

DEFINITIEF 2.0 | PROCESBRIEF

Partnerselectie “De Marshoeve” te Loenen (Gemeente Apeldoorn)

Van landelijk gebied naar uniek woonlandschap

Gemeente Apeldoorn zoekt een gebiedspartner met ontwikkelkracht!

Geachte heer/mevrouw,

Bent u de partij die samen met ons vorm geeft aan de ontwikkeling van locatie “De Marshoeve” naar een uniek en duurzaam woongebied waar wonen en natuur gecombineerd zijn? Hierbij informeren wij u over de start van de partnerselectie voor de ontwikkeling van deze prachtige locatie in Loenen. Wij bieden ontwikkelaars de kans om met een aansprekende, haalbare en toekomstbestendige invulling te komen voor dit gebied.

Wij dagen u uit op onze ambities en geven u daarbij ruimte om binnen de gemeentelijke kaders uw eigen accenten te leggen in een sterk en onderscheidend narratief. De ontwikkeling van de locatie biedt volop kansen en uitdagingen.

Het is in dit proces mogelijk om in goede samenwerking met ons deze kansen te benutten en risico's te reduceren. Dit geldt zowel voor de partnerselectieprocedure, waarin de dialoog een belangrijke rol speelt, als in de haalbaarheids- en ontwikkelfase na definitieve gunning.

Wij adviseren u om eerst deze procesbrief goed door te lezen en pas daarna de juridische deelnamevoorwaarden zodat u een goed beeld krijgt van de selectieprocedure en de opgave.

Wilt u samen met ons de uitdaging aangaan voor de ontwikkeling en realisatie van “De Marshoeve”? Meldt u dan aan **vóór 9 januari 2026 om 12:00 uur 's middags**. Wij hopen op uw deelname en kijken uit naar uw visie op deze bijzondere locatie, en naar een mogelijke samenwerking.

Met vriendelijke groet,

Peter Messerschmidt
Wethouder gemeente Apeldoorn

INHOUDSOPGAVE

1.	AANLEIDING & ACHTERGROND	3
2.	DE OPGAVE	3
	2.1 De scope	3
	2.2 De locatie	3
	2.3 Belangrijke stakeholders	4
	2.4 Doelstellingen gemeente Apeldoorn	5
	2.5 Randvoorwaarden gemeente Apeldoorn	5
	2.6 Ambities gemeente Apeldoorn	7
	2.7 Planologische procedure	8
3.	PARTNERSELECTIE	9
	3.1 Waarom een partnerselectie?	9
	3.2 Partnerselectie op hoofdlijnen	9
	3.3 Verwachtingen van een partner	10
	3.5 Wanneer is de partnerselectie succesvol?	11
4.	DE PROCEDURE	12
	FASE 1: AANMELDING EN INSCHRIJVING	12
	FASE 2: DIALOOGGESPREKKEN + AANBIEDING	13
	VERVOLG: CONTRACTBESPREKING	14
	VERVOLG: DEFINITIEVE GUNNING	15
5.	PLANNING	18
6.	UITNODIGING	19
	BIJLAGEN	20

1. AANLEIDING & ACHTERGROND

Locatie *De Marshoeve* bevindt zich aan de oostzijde van de dorpskern van Loenen in de gemeente Apeldoorn. De locatie is in gebruik geweest als camping. De Marshoeve ligt op de overgang tussen het dorp Loenen en het Veluwe landschap.

De gemeente Apeldoorn kocht *De Marshoeve* in 2023 met als doel het ontwikkelen van woningbouw en natuur. Daarmee speelt de gemeente in op de aanhoudende woningvraag in de regio, terwijl zij tegelijk kansen biedt om de landschappelijke kwaliteit te versterken en de aansluiting op de groene omgeving te borgen.

Sinds 1 januari 2025 zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd en zijn de meeste chalets verwijderd. In december 2025 zijn nagenoeg alle bewoners op de Marshoeve vertrokken. Begin 2026 ontmantelt de gemeente het terrein verder, door het verwijderen van opstallen, wegen, et cetera. Om ongewenste ontwikkelingen op het terrein te voorkomen, beheert de gemeente het terrein voor eigen rekening. Het hele terrein is eigendom van de gemeente Apeldoorn (op een perceel van ca. 75m² na waarop een zendmast van derden is gevestigd).

Bij de herontwikkeling van het gebied wil de gemeente graag de creativiteit van de markt benutten. Daarom organiseert de gemeente een partnerselectie waarin zij samen met een gebiedspartner (marktpartij of consortium) een plan ontwikkelt aan wie zij uiteindelijk de gronden (eventueel gefaseerd, en afhankelijk van de afspraken met de woningcorporatie) verkoopt. De partnerselectie betreft een openbare vormvrije procedure.

2. DE OPGAVE

2.1 De scope

De locatie biedt een unieke kans om een nieuw woongebied te ontwikkelen dat aansluit op de groene omgeving wat de gemeente Apeldoorn kenmerkt en/of het dorpse karakter van Loenen. De huidige bestemming maakt dit nog niet mogelijk, een planologische aanpassing is nodig. Na het overeenkomen van een ontwikkelplan wil de gemeente de gronden verkopen aan een marktpartij (en eventueel deels aan de woningcorporatie) die voor eigen rekening en risico gaat ontwikkelen. De gebiedspartner ontwikkelt het vastgoed en realiseert de (semi-)openbare ruimte. Hoe de beheersituatie eruit komt te zien, is nog niet bepaald en afhankelijk van het daadwerkelijke plan. Voor de gemeente is het in ieder geval van belang dat het beheer op de lange termijn goed geborgd is. De gemeente neemt na ontwikkeling de openbare ruimte en het beheer over van de gebiedspartner.

2.2 De locatie

De locatie is circa 9,7 hectare groot en is gelegen aan de Reuweg te Loenen (zie afbeelding 1). De gemeente Apeldoorn heeft de ambitie om hier circa 200 woningen te realiseren. Nader onderzoek moet uitwijzen hoeveel woningen er daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Dit is onder andere afhankelijk van de capaciteit van de ontsluitingsweg, netcongestie en stikstofruimte. In paragraaf 2.5 van deze procesbrief wordt dit nader toegelicht.



Afbeelding 1 | Overzicht van het plangebied (bron: Google maps)

2.3 Belangrijke stakeholders

Woningcorporatie Veluwonen

Veluwonen is de beoogde partner voor het sociale programma en de enige actieve woningcorporatie in Loenen. In de prestatieafspraken met de gemeente is vastgelegd dat zij als eerste verantwoordelijk zijn voor de realisatie van sociale huurwoningen. Zowel turnkey afname als zelfrealisatie is bespreekbaar, hierbij heeft zelfrealisatie de voorkeur. Zowel bij directe afname van de gemeente als bij afname via de gebiedspartner geldt dat bij het maken van financiële afspraken moet worden uitgegaan van de door de gemeente Apeldoorn vastgestelde sociale grondprijzen. Nadere afspraken over het sociale programma worden in de vervolgfase afgestemd tussen de corporatie, gemeente en gebiedspartner.

