

# Procesdocument

## Partnerselectie De Vliegbasis

*Uniek wonen in en met de natuur nabij een voormalige vliegbasis. B.V. Hart van de Heuvelrug zoekt drie samenwerkingspartners met ontwikkelkracht voor De Vliegbasis.*

Geachte lezer,

Hierbij informeren wij u over de start van de partnerselectie voor de gebiedsontwikkeling van circa 400 tot 450 woningen in het hart van de Utrechtse Heuvelrug. De tender geldt voor de gebiedsontwikkeling De Vliegbasis, bestaande uit het Deelgebied Vliegbasis Zuid (eerder Sortie 16) en het Deelgebied Vliegbasis Noord (eerder Woonwijk Vliegbasis Soesterberg), dat gelegen is nabij Soesterberg op de grens tussen de gemeenten Soest en Zeist. Wij bieden ontwikkelaars de kans om met een creatieve, haalbare en toekomstbestendige invulling te komen voor deze gebiedsontwikkeling. Wij dagen u uit op de ambities van B.V. Hart van de Heuvelrug en geven u daarbij de kans om, als gecommitteerde samenwerkingspartner, kleuring te geven aan de gebiedsontwikkeling. Bent u de partij die samen met B.V. Hart van de Heuvelrug vormgeeft aan de gebiedsontwikkeling van De Vliegbasis naar een nieuwe woon- en leefomgeving waarin natuur en mens elkaar vinden? Deze tender-procedure omvat tevens het voornemen tot uiteindelijke verkoop van de gronden door de Provincie Utrecht aan de winnende partijen.

In dit procesdocument komt achtereenvolgens aan de orde: de achtergrond en de aanleiding, de opgave, de verkoopmethode, het verloop van de selectieprocedure en tot slot de planning. Wij adviseren u om eerst dit procesdocument door te lezen en pas daarna de juridische Algemene Voorwaarden om zo een goed beeld te krijgen van de selectieprocedure.

Fakton treedt op als procesbegeleider van deze tender, in opdracht van B.V. Hart van de Heuvelrug. Dit document is daarom geschreven vanuit het perspectief van Fakton, handelend namens B.V. Hart van de Heuvelrug.

Wilt u samen met B.V. Hart van de Heuvelrug de uitdaging aangaan voor de ontwikkeling en realisatie van deze unieke locatie op de Utrechtse Heuvelrug? Meldt u dan voor vrijdag 22 augustus 2025, 12:00 uur 's middags aan voor deze opgave. Wij hopen op uw deelname, kijken uit naar uw visie op deze bijzondere locatie en naar een mogelijke samenwerking.

Namens B.V. Hart van de Heuvelrug,

Marlissa van de Kreeke en Maysa Sloekers  
**Fakton Consultancy**

## Inhoudsopgave

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| AANLEIDING & ACHTERGROND .....                   | 3  |
| AANLEIDING .....                                 | 3  |
| ACHTERGROND .....                                | 3  |
| DE OPGAVE .....                                  | 4  |
| SCOPE VAN DE OPGAVE .....                        | 4  |
| DOELSTELLINGEN & AMBITIES.....                   | 4  |
| RANDVOORWAARDEN .....                            | 5  |
| PLANOLOGISCHE PROCEDURE EN LEVERING .....        | 7  |
| PARTNERSELECTIE .....                            | 8  |
| PARTNERSELECTIE OP HOOFDLIJNEN.....              | 8  |
| WAAROM EEN PARTNERSELECTIE?.....                 | 8  |
| VERWACHTINGEN VAN EEN SAMENWERKINGSPARTNER ..... | 9  |
| ROLNEMING.....                                   | 10 |
| PROCEDURE .....                                  | 12 |
| Ronde I: OPEN SELECTIERONDE .....                | 12 |
| Ronde II: BESLOTEN SELECTIERONDE.....            | 13 |
| Ronde III: CONTRACTBESPREKING.....               | 14 |
| Ronde IV: VERVOLGPCEDURE EN GUNNING.....         | 14 |
| BEOORDELINGSCRITERIA .....                       | 14 |
| PLANNING .....                                   | 17 |
| COMMUNICATIE TIJDENS DE PROCEDURE .....          | 17 |
| MEER INFORMATIE OP DE WEBSITE .....              | 18 |
| UITNODIGING .....                                | 18 |
| BIJLAGEN .....                                   | 18 |

## AANLEIDING & ACHTERGROND

### AANLEIDING

De woningbouwlocatie De Vliegbasis speelt in op de groeiende vraag naar woningen in de regio Utrecht. De locatie biedt de kans om een uniek en nieuw woongebied te ontwikkelen dat aansluit bij de behoeften van de samenleving en tegelijkertijd de natuurwaarden en cultuurhistorie van het gebied respecteert. Het project draagt bij aan de ambitie van de gemeenten Zeist en Soest om duurzame en toekomstbestendige woonomgevingen te realiseren.

De provincie Utrecht is eigenaar van de gronden. Om deze gronden tot ontwikkeling te brengen, richtte zij de volgende entiteit op: B.V. Hart van de Heuvelrug. Hierna verwijzen wij naar deze B.V. als B.V. HvdH. Zij voert het verkoopproces in opdracht van de Provincie Utrecht uit.

### ACHTERGROND

De Vliegbasis bestaat uit twee Deelgebieden: Deelgebied Vliegbasis Zuid en Deelgebied Vliegbasis Noord. B.V. HvdH zet deze gebieden met deze tender tezamen in de markt, om zo marktpartijen uit te dagen bij te dragen aan een integrale gebiedsontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit en samenhang en efficiëntie te bevorderen. Voorheen werden de Deelgebieden Sortie 16 en Woonwijk Vliegbasis Soesterberg afzonderlijk van elkaar uitgewerkt. In oude beleidsstukken komen deze namen nog voor, maar vanaf heden zijn de gebieden samengevoegd tot De Vliegbasis en hernoemd naar Deelgebied Vliegbasis Zuid en Deelgebied Vliegbasis Noord. Daarmee benadrukt B.V. HvdH dat het nu één Plangebied betreft. De ambities en uitdagingen voor beide gebieden kennen namelijk veel raakvlakken.

Hieronder schetsen wij de achtergrond van beide gebieden. B.V. HvdH is voornemens om het Plangebied onder te verdelen in circa negen clusters, exclusief de door B.V. HvdH zelf uit te geven vrije kavels. Drie clusters liggen in Deelgebied Vliegbasis Zuid; een mogelijk gecombineerde opgave van sociale en middeldure huurwoningen en vrije sector koopwoningen. De andere zes clusters liggen in Deelgebied Vliegbasis Noord, waar vooralsnog alleen koopwoningen zijn voorzien.

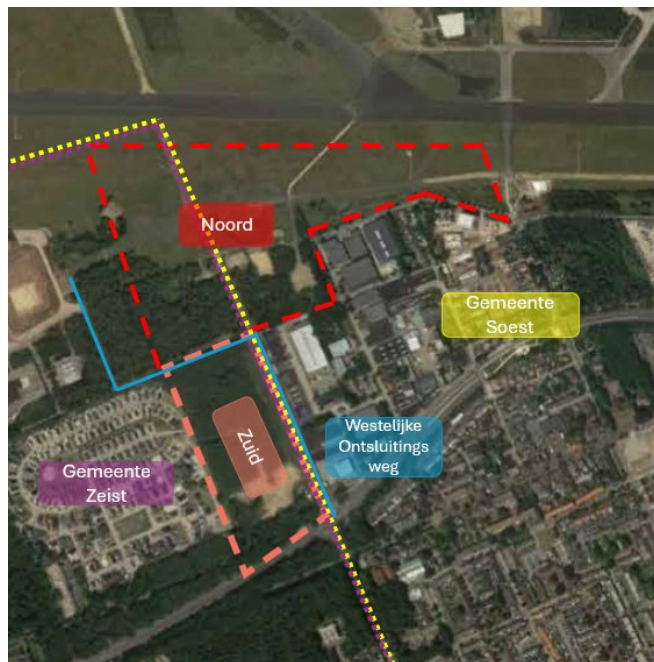
**Vliegbasis Zuid** ligt in de gemeente Zeist. Het Deelgebied van zeven hectare dient ontwikkeld te worden met respect voor de natuur en het bosrijke karakter. De locatie is omringd door de Amersfoortseweg (N237), Vliegbasis Noord en het voormalige Vliegbasis Soesterberg, woonwagencentrum Beukbergen en bedrijventerrein Soesterberg-Noord. Historisch gezien ligt Vliegbasis Zuid langs de oude Wegh der Weegen, waar cultuurhistorische lijnen zoals sorties en halfsorties zichtbaar waren. Deze worden in het project en haar planopzet opnieuw benadrukt door het planten van bomen in lange lijnen.

