

Inschrijfformulier voorselectie parkblok Zuilense Vecht

Ontwikkeling, ontwerp en bouw van 109
woningen

Versie 15 december 2025



De Opgave

Beschrijving van de opgave

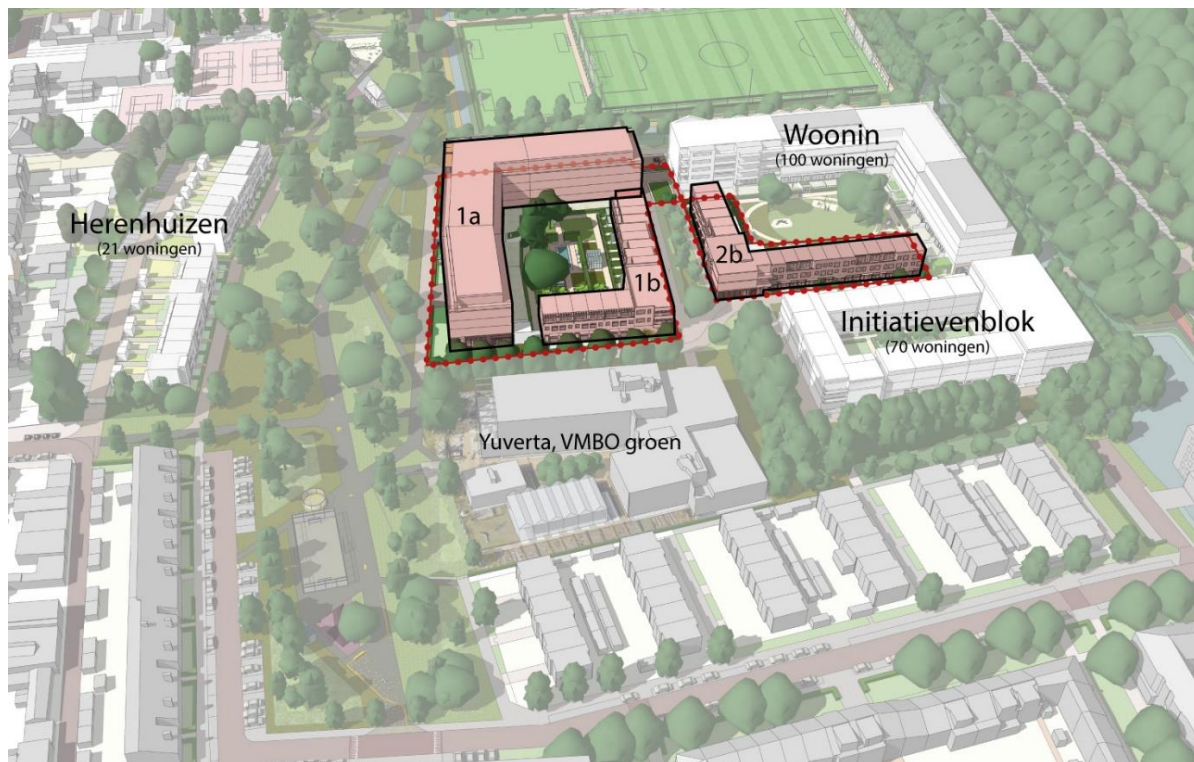
De gemeente Utrecht zoekt een marktpartij die een deel van de woonbuurt Zuilense Vecht gaat ontwerpen, ontwikkelen en realiseren. Het gaat om Bouwblokken 1 en 2b en bestaat uit maximaal 109 woningen, waaronder 7 woon-werk-woningen. De woningen zijn onderverdeeld in de categorieën betaalbare koop en vrije sector. Hierbij gaat het om 38 eengezinswoningen en 71 appartementen. De gemeente Utrecht stimuleert marktpartijen om aan te sluiten op het open bodemenergiesysteem (gebieds-WKO) die gepland is ten behoeve van de Bouwblokken 1 en 2 (dit is inclusief de woningen die door Woonin zullen worden gebouwd).

Gelijktijdig met deze selectieopgave worden met woningcorporatie Woonin afspraken gemaakt om het andere deel van Bouwblok 2 (2a) te ontwikkelen en te realiseren. De te selecteren partij werkt op een aantal aspecten samen met Woonin. Het gaat om de volgende aspecten:

- de (open) aansluiting van de parkeergarage onder Bouwblok 1a naar Bouwblok 2a;
- het afnemen van parkeerplaatsen en het gebruik van de parkeergarage onder blok 2a;
- met betrekking tot de realisatie en het gebruik van de binnentuin van blok 2;
- de gebieds-WKO.