Naast sociale huur ziet Veluwonen kansen om in *De Marshoeve* ook middeldure huur te realiseren, afhankelijk van het moment van uitgifte en de ruimte binnen haar wettelijke (DAEB) en niet-DAEB activiteiten. Bij voorkeur worden de middeldure huurwoningen door de ontwikkelende partij (of het consortium) eerst aangeboden aan Veluwonen.

Tot slot beschikt Veluwonen over relevante kennis en ervaring met biobased bouwen en realiseren van zorgwoningen die zij graag wil inbrengen in de ontwikkeling van de Marshoeve. Het toevoegen van zorg gerelateerde woningen in *De Marshoeve* wordt gezien als een kans (zie paragraaf 2.6).

Omwonenden

In Loenen is tot op heden geen participatietraject uitgevoerd waardoor een duidelijk inzicht in de standpunten en wensen van de belanghebbenden ontbreekt. Het betrekken van de lokale gemeenschap is echter cruciaal om een goed en volledig beeld te krijgen van de belangen en zorgen in de omgeving. Dit draagt niet alleen bij aan een beter afgestemde aanpak, maar ook aan het verminderen van potentiële bezwaren.

De provincie Gelderland

Een deel van *De Marshoeve* is onderdeel van de *Groene Ontwikkelwikkelize* op grond van de provinciale Omgevingsverordening. De provincie ziet kansen om deze zone te verbeteren. Een ontwikkelaar treedt gezamenlijk met de gemeente vroegtijdig in overleg met de provincie en onderbouwt het voorstel met een landschappelijke en ecologische kwaliteitsimpuls, ruimtelijke inpassing en beheer/borging conform de Omgevingsverordening.

Het Waterschap Vallei en Veluwe

Het waterschap adviseert voor *De Marshoeve* een water- en bodemsturende ontwikkeling, zodat wateroverlast door het lokale hoge grondwaterpeil niet wordt doorgeschoven naar andere plekken in de regio.

2.4 Doelstellingen gemeente Apeldoorn

De volgende doelstellingen zijn voor de gemeente van belang bij de selectie van een gebiedspartner en het uiteindelijk verkopen van de te ontwikkelen gronden:

1. Er wordt een gebiedspartner met ontwikkel- en organisatiekracht geselecteerd die zich bewust is van de aanwezige stakeholders in het gebied;
2. *De Marshoeve* wordt een leefbaar, toekomstbestendig en duurzaam woonlandschap door invulling te geven aan de principes uit het Ontwikkelkader (zie paragraaf 2.5);
3. Er wordt een marktconforme prijs betaald voor de gronden;
4. Er is draagvlak voor de ontwikkeling bij de huidige omwonenden en belangenorganisaties binnen Loenen;
5. De gemeente Apeldoorn en de gebiedspartner voeren samen regie op de ontwikkeling.

2.5 Randvoorwaarden gemeente Apeldoorn

De gemeente Apeldoorn stelde op 8 mei 2025 een *Ontwikkelkader* vast waarin de kaders voor *De Marshoeve* zijn opgenomen (bijlage 3). Dit kader legt de nadruk op biobased bouwen, bevat een uitgebreide gebiedsanalyse en geeft een overzicht van het vigerende beleid dat moet worden vertaald naar een concreet plan. Ruimtelijke uitgangspunten zijn bewust beperkt gehouden en er is geen kaderstellend document voor beeldkwaliteit vastgesteld. De gemeente laat daarmee ruimte aan de markt. Zij benut graag de creativiteit van ontwikkelaars en ontwerpers, maar wel binnen het *Ontwikkelkader* en de beleidsmatige randvoorwaarden.

Er zijn verschillende (beleids)documenten waarin ambities en kaders voor het plangebied zijn opgenomen. Deze zijn terug te vinden in de dataroom. Het betreft:

1. Ontwikkelkader d.d. 8 mei 2025 (status: kaderstellend)
2. Volkshuisvestingskader Apeldoorn d.d. 22 augustus 2023 (status: kaderstellend)
3. Nota vastgoed- en gronduitgiftebeleid (status: kaderstellend)
4. Omgevingsvisie (status: kaderstellend)
5. Natuur Inclusief en Klimaat Adaptief ontwikkelen en bouwen (NIKA) (status: kaderstellend)
6. Programma van Eisen inrichting Openbare Ruimte (status: kaderstellend)
7. Convenant Biobased Bouwen (status: ambitiedocument)
8. Deal Biobased (ver)bouwen 30-30-30 in regio Stedendriehoek (status: ambitiedocument)
9. Woningbehoefteonderzoek Companen (2024) (status: ambitiedocument)
10. Woonprogramma woonbehoefte Loenen Doe maar een Dak 2025-2034 (status: ambitiedocument)

De gemeente Apeldoorn ziet kansen voor de realisatie van ca. 200 woningen. Het daadwerkelijk haalbare aantal is afhankelijk van factoren zoals de ontsluiting, stikstofruimte, spuitzonering en netcongestie. Deze risicofactoren vragen om slimme, uitvoerbare oplossingen om ruimte te creëren binnen de kaders. De gemeente is hierover helder: waar u kansen ziet om risico's te verkleinen of capaciteit vrij te spelen, daar verwachten wij dat u met concrete voorstellen komt—bijvoorbeeld voor gefaseerde ontwikkeling, mobiliteitsmaatregelen, alternatieve energie-inpassingen of stikstofmitigatie. Hieronder noemen wij de belangrijkste randvoorwaarden van de ontwikkeling, waaronder de factoren die bepalen hoeveel woningen er uiteindelijk gerealiseerd kunnen worden:

Ontwikkelcapaciteit is afhankelijk van stikstofruimte

De bouw mogelijkheden zijn afhankelijk van de beschikbare stikstofruimte. Met de stikstofruimte van de voormalige camping kan intern gesaldeerd worden. Door middel van integratie van deelmobiliteit en emissiearme bouwmethoden (zoals biobased bouwen) kan deze ruimte zo efficiënt mogelijk benut worden. Mogelijk biedt stikstofruimte van bedrijven in de omgeving kansen voor externe saldering om de gemeentelijke ambitie te realiseren. Het creëren van stikstofruimte is in basis een uitdaging waar de gemeente regie op voert. De gemeente is op zoek naar een partner die samen met de gemeente nadenkt over het mitigeren van dit risico.

Netcongestie geen knelpunt voor eerste woningen

Netcongestie gaat in de toekomst een grote rol spelen en kan op korte termijn ook voor kleingebruikers in de gemeente Apeldoorn worden afgekondigd. Een eerste verkenning toont aan dat netcongestie voor in ieder geval de eerste 100 woningen op *De Marshoeve* geen knelpunt vormt (een hoger aantal is nog niet verkend).