**Vliegbasis Noord** ligt deels in de gemeente Zeist en deels in de gemeente Soest. Voor de te selecteren samenwerkingspartners is dit minder relevant, omdat B.V. HvdH de clusters zo indeelt dat een cluster niet in twee gemeenten valt. Het Deelgebied grenst direct aan de voormalige Vliegbasis Soesterberg en vormt het decor voor een unieke ontwikkeling waarin woningbouw, cultuurhistorie en natuurontwikkeling hand in hand gaan. Het Deelgebied kenmerkt zich door een parkachtige en natuurlijke uitstraling, waarbij de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden van het gebied en haar omgeving centraal staan.

## DE OPGAVE

### SCOPE VAN DE OPGAVE

De afbakening van gehele Plangebied is te zien in Figuur 1.



Figuur 1: Overzicht gebied Vliegbasis Zuid en Vliegbasis Noord en de gemeentegrens van gemeente Soest en Zeist  
Bron: Gebiedsvisie Sortie 16, eigen bewerking

Het totale Plangebied van De Vliegbasis beslaat circa 27 hectare waar ruimte is voorzien voor circa 400 tot 450 woningen. Deze woningen liggen na realisatie binnen een robuuste groenstructuur of grenzen aan de voormalige vliegbasis in een open landschap of aan de voormalige rolbaan. Per cluster gelden andere eisen. De samenwerkingspartner gaat in de clusters de woningen ontwikkelen. B.V. HvdH staat zelf aan de lat voor de aanleg en het inrichten van de openbare ruimte. In bepaalde clusters is (semi) private buitenruimte het uitgangspunt, dus (semi) private delen waar meerdere partijen gebruik van mogen maken. Het ligt nog open hoe de beheersituatie er exact uit komt te zien en dit is mede afhankelijk van het daadwerkelijke plan. Voor B.V. HvdH en haar samenwerkingspartners is het in ieder geval van belang dat het beheer op de lange termijn goed geborgd is.

### DOELSTELLINGEN & AMBITIES

De Vliegbasis vormt de basis voor een bijzonder woon- en leefgebied, waar natuur en cultuurhistorie samenkomen. Dit gebied biedt een diversiteit aan woonmilieus, geschikt voor iedereen. Van sociale woningbouw en betaalbare koop- en huurwoningen tot luxe koopwoningen en vrije kavels.

De ambitie bij de ontwikkeling van De Vliegbasis is om tegelijkertijd te starten met woningbouw in zowel Deelgebied Vliegbasis Zuid als Deelgebied Vliegbasis Noord. Binnen Vliegbasis Zuid is sociale woningbouw voorzien, mogelijk in combinatie met midden- en vrije sectorhuurwoningen, en een eerste cluster van circa dertig betaalbare koopwoningen. Binnen Deelgebied Vliegbasis Noord is een eerste cluster voorzien van circa dertig koopwoningen, naast de start van de verkoop van een eerste aantal vrije kavels door B.V. HvdH.

Een toegelaten instelling dient de sociale huurwoningen af te nemen in Deelgebied Vliegbasis Zuid (gemeente Zeist). De twee voornaamste woningcorporaties die actief zijn in deze gemeente, Nabij Wonen en Woongroen, kwamen in onderlinge afstemming overeen dat Nabij Wonen de beoogd afnemer van het sociale huurprogramma wordt. Nabij Wonen richt zich voornamelijk op starters en senioren. Voor starters gaat de voorkeur uit naar tweekamerwoningen, al zijn studio's ook een optie. Voor senioren is een woning met minimaal twee kamers, bij voorkeur drie, gewenst. Deze woningen moeten zonder traplopen toegankelijk zijn, dus gelegen

op de begane grond of bereikbaar met een lift. Om ervoor te zorgen dat de toekomstige samenwerkingspartners van tevoren op de hoogte zijn van de wensen en eisen vanuit Nabij Wonen, delen wij het Programma van Eisen in de besloten selectieronde van deze tenderprocedure in de dataroom. Het uitgangspunt is dat de grondwaarde conform gemeentelijk beleid is van de gemeente Zeist geldend in het jaar van uitgifte.

Voor wat betreft de middeldure huurwoningen hebben voornoemde woningcorporaties het eerste recht op afname. De ontwikkelende partij of consortium dient deze woningen als eerst aan te bieden aan de woningcorporaties die werkzaam zijn binnen de gemeenten Zeist en/of Soest. Op het moment dat zij deze niet af willen of kunnen nemen, staat het de ontwikkelaar vrij om een andere belegger te zoeken die de middeldure woningen exploiteert. De afnemer dient de woningen als middeldure huur te exploiteren conform de afspraken die blijken uit desbetreffend gemeentelijk beleid geldend in het jaar van de uitgifte.

Voor De Vliegbasis zijn stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitsplannen opgesteld, inclusief een indicatieve verkaveling. Daarnaast liggen inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte vast en wordt er gewerkt aan het opstellen van inrichtingsplannen voor De Vliegbasis. Bij De Vliegbasis staat de kwaliteit van zowel de bebouwde als de buitenruimte centraal. B.V. HvdH streeft naar een integrale beeldkwaliteit, zodat alle woonbuurten en hun omgeving dezelfde hoogwaardige basis krijgen. Dit verhoogt niet alleen de financiële waarde van het gebied, maar ook de maatschappelijke waarde. De ontwikkeling richt zich op het realiseren van kleinschalige woonbuurtjes van maximaal dertig woningen. Deze opzet bevordert onderlinge verbondenheid, versterkt betrokkenheid bij de natuur en creëert een sterke *sense of community*. De diversiteit binnen de buurten versterkt dit gemeenschapsgevoel verder.

## RANDVOORWAARDEN

B.V. HvdH stelt een aantal randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Deelgebieden Vliegbasis Zuid en Vliegbasis Noord. Hieronder staan in een notendop de randvoorwaarden. Voor een nadere uitleg verwijzen wij naar de achterliggende stukken.

### Ruimtelijk

De uitontwikkeling van De Vliegbasis vindt plaats binnen de kaders van de vastgestelde planologische producten (omgevingsplannen, wijzigingsplannen), stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitsplannen (nader uit te werken in gebieds- of kavelpaspoorten) en inrichtingsplannen die worden opgesteld. Verder zijn onder andere de voorschriften die zijn opgelegd in de verkregen Ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) en omgevingsvergunningen voor flora- en fauna-activiteiten van belang.

In Deelgebied Vliegbasis Zuid worden 150 tot 200 woningen gebouwd met focus op het sociale en middensegment. In Deelgebied Vliegbasis Noord worden naar verwachting zo'n 240 woningen gerealiseerd met focus op het duurdere segment. Bij deze ontwikkelopgave beschouwen wij dit programma als het meest geschikte scenario. De bijbehorende beeldkwaliteits- en stedenbouwkundige plannen, beleidsdocumenten en vergunningen zijn gebaseerd op het vastgestelde aantal woningen zoals hierboven genoemd. Dit aantal vormt de basis van de verleende goedkeuringen en vastgestelde kaders en biedt geen ruimte voor verdere optimalisaties of aanpassingen.

Vliegbasis Noord bevat drie specifieke woonmilieus: Boswonen, Heidewonen en Shelterwonen. Elk woonmilieu vereist een uniform kleur- en materiaalgebruik voor samenhang per cluster. In *VliegbasisNoord\_Beeldkwaliteitsplan d.d. juni 2017* staat verder gespecificeerd waar deze drie woonmilieus aan moeten voldoen. Het is van belang onderscheid te maken in deze typologieën en dit concreet mee te nemen in uw visie. Vanuit het Omgevingsplan (zie *VliegbasisZuid\_Toelichting\_Bestemmingsplan d.d. 17 oktober 2023, art 4.7*) dient een deel van de woningen in Vliegbasis Noord een dove gevel te krijgen indien het recyclingbedrijf PreZero (vroeger SUEZ) nog niet uit Soesterberg is vertrokken.

Wij maken in dit project onderscheid tussen openbare ruimte en (semi)private buitenruimte. Het uitgangspunt is dat tuinen bij het Heide- en Shelterwonen relatief klein zijn, zodat er volop ruimte blijft voor natuur in de vorm

van bospaden, buurttuinen en gezamenlijk door bewoners te onderhouden natuur. De tuinen moeten aansluiten bij het omringende landschap.

