

**Gunningsdocument woningbouwcorporaties voor het woongebied van Oude Tempel.**



## 1. Inleiding

Het project Oude Tempel is een woningbouwlocatie in Soesterberg. Deze is van west naar oost 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 17 december 2020 (opnieuw) het bestemmingsplan Oude Tempel vastgesteld. Ten tijde van het verschijnen van dit gunningsdocument 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 ambitie een hoogwaardige en onderscheidende woninglocatie te realiseren in het bos. De verkoop van de grond wordt privaatrechtelijk aangeboden aan commerciële marktpartijen. Daarnaast wordt een deel van de grond aangeboden aan één van de woningbouwcorporaties die uitgenodigd zijn om deel te nemen aan dit gunningstraject

## 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:

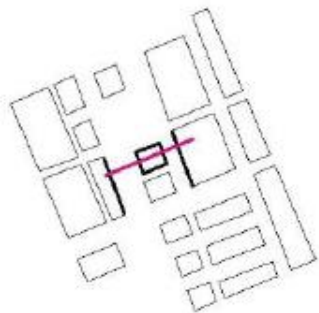
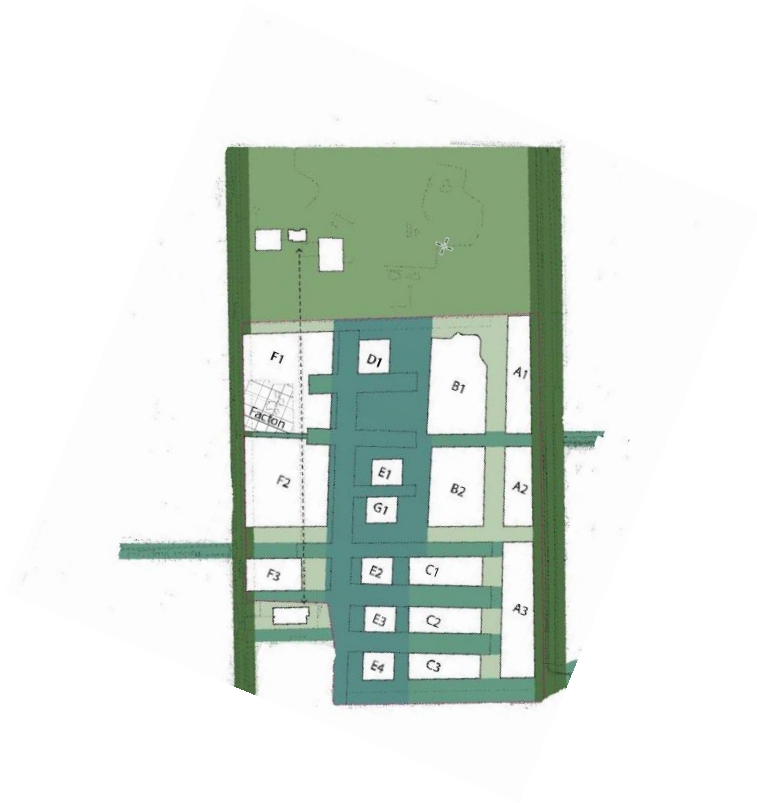
- Ter Steege in samenwerking met projectmanagement KRUYSSSEN.
- Van Bekkum in samenwerking met LATEI
- Fakton Capital in samenwerking met NERA Vastgoed

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, van de marktconsultatie en de participatie van de samenleving is de verwachting dat er minder woningen passen in het gebied.