De openbare ruimte rondom de blokken wordt door de gemeente Utrecht ingericht. De ontwikkelopgave van de woningen van het Initiatievenblok (zoals hieronder op afbeelding 1 weergegeven) volgt op de ontwikkeling van Bouwblok 1 en 2.

De opgave voor de gehele woonbuurt Zuilense Vecht staat in detail beschreven in het 'SP Woonbuurt Zuilense Vecht' ([link](#)). Deze selectie is de 2e deeltuitwerking (na Bouwblok 2a) van de gehele nieuwe woonbuurt Zuilense Vecht, die de komende jaren stapsgewijs zal worden ontwikkeld.



Afbeelding 1: Verbeelding van de proefverkaveling. De opgave betreft de blokken binnen de rode lijn.

Opzet van de selectieprocedure

De procedure bestaat uit een voorselectie- en een selectiefase. De voorselectie betreft een openbare procedure. Op basis van de door inschrijvers van geldige aanbiedingen aangeleverde informatie kent de gemeente Utrecht punten toe aan de antwoorden op de vragen die gesteld worden in dit inschrijfformulier. De drie inschrijvers met het hoogste puntentotaal mogen verder in de selectieprocedure. Indien het puntentotaal van de beste inschrijvers gelijk is, wordt de inschrijver waarvan de score op onderdeel A het hoogst is, in de rangorde als hoogste geplaatst. Indien de scores op onderdeel A van de beste inschrijvers gelijk zijn, wordt de inschrijver waarvan de score op onderdeel B het hoogst is, in de rangorde als hoogste van de beste inschrijvers geplaatst. Indien de scores van de beste inschrijvers op de onderdelen A en B gelijk zijn, dan bepaalt een loting door de gemeente Utrecht de plaatsingsvolgorde van de inschrijvers.

De drie inschrijvers die op deze manier als beste zijn geselecteerd, worden uitgenodigd vervolgens een (schets-)plan uit te werken (inclusief het doen van een grondbieding) op basis van meer gedetailleerde informatie en spelregels die de gemeente Utrecht na de voorselectie verstrekt. Vervolgens selecteert de gemeente Utrecht 1 partij aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria op basis van het schetsplan, referenties en (zeer) duurzaam bouwen. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel om gelijke kansen te bieden.

De gemeente Utrecht gunt in de selectiefase de opdracht aan de inschrijver op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. De weging van de selectiecriteria is hierbij: prijs 20% (grondbod) en kwaliteit 80% (o.m. gebieds- WKO, duurzaamheid, visie op stedenbouw/beeldkwaliteit, en planning/organisatie).

Onderscheidende architectuur

Wij dagen de inschrijver uit om aantrekkelijke en kwalitatieve architectuur te ontwerpen. Het beeldkwaliteitsplan ([link](#)) vormt hiervoor het overkoepelende toetsingskader.

Warmtesysteem

Gemeente Utrecht streeft in de woonbuurt Zuilense Vecht naar een toekomstbestendig, duurzaam en betaalbaar energiesysteem voor alle bewoners en ondernemers in het gebied. In lijn met het Utrechts Energieprotocol heeft de gemeente Utrecht in haar actieve, ontwikkelende rol reeds een energiestudie uitgevoerd. Op basis van deze studie is vastgesteld dat een collectieve Gebieds-WKO voor bouwblok 1, 2 en het Initiatievenblok de meest geschikte oplossing is. Deze collectieve voorziening beperkt de piekbelasting op het elektriciteitsnet, benut de ondergrond eerlijk en efficiënt, bespaart ruimte en materiaalgebruik en is gunstig voor de betaalbaarheid. Vanwege deze voordelen hecht de gemeente Utrecht grote waarde aan deelname aan de collectieve Gebieds-WKO. Inschrijvers worden daarom uitdrukkelijk gevraagd hun plannen hierop af te stemmen. De technische ruimte van de gebieds-WKO zal worden geplaatst in Bouwblok 2a.

Collectieve binnentuinen

Voor Bouwblok 1 vragen wij voor de binnentuin om een uitgewerkt buitenruimte-ontwerp in overeenstemming met de eisen en randvoorwaarden die in het SPvE en SP staan benoemd. Wij dagen de inschrijver uit om een ontwerp en visie te maken die bijdraagt aan een groene en sociale woonomgeving. In Bouwblok 2 is woningcorporatie Woonin in de lead in het ontwerp voor de binnentuin. Hier vragen wij om een ontwerp te maken voor de overgang tussen privétuinen en de collectieve binnentuin, die bijdraagt aan een groene woonomgeving en sociale interactie met bewoners van Bouwblok 2b.

