

Selectieleidraad Zonnepark Haarrijnseplas

24 mei 2022
Kenmerk 1922125
Versie definitief



1 Inhoud

1	Inhoud	2	
2	Inleiding	4	
3	Zonnepark Haarrijnseplas	5	
3.1	Plangebied		5
3.2	Ecologische waarden		6
3.2.1	Monitoring en watervergunning		6
3.3	Recreatief gebruik en beleving		7
3.4	Aansluiting elektriciteitsnet		8
3.4.1	Netaansluiting door Stedin		8
3.4.2	Netcongestie		9
3.5	Planologisch kader		10
3.5.1	Zelfstandig recht van opstal		11
3.6	Lokaal eigendom		11
4	De tender	12	
4.1	De opgave		12
4.2	De selectiecriteria		12
4.2.1	Criterium 1: inpassing in de leefomgeving		12
4.2.2	Criterium 2: lokaal eigendom		13
4.2.3	Criterium 3: Retributie voor opstalrecht		14
4.3	Beoordeling plannen		15
4.3.1	Bepaling score		15
4.3.2	Eindtotaal		15
4.4	Selectieprocedure en vervolgstappen		15
4.4.1	Stap 1 Start tenderprocedure		16
4.4.2	Stap 2 Vragen		16
4.4.3	Stap 3 Nota van Inlichtingen		16
4.4.4	Stap 4 Inleverdatum aanbidding		16

4.4.5	Stap 5 Toetsen ontvangen informatie	17
4.4.6	Stap 6 Beoordeling inschrijvingen en bekendmaking	17
4.4.7	Stap 7 Verificatiegesprek	17
4.4.8	Stap 8a Voorlopige gunning	18
4.4.9	Stap 8b Definitieve gunning	18
4.4.10	Stap 9 Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp	19
4.4.11	Stap 10 Omgevingsvergunning	19

Bijlagen

Proces

1. Concept Opstalovereenkomst d.d. 19 mei 2022.

Technische informatie

2. Haalbaarheidsonderzoek zonne-energie eilanden Haarrijnseplas, april 2020
3. Exploitatiegebied tekening nummer A 39.624 d.d. 8 april 2022.
4. Ecologisch advies t.b.v. haalbaarheidsonderzoek, 2020
5. Quickscan ecologie, juli 2020
6. Nulmeting en plan van aanpak monitoring
7. Voorstel visvereniging AUHV
- 8, 8a1+a2, b, c en d. Randvoorwaarden Stedin
- 9a+b. Profielen van de plas
10. Uitgangspunten bewonerscollectief

Juridische informatie

11. Checklist
12. Aanmeldingsformulier
13. Deelnamebiljet
14. Eigen Verklaring

De bijlagen zijn separatie documenten en apart op te vragen.

2 Inleiding

Voor u ligt de Selectieleidraad van de gemeente Utrecht (hierna: gemeente) waarmee de gemeente bekendheid geeft aan haar ambitie om te komen tot de inrichting van een zonnepark op de Haarijnseplas, welke eigendom is van de gemeente.

Het realiseren van een zonnepark op het water van de Haarijnseplas is een unieke mogelijkheid om door middel van dubbel ruimtegebruik op de plas lokaal schone zonnestroom op te wekken. Uit het haalbaarheidsonderzoek 'Zonne Energie eilanden Haarijnseplas' van maart 2020 volgt dat voldoende ruimte beschikbaar is om de nieuwe woonwijk Haarijn volledig energie neutraal te laten zijn. Deze ambitie is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan voor de nieuwbouwwijk. Politiek gezien is er dus een relatie tussen dit project en de energieambitie voor de nieuwbouwwijk Haarijn, maar juridisch en economisch gezien zijn de beide projecten om praktische redenen van elkaar losgekoppeld.



Afbeelding 1: luchtfoto Haarijn en Haarijnseplas 2018

Middels een tenderprocedure wil de gemeente een ontwikkelaar en exploitant voor dit zonnepark op de Haarijnseplas selecteren. Deze Selectieleidraad beschrijft de procedure van voorliggend proces, de voorwaarden en uitgangspunten voor deelname, de geëiste geschiktheid van de inschrijvende partij(en) en de eisen en wensen die de gemeente stelt om in aanmerking te komen voor het recht van opstal om te komen tot ontwikkeling en exploitatie van het genoemde zonnepark.

Door middel van het indienen van een inschrijving gaat Inschrijver akkoord met alle voorwaarden en bepalingen van onderhavige procedure, de geschiktheidseisen en de gunningscriteria.

Op basis van deze selectieleidraad zal de selectiecommissie (zie paragraaf 3.4) een ontwikkelaar/exploitant kiezen waarvan zij meent dat deze het meest geschikt is voor deze opgave. In bijlage 1 is de concept opstalovereenkomst opgenomen.

