



Selectiedocument

Verkoopprocedure Verkoop en Ontwikkeling
Houtmanlocatie

Datum: 12-02-2026

Zaaknummer: 4768644

Inhoud

1	Aanleiding	3
1.1	Doel van de selectieprocedure	3
1.2	Uitvoering van de selectieprocedure	3
2	Projectinformatie en kaders	5
2.1	Planologisch kader	6
2.2	Samenvatting randvoorwaarden en kaders	6
2.3	Participatie	12
2.4	Samenwerking met Vivare	12
3	Hoe verloopt de procedure?	13
3.1	Planning	13
3.2	TenderNed	14
3.3	Inlichtingen, stellen van vragen	14
3.4	Indienen	14
3.5	Beoordeling	15
3.6	Beoordelingscommissie	15
3.7	Voorlopige en definitieve Uitslag	15
4	Fase 1 Selectie	16
4.1	Samenwerkingsverband/Combinatie	16
4.2	Minimale eisen	17
4.3	Geschiktheidseisen; kerncompetenties	17
4.4	Geschiktheidswensen; selectiecriteria	19
4.5	Puntentoekenning en beoordeling	20
5	Fase 2; Gunningsfase	22
5.1	Inlichtingengesprekken fase 2	22
5.2	Beoordelingscriteria	22
5.3	Presenteren visie	25
5.4	Vervolg – contractering, levering, betaling en bestemmingsplan	25
6	Procedureregels	26
7	Bijlagen	28

1 Aanleiding

Voor u ligt het selectiedocument van gemeente Arnhem met betrekking tot de verkoopprocedure Verkoop en Ontwikkeling Houtmanlocatie. Het betreft de verkoop van bouw kavels voor de ontwikkeling van ongeveer 100-105 appartementen, waarvan de helft sociale huur. Op de begane grond aan de noordzijde is ruimte voor een maatschappelijke functie. Deze ontwikkellocatie bevindt zich in de wijk Presikhaaf 3 en grenst aan de Lange Wal, Lange Water en de Houtmanstraat.

Voor het (her)ontwikkelen van deze unieke locatie zoekt gemeente Arnhem een marktpartij. Omdat de gemeente Arnhem graag hier een hoge kwaliteit nastreeft, wordt in deze verkoopprocedure geselecteerd op basis van kwaliteit en niet op (meer)prijs. Er is sprake van een vaste, residuele, grondprijs van € 2.325.000, 00 excl. BTW. Hierbij is rekening gehouden met gemiddeld hogere bouwkosten conform het ontwerp omgevingskwaliteitplan en de gewenste parkeervoorziening.

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.

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) vier gegadigden geselecteerd die doorgaan 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.

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 plangebied kunt u lezen in de bijlagen bij dit document, waaronder het Ontwerp Omgevingskwaliteitsplan (bijlage 7).

We kijken enthousiast uit naar uw voorstel voor de ontwikkeling van de Houtmanlocatie.

2 Projectinformatie en kaders

De Houtmanlocatie ligt op de hoek van de Lange Wal en het Lange Water en neemt hiermee een bijzondere positie in binnen de wijk als schakel naar een meer stedelijk gebied. In 2011 is hier een schoolgebouw gesloopt. Sindsdien is hier tot heden een begroeid open terrein met er doorheen een wandelpad en is er een parkeerplaats langs de Houtmanstraat van zo'n 20-25 parkeerplekken.



Afbeelding 1: Ligging plangebied de Houtmanlocatie (geel gestippeld omlijnd)

De gemeente is voornemens een marktpartij te selecteren, die de grond koopt en de Houtmanlocatie voor eigen rekening en risico ontwikkelt. Zowel het vastgoed als de Openbare ruimte wordt door de marktpartij gerealiseerd. De gemeente vervult een faciliterende rol en levert bouwrijpe grond.

De Houtmanlocatie maakt onderdeel uit van de gebiedsvisie Presikhaaf 3 (zie bijlage 1). Deze gebiedsvisie is weer onderdeel van de Spoorzone Arnhem Oost en valt onder de paraplu van het Nationaal Programma Arnhem Oost. Voor deze locatie houdt dit in dat de ontwikkeling inhoudelijk bijdraagt aan de doelen en ambities van Spoorzone Arnhem Oost en Nationaal Programma Arnhem Oost.

Belangrijk in de gebiedsvisie Presikhaaf 3 zijn de ruimtelijke ingrepen die invloed hebben op de leefbaarheid, sociale cohesie, gezondheid etc. binnen de wijk. Denk aan beweegroutes, het meer biodivers maken van de groenstructuren, wegen afwaarderen en het realiseren van voorzieningen. Juist ook woningbouwontwikkeling is van belang om doorstroming binnen de wijk op gang te brengen zodat er ruimte ontstaat om o.a.

woningzoekenden uit de wijk te kunnen huisvesten en nieuwe doelgroepen aan te trekken. Het initiatief op de locatie Houtman moet een bijdrage leveren aan het mooier en beter maken van Presikhaaf 3, zodat het een wijk is waar men trots op is om in te wonen.

Vanwege het belang van deze locatie voor de wijk streeft de gemeente naar een zo snel als mogelijke ontwikkeling hier. Gemeente streeft daarbij naar start bouw eind 2027.

