

Selectiedocument

Verkoopprocedure Verkoop en Ontwikkeling
Laarkwartier

Datum: 21 april 2026

Zaaknummer: 4307504

Inhoud

1	Aanleiding	3
1.1	Doel van de selectieprocedure.....	3
1.2	Uitvoering van de selectieprocedure.....	3
2	Toelichting op ambitie, programma en randvoorwaarden	5
3	Hoe verloopt de procedure?	10
3.1	Fase 1: Selectiefase.....	10
3.2	Fase 2: Gunningsfase	10
3.3	Planning.....	11
3.4	TenderNed.....	12
3.5	Inlichtingen, stellen van vragen	12
3.6	Indienen.....	13
3.7	Beoordeling	13
3.8	Beoordelingscommissie Selectiefase.....	13
3.9	Voorlopige en definitieve Uitslag	14
4	Fase 1: Selectie	15
4.1	Samenwerkingsverband.....	15
4.2	Minimale eisen.....	15
4.3	Geschiktheidseisen; kerncompetenties.....	17
4.4	Selectiecriteria	19
4.5	Puntentoekenning en beoordeling.....	21
5	Procedureregels	23
6	Bijlagen	24

1 Aanleiding

Voor u ligt het selectiedocument van gemeente Arnhem met betrekking tot de verkoopprocedure Het Laarkwartier- Deelperceel 953. Het betreft de verkoop van bouwkavels van minimaal 45 appartementen met een minimale grondprijs € 2.900.000, exclusief verschuldigde belastingen.

Voor het Laarkwartier zijn het stedenbouwkundig plan, het Omgevingsplan en het Omgevingskwaliteitsplan vastgesteld. Binnen deze kaders wil de gemeente Arnhem samen met partners minimaal 152 woningen realiseren. De ambitie: een familie van 5 gebouwen in het groen die aansluiten op de bestaande wijk en verbonden zijn met een groen dek. De projectlocatie is gelegen naast de Laar en station Arnhem Zuid.

Portaal is de partij met wie de gemeente al afspraken heeft gemaakt voor de realisatie van de 3 noordelijke blokken in het Laarkwartier. De tender bestaat uit minimaal 45 woningen verdeeld over 2 blokken in het zuidelijk deel die allen in de vrije sector verkocht worden. Een gemeentelijk projectteam en het Kwaliteitsteam Arnhem Zuid bewaken de samenhang tussen de projecten en de kwaliteit van de individuele projecten.

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

1.1 Doel van de selectieprocedure

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

1.2 Uitvoering van de selectieprocedure

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

Om het beste voorstel te vinden en om iedereen gelijke kansen te geven, is deze procedure openbaar aangekondigd en transparant ingericht. Het is belangrijk dat u alle

informatie goed doorleest, zoals dit document, de bijlagen en nadere informatie op een later moment. Deze procedure bestaat uit 2 fases: in fase 1 (selectiefase) worden (maximaal) drie gegadigden geselecteerd, waarna uit fase 2 (gunningsfase) één 'winnaar' komt.

Er zijn regels waar de ontwikkelende partij zich aan moet houden, anders wordt deze uitgesloten van deze verkoopprocedure. Mede hierdoor hebben alle deelnemers gelijke kansen. Deze regels zijn onder andere: alleen schriftelijk vragen stellen via TenderNed, de gestelde deadlines in acht nemen en vóór de gestelde datum en tijd digitaal uw plannen indienen.

In hoofdstuk 2 wordt een algemene projectbeschrijving gegeven.

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

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

In hoofdstuk 5 staan de algemene procedureregels.

Alle informatie en de randvoorwaarden met betrekking tot het plot en de uitvoering kunt u lezen in de bijlagen bij dit document, waaronder het Omgevingskwaliteitsplan (bijlage 11).