3 Zonnepark Haarrijnseplas

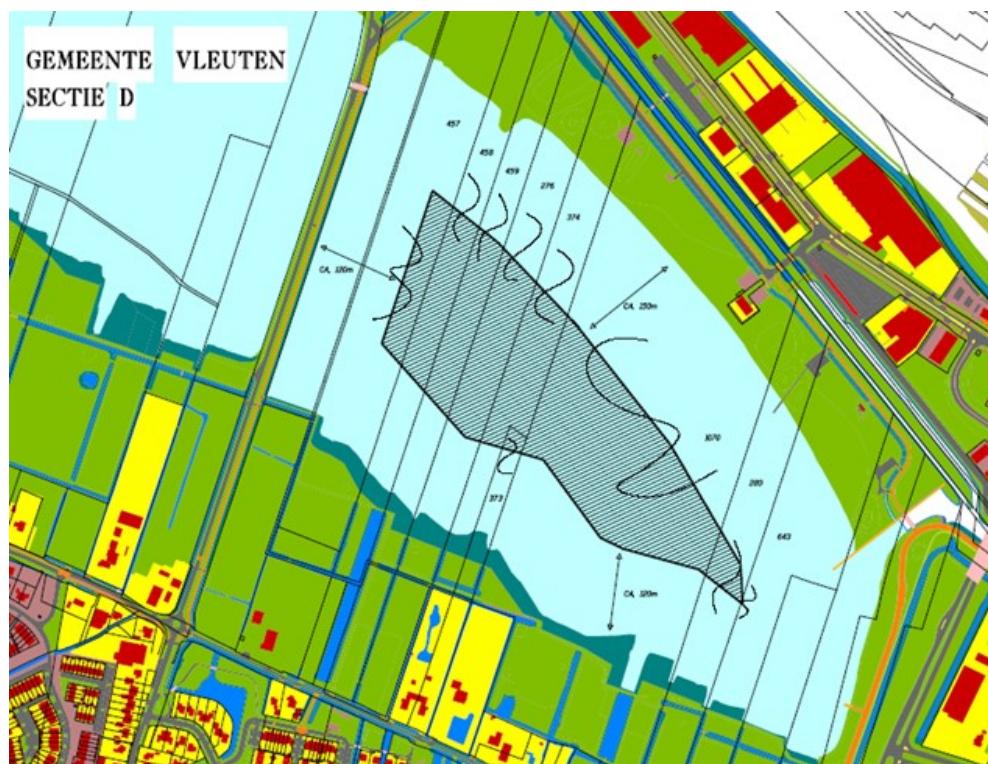
3.1 Plangebied

In 2020 is een haalbaarheidsonderzoek (zie bijlage 2) uitgevoerd naar de haalbaarheid van realisatie van een zonnepark op de Haarrijnseplas.

Een belangrijke randvoorwaarde voor de haalbaarheid van een zonnepark op het water is het effect op de ecologische waarden en het recreatief gebruik. Vanwege de aanwezige natuurwaarden is een zonnepark op de westelijke (natuur)plas niet mogelijk. Op de oostelijke (recreatie)plas is een zonnepark alleen mogelijk indien voldoende afstand wordt aangehouden tot alle oevers ten einde recreatie en natuur zo min mogelijk te verstoren. Er is op de oostelijke plas een plangebied aangewezen van circa 9 hectare groot (zie afbeelding 2 en bijlage 3). Binnen dit plangebied mag een zonnepark van maximaal 5 hectare groot worden gerealiseerd. Dit is exclusief groene drijvende omzooming, zie paragraaf 2.2.

Samenvatting eisen:

- minimaal op 120 meter vanaf de oevers om verstoring voor vleermuizen en vogels te voorkomen en voldoende ruimte voor de vissers over te houden
- minimaal 150 meter tussen het strand en het zonnepark om verstoring van het huidig recreatief gebruik van het strand te voorkomen



Afbeelding 2: Exploitatiegebied zonnepark Haarrijnseplas

3.2 Ecologische waarden

Een belangrijke randvoorwaarde voor de haalbaarheid van het zonnepark is dat er geen significant negatieve effecten op de ecologische waarden zijn. Voor het haalbaarheidsonderzoek zijn twee ecologische onderzoeken uitgevoerd en als bijlage toegevoegd: ecologisch advies (bijlage 4) en quickscan ecologie (bijlage 5).

De Haarrijnseplas (beide plassen) maakt geen deel uit van wettelijke beschermde natuurgebieden (Natura 2000 of Natuur Netwerk Nederland), wel is het benoemd door de Provincie Utrecht als natuurparel. Tijdens inventarisaties naar (beschermde) soorten zijn boven en om de plas foeragerende vleermuizen en territoria van broedvogels aangetroffen (zie bijlage 4). Buiten vleermuizen en vogels zijn geen andere wettelijk beschermde of Utrechtse soorten vastgesteld die negatieve effecten zullen ondervinden van de aanleg van het zonnepark op of in het open water van de Haarrijnseplas.

Het zonnepark kan door het ruimtebeslag en barrièrewerking een negatief effect op door vogels en vleermuizen gebruikte delen van de plas hebben. Het westelijk deel van de plas (natuurplas) is het meest belangrijk voor foeragerende meervleermuizen en rustende en overwinterende vogels. Vooral langs de oevers en in het midden van de westelijke plas (natuurplas) zijn foeragerende en broedende vogels en vleermuizen waargenomen. In het haalbaarheidsonderzoek is geconcludeerd dat een zonnepark midden in de oostelijke plas het minst verstorend is voor vleermuizen en vogels. Omdat de oevers van de recreatieplas ook worden gebruikt door foeragerende vleermuizen, vogels en broedvogels dient het zonnepark op minimaal 120 meter vanaf de oevers te liggen.

We willen dat het zonnepark ook de biodiversiteit op de plas vergroot. De mogelijkheden hiervoor liggen in moerasbeplanting aan de randen, een visdiefeiland en hechtingsplekken voor schelpdieren. Zie verder de samenvatting van de eisen.

3.2.1 Monitoring en watervergunning

Bedekken van een groot deel van het wateroppervlak kan effect hebben op de waterkwaliteit en de ecologie, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin. Een oppervlak van 5 hectare (exclusief extra groen) heeft naar verwachting geen tot beperkt effect.

