

**Gunningsdocument van de privaatrechtelijke verkoop woongebied van Oude Tempel.**



*Impressie*

## 1. Inleiding

Het project Oude Tempel is een woningbouwlocatie in Soesterberg. Deze is van oost naar west gesitueerd tussen de Oude Tempellaan en de Korndorfferlaan. In het noorden grenst het gebied aan het landgoed en in het zuiden ligt het aan het bestaande deel van Apollo.

Het project Oude Tempel is één van de 22 projecten van het programma Hart van de Heuvelrug. De provincie Utrecht en de gemeenten Zeist en Soest hebben hun afspraken over dit programma Hart van de Heuvelrug vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

In deze samenwerkingsovereenkomst is 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 verkoop van de gronden ten behoeve van het project Oude Tempel dient te worden afgedragen aan de provincie Utrecht.

De gemeente Soest is eigenaar van de gronden en verantwoordelijk voor de ontwikkeling van Oude Tempel tot een duurzame en hoogwaardige woningbouwlocatie. De gemeenteraad heeft op 11 juni 2020 (opnieuw) het bestemmingsplan Oude Tempel vastgesteld. Ten tijde van het verschijnen van dit gunningdocument is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. De verkoop van de gronden zal dan ook geschieden onder de ontbindende voorwaarde van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

De locatie Oude Tempel is in totaal circa 16 hectare groot.

De verkoop van de grond heeft als doel een hoogwaardige en onderscheidende woninglocatie te realiseren in het bos. De verkoop van de grond wordt privaatrechtelijk aangeboden. Deze procedure tot verkoop van de grond is géén procedure die valt onder de reikwijdte van de Aanbestedingswet 2012 en de Gids Proportionaliteit. Het gebruik van termen en begrippen die vergelijkbaar zijn met begrippen uit de Aanbestedingswet, heeft niet tot gevolg dat er sprake is van een aanbestedingsprocedure.

## 2. Vervolgstappen voor de gunning

De selectiefase voor de ontwikkelaar 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. De geselecteerde marktpartijen zijn in een willekeurige volgorde als volgt:

- Ter Steege in samenwerking met projectmanagement KRUYSSSEN.
- Van Bekkum in samenwerking met LATEI
- Fakton Capital in samenwerking met NERA Vastgoed.

Aan deze drie geselecteerde marktpartijen wordt nu gevraagd 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 sociale 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.

