Gemeente Utrecht

Inschrijfformulier
Voorselectie gebouwen in bouwblok Goos in Papendorp

November 2026

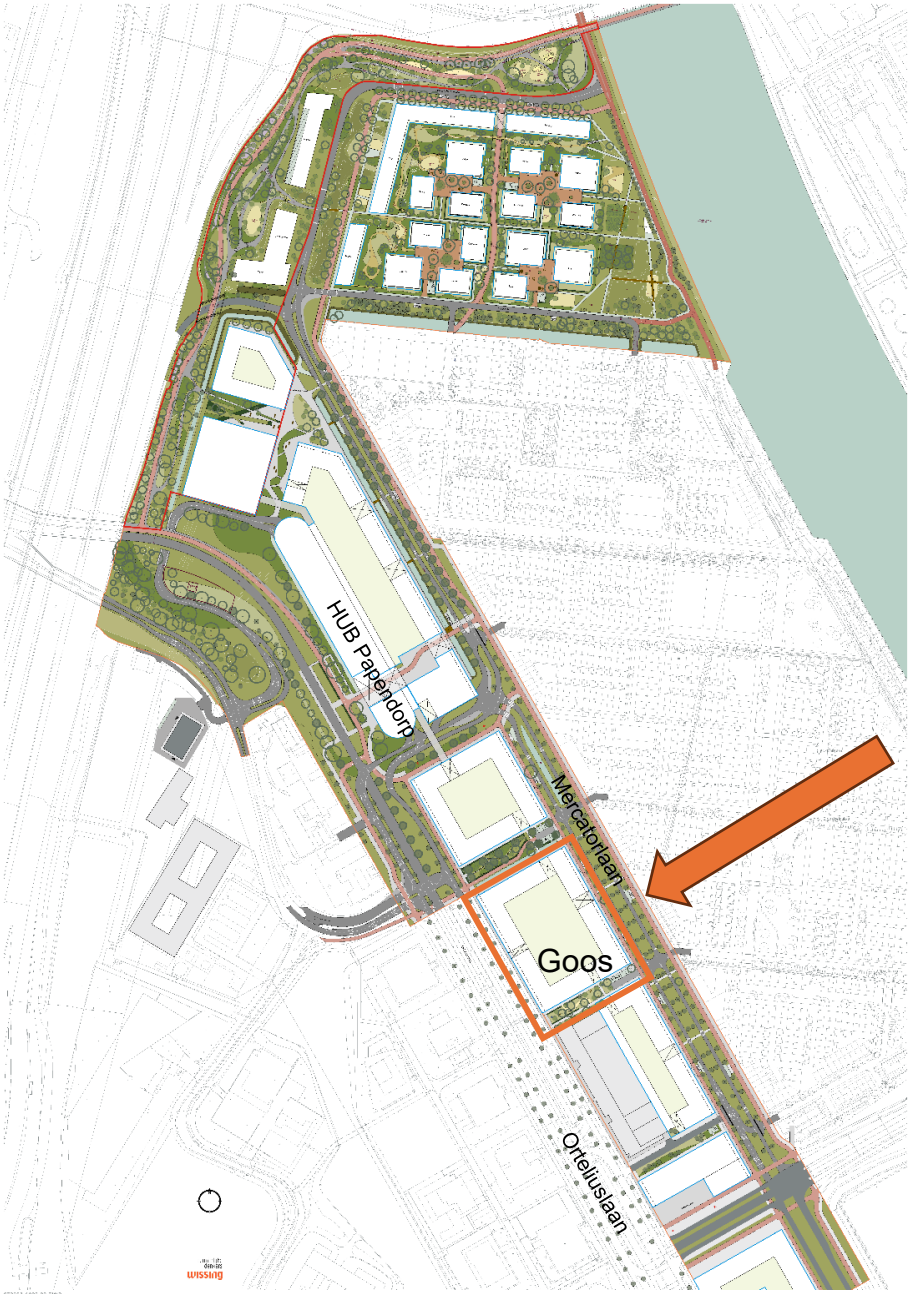
Maximaal 300 woningen in categorieën middenhuur, betaalbare en dure koop



Inleiding

Bedrijven- en kantorenpark Papendorp in Utrecht ontwikkelt zich de komende jaren tot een levendige stadswijk waar we wonen, werken, voorzieningen en groen combineren. Aan het gebied worden circa 3.650 woningen met bijbehorende voorzieningen (bijvoorbeeld een basisschool en supermarkt) toegevoegd. Zo ontstaat een moderne, levendige, complete stadswijk met goede verbindingen naar de binnenstad, de stad en het omliggende buitengebied.

De gemeente Utrecht zoekt een professionele en ambitieuze partij die deze uitdaging met ons wil aangaan en voor Bouwblok Goos een mooi woongebouw realiseert dat mede de toon zet voor deze ontwikkeling.



Afbeelding: ligging bouwblok Goos in Papendorp

Het te ontwikkelen Bouwblok Goos ligt in het noordelijke deel van Papendorp, tussen de Mercatorlaan en de Orteliuslaan, in het gebied dat wordt aangeduid als De Taats. In het bestaande kantorengebied van Papendorp-Zuid zijn binnen De Taats al verschillende kantoorgebouwen gerealiseerd. Deze kenmerken zich door een heldere, rechtlijnige opzet en een robuuste uitstraling. Deze ruimtelijke karakteristiek vormt ook het uitgangspunt voor de toekomstige woonbebouwing in Papendorp-Noord. Zo ontwikkelt De Taats zich tot een herkenbare ruggengraat van Papendorp. Bouwblok Goos draagt hieraan bij door aan te sluiten bij het krachtige en samenhangende stedelijke beeld van De Taats.

Bouwblok Goos kent een mix van koopwoningen, middenhuur en sociale huurwoningen. Onderdeel van de opgave is dat er in het midden van het Bouwblok Goos één gemeenschappelijke binnentuin wordt aangelegd.

In Papendorp wordt de HUB Papendorp gebouwd. Dit is een multifunctionele parkeervoorziening met onder andere circa 2.000 autoparkeerplaatsen en 1.700 fietsparkeerplekken. In deze HUB Papendorp parkeren bewoners en bezoekers uit Papendorp, Groenewoud en de binnenstedelijke ontwikkelingen Beurskwartier en Merwedekanaalzone. Bewoners en bezoekers van Bouwblok Goos parkeren hier hun auto. In het Bouwblok Goos mag geen eigen parkeervoorziening voor auto's worden gerealiseerd.

Met deze voorinschrijving biedt de gemeente Utrecht professionele partijen met de juiste ervaring de kans om onderdeel te zijn van de ontwikkeling van Papendorp. Om geen partijen uit te sluiten start de inschrijving na een openbare bekendmaking die gedurende 4 weken gepubliceerd staat op https://vastgoedaanbod.utrecht.nl/. Met het invullen van dit formulier geeft u uw belangstelling aan voor deze opgave en doet u mee aan de voorselectie. Hierna volgt een niet-openbare selectieprocedure met maximaal drie partijen.