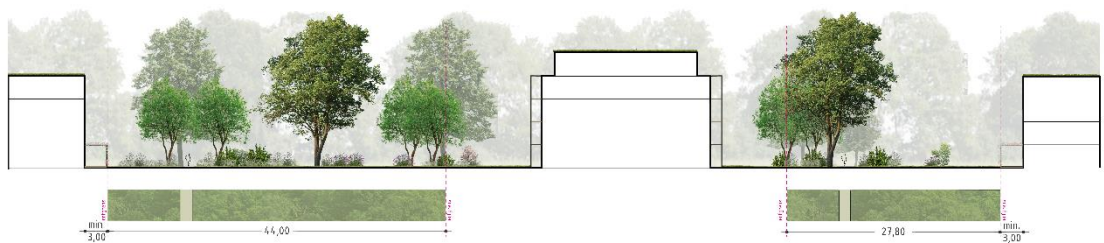
De gemeente toetst de aanbiedingen op landschappelijke en stedenbouwkundige invulling, duurzaamheid, communicatie, planning en prijs. De marktpartij met de als beste beoordeelde bieding krijgt het recht de grond en daarmee het ontwikkelrecht ten aanzien van de woningen te kopen. Het onderhanden zijnde 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 vastgestelde beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan dienen in de beheerfase als toetsingskader.

Gelijktijdig met de gunning van de grond voor de commerciële marktpartijen worden de twee woningbouwcorporaties uitgenodigd om het gunningstraject te 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 samen met de marktpartij die als resultaat van onderhavige procedure de ontwikkelrechten van de woningen heeft gekregen. De gemeente heeft hier echter geen invloed op en partijen kunnen hier geen rechten aan ontlenen.

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 goed op elkaar af te stemmen. Voor nu wordt ervan uitgegaan dat de openbare ruimte door de gemeente Soest wordt aangelegd. Indien bij de uitwerking blijkt dat het gunstiger is dat het bouwrijp- en woonrijp maken door de gekozen marktpartij wordt aangelegd, kan daarover gesproken worden. Het openbaargebied wordt dan na oplevering terug geleverd aan de gemeente. Voor de gekozen woningbouwcorporatie geldt dat de openbare ruimte rond het appartementengebouw naadloos aansluit bij de omgeving. Ook voor de sociale woningbouw geldt dat zoveel mogelijk natuur inclusief gebouwd dient te worden.



## Wonen in het park



### 3. Planning

Planning vervolg proces

< 14 mei	Documenten aanleveren aan de woningbouwcorporaties.
< 21 mei	Vragen over de gunningsprocedure.
< 28 mei	Antwoorden worden geanonimiseerd in een Nota van Inlichtingen.
< 25 juni	De gevraagde documenten indienen.
	Inlezen en beoordelen van de ingezonden schriftelijke documenten.
29 juni	Presenteren van de ontwerpen met dialoog.
	Beoordeling op de gestelde criteria
30 juni	Uitslag van de gunningsfase
Na 30 juni	Uitwerken van de (voorlopige) koopovereenkomst
< september	Tekenen van de (voorlopige) koopovereenkomst

### 4. Aanbieding

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

- A. Een schetsontwerp op de basis van de voorgestelde vastgoed.
  - Digitale tekening van het ontwerp van het gebouw
  - Een oppervlakte tekening van het gekozen woningbouwprogramma die inzicht geeft in de oppervlakten van de woningen en verkeersruimten.
  - 3D tekening waarin duidelijk de verhouding van de bebouwde en onbebouwde ruimte inzichtelijk wordt.
  - Goede impressie geven van de totale beoogde bossfeer, de gewenste architectuur op de woningbouwlocatie (G1)
- B. Voorstel warmtevoorziening collectief of particulier.
- C. Grondprijs volgens het grondprijzenbeleid van de gemeente Soest
- D. Beschrijving van de samenwerking met de gekozen marktpartij en de gemeente.

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 schetsontwerp toe te lichten.

## 5. Gunning

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur- en/of goedkope koopwoningen gerealiseerd moet worden. De raad heeft in 2016 de volkshuisvestelijke norm voor nieuwbouwlocaties vastgesteld. Daarin is opgenomen dat bij plannen van 10 woningen of meer minstens 20% in het betaalbare segment gerealiseerd dient te worden. Voor de locatie Oude Tempel is de norm in het bestemmingsplan 20% betaalbare woningen opgenomen.

In de uitwerking is gekozen voor 10% sociale woningen en 10% betaalbare koopwoningen. De 10% betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd door de gekozen marktpartij die als hoogste heeft gescoord in de gunningsfase en de 10% sociale woningen worden door een woningbouwcorporatie gerealiseerd.