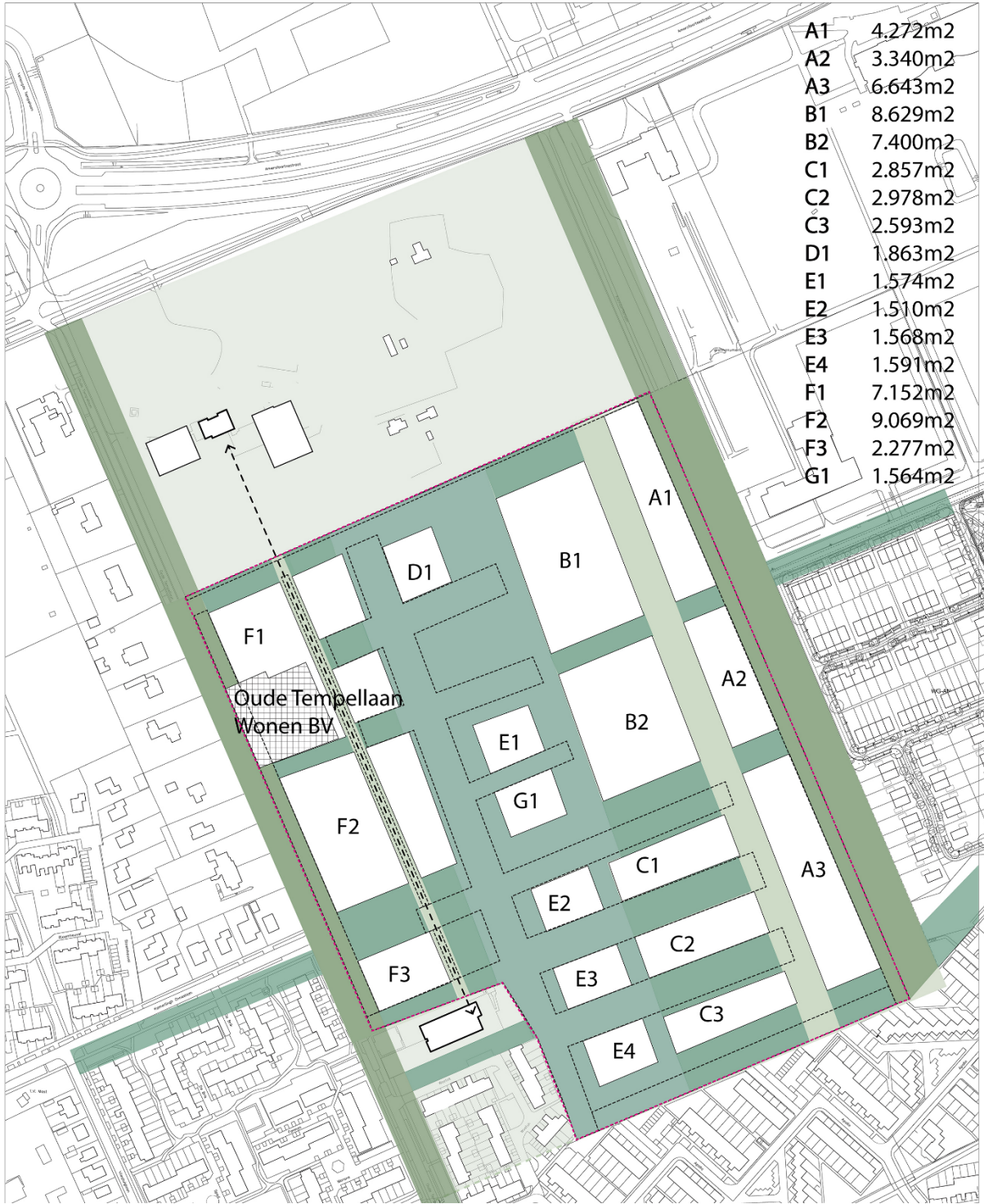
De gemeente toetst de aanbiedingen op landschappelijke en stedenbouwkundige invulling, duurzaamheid, communicatie, planning en prijs. De marktpartij met de als beste beoordeelde bieding krijgt het recht de grond en daarmee het ontwikkelrecht ten aanzien van de woningen te kopen. Het onderhanden zijnde bestemmingsplan en de producten zoals het concept beeldkwaliteitsplan en het gemeentelijk beleid zijn leidend voor de uitwerking van het plan op basis van een integrale aanbieding. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en het concept beeldkwaliteitsplan wordt later in samenwerking met de gekozen marktpartij uitgewerkt. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door het college van B&W. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan dienen in de beheerfase als toetsingskader.

Naast een aanbieding op de ontwikkeling van de woningen wordt de mogelijkheid geboden om 20 tot 30 vrije kavels af te nemen. De zone aan de Korndorfferlaan de zogenaamde A zone lijkt de gemeente daarbij het meest geschikt voor dit programma. Op onderstaand kaartje is aangegeven waar de vrije kavels worden voorgesteld. Andere mogelijkheden in het gebied kunnen worden voorgesteld.

Gelijktijdig met onderhavige verkoopprocedure wordt er met twee woningbouwcorporaties een gunningstraject doorlopen met betrekking tot grondverkoop ten behoeve van 20 tot 30 sociale huurwoningen, zijnde minimaal 10% van het totale woningbouwprogramma, zie in onderstaand kaartje plot G1 gereserveerd voor de sociale woningen. Het staat de woningbouwcorporatie die de gronden koopt vrij om de realisatie van de sociale huurwoningen op te dragen aan de marktpartij die als resultaat van onderhavige procedure de ontwikkelrechten van de woningen heeft gekregen. De gemeente heeft hier echter geen invloed op en marktpartijen kunnen hier geen rechten aan ontleen. Naast de 10% sociale woningen wordt er ook 10% betaalbare woningen geëist conform het woningbouwbeleid van de gemeente Soest. De 10% betaalbare koopwoningen maximaal VON € 250.000 zijn onderdeel van het gedifferentieerde woningbouwprogramma van de gekozen marktpartij.

Het openbaar gebied wordt na gunning door de gemeente Soest en de gekozen marktpartij integraal in één inrichtingsplan ontworpen. Dit om de kwaliteit van openbare en privé buitenruimte beter op elkaar af te stemmen. Voor nu wordt ervan uit gegaan dat de openbare ruimte door de gemeente Soest wordt aangelegd. Indien bij de uitwerking blijkt dat het gunstiger is dat het bouwrijp maken en het woonrijp maken door de gekozen marktpartij wordt aangelegd, kan daarover gesproken worden. Het openbaargebied wordt dan na oplevering terug geleverd aan de gemeente.