Ontwikkelopgave gebouwen in Bouwblok Goos

Bouwblok Goos is een gesloten bouwblok met een gemengd programma. Aan de Orteliuslaan sluit het blok aan op de schaal en uitstraling van de bestaande kantoorpanden. Aan de Mercatorlaan zoekt het bouwblok aansluiting bij de kleinere schaal van de naastgelegen, nog te realiseren woonwijk Groenewoud.

Bouwblok Goos is opgebouwd uit een aantal gebouwde afzonderlijke panden. De afzonderlijke panden hebben elk een herkenbare driedeling van plint, middendeel en opbouw. De opbouw verschilt per pand, waardoor variatie ontstaat binnen het Bouwblok Goos. Op kelder- en/of begane grondniveau is ruimte voor technische voorzieningen, zoals de MSR-ruimte en CAI-kasten en voor fietsparkeren. Deze functies worden zorgvuldig in de gevel geïntegreerd en zijn bereikbaar vanaf het openbaar gebied.

Net als de andere twee nog te realiseren woningbouwblokken in De Taats krijgt Bouwblok Goos één gemeenschappelijke binnentuin. De binnentuinen in deze woningblokken vormen de belangrijkste collectieve buitenruimten van De Taats. Ze zijn ruim opgezet, groen ingericht en bieden ruimte voor ontspanning, ontmoeting en spelen. Door alle drie de woningbouwblokken loopt een voetgangersroute richting HUB Papendorp. In de avond mag de binnentuin worden afgesloten.

De binnentuin van Bouwblok Goos heeft de typering **'Kassentuin'**. Deze binnentuin draagt bij aan de sociale samenhang tussen toekomstige bewoners, bijvoorbeeld door ruimte te bieden aan een gezamenlijke groentetuin of gezamenlijk beheer van het groen. In het beeldkwaliteitsplan is een uitgebreide visie op de binnentuinen opgenomen. Als referentie kan bijvoorbeeld Kas&Co dienen in Veemarkt (https://www.rrog.nl/daktuinen/kas-%26-co---utrecht), Binck eiland in Den Haag, Common Woods Amersfoort

Programma

Op Bouwblok Goos worden in diverse aaneengesloten gebouwen circa 396 huur- en koopwoningen gerealiseerd. De gebouwen tezamen vormen één gesloten bouwblok met daarin één binnentuin. Deze inschrijving betreft alleen de gebouwen voor de koopwoningen en de middenhuur woningen.

De koopwoningen en woningen in de middenhuur worden door één ontwikkelaar gerealiseerd. Deze wordt door middel van deze procedure geselecteerd. Het gebouw met sociale huurwoningen gelegen in Bouwblok Goos maakt geen onderdeel uit van deze tender, deze worden zelfstandig ontwikkeld door woningcorporatie Cazas Wonen. Cazas Wonen heeft aangegeven interesse te hebben in eventuele afname van de woningen in de middenhuur van Bouwblok Goos.

In onderstaande tabel is het totale woningbouwprogramma van Bouwblok Goos aangegeven. Het programma moet voldoen aan de Beleidsnota Wonen. Papendorp ligt in zone B.

Woningtype	Aantal woningen	Partij
Dure koopwoningen	ca. 150	Projectontwikkelaar
Betaalbare koopwoningen	ca. 50	Projectontwikkelaar
Middenhuur	ca. 92	Projectontwikkelaar
Sociale huur	104	Corporatie

Voor de tender geldt een bandbreedte van minimaal aantal van 292 en een maximaal aantal van 300 woningen in de categorieën middenhuur, betaalbare en dure koop.

Voor de woningen in de categorie middenhuur (huurprijs vanaf € 959,71 tot € 1.263,32 per maand (prijspeil 1-1-2027)) geldt:

- minimaal 40 m2 GBO;
- gemiddeld minimaal 50 m2 GBO;
- 20% van de opgave is groter dan 65 m2 GBO met minimaal 3 kamers;
- Maximaal 20% van de opgave is kleiner dan 45 m2 GBO.

Voor woningen in de categorie betaalbare koop geldt:

- een VON-prijs onder de norm Betaalbare koop (€ 435.000 (prijspeil 1-1-2027));

Voor de dure koopwoningen geldt een VON-prijs vanaf de norm Betaalbare Koop (€ 435.000 (prijspeil 1-1-2027)).

In de onderstaande figuur is op basis van het programma en de gemiddelde woninggrootte per woningtype — koop, middenhuur en sociaal — het ruimtebeslag voor Bouwblok Goos berekend. Dit is weergegeven als totaal vloeroppervlak van de woningen en als percentage van het Bouwblok Goos. Daarmee ontstaat een indicatie van de onderlinge verhoudingen binnen het Bouwblok Goos. Ook het aantal te realiseren fietsparkeerplaatsen is aangegeven. Dit is relevant vanwege het grote aantal benodigde plaatsen en het bijbehorende ruimtebeslag.

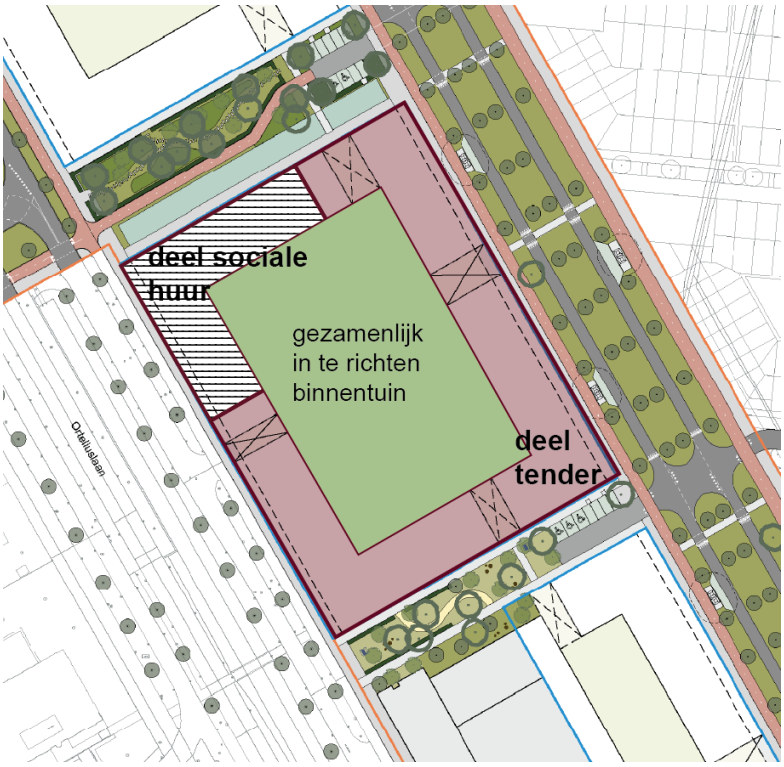
Goos

Categorie	aantal	🚲	opp.	%
SH2 - kernvoorraad tot 1e aftoppingsgrens	74	222	6.290	15%
SH2 - kernvoorraad tussen 1e en 2e aftoppingsgrens				
SH3 - tussen 2e aftoppingsgrens en liberalistiegrens	30	120	4.140	10%
Middenhuur (actieplan middenhuur is van toepassing)	92	276	7.084	16%
Middenkoop	50	150	4.300	10%
Dure koop	150	675	21.450	49%
	396	1443	43.264	

Afbeelding: ruimtebeslag Bouwblok Goos

Voor de ontwikkeling en realisatie van de 104 sociale huurwoningen gelegen in Bouwblok Goos dient de samenwerking te worden gezocht met de woningcorporatie Cazas Wonen. Het gebouw met sociale huurwoningen is gesitueerd in de noordwesthoek van het bouwblok. De begrenzing van dit deel is op hoofdlijnen bepaald.

