

GEMEENTE  
**Arnhem**



## Selectiedocument

Verkoopprocedure Verkoop en Ontwikkeling  
Schuytgraaf veld 1 blok A2, C2 en L, fase 1 en 2

Datum: 27 mei 2025

Zaaknummer: 4454554

## Inhoud

1	Aanleiding .....	3
1.1	Doel van de selectieprocedure .....	3
1.2	Uitvoering van de selectieprocedure .....	3
2	Algemeen.....	5
2.1	Samenvatting randvoorwaarden en kaders .....	6
3	Hoe verloopt de procedure?.....	8
3.1	Planning .....	8
3.2	TenderNed .....	9
3.3	Schouw .....	9
3.4	Inlichtingen, stellen van vragen .....	10
3.5	Indienen .....	10
3.6	Beoordeling .....	10
3.7	Beoordelingscommissie .....	11
3.8	Voorlopige en definitieve Uitslag .....	11
4	Fase 1 Selectie .....	12
4.1	Samenwerkingsverband.....	12
4.2	Minimale eisen.....	12
4.3	Geschiktheidseisen; kerncompetenties .....	13
4.4	Geschiktheidswensen; selectiecriteria.....	14
4.5	Puntentoekening en beoordeling .....	16
5	Fase 2; Gunningsfase .....	18
5.1	Inlichtingengesprekken fase 2.....	18
5.2	Beoordelingscriteria .....	18
5.3	Presenteren visie .....	21
5.4	Vervolg – contractering, levering, betaling en bestemmingsplan .....	21
6	Procedureregels.....	23
7	Bijlagen .....	24

# 1 Aanleiding

Voor u ligt het selectiedocument van gemeente Arnhem met betrekking tot de verkoopprocedure Verkoop en Ontwikkeling Schuytgraaf veld 1 "Kruidenhorst". Het betreft de verkoop van bouwkavels voor de ontwikkeling van 53 grondgebonden woningen in de blokken A2, C2 en L, waarvan 17 betaalbaar. Deze ontwikkellocatie bevindt zich in de wijk Schuytgraaf. Het veld Kruidenhorst grenst aan de Achterstraat (noordzijde), veld 2 Wilgenvliet (oostzijde), veld 4 Horstenhoogte (zuidzijde) en de Vogelenzangsestraat (westzijde). Voor het (her)ontwikkelen van deze unieke locatie zoekt gemeente Arnhem een marktpartij.

In dit document wordt de selectie en verkoopprocedure toegelicht. In een getrappt selectieproces is de Gemeente op zoek naar één ontwikkelende partij die dit plangebied gaat ontwikkelen. Deze partij is een combinatie van een ontwikkelaar en ontwerp bureau. De Gemeente is op zoek naar een partij met het plan dat de meeste waarde toevoegt aan de locatie en hecht daarbij ook waarde aan een optimale financiële opbrengst.

## 1.1 Doel van de selectieprocedure

Met deze selectieprocedure wil de Gemeente één partij selecteren die in staat is de locatie te ontwikkelen en woningen te realiseren binnen de gestelde kaders.

## 1.2 Uitvoering van de selectieprocedure

Deze selectieprocedure is expliciet geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. De aanbestedingswet is daarom niet van toepassing. Wel zijn de grondbeginselen (transparantie, gelijke behandeling, objectiviteit, proportionaliteit) van toepassing. Bij het inrichten van deze openbare verkoopprocedure zijn deze grondbeginselen in acht genomen.

Om het beste voorstel te vinden en om iedereen gelijke kansen te geven, is deze procedure openbaar aangekondigd en transparant ingericht. Het is belangrijk dat u alle informatie goed doorleest, zoals dit document, de bijlagen en nadere informatie op een later moment. Deze procedure bestaat uit 2 fases: in fase 1 (selectiefase) worden (maximaal) drie gegadigden geselecteerd die door gaan naar fase 2 (gunningsfase). Uit fase 2 komt één 'winnaar'.

Er zijn regels waar de ontwikkelende partij zich aan moet houden, anders wordt deze uitgesloten van deze verkoopprocedure. Mede hierdoor hebben alle deelnemers gelijke kansen. Deze regels zijn onder andere: alleen schriftelijk vragen stellen via TenderNed, de

gestelde deadlines in acht nemen en vóór de gestelde datum en tijd digitaal uw plannen in TenderNed indienen.

In hoofdstuk 2 wordt een algemene projectbeschrijving gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt het procedurele verloop van deze selectieprocedure beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt beschreven waar de deelnemers aan moet voldoen, wat er aangeleverd moet worden voor fase 1 en hoe dat beoordeeld wordt.

In hoofdstuk 5 wordt fase 2 beschreven.

In hoofdstuk 6 staan de algemene procedureregels.

Alle informatie en de randvoorwaarden met betrekking tot het plot kunt u lezen in de bijlagen bij dit document, waaronder het Ruimtelijk Raamwerk (bijlage 6.).

We kijken enthousiast uit naar uw voorstel voor de ontwikkeling van Schuytgraaf veld 1 blok A2, C2 en L.

## 2 Algemeen

Schuytgraaf wordt ook wel 'Arnhem in de Betuwe' genoemd. In deze nieuwe wijk aan de zuidwestrand van Arnhem worden ongeveer 6800 woningen gebouwd in 27 karakteristieke buurten. Schuytgraaf onderscheidt zich van andere nieuwbouwwijken, doordat alle buurten een eigen karakter hebben. Dit zorgt voor een verrassende variatie in woningen en straten.

Door de nabijheid van de Betuwe en de binnenstad van Arnhem heeft Schuytgraaf een bijzondere ligging. Daardoor voldoet wonen in Schuytgraaf aan veel individuele woonwensen. Er zijn zowel huur- als koopwoningen beschikbaar in de wijk. Daarnaast worden er in verschillende buurten ook bouwkavels aan particulieren uitgegeven.