### **Duurzaamheid**

De ontwikkeling en realisatie van het Plangebied zijn gebaseerd op duurzame, natuurinclusieve en klimaatadaptieve uitgangspunten. Het Ambitiedocument Duurzaamheid, dat voortbouwt op het Convenant Duurzame Woningbouw dat de Provincie Utrecht en de gemeenten Soest en Zeist ondertekenden, vormt hierbij een leidraad. Het Convenant Duurzame Woningbouw hanteert zes duurzaamheidsvereisten, te weten natuurinclusiviteit, gezondheid, klimaatadaptatie, circulariteit, energie en mobiliteit.

B.V. HvdH ontwerpt de openbare inrichting van een woonwijk met aandacht voor natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie. Daarnaast realiseert zij een (bos)brandveilige omgeving als onderdeel van de integrale aanpak. De woningen dienen minimaal aardgasvrij en BENG te zijn, maar B.V. HvdH verwacht dat de samenwerkingspartners zich inspannen om de ambitie 0-op-de-meter te realiseren.

### **Klimaatadaptatie**

Gezien Deelgebied Zuid aanmerkelijk lager ligt dan omliggende gebieden is een goed ontwerp voor waterafvoer van belang. Een zorgvuldige omgang met de wateropgave en een klimaatadaptief ontwerp van De Vliegbasis is randvoorwaardelijk voor een duurzame ontwikkeling. Een verhard oppervlak rondom de woningen en het infiltreren en bergen van regenwater op eigen terrein zijn belangrijke uitgangspunten. In de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte zal hier volop aandacht aan worden besteed en nader op worden ingegaan. Klimaatadaptief ontwerpen is ook aan de orde in de gebieden die worden uitgegeven. Het Ambitiedocument Duurzaamheid gaat hier verder op in.

### **Natuurinclusiviteit en biodiversiteit**

B.V. HvdH verwacht van de samenwerkingspartner dat zij respectvol met de natuur omgaat en de natuurwaarden beschermt. Integratie van biodiversiteit en natuurwaarden in ontwerp en uitvoering is een must. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van groene gevels, nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen, en inheemse beplanting. Daarnaast is het gebruik van circulaire materialen een pré.

De leefomgeving van beschermde diersoorten, zoals de veldleeuwerik, diverse reptielen, dassen en vleermuizen, moet worden gegarandeerd. Daarom realiseert B.V. HvdH aan de westrand van De Vliegbasis een corridor voor dassen, welke ontoegankelijk is voor bewoners en gebruikers van de openbare ruimte. Voor vleermuizen legt zij bomenrijen en onbebouwde zones aan voor een geschikte vliegroute. Ook voor andere diersoorten worden maatregelen genomen. Voorafgaand en tijdens het bouwrijp maken treft B.V. HvdH mitigerende maatregelen waardoor dit geen risico vormt voor de planning.

Ecologische waarde van bomen in de planopzet blijft behouden door zoveel mogelijk bestaande bomen te handhaven. B.V. HvdH inventariseerde al welke bomen behouden moeten blijven. Nieuwe aanplant moet inheemse soorten bevatten die de biodiversiteit ondersteunen. Daarbij gebruikt B.V. HvdH specifieke boomsoorten, zoals inheemse eiken.

### **Mobiliteit & Infrastructuur**

B.V. HvdH ontwikkelt een integraal mobiliteitsconcept, waarbij parkeervoorzieningen EV-ready zijn en zij rekening houdt met de actuele parkeernota van de gemeenten Soest en Zeist en CROW-richtlijnen. Het hele Plangebied wordt een 30-km zone. Voor deze ontwikkeling wordt het STOMP-principe gevolgd. Mobiliteit wordt gestimuleerd in de volgende volgorde: stappen (lopen), trappen (fietsen), openbaar vervoer, MAAS (deelmobiliteit) en privéauto.

Voorzieningen in deelmobiliteit zijn gewenst, zeker nu dit ook een prominentere plek krijgt in het gemeentelijk parkeerbeleid. Daarnaast geldt als uitgangspunt dat iedere woning met een oprit een leidingdoorvoer heeft om een laadpunt voor de auto aan te leggen.

Voor Vliegbasis Zuid gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- Parkeren gebeurt voor de appartementen op grotere (overdekte) parkeerplaatsen en voor bezoekers en grondgebonden woningen bij voorkeur op eigen terrein.
- De overdekte parkeerplaatsen bestaan uit groene dakconstructies die het landschap van de steilrand door laten lopen.

Voor Vliegbasis Noord gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- De historische rolbaan wordt autovrij ingericht en is alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers.
- Parkeren bij de Shelters moet geclusterd worden om een autoluw karakter te behouden. Binnen de woonvelden mogen geen individuele parkeerplekken zijn.

### Fasering & Planning

In enkele clusters kan de ontwikkeling in basis vrijwel direct beginnen. Het broedseizoen kan invloed hebben op de planning.

Voor een aantal clusters in Vliegbasis Noord moet eerst een bodemsanering plaatsvinden vanwege PFAS-vervuiling. Uitgangspunt voor ontwikkeling van de PFAS-vrije clusters is dat B.V. HvdH de grondsanering van de met PFAS-vervulde clusters afrondt voordat de eerste woningen in Deelgebied Vliegbasis Noord worden opgeleverd. Na aanmelding treft u in de dataroom een kaart aan waarop staat aangegeven om welke gronden het gaat.

Vanaf eind 2026 voorzien we de ontwikkeling van de eerste woningen. Daarbij kan B.V. HvdH zich voorstellen dat de samenwerkingspartners spoedig starten met de verkoop van deze woningen. In de loop van 2026 vraagt de samenwerkingspartner de omgevingsvergunning voor de planactiviteit voor de eerste woningen aan, waarna de bouw nog in 2026 van start gaat. De oplevering van de eerste woningen staat gepland voor medio 2027. De ontwikkeling van het project wordt vervolgens voortgezet per nader te bepalen cluster, met vooralsnog als doel de afronding van het gehele project in 2030.

### Beeldkwaliteit

Voor De Vliegbasis gelden als ruimtelijke kaders de omgevingsplannen, stedenbouwkundige plannen, de inrichtingsprincipes voor de buitenruimte en de beeldkwaliteitsplannen. B.V. HvdH laat de openbare ruimte en (semi) private buitenruimte integraal ontwerpen in inrichtingsplannen. Dit om de kwaliteit van openbare en (semi) private buitenruimten goed op elkaar af te stemmen en duurzame instandhouding af te dwingen. B.V. HvdH legt de openbare ruimte in de niet-uitgeefbare gebieden aan. Dit vindt plaats op basis van de al genoemde inrichtingsprincipes en per cluster op te stellen inrichtingsplannen en gebiedspaspoorten. Hierin streeft B.V. HvdH een hoog kwaliteitsniveau na met toepassing van natuurlijke materialen. De samenwerkingspartner voert de inrichting van de (semi) private ruimte uit conform het inrichtingsplan. Parkeren vindt altijd plaats binnen het cluster. Bezoekersparkeren is in basis voorzien in de openbare ruimte.

### PLANOLOGISCHE PROCEDURE EN LEVERING

Het bestemmingsplan voor Deelgebied Vliegbasis Zuid is vastgesteld. Na afronding van de gebiedsontwikkeling wordt het omgevingsplan geactualiseerd, zodat de planologische kaders nauwkeurig aansluiten bij de feitelijk gerealiseerde situatie en het actuele gebruik van het gebied. Hiermee borgt B.V. HvdH het beheer en gebruik van het gebied op een wijze die vergelijkbaar is met de functie van het voormalige beheerbestemmingsplan onder het oude recht.

Iedere geselecteerde samenwerkingspartner stelt voor haar (eerste) cluster een plan op binnen zes maanden na definitieve gunning. De directeur van B.V. HvdH keurt ieder plan zodra het gereed is en laat zich daarin adviseren door onder andere het Kwaliteitsteam (Q-team) dat voor De Vliegbasis is opgericht en al operationeel is. Er geldt een toetsingstermijn van vier weken. Na goedkeuring vraagt de samenwerkingspartner een omgevingsvergunning voor de planactiviteit aan. De Provincie Utrecht draagt de bouwrijpe gronden van het betreffende cluster via B.V. HvdH in een AB-BC levering over aan de samenwerkingspartner zodra zowel de omgevingsvergunning voor de planactiviteit onherroepelijk is als het overeengekomen verkooppercentage is bereikt.

