemers
15 juli 2024	Deadline voor het stellen van vragen	Initiatiefnemers
22 juli 2024	Publicatie van vraag en antwoord	Gemeente
31 juli 2024	Deadline voor het stellen van vragen (2e ronde)	Initiatiefnemers
09 augustus 2024	Publicatie van vraag en antwoord	Gemeente
13 september 2024	Uiterste datum voor het indienen van het plan (fase 1)	Initiatiefnemers
30 september 2024	Voorselectie (fase 1)	Gemeente
14 oktober 2024	Indienen videopitch (fase 2)	Initiatiefnemers
21 - 25 oktober	Stemmen op favoriete plan (fase 2)	Buurtbewoners
28 - 31 oktober 2024	Interview (fase 2)	Gemeente
2 november 2024	Gunning onder voorbehoud (fase 3)	Gemeente
November 2024 – voorjaar 2025	Formele procedures (fase 4 en 5)	Gemeente & initiatiefnemer

2 Waaruit bestaat een plan?

Een plan bestaat ten minste uit de volgende onderdelen:

- Plan van aanpak;
- Financieel plan;
- Een ondertekende verklaring van de initiatiefnemer (zie bijlage 3).

Uw plan moet al bovengenoemde onderdelen bevatten. Plannen die niet volledig zijn, worden niet in behandeling genomen.

Als de initiatiefnemer fase 1 succesvol doorlopen heeft wordt een extra onderdeel gevraagd:

- Een korte video waarin u uw plan toelicht.
- Interview met de gemeente

2.1 Plan van aanpak

In een plan van aanpak beschrijft u de volgende onderdelen van uw plan:

- Welke activiteit wilt u in het brugwachtershuisje starten?
- Wat is het doel van uw activiteit?
- Voor wie is de activiteit bedoeld?
- Hoe geeft u invulling aan de criteria zoals beschreven in hoofdstuk 6?
- Heeft u ervaring met het uitvoeren van vergelijkbare activiteiten?

Het plan van aanpak bestaat uit maximaal 10 pagina's A4. Deze tien pagina's bevatten maximaal 5.000 woorden inclusief tekeningen, bijlagen etc. met een lettergrootte van minimaal 9 pt. Het plan is geschreven in het Nederlands. Als u meer pagina's indient wordt de inhoud na de tiende pagina niet beoordeeld.

Een goed plan is begrijpelijk en leesbaar. Beschrijf uw plan zo specifiek en concreet mogelijk. Met een goed plan kunt u laten zien dat u een compleet en realistisch beeld heeft van de opgave en onderbouwt u hoe u precies invulling geeft aan de criteria zoals beschreven in hoofdstuk 6.

2.2 Financieel plan

Om de plannen te kunnen beoordelen op de financiële uitvoerbaarheid moet u ook een financieel plan opstellen. Hieruit moet blijken welke middelen u nodig hebt voor de uitwerking van uw plan en op welke wijze u deze middelen wilt inzetten. Het financieel plan is geen onderdeel van het plan van aanpak en is dus geen onderdeel van de maximale 10 pagina's die voor het plan van aanpak zijn genoemd.

In dit financieel plan gaat u in op ten minste de volgende onderdelen:

- Een investeringsbegroting: hoeveel geld heeft u nodig om te starten? Houd daarbij rekening met eventuele onroerendezaakbelasting en gemeentelijke heffingen zoals voor afvalstoffen;
- Een financieringsbegroting: hoe gaat u de financiering regelen?
- Een exploitatiebegroting: hierin staan de verwachte opbrengsten en kosten over een bepaalde periode.
- Een liquiditeitsbegroting: heeft u op elk moment genoeg geld om aan betalingsverplichtingen te voldoen? Hoe gaat u als initiatiefnemer om met eventuele financiële tegenvallers, is er iemand die garant staat voor een tegenvallende periode?
- Welke afspraken wenst u te maken als blijkt dat het initiatief niet loopt zoals verwacht en deze voortijdig wil kunnen beëindigen?

Voor meer informatie zie: [Een ondernemingsplan maken, hoe doe je dat? | KVK](#)

2.3 Verklaring initiatiefnemer

Bij uw plan van aanpak moet u een intentieverklaring indienen. De verklaring vindt u in bijlage 3. Door het ondertekenen van dit document verklaart u akkoord te gaan met de voorwaarden zoals beschreven in deze uitnodiging. Ook deze verklaring is geen onderdeel van de eerdergenoemde 10 pagina's voor het plan van aanpak.