2.1 Planologisch kader

Het huidige Omgevingsplan maakt woningbouw op deze locatie niet mogelijk. De bestemming is Maatschappelijk. Voor deze ontwikkeling is een planologische procedure nodig. Uitgangspunt is dat de marktpartij na gunning en verkoop de planuitwerking en benodigde planologische procedure uitvoert. Gemeente en marktpartij maken hier gezamenlijk afspraken over.

In het kader van het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd door de Gemeente. Het gaat om een quickscan flora-fauna, mobiliteits-, stikstof, verkennend bodem- en archeologieonderzoek (zie bijlagen 2, 3, 4, 5 en 6). Deze kunnen ook gebruikt worden voor de planologische procedure.

Alle informatie en de randvoorwaarden met betrekking tot de ontwikkellocatie kunt u lezen in de bijlagen bij dit document, waaronder het Ontwerp Omgevingskwaliteitsplan (bijlage 7). Deze is vastgesteld door het college van B&W maar krijgt pas formeel rechtskracht als het toegevoegd wordt aan de latere planologische procedure en is vastgesteld door de raad.

In de volgende paragraaf worden de kaders samengevat; de tekst in de bijlagen is echter leidend.

2.2 Samenvatting randvoorwaarden en kaders

We verwijzen naar onder andere de startnotitie Houtmanlocatie, Gebiedsvisie Presikhaaf 3 (vastgesteld door de raad) het Ontwerp Omgevingskwaliteitsplan (vastgesteld door het college van B&W) voor de kaders van deze locatie. In de alinea's hieronder zijn deze kaders op hoofdlijnen beschreven.

2.2.1 Programma

Het woonprogramma bestaat uit ongeveer 100-105, maximaal 110 gestapelde woningen, waarvan 25% betaalbare koop (< € 420.000, prijspeil 2026), 25% vrije sector koop en 50% in de sociale huur. In de Woondeal Arnhem-Nijmegen 2.0 zijn een aantal prijsgrenzen opgenomen. Deze worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de landelijke lijn.

De sociale huurwoningen worden afgenomen door woningbouwcorporatie Vivare. De marktpartij ontwikkelt integraal en in afstemming met Vivare de sociale huurwoningen en levert deze turn-key op, zodat het één integraal plan wordt.

De sociale huurwoningen zijn als volgt opgebouwd:

- 2/3 woningen PMC 6 (ca. 50m2 GO) conform De Woonstandaard 4.0
- 1/3 woningen PMC7 (ca. 65 m2 GO) conform De Woonstandaard 4.0

Naast de minimale eisen volgens De Woonstandaard 4.0 heeft Vivare specifieke eisen welke in een Programma van Eisen zijn opgenomen (bijlage 8).

De helft van de sociale huurwoningen is gereserveerd voor mensen uit Presikhaaf.

Daarnaast wenst Vivare een ontmoetingsruimte toe te voegen. Voor deze locatie zijn senioren en starters belangrijke doelgroepen om de doorstroming in de wijk te bevorderen. De woningen dienen levensloopbestendig te zijn conform De Woonstandaard 4.0 en BBL.

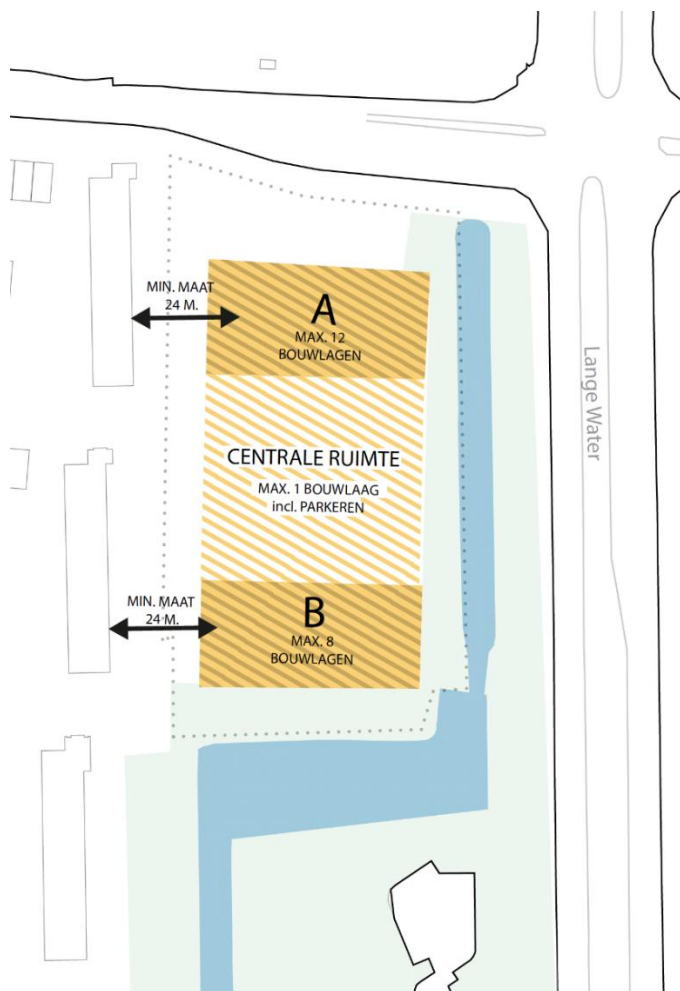
De grondprijs voor de gestapelde sociale huurwoningen bedraagt € 195 per m2 bvo, conform de Nota Grondprijzen 2026, als onderdeel van de totaal grondprijs.