Slechts één ontsluiting

Het gebied wordt ontsloten via één ontsluitingsweg, de Reuweg. Bij een uitbreiding van méér dan 100 woningen vormt de ontsluiting via de Reuweg een belangrijk aandachtspunt vanwege de capaciteit. Verkennend onderzoek laat zien dat de Reuweg maximaal 200 woningen aan kan, mits de weg wordt heringericht. Deze herinrichting is een verantwoordelijkheid van de gemeente, de kosten hiervan worden verhaald op de ontwikkelaar volgens de regels van wettelijk kostenverhaal. Een tweede ontsluiting kan een groter aantal woningen faciliteren.

Hoog grondwaterpeil

Het hoge grondwaterpeil brengt uitdagingen met zich mee voor woningbouw. De gemeente voert hierover oriënterende gesprekken met *Waterschap Vallei en Veluwe* om de benodigde uitgangspunten die woningbouw mogelijk maken vast te stellen. Voor de ontwikkelaar is het essentieel om **klimaatadaptief** en **bodemwatersturend** te bouwen en rekening te houden met incidentele overstromingen langs de beek. Het waterschap adviseert dat er bodem- en watersturend wordt ontwikkeld omdat zij willen voorkomen dat het probleem (wateroverlast door hoge grondwaterstand) zich verplaatst.



Afbeelding 2 | Effect van hoog grondwaterpeil

Woningbouwprogramma conform Woonvisie

Op basis van de omgevingsvisie, vitaliteitsagenda voor Loenen, een woningbehoefteonderzoek en een ruimtelijke verkenning van ontwikkellocaties in Loenen is het beoogde programma geformuleerd. Conform de Woonvisie en het Volkshuisvestingskader geldt voor Apeldoorn en specifiek voor de omliggende dorpen een woningbouwprogramma van: 30-35% goedkoop, 35-40% middelduur en 30% duur. Hierbij ligt de focus op doelgroepen uit de eigen gemeente.

Openbare ruimte dat past bij het landelijke/ dorpse karakter

Voor de infrastructuur (zowel bovengronds als ondergronds) geldt dat zoveel mogelijk wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, maar er wordt ook nieuwe infrastructuur aangelegd. Het huidige uitgangspunt is dat de aanleg en het beheer van de hoofdinfrastructuur binnen het gebied onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt. Hoe de exacte demarcatie eruit komt te zien, is nog bespreekbaar en afhankelijk van het daadwerkelijke plan. De openbare ruimte wordt aangelegd conform de kaders uit het Programma van Eisen inrichting Openbare Ruimte (versie PVE-OR-2025).

Spuitzonering

De Marshoeve is ingesloten tussen agrarische percelen. Het aspect spuitzonering en gewasbeschermingsmiddelen is veelvoorkomend in de huidige rechtspraak. De vuistregel is dat er 50 meter moet worden aangehouden tussen (nieuwe) gevoelige functies en agrarische percelen, die de planologische mogelijkheid hebben om gewasbeschermingsmiddelen toe te passen. Indien niet aan deze richtafstand kan worden voldaan, kan mogelijk middels wetenschappelijk-, locatie specifiek onderzoek, een kleinere afstand worden onderzocht.

2.6 Ambities gemeente Apeldoorn

De gemeente Apeldoorn wenst een integrale ontwikkeling van *De Marshoeve* zodat een uniek woonlandschap ontstaat waarbinnen wonen en natuur hand in hand gaan. De woningen, deels van biobased materialen, worden gemixt met bestaande structuren en functies. *De Marshoeve* biedt diverse kansen waaronder het groene landschap, de boerderij met erfgoedwaarde en ruimte voor het toevoegen van een aanzienlijk aantal woningen en overige (maatschappelijke) functies.

Hoge ambities voor biobased bouwen

De gemeente ziet kansen om een voorbeeld te stellen voor andere ontwikkellocaties in de regio voor wat betreft biobased bouwen. De gemeente is aangesloten bij het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Daarnaast is in de *Deal Biobased (ver)bouwen 30-30-30* in regio Stedendriehoek de ambitie opgenomen dat 30% van nieuwbouw-woningen wordt gerealiseerd met ten minste 30% biobased materialen. De gemeente daagt de markt graag uit om verder te gaan dan de gestelde ambitie.

Natuur integraal in planvorming

De gemeente is voornemens natuur integraal onderdeel van het plangebied te maken. Doel is om de ecologische kwaliteit aantoonbaar te versterken én een gebied te realiseren dat past bij het landelijke en groene karakter. De gemeente is benieuwd naar de visie van de markt. Zij zoekt naar een manier om de ontwikkeling te laten aansluiten op de beek- en bosstructuren in de regio en die te benutten als ruggengraat voor water, biodiversiteit en beleving.

Toenemende vraag naar zorgwoningen

Uit het woningbehoefteonderzoek van Companen (2024) blijkt dat de vraag naar geclusterde woonvormen voor wonen met zorg vooral na 2030 sterk toeneemt. Op dit moment is die vraag nog beperkt. Of een deel van deze zorgwoningen op *De Marshoeve* gerealiseerd kan worden, onderzoekt de gemeente graag samen met de gebiedspartner. Op dit moment is er nog geen duidelijk kader voor de eisen waaraan de zorgwoningen moeten voldoen en of dit op *De Marshoeve* gerealiseerd moet worden.

Behoud van cultuurhistorische waarde

De bestaande boerderij, vermoedelijk uit de 19^{de} eeuw, ziet de gemeente Apeldoorn als kans in de gebiedsontwikkeling. De boerderij heeft erfgoedwaarde vanwege het oude agrarische gebruik en de oude structuur die nog grotendeels is behouden. De gemeente daagt marktpartijen graag uit om de bestaande boerderij te integreren in het programma zodat deze complementair is aan het wonen en/of de natuur.

2.7 Planologische procedure

Om de locatie te ontwikkelen en invulling te geven aan de randvoorwaarden zoals de gemeente Apeldoorn schetst in het Ontwikkeldkader dient een omgevingsplanprocedure doorlopen te worden. Na definitieve gunning werkt de gemeente samen met de geselecteerde gebiedspartner de ingediende visie uit tot een *Ontwikkelplan*. Op basis van dit plan wordt het Omgevingsplan gewijzigd. Een Ontwerp Omgevingsplan wordt in concept opgesteld tijdens de haalbaarheidsfase en verder uitgewerkt (en onderbouwd met de benodigde onderzoeken) na vaststelling van het *Ontwikkelplan*.