In de watervergunning worden hier nadere afspraken over gemaakt. In het kader van deze vergunning moeten de effecten op de waterkwaliteit worden gemonitord. Daarmee wordt inzichtelijk of de (ecologische) waterkwaliteit van de plas én zwemwaterkwaliteit behouden blijft of verandert. Om tot een goed monitoringsplan te komen, is in 2021 een nulmeting uitgevoerd om de huidige waarden vast te stellen. In dit onderzoek ligt de nadruk op de aanwezigheid van waterplanten op de bodem van de plas, macrofauna (ongewervelden, in het bijzonder de kokerjuffer), algen en chemisch samenstelling van het water. Uit dit onderzoek blijkt dat plantengroei vooral langs de randen aanwezig is, en er vanuit dat opzicht geen beperkingen zijn voor een drijvend zonnepark in het midden van de plas. Het water is van goede kwaliteit. Dit biedt kansen voor groene inpassing van het park met bijvoorbeeld drijvende vegetatie-eilanden.

In bijlage 6 is de nulmeting met Plan van Aanpak voor de monitoring opgenomen. Voor de watervergunning dienen minimaal de parameters voor de 'ontwikkeling van de waterkwaliteit' (zie pagina 30 van bijlage 6) en de zwemwaterkwaliteit (pagina 33) gemonitord te worden.

Als blijkt dat de zonnepanelen een negatief effect hebben op deze bijzondere natuurwaarden dan zullen we deze moeten voorkomen of mitigeren voordat de bijzondere natuurwaarden uit de plas verdwijnen. In overleg met de opstalhouder gaan we dan op zoek naar mogelijkheden om de bijzondere natuurwaarden en waterkwaliteit beter te beschermen. De opstalhouder is verantwoordelijk voor de monitoring en het verkrijgen van de watervergunning en onderbouwing op dit punt.

Samenvatting eisen:

- moerasbeplanting in een strook van minimaal 1,5 meter aan de randen van het zonnepark, als schuil-, foerageer- en nestelgelegenheid voor vogels en insecten.
- één visdiefeiland (geen randbeplanting), met een oppervlakte van minimaal 120 m². Dit moet aantoonbaar geschikt zijn en mag dus niet gehinderd worden door zonnepanelen. Het is mogelijk om dit eiland op de westelijke plas te realiseren. Ook dient er een ecologisch deskundige in de arm te worden genomen en dient het eiland een levensduur die gelijk is aan het zonnepark te hebben. Na de exploitatietermijn mag het eigendom en beheer worden overgedragen aan gemeente. Verder dient het eiland voor minimaal 25 jaar geschikt te zijn als broedbiotoop voor de visdief, door het nemen van voldoende en juiste beheermaatregelen.
- verticale hechtingsplekken voor schelpdieren maken onder de eilanden.
- de te gebruiken giftige materialen mogen niet uitloggen (zoals lood, koper en zink).
- het aanvragen van een watervergunning bij HDSR en bereid zijn tot het maken van afspraken in het kader van deze watervergunning over de effecten van het zonnepark op de waterkwaliteit (inclusief de monitoring daarvan).
- het zonnepark is toegankelijk voor de uitvoering van de monitoring.

3.3 Recreatief gebruik en beleving

De oostelijke plas en omgeving daarvan wordt intensief gebruikt voor recreatie. Er is een strand met horeca, rondom de plas wordt gewandeld, gevist en gefietst en op de plas wordt gezwommen, gesuip, gevaren en gesurft. Een belangrijke voorwaarde voor realisering van een zonnepark in de plas is dat deze recreatie zo min mogelijk wordt verstoord. Daarom is er een zoekgebied aangewezen in het midden van de plas.

Het strand met zwemgedeelte tot de boeienlijn blijft in zijn geheel op ruime afstand van het zonnepark. Lange afstand zwemmers, bootjes en surfers gebruiken een groter deel van de plas. Deze vormen van recreatie zullen hinder ervaren omdat er minder bruikbaar wateroppervlak overblijft. In de zone langs de oevers is minimaal 120 tot 150 m ruimte voor deze vormen van recreatie, daarnaast kan er ook om het zonnepark heen worden gevaren of gezwommen.

We zien het als uitdaging om zoveel mogelijk ruimte voor de watersporten te behouden. Bijvoorbeeld door het tussen de eilanden door te kunnen varen met zeilboten, sups en dergelijke.

Vissers hebben recht om de oostelijke Haarijnseplas te gebruiken als viswater. De vissers maken vooral gebruik van de oevers om de hele plas met een aantal aangewezen plekken. Deze plekken blijven gehandhaafd. Alleen het vissen op het midden van de plas wordt verstoord door het plaatsen van eilanden met zonnepanelen. In bijlage 7 doet de Algemene Utrechtse Hengelsportvereniging (AUHV) suggesties om de aquatische ecologie te verbeteren.

Voor de veiligheid van de recreant, natuur en zonnepark zelf is het van belang dat voorkomen wordt dat het zonnepark, moerasplantenrand en visdiefeiland wordt betreden. Het is echter niet gewenst om hekken op of rondom de eilanden te plaatsen. Vanaf de oevers en het strand en aan de rand van het zonnepark (al dan niet losse eilanden) zelf moet duidelijk zijn dat de eilanden niet betreden mogen worden en dat er ook niet aangelegd mag worden.

De kabels voor bevestiging van de eilanden moeten veilig zijn en mogen geen belemmering zijn voor de recreanten in en op het water. Het moet veilig mogelijk zijn om het zonnepark heen te varen of zwemmen.

Een zonnepark op het water zorgt wel voor een andere beleving én gebruik van de plas. Deze beleving zal vanuit verschillende gebruikers én plekken anders zijn en vaak ook als een verslechtering worden ervaren. Bij ontwerpcriterium 1 dagen we de inschrijvers uit tot een goed en veilig ontwerp en inpassing van het zonnepark. Het is gewenst dat de overzijde van de plas één of meermaals te zien is.