Groen en natuurinclusief plan

Het plangebied ligt in de hoofdgroenstructuur van de gemeente Utrecht. Wij vragen de inschrijver om een plan te maken dat op een positieve manier bijdraagt aan de ecologische en groene kwaliteit van het gebied.



Afbeelding 2: het plan speelt in op de kwaliteiten van de parkachtige omgeving. Links blok 1a, rechts de herenhuizen (eerder getenderd).

Vastgestelde stukken

De ontwikkeling van de woonbuurt Zuilense Vecht is al enkele jaren gaande. De ondergaande stukken zijn door de gemeente Utrecht voor deze ontwikkeling vastgesteld:

- Chw Bestemmingsplan Zuilense Vecht, Utrecht [link](#)
- SPvE Woonbuurt Zuilense Vecht (programma van eisen) [link](#) (48 MB)
- SP Woonbuurt Zuilense Vecht (stedenbouwkundig plan) [link](#) (67MB)
- Bijlagen bij SP Woonbuurt Zuilense Vecht (o.m. schetsontwerp buitenruimte) [link](#) (93MB)
- BKP Woonbuurt Zuilense Vecht (beeldkwaliteitsplan) [link](#)
- IPvE Zuilense Vecht (Integraal Programma van Eisen) [link](#)
- VO-IP Zuilense Vecht (inrichtingsplan) [link](#)

Tevens is er een kavelpaspoort (bijlage 6) met kaartmateriaal van het gebied. Dit kavelpaspoort kan in de selectiefase nog uitgebreid worden.

Inschrijving voorselectie

De gemeente Utrecht biedt hierbij een kans aan (combinaties van) partijen om hun interesse in deze opgave kenbaar te maken.

In bijlage 1 staan de voor de voorselectie te hanteren criteria beschreven. Aan de hand van deze criteria en op basis van maximaal 4 eigen referentieproject selecteert de gemeente Utrecht 3 partijen die zij het meest in staat acht de opgave met succes te volbrengen. In bijlage 2 vindt u een toelichting op de wijze van presenteren van de referentieprojecten.

Uit de ontvangen geldige inschrijvingen selecteert de gemeente Utrecht, via de voorselectie, drie partijen met het hoogste aantal punten uit de scoringstabel in bijlage 3. De drie geselecteerde partijen gaan door naar de volgende selectieronde.

De aanmeldfase voor de voorselectie verloopt via dit aanmeldformulier. De mogelijkheid tot inschrijving wordt kenbaar gemaakt met een openbare bekendmaking die gedurende vier weken gepubliceerd staat op de gemeentewebsite <https://vastgoedaanbod.utrecht.nl/koop-openbare-inschrijving>. Met het invullen van dit formulier geeft u uw belangstelling aan voor de ontwikkeling en doet u mee met de voorselectie. Na deze openbare voorselectie volgt een niet-openbare selectieprocedure.

Definities

Binnen deze voorselectie houden we de volgende definities aan:

BKP	Beeldkwaliteitsplan Woonbuurt Zuilense Vecht, zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) van de gemeente Utrecht d.d. 26 september 2024.
Bouwblok	Een blok waarin een (woning)bouwprogramma wordt gerealiseerd;
Bouw <u>v</u> eld	Het te ontwikkelen gebied,(bouwblokken 1 en 2b) dat in erfpacht uitgegeven gaat worden, ten behoeve van appartementen en eengezinswoningen en bijbehorende voorzieningen met een half verdiepte parkeerkelder en een binnentuin.
Bouwblok 1:	De Kavels 1.1 tot en met 1.6 (inclusief middenspanningsruimte van Stedin) met (collectieve) binnentuin zoals aangegeven op afbeelding 3, en de daaronder liggende parkeergarage met Tussenstuk (voor de open aansluiting) van de parkeergarage tussen Bouwblok 1a en Bouwblok 2a;
Bouwblok 1a:	De Kavels 1.1 tot en met 1.3 zoals aangegeven op afbeelding 3 en de daaronder liggende parkeergarage met Tussenstuk (voor de aansluiting) van de parkeergarage tussen Bouwblok 1a en Bouwblok 2a;
Bouwblok 1b:	De Kavels 1.4 tot en met 1.6 zoals aangegeven op afbeelding 3.
Bouwblok 2	De Kavels 2.7 tot en met 2.13 (inclusief middenspanningsruimte) met collectieve binnentuin zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte tekening (bijlage 1 en 2), en de daaronder liggende parkeergarage
Bouwblok 2a:	De Kavels 2.7 tot en met 2.10 met collectieve binnentuin mede ten behoeve van Bouwblok 2b, zoals aangegeven op afbeelding 3 bestemd voor sociale en middenhuurwoningen, en de daaronder liggende parkeergarage
Bouwblok 2b:	De Kavels 2.11 tot en met 2.13 zoals aangegeven op afbeelding 3.
EGW / MGW	Eengezinswoning (grondgebonden woning) / Meergezinswoning (gebouw met meerdere woningen).
Gebieds-WKO	Een gebiedsgericht (collectief) warmtesysteem dat warmte en koude levert aan Bouwblok 1 en 2 en het Initiatievenblok en gebruik maakt van open bodemenergie met warmte koude opslag.
Initiatievenblok	De kavels 3.1 tot en met 3.2 met collectieve binnentuin zoals aangegeven op afbeelding 3 bestemd voor 70 woningen en maatschappelijke voorzieningen.
Kavel	Deel van een Bouwblok zoals aangegeven op afbeelding 3
SP	Stedenbouwkundig Plan, zoals vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Utrecht d.d. 12 juni 2023

SPvE	Stedenbouwkundig Programma van Eisen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Utrecht d.d. 20 mei 2021.
TR	Technische ruimte van de gebieds-WKO
Tussenstuk	Het deel van de parkeergarage tussen Bouwblok 1a en 2a waarboven Openbare ruimte 1.T ligt, wat deel is van de ontwikkeling van Bouwblok 1, en waarvoor een erfpacht in diepte zal worden gevestigd bij uitgifte in erfpacht van Bouwblok 1 en Bouwblok 2b.



Afb. 3: De nummering van gebouwen (dikgedrukte cijfers) binnen het plan die aangehouden dient te worden.

Context Zuilense Vecht

Beschrijving Gebiedsontwikkeling Zuilense Vecht

Zuilense Vecht is een gebiedsontwikkeling waarin de gemeente Stichtse Vecht en de gemeente Utrecht de huidige sportparken gezamenlijk willen verbeteren. Sport komt in een compactere vorm terug waardoor er ruimte is gecreëerd voor woningbouw.

Er wordt een nieuw openbaar park aangelegd dat tevens een verbinding wordt voor fietsers en voetgangers tussen de gemeente Utrecht en gemeente Stichtse Vecht. De nieuwe woningbouw in de woonbuurt Zuilense Vecht zorgt voor een fraaie afronding van de stadsrand en aantrekkelijke verbinding tussen beide gemeentes. Het plan moet zorgen voor een aangename en duurzame leefomgeving.

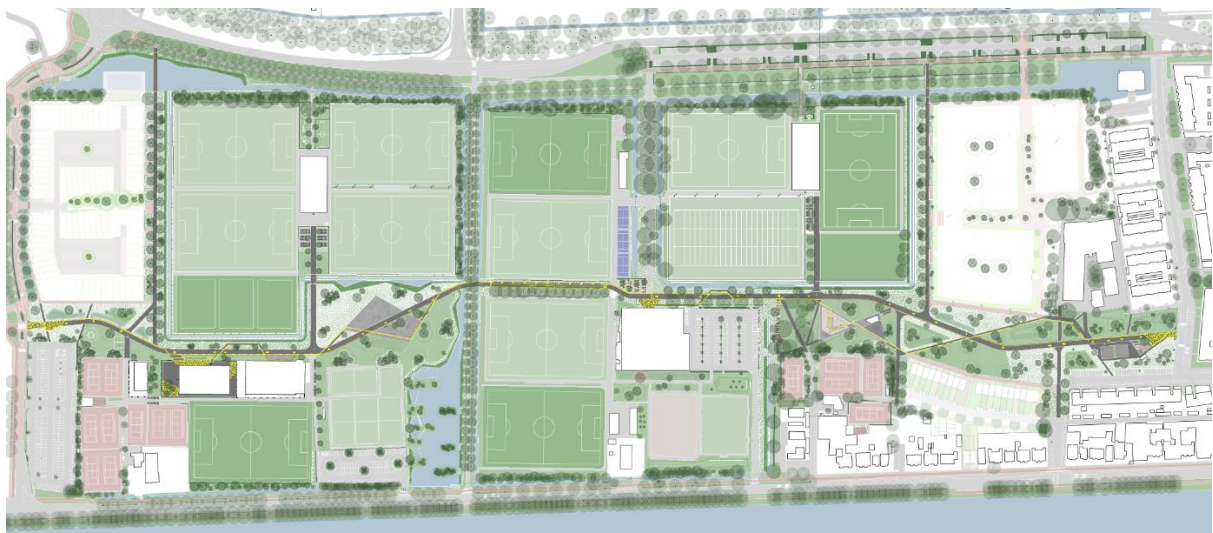
In het Stedenbouwkundig Plan Woonbuurt Zuilense Vecht ([link](#)) en het IPvE/FO ([link](#)) staat meer uitleg over het 'groene' deel van de gebiedsontwikkeling. De bebouwing wordt als eenheid ontwikkeld: dit staat beschreven in het Beeldkwaliteitsplan ([link](#)).