De grenzen tussen het sociale programma en het deel met koop- en middenhuurwoningen binnen Bouwblok Goos kunnen worden verschoven als bij de uitwerking blijkt dat dit nodig is voor een efficiëntere indeling van Bouwblok Goos. Schuiven van grenzen kan alleen in overleg met de woningcorporatie, de gemeente Utrecht en de supervisor.



Afbeelding: deel tender en deel sociale huur binnen bouwblok Goos

Op de kaart zijn ook de doorgangen/poorten in bouwblok Goos aangegeven. De ligging hiervan is afgestemd op de aansluitende straten en paden in de omgeving.

Ontwikkelprincipe: Wie zoeken we?

Een partij die de toon zet voor de ontwikkeling van Papendorp

Gemeente Utrecht zoekt een partij met visie en durf. Dit wordt één van de eerste woongebouwen in het nieuwe Papendorp en bepaalt daarmee mede de standaard voor de rest van de gebiedsontwikkeling.

De gekozen partij realiseert een onderscheidend en stedelijk gebouw van hoge kwaliteit, met een binnentuin die een sterke identiteit en verblijfskwaliteit toevoegt. De nu te tenderen gebouwen moeten zowel een eigen karakter hebben als een duidelijke verbinding vormen tussen de kantorenlocatie en het nieuwe woongebied.

Een partij die investeert in verbinden

Gemeente Utrecht zoekt een partij die goed samenwerkt en verder kijkt dan het bouwen van een woonblok. Een partij die begrijpt dat een plek werkt wanneer bewoners zich er thuis voelen én elkaar kunnen ontmoeten.

De gezamenlijke binnentuin speelt hierin een belangrijke rol. Door de tuin loopt een wandelroute die de tuin verbindt met de binnentuinen van de naastgelegen blokken en de HUB Papendorp. Zo ontstaat een netwerk van plekken dat ontmoeting en verblijf stimuleert.

Gemeente Utrecht nodigt partijen uit om te laten zien hoe zij — via architectuur, landschap en programmatische keuzes — een woonomgeving wil creëren die sociale verbinding vanzelfsprekend maakt. Een omgeving waar mensen elkaar kunnen tegenkomen, waar gedeelde ruimtes uitnodigen tot gebruik en waar een gemeenschap kan groeien.

Planning

Hieronder een overzicht van de planning. Er is onderscheid gemaakt tussen de voorselectie en een globale planning voor de selectiefase. De definitieve planning voor de selectiefase volgt in de Selectieleidraad.

Planning voorselectie	**Data**
Publicatie inschrijfformulier	17 november 2026
Uiterlijke datum indienen inschrijfformulier vóór 12.00 uur	17 december 2026
Geselecteerde partijen informeren	11 januari 2027
Afgevallen partijen informeren (schriftelijk)	12 januari 2027
Selectiefase	
Start selectiefase en toezending Selectieleidraad	11 februari 2027
Uiterste datum voor indiening vragen 1e Nota van Inlichtingen	11 maart 2027
Uiterste datum publicatie 1e Nota van Inlichtingen	25 maart 2027
Dialoogsessie 1	8 april 2027
Verslag dialoogsessie 1	22 april 2027
Uiterste datum voor indiening vragen 2e Nota van Inlichtingen	13 mei 2027
Uiterste datum publicatie 2e Nota van Inlichtingen	27 mei 2027
Indienen gevraagde informatie en plan ***voor 12:00 uur***	17 juni 2027
Presentatie van het ingediende plan	6 juli 2027
Versturen brieven voorlopige selectie en voorlopige afwijzing	6 september 2027
Verificatiegesprek	Week 37 2027
Definitieve selectie bij ondertekening overeenkomst (incl. bezwaartermijn van 20 dagen)	Week 38-46 2027
Planning vervolgtraject	
VO fase – uiterlijk aanleveren	13 februari 2028
DO fase – uiterlijk aanleveren	1 augustus 2028
Aanvraag omgevingsvergunning uiterlijk	1 oktober 2028
Grondafname uiterlijk	1 maart 2029
Start bouw uiterlijk	**30 maart 2029**

Selectiefase
In de selectiefase werken drie partijen een schetsontwerp uit op basis van meer gedetailleerde informatie die is beschreven in de selectieleidraad. Deze leidraad wordt verstrekt na de voorselectie.

Een selectiecommissie (bestaande uit de stedenbouwkundige, de gebiedscoördinator, de projectmanager, de duurzaamheidsadviseur en grondzakenadviseur) beoordeelt de plannen op de in de selectieleidraad opgegeven criteria. De inzending met het hoogste aantal punten mag de opgave realiseren.

Planning ontwikkeling
De bouwplanontwikkeling van het hele Bouwblok Goos zijn is voorzien in 2028 en 2029, de bouw in 2029 – 2031.

Uitgangspunten en achtergrondinformatie

Onderstaand treft u nadere informatie over de uitgangspunten waar rekening mee moet worden gehouden bij de ontwikkeling van de gebouwen gelegen in Bouwblok Goos. Hiermee krijgt u een goede indruk van het ambitieniveau. De maximaal drie partijen die worden geselecteerd voor de niet-openbare selectieprocedure ontvangen te zijner tijd een selectieleidraad (inclusief concept modelovereenkomst tot uitgifte in erfpacht) waarin deze uitgangspunten nader zijn uitgewerkt en gespecificeerd.

Documenten

- Stedenbouwkundig Programma van Eisen Papendorp Noord, vastgesteld door de gemeenteraad 3 februari 2022.
- Bestemmingsplan Papendorp, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2024 en geheel onherroepelijk in werking.
- Beeldkwaliteitsplan Papendorp De Taats Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 mei 2025.