Indicatief zien wij nu onderstaande planning voor ons:

Tenderfase partnerselectie	November 2025 - Juni 2026
Haalbaarheidsfase - Opstellen Ontwikkelplan - Opstellen Ontwerp Omgevingsplan (op hoofdlijnen)	Augustus 2026 - Juni 2027
Vaststellen Ontwikkelplan	Juni 2027
Uitwerken Ontwerp Omgevingsplan, o.a. uitvoeren milieutechnische onderzoeken	Juli – sept. 2027
Procedure wijziging Omgevingsplan	Sept. 2027 – Jul. 2028

3. PARTNERSELECTIE

3.1 Waarom een partnerselectie?

Gezien de omvang, complexiteit, doorlooptijd en het belang van deze opgave is de gemeente op zoek naar een geëngageerde gebiedspartner die samen met haar, na gunning, een plan uitwerkt en na de aankoop van de gronden zorgt voor de ontwikkeling van de woningen en de aanleg van de (semi-)openbare ruimte. Zij zoeken een gebiedspartner die ervaring, kwaliteit en visie toont. In plaats van een traditionele marktselectie (op basis van een uitgewerkt plan en een prijs) organiseert de gemeente een partnerselectie, dit biedt een aantal belangrijke voordelen voor de gemeente:

- Bij een partnerselectie wordt bij de tender alleen een visie (op de opgave) gevraagd, dit biedt na gunning veel ruimte om deze visie gezamenlijk verder uit te werken tot een plan dat is afgestemd op de actuele marktsituatie. Het is momenteel nog onzeker hoe de situatie is op het moment dat er gestart kan worden met de realisatie. Dat is afhankelijk van de ontwikkelingen op de eerder genoemde factoren (stikstof, et cetera). Flexibiliteit van het plan na gunning is nodig om het concept/ narratief overeind te houden.
- De gemeente heeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld geschetst van de locatie maar wil de kennis van een marktpartij vroegtijdig betrekken om dit verder te brengen tot concreet plan. Daarbij wil de gemeente graag haar kennis, ervaring en slagkracht inbrengen, om grip te houden en gezamenlijk tot een sterk en robuust plan te komen.

3.2 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 de indiening van uw visie, dingt u mee naar de aankoop van gronden. Met de geselecteerde partner wordt na gunning een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In Fase 2 van deze tender plaatsen wij de concept overeenkomst in de dataroom.

Tijdens een haalbaarheidsfase werkt de geselecteerde gebiedspartner samen met de gemeente de ingediende visie uit tot een *ontwikkelplan* (zie paragraaf 3.3). Gedurende dit proces scherpt de gemeente het plan aan en denkt mee over optimalisaties van de visie en het plan. De intentie is vervolgens dat de gebiedspartner zorgt voor de ontwikkeling en bouw (inclusief bouwrijp maken) van de woningen en de aanleg van de (semi-)openbare ruimte.

Na de vaststelling van het *Ontwikkelplan*, verkoopt de gemeente de gronden onder marktconforme condities aan de geselecteerde gebiedspartner. Het uitgangspunt van de gemeente is om uiteindelijke grondprijs te bepalen na de ontwerpfase door een taxatie van de residuele grondwaarde (door een onafhankelijke derde partij, in opdracht van de gemeente) op basis van een Definitief ontwerp (DO). De gemeente staat open voor alternatieve methoden voor het bepalen van de grondwaarde, zolang er een win-win situatie wordt nagestreefd. Tijdens de dialoofase van deze tender is er gelegenheid om hierover van gedachten te wisselen.

De rol van de woningcorporatie hangt af van de wijze waarop u het sociale/ middeldure programma laat landen in uw visie, en uiteindelijk in het plan. Afhankelijk van de te maken afspraken met de woningbouwcorporatie, worden gronden voor het sociale programma bij directe levering aan de corporatie afgerekend op basis van vaste sociale grondprijzen.

3.3 Verwachtingen van een partner

Het profiel van een partner

Wij zijn op zoek naar een slagvaardige partner die is gericht op samenwerking met ons als gemeente, maar ook met andere partijen die betrokken zijn bij *De Marshoeve*. Wij vinden het belangrijk dat deze partner open en creatief is en veel expertise in huis heeft (of aan zich weet te binden). Daarnaast vinden wij organisatie- en ontwikkelkracht een belangrijke competentie. Een partij die denkt in kansen in plaats van beperkingen. Wij vinden het nodig om oprechte interesse in elkaars belangen te hebben en partij-overstijgend te kunnen denken. Ook, of misschien wel juist, als het lastig wordt. Wij zoeken een partij die beschikt over deze kwaliteiten en deze uitdagende en langjarige opgave tot een succes weet te maken door de juiste mensen en partijen op het juiste moment en op de juiste plek bij elkaar te brengen.

Het team dient minimaal te bestaan uit een ontwikkelaar. Welk type partijen daarnaast benodigd zijn om de visie- en planvorming tot een succes te maken laten wij aan u, maar de gemeente Apeldoorn zoekt in ieder geval naar een team dat ervaring heeft met het ontwerpen, ontwikkelen en coördineren van een gebiedsontwikkeling van vergelijkbare omvang. In het bijzonder wordt ervaring gevraagd met gebiedsontwikkeling van een vergelijkbare omvang in een landschappelijke context, met het gebruik van biobased materialen en het creëren van een woonwijk in combinatie met natuur.

Een partner voldoet in onze optiek op hoofdlijnen aan het volgende profiel:

- Heeft aantoonbare ervaring met biobased bouwen;
- Heeft oog voor de lokale context van Loenen;
- Heeft aantoonbare ervaring met grondwater sturend ontwikkelen;
- Kan aantoonbaar het financiële risico dragen;
- Kan de gemeente vanuit vaardigheden en kennis versterken op thema's zoals netcongestie en stikstof.

Rol tijdens de haalbaarheidsfase

Tijdens de haalbaarheidsfase ligt de ontwerp-opgave voor een groot deel bij de marktpartij. Omdat de uitkomst van de haalbaarheidsfase nog niet bekend is, vraagt de gemeente aan de markt om inzet te leveren zonder dat daar direct (zekerheid over) opbrengsten tegenover staan. Het is daarom belangrijk om een partij te selecteren die zich bewust is van dit risico maar desondanks risicodragend instapt omdat hij gelooft in de potentie van het gebied.

De partner werkt na gunning, tijdens de planvormingsfase, de visie verder uit tot een concreet ontwikkelplan. Dit ontwikkelplan bestaat uit twee onderdelen en een aantal nader te bepalen subonderdelen. Deze zijn weergegeven in bijlage 2.

Rol tijdens de realisatiefase

Een partner wordt geselecteerd op basis van haar visie op het gebied, haar competenties, en (toegezegde) commitment. Zodra deze visie tot een gedragen en haalbaar plan wordt uitgewerkt neemt de partner (eventueel gefaseerd) de grond af van de gemeente. De marktpartij heeft een trekkende rol om het vastgoed en de (semi-) openbare ruimte te ontwikkelen en te bouwen. Bij de fasering van de realisatie vindt de gemeente het belangrijk dat er per fase een goede programmamix wordt gecreëerd waarbij in iedere fase een deel van de sociale huur wordt gerealiseerd.