De 2 woningbouwcorporaties Portaal en De Alliantie worden gelijktijdig met de drie geselecteerde marktpartijen voor de ontwikkeling van de locatie Oude Tempel uitgenodigd om aan deze gunningsfase mee te doen.

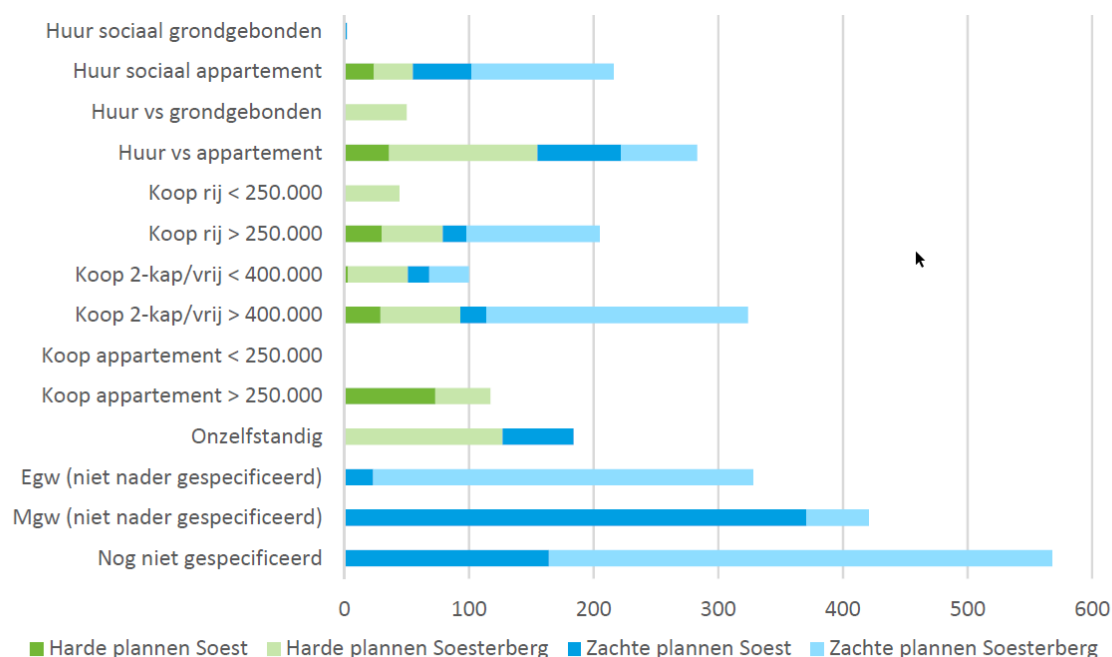
De gemeente kiest in deze gunningsfase één woningbouwcorporatie die het beste schetsontwerp aanbiedt met toelichting op de gewenste sociale huurwoningen.

Gelijktijdig kiest de gemeente één marktpartij 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 voor de ontwikkelingen van de locatie Oude Tempel aan de woningbouwcorporaties een schetsontwerp van het gebouw met het gewenste woningbouwprogramma. Daarnaast een toelichting op het gedifferentieerde woningbouwprogramma met een prijs / kwaliteitsverhouding. Uitgaande van minimaal 10% van het totale woningbouwprogramma van de locatie Oude Tempel. Dit resulteert in 20 tot 30 sociale huurwoningen. Indien er meer sociale woningen ontwikkeld kunnen worden op de aangewezen locatie dan ontstaat een overleg situatie en is dat op voorhand niet uitgesloten.

Het sociale woningbouwprogramma dient qua typologie een aanvulling te zijn op de sociale woningvoorraad van Soesterberg. In het woningbehoefte onderzoek van 2019 is duidelijk zichtbaar de harde en zachte plancapaciteit van Soest en Soesterberg. In de kern Soesterberg staat tot en met 2025 meer nieuwbouw gepland voor sociale woningbouw dan in de kern Soest. In de onderstaande grafiek is onder andere rekening gehouden met het realiseren van betaalbare koopwoningen of sociale huur appartementen voor de locatie Oude Tempel. Deze ontwikkeling van de sociale huur appartementen moet van toegevoegde waarde zijn voor de sociale woningvoorraad van Soesterberg.