Stedenbouwkundig

- Op Bouwblok Goos komt een gesloten stedelijk bouwblok. De bouwhoogte mag variëren tussen minimaal 19 meter en maximaal 30 meter.
- De rooilijn aan de Mercatorlaan mag variëren tussen 3 en 8 meter terugliggend van de uitgiftegrens en verspringt iedere 15-30 meter. Deze verspringende rooilijn omvat de plint die minimaal 2 en maximaal 3 bouwlagen hoog is. Deze wisselende rooilijn draagt bij aan een de meer kleinschalige uitstraling die past bij een woonomgeving. De hoogte van de eerste verdieping ligt minimaal op 4,60 meter.
- De plint aan de dwarsstraatjes ligt 1 tot 3 meter terug ten opzichte van de rooilijn. De plint is maximaal 2 lagen hoog.
- Op de hoeken wordt gewerkt met gebouwde hoekoplossingen met een open uitstraling (geen blinde gevel).
- Om aan te sluiten bij de kleinere schaal van de naastgelegen wijk Groenewoud dient het bouwblok Goos (visueel) opgebouwd te worden uit meerdere panden van 15 tot maximaal 25 meter breed (Mercatorlaan) en 15-30 meter breed (dwarsstraatjes). Ieder pand heeft een driedeling (plint, middendeel en opbouw) die in hoogte verschilt van de andere panden.
- Aan de binnenzijde zijn de gevels expressief vormgegeven en is er ruimte voor volumes (balkons, gebouwdelen) die de binnentuin insteken voor een dynamisch beeld.
- De begane grondlaag is 4,5 meter hoog.
- De entree naar het privé-binnenterrein van het Bouwblok Goos wordt vormgegeven als een poort. In het beeldkwaliteitsplan is als maatvoering aangegeven een poort van 6 meter breed en 9 meter hoog. Deze poort maakt onderdeel uit van het gebouw, maar mag niet volledig aan de zijkant van het gebouw worden gepositioneerd. De poort dient op voldoende afstand van de zijgevel te worden geplaatst, zodat deze duidelijk als hoofdentree van het binnenterrein functioneert.

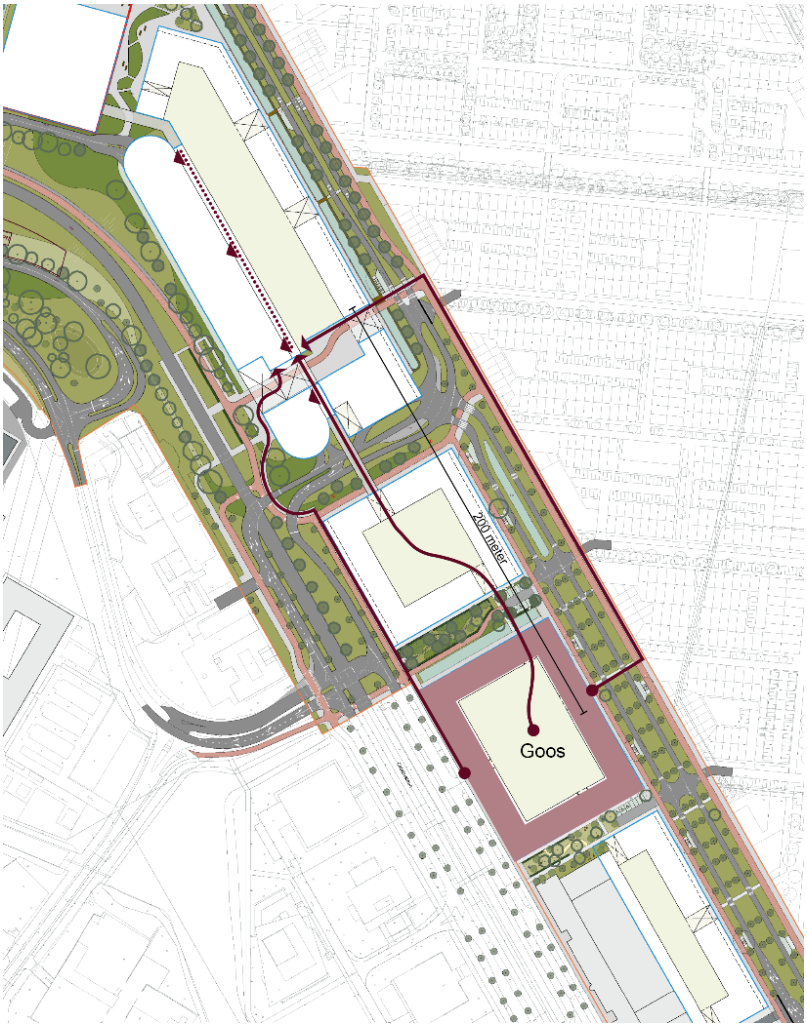
Beeld

- Het plan heeft een kleine korrel met afwisseling, warmte en een woongevoel als tegenhanger van de werkomgeving die Papendorp nu nog is.
- Ten minste 10% van de gesloten geveldelen is uitgevoerd als een groene gevel, de ambitie is om 50% van de gesloten gevel uit te voeren als groene gevel.
- De technische installaties van de woningen (en nodig voor het blok of de wijk) worden inpandig weggewerkt en/of vormen onderdeel van het architectonisch ontwerp. Installaties, die voor de werking (buiten)lucht aanzuigen, komen bij voorkeur op het hoogste dak zodat deze voor zowel omwonenden als gebruikers van de openbare ruimte uit het zicht zijn en zo min mogelijk geluidsoverlast veroorzaken.

- Zorg voor een aantrekkelijke plint met levendigheid aan de straatzijde. Dit is een uitdagende opgave gezien de fietsenstalling en de technische ruimten die hier ook een plek krijgen. Zorgvuldig vormgegeven uitnodigende entrees zijn hierbij belangrijk.
- Galerijen maken onderdeel uit van de gevel en worden subtiel geïntegreerd en zijn niet herkenbaar als typische galerijen.
- Aan de Mercatorlaan is ruimte om op de begane grond privébuitenruimte te realiseren.
- Gebruik materialen met zo min mogelijk milieu-impact en warme aardse kleuren.

<u>Parkeren</u>

- Bewoners en bezoekers van Bouwblok Goos parkeren in de HUB Papendorp. Deze parkeervoorziening wordt gerealiseerd op circa 200 meter lopen van Bouwblok Goos.
- De ontwikkelaar betaald gemeente Utrecht een bijdrage voor de realisatie van (parkeerplaatsen in) de HUB Papendorp
- Parkeerplaatsen voor deelmobiliteit en minder validen zijn voorzien in de dwarsstraatjes ten noorden en ten zuiden van het Bouwblok Goos.
- Aan de Mercatorlaan worden laad- en losplekken gerealiseerd, ook de dwarsstraatjes kunnen voor laden en lossen worden gebruikt.
- Fietsparkeren conform de norm, voor bewoners in gemeenschappelijke inpandige fietsenstalling
- Fietsparkeren voor bezoekers wordt gerealiseerd in de openbare ruimte.
- Voor de afvalinzameling plaatst gemeente Utrecht ondergrondse containers aan de Mercatorlaan.



Afbeelding: drie routes van Goos naar HUB Papendorp

Gemeente Utrecht

Geluid
Voor het ontwikkelen van nieuwe woningen in het bouwblok Goos gelden specifieke geluidseisen. Deze zijn vastgelegd in de regels van het Chw bestemmingsplan Papendorp, het bijbehorende Besluit hogere *waarden Papendorp* en het gemeentelijk beleid in de *Geluidnota Utrecht 2014–2018*.

De belangrijkste voorwaarden zijn:
- *Geluidsluwe gevel*: Alle woningen moeten beschikken over ten minste één geluidsluwe gevel. Deze gevel heeft een geluidsbelasting die niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder. De binnenzijde van het Bouwblok Goos is bedoeld als geluidsluwe zijde.
- *Woningindeling*: Minimaal 30% van de verblijfsruimten (of het vloeroppervlak van het verblijfsgebied) moet georiënteerd zijn aan de geluidsluwe gevel.
- *Buitenruimte*: Eventuele buitenruimten dienen aan de geluidsluwe zijde te liggen, of aan een gevel waar de geluidsbelasting maximaal 5 dB hoger is dan die van de geluidsluwe gevel.