Door de beperkte kaderstelling blijft veel ruimte voor invulling door de markt. De gemeente doet nadrukkelijk een beroep op de creativiteit van marktpartijen om een plan te ontwikkelen waarin biobased bouwen, bodem- en watersturend ontwikkelen en zorgwoningen een plek krijgen. De gemeente zoekt geen traditionele bouwer, ontwikkelende bouwer of belegger, maar juist een conceptontwikkelaar die een sterk narratief weet te verbinden

aan de gemeentelijke ambities. De gebiedspartner maakt gronden bouwrijp¹ en ontwikkelt de woningen: zowel het vastgoed als de aanleg van de (semi-)openbare ruimte. Hoe de beheersituatie eruit komt te zien, is nog niet bepaald en afhankelijk van het daadwerkelijke plan.

3.4 De rol van de gemeente

Het doel is om gezamenlijk regie te voeren op de ontwikkeling. In deze samenwerking neemt de gemeente op onderdelen een actieve of meer faciliterende rol op zich. De gemeente heeft de gronden verworven en is vooralsnog verantwoordelijk voor het tijdelijk gebruik ervan. Tegelijkertijd wordt tijdens de planontwikkelingsfase in samenwerking met de gemeente een plan opgesteld. Ook het ontwerp van de openbare ruimte maakt onderdeel uit van de integrale ontwerppoging en wordt daarom tijdens de planontwikkelingsfase in samenwerking vormgegeven. Bij voorkeur zetten we de opdrachten aan derden (bijvoorbeeld aan een stedenbouwkundig- en/of ingenieursbureau) namens de gebiedspartner én de gemeente uit en maken we nadere afspraken over de te maken kosten. Ook wat betreft de gebiedsmarketing en communicatie heeft het de voorkeur om deze samen op te pakken.

De gemeente stelt voldoende uren beschikbaar om hun kennis en kunde in te brengen om samen de integrale ontwikkeling van *De Marshoeve* tot een succes te maken. U kunt daarbij denken aan een **kernteam** met een projectleider, planeconoom en jurist omgevingsrecht en daar omheen een breder **projectteam** met in ieder geval de disciplines: milieu/duurzaamheid, openbare ruimte, mobiliteit en communicatie. Door deze nauwe betrokkenheid van de juiste disciplines kunnen bijvoorbeeld ook de benodigde planologische procedures soepel worden doorlopen.

Wat betreft de organisatie lijkt een **stuurgroep** met de wethouder en directeur(en) van de gebiedspartner en corporatie voor de hand te liggen. De precieze organisatiestructuur is nog bespreekbaar.

3.5 Wanneer is de partnerselectie succesvol?

Deze selectieprocedure is voor ons succesvol wanneer de gemeente Apeldoorn een slagvaardige gebiedspartner voor *De Marshoeve* selecteert die:

- het gebied passend binnen het Ontwikkelkader van de gemeente Apeldoorn gaat ontwikkelen;
- een gebiedspartner is met ontwikkel- en organisatiekracht voor de gemeente Apeldoorn;
- op een open en transparante wijze samenwerkt en afspraken en beloften nakomt;
- in staat is om verbinding tot stand te brengen en gericht is op samenwerking binnen en buiten het eigen team (project- en partij-overstijgend denken);
- denkt in kansen in plaats van beperkingen en altijd op zoek is naar mogelijkheden waarbij competenties als oplossingsgericht, creatief, resultaatgericht, flexibel en ambitieus niet ontbreken;
- aantoonbare ervaring heeft met het ontwerpen, ontwikkelen en coördineren van woningbouwontwikkelingen met vergelijkbare karakteristieken en duurzaamheidsambitie.

¹ Onder "bouwrijp" wordt verstaan: Het geschikt maken van de gronden gelegen binnen het plangebied voor de beoogde bebouwing en terreininrichting, in overeenstemming met het door de exploitant nog op te stellen inrichtingsplan. Het bouwrijp maken wordt uitgevoerd voordat gestart wordt met de bouw en betreft onder meer het verwijderen van de niet in stand te houden bouwwerken en andere obstakels zoals beplanting, eventuele saneringen die noodzakelijk zijn voor de toekomstige gebruiksfunctie(s), het op juiste hoogte brengen van de grond, aanleg van bouwwegen en het aan- en verleggen van kabels en (riolerings)leidingen.

4. DE PROCEDURE

Deze selectieprocedure is een niet-openbare procedure. De selectieprocedure kent een aantal fasen die wij hieronder op hoofdlijnen beschrijven.

De procedure is zo ingericht dat een selectie van drie potentiële gegadigden mogelijk is met een beperkte inspanning van de marktpartijen (fase 1). Uit deze drie potentiële gegadigden selecteert de gemeente vervolgens wederom in een efficiënt en transparant proces de daadwerkelijke gebiedspartner (fase 2).

De beoordelingscommissie bestaat uit vier beoordelaars vanuit verschillende achtergronden: in ieder geval projectmanagement, stedenbouw en landschap. De beoordelingscommissie wint voorafgaand aan het beoordelen van fase 2 advies in van verschillende beleidsafdelingen van de gemeente en de woningcorporatie. Fakton vervult hierbij de voorzitters- en secretarisrol. De beoordelingscommissie komt in consensus tot een rangorde van de aangeleverde schriftelijke informatie.

VRAGENSTELLEN

Tijdens iedere fase krijgen potentiële gegadigden de gelegenheid om vragen te stellen via TenderNed. De antwoorden op deze vragen worden teruggekoppeld naar alle overige gegadigden middels een Nota van Inlichtingen. In hoofdstuk 5 is een planning opgenomen waarop alle deadlines zijn terug te vinden.

FASE 1: AANMELDING EN INSCHRIJVING

Indienen kan tot uiterlijk 9 januari 2026 om 12:00 uur 's middags

AANMELDINGSPROCEDURE EN ONDERTEKENING DEELNAMEVOORWAARDEN

Tijdens fase 1 krijgen geïnteresseerde marktpartijen de mogelijkheid hun interesse formeel kenbaar te maken door zich aan te melden voor de selectieprocedure. Als bijlage bij deze procesbrief treft u de juridische deelnamevoorwaarden voor de procedure aan. U kunt zich aanmelden als gegadigde door uiterlijk op **vrijdag 9 januari 2026 12:00 uur 's middags** de rechtsgeldig ondertekende Deelnamevoorwaarden te retourneren via TenderNed.

INSCHRIJVING

In de bestanden-module op TenderNed (de dataroom) vindt u alle relevante informatie over deze gebiedsontwikkeling. Wij gebruiken deze digitale dataroom tijdens de gehele procedure. Het doel van fase 1 is de selectie van drie gegadigden. Wij vragen in deze fase een viertal referenties (1) en een motivatiebrief (2) aan te leveren.