# Ontwikkelvlekken kaart



### 3. Planning

Planning vervolg proces

< 26 april	Documenten aanleveren aan de marktpartijen
< 7 mei	Vragen over de gunningsprocedure
< 17 mei	Antwoorden worden geanonimiseerd in een Nota van Inlichtingen
< 7 juni	De gevraagde documenten indienen
	Inlezen en beoordelen van de ingezonden schriftelijke documenten
14 en 15 juni	Presenteren van de ontwerpen met dialoog
	Beoordeling op de gestelde criteria
24 juni	Stuurgroep besluit
25 juni	Uitslag van de gunningsfase
Na 25 juni	Uitwerken van de (voorlopige) koopovereenkomst
< september	Tekenen van de (voorlopige) koopovereenkomst

### 4. Aanbieding

Marktpartijen wordt gevraagd een aanbieding te doen, die bestaat uit de volgende documenten:

- A. 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
- B. Voorstel warmtevoorziening collectief of particulier.
- C. Grondbieding die verifieerbaar is.
- D. Communicatie en samenwerkingsplan t.b.v. het project Oude Tempel
- E. Brochure met tekstuele (maximaal 6 pagina's verdana 11) en visuele plantoelichting
- F. Proces planning

De documenten dienen digitaal en in hard copy te worden aangeleverd.

Nadat de aanbieding bij de gemeente Soest is ingediend, nodigen wij u op een geplande datum uit om in een presentatie uw voorlopig stedenbouwkundig ontwerp toe te lichten.

## 5. Gunning

De 3 geselecteerde marktpartijen met de beste visie voor de ontwikkeling van het gebied Oude Tempel zijn uitgenodigd om aan deze gunningsfase mee te doen. De gemeente kiest in deze gunningsfase één partij die het beste grondaanbod heeft gedaan, gelet op de prijs én de stedenbouwkundige invulling. De beste aanbieding voldoet aan de gewenste hoge kwaliteit van het vastgoed en doet recht aan de wens zo natuur inclusief mogelijk te bouwen 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.

Voor de vrije kavels (optioneel) geldt het volgende: in het concept beeldkwaliteitsplan worden kavelpaspoorten meegeven. De uitgekozen marktpartijen zijn vrij om in hun integrale aanbieding de vrije kavels mee te nemen in hun ontwerp.

Mocht de marktpartij aan wie het ontwikkelrecht van de grond gegund wordt niet kiezen voor de optie om ook de vrije kavels af te nemen, dan zal de gemeente gelijktijdig met de uitgifte van de grond aan deze marktpartij, ook starten met het vermarkten van de vrije kavels. Het uitgeven van de vrije kavels door de gemeente kan op organische wijze met de uitgifte van de overige gronden, en met elkaar worden ontwikkeld. De vrijstaande woningen die door de ontwikkelaar / bouwer worden gebouwd in een projectmatige bouw worden niet voorzien van een kavelpaspoort. Echter, wil de marktpartij een vrije kavel uitgeven op een andere locatie dan de beoogde A locatie aan de oostkant van het plangebied dan geldt hierbij eenzelfde kavelpaspoort als voor die voor de A zone geldt. Met dezelfde grondwaarde als voor de A zone.

Het kan zijn van wegen de bijzondere boswaarde van de A zone dat de A zone geen onderdeel kan zijn van de te gunnen gronden. Echter andere locaties zijn toegestaan voor vrije kavels zoals hiervoor beschreven.

De hieronder opgestelde beoordelingscriteria zijn bedoeld om een integrale aanbieding te doen die bestaat uit een uitgewerkt voorlopig stedenbouwkundigplan, een communicatieplan en een bieding op de grond. Plannen worden door een onafhankelijk taxateur getaxeerd om staatsteun te voorkomen. De integrale aanbieding moet worden vevat in een beeldend boekwerk dat gepresenteerd zal worden aan de het beoordelingsteam en de projectwethouder.

De wegingsfactoren voor de beoordelingscriteria zijn uitgewerkt in punten per onderdeel van de criteria. Voor de gunningsfase is de prioritering van de criteria bepaald door B&W.

