

Tenderprotocol Project Oude Tempel (*Dit alles onder voorbehoud van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.*)

1. Inleiding

Langs de Oude Tempelaan wordt de ontwikkeling van de woonwijk Oude Tempel voorbereid. Het project is onderdeel van het gebied Apollo Noord van het programma Hart van de Heuvelrug. De gemeente Soest is grondeigenaar en verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het project Oude Tempel. Het plangebied is circa 15 hectare groot met als doel een hoogwaardig en onderscheidende woninglocatie te realiseren in het bos. Uitgaande van 240 tot maximaal 300 woningen.

In 2014 is het Stedenbouwkundigkader vastgesteld “Wonen in Weelde” wat de uitgangspunten formuleert voor het onderhanden zijnde bestemmingsplan. Verdere producten zoals het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en de beeldkwaliteit volgen.

Aan marktpartijen wordt gevraagd een visie te geven op wonen in een bosrijke omgeving. Op basis van de visies worden enkele van deze marktpartijen gevraagd om een aanbieding in te dienen voor grondaankoop ten behoeve van de bouw van maximaal 240 woningen, welke aanbiedingen worden getoetst aan de hierna weergegeven gunningscriteria. De geselecteerde marktpartij wordt het ontwikkelrecht ten aanzien van de woningen gegeven, waarbij de mogelijkheid bestaat de grond economisch rechtstreeks door te leveren aan de eindgebruiker. De gunningscriteria zijn sterk ingegeven door consumentenvoorkeuren, kwaliteitscriteria, tijd en geld.

Naast de tender wordt de mogelijkheid geboden om binnen het gebied Oude tempel ca. 30 vrije kavels af te nemen op een aangewezen deel van het plangebied. Voorts wenst de gemeente met een woningcorporatie afspraken te maken over grondverkoop ten behoeve van ca 30 sociale huurwoningen, eveneens op een aangewezen deel van het plangebied.

2. Opzet

Met de besluitvorming over het bestemmingsplan Oude Tempel nabij, is het de tijd om actief aan de gang te gaan met partijen in de markt. Dat vraagt om concrete stappen op korte termijn. De volgende stappen zijn noodzakelijk:

- A. Het selecteren van in potentie 8 geschikte partijen om een visie te geven op de ontwikkeling van woningbouw in een bosrijke omgeving, in het kader van de tender, uit te geven gronden voor woningbouw.
- B. Het beoordelen van de visie.
- C. Het verzoeken van de 3 partijen met de beste visie om een integrale aanbieding in te dienen.
- D. Het beoordelen van de integrale aanbiedingen en/of uw plot voorkeur.
- E. Een koopovereenkomst afsluiten met de marktpartij met de beste aanbieding.

Parallel hieraan wordt voor de locatie waarin de vrije kavels worden uitgegeven, kavelpaspoorten en uitgifteprotocollen opgesteld en wordt een koopovereenkomst met de corporatie voorbereid. Het vermarkten van de vrije kavels kan starten gelijktijdig aan de uitgifte van de eerste gronden aan de winnaar van de tender. Het projectmatige en het uitgeven van de vrije kavels kan op organische wijze met elkaar worden ontwikkeld.

3. *Het selecteren van geschikte partijen*

Er hebben in de loop der jaren vele marktpartijen interesse getoond voor Oude Tempel en hebben dit uitgesproken aan de gemeente Soest. Deze longlist bestaat uit circa 50 marktpartijen. Het mag duidelijk zijn dat niet alle aangemelde partijen aan de slag kunnen binnen Oude Tempel. We hebben dit aantal in een transparant proces teruggebracht naar een shortlist. De groep die ook de visie zal beoordelen hebben onafhankelijk van elkaar 8 partijen gekozen, die door de gemeente op voorhand het meest geschikt worden geacht om een aanbieding te doen. Hierbij heeft de gemeente met name gelet op de aanwezigheid van aantoonbare ervaring van marktpartijen met vergelijkbare opgaven wat betreft omvang en vergelijkbaar karakter en op en door de gemeente Soest bij het project Oude Tempel gewenste hoge kwaliteit.