2.4 Videopitch

Wanneer uw voorstel voldoet aan alle gestelde voorwaarden, wordt u gevraagd om een korte videopitch op te nemen. In de videopitch vertelt u kort wat uw plannen voor het brugwachtershuisje zijn. Deze video's worden gedeeld met de buurt. Daarna kunnen buurtbewoners stemmen op hun favoriete plan. Meer toelichting op de pitches volgt nadat uw initiatief is goedgekeurd (zie hoofdstuk 6).

3 Voorwaarden voor de initiatiefnemer

3.1 Wie is de initiatiefnemer?

Iedereen die een uitgewerkt idee heeft over de invulling van het brugwachtershuisje kan initiatiefnemer zijn. Een plan kan door een (bewoners)organisatie, een (commerciële) investeerder of ondernemer worden ingediend. Het is geen eis om in de buurt, wijk of in Utrecht te wonen. Iedereen kan een voorstel indienen.

3.1.1 Bibob procedure

Utrecht wil alleen samenwerken met eerlijke initiatiefnemers. Om te weten met wie wij samenwerken, kan de gemeente gebruik maken van de Wet Bibob. De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Tijdens een Bibob-procedure onderzoekt de gemeente o.a. de bedrijfsstructuur, hoe een onderneming wordt gefinancierd en wie het uiteindelijk voor het zeggen heeft. Het onderzoek leidt uiteindelijk tot een advies om wel of niet een samenwerking aan te gaan met de initiatiefnemer.

Utrecht past de Wet Bibob regelmatig toe. Bijvoorbeeld bij vastgoedtransacties, aanvragen voor vergunningen, een subsidie of een aanbesteding. Meer weten over het beleid in Utrecht?

[Beleidsregel toepassing Wet Bibob 2018 gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

3.2 Locatie

Het brugwachtershuisje is een bijzondere ruimte. Het ligt aan de Vaartsche Rijn, die veel bevaren wordt. Kleinere boten kunnen onder de Oranjebrug door. Om grotere boten door te laten moet de brug opgehaald worden. In het plan moet rekening gehouden worden met de bijzondere ligging van het brugwachtershuisje. Een activiteit moet altijd rekening houden met de volgende voorwaarden:

- De Oranjebrug wordt op afstand bediend. Het is niet toegestaan om binnen straal van 20 meter van de brug aan te meren.
- De Oranjebrug moet te allen tijde bereikbaar zijn voor medewerkers van de gemeente om onderhoud en/of herstelwerkzaamheden uit voeren.
- Botenverhuur is om bovenstaande redenen niet toegestaan op deze locatie.
- Vroeger bestond het brugwachtershuisje uit twee verdiepingen. Als het mogelijk is, is het toegestaan om weer een tweede verdieping toe te voegen (in ere te herstellen). Een initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de benodigde vergunningen en realisatie.
- Een benodigde verbouwing is voor rekening van de initiatiefnemer. Het huisje heeft op dit moment geen deuropening en geen aansluiting voor water, elektra en riool. Als uw initiatief dit nodig heeft zal de gemeente zorgen voor een aansluiting voor water, elektra en riool, en een deuropening met een tijdelijke af te sluiten toegangsdeur. De gemeente is bij de aansluiting van de nutsvoorzieningen afhankelijk van derden. Het kan zijn dat de nutsvoorzieningen niet of niet direct kunnen worden

aangesloten in verband met drukte op de netwerken (netcongestie; file op bijvoorbeeld het elektriciteitsnet).

- Doordat het huisje op dit moment geen deuropening heeft, kan de (bouwkundige) staat waarin het huisje verkeert niet worden onderzocht. Nadat de tijdelijke toegangsdeur is aangebracht kan de gemeente pas een (bouwkundig) onderzoek laten verrichten. De gemeente laat een algemeen onderzoek uitvoeren naar de huidige staat van het huisje. Specifieke (uitbreiding) wensen, zoals bijvoorbeeld het toevoegen van een tweede verdieping, dient u zelf te onderzoeken (en te realiseren).