Bij de bouw van een gesloten bouwblok met tweezijdig georiënteerde woning kan er vaak relatief eenvoudig aan bovenstaande voorwaarden worden voldaan. Het binnengebied is dan immers geluidluw. Vaak zijn het dan de woningen op de hoeken die niet automatisch grenzen aan het luwe binnengebied die extra aandacht vereisen.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de mogelijke toekomstige ombouw van de HOV-busbaan aan de Orteliuslaan naar een trambaan. Daarvoor is een akoestische reserveringsruimte van 3 dB opgenomen. Bij het bepalen van de benodigde gevelisolatie moet al met deze extra geluidbelasting rekening worden gehouden. Bij de toetsing aan de beleidsvoorwaarden zoals het hebben van een geluidluwe gevel geldt deze reserveringsruimte pas als de tram daadwerkelijk gerealiseerd is.

Tot slot geldt er in delen van het plangebied een specifieke voorwaarde in verband met industriegeluid voor zover deze zijn gelegen in de nog geldende wettelijke geluidzone. Hoewel de activiteiten van de asfaltcentrale zijn ingetrokken, geldt voor de overige bedrijfsvoering nog steeds deze van rechtswege aanwezig geluidszone. Hierdoor moet vaststaan dat de geluidbelasting als gevolg van het industrieterrein de voorkeursgrenswaarde op het betreffende plan niet overschrijdt. Eigen berekeningen wijzen uit dat wanneer de asfaltcentrale qua activiteit niet wordt meegenomen in het industrieterrein, de berekende geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde niet overschrijdt.

Binnentuinen
- De binnentuinen vormen de belangrijkste buitenruimte in De Taats. Ze zijn ruim opgezet en groen en ecologische waardevol ingericht.
- De binnentuin van Bouwblok Goos is als één geheel ontworpen en functioneert ook als zodanig. De binnentuin biedt ruimte aan ontspanning, ontmoeting en spelen. Tevens loopt er een toegankelijke voetgangers route die een (semi) openbaar karakter heeft naar de HUB Papendorp. Door middel van voetgangerspoorten is deze route ook bereikbaar vanaf de Mercatorlaan en Orteliuslaan.
- In de binnentuin dient een speelplek voor kinderen van 0-6 jaar worden gerealiseerd van circa 300 m^2
- De sfeer voor de binnentuin is kassentuin, groente- en kruidentuin, mogelijk met een kas (inspiratie: De Oude Hortus).
- Bij woningen op de begane grond die grenzen aan de binnentuin is het mogelijk een privé . buitenruimte te realiseren die maximaal 4 meter diep is. De erfafscheiding wordt met opgaand groen vormgegeven, bij voorkeur in combinatie met waterberging (regentuin). Het groen is geplant in de volle grond.

Duurzaamheid
Onder het thema duurzaamheid vallen de onderwerpen circulair bouwen, klimaatadaptatie, natuur en ecologie en energie.

a. Circulair bouwen
Gemeente Utrecht zet in op circulair bouwen. Gemeente Utrecht zal in de selectiefase met name op materiaal gebonden CO^2-uitstoot selecteren. Wanneer u zich inschrijft voor deze tender dan stemt u ermee in contact te leggen met de stichting Building Balance, in het kader van de nationale aanpak biobased bouwen (NABB). Dit geldt voornamelijk voor het gebruik van isolatie met lokaal geteelde vezels.

b. Klimaat- en toekomstbestendig bouwen
- Gemeente Utrecht vraagt de ontwikkelaar actief na te denken over het bouwen van een gezonde en leefbare omgeving voor nu en in de toekomst. De gemeentelijke visie Klimaatadaptatie, Visie Water en Riolering en de beleidsnota Gezondheid zijn hier leidend.
- Er moet voldoen worden aan de voorwaarden zoals deze genoemd worden in de bijlage “Bergingsopgave ontwikkelaars deelgebied Papendorp”.
- Binnen het bouwblok moet per m² toename van verhard oppervlak 45mm aan waterberging gecompenseerd worden.

c. Natuurinclusief bouwen
- In Papendorp wil Gemeente Utrecht ook ruimte voor de natuur. Denk hierbij aan onder meer vleermuizen, wilde bijen en andere dieren. Leefgebied voor soorten worden in de binnentuinen gecreëerd, door de keuze van geschikte vegetatie en bij voorkeur inheemse soorten bloemen en planten. Ook in de gebouwen in Bouwblok Goos worden verblijfplaatsen aangeboden voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen door ingemetselde nestkasten. Als vuistregel wordt 1 verblijfplaats per woning aangehouden. Er dient minimaal 1 verblijfplaats voor vleermuizen aangebracht te worden die dient als kraamverblijfplaats (telt als 10 kleine verblijfplaatsen).
- De binnentuin staat in verbinding met de openbare ruimte en ander binnentuinen in Papendorp. Voor de doelsoort egel moeten de binnentuinen barrièrevrij bereikbaar zijn. Gevelgroen dient in de volle grond geplant te worden, in een groeiplaats van goede kwaliteit.
- Gemeente Utrecht zal in de selectiefase met name selecteren op een positieve bijdrage aan het behoud en versterken van de inheemse flora en fauna (zowel de hier genoemde als eigen inbreng), op toepassen van groen in binnentuinen, gevel en dak en op ruimte voor inbouwen nestkasten huismus/gierzwaluw/gewone dwergvleermuis.

d. Energie
Gemeente Utrecht streeft naar een toekomstbestendige, duurzame en netbewuste gebiedsontwikkeling in Papendorp. In dit onderdeel geeft Gemeente Utrecct inzicht in de ambities en uitgangspunten op het gebied van energie, met aandacht voor netcongestie en het warmtesysteem.

Warmtesysteem
Voor Papendorp en Groenewoud is door de gemeenteraad van Gemeente Utrecht een Bodemenergieplan en een Warmteplan vastgesteld. Deze plannen vormen het kader voor een gebiedsgericht, duurzaam warmtesysteem waarop alle nieuwbouw in Papendorp wordt aangesloten. De gemeente heeft Heijmans Energie gecontracteerd als partij die verantwoordelijk is voor het ontwerp, de realisatie, exploitatie en het onderhoud van het warmtesysteem voor een periode van 40 jaar.

Voor het aansluiten op dit systeem moet een aansluitbijdrage (aan de Heijmans Energie) en een bijdrage aan de bouwkosten van de technische ruimte voor het warmtesysteem (aan de gemeente) worden betaald. Een concept aansluitovereenkomst, de financiële voorwaarden en de eventueel benodigde ruimtelijke reserveringen (ruimte op het dak, inpandige technische ruimte, schachtruimte, etc.) voor bouwblok Goos worden in de selectiefase verstrekt.