Beschrijving stedenbouwkundig plan 'Woonbuurt Zuilense Vecht'

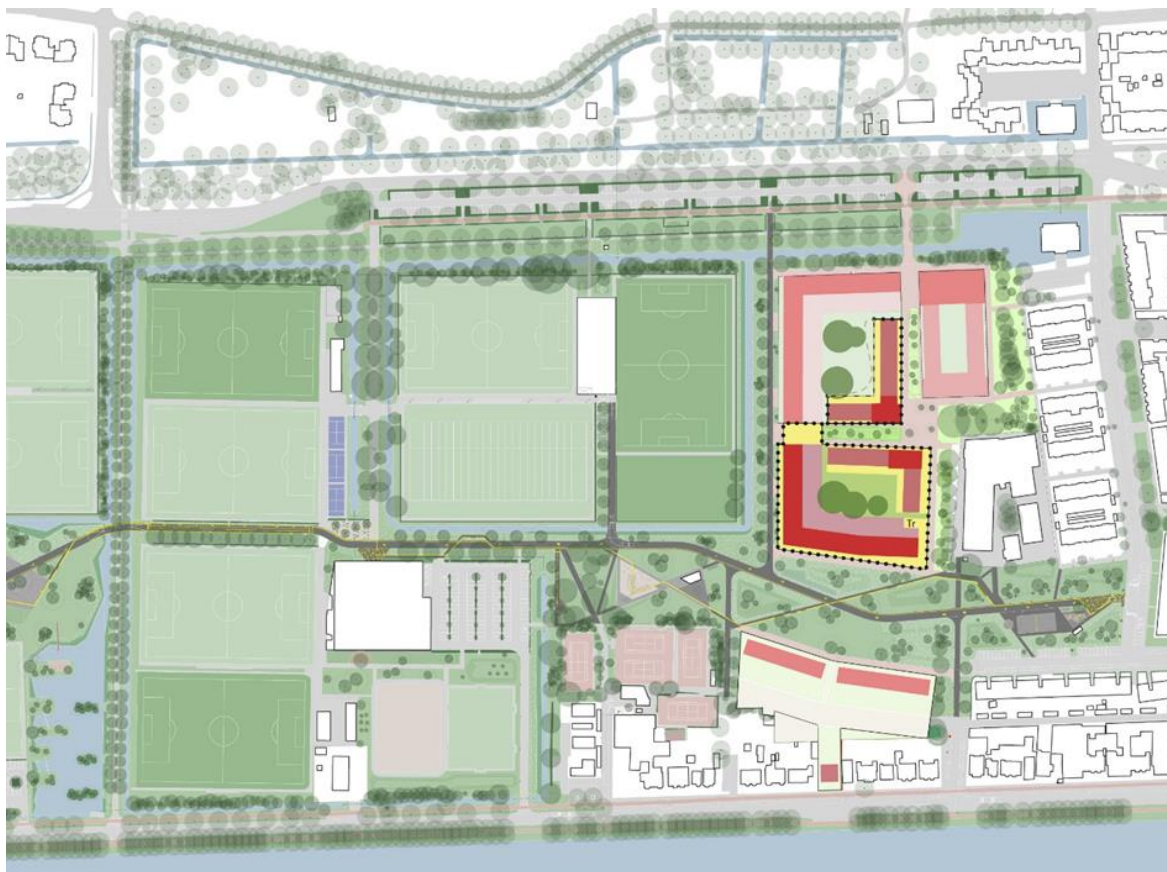
De woonbuurt Zuilense Vecht aan Utrechtse zijde bestaat uit drie grotere bij elkaar gelegen Bouwblokken (bouwblokken 1, 2 en het Infinitievenblok) en een kleinere bouwontwikkeling ten behoeve van rijwoningen/herenhuizen (hiervoor is inmiddels een (voor-) selectieprocedure doorlopen). In totaal gaat het om de realisatie van max. 300 woningen. De woonbuurt Zuilense Vecht ligt aan het 'nieuwe park' maar staat ook met de voorkant gericht op de sportvelden. De woonbuurt Zuilense Vecht ondersteunt de kwaliteit van zowel het verbindende park en het Sportpark: aantrekkelijke gevelwanden zorgen voor een fraaie overgang naar stadsrand, sportpark en groengebied.

