

11/11/2025

## 1. Koper

### 1.1 Koper

Officiële naam: Gemeente Zeist  
Rechtsvorm van de koper: Regionale overheid  
Activiteit van de aanbestedende dienst: Algemene overheidsdiensten

## 2. Procedure

### 2.1 Procedure

Titel: Ontwikkeling Huis ter Heide-West

Beschrijving: De gemeente Zeist nodigt u als ontwikkelaar en/of bouw-ontwikkelcombinatie van harte uit om u aan te melden en mee te dingen naar de ontwikkelopgave Huis ter Heide-West. Op de locatie Huis ter Heide-West (ook: Huis aan de Bosrand) wil de gemeente minimaal 75 en maximaal 82 woningen laten realiseren als onderdeel van een natuurinclusieve woonbuurt in een hoogwaardige, bosachtige omgeving. Met deze tender beoogt de gemeente een aantoonbaar geschikte wederpartij te selecteren om een koop- ontwikkel- en realisatieovereenkomst (verder ook: overeenkomst) mee aan te gaan. Deze overeenkomst is gericht op de verkoop van de grond en het daarmee laten realiseren van een ontwikkeling die volledig en onvoorwaardelijk aan de voor het plangebied vigerende eisen voldoet en maximaal tegemoet komt aan de ambities van de gemeente. Voor verdere informatie omtrent de ontwikkelopgave wordt verwezen naar de selectieleidraad en bijlagen. De gemeente wil in Huis ter Heide-West minimaal 75 en maximaal 82 woningen laten realiseren als onderdeel van een natuurinclusieve woonbuurt in een hoogwaardige, bosachtige omgeving. Zie voor meer informatie de selectieleidraad inclusief bijlagen.

Identificatiecode van de procedure: 5da124c1-3aed-4320-9067-112492f9efbc

Type procedure: Onderhandelingsprocedure met voorafgaande oproep tot mededinging / mededingingsprocedure met onderhandeling

De procedure wordt versneld: neen

Belangrijkste kenmerken van de procedure: Op deze tender is Deel 2 van de Aanbestedingswet 2012 van toepassing, waarbij de 'mededingingsprocedure met onderhandeling' wordt doorlopen. Het Aanbestedingsreglement Werken 2016 is nadrukkelijk niet van toepassing.

#### 2.1.1 Doel

Aard van het contract: Werken  
Belangrijkste classificatie (cpv): 45000000 Bouwwerkzaamheden  
Aanvullende classificatie (cpv): 45211300 Bouwen van woningen

#### 2.1.2 Plaats van uitvoering

Land: Nederland  
Overall in het desbetreffende land  
Aanvullende informatie : Zeist

#### 2.1.3 Waarde

Geraamde waarde

exclusief btw: 7 600 000 Euro

## 2.1.4 Algemene informatie

Rechtsgrondslag:

Richtlijn 2014/24/EU

## 5. Perceel

### 5.1 Technische ID van het kavel: LOT-0000

Titel: Ontwikkeling Huis ter Heide-West

Beschrijving: De gemeente Zeist nodigt u als ontwikkelaar en/of bouw-ontwikkelcombinatie van harte uit om u aan te melden en mee te dingen naar de ontwikkelopgave Huis ter Heide-West. Op de locatie Huis ter Heide-West (ook: Huis aan de Bosrand) wil de gemeente minimaal 75 en maximaal 82 woningen laten realiseren als onderdeel van een natuurinclusieve woonbuurt in een hoogwaardige, bosachtige omgeving. Met deze tender beoogt de gemeente een aantoonbaar geschikte wederpartij te selecteren om een koop- ontwikkel- en realisatieovereenkomst (verder ook: overeenkomst) mee aan te gaan. Deze overeenkomst is gericht op de verkoop van de grond en het daarmee laten realiseren van een ontwikkeling die volledig en onvoorwaardelijk aan de voor het plangebied vigerende eisen voldoet en maximaal tegemoet komt aan de ambities van de gemeente. Voor verdere informatie omtrent de ontwikkelopgave wordt verwezen naar de selectieleidraad en bijlagen. De gemeente wil in Huis ter Heide-West minimaal 75 en maximaal 82 woningen laten realiseren als onderdeel van een natuurinclusieve woonbuurt in een hoogwaardige, bosachtige omgeving. Zie voor meer informatie de selectieleidraad inclusief bijlagen.

Interne identificatiecode  
: 1

#### 5.1.1 Doel

Aard van het contract: Werken

Belangrijkste  
classificatie (cpv): 45000000 Bouwwerkzaamheden

Aanvullende  
classificatie (cpv): 45211300 Bouwen van woningen

#### 5.1.2 Plaats van uitvoering

Land: Nederland

Overall in het desbetreffende land

Aanvullende informatie  
: Zeist

#### 5.1.3 Geraamde duur

Looptijd: 1 Dag

#### 5.1.6 Algemene informatie

Voorbehouden  
deelname: Deelname is niet voorbehouden.