Wij vragen u (maximaal) **vier referenties** aan te leveren. Dit betreffen referenties van lopende of opgeleverde projecten van de inschrijvende partijen in zijn rol en hoedanigheid als risicodragend ontwikkelaar. De referenties mogen niet ouder zijn dan 5 jaar gerekend vanaf de datum van indiening van de voorlopige inschrijving. U scoort punten per criterium. Uw score is hoger naarmate u met meer referenties aantoont te voldoen aan een criterium (zie scoretabel in hoofdstuk 5). Referentie-criteria 1, 2 en 3 zijn minimale eisen. Als u niet kunt aantonen dat u voldoet aan deze eisen wordt u uitgesloten van verdere deelname aan de tender. De referentie-criteria zijn:

1. Ervaring met ontwikkelen van een woningbouwproject met minimaal 50 woningen (minimale eis);
2. Ervaring met ontwikkelen van een woningbouwproject met een mix van sociale (in samenwerking met woningcorporatie), middeldure en dure woningen (minimale eis).
3. Ervaring met het aanleggen en integreren van natuur in combinatie met een woonwijk (minimale eis);
4. Ervaring met het toepassen van minimaal 30% biobased materialen in 30% van het woonprogramma;
5. Ervaring met het bedenken en toepassen van aantoonbaar succesvolle mitigerende maatregelen, om risico's omtrent netcongestie en/of stikstof, die aanvankelijk een knelpunt vormde, te beheersen.

Voor het indienen van de vier referenties dient het referentieformat gebruikt te worden, zie bijlage "Referentieformat Partnerselectie de Marshoeve".

Naast de referenties vragen wij een beknopte **motivatiebrief** waarin u beschrijft waarom u de juiste partij bent voor deze opgave. Hierbij staan de volgende vragen centraal:

1. Wat is uw motivatie om zich langjarig - samen met de gemeente - te committeren aan deze ontwikkelopgave?
2. Wat maakt dat u als organisatie past bij deze ontwikkelopgave?
3. Wat kan uw organisatie specifiek bijdragen om deze ontwikkeling tot een succes te maken?
4. Hoe kijkt u aan tegen thema's als netcongestie en stikstof en hoe denkt u hiermee om te gaan?

De motivatie mag kort en bondig omschreven worden in een document met een vrije opmaak en in maximaal 2.000 woorden (circa vier A4), format Arial 10. U kunt uw voorlopige inschrijving, samen met de getekende deelnamevoorwaarden, indienen tot uiterlijk **9 januari om 12:00 uur 's middags** door deze te uploaden in TenderNed.

De aangeleverde schriftelijke informatie wordt beoordeeld aan de hand van beoordelingscriteria, waarbij per beoordelingscriterium een weging is bepaald. In het hoofdstuk "Beoordelingscriteria" zijn de beoordelingscriteria uitgewerkt.

Uiterlijk **vrijdag 16 januari 2026** ontvangt u van ons de terugkoppeling van de beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie. Voor de drie gegadigden die doorgaan naar fase 2 betreft dit tevens een uitnodiging om deel te nemen aan de dialoofase.

FASE 2: DIALOOGGESPREKKEN + AANBIEDING

Indienen kan tot uiterlijk 10 april 2026 om 12:00 uur 's middags

DIALOOGGESPREKKEN

Het doel van de dialooggesprekken is om 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. Indien gewenst en nodig sluiten enkele adviseurs van de beoordelingscommissie of een afvaardiging van woningcorporatie Veluwonen aan.

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 vormvrij document in te dienen, met voor u belangrijke besprekpunten en vragen. Op basis van uw toelichting gaan wij daarover met u in gesprek. Ook de gemeente kan onderwerpen aandragen, om de mogelijkheden van samenwerking en ontwikkeling verder te verkennen. Denkt u hierbij aan onderwerpen zoals de woningbouw mix, de menging van doelgroepen, mobiliteit, stikstof, netcongestie, duurzaamheid, de wijze van samenwerking en de samenwerkingsovereenkomst. Op basis van deze dialooggesprekken kunnen partijen een voorstel (aanbieding) opstellen.

AANBIEDING

Het beoogde resultaat van fase 2 is het vaststellen van de rangorde van de ingediende voorstellen door de beoordelingscommissie en de (voorlopige) gunning door de gemeente. Na afloop van de dialoogronde dienen de geselecteerde gegadigden hun voorstel (aanbieding) in. Wij benadrukken nogmaals dat het in deze procedure gaat om een partnerselectie. Dit betekent dat de uitwerking van een plan met grondbieding géén onderdeel van dit traject is. In de aanbidding staan vier onderdelen centraal:

1. Uw visie op de ontwikkeling
2. Uw visie op de samenwerking
3. Samenstelling en competenties van het team
4. Visie op proces en haalbaarheid

Wij vragen de drie deelnemers in fase 2 een uitgediepte visie van maximaal 16 A4 in te leveren, ca. 4 A4 per onderdeel. Daarnaast is er ruimte voor maximaal 4 A3 voor beelden die uw visie ondersteunen.

U kunt uw aanbidding indienen tot uiterlijk **10 april 2026 om 12:00 uur 's middags** door deze te uploaden in TenderNed. Na de indiening van uw voorstel, wordt u in de gelegenheid gesteld om uw visie en projectteam in een korte presentatie mondeling aan de gemeente toe te lichten en vragen van de gemeente te beantwoorden. De presentaties staan vooralsnog gepland op **dinsdag 14 april 2026** (wijzigingen voorbehouden). U wordt verzocht om de leden van het projectteam deze datum te laten reserveren. De partijen die worden uitgenodigd voor fase 2 ontvangen te zijner tijd een uitnodiging voor het geven van de presentatie.

De selectie van de winnende deelnemer vindt plaats op basis van een beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie en de gegeven presentatie. In het hoofdstuk "Beoordelingscriteria" geven wij een verdere toelichting van hoe de beoordeling van de aanbidding er uit zal zien.

De beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie én de presentatie vindt in fase 2 mede plaats op basis van het advies dat de gemeente inwint bij de woningcorporatie, omdat de gemeente veel waarde hecht aan dit advies. Daarnaast geven de verschillende beleidsafdelingen (zoals wonen, verkeer, duurzaamheid en openbare ruimte) advies aan de beoordelaars. De adviseurs hebben echter géén stemrecht. Een afvaardiging van de adviseurs worden eveneens uitgenodigd om zitting te nemen bij de presentatie.

Na de beoordeling en het vaststellen van de rangorde van de aanbiddingen, legt de beoordelingscommissie haar advies tot voorlopige gunning aan één partner (de inschrijver met het hoogste aantal punten) ter besluitvorming voor aan het college van B&W. Wij maken in week 19 de voorlopige gunning bekend aan de drie partijen die hun aanbidding hebben ingediend in fase 2.