De identiteit van de Bouwblokken wordt voor een groot deel bepaald door het naastgelegen sportieve park en de groene openbare ruimte tussen de Bouwblokken. Een groen-stedelijk woonmilieu en een autovrij gebied, aan de rand van de stad Utrecht.

De gemeente Utrecht streeft ernaar om voorzieningen op loop- of fietsafstand te plannen. Zo wordt de gemeente Utrecht richting het jaar 2040 steeds meer een [10-minutenstad](#)! Buurtvoorzieningen en werkgelegenheid zijn daarom in het plan van de woonbuurt Zuilense Vecht opgenomen. Met de groei van het aantal woningen ontstaat ook een groeiende behoefte aan kwalitatieve parken, sportvoorzieningen, ruimte om te werken en maatschappelijke voorzieningen.



Afbeelding 4: Voorlopig ontwerp inrichtingsplan Zuilense Vecht' ([link](#)). Het sportieve lint/park verbindt Utrecht en Maarssen.

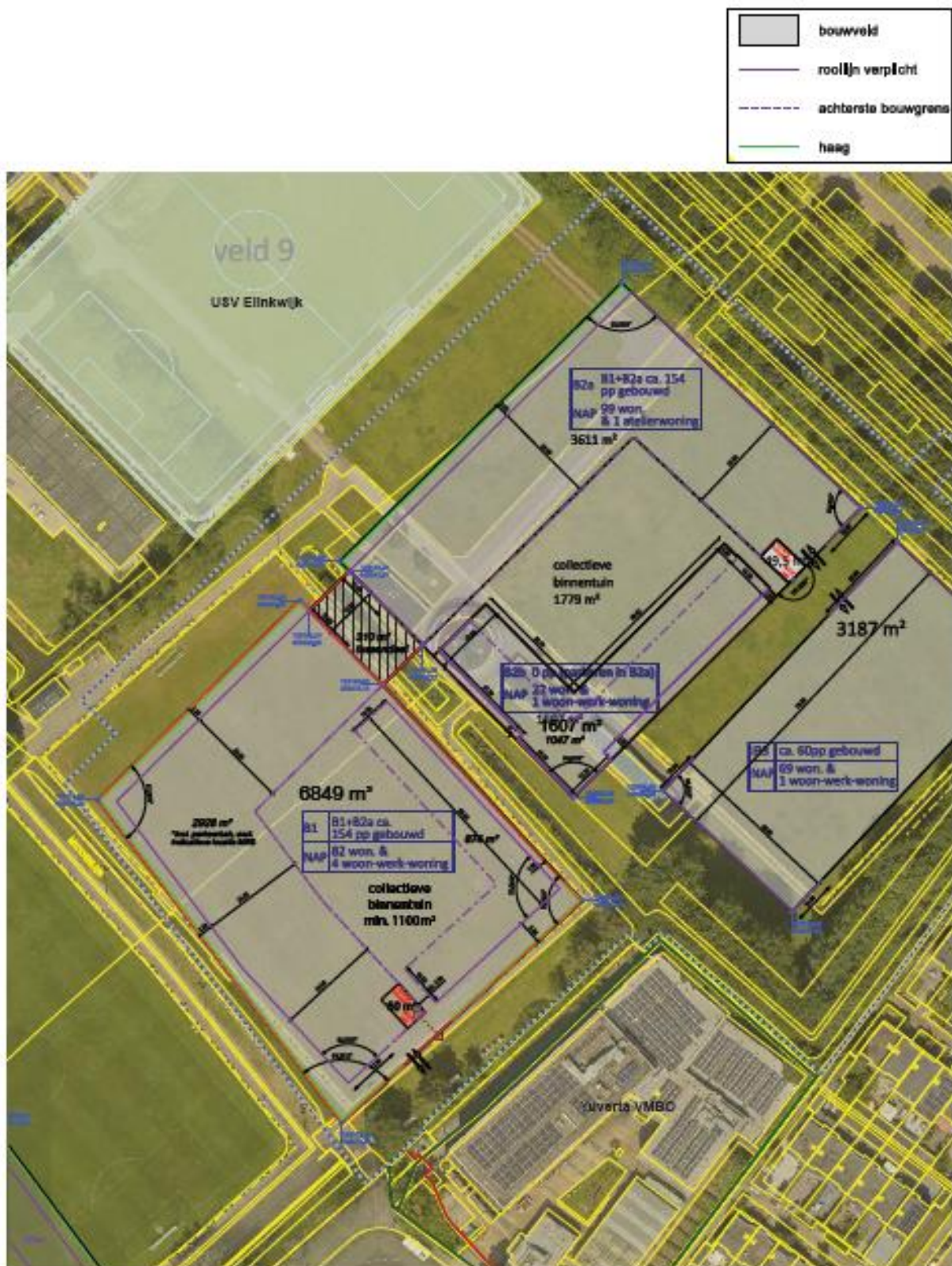


Afbeelding 5: De gebiedsontwikkeling Zuilen Vecht, met het plangebied voor deze selectie (binnen zwarte stippellijn).

De opgave voor de buitenruimte en aansluiting op omgeving

Bouwblok 1 is in totaal 6.849 m² groot. Hiervan wordt minimaal 1.100 m² ingericht als binnentuin. Het 'tussenstuk', waar de parkeergarage gelegen onder Bouwblok 1a de parkeergarage onder Bouwblok 2a verbindt is ca 310 m² groot. Bouwblok 2b is 1.607 m² groot. Dit is exclusief de gezamenlijke binnentuin; de erfpacht ligt bij de ontwikkelaars van Bouwblok 2a, maar beheer en onderhoud wordt een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Bouwblok 2a en 2b.