Het stedenbouwkundig plan van Schuytgraaf gaat uit van het principe van dorpjes die zijn ingebed in het bestaande landschap. Voor veld 1 Kruidenhorst is gekozen om dit thema ook door te zetten in de ruimtelijke structuur van het veld zelf door te kiezen voor een dorpse verkaveling. Kruidenhorst ligt tussen de natte ecozone en het landschap van de uiterwaarden en rivier. Hierdoor maakt het veld de overgang tussen de wijk en het buitengebied en vormt het sluitstuk aan de noordrand van de ontwikkeling van Schuytgraaf.



In [Kruidenhorst](#) komen in totaal 288 woningen. In het Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig matenplan Schuytgraaf veld 1 met blokindeling (bijlage 6.3) is aangegeven wat de stedenbouwkundige opzet van het veld is en welke woningen door welke partij worden ontwikkeld. Andere partijen die woningen ontwikkelen in dit veld zijn Volkshuisvesting, Van

Wanrooij en Van Wonen. Voor het ontwikkelen van de blokken A2, C2 en L zoekt de gemeente Arnhem een ontwikkelaar.

Alle informatie en de randvoorwaarden met betrekking tot de ontwikkellocatie kunt u lezen in de bijlagen bij dit document, waaronder het Ruimtelijk Raamwerk (bijlage 6.3). In de volgende paragraaf worden deze kaders samengevat; de tekst in de bijlagen is echter leidend.

## 2.1 Samenvatting randvoorwaarden en kaders

Het in de blokken A2, C2 en L te realiseren programma bestaat uit 53 grondgebonden woningen, waarvan 17 in het betaalbare segment en 36 in de vrije sector. Deze 53 woningen zijn onderverdeeld in de volgende types:

- 2 vrijstaande woningen
- 24 twee-onder-1 kapwoningen (vanaf 250 m<sup>2</sup>)
- 10 vrije sector rijwoningen (120 – 160 m<sup>2</sup>)
- 17 vrije sector rijwoning (betaalbare koop)

Schuytgraaf wordt gezien als een verzameling dorpen in het groen met allemaal een eigen karakter. De belangrijkste ambitie is: “Stedelijk wonen nabij het groen”. Daarom worden de opzet en de uitstraling van het veld zo gekozen dat het goed aansluit bij de omgeving, alsof het vanzelfsprekend is. Voor het karakter van veld 1 is de ligging nabij de Achterstraat en aan het open landschap het uitgangspunt. Het veld krijgt een dorpse uitstraling die past bij de groene omgeving aan de rand van Schuytgraaf. Belangrijk is wel dat het een dorp is van deze tijd. Een veerkrachtig dorp dat klaar is voor de toekomst in opzet, materiaalgebruik en uitstraling. Oftewel het eigentijdse dorp. In het Ruimtelijk Raamwerk is aan de hand van vier thema’s de beeldregie van dit eigentijdse dorp beschreven.

De sfeer in de blokken A2, C2 en L is “Wonen aan de rand”. Wonen aan de rand betekent: wonen nabij het groen. De woongebouwen tonen een grote mate van verscheidenheid maar vormen tezamen ook een geheel. De archetypische vorm van het huis is goed herkenbaar maar krijgt wel een moderne eigentijdse vertaling met goede details en een knipoog naar het dorp.

Kenmerken:

- goothoogte maximaal 5 meter
- nokhoogte maximaal 12 meter
- eenduidige uitstraling per volume
- verscheidenheid in straat

- groene voortuin (maximaal 40% verharding)
- vrijstaande en twee-onder-1-kap woningen 1 parkeerplaats op eigen terrein, overige plekken in de straat
- garages waar mogelijk vrij van het hoofdgebouw
- aards kleurgebruik
- duurzame, herbruikbare, niet-giftige materialen

### 3 Hoe verloopt de procedure?

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke procedure wordt doorlopen voor het selecteren van een marktpartij.

De procedure verloopt in 2 fases, de zogenaamde selectiefase (fase 1) en gunningsfase (fase 2). In fase 1 wordt getoetst of partijen in staat zijn om voor aankoop en uitvoering in aanmerking te komen (minimale geschiktheidseisen). Daarna worden door middel van selectiecriteria 3 partijen geselecteerd die hun plannen verder uitwerken in fase 2.

Voorliggend document heeft betrekking op fase 1. In hoofdstuk 5 van dit document wordt een doorkijkje gegeven naar fase 2.

De 3 deelnemers met de hoogste scores op de selectiecriteria, ontvangen een uitnodiging voor fase 2. Bij een gelijke totaalscore zal onder deze gelijkscorenden de deelnemer(s) met de beste score op Plankwaliteit worden uitgenodigd voor fase 2. Als die ook gelijk zijn wordt gekeken naar de beste score op 'Team' en mocht die eveneens gelijk zijn, is de beste score op 'Duurzaamheid' doorslaggevend. Als er dan alsnog als gevolg van een gelijke stand geen hoogste score kan worden vastgesteld, dan zal door middel van loting bepaald worden welke deelnemers worden uitgenodigd voor fase 2.

Indien er 3 of minder partijen zijn die voldoen aan de minimale geschiktheidseisen, wordt de procedure voortgezet met de overblijvende partijen.

Aan het einde van fase 2 dienen de geselecteerde aanbieders hun definitieve plan in en presenteren zij dat. Daarna zal één partij gekozen worden die het winnende plan uit gaat voeren.