Netcongestie en netbewust bouwen
De ontwikkeling in Papendorp vindt plaats in een regio waar netcongestie een actueel vraagstuk is. Gemeente Utrecht zet daarom in op een netbewust energieconcept dat anticipeert op de beperkingen van het elektriciteitsnet. Voor de actuele situatie rondom netcongestie verwijzen we u naar de informatie van Stedin (zie bijv. Netcapaciteit | Stedin. Voor richtlijnen en maatregelen rondom netbewust bouwen verwijzen we naar:

- Maatregel netbewuste nieuwbouw | Stedin
- Netbewust en netneutraal bouwen | Netbeheer Nederland

In uw ontwerp moet in verband met netcongestie zoveel mogelijk worden gestuurd op het beperken van piekvermogen, flexibiliteit in energiegebruik en –opslag. En door het planproces in te richten op verschillende mogelijke scenario's voor omvang van de congestie, de tijdsduur tot oplossing en tussentijdse onzekerheden in ruimtebeslag, financiën en planning.

Voor gemeente Utrecht heeft Stedin vanaf 1 juli 2026 een aansluitpauze aangekondigd. Een aantal projecten (die op een lijst van Stedin staan) kan nog worden aangesloten. Dit project valt onder het project Papendorp en is vermeld op de Stedinlijst. Mits de fysieke start bouw vóór **1 april 2029** en het project netbewust is, wordt het aangesloten op het net.

Daarnaast geldt:
- daken en gevels hoger dan 25 meter zijn beschikbaar voor duurzame energieopwekking (zoals zon en wind);
- lage daken en gevels zijn primair bedoeld voor andere functies, zoals vergroening en sociale interactie;
- het Utrechts Energie Protocol dient aantoonbaar te worden toegepast in het ontwerp.

Communicatie
Voor de gebiedsontwikkeling Papendorp wordt een gemeenschappelijke gebiedspositionering ontwikkeld. Doel is om Papendorp te introduceren als een aantrekkelijke (woon)buurt waar wonen, werken, voorzieningen en groen gecombineerd worden. Omdat in dit gebied verschillende ontwikkelaars werken kiezen we ervoor om op één plek en in een gezamenlijke stijl te communiceren over onder andere planning, bouwoverlast en andere updates. Iedere ontwikkelaar draagt zowel financieel als in tijd bij aan de centrale (bouw)communicatie over Papendorp.

Inschrijven

Heeft u interesse om in Papendorp het bouwblok Goos te ontwikkelen? Schrijft u zich dan in via het bijgevoegde inschrijfformulier.

Wat vindt u waar?
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.

U presenteert uzelf aan de hand van ***maximaal vier*** referentieprojecten die door uzelf zijn uitgevoerd. In ***bijlage 2*** vindt u een toelichting op de wijze van presenteren van de referentieprojecten.

In het inschrijfformulier (***bijlage 3***) zijn de selectiecriteria opgenomen die gemeente Utrecht hanteert om drie (3) partijen te selecteren. Het inschrijfformulier dient volledig ingevuld te worden. Bij de beantwoording wordt onder andere verwezen naar de referentieprojecten van de inschrijver en de relatie met het te ontwikkelen project. De beschrijvingen van de referentieprojecten worden als bijlage bij het inschrijfformulier gevoegd.

Bijlage 4 bevat een 'eigen verklaring' die de inschrijver volledig moet invullen.

Het ingevulde inschrijfformulier met daarbij de beschrijving van de referentieprojecten, de ingevulde eigen verklaring en een uittreksel van de Kamer van Koophandel vormen samen de inschrijving. Het is belangrijk om al deze stukken op de juiste wijze en tijdig aan te leveren. Alle op tijd door gemeente Utrecht ontvangen inschrijvingen worden beoordeeld op juistheid en volledigheid. Per onderneming mag één onderdeel (vennootschap) zich inschrijven voor de voorselectie.

Als 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 deelnemer is ondertekend, niet volledig en naar waarheid is ingevuld of wanneer geen van de referenties voldoet aan de meegegeven randvoorwaarden, is de aanbieding ongeldig en wordt het aanbod terzijde gelegd.

Wanneer een bij een vraag vermelde referentie niet voldoet aan de voorwaarden dan wordt deze referentie buiten beschouwing gelaten bij de beoordeling. Er is geen mogelijkheid tot herstel of aanvulling.

Alle inschrijvers ontvangen een ontvangstbevestiging van hun inschrijving per mail. Daarna controleert gemeente Utrecht of de inschrijvingen juist en volledig zijn en daarmee geldig zijn. Uit de juiste en volledig ingediende inschrijvingen selecteert gemeente Utrecht voor de selectiefase maximaal drie partijen die zij het meest in staat acht de opgave met succes te volbrengen.

Selectie
Op basis van de door inschrijvers van geldige aanbiedingen aangeleverde informatie kent de gemeente punten toe aan de antwoorden op de vragen die gesteld zijn in het 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 vraag 1 het hoogst is, in de rangorde als hoogste geplaatst. Indien de scores dan nog steeds gelijk zijn, wordt de inschrijver met de hoogste score op vraag 2 als eerste geplaatst in de rangorde. Indien vervolgens de scores van de beste inschrijvers nog steeds gelijk zijn, dan bepaalt een loting door e gemeente Utrecht de plaatsingsvolgorde van de inschrijvers.

De drie inschrijvers die op deze manier als beste zijn geselecteerd, kunnen vervolgens een (schets-) plan uitwerken (inclusief het doen van een grondbieding), dit gebeurt op basis van meer gedetailleerde informatie en spelregels die gemeente Utrecht na de voorselectie verstrekt.

Wanneer?
U dient uw inschrijving bestaande uit:
1. het volledig ingevulde inschrijfformulier (bijlage 3) met,
2. de beschrijving van referentieprojecten (maximaal 4) waar in het inschrijfformulier naar verwezen wordt;
3. de eigen verklaring (bijlage 4);
4. een recent Uittreksel Kamer van Koophandel van de organisatie (bijlage 5).

uiterlijk donderdag 17 december 2026 vóór 12.00 uur digitaal in te dienen bij:

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Mevrouw C. Papilaja
E-mail: papendorpwoningbouw@utrecht.nl

o.v.v. Inschrijving voorselectie gebouwen in bouwblok Goos in Papendorp

N.B. Poststukken worden niet geaccepteerd.

Alle inschrijvers ontvangen een ontvangstbevestiging van hun inschrijving per mail.

De voorselectie uit de ontvangen inschrijvingen zal uiterlijk **12 januari 2027** zijn afgerond. Alle inschrijvers ontvangen hierover bericht via de mail.

De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om deze voorselectie en de selectieprocedure –zonder tot uitgifte over te gaan- te beëindigen. Hier zal onder andere sprake van zijn op het moment dat blijkt dat er te weinig (kwalitatief goede) inschrijvingen zijn, of indien de plannen niet goed uitgewerkt worden, ongeacht in welke fase de procedure zich bevindt. In voorkomend geval kan geen aanspraak gemaakt worden op een vergoeding van welke kosten en/of schade dan ook.

BIJLAGE 1 VOORWAARDEN VOORSELECTIE GEBOUWEN IN BOUWBLOK GOOS

De voorselectie vindt plaats aan de hand van eigen referentieprojecten (voor toelichting, zie bijlage 2). De inschrijver overlegt ondertekende en verifieerbare referenties als opgenomen in bijlage 3, waaruit blijkt dat de inschrijver zélf per opgegeven referentieproject voldoet aan de onderstaande eis(en) ten aanzien van ervaring. De informatie bij de referenties wordt beknopt weergegeven. Uit deze informatie blijkt duidelijk aan welke van de gestelde eisen wordt voldaan.