Er zal in het noordelijke gebouw (Accent A, afbeelding 2) aan de Lange Wal voor minimaal 50% een niet-woonprogramma op de begane grond moeten worden gerealiseerd die van toegevoegde waarde is voor de buurt/wijk. Het gaat om maatschappelijke dienstverlening of kleinschalige bedrijvigheid. Detailhandel, kantoren of losstaande horeca is uitgesloten. Hiervoor geldt de maatschappelijke grondprijs van €185,- per M2, tevens conform de Nota Grondprijzen 2026.

2.2.2 Stedenbouw

Gezien de ligging en zichtlocatie biedt het de kans om meer grootstedelijk te bouwen, wat een samenspel aangaat met de gebouwen in de omgeving zoals de Helix-toren, de ontwikkellocaties aan de overzijde (Middachtensingel 1 en Kermisland 110) en het ROC.

De opzet van de bebouwing bestaat uit twee hoogteaccenten aan de noord (12 bouwlagen, maximaal 40 meter hoog) en zuidzijde (8 bouwlagen, maximaal 30 meter hoog) van het plangebied. De begane grondlaag van de bebouwing is minimaal 3,5 meter hoog. Het gebied tussen de twee hoogteaccenten is ten behoeve van de parkeeroplossing, maar kan ook gecombineerd worden met lagere bebouwing. Belangrijk is dat er een groene omlijsting komt, waarbij de bestaande groenblauwe lijn wordt versterkt en dat er doorzichten blijven bestaan vanaf de bebouwing aan de Houtmanstraat naar het Lange Water.



Afbeelding 2: Stedenbouwkundige opzet

2.2.3 Parkeren en mobiliteit

Voor de parkeernorm gaan we uit van de dan geldende **norm** en wordt aangesloten bij het huidige autobezit voor het betreffende woningtype. Daarnaast is een reductie mogelijk van 10% wanneer er deelmobiliteit beschikbaar is en voor 10 jaar gegarandeerd is, in een verhouding van 1 op 4.

Parkeren ten behoeve van de woningbouw moet op eigen terrein uit het zicht opgelost worden. Het parkeren zal gecombineerd moeten worden met een groene en functionele (ontmoetings-) ruimte zoals bijvoorbeeld een groen terrasdek.

Bezoekersparkeren en parkeren ten behoeve van de niet-wonen functie vindt plaats op maaiveld en is openbaar toegankelijk. Hier is sprake van dubbelgebruik door gebruikers van de bestaande parkeerplaatsen in het plangebied. Laden en lossen dient op eigen terrein opgelost te worden.

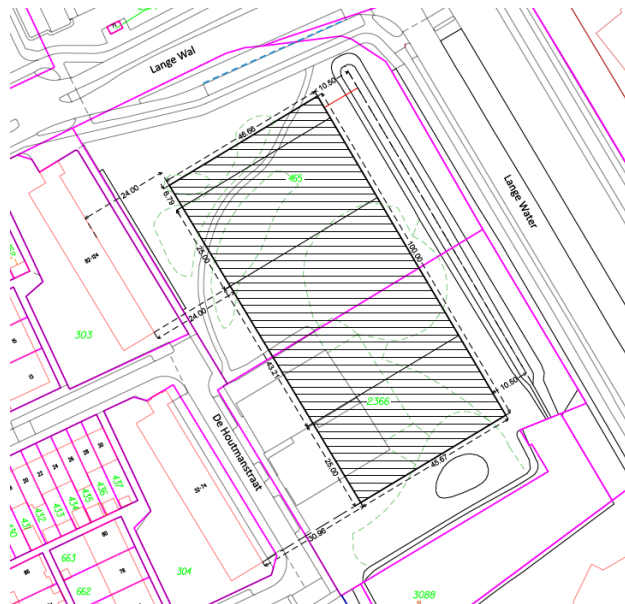
Daarnaast zijn voldoende goede, bereikbare, inbandige fietsenstallingen en directe looproutes naar bushalte en winkelcentrum Presikhaaf uitgangspunt.

Ontsluiting vindt plaats via de Lange Wal, zonder doorgaande verbinding naar de Houtmanstraat. Deze komt zo ver mogelijk naar het oosten, om voldoende afstand tot de kruising Lange Wal - Lange Water te creëren. Het principe van rechtsaf inrijden en rechtsaf uitrijden wordt toegepast. In het ontwerp moet rekening gehouden worden dat we de bestaande weg langs de Houtmanstraat, in eigendom van de VVE, niet kunnen gebruiken en dus geen onderdeel is van deze ontwikkeling. Dit is het noordelijk deel dat uitkomt bij de Lange Wal.