## 6. Beschrijving beoordelingscriteria

De ingediende aanbiedingen zullen worden beoordeeld op basis van de onderstaande criteria:

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

### **Ruimtelijke inpassing / Architectuur**

Het samenspel tussen het vastgoed en het openbaar gebied bepaalt in grote mate de ruimtelijke kwaliteit en beleving van de woonwijk vanuit de openbare ruimte. De overgangen van gebouw naar landschap en van privé naar openbaar gebied dienen integraal ontworpen te zijn te zijn. Gevraagd wordt een woonwijk te ontwerpen waarbij de groene kapstok (bestaande laanstructuur), de te handhaven inlandse bomen met natuurwaarde (bosgroeiplaats) en een mix aan woningbouwprogrammering leidend zijn. Het bosgevoel moet behouden blijven door natuur inclusief te bouwen. Belangrijk kader in deze is het concept beeldkwaliteitsplan hoofdstuk 6.

Het samenspel tussen het vastgoed en de openbare ruimte krijgt zijn vormen door:

- Overgangen die het bosgevoel versterken
- Tuinloos bouwen
- Overgangen van natuurlijke materialen
- Groene overgangen

Behoud van natuur is van belang, maar ook dient de eigentijdse architectuur en verscheidenheid in het materiaal gebruik ten behoeve van de woningen en de gebouwde overgangen te worden beschreven. Het materiaalgebruik voor de woningen moet inspelen op de bossfeer, waarbij het gebruik van duurzame materialen met een lage milieubelasting uitgangspunt is.

De mobiliteit en de parkeeroplossingen voor de woningen inclusief het bezoekers-parkeren moeten aansluiten bij het typologie van de woningen en de omgeving, bij voorkeur zoveel mogelijk uit het zicht.

Samenhang tussen de verschillende plots als integraal ontwerp inclusief het gewenste woningbouwprogramma.

### **Grondbieding**

De grondbieding moet marktconform zijn - zonder het gebied van de vrije kavels - en moet gebaseerd zijn op prijs - kwaliteitverhouding. (VON prijs stichtingskosten en buitenruimte).

Indien interesse is in de optie van de vrije kavels dient de grondprijs voor die kavels afzonderlijk te worden ingediend.

Na beoordeling van de ingediende aanbiedingen worden de grondbiedingen van de stedenbouwkundige ontwerpen getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. En separaat behandeld door de planeconoom en de projectleider. De overige beoordelingscommissie leden krijgen na beoordeling de taxatie te zien.

In verband met staatsteunregelgeving moet er nadrukkelijk worden gelet op marktconformiteit. In belang van zowel de gemeente als de ontwikkelende partij vindt deze taxatie plaats. Zie hiervoor verder paragraaf 13 van dit gunningdocument.

Het is mogelijk dat er meerdere ingebrachte voorlopige stedenbouwkundige plannen een gelijke eindscore hebben. Dan krijgt de bieding met de hoogste prijs de voorkeur.

In het kader van het Hart van de Heuvelrug moet de gemeente het uiteindelijk winnende bod ter goedkeuring voorleggen aan de provincie Utrecht. Deze zal haar goedkeuring aan de gestelde kaders van de samenwerkingsovereenkomst toetsen.

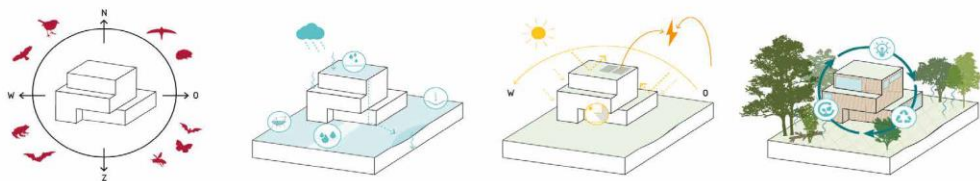
### **Realisatie (tijdspad)**

In het kader van de afdracht van de grondopbrengsten aan de provincie Utrecht zoals de samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug aangeeft, is het tempo van de ontwikkeling belangrijk. De afdracht aan de provincie is in de samenwerkingsovereenkomst vastgesteld op 31 december 2025.

Gevraagd wordt een realistische planning van de ontwikkeling van het totale woningbouwprogramma en bebouwde ruimte in te dienen. Daarnaast vragen wij u bij welk plot uw eerste prioriteit ligt en de daarna de volgende ontwikkeling. De fasering van de woningbouw toelichten in u ingebrachte planning.

### **Energie Neutraal / Duurzaamheid**

Om richting te geven aan de duurzaamheidsambitie zet de gemeente bij deze planontwikkeling in op vier sporen, te weten:



*Natuur inclusief    Klimaat adaptief    BENG    circulair bouwen*

#### *Natuur inclusief*

Voor 'natuur inclusief te ontwikkelen en te bouwen' is dat je bij het ontwerp, de aanleg en het beheer van de bebouwde en onbebouwde ruimte aandacht hebt voor het creëren van gunstige voorwaarden voor flora en fauna.