De namen en  
beroepskwalificaties  
van het voor de  
uitvoering van de  
opdracht ingezette  
personeel moeten  
worden vermeld: Niet vereist

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

De aanbesteding valt

onder de Overeenkomst inzake overheidsopdrachten (GPA): ja

### 5.1.7 Strategische aanbestedingen

Doel van strategische aanbestedingen: Geen strategische aanbesteding

### 5.1.10 Gunningscriteria

Criterium:

Type: Kwaliteit

Naam: Masterplan inclusief SO in woord en beeld

Beschrijving: Zie gunningsleidraad en bijlagen, welke bij start gunningsfase zullen worden gedeeld. Zie voor indicatie selectieleidraad 2.14.

Categorie van het gunningscriterium drempel: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium numerieke waarde: 0

Criterium:

Type: Kwaliteit

Naam: Integrale duurzaamheid

Beschrijving: Zie gunningsleidraad en bijlagen, welke bij start gunningsfase zullen worden gedeeld. Zie voor indicatie selectieleidraad 2.14.

Categorie van het gunningscriterium drempel: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium numerieke waarde: 0

Criterium:

Type: Kwaliteit

Naam: Participatiedossier

Beschrijving: Zie gunningsleidraad en bijlagen, welke bij start gunningsfase zullen worden gedeeld. Zie voor indicatie selectieleidraad 2.14.

Categorie van het gunningscriterium drempel: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium numerieke waarde: 0

Criterium:

Type: Prijs

Naam: Minimaal vereiste grondbod

Beschrijving: Zie gunningsleidraad en bijlagen, welke bij start gunningsfase zullen worden gedeeld. Zie voor indicatie selectieleidraad 2.14.

Categorie van het gunningscriterium drempel: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium numerieke waarde: 0

### 5.1.11 Aanbestedingsstukken

Termijn voor

verzoeken om aanvullende informatie: 24/11/2025 10:00 +01:00

Adres van de aanbestedingsstukken: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/400792>

### 5.1.12 Voorwaarden van de aanbesteding

Voorwaarden voor indiening:

Elektronische indiening : Vereist

Adres voor indiening: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/400792>

Talen waarin inschrijvingen of verzoeken tot deelname kunnen worden ingediend: Nederlands

Elektronische catalogus : Niet toegestaan

Varianten: Niet toegestaan

Uiterste datum voor de ontvangst van verzoeken tot deelname : 19/12/2025 10:00 +01:00

Voorwaarden van het contract:

De uitvoering van de opdracht moet plaatsvinden binnen het kader van programma's voor maatwerkbedrijven : Neen

Elektronische facturering: Vereist

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische orderplaatsing: neen

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische betaling: neen

### 5.1.15 Technieken

Raamovereenkomst:

Geen raamovereenkomst

Informatie over het dynamische aankoopstelsel:

Geen dynamisch aankoopstelsel

### 5.1.16 Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Organisatie voor beroepsprocedures: Gemeente Zeist - Rechtbank Midden-Nederland

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt: Gemeente Zeist

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures: Gemeente Zeist

Organisatie die  
verzoeken tot deelname Gemeente Zeist  
ontvangt:

## **8. Organisaties**

### **8.1 ORG-0001**

Officiële naam: Gemeente Zeist  
Registratienummer: 242174937  
Postadres: Het Rond 1  
Stad: Zeist  
Postcode: 3701 HS  
Onderverdeling land  
(NUTS): Utrecht (NL350)  
Land: Nederland  
Contactpunt: José Fafianie  
E-mail: ea@pro10.nl  
Telefoon: +31 703819724  
Internetadres: <http://www.zeist.nl>

Andere contactpunten:

Officiële naam: Rechtbank Midden-Nederland  
Postadres: Vrouwe Justitiaplein 1  
Stad: Utrecht  
Postcode: 3511 EX  
Onderverdeling land  
(NUTS): Utrecht (NL350)  
Land: Nederland  
E-mail: [bestuursrecht.rb-mnl@rechtspraak.nl](mailto:bestuursrecht.rb-mnl@rechtspraak.nl)  
Telefoon: +31 302233000  
Internetadres: <http://www.rechtspraak.nl>

Rollen van deze organisatie:

Koper

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt

Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt

Organisatie voor beroepsprocedures

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures

### **Informatie over een aankondiging**

Identificatiecode/versie  
van de aankondiging: 164dcb44-bcec-48af-9116-cfbc882cb653 - 01

Type formulier: Mededinging

Type aankondiging: Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling

Verzenddatum van de  
aankondiging: 11/11/2025 14:35 +01:00

Talen waarin deze  
aankondiging officieel  
beschikbaar is: Nederlands