Samenvatting eisen:

- er worden maatregelen genomen die maximaal voorkomen dat het zonnepark, de moerasplantenrand en het visdiefeiland betreden of beklommen worden
- het moet veilig mogelijk zijn om het zonnepark heen te varen of zwemmen
- vanaf het strand is de oever aan de overzijde van de plas te zien.

3.4 Aansluiting elektriciteitsnet

3.4.1 Netaansluiting door Stedin

Voor het betreffende (drijvende) zonnepark op de Haarrijnseplas kan Stedin een netaansluiting realiseren. De aansluitmethodiek voor de benodigde netaansluiting is afhankelijk van de gewenste aansluitcapaciteit. Stedin hanteert voor nieuwe of te wijzigen netaansluitingen de volgende capaciteitsgrenzen (zie artikel 3, Tarieven- en Vergoedingsregeling Grootverbruik):

- 1.000 t/m 1.750 kVA aangesloten op de dichtstbijzijnde MS ring (lokale MS ring)
- 1.750 t/m 5.000 kVA aangesloten op de dichtstbijzijnde MS rail (verdeelstation Maarssenbroek)
- 5.000 t/m 10.000 kVA aangesloten op de dichtstbijzijnde MS rail (verdeelstation Maarssenbroek)

In bijlage 8 heeft Stedin een kostenindicatie opgenomen. Voor deze kostenindicatie zijn de richtlijnen van ACM van toepassing. Deze kostenindicatie is een globale inschatting van de kosten. Pas als Stedin een offerte uitbrengt, krijgt u een volledig overzicht van de kosten, doorlooptijd en de voorwaarden. Aan deze kostenindicatie kunt u dan ook geen rechten ontleen. In de aanvullende bijlage 8a-d is informatie opgenomen over specificaties, tarieven en cablepooling.

3.4.2 Benodigde gebouwen

Voor de netaansluiting van het zonnepark is een inkoopstation nodig. De eisen die Stedin aan dit station stelt zijn in bijlage 6(a) opgenomen. Indien ook een omvormergebouw nodig is, stellen we als eis dat beide functies in één gebouw worden geplaatst. De opstalhouder is verantwoordelijk voor plaatsing van dit gebouw.

De locatie ligt in de nieuwe woonwijk Haarrijn. Het gebouw staat niet naast de zonnevelden maar bij de entree van de wijk, aan een parkeerplaats. In afbeelding 3 is de locatie aangegeven waar dit gebouw mag komen.

De noodzakelijke voorzieningen dienen in één gebouw te worden ondergebracht. Het gebouw heeft vier voorgevels. Rondom het gebouw wordt geen hekwerk gezet. Indien verharding nodig is worden grasstenen toegepast. De gevels worden niet verlicht. De afwerking van de gevel wordt in overleg met supervisor Haarrijn nader bepaald, momenteel uitgaande van baksteen. Het dak wordt voorzien van vegetatie met lokale inheemse soorten. In de wanden zijn voorzieningen opgenomen voor verblijf van vleermuizen en insecten. Op het gebouw wordt informatie gegeven over de zonnepanelen op de plas en de elektriciteitsopbrengst daarvan. De exacte vormgeving en plaatsing van gebouwen dient nader uitgewerkt te worden. Zie ook selectiecriteria 1 in hoofdstuk 3.

3.4.3 Netcongestie

Op 12 oktober 2021 kondigde TenneT congestie af voor het terug leveren van elektriciteit op het nationale en regionale netwerk in de provincie Utrecht. Dit betekent dat nieuwe grootschalige zon- en windinitiatieven in de provincie Utrecht met een grootverbruikersaansluiting voorlopig niet meer vanzelfsprekend aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnet. TenneT verwacht in 2029 de benodigde capaciteitsuitbreiding van de hoogspanningsinfrastructuur voor de regio Utrecht te realiseren. TenneT heeft op 6 april jl. de bestuurders van de RES U16 opgeroepen om te helpen bij het oplossen van de structurele problemen door sneller planologische medewerking te verlenen aan capaciteitsuitbreiding van de elektriciteitsinfrastructuur.

TenneT verwacht voor de zomer meer duidelijkheid te krijgen van de Autoriteit Consument & Markt (ACM) over de ruimte die er is om tijdelijke maatregelen te kunnen nemen tegen de netcongestie. Daarom is het aangekondigde congestie-onderzoek vertraagd. TenneT hoopt met congestiemanagement de komende jaren 100 tot 225 MW aan capaciteit op het elektriciteitsnet vrij te maken voor nieuw aan te sluiten projecten. Congestiemanagement bestaat uit afspraken met bedrijven die veel energie verbruiken om op bepaalde tijden juist wel of juist niet elektriciteit af te nemen. De ruimte die ontstaat door congestiemanagement zal per transformatorstation verschillen.

We voeren de komende tijd nauwgezet overleg met Stedin en de RES U16 (Regionale Energie Strategie) over de voortgang van onze projecten voor duurzame opwek en de impact daarvan op het net. Als er netcapaciteit beschikbaar komt staan we klaar om deze, in afstemming met de regio en Stedin, optimaal te benutten.

Samenvatting eisen en randvoorwaarden:

- Inkoopstation (en omvormer)gebouw plaatsen in zoekgebied in afbeelding 3
- Aanvullend op de eisen van Stedin stelt de gemeente de volgende aanvullende eisen aan het gebouw: vier voorgevels, geen hekwerk gezet, grasstenen als verharding, geen verlichting gevels, vegetatiedak, informatie over zonnepark en opbrengst

De winnende inschrijver (later: opstalhouder) is zelf verantwoordelijk voor afstemming en maken van afspraken met Stedin.