#### *Klimaat adaptief*

Voor dit deelaspect wordt beoordeeld in hoeverre de uitwerking van klimaatadaptatie, waaronder het opvangen, vasthouden en infiltreren van water in de bodem ten behoeve van de bomen, in het ontwerp is opgenomen. In het bijzonder wordt aandacht geschonken aan:

- Het opvangen en bergen van hemelwater;
- Het infiltreren van hemelwater;
- De inrichting van daken en eventueel gevels;
- Stimuleren van (her)gebruik;
- Maatregelen t.b.v. bescherming van de humuslaag.

*BENG ( Bijna Energie Neutrale gebouwen) vanaf 1 januari 2021.*

Ter vergelijking met de wettelijke eis van de BENG zou de EPC 0.2 zijn.

EPC 0.0 (Energie Neutrale Gebouwen) is de wens voor Oude Tempel. Kenmerk van een energieneutraal huis is dat de energie die nodig is in balans is met de energie die wordt opgewekt. Die balans wordt bereikt door het energiegebruik zo laag mogelijk te houden en de energie die nodig is duurzaam op te wekken. Beide aspecten wegen mee in de beoordeling.

*Circulair bouwen*

Voor het circulair bouwen is te denken aan de kansen voor toepassing van hergebruikte, hernieuwbare en herbruikbare materialen.

Zie het concept beeldkwaliteitsplan hoofdstuk 6 Kleur en materiaalgebruik.

### **Samenwerking omwonende, gemeente en nieuwe bewoners**

In een afzonderlijk communicatieplan dient een toelichting te worden gegeven op de samenwerking met de omwonenden, gemeente en nieuwe bewoners. In de visie van de selectiefase zijn partijen hier al op ingegaan en hebben zij voorbeelden genoemd van communicatieactiviteiten. In deze gunningsfase vragen wij een communicatieplan dat toegespitst is op de communicatie en de samenwerking in belang van het project Oude Tempel.

### **Gedifferentieerd woningbouwprogramma totaal OT**

In het algemene woningbouwbeleid van de gemeente Soest is voor het woningbouwprogramma Soesterberg een uitzondering gemaakt. Voor het woningbouwprogramma Oude Tempel wordt een verdeling van het 80% vrije sector woningen en 10% sociale en 10% goedkope koop aangehouden. (Onder de noemer betaalbare woningen). De 10% sociale woningen vallen onder de verantwoordelijkheid van de nog te selecteren woningbouwcorporatie.

De 10% goedkope koopwoningen maximaal v.o.n. € 250.000 vallen onder de verantwoordelijkheid van de geselecteerde marktpartij. De 10% betaalbare woningen dienen de aankomende 10 jaar betaalbaar te blijven. Ook bij verkoop van de woning.

Wij vragen van u voor de 80% vrije sector en 10% betaalbare woningen een gedifferentieerd woningbouwprogramma aan te bieden met een toelichting op de hoeveelheden van de door u gewenste woningen en inzicht in waar verschillende typologiewoningen worden ingepast in de structuur van het gebied. Zoals wonen

in het bos, wonen in het park, wonen aan de Oude Tempellaan en wonen aan de beukenlanen.

### **Samenwerken met collectieve warmte aanbieder**

Dat de woningen gasloos moeten zijn en voorzien van warmwater en vloerverwarming is geen ambitie meer, maar een gegeven. De gemeente Soest heeft al geruime tijd de ambitie om de woningen van Soesterberg van een collectief warmtesysteem te voorzien. In zake deze ambitie geeft de gemeente Soest de voorkeur aan het samenwerken met een collectieve warmte aanbieder.

Gevraagd wordt om bij de aanbieding de mogelijkheden te schetsen voor collectieve systemen nu en/of in de toekomst. Met advies over de voorbereiding die noodzakelijk is in dit bosgebied. Daaraan gekoppeld of er samenwerking met een collectieve aanbieder mogelijk is. Echter energieprestatie, betrouwbaarheid van de leveringsprestatie, exploitatiebeheersbaarheid bouwkundige voorziening en toekomst bestendigd moeten leidend zijn in uw voorstel.