Aan de 8, op deze wijze geselecteerde, marktpartijen zal worden gevraagd

- A. een visie op de gasloze woningbouwlocatie Oude Tempel “Wonen in Weelde” te geven, alsmede om
- B. referentieprojecten te verstrekken waaruit blijkt dat u ervaring heeft met vergelijkbare projecten en
- C. een document waarin u de wijze van samenwerking en communicatie met het omgevingsmanagement, de overige marktpartijen en de gemeente toelicht.

Selectiecriteria:

- A. Uw visie op maximaal 2 A4, tekst Verdana grootte punt 9.

Uw visie zal beoordeeld worden op basis van de volgende punten:

- De wijze waarop uw visie de ambities verstrekt die de gemeente Soest voor deze bomenrijke woningbouwlocatie voor ogen heeft: een woonwijk waarbij de groene kapstok (bestaande laanstructuur), de te handhaven inlandse bomen met natuurwaarde (bosgroeiplaats) en een mixed aan woningbouwprogrammering het leidmotief is.
- Het versterken van dit leidmotief van de gemeente Soest door het behoud van natuur inclusief eigentijds architectuur, die zich kenmerkt door vakmanschap/ambacht met gebruikmakend van duurzame ontwerpprincipes en die inspeelt op licht, lucht, de humusrijke ondergrond en gebruik maakt van hoogwaardige duurzame materialen.
- De wijze waarop u voornemens bent om de warmtevoorziening ten behoeve van de woningen succesvol te realiseren, zowel een individueel systeem als eventueel toelichting bij een collectief systeem. Kunt u komen tot een energie neutrale woonwijk? Met een gegarandeerde zekerheid voor de warmte voorziening per woning of collectief voorziening voor alle woningen in het gebied.

De volgende kenmerken vermelden:

- Energieprestatie
- Betrouwbaarheid van de leveringsprestatie
- Exploitatie / beheersbaarheid
- Bouwkundige voorziening
- Toekomst bestendig

Bij uw visie voegt u :

- 1-A4-tje met inspiratiebeelden die de visie verbeelden, alsmede de materialen die u gaat gebruiken bij de realisatie van de woningen.
- Een kaartje waarop is aangegeven de in uw ogen voor u aangeven voorkeurs-locatie om woningen te ontwikkelen, alsmede een alternatieve locatie.

B. Referenties waaruit blijkt dat u ervaring heeft met het realiseren van vergelijkbare projecten Maximaal 2 A4-tjes en maximaal [2] projecten.

De referentieprojecten worden beoordeeld op basis van het volgende:

- Ervaring met woningbouw in bosrijk gebieden.
- Ervaring met gasloos bouwen.

C. Toelichting communicatie en samenwerking en bijvoegen referentie. Maximaal 2 A4.

- U dient een document toe te voegen waarin u in 1 A4 de wijze van samenwerking en communicatie met het omgevingsmanagement, de overige marktpartijen en de gemeente toelicht en u dient 1 A4 daar een referentie aan toe te voegen waaruit blijkt dat deze werkwijze succesvol is geweest.

Wijze beoordeling selectiecriteria

A. Voor uw visie kunt u maximaal 30 punten scoren (10 punten voor ieder onderdeel)

De onderdelen worden als volgt beoordeeld:

2 punten, Onvoldoende: De beantwoording is onvolledig, aspecten en/of onderdelen van de vraagstelling zijn in het antwoord niet benoemd en/of de beantwoording is niet relevant en sluit niet aan op de behoefte en/of uitgangspunten zoals omschreven in dit document. De aanvraag wordt terzijde gelegd

4 punten, Matig: De beantwoording is beperkt of slechts ten dele inhoudelijk relevant, aspecten en onderdelen van de vraagstelling zijn beperkt uitgewerkt op een wijze die niet aansluit op de behoefte en uitgangspunten zoals omschreven in dit document.

