

**Steller advies:**

Lineke van Doorn

**Afdeling en team:**

Ruimte, Projectmanagement

**Zaaknummer:**

64363

**Portefeuillehouder:**

Nermina Kundić

**Datum:**

20 april 2021

**Onderwerp:**

Aanbesteding procedure project Oude Tempel

**Openbaar**

Is geheimhouding aan de orde?

Ja, op bijlage(n)

- Concept koopovereenkomst vrijesector woningen en 10% betaalbaar (artikel 10 WOB, sub b en g) oneindig
- Concept koopovereenkomst voor de vrije kavels (artikel 10

**Afgestemd met:**

Financiën  
Communicatie

**Advies**

1. In te stemmen met bijgaande gunningsdocument
2. Middels het gunningsdocument één marktpartij te selecteren (onder voorbehoud) voor het gunnen van de grond van de locatie Oude Tempel. Onder voorbehoud dat het bestemmingsplan onherroepelijk is en er een onherroepelijke ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming is gegeven.
3. In te stemmen met het vrijgeven van de namen van de drie geselecteerde marktpartijen.
4. Toestemming geven op afwijkende vrij op naam prijs van de goedkope koopwoningen met een maximale vrij op naam prijs van €250.000.
5. In te stemmen met de concept koopovereenkomst voor de vrijesector en 10% betaalbare woningen.
6. In te stemmen met de concept koopovereenkomst voor de vrije kavels.



WOB, sub b en g) oneindig  
Uiterste datum geheimhouding: 01-01-2100

7. In te stemmen dat de stukken worden aangeboden ter kennisgeving aan de stuurgroep Hart van de Heuvelrug, volgens de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug artikel 13 lid 2 en lid 5.
8. Kennis te nemen van het concept beeldkwaliteitsplan, aangeboden voor vaststelling.

---

### Aanleiding

De selectiefase voor de verkoop van de grond van de woonwijk Oude Tempel heeft plaatsgevonden medio 2020. Uit de selectiefase zijn drie marktpartijen als beste beoordeeld op hun ingebrachte visie, referentieprojecten en toelichting op de communicatie en samenwerking. Aan deze drie geselecteerde marktpartijen wordt nu gevraagd d.m.v. het gunningsdocument om een aanbieding te doen met betrekking tot de koop van de grond ten behoeve van woningbouw. Het bestemmingsplan geeft ruimte voor maximaal 300 woningen inclusief betaalbare woningen en de vrije kavels. Maar op basis van de geselecteerde visies, de marktconsultatie en de participatie van de samenleving is de verwachting dat er minder woningen passen in het gebied.

In 2020 is gestart met het proces om de grond van het nieuwe natuur inclusieve woongebied Oude Tempel te gunnen aan een marktpartij. Eerst zijn daarvoor drie marktpartijen geselecteerd na beoordeling van de door hen ingebrachte visie, referentieprojecten en toelichting op communicatie en samenwerking. Gemeente Soest vraagt deze drie geselecteerde marktpartijen nu een aanbieding te doen met betrekking tot de koop van de grond ten behoeve van de woningbouw. Deze aanbieding doen zij op basis van het door de gemeente opgestelde gunningsdocument.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor maximaal 300 woningen inclusief betaalbare woningen (20% betaalbare woningen en 80% midden en dure woningen) en de vrije kavels. Op basis van de visies van de geselecteerde marktpartijen, de marktconsultatie en de participatie van de samenleving is de verwachting dat er minder woningen passen in het gebied.

De gemeente kiest in deze gunningsfase een partij die het beste grondaanbod doet. Het beste aanbod wordt bepaald door de prijs én de stedenbouwkundige invulling. Het voldoet daarmee aan de gewenste hoge kwaliteit van het vastgoed, het doet recht aan de waarde van het bos, de natuur en de historische bomenlanen, en het is tegelijkertijd een marktconforme grondbieding. De geselecteerde marktpartijen wordt nu gevraagd een stedenbouwkundig ontwerp te maken, op basis van:

- de in de selectiefase door hen ingediende visie;
  - de kaders van het vastgesteld bestemmingsplan (onder voorbehoud het onherroepelijk worden daarvan);
  - het concept beeldkwaliteitsplan en
-

- 
- het beleid van de gemeente Soest.