Vanaf het moment van levering is de samenwerkingspartner verantwoordelijk voor het realiseren van het plan. Voor de ontwikkelopgaves geldt het uitgangspunt dat tenminste 50% van de in het betreffende cluster te realiseren woningbouw moet zijn ontwikkeld en gerealiseerd binnen twee jaren na ondertekening van de ontwikkel- en realisatieovereenkomst. B.V. HvdH draagt zorg voor het woonrijp maken van de openbare ruimte en draagt daarmee ook de verantwoordelijkheid voor een tijdige bereikbaarheid en tijdige nutsvoorzieningen. Na aanleg draagt B.V. HvdH de openbare ruimte over naar de respectievelijke gemeenten.

## PARTNERSELECTIE

### PARTNERSELECTIE OP HOOFDLIJNEN

Wij vragen u om een visie op de samenwerking en op de ontwikkelopgave. Tijdens de selectieprocedure werkt u deze visie verder uit. Met indiening van de visie, dingt u mee naar de aankoop van gronden. Na definitieve gunning werken de geselecteerde samenwerkingspartners in overleg met B.V. HvdH de ingediende visies uit tot concrete plannen voor de verschillende clusters. Gedurende het proces scherpt B.V. HvdH aan en denkt mee over optimalisaties van de visie en het plan, waardoor de mogelijkheid ontstaat om aan beide kanten meerwaarde te creëren. Na een korte contractfase sluit B.V. HvdH een samenwerkingsovereenkomst met drie geselecteerde partners, die toeziet op afspraken over samenwerking en planuitwerking. Dit betreft de definitieve gunning. De vervolgovereenkomst, de koop-/realisatieovereenkomst, leidt tot de verkoop van de gronden gelegen binnen ieder cluster. De samenwerkingspartner zorgt vervolgens voor ontwikkeling en bouw van de woningen.

### WAAROM EEN PARTNERSELECTIE?

Vanwege de omvang, specifieke ambities en haar eigen rolnemings zoekt B.V. HvdH voor deze opgave meerdere toegewijde samenwerkingspartners die elk afzonderlijk van elkaar maar in goed overleg met B.V. HvdH voor een gedeelte van het Plangebied een plan uitwerken. Hierbij is ruimte voor eigen invulling en expertise. De samenwerkingspartner realiseert na de planuitwerking en levering van de gronden de woningontwikkeling.

B.V. HvdH selecteert samenwerkingspartners die ervaring, kwaliteit en visie laten zien. In plaats van een traditionele selectie op basis van een uitgewerkt plan en prijs, kiezen wij voor een aanpak die samenwerking stimuleert en de inspanning van marktpartijen aan de voorkant verlaagt. Door meerdere samenwerkingspartners te selecteren, creëren we synergie en dagen wij samenwerkingspartners uit om met ambitieuze plannen te komen. Hoewel de samenwerkingspartners dus niet direct met elkaar samenwerken, vindt er wel afstemming plaats met B.V. HvdH om een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig eindresultaat te waarborgen.

### PRIJSVORMING

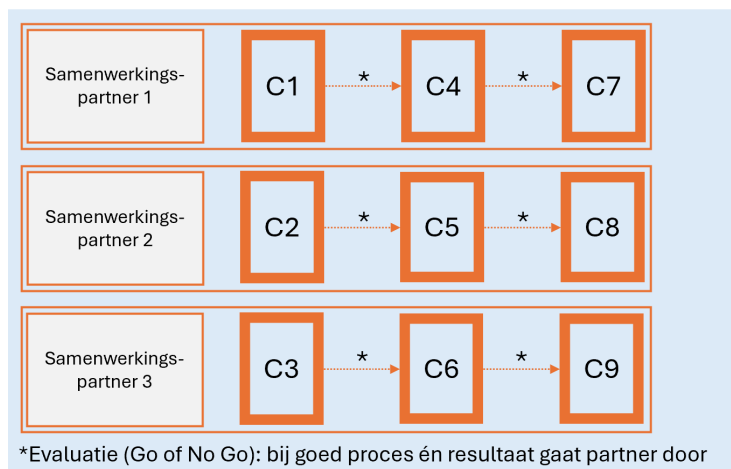
In deze tenderprocedure vragen wij potentiële samenwerkingspartners allereerst om hun visie en referenties. Een schetsontwerp of financiële bieding maakt géén deel uit van deze partnerselectieprocedure en nemen wij niet in behandeling. Na de definitieve gunning en planvorming door de geselecteerde samenwerkingspartners,

verkoopt B.V. HvdH in opdracht van de Provincie Utrecht de clusters onder marktconforme condities aan de geselecteerde samenwerkingspartners. Daarvoor is het nodig om een marktconforme grondprijs te bepalen. Een onafhankelijke derde partij taxeert de locatie en bijbehorende voorwaarden op basis van de residuele grondwaardemethode. De Provincie Utrecht verkoopt de locatie via de B.V. HvdH voor de vastgestelde taxatiewaarde.

## VERWACHTINGEN VAN EEN SAMENWERKINGSPARTNER

In de brede zin zijn allereerst Provincie Utrecht, de gemeenten Soest en Zeist en Stichting Het Utrechts Landschap partners voor B.V. HvdH. De Vliegbasis maakt namelijk onderdeel uit van het Programma Hart van de Heuvelrug waarin voornoemde partijen met elkaar samenwerken. Gedurende het proces komen daar partners bij, zoals projectontwikkelaars, kopers van vrije kavels, corporaties, bouwers, civiele en groene aannemers en adviseurs.

Middels deze tenderprocedure zoekt B.V. HvdH naar samenwerkingspartners voor de ontwikkeling en uitvoering. Met deze samenwerkingspartners wil B.V. HvdH een wederzijds commitment aangaan om De Vliegbasis de komende jaren succesvol te ontwikkelen. Dit partnerschap is voorwaardelijk. Integraal van de ontwikkeling van het eerste cluster tot en met de laatste oplevering, maar wel met tussentijdse evaluaties om te zien of B.V. HvdH en de desbetreffende samenwerkingspartner elkaar nog begrijpen en dezelfde kernwaarden delen. Dat kan er dus toe leiden dat B.V. HvdH na de ontwikkeling van een cluster met de desbetreffende samenwerkingspartner doorgaat of afscheid neemt. Een eventueel afscheid vindt plaats middels een vaststellingsovereenkomst. Bij een succesvolle samenwerking mag de samenwerkingspartner drie clusters realiseren. In figuur 2 ziet u een voorbeeld van het proces na realisatie van het eerste cluster. De nummering van de clusters is indicatief, toewijzing van de eerste drie clusters gebeurt op het einde van de tenderfase.



Figuur 2: Visuele processchets van indicatieve gunning clusters indien succesvolle samenwerking (C staat voor Cluster)

Wij zoeken drie samenwerkingspartners voor B.V. HvdH die zich volledig inzetten voor een gezamenlijke en duurzame gebiedsontwikkeling, waarbij samenwerking en wederzijds vertrouwen centraal staan. De samenwerkingspartner toont eigenaarschap van de opgave en ziet het als een voorrecht om in dit gebied te ontwikkelen en bouwen. Proactief meedenken en meewerken, transparantie in feiten en cijfers en het streven naar uitvoerbare ambities en kwaliteit zijn essentieel. Afhankelijk van de aard van de samenwerking kan dit resulteren in een langdurige relatie. B.V. HvdH hecht daarom veel waarde aan een wederzijdse investering in deze samenwerking.

Daarnaast verwacht B.V. HvdH garanties op een gebalanceerde prijs-kwaliteitverhouding voor wat betreft de VON-prijzen, stichtingskosten en grondexploitatiekosten. Wij vragen u een indicatie van, en visie op, de VON-prijzen en bouwkosten in een bandbreedte aan te leveren. Daarnaast ontvangen wij graag uw gehanteerde opslagen voor winst en risico en algemene kosten. De samenwerkingspartner heeft aantoonbare ervaring met gebiedsontwikkeling waarin natuur leidend is en geeft in de besloten selectieronde de garantie dat zij

duurzaamheidsambities realiseert door zowel hardware (zoals energie-efficiëntie en biobased materialen) als software (zoals community building en ontmoetingsruimtes) te integreren. B.V. HvdH vindt daarbij tussentijdse evaluaties en een focus op voortdurende verbetering cruciaal.