#### 3.1 Planning

##### Fase 1

Publicatie aankondiging via TenderNed	27 mei 2025
Aanmelden schouw	Uiterlijk 16 juni 2025
Schouw	19 juni 2025 (10:00 - 12:00)
Uiterste datum voor het stellen van vragen	19 augustus 2025; vóór 10:00 uur
Uiterlijk beantwoorden vragen	28 augustus 2025
<b>Uiterste tijdstip indienen plannen fase 1</b>	<b>15 september 2025; vóór 10:00 uur</b>
Voorlopige uitslag – fase 1	25 september 2025
Definitieve uitslag – fase 1	6 oktober 2025

## Fase 2

Uitnodiging voor fase 2	9 oktober 2025
Inlichtingengesprekken (1 uur per partij)	21 oktober 2025
Uiterste datum voor het stellen van vragen	10 november 2025; <b>vóór 10:00 uur</b>
Uiterlijk beantwoorden vragen	20 november 2025
<b>Uiterste tijdstip indienen plannen fase 2</b>	<b>8 januari 2026; vóór 10:00 uur</b>
Presentaties aan beoordelingscommissie	20 januari 2026
Voorlopige uitslag – fase 2	23 januari 2026
Definitieve uitslag – fase 2	13 februari 2026
Ondertekenen overeenkomst	2 weken na definitieve uitslag

Bovenstaande planning wordt gehanteerd voor de procedure. **De genoemde data en tijden in beide fases voor het indienen van de plannen zijn harde deadlines; het overschrijden van deze deadlines leidt tot uitsluiting.** Gemeente Arnhem is gerechtigd deze planning te wijzigen. Als dat gebeurt, zal hierover tijdig worden gecommuniceerd.

### 3.2 TenderNed

De procedure en de communicatie binnen deze procedure verlopen enkel via TenderNed. Te verkrijgen documenten, vragen stellen en het indienen van plannen verlopen enkel via dit online platform. Het is uw eigen verantwoordelijkheid dat berichten en de aangeboden plannen gemeente Arnhem via de digitale kluis van TenderNed en vóór het uiterste tijdstip van het indienen bereiken.

Voor vragen over de werking van het platform kunt u contact opnemen met de TenderNed Servicedesk. Telefoon: 0800-836 3376. Contactformulier voor email via de volgende link: [Mailen servicedesk | TenderNed](#)

### 3.3 Schouw

Gemeente Arnhem organiseert voor alle belangstellenden in fase 1 een schouw waarop het plot bezocht kan worden. De schouw vindt plaats op de in paragraaf 3.1 aangegeven datum en tijdstip.

Belangstellenden dienen zich uiterlijk op de in paragraaf 3.1 aangegeven datum voor de schouw aan te melden door middel van een bericht in TenderNed. In deze aanmelding wordt vermeld welke personen, maximaal 2, de schouw bijwonen. Na aanmelding krijgt u bericht op welk tijdstip u welkom bent. Tijdens de schouw worden geen vragen beantwoord. Indien er vragen zijn, dan dienen deze te worden gesteld via het format t.b.v. vragen stellen (bijlage 1). Voor de geselecteerde partijen (fase 2) wordt op verzoek nog een schouw georganiseerd.

### 3.4 Inlichtingen, stellen van vragen

Met uitzondering van de inlichtingengesprekken in fase 2 (zie volgende paragraaf), mogen vragen met betrekking tot de procedure en/of de inhoud van de stukken uitsluitend via de berichtenmodule van TenderNed gesteld worden. Hiervoor dient het format t.b.v. vragen stellen (bijlage 1) gebruikt te worden. De geanonimiseerde vragen en de antwoorden hierop zullen worden verzameld en via de berichtenfunctie van TenderNed verstrekt worden. De uiterste tijdstippen waarop vragen gesteld kunnen worden voor zowel fase 1 als fase 2 zijn vermeld in paragraaf 3.1. Gemeente Arnhem behoudt zich het recht voor om vragen die ná deze tijdstippen zijn ingediend niet te behandelen en/ of niet te beantwoorden.

Wij verzoeken u geen vragen 'op te sparen' tot de uiterste datum voor vragen stellen. De intentie is om, als dat nodig is, meerdere malen de vragen te beantwoorden. U kunt ook meerdere keren vragen stellen.

### 3.5 Indienen

De in te dienen plannen voor de fasen 1 en 2 dienen uiterlijk op de in paragraaf 3.1 genoemde datum en tijd in de digitale kluis van TenderNed te staan. **Plannen die ná het uiterste tijdstip van indienen worden aangeboden, worden niet in behandeling genomen.**

Gemeente Arnhem wenst dat alleen partijen die serieuze interesse in de opdracht en passende capaciteit hebben een plan indienen voor fase 1. Wanneer u geselecteerd wordt voor de tweede fase, verwacht gemeente Arnhem ook een serieuze indiening voor de tweede fase. Wanneer een geselecteerde partij zich terugtrekt uit de tweede fase, betekent dit dat partijen die net buiten de selectie vielen de kans op de opdracht onthouden wordt. Daarnaast wenst de gemeente uit 3 plannen gewogen haar keuze te maken.

### 3.6 Beoordeling

De ingediende stukken worden allereerst beoordeeld op volledigheid. Gemeente Arnhem behoudt zich het recht voor om plannen die niet alle gevraagde gegevens bevatten uit te sluiten van verdere deelname aan de procedure.

Vervolgens worden de plannen inhoudelijk door een deskundige beoordelingscommissie beoordeeld, zoals in hoofdstuk 4 van dit document is beschreven.

### 3.7 Beoordelingscommissie

De plannen worden in zowel fase 1 als in fase 2 beoordeeld door een deskundige commissie. In de beoordelingscommissie hebben de volgende personen zitting:

1. Projectmanager
2. Adviseur Grondzaken
3. Adviseur ruimtelijke investeringen
4. Stedenbouwkundige
5. Lid van de Commissie Omgevingskwaliteit met specialisme architectuur

Het beoordelingsproces wordt begeleid door een adviseur inkoop en aanbesteding. De commissie kan zich laten adviseren door derden, zoals adviseurs op het gebied van duurzaamheid en openbare ruimte. De gemeente Arnhem behoudt zich het recht voor de samenstelling van deze commissie in voorkomende gevallen aan te passen.