Afbeelding 3 locatie voor inkoopstation

3.5 Planologisch kader

Het zonnepark past niet in het vigerende Bestemmingsplan Haarrijnseplas (feb. 2002); de huidige bestemming is “water”. Om het zonnepark mogelijk te maken zal voor de oostelijke plas een nieuwe bestemming opgenomen moeten worden in het in procedure zijnde bestemmingsplan Haarrijn: “water en energie”. Momenteel loopt de procedure voor aanpassing van dit bestemmingsplan met daarin opgenomen het zoekgebied voor het zonnepark. Als blijkt dat dit bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, zal voor de ontwikkeling van dit zonnepark een uitgebreide WABO-procedure moeten worden gevolgd voor een omgevingsvergunning met afwijking van bestemmingsplan. Op 15 oktober 2020 heeft de gemeenteraad het zonnepark Haarrijnseplas in de Algemene verklaring van geen bedenking opgenomen.

Dat betekent dat het College mandaat heeft om te besluiten over de omgevingsvergunning en een raadsbesluit niet nodig is. Ook moet bij HDSR een watervergunning worden aangevraagd.

3.5.1 Zelfstandig recht van opstal

De gemeente zal met de winnende inschrijver (later: opstalhouder) van het zonnepark een zelfstandig recht van opstal afsluiten met daarin een uit de tender volgende retributie. Een concept van deze overeenkomst is bijgesloten (zie bijlage 1). In de opstal overeenkomst zullen eventuele niet-bestuursrechtelijke afspraken, voortkomend uit deze tender (bijvoorbeeld lokaal eigendom) worden verankerd.

3.6 Lokaal eigendom

Door lokaal eigendom kan het draagvlak onder de bewoners in de directe omgeving en verder gelegen delen van de stad worden vergroot. Voor de invulling van het lokaal eigendom heeft de gemeente samen met bewoners en bestaande energiecoöperaties een bewonerscollectief tot stand gebracht. Het bewonerscollectief kan besluiten om tijdelijk te acteren als onderdeel van een bestaande energiecoöperatie en zich later als aparte energiecoöperatie daarvan afscheiden.

Na de voorlopige gunning overleggen de winnende inschrijver en bewonerscollectief over:

- Levensvatbaarheid van het project (ontwikkelkosten, haalbaarheid, business case).
- Samenwerking, taakverdeling, bevoegdheden, verantwoordelijkheden.
- Participatie van omwonenden (communicatie, ruimte voor inbreng).
- Eigendomsverhouding (tenminste 50% lokaal eigendom) en financiering.

De afspraken worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Als de samenwerkingsovereenkomst tot stand komt:

- Verenigt het bewonerscollectief zich in een energiecoöperatie.
- Tekenen inschrijver en energiecoöperatie de samenwerkingsovereenkomst.
- Bevestigt de gemeente de opdracht en wordt de gunning definitief.
- Verenigen inschrijver en energiecoöperatie zich in een project-bv of maken daar afspraken over.
- Inschrijver en energiecoöperatie tekenen als één entiteit de opstalovereenkomst.
- Verwerft de energiecoöperatie het afgesproken eigendomsdeel.

Als de samenwerkingsovereenkomst niet tot stand komt, krijgt de winnende inschrijver de opdracht niet. De winnende inschrijver krijgt de opdracht wel als de gemeente het voorstel van de inschrijver redelijk vindt. Deze reactie wordt gescoord bij selectiecriteria 2.

Samenvatting eis:

- tenminste 50% lokaal eigendom van het Zonnepark Haarrijnseplas voor de omwonenden. Het bewonerscollectief is het enige aanspreekpunt voor omwonenden en de enige partij voor lokaal eigendom en crowdfunding.

4 De tender

4.1 De opgave

De tenderopgave betreft het vestigen van een recht van opstal van het water van de Haarrijnseplas, waarop het zonnepark aangebracht kan worden. Het opstalrecht geldt voor het gebied van 9 ha waarbinnen maximaal 5 hectare zonnepanelen en de groene omzooming liggen. Ruimte die nodig is voor verankering van de zonnepanelen en voor de elektriciteitsinfrastructuur tot en met het inkoopstation ligt buiten het zoekgebied.

De opstalhouder mag voor eigen rekening en eigen risico het zonnepark (inclusief drijvend groen) ontwikkelen, beheren en in stand houden en onderhouden gedurende een termijn van 30 jaar. De gemeente kan besluiten het recht van opstal, op verzoek van de opstalhouder, te verlengen. Wanneer het recht van opstal niet wordt verlengd, dan geldt de plicht om het zonnepark inclusief bijbehorende installaties aan het einde van de termijn op te ruimen. De gemeente vergoed de waarde van het zonnepark incl. bijbehorende installaties aan het eind van de termijn niet.

4.2 De selectiecriteria

We selecteren de inschrijver voor het zonnepark op grond van de volgende selectiecriteria:

- Criterium 1: inpassing in de leefomgeving (0-40 punten)
- Criterium 2: lokaal eigendom (0-30 punten)
- Criterium 3: retributie voor opstalrecht (0-30 punten)

4.2.1 Criterium 1: inpassing in de leefomgeving

Het is van belang dat bij het ontwerp van het zonnepark rekening wordt gehouden met de gebruikers van de plas, zowel mens als dier. In hoofdstuk 2 hebben we al de eisen benoemd waaraan het ontwerp minimaal moet voldoen.