2.2.4 Groen en landschap

De groene zone met watergang aan de zijde van het Lange Water, in combinatie met de zuidelijk gelegen groenzone met watergang, vormt een belangrijke drager in het landschappelijk raamwerk van Presikhaaf 3. Ook het groen als buffer naar de Lange Wal, die zich herhaaldelijk vormt, is een lijn die belangrijk is. De nieuwe ontwikkeling moet inspelen op deze bestaande kwaliteiten en deze versterken door een landschappelijk- en natuur inclusieve overgang te maken naar de bebouwing.

De bebouwing wordt groen omlijst. Bepanting is divers en draagt significant bij aan de biodiversiteit en de ecologische waarde van het groen. Uitgangspunt is dat de marktpartij in afstemming met gemeente en Vivare de tussenruimte tussen de twee gebouwen en openbare ruimte ontwerpt, inricht én beheert. De ontworpen ruimte draagt bij aan gemeenschapsvorming en biedt een aantrekkelijk verblijfsgebied voor de nieuwe bewoners. Hierbij is er aandacht voor het ontwerpen van de overgangen tussen privé en openbare buitenruimte.



Afbeelding 3: Duiding uitgeefbaar gebied (zwart doorlijnd) en openbare ruimte.

De openbare ruimte komt na realisatie in eigendom en beheer bij de gemeente. Deze wordt ingericht conform de [HIOR](#). In het HIOR zijn meer randvoorwaarden opgenomen over inrichting van de openbare ruimte, zoals voor afvalvoorzieningen.

Volgens de [Groenvisie 2017-2035](#) van de gemeente zijn er regels voor groencompensatie. Omdat het hier gaat om gemeenteground moet het bestaande groen gecompenseerd worden binnen het plangebied of compensatie van het groen en herplantplicht elders. Het gaat hierbij niet om compensatie in oppervlakte van groen maar om kwaliteit. In het plan moet kwaliteitsgroen gerealiseerd worden, zoals kruiden in plaats van gras of grote/inheemse bomen.

2.2.5 Energie en duurzaamheid

Een duurzaam toekomstbestendig energiesysteem is een belangrijk uitgangspunt. Het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaamheid is vastgelegd in het Programmaplan New Energy Made in Arnhem 2020-2030 en daarna uitgewerkt in het voorlopig ontwerp energieprogramma (als onderdeel van de omgevingsvisie) [Energie voor Arnhem](#). De gemeente Arnhem kiest voor een bredere aanpak dan alleen warmte omdat Arnhem in netcongestie gebied ligt en het dus belangrijk is dat er integraal gekeken wordt naar het energievraagstuk.

Voor de ontwikkeling van de Houtmanlocatie vertaalt het beleid zich naar algemene kaders, kaders op het gebied van warmte- en koude voorziening en kaders op het gebied van elektriciteit en netcongestie.

Uitgangspunt is dat de inschrijver zelf zorgdraagt voor de warmte- en koude voorziening binnen deze kaders. De gemeente Arnhem wil in Q1 2026 hun verkenning naar opties voor warmte- en koude voorziening afmaken. Daarbij kijkt de gemeente naar:

- WKO met water-water warmtepomp, gedimensioneerd op de verwachte warmtevraag.
- Hybride WKO, gedimensioneerd op de verwachte koudevraag.
- Voor beide systemen wordt verkend of vanuit dit systeem ook 2 nabijgelegen ontwikkelingen (Kermisland en Middachtensingel) van warmte- en koude voorzien kunnen worden.
- De verkenning kijkt ook naar de ruimtelijke impact en de belasting van het elektriciteitsnet (i.v.m. congestie).

Wanneer de resultaten er zijn zal de gemeente ze delen in de gunningsfase.

Algemene kaders

- Een duurzaam en toekomstbestendig energiesysteem is aardgasvrij en maximaal zelfvoorzienend. Dit zorgt ervoor dat er minimaal transport van elektriciteit nodig is, met een zo laag mogelijk energiegebruik.
- Voorzieningen en installaties die noodzakelijk zijn voor de energievoorziening/verwarming/verkoeling van de ontwikkeling én het gebied er omheen (trafo's, warmtepompen, etc.) moeten in de bebouwing worden geïntegreerd.

Kaders warmte- en koudevoorziening

- Bij nieuwbouw past geen hoge temperatuur warmtenet en/ of een warmtenet gevoed vanuit een hoge temperatuurbron. We zetten in op lage warmte- en koude vraag van nieuwe woningen. Woningen die genoeg hebben aan aanvoer van warmte met een lage temperatuur (35-50 graden), bij voorkeur in combinatie met het aanbod van koude.
- Woningen met een warmtevraag per woning < 30 W/m² (ook i.v.m. netcongestie).