### 3.8 Voorlopige en definitieve Uitslag

Na de bekendmaking van de uitslagen van de fasen 1 en 2 krijgen alle inschrijvers van de betreffende fase kans om bezwaar te maken tegen deze uitslag. De termijnen daarvoor zijn 10 kalenderdagen na de uitslag van fase 1 en 20 kalenderdagen na de uitslag van fase 2. De wijze waarop bezwaar kan worden gemaakt staat omschreven in hoofdstuk 6 van dit document.

## Fase 1 Selectie

De ontwikkeling van Schuytgraaf veld 1, blokken A2, C2 en L betreft een integrale opdracht. Er zullen hierbij veel verschillende partijen gaan samenwerken. De gemeente hecht veel waarde aan de kwaliteit van het ontwerp van de locatie, de wijze van ontwikkelen, de financiële haalbaarheid en het gebruik van optimale mogelijkheden qua bestendigheid gedurende de hele levensloop van de bewoner. Deze aandachtsgebieden moeten daarom al in fase 1 vertegenwoordigd moeten zijn in één deelnemende partij (als samenwerkingsverband). Ten aanzien van de deelnemende partij als geheel worden eisen en wensen gesteld, maar ook voor de verschillende aandachtsgebieden; dit wordt dan in de betreffende paragraaf vermeld.

### 3.9 Samenwerkingsverband

Voor het kunnen voldoen aan alle voorwaarden van deze verkoopprocedure, is het noodzakelijk dat er een samenwerkingsverband aangegaan wordt met daarin ten minste een architect en een (project)ontwikkelaar. Indien een samenwerking in fase 1 is aangegaan, moet in fase 2 én uiteindelijk ook tijdens de realisatie de samenwerking nog steeds uit dezelfde partners bestaan.

Een samenwerkingsverband kan gevormd worden door een combinatie en/of door middel van 'onder-opdrachtnemers'. Alle participerende partijen dienen het aanmeldformulier (bijlage 2) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, is het na aanmelding niet meer toegestaan de samenstelling van het samenwerkingsverband te wijzigen.

Eén onderneming (-rechtspersoon) mag slechts betrokken zijn bij één samenwerkingsverband.

### 3.10 Minimale eisen

Door middel van aanmelding verklaren alle deelnemers van het samenwerkingsverband kennis te hebben genomen van en onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de verkoopprocedure en de inhoud van de bijbehorende documenten. Daarnaast verklaren zij dat de stukken die zijn ingezonden juist en naar eer en geweten zijn ingevuld.

In geval van een combinatie, aanvaardt iedere combinant hoofdelijke aansprakelijkheid voor de juiste en volledige nakoming van de verplichtingen die volgen uit deze verkoopprocedure.

Daarnaast verklaren alle deelnemers van het samenwerkingsverband middels het aanmeldformulier dat zij binnen de afgelopen 5 jaren niet zijn veroordeeld voor één of meerdere van de volgende misdrijven:

- Deelneming aan een criminele organisatie
- Corruptie
- Fraude
- Witwassen of het financieren van terrorisme
- Vervalsing van de mededinging

Tot slot verklaren alle deelnemers middels het aanmeldformulier dat zij niet in staat van faillissement, insolventie of gelijksoortig verkeren. Het niet voldoen aan de minimale eisen, waaronder ook de geschiktheidseisen, zal leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.

### **3.11 Geschiktheidseisen; kerncompetenties**

Gemeente Arnhem wenst een overeenkomst aan te gaan met een samenwerkingsverband met aantoonbare, relevante en recente ervaring met vergelijkbare projecten. De indieners moeten voldoen aan de minimale geschiktheidseisen. De minimale geschiktheid wordt getoetst door middel van referenties.

De gemeente Arnhem heeft voor drie geschiktheidseisen kerncompetenties opgesteld. Indieners tonen door middel van het indienen van één referentie per kerncompetentie aan dat zij voldoen aan deze kerncompetentie.

Als minimale geschiktheidseis wordt één referentie per kerncompetentie verlangd. De verschillende kerncompetenties mogen vertegenwoordigd zijn in één project, maar dat hoeft niet. Het deelnemende samenwerkingsverband van architect en ontwikkelaar hoeft niet in dezelfde samenstelling de referentieprojecten te hebben uitgevoerd; dit is wel een pré. In totaal kunnen dus minimaal één en maximaal drie verschillende referentieprojecten worden opgegeven.

De referenties per kerncompetentie dienen te worden ingediend door middel van het invullen en ondertekenen van bijlage 3. Door middel van deze formulieren verstrekt de deelnemer informatie om te kunnen beoordelen of aan de geschiktheidseisen m.b.t. de kerncompetenties wordt voldaan.

Met het verstrekken van de in dit hoofdstuk gevraagde gegevens geeft de deelnemer onvoorwaardelijk toestemming om bij de genoemde opdrachtgever eventueel inlichtingen in te winnen.

### 3.11.1 Geschiktheidseis Referentie

Om te bepalen of het samenwerkingsverband voldoet aan de geschiktheidseisen dient hij van onderstaande kerncompetenties referenties op te geven.

#### *Kerncompetentie 1 - Vergelijkbare omvang en programma*

Ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van een woongebied van een vergelijkbare omvang en programma (minimaal 30 woningen). De ontwikkelaar had een aantoonbare risicodragende verantwoordelijkheid in de ontwikkeling.

- De referentie betreft een uitbreidingslocatie die direct aan, of in directe omgeving van, een bestaande woonbuurt is gerealiseerd.
- De doorlooptijd van ontwikkeling, start bouw tot en met oplevering was van korte duur (circa 8 maanden).
- De referentie bevat (voor een deel) betaalbare woningen.

#### *Kerncompetentie 2 - Dorps karakter*

Ervaring met het ontwikkelen en/of ontwerpen van woningen en/of woonbuurt met een eigentijds dorps karakter in aansluiting op de bestaande omgeving.