Wij vragen u als ontwikkelende partij een consortium samen te stellen met partijen die passen bij deze opgave. Het team moet minimaal bestaan uit een ontwikkelaar en architect. Welk type partijen daarnaast benodigd zijn om de visie- en planvorming tot een succes te maken laten wij aan u, maar B.V. HvdH zoekt in ieder geval naar een team dat ervaring heeft met het ontwerpen, ontwikkelen en coördineren van een gebiedsontwikkeling van vergelijkbare omvang en opgave. In het bijzonder vragen wij ervaring met gebiedsontwikkeling in een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle context, met het gebruik van duurzame materialen en het creëren van woonmilieus die bijdragen aan het realiseren van gemeenschappen. B.V. HvdH acht een stedenbouwkundige partij niet relevant, aangezien zij dit werk zelf liet uitvoeren, zoals bij het opstellen van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsplannen.

Het gedachtegoed van deze uitvraag en de manier van werken moet van begin tot het eind geborgd zijn. Daarom zoeken we naar een team dat langjarig en daarmee van het begin tot einde betrokken is.

### Basisvoorwaarden

Om een partnerschap aan te gaan moet voldaan worden aan een aantal basisvoorwaarden:

- Commitment op proactief meedenken en meewerken ten behoeve van een onderscheidende gebiedsontwikkeling.
- Commitment op ambities naar 'meer en beter'. Dat houdt in dat wij van de samenwerkingspartner een voortdurende toewijding aan de gezamenlijke ambities verwachten, waarbij zij dagelijks ambitie tonen, zich blijven uitdagen en nooit verslappen, met als doel het beste mogelijke product te realiseren.
- Onderling en wederzijds vertrouwen.
- Commitment op transparantie in feiten en cijfers.
- Garanties op prijs-kwaliteitverhouding (VON-prijs, bouwkosten).
- Garanties op het realiseren van duurzaamheidsambities met de nadrukkelijke wens de lat elke keer iets hoger te leggen. Dit gaat niet alleen over hardware, zoals gebruik van recyclebare en biobased materialen, maar ook over software, zoals community building.
- Aantoonbare ervaring in gebiedsontwikkeling waarin de natuur leidend is.
- Commitment op samenwerking en reguliere afstemming op het gebied van communicatie met de projectleider communicatie & verkoop van B.V. HvdH. Later in het proces reikt B.V. HvdH een merkboek aan voor communicatie over De Vliegbasis, welke verplicht is te gebruiken door alle ontwikkelaars die aan de slag gaan met productpromotie op De Vliegbasis.

De gezamenlijke zoektocht na de selectie op basisvoorwaarden ligt er elke keer opnieuw in om op nieuwe, andere en nog betere ambities mogelijk te maken. Daarbij valt te denken aan betaalbaarheid van de woningen, zelfvoorzienende woningen en het realiseren van onderscheidende woonbuurtjes, zowel fysiek als sociaal.

### ROLNEMING

B.V. HvdH voert het verkoopproces in opdracht van de Provincie Utrecht uit. B.V. HvdH opereert als een compacte projectorganisatie, bestaande uit een directeur, projectsecretaris, projectleider communicatie & verkoop en projectleiders voor Vliegbasis Zuid en Vliegbasis Noord. Vakinhoudelijke ondersteuning op gebieden zoals civiele techniek, communicatie, juridica, ecologie, stedenbouw, planeconomie, planologie en bodemsanering huurt zij extern in. Deze opzet maakt de organisatie flexibel en efficiënt, maar ook kwetsbaar door de beperkte omvang. Om deze reden verwacht B.V. HvdH van marktpartijen een sterk commitment en zekerheidsstelling bij de ontwikkeling en realisatie. B.V. HvdH behoudt de regie over de ontwikkeling van het woongebied, waaronder de integrale (beeld)kwaliteit van bebouwde en onbebouwde ruimte, communicatie en gebiedspromotie, ecologie, landschap en de inrichting van de openbare ruimte, inclusief de overgang naar het

omliggende landschap. Het ontwerp en de aanleg van de openbare ruimte maakt onderdeel uit van de opgave van B.V. HvdH. Zij pakt ook de gebiedsmarketing en (omgevings)communicatie op. B.V. HvdH gebruikt de oude verkeerstoren van de vliegbasis als projectkantoor en daarnaast richt zij deze dit jaar in als informatie- en verkoopcentrum.

Voor genoemde ambities en bijbehorende uitgangspunten maken dat B.V. HvdH de regie op beeldkwaliteit en uitvoering strak in de hand houdt. Dat is dan ook haar kerntaak. Zij doet dit samen met haar samenwerkingspartners en toekomstige bewoners. B.V. HvdH wenst te werken vanuit vertrouwen naast een aantal basisvoorwaarden. Vanuit die basis en het vertrouwen in samenwerkingspartners om samen de ambitie elke keer weer iets hoger te leggen.

### **Kwaliteitsteam**

Naast de projectorganisatie van B.V. HvdH is er een Kwaliteitsteam (Q-team). Dit team bewaakt de ruimtelijke kwaliteit van zowel de bebouwde als onbebouwde ruimte, inclusief openbare en (semi-) private buitenruimtes. Dit gebeurt op basis van de beeldkwaliteitsplannen en inrichtingsprincipes voor de buitenruimte. Het team bestaat uit de oorspronkelijk stedenbouwkundigen van Vliegbasis Zuid en Vliegbasis Noord, een landschapsarchitect, duurzaamheidsadviseur en gemandateerde vertegenwoordigers van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Zeist en Soest. Daarnaast staat het B.V. HvdH vrij om additioneel vertegenwoordigers op het gebied van ecologie en woningkwaliteit te betrekken.

### **Beoordelingscommissie**

B.V. HvdH vormt voor de beoordeling van de aanbiedingen een beoordelingscommissie. In deze commissie zijn diverse expertises vertegenwoordigd om tot een integrale beoordeling te komen. De taken van de beoordelingscommissie bestaan uit:

- Het uitbrengen van een niet bindend advies welke gegadigden worden toegelaten tot Ronde II;
- Toetsen van de geldige aanbiedingen en het vaststellen van een rangorde.

### **Bouw- en woonrijp maken**

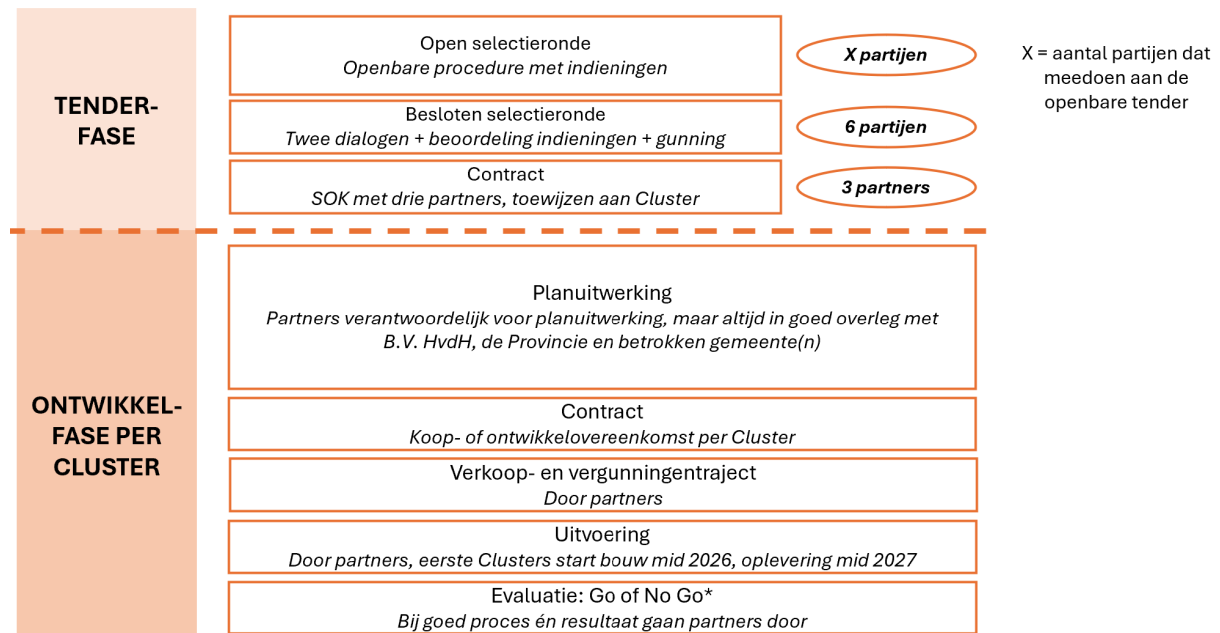
B.V. HvdH speelt een cruciale rol in het proces van het woon- en bouwrijp maken van gronden. Bij het bouwrijp maken zorgt B.V. HvdH voor het geschikt maken van de gronden voor woningbouw. Dit omvat het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, het uitvoeren van saneringen en het aanleggen van wegen, riolering en nutsvoorzieningen. Daarnaast regelt B.V. HvdH het vergunningstraject voor het kappen van bomen, zorgt voor de benodigde herplantingen van bomen en voert de bijbehorende werkzaamheden uit voor zover dit betrekking heeft op de openbare ruimte. De gronden levert de Provincie Utrecht via B.V. HvdH bouwrijp op en op het moment van overdracht levert B.V. HvdH het bijbehorende bodemonderzoek aan.