Het geheel in erfpacht uit te geven perceel grenst aan de zuidwestzijde aan het 'Nieuwe park'. Tussen het Nieuwe Park (*werknaam) en de kavel voor de Herenhuizen aan 't Park ligt een openbaar pad voor voetgangers en fietsers. Dit pad valt buiten de opgave en wordt aangelegd door de gemeente Utrecht. De noordwestzijde kijkt uit over het hoofdveld van voetbalvereniging Elinkwijk. Aan deze zijde wordt een doorgaand fiets/voetpad aangelegd; de gemeente Utrecht legt de verbindende paden richting de voordeur aan voor zover dit op openbaar gebied ligt. Onderdeel van de opgave is dat de inschrijver hagen, begroeide hekwerken en andere erfafscheidingen realiseert (zie SP, p.84). De Binnentuin van Bouwblok 1 is tevens onderdeel van de opgave en wordt door de geselecteerd inschrijver ontworpen en aangelegd. Bij Bouwblok 2 zal Woonin de binnentuin ontwerpen en aanleggen ten behoeve van de Bouwblokken 2a en 2b. De winnaar van deze tender zal zo spoedig mogelijk na het sluiten van de uitgifteovereenkomst met Woonin in overleg treden om nadere afspraken te maken over de Binnentuin van Bouwblok 2 en de verrekening van de engineering- en uitvoeringskosten (door Woonin) en een regeling voor het gezamenlijk beheer en onderhoud.



Afbeelding 6: het matenplan van het bouwveld (zie bijlage 6 Kavelpaspoort voor kaarten op schaal).



Afbeelding 7: Luchtfoto van het plangebied (situatie oktober 2025, gezien vanuit het zuiden).

Planning Ontwikkeling

Selectie en inschrijving

Heeft u interesse om dit Bouwveld te ontwikkelen? Schrijf u dan middels bijgevoegd inschrijfformulier in.

Voorselectie

In bijlage 1 staan de voorwaarden beschreven die gelden voor deze voorselectie. Het gaat daarbij om voorwaarden die gesteld worden aan ervaring van de inschrijvende partij(en) en aan de referentieprojecten.

In bijlage 2 vindt u een toelichting op de wijze van presenteren van deze referentieprojecten.