- De referentie is zowel op stedenbouwkundig- als op architectonisch vlak ontworpen in een dorps karakter.
- In de referentie is sprake van verschillende typen eengezinswoningen (bijvoorbeeld rijwoning, 2-onder-1 kap en/of vrijstaand).

#### *Kerncompetentie 3 - Duurzame buurt en woning*

Ervaring met duurzaam, natuurinclusief- en klimaatadaptief ontwikkelen en/of ontwerpen boven de wettelijke minimumeisen van het bouwbesluit.

- In de referentie is nadrukkelijk aandacht voor biodiversiteit, wateroverlast en hitte en welke maatregelen hiervoor getroffen zijn.

Van alle ingediende referenties dient de realisatie van het project gestart te zijn in de periode juni 2015 tot en met juni 2025. Van alle referenties dient een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever te worden toegevoegd.

### 3.12 Geschiktheidswensen; selectiecriteria

De deelnemers worden beoordeeld op onderstaande selectiecriteria. De deelnemers tonen t.b.v. fase 1 hoe hun plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde kaders en gewenste

ambities. In fase 1 wordt zo een doorkijk gegeven naar de plannen die bij fase 2 ingediend worden. Het plan voor fase 1 wordt beoordeeld op basis van onderstaande 3 selectiecriteria.

Gemeente Arnhem benadrukt dat er in deze fase geen ontwerp wordt verlangd. Het is de bedoeling dat de werkzaamheden voor marktpartijen in deze fase beperkt zijn. Een visie op hoofdlijnen wordt gevraagd en schetsmatig de eerste ideeën voor een plan op de volgende drie onderdelen.

### 3.12.1 Selectie criterium 1 – Plankwaliteit

Wat is uw visie -op hoofdlijnen- op de plankwaliteit (programma, stedenbouw, architectuur), waarin de eisen en ambities, uit o.a. het Programma van Eisen en het Ruimtelijk Raamwerk, een plek krijgen. Met daarin antwoord op de volgende vragen:

- Hoe sluit de ontwikkeling aan op de kernwaarden van Schuytgraaf? Hierbij dient aandacht te worden besteed aan het programma en de uitstraling van de woningen naar de wijk Schuytgraaf en het buitengebied aan de noord- en westzijde, zoals opgenomen in het Ruimtelijk Raamwerk.
- Hoe sluiten de woningen aan op de gebouwde omgeving van Schuytgraaf en hoe ontsluit u de mobiliteit met zo min mogelijk overlast voor de buurt?
- Hoe tonen de woningen zich in de buurt Kruidenhorst.

Voor dit onderdeel wenst de gemeente een beknopte omschrijving van maximaal 1 A4 tekst en 2 A4 (of 1 A3) beeld; indien er meer wordt ingediend, wordt het meerdere niet beoordeeld. De tekst bestaat uit Arial puntgrootte 10, met 2,5 cm kantlijnen en minimaal regelafstand 1.

### 3.12.2 Selectie criterium 2 – Duurzaamheid

Wat is uw visie -op hoofdlijnen- op duurzaamheid, waarin de eisen en ambities van de gemeente een plek krijgen met daarin minimaal aandacht voor:

- **Circulariteit**
  - o Materialisatie (gebruik van materialen met een lage milieu-impact / hergebruik van materialen)
  - o Aanpasbaarheid / flexibiliteit (toekomstgerichtheid)
- **Energie** en netbewust bouwen
- **Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit**
- Levensloopbestendigheid

*Indienen:*

- Een beknopte omschrijving van maximaal 1 A4 (tekst en beeld); indien er meer wordt ingediend, wordt het meerdere niet beoordeeld. De tekst bestaat uit Arial puntgrootte 10, met 2,5 cm kantlijnen en minimaal regelafstand 1.

### 3.12.3 Selectie criterium 3 – Team

Gemeente Arnhem vindt het belangrijk dat het team dat met dit project aan de slag gaat goed functioneert. Hoe is uw team samengesteld? Benoem daarin in ieder geval de architect en ontwikkelaar. Waarom bestaat het team uit deze partners? Hoe zorgt dit team ervoor dat de eisen en ambities voor dit project waargemaakt worden? Hoe zorgt dit team ervoor dat de samenwerking en communicatie met de gemeente, omwonenden en andere betrokkenen prettig verloopt? Welke ervaring nemen de leden van dit team mee voor een succesvol verloop van dit project?

Let wel; de opgave van de partners is niet vrijblijvend, de genoemde personen (dan wel personen van vergelijkbare opleiding en ervaring) die in fase 1 worden opgegeven dienen in fase 2 én in de uitvoering bij het project betrokken te zijn in de hier opgegeven rol.

*Indienen:*

- Een beknopte omschrijving van maximaal 1 A4 (tekst en beeld); indien er meer wordt ingediend, wordt het meerdere niet beoordeeld. De tekst bestaat uit Arial puntgrootte 10, met 2,5 cm kantlijnen en minimaal regelafstand 1.
- Per teamlid 1 CV van maximaal 1 A4 ingediend.

### 3.13 Puntentoekening en beoordeling

Voor de beide selectiecriteria worden punten toegekend conform onderstaande tabel.