Bij het woonrijp maken richt B.V. HvdH zich op de finale aanleg van infrastructurele werken zoals wegen, verlichting, afvalvoorzieningen, straatnaam- en verkeersborden en groenvoorzieningen. Ook stelt zij een integraal inrichtingsplan op om de kwaliteit van de openbare ruimte en (semi-) private buitenruimte op elkaar af te stemmen. B.V. HvdH zorgt voor de uitvoering van de openbare ruimte inclusief het parkeren voor bezoekers en bewonersparkeren voor sociale huurwoningen en de samenwerkingspartner realiseert de (semi-) private buitenruimte inclusief de parkeerbehoefte van de woning(en). B.V. HvdH realiseert de erfafscheidingen bij de vrije kavels. Hiermee waarborgt zij een hoogwaardige en samenhangende inrichting van de leefomgeving. B.V. HvdH maakt bouw- en woonrijp, creëert de basisvoorwaarden voor een onderscheidende ontwikkeling en laat zich daarbij inspireren en verrassen door haar samenwerkingspartners.

## PROCEDURE

Deze selectieprocedure is een openbare procedure. De selectieprocedure kent een aantal fasen en rondes die wij onderstaand op hoofdlijnen beschrijven.

De procedure is gericht om met beperkte inspanning van de marktpartijen te komen tot een selectie van zes potentiële gegadigden. Uit deze zes potentiële gegadigden selecteert B.V. HvdH vervolgens wederom in een efficiënt en transparant proces de daadwerkelijke drie samenwerkingspartners die parallel aan elkaar elk een eerste cluster mogen ontwikkelen.



Figuur 3: Processchets van de selectieprocedure

## Ronde I: OPEN SELECTIERONDE

### AANMELDINGSPROCEDURE EN ONDERTEKENING DEELNAMEVOORWAARDEN

Tijdens ronde I krijgen geïnteresseerde marktpartijen de mogelijkheid hun interesse formeel kenbaar te maken door zich aan te melden voor de selectieprocedure. Als bijlage bij dit procesdocument treft u de juridische Deelnamevoorwaarden voor de procedure aan. U kunt zich aanmelden als gegadigde door **uiterlijk op vrijdag 22 augustus 2025 12:00 uur 's middags** de rechtsgeldig ondertekende Deelnamevoorwaarden te retourneren via [devliegbasis@fakton.com](mailto:devliegbasis@fakton.com).

Wij beoordelen de juistheid en volledigheid van de aanmeldingen. Wanneer uw aanmelding juist en volledig is, laten wij u als gegadigde toe tot ronde I. U krijgt dan toegang tot de dataroom waarin alle relevante informatie over deze gebiedsontwikkeling staat. Wij gebruiken deze digitale dataroom tijdens de gehele procedure. Hoe eerder u zich aanmeldt, hoe langer u de tijd heeft de inhoud van de dataroom tot u te nemen en uw indiening voor te bereiden.

### INDIENING VOORSTEL OP BASIS VAN REFERENTIES EN MOTIVATIEBRIEF

Het doel van ronde I is de selectie van zes gegadigden. Wij benadrukken dat wij in ronde I géén dikke boekwerken van u verwachten. Wij vragen in deze ronde (1) een drietal referenties en (2) een beknopte motivatiebrief aan te leveren.

Wij vragen u **drie referenties** aan te leveren. Waar B.V. HvdH deze referenties op beoordeelt, leest u terug in het hoofdstuk “Beoordelingscriteria”. Het dienen referenties te betreffen van lopende of opgeleverde projecten van de inschrijvende partijen in haar rol en hoedanigheid als risicodragend ontwikkelaar. Wanneer u een lopend project aanlevert moet het plan minimaal een omgevingsvergunning voor de planactiviteit hebben. Wij verwachten dat u een bevestiging van de toewijzing van de omgevingsvergunning toevoegt aan uw indiening. De referenties mogen niet ouder zijn dan 10 jaar gerekend vanaf de datum van deze indiening als voorlopige inschrijving. De referenties voldoen gezamenlijk aan de vijf genoemde referentie eisen. Naarmate de drie ingediende referenties aan meerdere punten voldoen, scoren zij uiteraard beter. Voor het indienen van de drie referenties dient het referentieformat gebruikt te worden, zie bijlage Referentieformat.

Daarnaast vragen wij u een beknopte **motivatiebrief** aan te leveren waarin u beschrijft waarom u de juiste partij voor deze opgave bent. De motivatie mag kort en bondig, in een document met een vrije opmaak en in maximaal 1.000 woorden, dus circa twee A4. U kunt uw voorlopige inschrijving indienen tot **uiterlijk vrijdag 5 september 2025 om 12:00 uur 's middags** via [devliegbasis@fakton.com](mailto:devliegbasis@fakton.com).

De aangeleverde schriftelijke informatie beoordeelt de beoordelingscommissie aan de hand van beoordelingscriteria, op basis van een vooraf bepaalde weging per beoordelingscriterium. In het hoofdstuk “Beoordelingscriteria” leest u deze terug.

Uiterlijk 18 september 2025 ontvangt u van ons de terugkoppeling van de beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie. Voor de zes gegadigden die doorgaan naar ronde II betreft dit tevens een uitnodiging om deel te nemen aan de dialoofase.

## Ronde II: BESLOTEN SELECTIERONDE

### DIALOOGGESPREKKEN

Het doel van ronde II is het gesprek aan te gaan en de mogelijkheden van samenwerking en ontwikkeling verder te verkennen. Hiervoor vinden per geselecteerde gegadigde twee vertrouwelijke en individuele dialooggesprekken plaats met de beoordelingscommissie.

Op het moment dat er in één van de dialooggesprekken algemene informatie op tafel komt die ook relevant is voor de andere deelnemende partijen, dan koppelen wij dit geanonimiseerd terug naar alle deelnemende partijen in een Nota van Inlichtingen.

Om de gesprekken effectief te laten zijn, vragen wij u voorafgaand aan de gesprekken een agenda in te dienen, met voor u belangrijke besprekpunten en vragen. Op basis van uw toelichting, wat desgewenst in de vorm van een beknopte presentatie kan, gaan wij daarover met u in gesprek. Ook B.V. HvdH kan onderwerpen aandragen, om de mogelijkheden van samenwerking en ontwikkeling verder te verkennen. Op basis van deze dialooggesprekken stellen partijen een voorstel (Indiening II) op.

### INDIENING VISIE

Na afloop van de dialoogronde dienen de zes geselecteerde gegadigden hun voorstel in, de definitieve inschrijving (Indiening II). Het beoogd resultaat van ronde II is het doen van een gunning op basis van de beste definitieve inschrijving. De beoordelingscommissie komt in deze ronde tot een rangorde van de ingediende voorstellen.

Wij benadrukken nogmaals dat het in deze procedure gaat om een partnerselectie. Dit betekent dat de uitwerking van een plan met grondbieding géén onderdeel is van de definitieve inschrijving. Wij vragen de zes deelnemers aan ronde II een uitgediepte en vormvrije visie in te dienen, waarin zij ingaan op hun visie op de ontwikkeling, de samenwerking en het projectteam. De ingediende voorstellen tijdens ronde I vormen daarvoor

het uitgangspunt. De nadruk ligt in ronde I en II op het verder uitwerken en bestendigen daarvan. Er geldt een maximum van vier pagina's van A3-formaat of acht pagina's van A4 formaat met minimaal lettergrootte Arial 10.

U kunt uw definitieve inschrijving indienen tot ***uiterlijk vrijdag 28 november 2025 om 12:00 uur 's middags*** via [devliegbasis@fakton.com](mailto:devliegbasis@fakton.com). Na de indiening van uw voorstel stelt B.V. HvdH u in de gelegenheid om uw visie en projectteam in een korte presentatie mondeling toe te lichten en vragen van B.V. HvdH daarover te beantwoorden. De presentaties staan vooralsnog gepland op ***dinsdag 2 december 2025 (wijzigingen voorbehouden)***. Wij verzoeken u om de leden van het projectteam deze datum te laten reserveren. De partijen die B.V. HvdH uitnodigt voor ronde II ontvangen te zijner tijd een uitnodiging voor het geven van de presentatie.