6 punten, Voldoende: De beantwoording is concreet en eenduidig, de aspecten en onderdelen van de vraagstelling zijn uitgewerkt op een wijze die voldoende aansluit op de behoefte en de uitgangspunten zoals omschreven in dit beschrijvend document.

8 punten, Goed: De beantwoording is concreet en eenduidig en de aspecten en onderdelen van de beantwoording hebben een duidelijke meerwaarde in onderlinge samenhang, op een wijze die goed aansluit op de behoefte en uitgangspunten zoals omschreven in dit document.

10 punten, Uitmuntend: De beantwoording is aansprekend door de zeer concrete, eenduidige en volledige beantwoording. Alle aspecten en onderdelen van de vraagstelling zijn specifiek, onderscheidend en in onderlinge samenhang uitgewerkt op een wijze die uitstekend aansluit op de behoefte en uitgangspunten zoals omschreven in dit document.

B. Voor de in te dienen referenties kunt u als volgt punten scoren. Voor elke referentie waaruit blijkt dat u ervaring heeft met (1) woningbouw in bosrijke gebieden en (2) ervaring met gasloos bouwen kunt u 3 punten scoren. Dus in totaal 6 punten.

C. Voor de referentie waaruit blijkt dat de door u beschreven werkwijze succesvol is geweest kunt u 4 punten scoren.

Alle door de gegadigde gescoorde punten worden bij elkaar opgeteld. De drie partijen die het hoogste hebben gescoord zullen worden uitgenodigd voor de gunningsfase van deze tenderprocedure.

Informatieve documenten t.b.v. de selectiefase:

- Concept bestemmingsplan (regels en verbeelding).
- Stedenbouwkundige kader Landgoed Oude Tempel “Wonen in Weelde”,
- Extra aandacht (zie concept bestemmingsplan) vergunningsvrij bouwen is uitgesloten. Er mogen geen kelders onder de woningen worden gerealiseerd (uitgezonderd parkeerkelders) (wonen in een bosrijke omgeving).
- Kaartmateriaal verkenning.

Daarnaast zal aan de 8 marktpartijen worden gevraagd om de volgende, meer algemene bedrijfsgegevens te verstrekken, zodat de gemeente Soest er zeker van kan zijn dat zij bij de uiteindelijke keuze van een marktpartij geen onnodige risico's loopt.

- Juridische vereisten
 - identificatiegegevens
 - omschrijving rechtsvorm
 - machtiging afgevaardigde van de Holding
- Beroepsbekwaamheid
 - ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
- Financiële en economische draagkracht
 - indicatie van de omzet
 - bankverklaring
 - bewijs van een risicoverzekering
 - solvabiliteit en toetsing door een kredietbureau
 - Welke projecten zijn er onderhanden

De visies en referenties worden beoordeeld door:

- Projectleider Oude Tempel
- Planeconoom
- Stedenbouwkundige
- Projectassistente

De hierboven genoemde personen beoordelen de inschrijvingen eerst afzonderlijk. Daarna overleggen zij over hun bevindingen en stellen vervolgens één gelijkkluidend definitief oordeel over de inschrijvingen op dat aan partijen wordt gecommuniceerd.

Vragen over de procedure

Eventuele vragen over de selectieprocedure kunnen worden gemaïld naar r.bolhoven@soest.nl tot uiterlijk 10 dagen na verzenddatum van het tenderprotocol. Na deze datum is het niet meer mogelijk om vragen te stellen. De vragen zullen worden geanonimiseerd en de antwoorden op alle gestelde vragen zullen binnen een week na inzending van de vraag worden beantwoord. En vervolgens worden de vragen en antwoorden aan alle partijen per mail in de Nota van Inlichtingen verstrekt. De gemeente is gerechtigd om de Nota van Inlichtingen later dan genoemde datum te verstrekken.