Het gunningdocument voor de privaatrechtelijke verkoop van de gronden beoogt zowel de kwaliteit van het gebied als de benodigde middelen te bereiken, zodat de gemeente Soest kan voldoen aan de financiële afdracht voor het programma Hart van de Heuvelrug.

---

### **Beoogd resultaat**

Het realiseren van een hoogwaardige en zich onderscheidende woonwijk in Soesterberg, deelgebied Oude Tempel van Apollo Noord. Het gebied is een bomenrijke woningbouwlocatie waarbij de bestaande lanenstructuur gerespecteerd moet worden.

Er is rekening gehouden met de bouw van 240 tot 300 woningen die volgens het beleid van de gemeente Soest, 20% betaalbare woningen en 80% midden en dure woningen omvat. De balans tussen kwaliteit en duurzaamheid en respect voor de natuur is essentieel in de aanbestedingsprocedure is de wens zo natuur inclusief mogelijk te bouwen, Door middel van het gunningdocument voor de privaatrechtelijke verkoop van de gronden zijn zowel de kwaliteit van het gebied als de benodigde middelen te bereiken. Waarbij de gemeente Soest kan voldoen aan de financiële afdracht voor het programma Hart van de Heuvelrug.

---

### **Argumenten**

De gemeente kiest in deze gunningsfase een partij die het beste grondaanbod heeft gedaan, gelet op de prijs én de stedenbouwkundige invulling. De beste aanbidding voldoet aan de gewenste hoge kwaliteit van het vastgoed en doet eer aan de waarde van het bos in relatie met een marktconforme grondbieding. Gevraagd wordt een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp te maken, op basis van de in de selectiefase ingediende visie en binnen de kaders van het onderhanden zijnde bestemmingsplan, het concept beeldkwaliteitsplan en het beleid van de gemeente Soest.

#### *1. Gunningsdocument privaatrechtelijke verkoop van de grond*

Grondtransactie via een tender (prijsvraag) geeft de gemeente de mogelijkheid om te selecteren op zowel kwaliteit als op grondprijs. De kwaliteit van het plan is onlosmakelijk verbonden met de grondwaarde.

Het gunningsdocument voorziet in deze gunningsfase een lijst van beoordelingscriteria.

1. Ruimtelijke inpassing / Architectuur
  2. Grondbieding
  3. Realisatie (tijdsplan)
  4. Energie neutraal / duurzaamheid
  5. Samenwerking omwonende, gemeente en marktpartijen
  6. Gedifferentieerd woningbouwprogramma totaal Oude Tempel
-

- 
7. Samenwerken met een collectieve warmte aanbieder
  8. Total cost of ownership

In deze gunningsfase wordt aan marktpartijen op basis van het gunningsdocument gevraagd een inzending te doen van een voorlopig stedenbouwkundigplan, een proces-aanpak, communicatieplan en een bieding op de grond. In het gunningsdocument zijn de hierboven genoemde criteria verder uitgewerkt en voorzien van wegingsfactoren.

### *2. Eén marktpartij de grond te gunnen*

Middels de eisen van het gunningsdocument één marktpartij de grond privaatrechtelijk aan te bieden en een (voorlopige) grondtransactieovereenkomst te sluiten. Uitgangspunt was om aan meerdere marktpartijen de grond privaatrechtelijk te verkopen. Echter naar aanleiding van de drie ingebrachte visies is het duidelijk dat de realisatie van het woningbouwprogramma voor de locatie Oude Tempel goed tot zijn recht kan komen met één marktpartij.

### *3. Namen van de geselecteerde marktpartijen vrijgeven*

In te stemmen met het vrijgeven van de namen van de drie geselecteerde marktpartijen van de selectiefase. De Bedoeling van het vrijgeven van de namen is de woningbouwcorporaties inspiratie mee te geven voor de ontwikkeling van hun vastgoed op plot G1. De mogelijkheid om met elkaar in gesprek te gaan om elkaar te versterken in hun ontwerp.