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

2 Toelichting op ambitie, programma en randvoorwaarden

Stedenbouwkundigplan

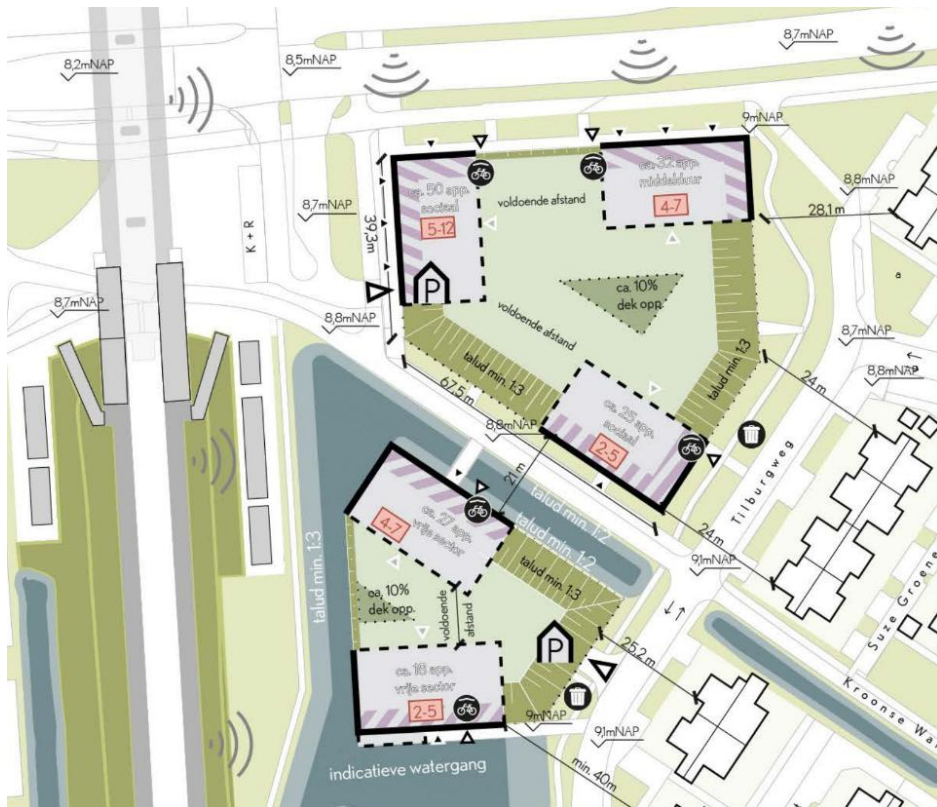
Het stedenbouwkundigplan (2025) heeft het landschap als basis waarbinnen ruimte wordt geboden aan een duurzame kwalitatieve ontwikkeling van woningen en voorzieningen. Het plan bevat twee alzijdige bouwblokken met in totaal 5 woontorens. Een groene dooradering is een belangrijke drager van het plan en de woonkwaliteit. De bouwblokken liggen in het buurtpark. Het buurtpark sterkt zich uit tot aan de voet van de gebouwen en over het groene dek. De bouwblokken worden doorkruist door de Kroonse Wal. Dit is een historische lijn en nu een fietspad met begeleidende sloot met bomen.

De ontwikkeling zorgt voor een toename van het verharde oppervlak. Dit betekent dat watercompensatie is vereist. Dit wordt deels gezocht op de gebouwen en het dek in technische oplossingen en deels in open water. Dit open water is onderdeel van het beoogde beeld waarbij de Kroonse Wal als watergang wordt doorgetrokken en aan en nabij de gebouwen open water komt als vijver in het buurtpark met natuurvriendelijke oevers.

De bebouwing vormt een grens en een gezicht aan het stationsplein. Middels interactie met de plint wordt onder andere meer sociale controle en veiligheid beoogd. De bouwhoogte van de gebouwen loopt vanaf de bestaande wijk op vanaf 2 a 5 lagen tot 12 lagen richting het stationsplein.

Het stationsplein wordt ook opnieuw ingericht met een compacte kiss and ride, meer ruimte voor fietsenstallingen en prettige overgangszones tussen de gebouwen en de infrastructuur.

Het noordelijke blok wordt voor de auto ontsloten via het plein. Het zuidelijke blok wordt ontsloten via de wijk.



Programma

Het programma bevat 150 á 170 woningen met oog voor woonkwaliteit. Van deze woningen is minimaal 75 woningen sociaal (50%), 20% betaalbaar en 30% vrije sector. De betaalbare woningen, de sociale woningen en 400 m² BVO voorzieningen worden in het noordelijke blok gerealiseerd. In het zuidelijke blok komen minimaal 45 marktwoningen. Hier is ook ruimte bestemd voor 150m² BVO aan voorzieningen in de plint richting het stationsplein.

Omgevingskwaliteitsplan

Het Omgevingskwaliteitsplan (OKP) geeft kwalitatieve kaders op basis van de bestaande en beoogde identiteit en kwaliteit van de plek. Het OKP is als bijlage bij het Omgevingsplan (2025) vastgesteld.

De Laar

De Laar-West kenmerkt zich door een kleinschalige opzet met een gevarieerd dakenlandschap. In aansluiting op de schaal en maat van de wijk worden in het Laarkwartier 5 losse gebouwen gerealiseerd. De 5 gebouwen vormen een overgang tussen de maat en schaal van de wijk De Laar en het stedelijke beeld rondom het station. Om de onderlinge samenhang tussen de gebouwen te borgen zijn de gebouwen qua materiaal, kleur en silhouet familie van elkaar. Tussen de gebouwen wordt een groen

leefdek gemaakt waardoor de groene kwaliteiten van het wijkpark door loopt tot aan de Metamorfosenallee. Geluidswerende maatregelen zijn onderdeel van de architectuur.