Voor het beoordelen van dit criterium dient u een schetsontwerp in te dienen, dat voldoet aan de eisen zoals in hoofdstuk 2 beschreven. Laat zien en onderbouw hoe u aan de volgende ontwerpuitdagingen invulling geeft:

- het maximaal kunnen ervaren van de grootte van de plas door contact te houden met de overkant.
- het vergroten van de natuurwaarden
- het recreatieve gebruik op de plas (zeilers, surfers, suppers, sportvissers) zo min mogelijk te verstoren
- de integratie in het ontwerp en vormgeving van maatregelen die zorgen voor een veilige oplossing tegen het aanleggen / opklimmen van derden en voor het bereikbaar blijven voor watervogels

Voor de beoordeling van dit criterium verwachten wij een schetsontwerp en toelichting/ onderbouwing van in totaal maximaal 4 A4. Onderdeel van het schetsontwerp zijn minimaal bovenaanzicht, relevante doorsneden en aanzichten.

Geef daarbij ook aan hoe eilanden verankerd worden, hoe de kabels lopen en hoe het gebouw op de oever wordt vormgegeven (noodzakelijk oppervlak, kleur en gevelmateriaal e.d. rondom, inpassing in omgeving (bv massa bij massa)). In bijlage 9a en 9b zijn profielen en dwarsdoorsneden van de plas opgenomen.

4.2.2 Criterium 2: lokaal eigendom

Voor de gemeente is het van belang dat wordt voldaan aan het behalen van de doelstelling om tot minimaal 50% lokaal eigendom te komen. Voor het bewonerscollectief is het van belang dat de ontwikkelaar een betrouwbare partij is dat een goed aanbod heeft voor invulling van het lokaal eigendom.

We beoordelen het aanbod van de inschrijver op:

1. De mate van instemming met de uitgangspunten van het bewonerscollectief (zie bijlage 10 Uitgangspuntenlijst bewonerscollectief). Het staat inschrijver vrij om aanvullende of vervangende uitgangspunten te formuleren waarbij de selectiecommissie zal oordelen in hoeverre deze voorstellen recht doen aan de uitgangspunten van het bewonerscollectief.
2. Referenties van energieprojecten waarin vanaf het begin is samengewerkt met energiecoöperaties die eigenaar zijn geworden van een substantieel deel van het project.
3. Bereidheid van de inschrijver om zo lang als nodig is met het bewonerscollectief te overleggen om te komen tot een definitieve samenwerkingsovereenkomst en de mate waarin de inschrijver rekening wil/kan houden met inbreng van de omwonenden.
4. Mate waarin de inschrijver bij de inschrijving open is over de verwachte ontwikkelkosten, haalbaarheid en business case van het project en daar ook later open over wil/kan zijn.

Maximum score per sub-criterium en toelichting:

1. 10 punten. Het bewonerscollectief wil samenwerking op basis van gelijkwaardigheid. Uit de inschrijving blijkt dat de uitgangspunten van het bewonerscollectief volledig worden onderschreven en of eventuele aanpassingen hier gelijkwaardig aan zijn. Afdingen op de uitgangspunten van het bewonerscollectief zal een lagere score tot gevolg hebben.
2. 8 punten. Het bewonerscollectief mist kennis en ervaring met de ontwikkeling en exploitatie van zonneparken en is daarvoor grotendeels afhankelijk van de inschrijver. Referenties geven een beeld van hoe de inschrijver met die afhankelijkheid omgaat.
3. 8 punten. Het bewonerscollectief wil de tijd nemen om de inschrijver te leren kennen en om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst waar beide partijen achter staan. Het gaat om een langdurige samenwerking en daarvoor is vertrouwen nodig van beide kanten. Gemeente, inschrijver en bewonerscollectief monitoren maandelijks de voortgang. Het bewonerscollectief is het enige aanspreekpunt voor de omwonenden en promoot het project. Om draagvlak te verwerven is ruimte nodig voor invloed van omwonenden. Denk hierbij aan ontwerp, tijd en budget. In welke mate wil de inschrijver ruimte bieden voor de inbreng van omwonenden en wat verwacht de inschrijver van het bewonerscollectief in dit verband?

4. 4 punten. Het bewonerscollectief wil vanaf het begin tenminste 50% eigenaar worden van het project, maar alleen als dat verantwoord is. Voor die beslissing is volledige openheid nodig over de benodigde investering, kosten, baten en risico's.

De inschrijver en het bewonerscollectief bespreken en analyseren samen de ontwikkelkosten, haalbaarheid en businesscase. Het bewonerscollectief kan zich laten bijstaan door een externe deskundige.

De gemeente eist mede namens het bewonerscollectief van de inschrijver een totaalscore van minstens 24 punten op het criterium lokaal eigendom. Voor de beoordeling van dit criterium verwachten wij een toelichting/ onderbouwing van in totaal maximaal 4 A4.

4.2.3 Criterium 3: Retributie voor opstalrecht

Uitgangspunt is een zonnepark van max. 5 ha en een exploitatietermijn van maximaal 30 jaar met opruimplicht en optie tot verlenging als de gemeente dat wenst. De gemeente is wettelijk verplicht om een marktconforme vergoeding te vragen voor het gebruik van de plas. In dit project is dat in de vorm van een retributie voor het opstalrecht. De vergoeding die volgt uit een tender is marktconform als dit een significant meetellend beoordelingscriterium is.

De retributie bestaat uit twee delen:

1. een eenmalige vaste retributie van 50.000 euro die nodig is om de plankosten (aanvullend op de leges die betaald moeten worden voor de omgevingsvergunning) van de gemeente te dekken (inclusief monitoring van de ecologische waarde). Deze vergoeding wordt betaald op het moment van tekening van de Akte van vestiging van het recht van opstal, die gebruik van de plas mogelijk maakt (eis).
2. Een aanvullende jaarlijkse retributie die door de ontwikkelaar/exploitant geboden wordt (gunningscriterium).