3.3 Procedures

De verwachting is dat een initiatief niet binnen het [omgevingsplan](#) zal passen. De bestemming in het geldende omgevingsplan is *Groen*. Wat binnen de huidige bestemming *Groen* is toegestaan, kunt u vinden op de website Regels op de Kaart. [Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#).

Om een activiteit in het brugwachtershuisje te starten moeten daarom formele procedures gevolgd worden. Hiervoor doorloopt u net zoals elke andere initiatiefnemer het Utrechtse Planproces. Meer over het Utrechtse planproces: [Utrechts planproces | gemeente Utrecht](#)

Deze procedures starten pas nadat de gunning onder voorbehoud heeft plaatsgevonden. De initiatiefnemer van het (onder voorbehoud) winnende plan moet hier rekening mee houden:

- Bij de start van het Utrechts Planproces moet een intentie- en plankostenovereenkomst gemaakt worden. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een omgevingsplanwijziging. De gemeente Utrecht neemt wel de plankosten voor haar rekening tot een maximumbedrag van €10.000.
- De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de benodigde vergunningen (omgevingsvergunning, terrasvergunning e.d.). Na het wijzigen van het omgevingsplan, dient naar verwachting een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. De kosten voor het aanvragen van een omgevingsvergunning (zoals leges) zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Zie voor meer informatie: [Verordening leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2024 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

4 Voorwaarden voor het initiatief

We bieden ruimte aan de creativiteit van initiatiefnemers. Dat betekent dat de gemeente niet op voorhand een bestemming of functie voor het brugwachtershuisje bedacht heeft. Er zijn enkele randvoorwaarden om rekening mee te houden. Deze worden uitgewerkt in dit hoofdstuk.

4.1 Ruimte voor maatschappelijke initiatieven

Het is voor de gemeente belangrijk dat het initiatief bijdraagt aan de buurt. De gemeente schrijft niet voor hoe. Bij voorkeur ziet de gemeente een initiatief dat een maatschappelijke invulling geeft aan het brugwachtershuisje. Zodat het initiatief bijdraagt aan de buurt of aan de mensen die er wonen. Ook moet het initiatief bijdragen aan de levendigheid van de buurt. Terwijl tegelijkertijd de omgevingshinder beperkt blijft.

Het kan zijn dat uw initiatief niet maatschappelijk is of heel direct bijdraagt aan de buurt. De gemeente stimuleert u om dan na te denken over alternatieven. Zoals bijvoorbeeld de bereidheid om naast uw initiatief ruimte te bieden aan maatschappelijke activiteiten of door bij te dragen aan al bestaande initiatieven in de buurt.

De gemeente heeft bij omwonenden gevraagd wat voor hen belangrijk is bij een nieuw gebruik van het brugwachtershuisje. Een aantal mensen noemden bijvoorbeeld niet te veel geluidsoverlast of afval. Ook zijn ideeën gedeeld wat omwonenden wel een leuke invulling zouden vinden. U kunt dit nalezen in het verslag van de bewonersbijeenkomst van januari 2024 op www.denkmee.utrecht.nl/brugwachtershuisje en in bijlage 8.

4.2 Toegankelijkheid

Utrecht wil een stad zijn waar iedereen mee kan doen en waar we niemand buitensluiten. Alle Utrechters, met en zonder een beperking, moeten alle gebouwen, de openbare ruimte en dienstverlening kunnen gebruiken. Een initiatief dat niet voor iedereen toegankelijk is en/of slechts een aantal dagen per jaar open is voldoet niet aan deze voorwaarde.

De gemeente Utrecht verwacht dat een initiatief toegankelijk is. Daarbij kunt u denken aan fysieke toegankelijkheid voor verschillende doelgroepen, aan de openingstijden van het pand en de activiteiten. Maar denk bij het uitwerken van uw initiatief bijvoorbeeld ook aan mensen met een krappe beurs.

4.3 Financiële vergoeding

De gemeente stelt het brugwachtershuisje ter beschikking voor gebruik. Dat betekent dat een initiatiefnemer het brugwachtershuisje kan huren. De gemeente vraagt hiervoor een financiële vergoeding volgens het grondprijzenbeleid van de gemeente. Een toelichting hierop vindt u in bijlage 2.