Richtlijn beoordeling selectiecriteria	Te behalen punten Plan-kwaliteit	Te behalen punten Duurzaamheid	Te behalen punten Team
<u>Uitstekend beantwoord:</u> De beantwoording oogt realistisch, haalbaar en effectief, geeft maximale invulling aan de wensen en ambities van de gemeente en biedt daarbij maximale meerwaarde. Als extra wordt beoordeeld die (extra) elementen welke deelnemer benoemt, naast de reeds in de vraagstelling benoemde elementen, welke naar oordeel van de gemeente een verrijking zijn voor de uitvoering van de opdracht.	50	10	40
<u>Goed beantwoord:</u> De beantwoording oogt realistisch, haalbaar en effectief en geeft meer dan voldoende			

invulling aan de wensen en ambities van de gemeente en biedt daarbij meer dan voldoende meerwaarde.	37,5	7,5	30
<u>Voldoende beantwoord:</u> De beantwoording oogt realistisch, haalbaar en effectief en/of geeft voldoende invulling aan de wensen en ambities van de gemeente en biedt daarmee voldoende meerwaarde.	22,5	4,5	18
<u>Matig beantwoord:</u> De beantwoording oogt op onderdelen niet geheel realistisch, haalbaar en effectief en/of geeft onvoldoende invulling aan de wensen en ambities van de gemeente en biedt daarbij nauwelijks meerwaarde. Of de deelnemer beantwoordt de gevraagde onderwerpen op onderdelen niet volledig.	15	3	12
<u>Slecht:</u> De beantwoording oogt op onderdelen niet realistisch, haalbaar en effectief en geeft geen invulling aan de wensen en de ambities van de gemeente en/of biedt geen meerwaarde. Of de deelnemer beantwoordt de gevraagde onderwerpen niet of op onderdelen niet of zeer summier.	0	0	0

De inhoud wordt hoger beoordeeld naarmate de beschrijving inhoudelijk meer aansluit bij de gestelde eisen en wensen voor de ontwikkeling van Schuytgraaf en de daarin geformuleerde doelstellingen van de gemeente. Verder weegt de mate waarin de onderdelen van de visies specifiek zijn voor deze opgave, integraal en aantoonbaar realistisch en haalbaar zijn mee in de beoordeling.

De scores komen conform bovenstaande tabel per deelnemer per onderdeel door consensus binnen de beoordelingscommissie tot stand.

De 3 deelnemers met de hoogste scores, ontvangen een uitnodiging voor deelname aan fase 2. Bij een gelijke totaalscore zal, onder deze gelijkscorenden, de deelnemer(s) met de beste score op Plankwaliteit worden uitgenodigd voor fase 2. Als die ook gelijk zijn wordt gekeken naar de beste score op 'Team' en mocht die eveneens gelijk zijn, is de beste score op 'Duurzaamheid' doorslaggevend. Als er dan alsnog als gevolg van een gelijke stand geen hoogste score kan worden vastgesteld, dan zal door middel van loting bepaald worden welke deelnemers worden uitgenodigd voor fase 2.

## 4 Fase 2; Gunningsfase

In fase 1 is alle -op dat moment beschikbare- informatie verstrekt. De gemeente gaat er van uit dat er in fase 2 vrijwel geen nieuwe inhoudelijke informatie verstrekt wordt.

De werkzaamheden in fase 2 zullen worden beperkt tot het verder uitwerken en presenteren van een visie en een schetsontwerp, in woord en beeld. Deze uitgewerkte visie en het bijbehorende schetsontwerp dienen gebaseerd te zijn op de doorkijk zoals die is ingediend in fase 1. Hieronder is aangegeven wat er gevraagd wordt, zodat een inschatting gemaakt kan worden van de inspanningen die in fase 2 gedaan moeten worden. In het gunningsdocument is dit meer gedetailleerd uitgewerkt, waaronder het maximaal aantal toegestane pagina's.

### 4.1 Inlichtingengesprekken fase 2

In fase 2 krijgen geselecteerde partijen de gelegenheid om een afzonderlijk gesprek met de gemeente te voeren. Door middel van dit gesprek krijgen partijen de gelegenheid om meer duidelijkheid te verkrijgen over de inhoudelijke informatie die met deze procedure is verstrekt. Daarnaast krijgt de gemeente de kans om vroegtijdig eventuele interpretatieverschillen bespreekbaar te maken.

In principe worden de door de partijen in dit gesprek gestelde vragen individueel beantwoord<sup>1</sup>. Het kan dat de gemeente aangeeft dat een gestelde vraag een algemene vraag is, waarbij het antwoord met alle partijen gedeeld moet worden. Een partij kan op dat moment aangeven dat de vraag niet beantwoord hoeft te worden.

Indien de individuele inlichtingen aanleiding geven om de inhoudelijke stukken en/of de voorwaarden met betrekking tot de verkoopprocedure aan te passen, wordt die informatie met alle deelnemende partijen gedeeld. Deze algemene inlichtingen prevaleren boven individuele inlichtingen.

### 4.2 Beoordelingscriteria

De beoordelingscriteria met de bijbehorende weging zijn:

- |                    |           |
|--------------------|-----------|
| 1. Plankwaliteit   | 40 punten |
| 2. Duurzaamheid    | 20 punten |
| 3. Plan van aanpak | 30 punten |
| 4. Grondprijs      | 10 punten |

---

<sup>1</sup> Bij een aanbesteding worden dit 'inlichtingen met een gerechtvaardigd economisch belang' genoemd.

Er zal worden gegund aan de indiener met de beste totaalscore. In geval van een gelijke totaalscore zal de hoogte van het bod doorslaggevend zijn.

### 1. Plankwaliteit

Visie op de plankwaliteit (programma, stedenbouw, architectuur) binnen de kaders van het Ruimtelijk Raamwerk, met in ieder geval aandacht voor de kernwaarden van Schuytgraaf, programma en uitstraling naar de groene omranding, de aansluiting op de overige blokken van veld 1, mobiliteit. Visualisatie van die visie door middel van een schetsontwerp.

Dit schetsontwerp bevat in ieder geval de volgende componenten:

- situatietekening;
- verkavelingskaart (met aantal woningen) waaruit situering bebouwing en wijze van ontsluiting blijkt. Uitgangspunt is de proefverkaveling van het Ruimtelijk Raamwerk, optimalisaties zijn denkbaar;
- overzichtskaart woningtypologieën per prijsklasse, rekening houdend met het voorgeschreven programma;
- twee aanzichten/gevels in aansluiting op de bestaande aangrenzende bebouwing: Tania Leonsingel en Raden Adjeng Kartiniweg;
- sfeerbeelden van vier verschillende standpunten: vanaf Draaibrug, de Tania Leonsingel, de Dola de Jongweg en de Constance Geerlingsweg;
- aanduiding belangrijkste materialen (bv. steen, beton, hout);
- alle tekeningen zijn minimaal op schaal 1:1000, liefst 1:500.