### *4. Vrij op naam prijs van betaalbare woningen verhogen*

Toestemming geven op goedkope koopwoningen met een maximale vrij op naam prijs van €250.000. Aan de lopende projecten in Soesterberg wordt een maximale vrij op naam prijs gesteld van € 225.000.

Aan de woningbouw van het project Oude Tempel worden hoge kwalitatieve en duurzame eisen gesteld dat een vrij op naam prijs van € 225.000 onhaalbaar is om te voldoen aan de gestelde eisen.

Daarbij is in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen dat de vastgoedprojecten (ook wel de rode projecten genoemd) binnen het programma Hart van de Heuvelrug dienen om de investeringen voor de realisatie van natuurprojecten (ook wel groene projecten genoemd) te dekken. Het resultaat van de grondverkoop van een betaalbare woning is haalbaar als de vrij op naam prijs wordt verhoogd naar € 250.000. In de huidige markt is dat ook een realistische vraagprijs. In het Masterplan wonen kern Soest is de vrij op naam prijs inmiddels verhoogd naar € 250.000.

### *5. Concept koopovereenkomst 80% vrije sector en 10% betaalbare woningen*

In te stemmen met het meesturen bij het gunningsdocument van het concept koopovereenkomst.

---

---

De koopovereenkomst wordt uiteindelijk gesloten met de winnende marktpartijen. Iedere deelnemende marktpartij dient akkoord te gaan met de in hoofdlijnen opgestelde koopovereenkomst. De marktpartijen kunnen in de inlichtingenronde verbetervoorstellen doen ten aanzien van het concept. Na de gunning wordt de koopovereenkomst in samenwerking met de gemeente en de winnende partij op detailniveau uitgewerkt.

*6. Concept koopovereenkomst vrije kavels*

In te stemmen met het concept koopovereenkomst van de vrije kavels. Het staat de marktpartijen vrij om een bieding te doen op de gronden van de vrije kavels. De Korndorfferlaan strook de zogenaamde A zone lijkt de gemeente het meest geschikt voor dat programma. Echter de vrijheid wordt meegegeven om elders in het gebied vrije kavels te realiseren met de zelfde eis die geldt voor de A zone. De vrije kavels worden voorzien van kavelpaspoorten.

*7. Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug*

De stukken ter kennisgeving aan te bieden aan de stuurgroep Hart van de Heuvelrug, Volgens de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug.

*8. Kennis te nemen van het Concept Beeldkwaliteitsplan*

Het beeldkwaliteitsplan is een concept versie. Dit om de marktpartijen uit te dagen om met beter of aanvullende ideeën te komen voor het project Oude Tempel. Met de gekozen marktpartij zal uiteindelijk in gezamenlijk overleg het beeldkwaliteitsplan definitief worden gemaakt.

---

## **Kanttekeningen**

De voorgestelde onderwerpen tot een besluit vormen op zichzelf geen risico. Voor het project de Oude Tempel geldt dat wij ons eenmaal per jaar verantwoorden in de herziening van de grondexploitatie met een risicoanalyse waar de risico's en kansen worden benoemd. Wij volgen te allen tijden de laatst vastgestelde grondexploitatie.

Aandachtspunt is dat monitoring en handhaving op dit moment niet geborgd is in de organisatie van de gemeente Soest. In het kader van de verkoop van betaalbare woningen en deze woningen de aankomende 10 jaar betaalbaar te houden is het van belang om het beleid hier op af te stemmen. De onderhanden zijnde doelgroepen verordening is een invloedrijk instrument om sociale huur of lage kooprijksklassen langdurig te behouden.

Kanttekening moet worden gemaakt dat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is vastgesteld en geen onherroepelijke ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming is gegeven.

De stuurgroep Hart van de Heuvelrug moet de goedkeuring geven op het beste beoordeelde plan.