Indienen inschrijving

De inschrijvingen dienen uiterlijk vier weken na verzend datum te worden ingediend t.a.v. mevrouw R.M. Bolhoven door de stukken per mail en per post te verzenden. Indien u verzuimd om, één van de hierboven genoemde stukken, tijdig in te dienen dan heeft de gemeente het recht (maar geen verplichting) om u te vragen uw inschrijving aan te vullen, dan wel om uw inschrijving als ongeldig terzijde te leggen.

Mogelijke bezwaren ten aanzien van de procedure

Dit document is met zorg samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden of onvolkomenheden tegenkomen, dan dient u deze zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk op 5 werkdagen na ontvangst van het tenderprotocol aan de gemeente kenbaar te maken door deze te mailen naar soesterberg@soest.nl

Van de gegadigden wordt een proactieve houding verwacht. Dit betekent dat de gegadigden geen rechtsgeldig beroep kan doen op onvolkomenheden of tegenstrijdigheden die door hem niet binnen de hiervoor genoemde termijn aan de orde zijn gesteld, terwijl dit redelijkerwijs wel mogelijk was geweest. Ten aanzien van deze onvolkomenheden of tegenstrijdigheden heeft u in die situatie geen rechten meer om bezwaar in te dienen.

Wachtkamerclausule

Indien één of meerdere geselecteerde partij zich terugtrekken, of na de selectie op andere wijze niet meer deel (kan of) kunnen nemen aan het vervolg van de aanbestedingsprocedure, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om de gegadigde die als vierde was geëindigd in de selectieprocedure, alsnog uit te nodigen voor de gunningsfase. Indien ook de nummer vier zich terugtrekt of niet meer kan deelnemen dan is de gemeente gerechtigd om de nummer vijf uit te nodigen voor het vervolg van de aanbestedingsprocedure, enzovoort.

4. Vervolgprocedure

De 3 marktpartijen met de als beste beoordeelde

- A. Visie
- B. Referentieprojecten en
- C. Toelichting op de communicatie en samenwerking gezamenlijk, worden uitgenodigd om een integrale aanbieding te doen.

De overigens marktpartijen krijgen schriftelijk bericht.

Aan de deelname van de selectiefase kunnen door de marktpartijen geen rechten worden ontleend. Over de uitslag van de beoordeling kan niet worden gecorrespondeerd.

De hiervoor bedoelde integrale aanbieding bestaat uit een visie, een plan, een procesaanpak en een bieding op de grond (plannen worden onafhankelijk getaxeerd). De integrale aanbieding moet worden vervat in een beeldend boekwerk dat gepresenteerd zal worden aan de het integrale projectteam en de projectwethouder

Het projectteam bestaat uit:

- Stedenbouwkundige
- Landschapsarchitect
- Architect (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit)
- Projectleider Oude Tempel
- Planeconoom
- Adviseur wonen
- Projectassistente

Onder voorbehoud van de definitieve uitwerking geven wij u alvast in hoofdlijnen de hieronder vermelde criteria mee voor de gunningsfase. De wegingsfactoren voor de beoordelingscriteria worden uitgewerkt in de gunningsfase en aan het college van B&W voorgelegd. Voor de selectiefase is een prioritering van de criteria hieronder opgesomd.

Beoordelingscriteria t.b.v. gunning op basis van integrale aanbieding1

1. Ruimtelijke inpassing/ Architectuur
2. Energie Neutraal / Duurzaamheid
3. Grond bieding
4. Realisatie (tijdsfad)
5. Samenwerking omwonende, gemeente en marktpartijen
6. Gedifferentieerd woningbouwprogramma totaal OT
7. Samenwerken met collectieve warmte aanbieder
8. Total Cost of Ownership

De aanbieding van de winnende partij die op basis van de gunningscriteria als beste is beoordeeld, zal door een onafhankelijke deskundige taxateur een marktconforme grondwaarde worden bepaald:

- Indien deze grondwaarde lager of gelijk is aan het door de betreffende partij uitgebrachte grond bod, zal tot gunning worden overgegaan.
- Indien deze grondwaarde hoger is dan het door de betreffende partij uitgebrachte grond bod, zal de betreffende partij in de gelegenheid worden gesteld zijn grond bod te verhogen tot de door de onafhankelijke deskundige vastgestelde waarde.
- Indien de betreffende partij daartoe overgaat, zal tot gunning worden overgegaan, uitgaande van het verhoogde grond bod.
- Indien de betreffende partij niet bereid is zijn grond bod te verhogen tot de door de onafhankelijke deskundige vastgestelde waarde wordt zijn inschrijving als in strijd met de regelgeving op het gebied van staatssteun gepasseerd en herhaalt zich de hiervoor genoemde procedure met de partij van wie de aanbieding die op basis van de gunningscriteria als de op een na beste is beoordeeld.

Aan de winnaar wordt gegund, met een kanttekening, dat van levering van de gronden geen sprake kan zijn zolang het bestemmingsplan niet onherroepelijk is. Het voornemen tot gunning is een verantwoordelijkheid van het college van B en W. Daarbij past de aantekening dat voor plannen in het kader van Hart van de Heuvelrug de voorkeursplannen worden voorgelegd aan de stuurgroep van Hart van de Heuvelrug en informatief besproken met de raad van de gemeente Soest.

Een ander aandachtspunt betreft de wijze waarop het gasloze bouwen in de integrale aanbieding wordt uitgewerkt. Bij sommige aanbiedingen kan er sprake zijn van een oplossing met een innovatief karakter, nog geen (volledige) zekerheid kan worden verkregen ten aanzien van de haalbaarheid van omgevingsrechtelijke inpassing van woningbouw (zoals hierboven beschreven) in het gebied Oude Tempel, waarbij gebruik wordt gemaakt van die oplossing.

Indien naar het oordeel van de gemeente op enig moment de haalbaarheid van de omgevingsrechtelijke inpassing van zo'n oplossing onverhoopt onvoldoende blijkt te zijn, heeft de gemeente het recht om de betreffende aanbieding (ook na gunning), alsnog aan te merken als een ongeldige inschrijving, deze terzijde te leggen en een andere aanbieding als winnende inschrijving aan te merken. Indien een dergelijk moment zich zal voordoen nadat

tussen gemeente en de winnaar van de tender een koopovereenkomst is gesloten, heeft de gemeente het recht deze koopovereenkomst te beëindigen, zonder dat partijen dan recht hebben op vergoeding van schade of kosten.

Indien dit zich onverhoopt voordoet zal de gemeente de keuze maken voor de aanbieder die op basis van de beoordelingscriteria als de beste aanbieder wordt beoordeeld en waarbij geen sprake is van onzekerheden ten aanzien van de haalbaarheid van omgevingsrechtelijke inpassing die samenhangen met het specifieke karakter van de duurzame energievoorziening.

Gelet op de onzekerheid ten aanzien van de haalbaarheid van omgevingsrechtelijke inpassing van een oplossing met een innovatief karakter, hebben de 3 partijen die worden uitgenodigd om een integrale aanbieder te doen. het recht om, naast een aanbieder waarbij gebruik wordt gemaakt van een oplossing met een innovatief karakter, een tweede aanbieder te doen, waarbij geen sprake is van onzekerheden ten aanzien van de haalbaarheid van omgevingsrechtelijke inpassing die samenhangen met het specifieke karakter van de duurzame energievoorziening.

De marktpartij die op locatie Oude Tempel ontwikkelt moet zich aansluiten bij het nieuwbouwplatform Soesterberg. Daar zit een bijdrage aan verbonden van € 500 per woning.

Tijdspad start bouw najaar 2021 tot eind 2024

Dit alles onder voorbehoud van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.