4.3 Beoordeling plannen

Voor de hiervoor genoemde stukken kunnen totaal maximaal = 100 punten worden gehaald.

Tabel 1 Puntentoekening per criterium

Criterium	Puntentoekening
1. Inpassing in de leefomgeving	0-40 punten (telt 1 keer mee)
2. Lokaal eigendom	0-30 punten (telt 1 keer mee):
3. Retributie voor opstalrecht	0-30 punten (telt 1 keer mee)

4.3.1 Bepaling score

Criterium 1 wordt kwalitatief gescoord op basis van de tienpuntschaal zoals opgenomen in het scoreformulier.

Criterium 2 wordt gescoord zoals is toegelicht in de beschrijving in paragraaf 3.2 bij criterium 2. De inschrijver dient bij dit criterium een totaalscore van minstens 24 punten te behalen.

Criterium 3 wordt gescoord op basis van de jaarlijks te betalen retributie, waarbij de maximale 30 punten worden toegekend aan de indiener met het hoogste bod. Aan een bod van 0 euro worden 0 punten toegekend. De scores daar tussenin worden recht evenredig verdeeld. De rekenmethode is opgenomen in het scoreformulier.

4.3.2 Eindtotaal

De optelling van de aldus verkregen uitkomsten levert het eindtotaal. Het plan kan op de drie onderdelen in totaal een maximaal haalbare eindscore van 100 punten opleveren (40 + 30 + 30).

Indien het puntentotaal van de best scorende inschrijvers na de beoordeling gelijk is, dan wordt in de volgorde van de volgende criteria de rangorde bepaald:

- Inpassing leefomgeving
- Bod voor lokaal eigendom
- Retributie opstalrecht

Per criterium wordt dan de rangorde van de inschrijvers bepaald. Degene met de meeste punten van dat criterium eindigt als hoogste. Indien vervolgens de scores van de beste inschrijvers nog steeds gelijk zijn, dan bepaalt een loting door de gemeente Utrecht de plaatsingsvolgorde van de inschrijvers.

4.4 Selectieprocedure en vervolgstappen

De volgende stappen zijn leidend voor de selectie van een inschrijver van het zonnepark in de Haarrijnseplas en de vervolgstappen. De planning is globaal, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Tabel 2 Overzicht vervolgstappen

Vervolgstap	Tijdpad
Stap 1 Start tender	Eind mei 2022
Stap 2 Stellen van vragen	Tot uiterlijk 24 juni 2022
Stap 3 Nota van Inlichtingen	Uiterlijk 1 juli 2022
Stap 4 Indienen inschrijving	Uiterlijk 8 juli 2022
Stap 5 Toetsen inschrijvingen	Juli 2022
Stap 6 Beoordeling inschrijvingen en bekendmaking	Augustus 2022
Stap 7 Verificatiegesprek	26 augustus 2022
Stap 8a Voorlopige gunning	2 september 2022
Stap 8b Definitieve gunning	7 oktober 2022
Stap 9 VO en DO	Q4 2022
Stap 10 Aanvraag omgevingsvergunning	Q1 2023
Stap 11 Omgevingsvergunning onherroepelijk	Q3 2023
Stap 12 SDE ++ subsidie verkrijgen door opstalhouder	Q1 2024
Stap 13 Notarieel transport opstalrecht	Q1 2024

4.4.1 Stap 1 Start tenderprocedure

Met het beschikbaar stellen van deze selectieleidraad/tenderinformatie is de tenderprocedure gestart.

4.4.2 Stap 2 Vragen

Op basis van de door de gemeente beschikbaar gestelde informatie is er gelegenheid tot het stellen van vragen. Deze vragen moeten uiterlijk op **vrijdag 24 juni 2022** zijn ingediend via het mailadres p.van.den.heuvel@utrecht.nl.

4.4.3 Stap 3 Nota van Inlichtingen

Uiterlijk op **1 juli 2022** wordt de Nota van Inlichtingen verstrekt per mail. Alle vragen en antwoorden van alle geïnteresseerden worden gebundeld en aan iedereen toegestuurd.

4.4.4 Stap 4 Inleverdatum aanbidding

Uiterlijk **vrijdag 8 juli 2022** zullen geïnteresseerde partijen hun aanbidding aan de gemeente indienen. Deze aanbidding bestaat uit:

- Schetsontwerp met toelichting (zie criterium 1)
- Een bod lokaal eigendom
- Bod jaarlijkse retributie opstalrecht
- Ingevulde bijlagen 11 t/m 14

Bovenstaande documenten dienen digitaal te worden verstrekt bij voorkeur via e-mail. Uw aanbieding dient duidelijk te zijn voorzien van de naam van het project (Zonnepark Haarrijnseplas), en vermelding van contactgegevens van de contactpersoon (naam, adres, telefoonnummer, email).

Postadres:

Gemeente Utrecht

T.a.v. de heer P.J. van den Heuvel

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Mailadres: p.van.den.heuvel@utrecht.nl o.v.v. "Zonnepark, locatie Haarrijnseplas".

4.4.5 Stap 5 Toetsen ontvangen informatie

De bij stap 4 genoemde ingeleverde informatie; de inzending, wordt getoetst op volledigheid. Ook wordt getoetst of de inzendingen onvoorwaardelijk voldoen aan alle vereisten. Partijen worden uitgesloten van de selectieprocedure indien niet wordt voldaan aan de eisen zoals genoemd in deze selectieleidraad.

4.4.6 Stap 6 Beoordeling inschrijvingen en bekendmaking

Van de inzendingen die voldoen aan de vereisten in de selectieleidraad en waarvan de inschrijvers tevens alle gevraagde informatie hebben aangeleverd, wordt een kwalitatieve selectie gemaakt van de beste inzending op basis van de selectiecriteria.