---

### *Bestuurlijke vernieuwing*

De gemeente Soest is de projecttrekker van het Rode Project Apollo-Noord Oude Tempel. De gemeente Soest zal zich tot het uiterste inspannen om dit project te realiseren. De gemeente Soest zal haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid nemen, onder eindverantwoordelijkheid van de stuurgroep Hart van de Heuvelrug.

### *Aanpak/uitvoering.*

Na goedkeuring van de het gunningsdocument worden de marktpartijen uitgedaagd om hun plan in te dienen.

Hierbij vragen wij de drie marktpartijen om de volgende stukken aan te leveren:

1. Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp op de basis van de in de selectiefase ingebrachte visie.
  - Digitale verkavelingstekening van het ontwerp schaal 1:1000
  - Doorsneden over de belangrijkste beeldbepalende profielen van de woonwijk schaal 1:500
  - Een oppervlakte tekening die inzicht geeft in de oppervlakten van de hoofdfuncties, groen/water, verharding, uitgifte en het woningbouwprogramma
  - 3D tekening waarin duidelijk de verhouding van de bebouwde en onbebouwde ruimte inzichtelijk wordt.
  - 3 foto's die een goede impressie geven van de totale beoogde bossfeer, de bijzondere plekken en de gewenste architectuur op de woningbouwlocatie
1. Voorstel warmtevoorziening collectief of particulier.
2. Grondbieding die verifieerbaar is .
3. Communicatie en samenwerkingsplan t.b.v. het project Oude Tempel
4. Brochure met tekstuele (maximaal 6 pagina's verdana 11) en visuele plantoelichting
5. Proces planning

Na goedkeuring van het gunningsdocument wordt de stuurgroep Hart van de Heuvelrug geïnformeerd over de voortgang en planning van de aanbestedingsprocedure.

---

## **Kosten, baten, dekking**

### **Kosten**

De kosten en baten van de ontwikkeling van locatie Oude Tempel worden verantwoord in de grondexploitatie die gemeente Soest als projecttrekker

---

---

onderhanden heeft.

### **Baten**

Zie tekst bij kosten.

### **Dekking**

Zie tekst bij kosten.

---

### **Aanpak/evaluatie**

De wethouder wordt periodiek op de hoogte gehouden van de voortgang van de aanbesteding. Zo zal ook de stuurgroep Hart van de Heuvelrug regelmatig geïnformeerd worden over de voortgang.

Voor de gemeenteraad is een besloten informatie bijeenkomst gehouden.

Middels het proces van de planning en control cyclus wordt er 4 maal per jaar gerapporteerd. Begroting, jaarrekening, voorjaarsnota en najaarsnota.

Ook het herzien van de grondexploitatie wordt jaarlijks vastgesteld door de stuurgroep Hart van de Heuvelrug. Eenmaal per jaar wordt een tussenrapportage opgesteld om de voortgang t.a.v. de vast gestelde grondexploitatie te verantwoorden.

---

### **Participatie**

Belanghebbende worden regelmatig geïnformeerd over de gang van zaken.

Omwonenden worden rechtstreeks geïnformeerd op een vastgestelde datum. Ook wordt informatie op de website van de gemeente Soest gedeeld.

---

### **Communicatie**

Voor het totale realisatie proces van de locatie Oude Tempel wordt door de marktpartijen een communicatieplan opgesteld. Belanghebbende worden regelmatig geïnformeerd over de gang van zaken.

Omwonenden worden rechtstreeks geïnformeerd op een vastgestelde datum. Ook wordt informatie op de website van de gemeente Soest gedeeld.

---

### **Bijlagen**

Bijlage 1 20210415 Gunningsdocument OT.pdf (original), Bijlage 2 Kaart.pdf (original), Bijlage 3 definitief concept koopovereenkomst.pdf (original),

---

---

Bijlage 4 definitief concept koopovereenkomst vrije kavel.pdf (original), Bijlage 5 BKP 210311.Soesterberg.OudeTempel.BKK.vIII.LR.pdf (original),  
Collegevoorstel Aanbesteding procedure Oude Tempel.pdf (original)

---