In het inschrijfformulier, bijlage 3, moet de inschrijver zichzelf presenteren en de daarin opgenomen vragenlijst volledig invullen. Bij beantwoording moet onder andere verwezen worden naar de referentieprojecten van inschrijver op het te ontwikkelen project. De beschrijving van de referentieprojecten moeten meegezonden worden bij het inschrijfformulier.

Bijlage 4 bevat een 'eigen verklaring', die de inschrijver eveneens volledig in moet vullen. Het ingevulde inschrijfformulier met daarbij de beschrijving van de referentieprojecten en de ingevulde eigen verklaring vormen samen de inschrijving. Belangrijk is al deze stukken op de juiste manier en tijdig aan te leveren. Alle op tijd door de gemeente Utrecht ontvangen inschrijvingen worden beoordeeld op juistheid en volledigheid.

Indien de inschrijver niet voldoet aan de gestelde eisen of één van de aan te leveren stukken ontbreekt, niet tijdig wordt geleverd, niet door de rechtsgeldige inschrijver is ondertekend, niet volledig en naar waarheid is ingevuld of wanneer geen van de referenties voldoet aan de meegegeven randvoorwaarden, is de aanbidding ongeldig en wordt het aanbod terzijde gelegd. Wanneer een bij een vraag vermelde referentie niet voldoet aan de voorwaarden dan wordt deze buiten beschouwing gelaten bij de beoordeling. Er is geen mogelijkheid tot herstel of aanvulling.

Alle inschrijvers ontvangen een ontvangstbevestiging van hun inschrijving per mail.

Uit de juiste en volledig ingediende inschrijvingen selecteert de gemeente Utrecht voor de selectiefase maximaal drie partijen die zij het meest in staat acht de opgave met succes te volbrengen.

U dient het inschrijfformulier (bijlage 1) met referentieprojecten (bijlage 3) met bijbehorende verklaring, de Eigen verklaring (bijlage 4) en een uittreksel van de Kamer van Koophandel van de inschrijvende onderneming (bijlage 5) **uiterlijk 29 januari 2026 vóór 12.00 uur** per e-mail en o.v.v. blok 1 en 2b Zuilense Vecht in te dienen bij: zuilensevecht@utrecht.nl.

Planning selectie

Uiterlijke datum indienen inschrijfformulier vóór 12.00 uur	29 januari 2026
Voorselectie inschrijvingen	19 februari 2026
Partijen informeren	5 maart 2026
Uitnodiging geselecteerde partijen en toezending selectieleidraad	19 maart 2026
Uiterste datum voor indiening vragen voor 1 ^e Nota van Inlichtingen	16 april 2026
Uiterste datum publicatie 1 ^e Nota van Inlichtingen	30 april 2026
Uiterste datum voor indiening vragen voor 2 ^e (laatste) Nota van Inlichtingen	14 mei 2026
Uiterste datum publicatie 2 ^e Nota van Inlichtingen	28 mei 2026
Indienen gevraagde informatie en plan vóór 12:00 uur	9 juli 2026
Presentatie van de ingediende plannen	3 september 2026
Versturen brieven voorlopige gunning en voorlopige afwijzing	17 september 2026
Verificatiegesprek	29 september 2026
Definitieve selectie middels ondertekening overeenkomst tot uitgifte in erfpacht	Uiterlijk 15 november 2026

*Na het passeren van de deadline kunnen aanbieders nog steeds vragen stellen, maar deze zullen gemarkeerd worden als 'te laat'.

**Na de selectie gaan de winnende partij en de gemeente Utrecht in overleg om aan het te doorlopen proces nadere invulling aan te geven.

Nota bene:

- Het aansluiten van de te ontwikkelen gebouwen op het elektriciteitsnet is de verantwoordelijkheid van de inschrijver, in samenwerking met de netbeheerder.
- De regels voor stikstofdepositie zijn nog regelmatig aan verandering onderhevig.
- De inschrijvers krijgen allen bericht van de voorselectiebeslissing, zijnde de inschrijffase. De gemeente hanteert een termijn van twintig (20) dagen tussen het openbaren van de voorselectiebeslissing en de start van de selectiefase met de geselecteerde inschrijvers. Indien een inschrijver zich niet kan vinden in de voorselectiebeslissing, dient deze zich binnen de hiervoor vermelde termijn te voegen bij de kortgedingrechter. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de inschrijvers niet meer in rechte kunnen opkomen tegen de afwijzing. Door deelname aan de onderhavige voorselectieprocedure aanvaarden inschrijvers uitdrukkelijk deze vervaltermijn.