Partijen voldoen alleen als ze aan onderstaande eisen A t/m D voldoen en de verklaringen E en F (in bijlage 4) hebben afgelegd.

A. Ontwikkel- en uitvoeringservaring (max 5 punten)
In hoeverre blijkt uit de eigen referentie dat de inschrijver (of combinatie) met goed resultaat een appartementengebouw met een hoogstedelijk karakter van tussen de 200 en 500 woningen heeft opgeleverd, waarvan de bouw maximaal 7 jaar vóór publicatiedatum van dit inschrijfformulier is gestart en inmiddels is opgeleverd. In de bijlage bij referentieproject A geeft inschrijver duidelijk aan waarom deze referentie aantoont dat de indiener de geschikte kandidaat is voor deze ontwikkeling in Papendorp.

De in de referentie voor Eis A opgenomen data zijn leidend en worden indien nodig getoetst.

B. Ervaring met bouwen van een duurzaam gebouw (max 8 punten)
Gemeente Utrecht heeft hoge ambities op alle duurzaamheidsthema's. Vanuit het eigen referentieproject voor criterium B moet blijken dat de inschrijver ervaring heeft met het bouwen van duurzame woningen en daarbij aandacht heeft gegeven aan de volgende aspecten: biobased/circulair (2 punten), klimaatadaptief en toekomstbestendig (2 punten), natuurinclusief (2 punten) en energiezuinig/netbewust bouwen (2 punten). Het referentieproject bij criterium B dient een eigen opgeleverd project te zijn waarvan de bouw maximaal 7 jaar vóór publicatiedatum van dit inschrijfformulier is gestart en inmiddels is opgeleverd.

In de referentie voor eis B geeft de inschrijver aan waarom deze passend is.

C. Ervaring met realiseren van een hoogwaardig appartementengebouw met buitenruimte (max 10 punten)
De inschrijver toont aan ervaring te hebben met het realiseren van een hoogwaardig en onderscheidend appartementengebouw waarbij architectuur, beeldkwaliteit en de kwaliteit van de buitenruimte aantoonbaar bijdragen aan de gebruiks- en verblijfskwaliteit.

Voor dit criterium dient de inschrijver één referentieproject aan te leveren waaruit blijkt dat inschrijver een gebouw met een hoogwaardige uitstraling inclusief buitenruimte kan realiseren. De buitenruimte kan bestaan uit een binnentuin, collectieve tuin, hof, daktuin of een andere gezamenlijk gebruikte verblijfsruimte. De referentie hoeft niet één-op-één vergelijkbaar te zijn met de voorliggende opgave. Beoordeling op dit criterium vindt plaats aan de hand van de volgende aspecten:

- de mate waarin het referentieproject een hoogwaardige architectonische en ruimtelijke kwaliteit laat zien (maximaal 6 punten);
- de mate waarin de buitenruimte een herkenbare identiteit, gebruikswaarde en verblijfskwaliteit toevoegt aan het project (maximaal 4 punten);

D. Ervaring met en visie op het ontwikkelen én realiseren van een bouwblok met meerdere partijen (max 8 punten)
De inschrijver heeft ervaring met en een heldere visie op het ontwikkelen én realiseren van een bouwblok in samenwerking met meerdere partijen en/of toekomstige eigenaren/gebruikers, bijvoorbeeld een woningcorporatie.

De inschrijver laat zien hoe:
- het proces van samenwerking tussen partijen was georganiseerd, welke keuzes zijn gemaakt en hoe verschillende belangen zijn verbonden (4 punten);
- de eigen identiteit van de afzonderlijke panden behouden blijft en tegelijkertijd functionele en sociale samenhang binnen het bouwblok is geborgd (4 punten).

Uit de referentie voor Eis D moet blijken waarom dit project passend is en welke rol de inschrijver daarin heeft vervuld.

E. Eisen ten aanzien van organisatie
De inschrijver dient te beschikken over een toereikende organisatie en over voldoende kwalitatief geschikte medewerkers om het te realiseren woningbouwproject op een goede en tijdige wijze uit te voeren. In ***bijlage 3*** kunt u ja/nee invullen in de tabel.

Indien sprake is van aanmelding als combinatie moeten de gegadigden duidelijk maken welke taak- en risicoverdeling geldt binnen de combinatie. De gemeente sluit een overe
enkomst met de combinatie. Dit betekent dat de partijen die bij inschrijving onderdeel uitmaken van de combinatie gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor afname van de grond.

Eigen Verklaring (Uitsluitingsgronden)
De deelnemer dient te verklaren dat de organisatie niet is veroordeeld voor de in de verklaring genoemde redenen. U dient hiervoor ***bijlage 4*** te gebruiken. Gemeente Utrecht zal deze eigen verklaring eventueel verifiëren of laten verifiëren door het Bureau Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Bureau BIBOB) op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning. De deelnemer zal, als gemeente Utrecht tot verificatie van de gegevens wenst over te gaan, daaraan zijn medewerking moeten verlenen, en zal eveneens zijn medewerking moeten verlenen aan een eventueel uit te voeren onderzoek naar de ‘herkomst van middelen’ door de gemeente of namens deze door het Bureau BIBOB.

Uittreksel Kamer van Koophandel.
De inschrijver voegt als ***bijlage 5*** een Uittreksel Kamer van Koophandel toe van de organisatie, niet ouder dan 6 maanden voor dagtekening van uw inschrijving.

BIJLAGE 2 TOELICHTING OP WIJZE PRESENTEREN REFERENTIES

De inschrijver kan per eis maximaal één referentieproject aanleveren. Per referentieproject mag de toelichting bestaan uit:

- Maximaal 2 A4 pagina's toelichtende tekst
- Maximaal 2 A4 pagina's beelden

Het is mogelijk hetzelfde referentieproject in te dienen voor meerdere eisen. In dat geval mag voor elke eis de toelichting bestaan uit:

- Maximaal 2 A4 pagina's toelichtende tekst
- Maximaal 2 A4 pagina's beelden

Wanneer een inschrijver meer dan het aantal van 4 referentieprojecten met het daarbij gevraagde aantal A4's overlegt, worden uitsluitend de eerste 4 pagina's A4 (2 pagina's tekst, 2 pagina's beeld) beoordeeld. Uit deze informatie per project blijkt duidelijk aan welke van de gestelde eisen wordt voldaan.

Uit het beeldmateriaal in combinatie met de toelichting moet blijken dat de referenties voldoen aan de gevraagde criteria. Daarbij hebben foto's van het gerealiseerde project de voorkeur boven alleen artist impressies.

Voor zover een referentieproject betrekking heeft op een werk dat in combinatie is uitgevoerd, wordt alleen dat deel, dat de inschrijver zelf heeft uitgevoerd in aanmerking genomen bij de beoordeling. Geef daarbij expliciet aan welk deel door de inschrijver zelf is uitgevoerd. Uit de referentieprojecten moet blijken dat u in staat bent de opgave te realiseren.