Een maatschappelijk initiatief levert mogelijk niet voldoende op om de kosten te kunnen dekken. Om maatschappelijke initiatieven meer kans te geven, kan de gemeente afwijken van de reguliere prijs. Een initiatief dat een maatschappelijke bijdrage levert aan de buurt, betaalt minder dan een volledig commercieel initiatief. Het aanpassen van het tarief kan alleen wanneer uw initiatief (bijzonder) veel bijdraagt aan de buurt. Een toelichting hierop vindt u in hoofdstuk 6, paragraaf 6.1.4.

5 Voorwaarden voor participatie

In Utrecht kan iedereen meedenken, meedoen en invloed uitoefenen op wat de gemeente doet. Bij het plan om het brugwachtershuisje ter beschikking te stellen voor een initiatief heeft de gemeente de buurt betrokken.

5.1 Betrokken omwonenden

De direct omwonenden van het brugwachtershuisje zijn in november 2023 geïnformeerd over de plannen om het brugwachtershuisje beschikbaar te stellen. In januari 2024 heeft een bewonersavond plaatsgevonden voor direct omwonenden. Tijdens deze avond hebben aanwezigen aangegeven wat voor hen belangrijk is bij een nieuw gebruik van het brugwachtershuisje. De ideeën zijn zoveel mogelijk verwerkt in de voorwaarden. De gemeente ziet bij het indienen van uw plan graag hoe u rekening heeft gehouden met de input vanuit de buurt. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen op www.denkmee.utrecht.nl/brugwachtershuisje en als bijlage 8.

Ook in het vervolgproces krijgen buurtbewoners een rol. Buurtbewoners zullen uiteindelijk vooral gebruik gaan maken van de nieuwe voorziening die in het brugwachtershuisje komt. Nadat plannen voor het huisje zijn verzameld, nodigen we bewoners uit Hoograven en Rivierenwijk uit om te stemmen op hun favoriete plan. Dit wordt meegenomen in de selectie van een initiatief.

5.2 Door initiatiefnemer

Nadat de gunning onder voorbehoud heeft plaatsgevonden, is het waarschijnlijk dat de initiatiefnemer een omgevingsvergunning moet aanvragen (zie 3.3). Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet u aangeven of, en hoe, u de buurt heeft betrokken bij de uitwerking van uw plan.

De manier waarop u de buurt betreft wordt meegewogen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor uw activiteit. Meer informatie over het betrekken van omwonenden vindt u in de [Handleiding participatie: de stad laten meedenken | gemeente Utrecht](#).

Als u dat wilt kunt u bij het maken van een plan gebruik maken van (recent) buurtonderzoek. Let er dan wel op dat de resultaten representatief zijn voor de buurt. U kunt bijvoorbeeld gebruik maken van [Utrecht in Cijfers](#). Dit is niet verplicht.

6 Toetsing en selectieprocedure

Tot en met 13 september 2024 kunt u uw plan voor het brugwachtershuisje indienen via inkoopvgu@utrecht.nl. Het brugwachtershuisje moet een duurzame en toekomstbestendige plek zijn waar een breed publiek zich welkom voelt. Plannen voor het brugwachtershuisje worden allemaal op dezelfde manier beoordeeld. De beoordeling bestaat uit vijf fasen. Eerst wordt door de gemeente getoetst of een plan aan alle voorwaarden voldoet. De beoordeling en toekenning van punten wordt door de gemeente onderbouwd, zodat de beslissing voor de initiatiefnemer helder is. Het beoordelingsteam bestaat uit:

- Gebiedsteamcoördinator;
- Wijkadviseur;
- Strategisch adviseur vastgoed;
- Adviseur grondzaken;
- Omgevingsmanager.

Als een plan goed beoordeeld wordt, gaat het door naar fase 2. Dan mag de buurt stemmen. En vervolgens worden in fase 3 tot 5 alle formele procedures doorlopen.

Als er meerdere plannen goed beoordeeld worden, kiest de gemeente het beste initiatief op basis van het aantal punten. Als er voor de sluitingsdatum geen initiatieven worden ingediend die voldoen aan deze uitnodiging, dan wordt de selectieprocedure afgebroken.



6.1 Fase 1: Toets geschiktheid & gunningscriteria 1, 2 en 3

In de eerste fase wordt een voorstel beoordeeld aan de hand van de geschiktheidseisen en gunningscriterium 1, 2 en 3. Initiatieven die hier niet aan voldoen gaan niet door naar de volgende fasen.