Kaders op het gebied van elektriciteit en netcongestie

- Duurzaam, netbewust bouwen is een randvoorwaarde voor de haalbaarheid van (gebieds)ontwikkelingen. In het actieplan netcongestie van Tennet en Liander wordt benoemd dat bij de berekende uitbreiding van de netcapaciteit ervan wordt uitgegaan dat alle nieuwbouw die vanaf 2027 gerealiseerd wordt netbewust wordt gebouwd. Door energieplanologie te integreren in gebiedsontwikkeling werken we samen aan netbewust bouwen. Zo voorkomen we dat het energienet een belemmerende factor is voor de groei van onze steden en wijken. Oplossingen als buurtbudgetten, groepscontracten of netbudgetten (netbeheerdersproducten), maar ook passief bouwen, netbewust laden, zijn onderdeel van de gezamenlijke zoektocht naar oplossingen voor netcongestie. Dit behelst ook het afstemmen vraag en aanbod (gebouwniveau: Energie Management Systeem, slim laden van elektrische voertuigen) en opslag en buffering (o.a. warm tapwater en warmte);
- Netbewust bouwen zal vanaf 1 januari 2027 via de provinciale verordening worden genormeerd door een netbudget op te nemen in het omgevingsplan. Het is goed om hier bij de verder uitwerking van deze ontwikkeling alvast rekening mee te houden. Deze norm zal een totaal maximaal gelijktijdige netbelasting in kW voor de totale ontwikkeling vaststellen. Het gaat hierbij om een theoretisch netbudget dat via bestaande rekenmethode zal moeten worden aangetoond bij aanvraag omgevingsvergunning bouwactiviteit (en dus niet om een netbudget van de netbeheerder). Het budget per woning zal afhankelijk zijn van het type woning (grondgebonden of gestapeld) en of er op de locatie de grond in gegaan kan worden voor bodemenergie. Het budget in eW/m² vermenigvuldigt met het oppervlak van de woning en het aantal woningen bepaalt het netbudget.

Circulair bouwen

De uitgangspunten voor circulair bouwen, zoals die ook in het Ontwerp Omgevingskwaliteitsplan worden benoemd, zijn als volgt:

Er moet circulair gebouwd worden volgens de richtlijnen van **Het Nieuwe Normaal** (vigerend), 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).

In het stedenbouwkundig plan dient voldoende ruimte gegeven te worden om circulair te kunnen bouwen.

Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen

Daarnaast is het puntensysteem van natuurinclusief/ klimaatadaptief bouwen van toepassing. Het advies is om dit vroegtijdig mee te nemen in de verdere planvorming. Ontwikkelingen die worden gerealiseerd voor 2030 dienen voor 25% circulair te zijn. Na 2030 wordt dit 50%. Wat we hieronder verstaan is in bijlage 9 opgenomen.

2.3 Participatie

Voor Presikhaaf 3 is een klankbordgroep van omwonenden, volgend uit de participatie rondom de vastgestelde Gebiedsvisie Presikhaaf 3. De klankbordgroep komt eens per acht weken bij elkaar om lopende zaken in Presikhaaf 3 te bespreken, waaronder de projecten. Daarnaast is er een werkgroep Houtmanlocatie gestart. Deze werkgroep bestaat uit direct omwonenden van de Houtmanlocatie en de projectmanager, communicatieadviseur en projectsecretaris vanuit de gemeente. Eens per zes weken komt deze werkgroep bij elkaar om het plan en de voortgang te bespreken. De werkgroep krijgt ook een rol in de gunningsfase door mee te stemmen in de criteria plankwaliteit, mobiliteit en samen leven.

2.4 Samenwerking met Vivare

Woningbouwcorporatie Vivare wordt de afnemer van de sociale huurwoningen, maar ontwikkelt deze niet zelf. De marktpartij levert de sociale huurwoningen turn-key op. We vinden het van belang dat er sprake is van één integrale ontwikkeling waarbij er sprake is van samenhang tussen de twee hoogteaccenten. Om hieraan te voldoen is het noodzakelijk dat er een samenwerkingsovereenkomst aangegaan wordt tussen de (project)ontwikkelaar en de corporatie. Levering grond vindt plaats na aangaan van deze overeenkomst en voorlegging aan Gemeente. In de reserveringsovereenkomst worden afspraken gemaakt over hoe ontwikkeld wordt en welke rol de verschillende partijen hierin spelen.

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 maximaal 4 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 4 deelnemers met de hoogste scores op de selectiecriteria, ontvangen een uitnodiging voor fase 2.

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

3.1 Planning

Fase 1

Publicatie aankondiging via TenderNed	12 februari 2026
Uiterste datum voor het stellen van vragen	26 februari 2026; vóór 10:00 uur
Uiterlijk beantwoorden vragen	10 maart 2026
Uiterste tijdstip indienen plannen fase 1	26 maart 2026; vóór 10:00 uur
Voorlopige selectie – fase 1	23 april 2026
Definitieve selectie – fase 1	1 mei 2026

Fase 2

Uitnodiging voor fase 2	19 mei 2026
Inlichtingengesprekken (1 uur per partij)	28 mei 2026
Uiterste datum voor het stellen van vragen	18 juni 2026; vóór 10:00 uur
Uiterlijk beantwoorden vragen	29 juni 2026
Uiterste tijdstip indienen plannen fase 2	1 september 2026; vóór 10:00 uur
Presentaties aan beoordelingscommissie	14 september 2026 overdag
Presentatie aan bewoners	14 september 2026 avond
Voorlopige uitslag – fase 2	22 september 2026
Definitieve uitslag – fase 2	13 oktober 2026

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 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 10) gebruikt te worden. De geanonimiseerde vragen en de antwoorden hierop worden verzameld en via de berichtenfunctie van TenderNed verstrekt. 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.

3.4 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 de ingediende plannen gewogen haar keuze te maken.