Let op! Het is tijdens de tenderfase nadrukkelijk niet de bedoeling dat er direct contact wordt gezocht met woningcorporatie Veluwonen. Als u specifieke vragen heeft kunt u die via TenderNed tijdens de vragenronde inbrengen, de antwoorden worden in de Nota van Inlichtingen teruggekoppeld. De 3 partijen die deelnemen aan fase 2 krijgen wél de gelegenheid om contact te hebben met Veluwonen. Bij aanvang van fase 2 wordt aangegeven in welke vorm dat kan, bijvoorbeeld tijdens de dialoogronde.

VERVOLG: CONTRACTBESPREKING

Na afronding van fase 2 wordt de 'winnende' gebiedspartner uitgenodigd om aan tafel te schuiven tijdens een korte contractfase met als doel het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst. Deze samenwerkings-overeenkomst wordt als concept bekendgemaakt tijdens fase 2. De aanbidding vormt de basis 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 3 maanden na voorlopige gunning geen overeenstemming wordt bereikt over de samenwerkingsovereenkomst, heeft de gemeente het recht om de onderhandelingen met de desbetreffende 'winnende' partner eenzijdig af te breken, zonder daardoor schadeloos te worden, en onderhandelingen met de opvolgende deelnemer te starten.

VERVOLG: DEFINITIEVE GUNNING

Na definitieve gunning heeft de gemeente een partner geselecteerd voor de planontwikkeling van *De Marshoeve*. De gemeente en de geselecteerde partner gaan samen om tafel om nadere afspraken te maken en gezamenlijk een ontwikkelplan op te stellen, aan de hand van het ingediende voorstel van de partner. Afspraken over de planning van deze (plan)uitwerkingsfase worden vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

5. BEOORDELINGSCRITERIA

De beoordeling van uw inschrijving gebeurt in zowel Fase 1 als Fase 2 aan de hand van verschillende beoordelingscriteria. Onderstaand lichten wij per ronde toe hoe de gemeente de verschillende criteria uitwerkte en hoe uw voorstel hoger scoort.

Beoordelingscriteria Fase 1 Aanmelding & Inschrijving

In Fase 1 vragen wij u om maximaal vier referenties en uw motivatiebrief aan te leveren. In de beoordeling van fase 1 wegen uw referenties 50% en uw motivatie 50%. De beoordelingscommissie beoordeelt uw referenties en motivatiebrief aan de hand van onderstaande beoordelingscriteria.

1. Referenties

Per referentie-criterium kunt u maximaal 10 punten scoren. U scoort hoger naarmate meer referenties voldoen aan deze referentie eis.

Let op! Van de vier aan te leveren referenties moet minimaal één keer worden voldaan aan referentie eis 1, 2 & 3. Indien u met geen enkele referentie hieraan voldoet wordt uw inschrijving niet verder beoordeeld.

FASE 1: Beoordeling referenties			
Referentie criteria	Omschrijving	Te behalen punten	Weging
Knock-out 1. Het ontwikkelen van een woningbouwproject met vergelijkbare karakteristieken	Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en bouwen van een project in een buiten stedelijke context van minimaal 50 woningen waarbij de woningen bestaan uit een mix van EGW en MGW.	Minimaal 4 punten; maximaal 10 punten 1 referentie voldoet = 4 punten 2 referenties voldoen = 6 punten 3 referenties voldoen = 8 punten 4 referenties voldoen = 10 punten	10%
Knock-out 2. Het ontwikkelen van een woningbouwproject met een mix van sociale (in samenwerking met woningcorporatie), middeldure en dure woningen.	Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen van een project van minimaal 50 woningen, waarbij tenminste 30% van het woonprogramma sociale woningen betreft die in samenwerking met een woningcorporatie tot stand zijn gekomen.	Minimaal 4 punten; maximaal 10 punten 1 referentie voldoet = 4 punten 2 referenties voldoen = 6 punten 3 referenties voldoen = 8 punten 4 referenties voldoen = 10 punten	10%
Knock-out 3. Het aanleggen en integreren van natuur in combinatie met een woonwijk	Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en integreren van natuur binnen een woningbouwproject. U toont aan ervaring te hebben met coördinatie van de aanleg van het openbaar gebied binnen een landelijke structuur met aandacht voor natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Uw referentie toont aan natuur integraal onderdeel te maken van de ontwikkeling.	Minimaal 4 punten; maximaal 10 punten 1 referentie voldoet = 4 punten 2 referenties voldoen = 6 punten 3 referenties voldoen = 8 punten 4 referenties voldoen = 10 punten	10%
4. Het toepassen van 30% biobased materialen in 30% van het woonprogramma	Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en/of bouwen van grondgebonden biobased woningen. Waarvan 30% van de materialen in 30% van uw	Minimaal 4 punten; maximaal 10 punten 1 referentie voldoet = 4 punten 2 referenties voldoen = 6 punten	10%

	woonprogramma biobased was. Dit houdt in dat biobased materialen tenminste zijn toegepast in de draagconstructie, de buiten- en binnenwanden, het dak en de isolatie.	3 referenties voldoen = 8 punten 4 referenties voldoen = 10 punten	
5. Ervaring met het bedenken en toepassen van aantoonbaar succesvolle mitigerende maatregelen, om risico's omtrent netcongestie en/of stikstof, die aanvankelijk een knelpunt vormde, te beheersen.	Aantoonbare ervaring met thema's zoals netcongestie en/of stikstof waarin u met innovatieve oplossingsrichtingen deze thema's beperkte.	Minimaal 4 punten; maximaal 10 punten 1 referentie voldoet = 4 punten 2 referenties voldoen = 6 punten 3 referenties voldoen = 8 punten 4 referenties voldoen = 10 punten	10%

2. Motivatiebrief

Uw motivatiebrief telt voor 50% mee in de eindbeoordeling van Fase 1. Wij beoordelen uw motivatie aan de hand van vier criteria.

FASE 1: Beoordeling motivatiebrief		
Criteria	Te behalen punten	Weging
1. Uw motivatie om zich langjarig - samen met de gemeente - te committeren aan deze ontwikkelopgave. 2. Uw visie waarom uw organisatie past bij deze ontwikkelopgave. 3. Uw visie wat uw organisatie specifiek bij kan dragen om deze ontwikkeling tot een succes te maken. 4. Uw visie op oplossingsrichtingen omtrent thema's zoals netcongestie en stikstof.	Minimaal 0 punten; maximaal 10 punten	50%

Toelichting score motivatiebrief:

0 punten	Sluit niet aan bij de verwachtingen, behoeftes en ambities van de gemeente
2 punten	Sluit enigszins aan bij de verwachtingen, behoeftes en ambities van de gemeente
4 punten	Sluit aan bij de verwachtingen, behoeftes en ambities van de gemeente
6 punten	Sluit goed aan bij de verwachtingen, behoeftes en ambities van de gemeente, en weet te verrassen
8 punten	Sluit uitstekend aan bij de verwachtingen, behoeftes en ambities van de gemeente, en weet te verrassen
10 punten	Sluit uitstekend aan bij de verwachtingen, behoeftes en ambities van de gemeente, weet te verrassen, en levert meer dan nodig

Beoordelingscriteria Fase 2 Dialooggesprekken & Aanbieding

In fase 2 hanteren wij vier beoordelingscriteria. Deze criteria tellen elk even zwaar mee in de eindbeoordeling.