### 2. Duurzaamheid

Omdat Schuytgraaf een duurzame wijk is, worden alle woningen op het stadswarmtenet aangesloten. Er is een gesloten leidingsysteem voor woningverwarming en warm tapwater. Binnen de woningen is een unit in de meterkast nodig waardoor de warmte de woning binnenkomt. Aansluiten op stadswarmte is verplicht. Ter informatie is in Bijlage 7 en 8 van de Koopovereenkomst (Bijlage 7 bij dit document) aangegeven welke artikelen in een zogenaamde "Algemene Akte" en in de "Akte vestiging recht van opstal tbv Vattenfall" zullen worden opgenomen.

Gemeente Arnhem gaat er van uit dat de visie wat betreft duurzaamheid meer bevat dan in het bouwbesluit wordt geëist. In fase 2 moet de visie op duurzaamheid onderbouwd worden door middel van de hieronder aangegeven systematieken en/ of aan de hand van onderstaande eisen/ kaders. Tevens moet aangetoond worden hoe de aangeboden scores behaald worden. Dit moet toetsbaar zijn. De ingediende plannen, met daarin de aangeboden duurzaamheidsscores, maken deel uit van de overeenkomst:

**Circulair bouwen:**

Er moet circulair gebouwd worden volgens de richtlijnen van **Het Nieuwe Normaal 1.1**, met in ieder geval de volgende onderdelen:

- Milieu-impact materialen (MPG);
- Materiaalgebonden CO2 (paris proof);
- Herkomst van materialen (percentage niet hernieuwbaar – gemeten met de circulaire impactladder);
- Toekomstwaarde (losmaakbaar).

**Energie en netbewust bouwen:**

Naast het aansluiten op het warmtenet wordt er zoveel mogelijk energie opgewekt middels PV-panelen.

Netbewust bouwen is het uitgangspunt voor alle woningbouw die vanaf 2027 wordt gerealiseerd, volgens Actieplan netcongestie Gelderland (Tennet en Liander), waarbij de gelijktijdige impact van woningen op het hoogspanningsnet wordt teruggebracht naar 1kW.

Volgens de uitgangspunten van de trias energetica:

- Reduceer maximaal de vraag (van energie (warmtevraag per woning < 30 W/m<sup>2</sup>) en vermogen);
- Efficiënte omzetting van warmte (lage temperatuur, voorkeur bodem over lucht);
- Afstemmen vraag en aanbod (gebouwniveau: Energie Management Systeem, slim laden van elektrische voertuigen);
- Opslag en buffering;

**Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen:**

Volgens het puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen Gemeente Arnhem (dit ingevulde puntensysteem (Bijlage 5) is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning).

**Levensloopbestendigheid:**

In hoeverre zijn de woningen geschikt voor verschillende levensfasen? Kunnen de bewoners erin blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap?

**3. Plan van aanpak**

Een plan van aanpak waarin in ieder geval de volgende onderwerpen toegelicht worden:

- Organisatie (planning, samenwerking, communicatie)
- Omgang met omgeving (stakeholder management, communicatie)

#### 4. Grondprijs

Gemeente Arnhem verwacht van de ontwikkelende partijen in de gunningsfase een bieding. Hierbij is de minimale grondprijs € 6.020.000, exclusief verschuldigde belastingen. Aan de hoogte van de bieding worden vervolgens punten toegekend.

De formule waarmee de grondprijs in een score wordt omgezet, is:

$$((\text{bod} - \text{min. bod}) / \text{min. bod}) \times 5$$

Hierbij krijgt een bod gelijk aan de minimale grondprijs 0 punten. Een bod dat 20% boven het minimum ligt, krijgt het maximale aantal punten van 10 toegekend. Daartussen worden de scores lineair verdeeld. Biedingen die hoger zijn dan 1,2 keer het minimum krijgen ook 10 punten.

#### 4.3 Presenteren visie

Een toelichtende visiepresentatie aan de beoordelingscommissie zal deel uitmaken van de beoordelingsprocedure.

#### 4.4 Vervolg – contractering, levering, betaling en bestemmingsplan

Als bijlage 7 is de concept koop-/realisatieovereenkomst opgenomen. De belangrijkste onderwerpen worden op hoofdlijnen in deze paragraaf beschreven.

##### *Grondprijs*

Inzet is om een ontwikkelende partij te selecteren die een kwalitatief hoogwaardig bouwplan realiseert dat passend is bij Schuytgraaf. Tegelijkertijd kan gemeente Arnhem alleen inschrijvingen accepteren waarbij een marktconforme grondbieding wordt gedaan. Gemeente Arnhem ziet op basis van de uitgangspunten en een recente waardering van de grondprijs, een grondbieding van minimaal € 6.020.000, exclusief verschuldigde belastingen als marktconform. Overigens wordt in de selectiefase nog geen grondbieding gevraagd. Wel wordt nu inzicht gegeven in de gemeentelijke verwachtingen bij de minimale grondbieding omdat dit van invloed kan zijn op de gevraagde indiening van inschrijvers.

Eenieder die een bedrag biedt dat lager ligt dan de minimale grondprijs van € 6.020.000,- exclusief de daarover nog verschuldigde belastingen wordt uitgesloten van de verkoopprocedure. Met het indienen van een plan voor fase 1, committeert een deelnemende partij zich aan dit minimale bedrag.

##### *Omgevingsplan*

Het [Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a](#) dat als bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is, maakt automatisch onderdeel uit van het gemeentelijke omgevingsplan.