3.5 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.

3.6 Beoordelingscommissie

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

1. Projectmanager
2. Planeconoom
3. Stedenbouwkundige

In fase 2 zal de werkgroep buurtbewoners onderdeel uitmaken van de beoordelingscommissie.

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.

3.7 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 7 (zeven) kalenderdagen na de uitslag van fase 1 en 20 (twintig) kalenderdagen na de uitslag van fase 2. De wijze waarop bezwaar kan worden gemaakt staat omschreven in hoofdstuk 6 van dit document.

4 Fase 1 Selectie

De ontwikkeling van de Houtmanlocatie vormt een integrale opdracht. De gemeente hecht veel waarde aan de kwaliteit van het ontwerp van de locatie, de bijdrage die het heeft aan de wijk en bewoners, de wijze van ontwikkelen en de financiële haalbaarheid. Deze aandachtsgebieden moeten daarom al in fase 1 vertegenwoordigd zijn in één deelnemende partij. 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.

4.1 Samenwerkingsverband/Combinatie

Voor het kunnen voldoen aan alle voorwaarden van deze verkoopprocedure, kan er een samenwerkingsverband aangegaan worden 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.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een combinatie en een samenwerkingsverband.

Combinatie

Een combinatie is een samenwerkingsvorm waarbij twee of meer ondernemers gezamenlijk een inschrijving indienen, zonder dat daarvoor een nieuwe rechtspersoon wordt opgericht. De leden van de combinatie zijn hoofdelijk aansprakelijk.

Samenwerkingsverband

Een samenwerkingsverband is een bredere categorie en omvat alle vormen van samenwerking, waaronder onder-opdrachtnemers of een gezamenlijke rechtspersoon zoals een BV.

Alle participerende partijen dienen het aanmeldformulier (bijlage 11) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige als contactpersoon te worden aangewezen. Deze contactpersoon is volledig gevolmachtigd 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.

4.2 Minimale eisen

Door middel van aanmelding verklaren alle deelnemers 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, leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.

4.3 Geschiktheidseisen; kerncompetenties

Gemeente Arnhem wenst een overeenkomst aan te gaan met een partij of 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.

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 12. 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.

4.3.1 Geschiktheidseis Referentie

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

Kerncompetentie 1 – Risicodragende gebiedsontwikkeling woningbouw

Ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van een woongebied van een vergelijkbare omvang en programma (minimaal 80 woningen). De ontwikkelaar had een aantoonbare risicodragende verantwoordelijkheid in de ontwikkeling.

- De referentie bevat voor minimaal 30% betaalbare woningen.
- De referentie bevat gestapelde woningbouw van minimaal 6 bouwlagen.
- De referentie bevat een inbreidingslocatie.

Kerncompetentie 2 – Integreren sociale huur in ontwerp

Ervaring met samenwerking woningbouwcorporatie en het integreren van sociale huurwoningen naast koopwoningen in een totaalplan.

- De referentie bevat een project met voor een deel sociale huurwoningen afgenomen door een woningbouwcorporatie.

Kerncompetentie 3 – Parkeeroplossing

Ervaring met ontwikkeling inclusief parkeeroplossing, waarbij het parkeren (anders dan bezoekers parkeren) is gerealiseerd op een alternatieve manier ten opzichte van standaard maaiveldparkeren zonder constructie.

Van alle ingediende referenties dient de realisatie van het project gestart te zijn in de periode januari 2021 tot en met 1 februari 2026. Van alle referenties dient een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever te worden toegevoegd.

4.4 Geschiktheidswensen; selectiecriteria

De deelnemers worden beoordeeld op onderstaande selectiecriteria. De deelnemers tonen aan hoe hun plan op hoofdlijnen zou voldoen aan de gestelde kaders en gewenste ambities.

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 op de volgende drie onderdelen.

4.4.1 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 Ontwerp Omgevingskwaliteitsplan, een plek krijgen? Met daarin antwoord op de volgende vragen:

- Hoe sluit de ontwikkeling aan op de kernwaarden van de gebiedsvisie Presikhaaf 3? Hierbij dient aandacht te worden besteed aan het programma en de inpasbaarheid van kwaliteitsgroen in deze binnenstedelijke locatie.
- Hoe wordt zorggedragen aan kwaliteit op deze belangrijke zichtlocatie in Presikhaaf. Denk aan houtbouw, klimaat adaptief maar ook ruimtelijke esthetiek en gedurfde verschijning.
- Hoe wordt nagedacht over de parkeeroplossing en mobiliteit? Hierbij dient aandacht te worden besteed aan fietsers en voetgangers en een visie op gewenst multifunctioneel gebruik van de parkeeroplossing voor parkeren, maar ook groen en verblijfsruimte. De manier waarop laten we aan de partij.

Indienen:

- 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.

4.4.2 Selectie criterium 2 – Proces

Wat is uw visie -op hoofdlijnen- op het proces om te komen tot realisatie van dit project, met daarin minimaal aandacht voor:

- Voorspoedige voortgang project, waarbij gemeente streeft naar start bouw eind 2027, daarbij rekening houdend dat er nog een planologische procedure en planuitwerking nodig is.
- Hoe worden bestaande en nieuwe bewoners meegenomen in deze ontwikkeling?