## Gemeente Soest Harde en zachte plancapaciteit 2018-2025



Bron: Gemeente Soest.

De hieronder opgestelde beoordelingscriteria zijn bedoeld om een aanbieder te doen die bestaat uit ontwerpaspecten van het gebouw zowel intern als extern.

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 worden beoordeeld op basis van de onderstaande criteria:

1. **Ruimtelijke inpassing / Architectuur**
2. **Grondprijzen beleid**
3. **Realisatie (tijdsplan)**
4. **Energie neutraal / Duurzaamheid**
5. **Samenwerking, gemeente en marktpartijen**
6. **Gedifferentieerd sociaal woningbouwprogramma**
7. **Doelgroepen**
8. **Samenwerken met collectieve warmte aanbieder**

## 9. 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 de 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.

### Grondprijs

De grondprijs is gebaseerd op het grondprijzenbeleid van de gemeente Soest.

De totale grondwaarde is mede gebaseerd op de realisatie van het aantal te bouwen woningen. Voor de G1 sociale woningbouw vragen we minimaal 10% van het totale woningbouwprogramma van de locatie Oude Tempel. Als de G1 locatie geschikt is voor meer woningen dan ontstaat een overleg situatie en is dat op voorhand niet uitgesloten.

### Realisatie (tijdspad)

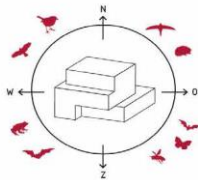
In het kader van de afdracht van de grondopbrengsten aan de provincie Utrecht zoals de samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug aangeeft, is het tempo van de ontwikkeling belangrijk. De afdracht aan de provincie is in de samenwerkingsovereenkomst vastgesteld op 31 december 2025.

Gevraagd wordt een realistische planning van de ontwikkeling van het sociale woningbouwprogramma en bebouwde ruimte.



## Energie Neutraal/Duurzaamheid

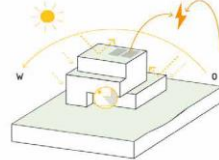
Om richting te geven aan de duurzaamheidsambitie zet de gemeente bij deze planontwikkeling in op vier sporen, te weten:



*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.

### **Gedifferentieerd sociaal woningbouwprogramma**

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% vrij sector woningen en 10% sociale en 10% betaalbare woningen aangehouden. De 10% sociale woningen vallen onder de verantwoordelijkheid van de één nog te selecteren woningbouwcorporatie. Het te ontwikkelen woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in een appartementengebouw. De mogelijkheid toelichten of de woningen levensloopbestendig gebouwd kunnen worden.

### **Doelgroepen**

Voor welke doelgroep(en) worden de appartementen gebouwd? Toelichten of de huurprijzen onder de eerste aftoppingsgrens, huurprijzen voor de hoge aftoppingsgrens of de liberalisatiegrens worden gebouwd. Voor welke leeftijdscategorie . Starters, senioren of voor gezinnen.

### **Samenwerking gemeente en marktpartij**

Er dient een toelichting te worden gegeven op de samenwerking met de gemeente en gekozen marktpartij. Indien de wens is om een samenwerking met de gekozen marktpartij aan te gaan, beschrijven hoe deze samenwerking tot stand komt.

### **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 deze gunningsronde uw voorkeur aan te geven of u het appartement individueel voorziet van een warmte systeem of collectief uw voorkeur heeft.