Elk referentieproject dient de volgende indeling te hebben:

1. Referentieproject A, B, C of D (aangeven bij welke eis het referentieproject hoort)
2. Naam en plaats van het project
3. Korte beschrijving van het project
4. Naam en adres van de opdrachtgever
5. Tijd en plaats van de uitvoering (start bouw)
6. Organisatievorm (voor eigen risico, traditioneel, D&C, bouwteam...)
7. Rol van de gegadigde in het werk/project (indien van toepassing)
8. Uitvoeringsduur, datum start uitvoering, gerealiseerde opleverdatum
9. Aanneemsom (indien van toepassing)
10. Beeldmateriaal, bij voorkeur foto's
11. Overige relevantie informatie

Als informatie uit bovenstaand overzicht ontbreekt vindt puntenaftrek plaats van het totaal aantal behaalde punten.

BIJLAGE 3 GEGEVENS INSCHRIJVER EN VRAGENLIJST

Naam van de onderneming:	.....
Vestigingsadres:	.....
Postcode en plaats:	.....
Land:	.....
Telefoonnummer:	.....
Rechtsvorm van de onderneming:	.....
Contactpersoon van de onderneming:	.....
E-mail adres contactpersoon:	.....
In geval van combinatie; de namen van de combinant(en) en naam van de penvoerder binnen de combinatie:	.....

Vraag	Antwoord	Beoordeling (niet invullen)
A. In hoeverre blijkt uit de referentie dat de inschrijver (of combinatie) met goed resultaat een appartementengebouw met een hoogstedelijk karakter van tussen de 200 en 500 woningen heeft opgeleverd. In hoeverre toont de referentie aan dat u de geschikte kandidaat bent voor deze opgave (max 5 punten).	Zie projectreferentie …….. (alleen eigen referentieprojecten waarvan de bouw van het referentieproject de afgelopen 7 jaar is gestart en inmiddels is opgeleverd worden in de weging betrokken).	0 – 5 punten
B. In hoeverre blijkt uit de referentie dat de inschrijver voldoende ervaring heeft met het bouwen van een vooruitstrevend duurzaam gebouw in stedelijk gebied, op de thema's circulair bouwen en natuurinclusief bouwen (max 4 punten per thema).	Zie projectreferentie …….. (alleen eigen referentieprojecten waarvan de bouw van het referentieproject de afgelopen 7 jaar is gestart en inmiddels is opgeleverd worden in de weging betrokken).	0 – 8 punten
C. In hoeverre blijkt uit de referentie uw ervaring met het realiseren van een hoogwaardige appartementengebouw met buitenruimte (max 10 punten).	Zie referentieproject …… (alleen eigen referentieprojecten waarvan de bouw van het referentieproject de afgelopen 7 jaar is gestart en inmiddels is opgeleverd worden in de weging betrokken).	0 – 10 punten
D. In hoeverre blijkt uit de referentie uw ervaring met en een heldere visie op het ontwikkelen én realiseren van een bouwblok in samenwerking met meerdere partijen en/of toekomstige eigenaren/gebruikers, bijvoorbeeld een woningcorporatie (max 8 punten).	Zie referentieproject …… (alleen eigen referentieprojecten waarvan de bouw van het referentieproject de afgelopen 7 jaar is gestart en inmiddels is opgeleverd worden in de weging betrokken).	0 – 8 punten

Vraag	Antwoord	Beoordeling (niet invullen)
E. De inschrijver verklaart te beschikken over een toereikende organisatie en over voldoende geschikt personeel om het te realiseren nieuwbouwproject op een goede en tijdige wijze uit te voeren.	Ja/Nee	
Indien u zich als combinatie aanmeldt.	In geval van combinatie: Kopie Intentieverklaring tegelijk met dit formulier indienen, waaruit de verdeling naar aard van de werkzaamheden en risico's blijkt tussen de combinanten.	

Verklaring, behorende bij de vragenlijst

Ondergetekende verklaart alle vragen naar waarheid beantwoord te hebben en bij het indienen van de bewijzen, referenties en verklaringen, geen valse gegevens te hebben verstrekt. Ondergetekende is ermee bekend en stemt daarmee in dat de gemeente de afgelegde verklaringen en overlegde bewijzen en referenties eventueel verifieert.

Ondergetekende zal, indien tot verificatie van gegevens wordt overgegaan, daaraan zijn medewerking verlenen.

Aldus naar waarheid opgemaakt op:

…….2026, te……..(plaats),

door ……..(rechtsgeldig vertegenwoordiger) van

…….. ……(bedrijf).

Handtekening …….

Bij combinanten:

…….2026, te……..(plaats),

door ……..(rechtsgeldig vertegenwoordiger) van

…….. ……(bedrijf).

Handtekening …….

BIJLAGE 4 EIGEN VERKLARING

Ondergetekende verklaart in zijn hoedanigheid van rechtsgeldig vertegenwoordiger van

…… [1]. dat:

a. zijn organisatie niet is een organisatie die is veroordeeld, uitgesproken op grond van artikel 140, 177, 177a, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b, of 323a, 328ter, tweede lid, 416, 417, 417bis, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht;
b. zijn organisatie niet is een organisatie die is veroordeeld wegens overtreding van de artikelen 90 quater, 137 c t/m g, 261 t/m 271 en/of 429quater van het Wetboek van Strafrecht;
c. geen van de (gewezen) bestuurders of andere functionarissen van de organisatie gedurende de periode van 5 jaar voorafgaand aan de indiening van deze verklaring is veroordeeld ter zake overtreding van een of meer van de sub a en b genoemde strafbare feiten of daar ten tijde van de indiening van de verklaring voor wordt vervolgd;
d. zijn organisatie niet is een organisatie die in staat van faillissement, vereffening, surséance van betaling of akkoord verkeert, dan wel zijn werkzaamheden heeft gestaakt of in een andere soortgelijke toestand verkeert ingevolge een gelijkwaardige procedure van de nationale wettelijke regeling;
e. zijn organisatie niet is een organisatie waarvoor faillissement is aangevraagd waar tegen een procedure van vereffening of surséance van betaling of akkoord, dan wel een andere soortgelijke procedure die in de nationale wettelijke regeling is voorzien aanhangig gemaakt;
f. zijn organisatie niet is een organisatie die, bij een rechtelijke beslissing die kracht van gewijsde heeft, veroordeeld is geweest voor een delict dat de beroepsmoraliteit van de organisatie in het gedrang brengt;
g. zijn organisatie niet is een organisatie die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op elke grond die de selecterende dienst aannemelijk kan maken;
h. zijn organisatie niet is een organisatie die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van de sociale verzekeringsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd is of in het land van de selecterende dienst;
i. zijn organisatie niet is een organisatie die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land van de selecterende dienst;
j. zijn organisatie niet is veroordeeld geweest voor een delict dat de professionele integriteit van de onderneming in gedrang brengt.

Naam en functie rechtsgeldig vertegenwoordiger:

Datum:

Handtekening:

[1] (naam deelnemende organisatie)

BIJLAGE 5 Uittreksel KvK

De inschrijver voegt een Uittreksel Kamer van Koophandel toe van de organisatie, niet ouder dan 6 maanden vóór dagtekening van inschrijving.