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.

4.4.3 Selectiecriteria 3 – Maatschappelijke meerwaarde

Gemeente Arnhem vindt het belangrijk dat de ontwikkeling een impuls geeft aan Presikhaaf 3 en dat er met en voor de wijk gebouwd wordt. Beschrijf uw ervaring met een ontwikkeling waarbij aantoonbare maatschappelijke meerwaarde is gecreëerd. Het gaat hierbij om projecten waarin bestaande én/of nieuwe bewoners zijn betrokken en waarin de ontwikkeling een positieve impuls gaf aan de wijk. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de inrichting van de buitenruimte, het gebouw of sociale initiatieven.

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.

4.5 Puntentoekenning en beoordeling

Voor de selectiecriteria worden punten toegekend conform onderstaande tabel.

Richtlijn beoordeling selectiecriteria	Punten Plan- kwaliteit	Punten Proces	Punten Maatschappelijke meerwaarde
<u>Zeer goed/ 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.	60	20	20
<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.	45	15	15
<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.	30	10	10
<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	5	5
<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 de Houtmanlocatie 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 4 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 Maatschappelijke Meerwaarde en mocht die eveneens gelijk zijn, is de beste score op Proces 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.

5 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.

5.1 Inlichtingengesprekken fase 2

In fase 2 krijgen geselecteerde partijen een afzonderlijk gesprek met de gemeente en Vivare. 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 krijgen de gemeente en Vivare de kans om vroegtijdig eventuele interpretatieverschillen bespreekbaar te maken.

In principe worden de door de partijen in dit gesprek gestelde vragen individueel beantwoord¹. 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.

5.2 Beoordelingscriteria

De beoordelingscriteria met de bijbehorende weging zijn:

- | | |
|------------------|-----------|
| 1. Plankwaliteit | 40 punten |
| 2. Mobiliteit | 30 punten |
| 3. Samen leven | 15 punten |
| 4. Proces | 15 punten |

¹ 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 score op Plankwaliteit doorslaggevend zijn. Als hier sprake is van een gelijke score dan is de score op Mobiliteit doorslaggevend, volgend op score op Samen leven en Proces.

1. Plankwaliteit

Visie op de plankwaliteit binnen de kaders van de Gebiedsvisie Presikhaaf 3, startnotitie en Ontwerp Omgevingskwaliteitsplan Houtmanlocatie en met aandacht voor de kernwaarden uit deze documenten.

Het is van belang dat de twee hoogteaccenten onderling met elkaar een relatie aangaan, maar dat ook de ontwikkeling als geheel een relatie aangaat met de omgeving.

Voor de relatie onderling gaat het onder andere om:

- Hoe krijgen beide gebouwen kwaliteit en is er geen duidelijk onderscheid te maken?
- Wat wordt gedaan aan verbijzondering van het gebouw, wat een meerwaarde geeft aan de wijk? Denk aan verschijningsvorm en materialen.
- Hoe is het gebouw gelaagd: plint, basement en kroon?
- Welke oplossing is er voor de buitenruimte per appartement, ook in combinatie met geluidsbelasting?

Voor de relatie met de omgeving gaat het onder andere om:

- Hoe wordt gewoond in de plint?
- Hoe gaat het entreegebied aan de Lange Wal de relatie aan met de omgeving?
- Hoe verbonden is de openbare ruimte in het plan met de omgeving? Hoe stimuleert het groen ontmoeten en een goede leefkwaliteit? Wat voor kwaliteit heeft het groen zelf?

2. Mobiliteit

Voor het criterium Mobiliteit zijn voor de Houtmanlocatie twee aspecten van belang: de toegankelijkheid en de parkeeroplossing.

De locatie van het projectgebied binnen de wijk leent zich ervoor om goed verbonden te zijn met de omgeving. Zo is er het winkelcentrum Presikhaaf 3 en de bushalte nabij.

Toegankelijkheid is daarom een centraal onderdeel hierin. Toegankelijkheid moet worden vormgegeven door na te denken over de routes voor fietsers en voetgangers zowel inpandig maar ook in de buitenruimte en de verdere omgeving. Heb daarbij ook aandacht voor mensen met een beperking en scootmobiel gebruikers.

Voor de parkeeroplossing moet inzichtelijk gemaakt worden hoe de ambitie wordt behaald voor meervoudig ruimtegebruik, (grotendeels) uit het zicht en met aandacht voor voldoende groen in de parkeeroplossing. Dit kan door halfverdiept parkeren toe te passen, maar een andere vorm is ook mogelijk als dit voldoet aan het gewenste kwaliteitsniveau en

de uitgangspunten uit het ontwerp OKP. Daarnaast moet er aandacht zijn voor hoe de toegang tot en bekostiging/beheer van de parkeeroplossing wordt geregeld.

Indieningsstukken

Visualisatie van de 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 zijn de bouwvelden zoals opgenomen in het Ontwerp Omgevingskwaliteitsplan;
- overzichtskaart woningtypologieën per prijsklasse, rekening houdend met het voorgeschreven programma;
- twee aanzichten/gevels in aansluiting op de bestaande aangrenzende bebouwing: Lange Wal en Houtmanstraat;
- sfeerbeelden van vier verschillende standpunten: vanaf de Houtmanstraat, kruising Lange Wal Lange Water, de kerk aan de Honingkamp;
- aanduiding belangrijkste materialen (bv. steen, beton, hout);
- alle tekeningen zijn minimaal op schaal 1:1000, liefst 1:500.