De selectiecommissie bestaat in ieder geval uit de volgende leden:

1. P. van den Heuvel, vastgoedadviseur, gemeente Utrecht (en voorzitter van de selectiecommissie)
2. H. Kraaij, adviseur duurzame energie, gemeente Utrecht
3. R. Evelein, projectleider gemeente Utrecht
4. R. Suntjens, opdrachtgever gemeente Utrecht
5. P. de Mink, ecologisch adviseur, gemeente Utrecht
6. M. Stiphout, landschapsarchitect, gemeente Utrecht
7. Vertegenwoordiging van het bewonerscollectief

De gemeente behoudt zich het recht voor, om de selectiecommissie uit te breiden.

Op **2 september 2022** zal bekend worden gemaakt welke inschrijver is geselecteerd.

4.4.7 Stap 7 Verificatiegesprek

De inschrijver die in de 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 opstalovereenkomst. 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 inschrijver alsnog afvallen. In deze gevallen zal de gemeente besluiten om een bespreking met de als tweede geëindigde inschrijver te beleggen, dan wel de gehele procedure opnieuw op te starten.

4.4.8 Stap 8a Voorlopige gunning

Gemeente vindt het belangrijk dat er tijdige een goede samenwerking is geborgd tussen winnaar van de tenderprocedure en het bewonerscollectief. Daarom is er een tussenstap ingebouwd met een voorlopige gunning. Tussen de voorlopige en definitieve gunning maken bewonerscollectief en geselecteerde ontwikkelaar afspraken over samenwerking en leggen die vast in een samenwerkingsovereenkomst. Bewonerscollectief en geselecteerde ontwikkelaar krijgen 6 maanden de tijd om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen.

4.4.9 Stap 8b Definitieve gunning

Bewonerscollectief en geselecteerde ontwikkelaar verenigen zich in één entiteit. De opstalovereenkomst wordt aan deze entiteit ter ondertekening verstuurd. Na ondertekening is deze entiteit de opstalhouder. Indien de betreffende overeenkomst niet binnen 15 werkdagen (na verzending) 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 inschrijver die op basis van de puntentelling hiervoor in aanmerking komt. De gemeente is tevens gerechtigd om af te zien van de selectie.

In de opstalovereenkomst zijn stappen opgenomen om de verkennende schets uit te werken naar een Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp en uiteindelijk de aanvraag omgevingsvergunning, een en ander in combinatie met de planning.

In de betreffende overeenkomst wordt verder onder meer vastgelegd dat:

- Er een opstalrecht wordt gevestigd;
- op welk moment de levering van de grond moet plaatsvinden;
- onder welke condities het perceel grond/water door de gemeente ter beschikking wordt gesteld;
- binnen welke termijn gerealiseerd en voltooid moet worden;
- wat de bestemming van de grond is;
- toetsing van het V.O. en D.O. door de supervisor en Landschapsarchitect Urbis en DS.

De gemeente levert de grond/ het water aan de opstalhouder uiterlijk binnen 2 maanden nadat de opstalovereenkomst door beide partijen is ondertekend, nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning door de opstalhouder is verkregen, de Opstalhouder een SDE+ + beschikking heeft verkregen, en er een schriftelijke overeenstemming is tussen de opstalhouder en het bewonerscollectief over de financiële participatie.

Pas na de ondertekening van de opstalovereenkomst door de beoogde opstalhouder als de gemeente is de selectie definitief.

De definitieve selectie betekent niet dat de ingediende stukken onvoorwaardelijk zijn vastgesteld door de gemeente. Bij de voorlopige selectie zal de gemeente indien nodig aangeven op welke onderdelen aanpassingen zijn gewenst. In het bij stap 7 genoemde verifiërende gesprek kan de opstalhouder hier op reageren. De ingediende stukken en de hierbij besproken aanpassingen vormen vervolgens het uitgangspunt voor de verdere uitwerking. De opstalhouder kan bij de uitwerking enkel in overleg met de gemeente gemotiveerd afwijken van de ingediende stukken.

4.4.10 Stap 9 Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp

Nadat de opstalovereenkomst is getekend kan het schetsontwerp verder worden uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp van het zonnepark (VO).

De uitwerking van het VO vindt plaats op basis van de aanbieding van de winnende inschrijver, en zo ook op basis van het schetsontwerp. Specifiek met betrekking tot dit schetsontwerp, is hier opgemerkt dat de schets en/of uitgangspunten daarvan met goede argumentatie en onderbouwing kan worden aangepast. Op hoofdlijnen dient de in de aanbieding beoogde kwaliteit herkenbaar te blijven. Het is in deze fase ook vereist dat de opstalhouder in gesprek gaat met relevante stakeholders zoals bijvoorbeeld visvereniging AUHV.

Het VO wordt binnen de gemeente getoetst door de afdelingen Milieu en Mobiliteit/duurzaam bouwen, Stedenbouw/Commissie Welstand en BInG.

Na toetsing en goedkeuring kan het Definitief Ontwerp (DO) van het bouwplan worden opgesteld, waarna de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden ingediend en het bestek kan worden opgesteld. Ook het DO wordt opnieuw getoetst door de hiervoor genoemde afdelingen.

4.4.11 Stap 10 Omgevingsvergunning

Op basis van het goedgekeurde Definitief Ontwerp vraagt de opstalhouder vervolgens de omgevingsvergunning voor het realiseren van het zonnepark, locatie Haarijnseplas aan op www.omgevingsloket.nl. Bij de aanvraag overlegt u behalve het Definitieve Ontwerp ook detailtekeningen, diverse bouwkundige berekeningen, diverse constructieberekeningen etc.