### **Total Cost of Ownership**

De gebruikswaarde en toekomstwaarde van de materialen voor duurzaamheid (zie beoordelingscriteria van de duurzaamheid). Daarvan afleidend de financiële gevolgen van de ontwikkelingen van het woningbouwprogramma voor nu en in de toekomst. Met andere woorden het vergelijk voor de investering bij de bouw financieel toelichten naar de waarde van het verdienmodel op de lange termijn ten behoeve van de toekomstige bewoners van de woningbouwlocatie Oude Tempel.

## **7. Wijze beoordeling gunningscriteria**

Voor uw plan kunt u maximaal 100 punten scoren.

### **De onderdelen worden als volgt beoordeeld:**

- Ruimtelijke inpassing / Architectuur maximaal 20 punten
- Grond bieding maximaal 20 punten
- Realisatie (tijdspad) maximaal 15 punten
- Energie neutraal /Duurzaamheid maximaal 15 punten
- Samenwerking omwonende, gemeente en nieuwe partijen maximaal 10 punten
- Gedifferentieerd woningbouwprogramma totaal OT maximaal 10 punten
- Samenwerken met collectieve warmte aanbieder maximaal punten 5
- Total Cost of Ownership maximaal 5 punten

### **De beoordelingscommissie bestaat uit de volgende functionarissen:**

- Stedenbouwkundige
- Landschapsarchitect
- Architect (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit)
- Projectleider aanbesteding Oude Tempel
- Planeconoom
- Adviseur bosecoloog
- Adviseur grondzaken
- Adviseur Communicatie
- Projectassistente

Eerst bekijken en beoordelen deze leden van de beoordelingscommissie de aanbiedingen afzonderlijk. De aanbiedingen worden met elkaar vergeleken. Per beoordelingscriterium zoals beschreven in paragraaf 5 en hieronder.

Nadat alle leden afzonderlijk per beoordelingscriterium een rangschikking hebben gemaakt, vindt er een plenaire sessie plaats waarin de leden van de beoordelingscommissie tot consensus dienen te komen. Vragen die er nog zijn ten aanzien van de verschillende aanbiedingen worden genoteerd.

Vervolgens krijgen de partijen de gelegenheid om hun aanbieding voor de plenaire beoordelingscommissie te presenteren. De commissie kan de aanbieder vragen om bepaalde onderdelen nog toe te lichten of vragen te beantwoorden.

Daarna zal de beoordelingscommissie tot definitieve puntentoeakening komen. Aan de partij met opgeteld het hoogste puntenaantal is de gemeente dan voornemens om de gronden te verkopen.

Bij een volstrekt gelijkwaardige kwaliteit kan de gemeente aan marktpartijen gelijke scores geven. Dit geldt voor elk beoordelingscriterium apart. Het is dus mogelijk dat er meerdere marktpartijen op één onderdeel als beste wordt beoordeeld en daarmee de hoogste punten toegekend krijgt van het desbetreffende criterium.

### **Onderdelen worden als volgt beoordeeld:**

#### **Ruimtelijke inpassing / Architectuur maximaal 20 punten**

5 punten. Voldoende:

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

15 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.

20 punten, Uitmuntend:

De beantwoording is aansprekend door de zeer concrete, eenduidige en meer dan 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.

### **Grondbieding maximaal 20 punten**

0 punten. Onvoldoende :

Grondbieding is niet marktconform aangeboden. U plan wordt gediskwalificeerd.

5 punten. Voldoende:

De grondbieding is marktconform aangeboden in balans met het gekozen woningbouwprogramma, maar niet voldoende om aan de afdracht van de provincie te voldoen.

15 punten. Goed:

De grondbieding is marktconform in balans met het gekozen woningbouwprogramma en de afdracht voldoet aan de eis van de samenwerkingsovereenkomst met de provincie.

20 punten. Uitmuntend:

De grondbieding is marktconform aangeboden en het gekozen woningbouwprogramma genereert meer opbrengst dan de eis van de afdracht van de samenwerkingsovereenkomst.

### **Realisatie (tijdsplan) maximaal 15 punten**

5 punten. Voldoende:

Realistische planning maar 31 december 2025 is niet haalbaar.

10 punten, Goed:

Realisatie wordt voor 31 december 2025 gehaald, met een realistische planning van het te realiseren gedifferentieerde programma.

15 punten. Uitmuntend:

Het te realiseren realistische planning van het gedifferentieerde programma is eerder gereed dan 31 december 2025.

### **Energie neutraal /Duurzaamheid maximaal 15 punten**

0 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.

10 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.