6.1.1 Geschiktheidseisen & gunningscriteria

Uw plan wordt als eerste getoetst op geschiktheid. Uw plan is geschikt wanneer het voldoet aan alle voorwaarden uit deze uitnodiging. Vervolgens worden de gunningscriteria beoordeeld. In fase 1 wordt gekeken naar criteria 1, 2 & 3. Voor deze gunningscriteria kan initiatiefnemer de volgende punten ontvangen:

Nummer	Gunningscriterium	Punten
1	De mate waarin de initiatiefnemer bijdraagt aan de maatschappelijke invulling van het pand	25 punten
2	De mate waarin uw initiatief levendigheid voor de buurt bevordert en omgevingshinder voor de buurt beperkt	25 punten
3	Prijs/ taxatie	30 punten
4	Interview	10 punten
5	Stemming buurt	10 punten
	Totaal	100 punten

De punten voor gunningscriteria 1 en 2 worden toegekend aan de hand van de volgende te behalen scores:

Waardering	Beschrijving (indicatief)	Score
Uitstekend	De door u beschreven aanpak voldoet in zeer hoge mate aan het gevraagde. U biedt hiermee maximale meerwaarde voor de gemeente.	100% van de punten
Goed	De door u beschreven aanpak voldoet in hoge mate aan het gevraagde. U biedt hiermee ruime meerwaarde voor de gemeente.	75% van de punten
Voldoende	De door u beschreven aanpak voldoet in voldoende mate aan het gevraagde. U biedt hiermee duidelijk meerwaarde voor de gemeente.	50% van de punten
Matig	De door u beschreven aanpak voldoet in beperkte mate aan het gevraagde. U biedt hiermee enige meerwaarde voor de gemeente.	25% van de punten
Slecht	De door u beschreven aanpak voldoet in onvoldoende mate aan het gevraagde. Uw initiatief past niet binnen de kaders van dit document.	Geen punten

6.1.2 Gunningscriterium 1: de mate waarin de initiatiefnemer bijdraagt aan de maatschappelijke invulling van het pand

Voor dit beoordelingscriterium beschrijft u op welke wijze uw initiatief een bijdrage levert aan:

- Maatschappelijke invulling: het initiatief draagt bij aan de stad, en/of de wijk en/of de buurt.
- Toegankelijkheid: het initiatief moet voor zoveel mogelijk mensen toegankelijk zijn. Geef in uw plan van aanpak aan voor welke doelgroepen het initiatief toegankelijk is. Het initiatief wordt beter beoordeeld naarmate het brugwachtershuisje voor meer doelgroepen toegankelijk is. U kunt het beleid van de gemeente Utrecht via hier link inzien: [Beleid voor toegankelijkheid | gemeente Utrecht](#)
- Duurzaamheid: laat zien hoe u rekening houdt met:
 - Bewuste omgang met energieverbruik;
 - Bewuste omgang met de inzet van materieel en materiaal;
 - Bewuste omgang met afvalstromen.

6.1.3 Gunningscriterium 2: de mate waarin uw initiatief levendigheid voor de buurt bevordert en omgevingshinder voor de buurt beperkt

De omgeving van het brugwachtershuisje bestaat uit verschillende mensen. Er zijn mensen die behoefte hebben aan rust en anderen aan levendigheid. In dit beoordelingscriterium werkt u uit hoe u invulling geeft aan de wens van verschillende omwonenden. Beschrijf hoe u rekening houdt met:

- Het aansluiten bij de wensen uit de buurt. In januari 2024 heeft een bewonersavond plaatsgevonden voor direct omwonenden. Tijdens deze avond hebben aanwezigen aangegeven wat voor hen belangrijk is bij een nieuw gebruik van het brugwachtershuisje. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen als bijlage 8.
- Het spanningsveld tussen levendigheid in de buurt en het beperken van omgevingshinder.
- Het voorkomen van aanmerende boten. Het is niet toegestaan rondom het brugwachtershuisje aan te meren in verband met de nabijheid van de brug. Vermeld in hoeverre uw initiatief een 'zuigende werking' heeft op bootverkeer en hoe u ervoor kunt zorgen dat hier geen overlast door ervaren wordt.