### *Levering*

De uiteindelijke visie van de winnaar zal onderdeel uitmaken van de projectovereenkomst (Bijlage 6) die, na het succesvol doorlopen van deze verkoopprocedure, door partijen zal worden ondertekend. Direct na ondertekening van de projectovereenkomst dient 10% van de koopsom worden overgemaakt aan de gemeente als aanbetaling.

Tevens is de winnaar vanaf de dag van ondertekening van de Projectovereenkomst een maandelijkse rentevergoeding over de koopsom (minus aanbetaling) verschuldigd van 4% op jaarbasis tot aan de datum van levering van de gronden. De 1e drie maanden van deze rentebetaling zullen in mindering worden gebracht op de bij notarieel transport te betalen grondprijs. De levering van de grond geschiedt leeg, ontruimd en vrij van huur en gebruik. De aktepassering zal uiterlijk op 1 januari 2027 plaatsvinden. Bij de aktepassering wordt dan ook de resterende koopsom betaald.

Indien de winnaar binnen een periode van drie maanden na ondertekening van de koop-/realisatieovereenkomst besluit het plan alsnog niet te willen realiseren en dus het verkochte niet wenst af te nemen, is de winnaar bevoegd de overeenkomst te ontbinden door middel van een aangetekend schrijven aan de gemeente. De gedane aanbetaling van 10% over de koopsom vervalt dan aan de gemeente. De eventueel betaalde rentevergoeding valt dan eveneens toe aan de gemeente. De gemeente kan dan onder dezelfde voorwaarden een overeenkomst aangaan met de partij die als tweede is geëindigd in de tender en zal deze partij een bouwplan mogen ontwikkelen op basis van de visie en de daarbij behorende documenten die deze partij heeft ingediend in de tender. Hiertoe wordt met de als 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> geëindigde partij een wachtkamerovereenkomst (Bijlage 8) gesloten.

Indien de winnaar de grond tijdig afneemt en betaalt zal de aanbetaling worden verrekend met de koopsom.

Als bijlage bij de overeenkomst is een rekenvoorbeeld opgenomen ter verduidelijking van het bepaalde onder het kopje "Levering".

Doorverkoop van de betreffende locatie is alleen toegestaan met toestemming van de gemeente en onder dezelfde contractuele voorwaarden (zie ook de koop-/realisatieovereenkomst).

## 5 Procedureregels

1. Het indienen van een aanmelding houdt in dat de aanbieder, zonder voorbehoud, met de voorwaarden en de inhoud van deze verkoopprocedure instemt.
2. De plannen en alle overige correspondentie dienen in de Nederlandse taal gesteld te zijn.
3. Gemeente Arnhem behoudt zich het recht voor om te allen tijde de verstrekte gegevens en verklaringen aan een nader onderzoek te onderwerpen en op juistheid te controleren, financieel onderzoek te doen en bijvoorbeeld opgegeven referenties te benaderen, zonder aanbieder hierover vooraf te informeren.
4. Gemeente Arnhem behoudt zich het recht voor om, bijvoorbeeld in geval van onvoorziene situaties of in geval van het ontbreken van naar haar oordeel geschikte plannen, de verkoopprocedure tijdelijk op te schorten of definitief te stoppen.
5. Voor zover voor deze procedure bestuurlijke goedkeuring of een vergunningverlening vereist is, geschiedt deze selectie en gunning onder het voorbehoud van goedkeuring of vergunningverlening.
6. De door de deelnemer gemaakte kosten voor het opstellen en het aanbieden van een plan worden niet vergoed.
7. Het niet voldoen aan de procedureregels kan tot uitsluiting leiden.
8. Als een deelnemer tegenstrijdigheden of onvolkomenheden tegenkomt in en/of bezwaren heeft tegen (delen van) de selectiedocumenten en de bijlagen, dan dient dit zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval vóór de uiterste termijn voor het stellen van vragen, via TenderNed kenbaar gemaakt te worden. Indien dit niet gebeurt, terwijl dit redelijkerwijs wel mogelijk was geweest, heeft een deelnemer zijn rechten verwerkt.
9. Eventuele geschillen die naar aanleiding van de onderhavige procedure en/of de daaruit voortkomende overeenkomst, mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde burgerlijke rechter te Arnhem, Rechtbank Gelderland.
10. Afgewezen deelnemers hebben de gelegenheid om bezwaar te maken tegen de voorlopige uitslag, door met een betekende dagvaarding een juridische procedure aanhangig te maken ter verkrijging van een voorlopige voorziening. Indien aanbieder daartoe overgaat, dient een kopie van de dagvaarding aan de gemeente Arnhem verstrekt te worden. Een digitaal afschrift van de dagvaarding dient tevens per e-mail aan aanbesteden@connectie.nl verzonden te worden. Indien binnen de aangegeven termijn geen bezwaar tegen de uitslag wordt gemaakt, wordt de uitslag definitief.
11. Een deelnemer die een geschil later dan 10 kalenderdagen na het bekend maken van de voorlopige uitslag van fase 1, resp. 20 kalenderdagen na de voorlopige uitslag van fase 2 aanhangig maakt, is niet ontvankelijk.
12. De opdracht betreft geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Daarom is de aanbestedingswet 2012 niet van toepassing.

## 6 Bijlagen

De volgende documenten zijn separaat via TenderNed beschikbaar.

Bijlage 1	Format t.b.v. vragenstellen
Bijlage 2	Aanmeldformulier
Bijlage 3	Aanmeldingsformulier Referenties
Bijlage 4	Collegebesluit Aangepaste beleidsregels natuurinclusief Bouwen 2023
Bijlage 5	Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen in Arnhem 2023
Bijlage 6	Concept/model projectovereenkomst met bijlagen (onder andere planning en Handreiking Participatie onder de Omgevingswet)
Bijlage 7	Concept/model koopovereenkomst met bijlagen (onder andere bouwplaatsreglement, algemene akte)
Bijlage 8	Wachtkamerovereenkomst