15 punten, Uitmuntend:

De beantwoording is aansprekend door de zeer concrete, eenduidige en meer dan volledige beantwoording. Alle aspecten en onderdelen van de vraagstelling zijn specifiek, onderscheidend en in onderlinge samenhang.

**Samenwerking omwonende, gemeente en nieuwe partijen maximaal 10 punten.**

0 punten: Matig:

De beschreven werkwijze voldoet niet aan de uitvraag.

5 punten. Goed:

De beschreven werkwijze in het communicatieplan is voldoende toegelicht op de samenwerking met de gemeente en omwonenden.

10 punten. Uitmuntend:

De beschreven werkwijze in het communicatieplan is gericht op een samenwerking met alle belanghebbende in de ontwikkeling van het project Oude Tempel.

**Gedifferentieerd woningbouwprogramma totaal OT maximaal 10 punten**

0 punten: Matig:

Het woningbouwprogramma is niet voldoende beschreven.

5 punten. Goed:

Het woningbouwprogramma voldoet aan de diversiteit van woningen inclusief 10% betaalbare woningen.

10 punten. Uitmuntend:

Het gedifferentieerde woningbouwprogramma geeft inzicht per plot inclusief de 10% betaalbare woningen.

**Samenwerken met collectieve warmte aanbieder maximaal punten 5**

3 punten Voldoende:

Het warmtesysteem voldoet aan de vraagstelling.

5 punten. Uitmuntend:

Alle aspecten en onderdelen van de vraagstelling zijn specifiek en collectiviteit is mogelijk voor nu of in de toekomst.

**Total Cost of Ownership maximaal 5 punten**

3 punten. Voldoende:

De financiële vraagstelling op de investeringen zijn beantwoord.

5 punten. Goed:

De beantwoording is volledig, Alle aspecten van de investeringen zijn specifiek toegelicht. Zowel de gebruikerswaarde voor nu en in de toekomst.

**In de dialooffase kunt u uw presentatie toelichten vragen van de beoordelingscommissie beantwoorden. Door deze dialooffase is het mogelijk dat er een wijzing in de voorlopige puntenverdeling plaats kan vinden.**

## 8. Informatieve documenten t.b.v. de gunningsfase

Met dit gunningdocument worden de volgende stukken meegestuurd of wezen naar de locatie waar u het kunt terug vinden.

- **Beeldkwaliteitsplan in concept.**

Het beeldkwaliteitsplan daagt u uit om met betere voorstellen te komen dan middels de kaders en inspirerende beelden die u zijn aangereikt. Het definitieve BKP zal in samenwerking met de gekozen marktpartij(en) tot stand komen en zal nadat de woonwijk gerealiseerd is definitief worden gemaakt, zodat het een toetsingsdocument is voor de beheerfase van zowel de onbebouwde als bebouwde ruimte. Deze werkwijze moet ervoor zorgen dat het 'wonen in het Bos' gevoel behouden blijft.

- **Vastgesteld bestemmingsplan met de bijlagen** niet meegestuurd maar op te vragen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

- **Kaart Ruimtelijke raamwerk.**

- **BEA** niet meegestuurd informatie te vinden op [www.oudetempel.nl](http://www.oudetempel.nl) onder Documenten, communicatie overig. De BEA is gebaseerd op Wonen in Weelde.

- **Leidraad fysieke leefomgeving** niet meegestuurd maar op te vragen via <https://www.soest.nl/vergunningen-en-belastingen/leidraad-fysieke-leefomgeving>.

De leidraad fysieke leefomgeving is een document voor de inrichting van de openbare ruimte om de kwaliteit te borgen. Voor het project Oude Tempel is de uitgangspunten van de Leidraad fysieke leefomgeving een basis. Leidend voor het project Oude Tempel is het beeldkwaliteitsplan.

- **Nota bescherming kap van bomen.**

- **Concept koopovereenkomst.**

Door het doen van een aanbieding gaat u akkoord met het concept van de koopovereenkomst. De koopovereenkomst wordt na gunning nog op details uitgewerkt in samenspraak met de gemeente en de winnende partij.

- **Concept Koopovereenkomst vrije kavels**

Mocht de marktpartij aan wie het ontwikkelrecht van de grond gegund wordt kiezen voor de optie om ook de grond van vrijekavels af te nemen, geldt het concept koopovereenkomst vrije kavels. Indien daar niet voor gekozen wordt zal de gemeente gelijktijdig starten met het vermarkten van de vrije kavels.