### Ronde III: CONTRACTBESPREKING

In ronde III nodigt B.V. HvdH de drie geselecteerde samenwerkingspartners uit om aan tafel te schuiven tijdens een korte contractfase met als doel het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst. De samenwerkingsovereenkomst is als concept reeds bekendgemaakt tijdens ronde II. De definitieve inschrijving in ronde II is een belangrijk onderdeel van deze overeenkomst.

Het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst is tevens de afsluiting van de selectieprocedure en valt samen met de definitieve gunning. Indien er binnen drie maanden na voorlopige gunning geen overeenstemming wordt bereikt over de samenwerkingsovereenkomst, heeft B.V. HvdH het recht om de onderhandelingen met de desbetreffende 'winnende' samenwerkingspartner eenzijdig af te breken, zonder daardoor schadelijk te worden, en onderhandelingen met de opvolgende deelnemer te starten.

### Ronde IV: VERVOLGPROCEDURE EN GUNNING

Na definitieve gunning selecteert B.V. HvdH drie samenwerkingspartners voor de planontwikkeling van De Vliegbasis. B.V. HvdH gaat met iedere geselecteerde samenwerkingspartner afzonderlijk om tafel om nadere afspraken te maken en een plan per cluster op te stellen, aan de hand van de ingediende voorstellen van iedere samenwerkingspartner. In de concept samenwerkingsovereenkomst staat wat het minimale uitwerkingsniveau van het plan dient te zijn. Dit dient in ieder geval van het uitwerkingsniveau te zijn dat het mogelijk is om een omgevingsvergunning voor de planactiviteit aan te vragen. Afspraken over de planning van deze (plan)uitwerkingsfase leggen we ook vast in de samenwerkingsovereenkomst. De vervolgovereenkomst betreft een koop-realisatieovereenkomst (KOREO). Hierin staan onder meer afspraken over de aankoop van de gronden, de realisatieverplichtingen en de aannemingsovereenkomst voor de bouw.

## BEOORDELINGSCRITERIA

De beoordeling van uw indiening gebeurt in zowel Ronde I als Ronde II aan de hand van verschillende beoordelingscriteria. Onderstaand lichten wij per ronde toe hoe B.V. HvdH de verschillende beoordelingscriteria uitwerkte en hoe uw voorstel hoger scoort.

#### Beoordelingscriteria Ronde I

In Ronde I vragen wij u om referenties en uw motivatiebrief aan te leveren. In de beoordeling van Ronde I wegen uw referenties 60% en uw motivatie 40%. De beoordelingscommissie beoordeelt uw referenties en motivatiebrief aan de hand van onderstaande beoordelingscriteria.

##### 1. Referenties

Per referentie eis kunt u maximaal 10 punten scoren. U scoort hoger naarmate meer referenties voldoen aan dit criterium. Wij vragen u om dan ook goed te onderbouwen waarom u voldoet.

NB: Elke referentie eis moet een minimale score van 6 punten hebben. Dat wil zeggen dat de drie referenties gezamenlijk moeten voldoen aan alle vijf de referentie eisen die gesteld worden. Het is daarmee een vereiste om op het criterium 'Referenties' minimaal een voldoende (30 punten) te scoren.

| Ronde I: Beoordeling referenties                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                              |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Referentie eis                                                                                                                             | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Te behalen punten                                                                                                                                                                                            | Weging |
| 1. Het ontwikkelen in een landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle context                                                        | Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen/realiseren van een project in een vergelijkbare landschappelijke en cultuurhistorische context van minimaal 30 woningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Minimaal 6 punten; maximaal 10 punten <ul style="list-style-type: none"> <li>1 referentie voldoet = 6 punten</li> <li>2 referenties voldoen = 8 punten</li> <li>3 referenties voldoen = 10 punten</li> </ul> | 10     |
| 2. Het ontwikkelen van een duurzame woon- en leefomgeving                                                                                  | Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen/realiseren van minimaal 30 duurzame woningen waarbij het niveau van duurzaamheid verder reikt dan aardgasvrij en BENG (bijvoorbeeld 0-op-de-meter). Waarbij blijkt dat er bijvoorbeeld sprake was: <ul style="list-style-type: none"> <li>Van het aanleggen van innovatieve warmte- en energieoplossingen;</li> <li>Van het toepassen van duurzame en/of biobased materialen, ten minste in de draagconstructie, de buiten- en binnenwanden, het dak en de isolatie;</li> <li>Van het toepassen van natuurinclusieve maatregelen die de biodiversiteit van het gebied behouden en versterken.</li> </ul> | Minimaal 6 punten; maximaal 10 punten <ul style="list-style-type: none"> <li>1 referentie voldoet = 6 punten</li> <li>2 referenties voldoen = 8 punten</li> <li>3 referenties voldoen = 10 punten</li> </ul> | 15     |
| 3. Het samenwerken in gefaseerde en complexe gebieds- en locatie-ontwikkelingen                                                            | Aantoonbare ervaring met een project van minimaal 30 woningen wat een langdurige samenwerking vereiste en een gefaseerde aanpak had.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Minimaal 6 punten; maximaal 10 punten <ul style="list-style-type: none"> <li>1 referentie voldoet = 6 punten</li> <li>2 referenties voldoen = 8 punten</li> <li>3 referenties voldoen = 10 punten</li> </ul> | 15     |
| 4. Het ontwikkelen van een woon- en leefomgeving die voorziet in het opbouwen van sociale structuren en gemeenschappelijk te beheren grond | Aantoonbare ervaring met succesvol bouwen aan gemeenschappen en in gemeenschappelijk beheer uitgeven van grond (VvE dan wel mandelig), waarbij de sociale cohesie verbeterde, ruimte was voor ontmoeting en oog was voor leefbaarheid en veiligheid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Minimaal 6 punten; maximaal 10 punten <ul style="list-style-type: none"> <li>1 referentie voldoet = 6 punten</li> <li>2 referenties voldoen = 8 punten</li> <li>3 referenties voldoen = 10 punten</li> </ul> | 10     |
| 5. Het samenwerken met een toegelaten instelling                                                                                           | Aantoonbare ervaring van het ontwikkelen/realiseren van minimaal circa 30 woningen die in samenwerking met een toegelaten instelling tot stand kwamen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Minimaal 6 punten; maximaal 10 punten <ul style="list-style-type: none"> <li>1 referentie voldoet = 6 punten</li> <li>2 referenties voldoen = 8 punten</li> <li>3 referenties voldoen = 10 punten</li> </ul> | 10     |

## 2. Motivatiebrief

Uw motivatiebrief telt voor 40% mee in de eindbeoordeling van Ronde I. Wij beoordelen uw motivatie aan de hand van drie criteria.

| FASE 1: Beoordeling motivatiebrief                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                         |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Criteria                                                                                                                                                                                                  | Te behalen score                                                                                                                                                        | Weging |
| 1. Uw motivatie om zich langjarig - samen met B.V. HvdH - te committeren aan deze ontwikkelopgave en alle vastgestelde inhoudelijke producten zoals het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan. | Onvoldoende (0%, 0 punten), voldoende (20%, 8 punten), ruim voldoende (40%, 16 punten), goed (60%, 24 punten), zeer goed (80%, 32 punten), uitmuntend (100%, 40 punten) | 40     |
| 2. Uw visie waarom uw organisatie en concreet uw voorgestelde team past bij deze ontwikkelopgave en hoe u deze opgave voorstelt vorm te geven.                                                            |                                                                                                                                                                         |        |
| 3. Uw visie waarom u denkt specifiek voor deze locatie de juiste partner te zijn en uw toegevoegde waarde hierbij.                                                                                        |                                                                                                                                                                         |        |

## Beoordelingscriteria Ronde II

In Ronde II hanteren wij vier beoordelingscriteria. Deze beoordelingscriteria tellen elk even zwaar mee in de eindbeoordeling.

NB: binnen de vier beoordelingscriteria gelden subcriteria, deze zijn onderstaand uitgewerkt.