NB. binnen de vier beoordelingscriteria gelden sub criteria, deze zijn hieronder uitgewerkt.

1. Visie op de ontwikkeling

Uw voorstel scoort hoger naarmate uw visie op de ontwikkeling beter aansluit bij het *Ontwikkeldkader* opgesteld door de gemeente Apeldoorn en u dit door middel van creativiteit verder brengt. Daarbij vinden wij onderstaande punten belangrijk.

Visie op de ontwikkeling		
Criteria	Te behalen punten	Weging
1. De wijze waarop de natuur wordt geïntegreerd in de woonwijk 2. De wijze waarop biobased materialen worden ingezet 3. Het openbaar gebied past binnen de landschappelijke structuren en er is nadrukkelijk aandacht voor klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. 4. Uw visie op innovatieve duurzame warmte- en energieoplossingen die geen extra belasting op het net veroorzaken (i.v.m. netcongestie). 5. Uw visie op het thema stikstof en waar u kansen en oplossingen ziet.	Minimaal 0 punten; maximaal 10 punten	25%

2. Visie op samenwerking

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

Visie op de samenwerking		
Criteria	Te behalen punten	Weging
1. Een heldere beschrijving van hoe u de samenwerking met de gemeente en andere partijen (zoals de woningcorporatie en de omwonenden) voor u ziet met daarin een beschrijving van uw rol en verantwoordelijkheid in de samenwerking. 2. Uw visie op de basisafspraken die u met de gemeente wilt maken omtrent bijvoorbeeld de samenwerking met de woningcorporatie en de taakverdeling. 3. Een heldere beschrijving van hoe u zich voor langere tijd committeert aan de ontwikkelopgave met een duidelijk procesvoorstel voor de samenwerking en organisatie. 4. 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. U daarin ook beschrijft hoe u omgaat met confrontaties tijdens het proces en hoe u deze de-escalereert.	Minimaal 0 punten; maximaal 10 punten	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. Hoe concreter u uw team en partners presenteert, hoe hoger u scoort. Formele afspraken met bijvoorbeeld een architect zijn niet nodig, maar een helder beeld van uw beoogde samenwerking en rollen helpt de beoordeling. Daarbij vinden wij onderstaande punten belangrijk.

Samenstelling van het team en competenties		
Criteria	Te behalen punten	Weging
1. Het voorgestelde team geeft vertrouwen continuïteit hoog in het vaandel te hebben staan, de competenties en ervaring van de teamleden passen goed bij deze opgave. 2. Het voorgestelde team geeft vertrouwen dat een samenwerking tussen de gemeente, de woningcorporatie en u als partner uitmondt in een inspirerend (ontwikkel)proces waarbij u uw ontwikkelkracht en -kennis inbrengt.	Minimaal 0 punten; maximaal 10 punten	25%

4. Visie op proces en haalbaarheid

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

Visie op proces en haalbaarheid		
Criteria	Te behalen punten	Weging
1. Een heldere beschrijving van de planning en fasering die u voor de gehele ontwikkeling haalbaar acht. 2. Uw visie op de haalbaarheid (financiën, realiteit en robuustheid) geeft ons vertrouwen.	Minimaal 0 punten; maximaal 10 punten	25%

Toelichting punten:

0 punten	Sluit niet aan bij de verwachtingen, behoeftes en ambities van de gemeente
2 punten	Sluit enigszins aan bij de verwachtingen, behoeftes en ambities van de gemeente
4 punten	Sluit aan bij de verwachtingen, behoeftes en ambities van de gemeente
6 punten	Sluit goed aan bij de verwachtingen, behoeftes en ambities van de gemeente, en weet te verrassen
8 punten	Sluit uitstekend aan bij de verwachtingen, behoeftes en ambities van de gemeente, en weet te verrassen
10 punten	Sluit uitstekend aan bij de verwachtingen, behoeftes en ambities van de gemeente, weet te verrassen, en levert meer dan nodig

6. PLANNING

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

FASE 1 AANMEDLING & INSCHRIJVING	
Aanmelding procedure vanaf:	13 november 2025
Deadline indienen vragen	28 november 2025 vóór 12.00uur
Publicatie Nota van Inlichtingen 1	9 december 2025
Deadline: aanmelding + motivatie & referenties	9 januari 2026 vóór 12.00uur
Terugkoppeling beoordeling inschrijving	Week 4
FASE 2 DIALOOGGESPREKKEN & AANBIEDING	
Deadline indienen vragen	13 februari 2026 vóór 12.00uur
Dialooggesprek 1	24 februari 2026
Publicatie Nota van Inlichtingen 2	3 maart 2026
Deadline indienen vragen	13 maart 2026 vóór 12.00uur
Dialooggesprek 2	19 maart 2026
Publicatie Nota van Inlichtingen 3	25 maart 2026
Deadline: indiening aanbidding	10 april 2026 vóór 12.00uur
Presentatie aanbidding	Week 16
Voorlopige gunning	6 mei 2026
Alcateltermijn	20 kalenderdagen
Definitieve gunning (bij ondertekenen SOK)	n.t.b.

Vanaf het moment dat de gebiedspartner geselecteerd is, gaan wij ervan uit dat deze proactief de ontwikkeling van *De Marshoeve* op zich neemt en in samenspraak met de gemeente Apeldoorn zorgt voor een voortvarende gebiedsontwikkeling.

7. UITNODIGING

Bent u de aangewezen partner voor gemeente Apeldoorn om samen deze opgave tot een succes te maken? Meldt u dan **vóór vrijdag 9 januari 2026 om 12:00 uur 's middags** aan voor deze opgave. Als u vragen heeft, kunt u die stellen via TenderNed.

Namens de gemeente Apeldoorn,

Erwin Rutgers en Maysa Sloekers
Fakton Consultancy

BIJLAGEN

1. Deelnamevoorwaarden De Marshoeve (versie 7 november 2025)
2. Concept structuur Ontwikkelplan (versie 7 november 2025)
3. Ontwikkeldkader (vastgesteld d.d. 8 mei 2025)
4. Referentieformat Partnerselectie de Marshoeve (versie 7 november 2025)