**Volledige informatie over de ontwikkelingen van het Oude Tempel vindt u op [www.oudetempel.nl](http://www.oudetempel.nl)**

## 9. Inlichtingen / vragen over de procedure

Eventuele vragen over de gunningprocedure kunnen worden gemaïld naar [r.bolhoven@soest.nl](mailto:r.bolhoven@soest.nl) tot uiterlijk 10 werkdagen na verzenddatum van het gunningdocument. 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 10 dagen 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.

## 10. Indienen plannen

De plannen dienen uiterlijk 6 weken na verzenddatum te worden ingediend t.a.v. mevrouw R.M. Bolhoven door de stukken per mail en per post te verzenden naar postbus 2000. 3760CA te Soest en per mail naar [r.bolhoven@soest.nl](mailto:r.bolhoven@soest.nl) Indien u verzuimt 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 stukken aan te vullen, dan wel om uw plan als ongeldig terzijde te leggen.

Bijgevoegd is een conceptovereenkomst die uiteindelijk wordt gesloten met de winnende marktpartij. Iedere deelnemende marktpartij dient akkoord te gaan met de in hoofdlijnen opgestelde koopovereenkomst. Bij het indienen van een aanbieding wordt er geacht dat u akkoord bent met de concept koopovereenkomst. Het is mogelijk om in het kader van de inlichtingenronde verbetervoorstellen te doen ten aanzien van het concept. Het is echter de gemeente die eenzijdig besluit deze voorstellen over te nemen of niet. Deze koopovereenkomst wordt op detailniveau nog ingevuld door de gemeente en de winnende partij na gunning.

## 11. 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 5 werkdagen na ontvangst van het gunningsdocument aan de gemeente kenbaar te maken door deze te mailen naar [soesterberg@soest.nl](mailto: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 gestelde 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.

## 12. Wachtkamerclausule

Indien één of meerdere van de 3 geselecteerde partij(en) zich terugtrekken, op andere wijze niet meer deel (kan of) kunnen nemen aan deze fase die moet leiden tot de privaatrechtelijke grondverkoop van project Oude Tempel, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om de gegadigde die als vierde was geëindigd in de selectieprocedure, alsnog uit te nodigen om een aanbieding te doen.

Indien deze nummer vier geen aanbieding kan of wil indienen dan staat het de gemeente vrij om de procedure te vervolgen met de overgebleven tot deze fase uitgenodigde partij(en).

## 13. Verificatiefase

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

In het belang om staatsteun te vermijden worden de aanbiedingen van de partijen, door een onafhankelijke deskundige taxateur getoetst op marktconformiteit. Daarbij geldt het volgende:

- Indien de taxateur komt tot een grondwaarde die lager is dan aan het door de betreffende partij uitgebrachte grond bod, zal de gemeente rekeninghouden met het uitgebrachte grond bod van de desbetreffende partij.
- Indien de taxateur komt tot een 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, worden de punten toegekend conform het gunningscriteria Indien de betreffende partij niet bereid is zijn grond bod te verhogen tot de door de onafhankelijke deskundige vastgestelde waarde is de gemeente gerechtigd zijn inschrijving als niet marktconform te beschouwen en over te gaan tot diskwalificatie.

## 14. Voorbehoud

Aan de winnaar wordt gegund met het voorbehoud dat de verkoop en levering van de gronden geen doorgang kunnen vinden zolang het bestemmingsplan niet onherroepelijk is en er geen onherroepelijke ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming is gegeven.

Het voornemen tot gunning is een verantwoordelijkheid van het college van B&W. Voor plannen in het kader van Hart van de Heuvelrug dient het als beste beoordeelde plan ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de provincie (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 aanbidding wordt uitgewerkt. Bij sommige aanbiddingen 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, geeft de gemeente de desbetreffende partij de gelegenheid aanpassingen te verrichten. Indien deze mogelijkheid niet voldoende blijkt te zijn heeft de gemeente het recht om de betreffende aanbidding (ook na gunning), alsnog aan te merken als een ongeldige inschrijving, deze terzijde te leggen en een andere aanbidding 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 aanbidding die op basis van de beoordelingscriteria als de beste aanbidding 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.

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

**De gunningsprocedure is geen procedure die gericht is op het aanbestedingsrecht omdat de grond privaatrechtelijk wordt verkocht.**

**Als het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt verklaard krijgen deelnemende marktpartijen een vergoeding van € 10.000 euro. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is verklaard en één marktpartij de grond wordt gegund krijgen de afgewezen marktpartijen € 7.500 voor de uitgevoerde werkzaamheden.**