### 1. Visie op de ontwikkeling

Uw voorstel scoort hoger naarmate uw visie op de ontwikkeling beter past binnen, dan wel een toegevoegde waarde heeft, ten opzichte van de visiedocumenten die voor De Vliegbasis zijn opgesteld. Hierbij zijn onderstaande punten belangrijk. In uw visie mag u uw voorkeur voor een cluster aangeven. De verdeling van de circa negen clusters ten aanzien van het plangebied en de beoogde fasering maken wij in ronde II bekend in de dataroom. De definitieve keuze voor welke samenwerkingspartner welk cluster mag ontwikkelen ligt altijd bij B.V. HvdH.

| Criterium: visie op de ontwikkeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Subcriteria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Te behalen score                                                                                               | Weging |
| <p>Uw visie scoort hoger naarmate:</p> <p>a) U beter aantoont hoe u van plan bent om bij de ruimtelijke uitwerking het landschap de drager van het gebied te maken;</p> <p>b) U een duidelijkere visie heeft op de rol van duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit in de voorgenomen ontwikkeling;</p> <p>c) U meer overtuigt wat uw visie is op het creëren van kleinschalige, collectieve en/of gemeenschappelijke woonmilieus, met oog voor het beheer en sociale cohesie en waar bewoners zich betrokken voelen bij natuur en hier met trots aan willen bijdragen;</p> <p>d) U meer aandacht heeft voor innovatieve en flexibele oplossingen, bijvoorbeeld op het gebied van duurzame warmte- en energie.</p> | <p>Onvoldoende (0%), voldoende (20%), ruim voldoende (40%), goed (60%), zeer goed (80%), uitmuntend (100%)</p> | 25     |

### 2. Visie op samenwerking

Uw voorstel scoort hoger naarmate u een heldere beschrijving geeft van hoe u de samenwerking voor u ziet. Daarbij zijn onderstaande punten belangrijk.

| Criterium: visie op de samenwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Subcriteria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Te behalen score                                                                                               | Weging |
| <p>Uw visie scoort hoger naarmate:</p> <p>a) U beter duidelijk maakt wat uw motivatie is om u langjarig samen met B.V. HvdH en andere betrokken partijen, zoals het kwaliteitsteam en de woningcorporatie, te committeren aan deze ontwikkelopgaven, met een overtuigend procesvoorstel voor de samenwerking en organisatie;</p> <p>b) U beter omschrijft hoe u uw rol en verantwoordelijkheid in de samenwerking ziet;</p> <p>c) U overtuigender aantoont dat u in de samenwerking gedurende het langjarige proces een open, actieve en transparante houding heeft en dat u vertrouwen opbouwt met alle betrokken partijen.</p> | <p>Onvoldoende (0%), voldoende (20%), ruim voldoende (40%), goed (60%), zeer goed (80%), uitmuntend (100%)</p> | 25     |

### 3. Samenstelling van het team en competenties

Uw voorstel scoort hoger naarmate het voorgestelde team met haar competenties vertrouwen geeft de ontwikkeling en samenwerking een succes te maken. Daarbij zijn onderstaande punten belangrijk.

| Criterium: samenstelling van het team en competenties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Subcriteria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Te behalen score                                                                                               | Weging |
| <p>Uw visie scoort hoger naarmate:</p> <p>a) U beter aantoont dat uw voorgestelde team continuïteit hoog in het vaandel heeft staan en dat uw team relevante ervaring en expertise in vergelijkbare projecten heeft;</p> <p>b) U overtuigender aantoont dat uw voorgestelde team in staat is om de samenwerking tussen B.V. HvdH en u als samenwerkingspartner uit te laten monden in een inspirerend (ontwikkel)proces waarbij u uw ontwikkelkracht en -kennis inbrengt;</p> <p>c) U overtuigender aantoont dat uw team(leden) inclusief ontwerpers gedurende het gehele ontwikkelingsproces (van planvorming tot en met realisatie) betrokken blijft.</p> | <p>Onvoldoende (0%), voldoende (20%), ruim voldoende (40%), goed (60%), zeer goed (80%), uitmuntend (100%)</p> | 25     |

#### 4. Visie op proces en haalbaarheid

Uw voorstel scoort hoger naarmate u een heldere visie geeft op het proces en de haalbaarheid. Daarbij zijn onderstaande punten belangrijk.

| Criterium: visie op proces en haalbaarheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Subcriteria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Te behalen score                                                                                               | Weging |
| <p>Uw visie scoort hoger naarmate:</p> <p>a) U beter aantoont dat u goed in staat bent deze langjarige samenwerking en ontwikkeling financieel te dragen;</p> <p>b) U beter aantoont dat u stuurt op het creëren van grondwaarde om de kosten en opbrengsten in balans te houden, waarbij u de kwaliteit ook niet uit het oog verliest;</p> <p>c) U de volgende uitgangspunten opneemt en beter aantoont dat deze marktconform zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Een bindend percentage Algemene Kosten (AK, te rekenen over de bouwkosten en bijkomende kosten) en Winst &amp; Risico (W&amp;R, te rekenen over de bouwkosten, bijkomende kosten en AK), waarbij u onderscheid mag maken tussen de sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en vrije sector woningen;</li> <li>ii. Een indicatie van en visie op de VON-prijzen en bouwkosten van het programma, aangegeven in een bandbreedte;</li> <li>iii. Een begroting van de kosten die u gedurende de fase van de samenwerkingsovereenkomst verwacht te maken om te komen tot een ontwikkelplan (let op: dit zijn kosten exclusief AK, ieders inzet is voor eigen rekening en risico);</li> <li>iv. Het verkooppercentage dat u minimaal wilt behalen voordat de levering van de gronden plaatsvindt.</li> </ul> <p>d) U meer overtuigt dat uw tijdsplanning en fasering uitvoerbaar zijn;</p> <p>e) U beter aantoont op een effectieve wijze risico's te beheersen gedurende het proces.</p> | <p>Onvoldoende (0%), voldoende (20%), ruim voldoende (40%), goed (60%), zeer goed (80%), uitmuntend (100%)</p> | 25     |

## PLANNING

De planning tot aan definitieve gunning ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

| Open selectieronde                            |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Aanmelding procedure vanaf:                   | Week 27       |
| Opening dataroom                              | Week 27       |
| Bezichtiging terrein                          | Week 28 + 31  |
| Deadline aanmeldingen                         | Week 34       |
| Deadline: Indienen motivatie & referenties    | Week 36       |
| Terugkoppeling beoordeling voorlopig voorstel | Week 38       |
| Besloten selectieronde                        |               |
| Dialooggesprek 1 - kennismaking               | Week 40       |
| Publicatie Nota van Inlichtingen 1            | Week 41       |
| Dialooggesprek 2 - verdieping                 | Week 44       |
| Publicatie Nota van Inlichtingen 2            | Week 45       |
| Presentatie definitieve inschrijving          | Week 49       |
| Voorlopige gunning                            | Week 4 (2026) |
| Definitieve gunning                           | Week 7 (2026) |

## COMMUNICATIE TIJDENS DE PROCEDURE

Fakton Consultancy treedt namens B.V. HvdH op als procesbegeleider. Wij fungeren tijdens de gehele partnerselectie als het centrale loket voor alle vragen over de gebiedsontwikkeling van De Vliegbasis. Voor vragen omtrent de tenderprocedure kunt u daarom contact opnemen met Fakton via [devliegbasis@fakton.com](mailto:devliegbasis@fakton.com).

Na de selectie van drie samenwerkingspartners verloopt de communicatie tussen partijen rechtstreeks met B.V. HvdH.

## MEER INFORMATIE OP DE WEBSITE

Bent u nieuwsgierig en zoekt u meer achtergrondinformatie over de ontwikkelgebieden? Naast de bijlagen kunt u meer informatie over de Deelgebieden Vliegbasis Zuid (*voorheen Sortie 16*) en Vliegbasis Noord (*voorheen Woonwijk Vliegbasis Soesterberg*) vinden op deze website: [Projecten | Hart van de Heuvelrug](#) en op de projectwebsite van De Vliegbasis: [www.wonenopdevliegbasis.nl](http://www.wonenopdevliegbasis.nl). Hier vindt u links naar relevante projectsites en downloads van relevante stukken.

## UITNODIGING

Wij nodigen u namens B.V. Hart van de Heuvelrug van harte uit om deel te nemen aan deze tenderprocedure. Bent u de aangewezen samenwerkingspartner voor Heuvelrug B.V. om samen deze opgave tot een succes te maken?

Meld u dan vóór **vrijdag 22 augustus 2025, 12:00 uur 's middags** aan voor deze opgave.

Wij hopen op uw deelname en kijken uit naar uw visie!

## BIJLAGEN

1. Inschrijvingsformulier (inclusief Geheimhoudings- en integriteitsverklaring)
2. Deelnamevoorwaarden
3. Model Samenwerkingsovereenkomst
4. Referentieformat
5. Uitleg beoordelingsscores