6.1.4 Gunningscriterium 3: de prijs – uw aanbieding

In bijlage 2 staat uitgelegd op welke wijze u het brugwachtershuisje in gebruik kan nemen, namelijk op basis van huur. De prijs voor het gebruik van gemeentelijk vastgoed wordt onder andere bepaald op basis van de functie van een gebouw. Dat betekent dat de prijs die gerekend wordt voor het brugwachtershuisje kan verschillen. Het is afhankelijk van de activiteiten die erin plaatsvinden. De gemeente verhuurt vastgoed op basis van het grondprijzenbeleid, zoals beschreven in de grondprijisbrief [Document Utrecht - Grondprijisbrief 2023.docx - iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#). In deze grondprijisbrief staat dat voor sommige functies een standaardprijs per vierkante meter gehanteerd wordt of dat de functie moet worden getaxeerd.

Geef in uw plan aantoonbaar aan wat de marktwaarde is en hoeveel u ervoor geeft. De verantwoordelijkheid om dit te bepalen ligt bij initiatiefnemer zelf. Voor de voorgestelde nieuwe functies

voert de gemeente taxaties uit. Op deze manier worden de initiatieven beoordeeld op marktconformiteit. Uw financiële voorstel voor de vergoeding van het brugwachtershuisje mag niet meer dan 50% onder de marktwaarde/ ons beleid liggen. Als uw aanbieding onder de 50% ligt, wordt uw plan uitgesloten.

De berekening voor de score van het prijs criterium is als volgt als u een aanbieding doet onder de marktwaarde:

% ten opzichte van de marktwaarde	Score
1-49 %	Uitgesloten
50%	0 punten
51 – 62,5%	10 punten
63 – 75,5 %	15 punten
76 – 88,5	20 punten
89 – 101,5%	25 punten
101,5 - 150%	30 punten

6.2 Fase 2: Interview, videopitch & stemming buurt

Als een plan in fase 1 goed is beoordeeld, gaat het door voor verdere beoordeling in fase 2. In deze fase wordt van de initiatiefnemer gevraagd om wat meer toelichting te geven over het plan aan de vertegenwoordigers van de gemeente en aan de buurt. De initiatiefnemer wordt geïnterviewd, neemt een videopitch op en de buurt mag stemmen.

6.2.1 Interview

In fase 2 worden alle initiatiefnemers die succesvol fase 1 doorlopen hebben, uitgenodigd hun initiatief toe te lichten in een gesprek met vertegenwoordigers van de gemeente. Het interview is bedoeld om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van uw plannen. Vertegenwoordigers van de gemeente zullen de vragen die zij willen stellen voorafgaand aan het gesprek delen. Zo kunt u zich goed voorbereiden. Ook wordt bij de uitnodiging voor een gesprek aangegeven wie namens de gemeente deelneemt aan het gesprek.

Het interview is onderdeel van de totale beoordeling van uw plan. De punten voor het interview worden toegekend aan de hand van de volgende te behalen scores:

Waardering	Beschrijving (indicatief)	Score
Uitstekend	De besproken aanpak voldoet in zeer hoge mate aan het gevraagde. U biedt hiermee maximale meerwaarde voor de gemeente.	100% van de punten
Goed	De besproken aanpak voldoet in hoge mate aan het gevraagde. U biedt hiermee ruime meerwaarde voor de gemeente.	75% van de punten
Voldoende	De besproken aanpak voldoet in voldoende mate aan het gevraagde. U biedt hiermee duidelijk meerwaarde voor de gemeente.	50% van de punten
Matig	De besproken aanpak voldoet in beperkte mate aan het gevraagde. U biedt hiermee enige meerwaarde voor de gemeente.	25% van de punten
Slecht	De besproken aanpak voldoet in onvoldoende mate aan het gevraagde. Uw initiatief past niet binnen de kaders van dit document.	Geen punten

6.2.2 Videopitch

De initiatiefnemer dient in deze fase een video aan te leveren. De videopitch wordt gebruikt om buurtbewoners te informeren over de verschillende plannen voor het brugwachtershuisje. In fase 2 worden buurtbewoners gevraagd om te stemmen op hun favoriete plan. In een 'videopitch' heeft u de mogelijkheid om uzelf en uw plannen kort toe te lichten en buurtbewoners uit te leggen waarom uw plan van meerwaarde is. Er is gekozen voor een videopitch, omdat dit is gemakkelijk te verstrekken is aan uiteenlopende doelgroepen.