Echter energieprestatie, betrouwbaarheid van de leveringsprestatie, exploitatiebeheersbaarheid bouwkundige voorziening en toekomst bestendigheid 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 op korte termijn naar de waarde van de investering op de lange termijn ten behoeve van de toekomstige bewoners van de sociale woning op de locatie 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 25 punten.
- Grondbeleid 0 punten.
- Realisatie (tijdsplan) maximaal 15 punten.
- Energie neutraal /Duurzaamheid maximaal 15 punten.
- Gedifferentieerd woningbouwprogramma totaal OT maximaal 15 punten
- Doelgroepen 10 punten.
- Samenwerking gemeente en marktpartij maximaal 10 punten.
- Samenwerken met collectieve warmte aanbieder maximaal 5 punten
- Total Cost of Ownership maximaal 5 punten

De beoordelingscommissie bestaat uit de volgende leden:

- Stedenbouwkundige
- Projectleider aanbesteding Oude Tempel
- Planeconoom
- Adviseur wonen
- Adviseur grondzaken
- Projectassistente
- Adviseur Communicatie

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 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 toe te lichten of vragen te beantwoorden.

Daarna komt de beoordelingscommissie tot definitieve puntentoekenning.

Aan de partij met opgeteld het hoogste puntenaantal is de gemeente dan voornemens de gronden te verkopen.

Bij een volstrekt gelijkwaardige kwaliteit kan de gemeente de corporaties gelijke scores geven. Dit geldt voor elk beoordelingscriterium apart. Het is dus mogelijk dat er twee woningbouwcorporaties 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 25 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.

25 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.

### **Realisatie (tijdspad) 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.

### **Gedifferentieerd sociaal woningbouwprogramma maximaal 15 punten**

0 punten: Matig:

Het woningbouwprogramma is niet voldoende beschreven.

5 punten. Goed:

Het woningbouwprogramma voldoet aan de diversiteit van woningen.

15 punten. Uitmuntend:

Het gedifferentieerde woningbouwprogramma in het appartement geeft inzicht in de vierkant meters gbo (gebruiksoppervlak} van de woningen. Daarnaast een toelichting op de aantal kamers per woning.

### **Doelgroepen maximaal 10 punten**

5 punten: goed

De appartementen zijn voor meerdere doelgroepen bestemd.

10 punten: uitmuntend

De appartementen zijn voor meerdere doelgroepen bestemd met een toelichting op de verwachte huurprijzen.

### **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.

### **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 dialoofase kunt u uw presentatie toelichten en vragen van de beoordelingscommissie beantwoorden. Door deze dialoofase is het mogelijk dat een wijzing in de voorlopige puntenverdeling plaats vindt.**

## 8. Informatieve documenten voor de gunningsfase

Met dit gunningdocument worden de volgende stukken meegestuurd:

- **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.**
- **De drie visies van de geselecteerde marktpartijen voor de gunningsfase.**
- **Concept koopovereenkomst.**
- Door de opdracht aan te nemen om sociale woningen te bouwen op de G1 locatie in gebied van de Oude Tempel gaat u akkoord met het concept van de koopovereenkomst. De koopovereenkomst wordt na gunning nog op details uitgewerkt door de gemeente en de corporatie samen.

**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 gemaild naar [r.bolhoven@soest.nl](mailto:r.bolhoven@soest.nl) tot uiterlijk 5 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 5 werkdagen na inzending van de vraag worden beantwoord.

En vervolgens worden de vragen en antwoorden aan de corporaties 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 te kiezen woningcorporatie. Iedere deelnemende partij 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 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 verder ingevuld door de gemeente en de te kiezen woningbouwcorporatie 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 woningbouwcorporaties wordt een proactieve houding verwacht. Dit betekent dat de partijen 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. 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 inclusief de sociale woningen 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.

Indien één van de uitgenodigde woningbouwcorporaties zich terug trekt, of op andere wijze niet meer deel kan nemen aan deze gunningsfase dan moet dit schriftelijke bevestigd worden aan college van burgemeester en wethouders.

Indien de uitgenodigde woningbouwcorporatie die een schets ontwerp instuurt niet meer scoort dan 70 punten op de gevraagde beoordelingscriteria behoudt de gemeente het recht om de grond niet te verkopen aan de uitgenodigde woningbouwcorporaties. De gemeente is vrij om de procedure opnieuw te volgen met een andere partij.