3. Samen leven

Presikhaaf valt onder het Nationaal Programma Arnhem Oost, waarmee we een extra impuls willen creëren in het versterken van de leefbaarheid. Daarom vragen we hoe u met dit plan het samen leven wilt versterken.

Op welke wijze wordt een maatschappelijke meerwaarde gerealiseerd? We vragen om een concrete invulling hiervan, op welk schaalniveau dit speelt en hoe dit een bijdrage levert aan toekomstige bewoners en/of wijkbewoners? Denk hierbij aan maatschappelijk verantwoord ondernemen en het creëren van een impuls voor het samen leven in de wijk. Zoals een gezamenlijke ruimte inpandig of in de buitenruimte, beheer en de invulling van de maatschappelijke functie op de begane grond.

Daarnaast vinden we het van belang dat bestaande buurtbewoners goed meegenomen worden in de planuitwerking, passend bij participatielevel 3 (zie bijlage 13). We vragen om een participatie- en communicatieplan hoe hier mee om wordt gegaan.

4. Proces

Gemeente Arnhem verwacht van de ontwikkelende partij(en) een efficiënte voortgang bij dit project. Daarom vragen we om een plan van aanpak met daarin:

- Globale planning met behaalde tussenresultaten (zoals Voorlopig Ontwerp), planologische procedure, parallel planuitwerking en start bouw.

5.3 Presenteren visie

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

5.4 Vervolg – contractering, levering, betaling en bestemmingsplan

Als bijlage 14 is de concept reserveringsovereenkomst 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 een aanwinst is voor Presikhaaf. De gemeente heeft daarom bewust ervoor gekozen om het onderdeel Prijs geen onderdeel te laten zijn van de criteria. Er is sprake van een vaste grondprijs van € 2.325.000,00 excl. BTW. De grondprijs voor de gestapelde sociale huurwoningen bedraagt € 195 per m2 bvo, conform de Nota Grondprijzen 2025. Deze vormt onderdeel van de totale grondprijs.

Omgevingsplan

Het [bestemmingsplan Presikhaaf 3](#), dat als bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is, maakt automatisch onderdeel uit van het gemeentelijke omgevingsplan.

Levering

Voor de levering en bijbehorende voorwaarden verwijzen we naar de reserverings- en koopovereenkomst (zie bijlagen 14 en 15).

De gemeente gaat met de partij die als tweede is geëindigd in de verkoopprocedure een wachtkamerovereenkomst aan (zie bijlage 16).

6 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. Indiende de gemeente Arnhem aanwijzingen heeft dat de deelnemer zich bevindt in één of meer van de omstandigheden genoemd in § 2.3.5.1 AW, maar er bij de gemeente onvoldoende informatie beschikbaar is om het uitsluiten van die inschrijver te motiveren, dan kan door de gemeente advies worden gevraagd aan het Bureau BIBOB (zie artikel 8 van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet BIBOB)). De inschrijver over wie advies is gevraagd, wordt door de gemeente geïnformeerd over de inhoud van dat advies.
10. 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.
11. 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@arnhem.nl verzonden te worden. Indien binnen de aangegeven termijn geen bezwaar tegen de uitslag wordt gemaakt, wordt de uitslag definitief.

12. Een deelnemer die een geschil later dan 7 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.
13. De opdracht betreft geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Daarom is de aanbestedingswet 2012 niet van toepassing.

7 Bijlagen

De volgende documenten zijn separaat via TenderNed beschikbaar.

Bijlage 1a	Gebiedsvisie P3 VISIE
Bijlage 1b	Gebiedsvisie P3 BIJLAGEN
Bijlage 2	Quicksan flora en fauna Woningbouw Houtmanlocatie_Ecogroen
Bijlage 3	rapport mobiliteit Houtmanlocatie_Mobycon
Bijlage 4a	Uitgangspunten stikstofdepositie Houtmanlocatie
Bijlage 4b	mail DGMR bij uitgangspunten stikstofdepositie Houtman
Bijlage 5	Historisch vooronderzoek NEN 5725 Houtmanlocatie incl. bijlagen
Bijlage 6	Archeologie-rapport Houtman BAAC V-25.0234
Bijlage 7	Ontwerp Omgevingskwaliteitsplan Houtmanlocatie
Bijlage 8	PvE Nieuwbouw Vivare
Bijlage 9a	Collegebesluit Aangepaste Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen 2023
Bijlage 9b	Puntensysteem Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen in Arnhem
Bijlage 10	Format vragen stellen
Bijlage 11	Aanmeldformulier
Bijlage 12	Aanmeldingsformulier Referenties
Bijlage 13	Handreiking betrek de buurt bij uw bouwplan
Bijlage 14	Reserveringsovereenkomst Houtmanlocatie
Bijlage 14a	Concept transactietekening bij Reserveringsovereenkomst
Bijlage 15	Model koopovereenkomst
Bijlage 16	Wachtkamerovereenkomst