De video hoeft geen professionele uitstraling te hebben. Het gaat niet om wie de mooiste video maakt, maar dat u uw plan in de video goed uitlegt. Eisen en wensen voor de video worden voorafgaand aan fase 2 gedeeld met initiatiefnemers.

6.2.3 Stemming buurt

Het laatste beoordelingscriterium is de stemming door buurtbewoners. Buurtbewoners uit Hoograven en Rivierenwijk worden uitgenodigd te stemmen op hun favoriete plan. Deze huishoudens krijgen een brief met unieke code. Hiermee kunnen buurtbewoners stemmen op een plan. De plannen zijn in te zien via de online omgeving Denk Mee.

Het plan met de meeste stemmen krijgt 10 punten. Daarna is de verdeling evenredig verdeeld op basis van het aantal plannen dat in fase 2 beoordeeld wordt. Als voorbeeld: als er op tien plannen gestemd kan worden krijgt het eerste plan 10 punten, het initiatief met de meeste stemmen daarna ontvangt 9 punten, het initiatief daarna 8 punten enzovoorts. Het initiatief met geen stemmen vanuit de buurt ontvang 0 punten. Een ander voorbeeld: als er op vijf plannen gestemd kan worden krijgt het eerste plan

weer 10 punten, het initiatief met de meeste stemmen daarna ontvangt 8 punten, het initiatief daarna 6 punten enzovoorts.

Na de stemming wordt de definitieve score op de ingediende plannen vastgesteld.

6.3 Fase 3: Gunning onder voorbehoud

Als een of meerdere plannen goed beoordeeld worden, zal de gemeente tot gunning over gaan. In deze fase betreft dat 'gunning onder voorbehoud'. Voordat de gunning definitief wordt moeten eerst fase 4 en 5 nog doorlopen worden.

Wanneer er meerdere plannen goed beoordeeld worden, kiest de gemeente het beste initiatief op basis van het aantal behaalde punten. Het initiatief met de meeste punten wordt gekozen. De overige initiatiefnemers krijgen schriftelijk bericht van de afwijzing. Als de best scorende initiatieven een gelijke score behalen, dan wordt gunning via notariële loting toegekend.

6.4 Fase 4: BIBOB & wijziging bestemming

6.4.1 BIBOB

Er zal een BIBOB- voortoets plaatsvinden. Op basis van uw initiatief wordt bepaald welke stappen hiervoor genomen moeten worden. De doorlooptijd van de Bibob-procedure kan uiteenlopen. De doorlooptijd wordt bepaald op basis van de voortoets en de snelheid waarmee gegevens aangeleverd worden. Meer informatie vindt u hier: [Beleidsregel toepassing Wet Bibob 2018 gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

Als er een negatief advies volgt uit de Bibob-procedure wordt de samenwerking met de initiatiefnemer gestopt. Als er meerdere plannen met een goede boordeling door fase 1 & 2 zijn gekomen, neemt de gemeente contact op met het plan met de op een na meeste punten. Deze initiatiefnemer gaat dan door naar fase 3.

Als er geen andere initiatieven zijn ingediend die voldoen aan deze uitnodiging, dan wordt de selectieprocedure afgebroken.

6.4.2 Wijziging omgevingsplan

De huidige bestemming van het brugwachtershuisje is 'groen'. Als deze bestemming niet aansluit op uw nieuwe initiatief, dient het Utrechtse Plan Proces (UPP) doorlopen te worden. Meer over het Utrechtse planproces: [Utrechts planproces | gemeente Utrecht](#)

6.5 Fase 5: Definitieve gunning

Wanneer fase 4 succesvol doorlopen is, kan de gunning definitief gemaakt worden. Als uw initiatief dit nodig heeft zal de gemeente zorgdragen voor een aansluiting voor water, elektra en riool en ook een deuropening met een tijdelijke af te sluiten toegangsdeur.

7 Bijlagen

Bijlage 1- Brugwachtershuisje Oranjebrug

Bijlage 2- Wijze van ingebruikname

Bijlage 3- Intentieverklaring initiatiefnemer

Bijlage 4- Format Huurovereenkomst 290

Bijlage 5- Format huurovereenkomst 230A

Bijlage 6 – Tekeningen oude situatie

Bijlage 7 - Foto's stadsarchief

**Bijlage 8 –Verslag bewonersavond brugwachtershuisje
Oranjebrug 9 januari 2024**

Bijlage 9- Inschrijfformulier