Laarkwartier Arnhem-Zuid

Omgevingkwaliteitsplan
okt 2025

Ziegler | Branderhorst



Uitstraling en kenmerken bebouwing

Om de verbinding tussen de wijk en de nieuwbouw te versterken, wordt een vertaling gemaakt van de karakteristieke dorpse kappen. Dit uit zich in een leesbare onder- en bovenbouw. De onderbouw, ook wel de 'laag van De Laar' genoemd, is een verwijzing naar de dorpse laagbouw in de Laar-west (eerste twee lagen). De bovenbouw vormt een eigentijdse interpretatie van de traditionele schuine kap, vertaald naar een rechte gevel met een architectonische verbijzondering. De combinatie van de onder- en bovenbouw verbindt het Laarkwartier met de bestaande wijk en creëert tegelijkertijd een sterk stedelijk silhouet aan het stationsplein met eigen identiteit.

De Laar-West onderscheidt zich door een ingetogen en consistent materialen- en kleurenpalet. De toepassing van baksteen en hout in bruin- en grijs tinten zorgt voor een natuurlijke samenhang met de groene, landelijk aandoende omgeving. Om de aansluiting tussen de bestaande wijk en de nieuwe ontwikkeling te versterken, is het van belang voort te bouwen op dit karakteristieke 'Laar-palet'. Zo blijft het geheel in harmonie met de omgeving en wordt de ruimtelijke eenheid gewaarborgd.

De gebouwen staan met de voeten op de grond. Beoogd wordt zoveel mogelijk wisselwerking te stimuleren tussen binnen en buiten. We streven naar een levendige, transparante plint om het gevoel van ogen op straat te creëren en daarmee de sociale veiligheid rondom het station te vergroten.

Het is de bedoeling dat in het Laarkwartier 'rood' en 'groen' in één samenhangend ruimtelijke concept worden ontwikkeld. Wonen en landschap trekken hierbij gelijk op; het groen maakt onlosmakelijk deel uit van het wonen. Hierdoor is de typologie ook onlosmakelijk verbonden met de uitstraling. De landschappelijke omgeving vraagt om een ander architectuurbeeld dan een stedelijke omgeving.

Duurzaam bouwen

Circulair bouwen vraagt een andere ontwerpaanpak dan traditioneel bouwen (bijvoorbeeld door de eis van losmaakbaarheid). Toekomstbestendig bouwen begint bij de eerste ontwerpconcepten. Het huidige beleid van Arnhem schrijft voor dat bij nieuwbouwprojecten minimaal 25% circulair wordt gebouwd. Om concreet invulling aan te geven aan wat dan 25% is, werken we met Het Nieuwe Normaal. Het Nieuwe Normaal is een praktische leidraad die een set indicatoren bevat. Deze indicatoren zijn gekoppeld aan haalbare maar ambitieuze doelstellingen. Het Nieuwe Normaal brengt verschillende circulariteitsconcepten samen en vormt hiermee één duidelijke en gedeelde taal voor circulair bouwen. Het huidige HNN staat voor 25% en groeit mee naar 50% in 2030. Een ambitie voor het Laarkwartier is toekomstbestendig bouwen. Daarbij streven we naar verhoogde natuurinclusiviteit, duurzaam netbewust bouwen en het gebruik van circulaire en/of biobased materialen.

Toekomstbestendig bouwen vraagt een integrale ontwerpaanpak en visie op de verschillende onderdelen. Bij een natuur inclusieve aanpak wordt de natuur op, aan en rondom het bouwwerk meegenomen, zodat het bijdraagt aan de lokale biodiversiteit. Het bouwwerk zelf bevat voorzieningen voor stadsnatuur, waardoor het een leefomgeving biedt voor dieren die in gebouwen wonen. Bovendien worden daken, gevels, tuinen en de

directe omgeving van het project zo ingericht dat de natuur er voordeel bij heeft. De opwek van energie vraagt ruimtelijke inpassing.

Co-creatie en community building

De gemeente Arnhem hecht waarde aan collectieve woonvormen en andere planconcepten waarin ontmoeting, betrokkenheid en gemeenschapsvorming een wezenlijk onderdeel vormen van het wonen. Hieronder verstaat de gemeente woonvormen waarin toekomstige bewoners gezamenlijk betrokken zijn bij de totstandkoming, inrichting of organisatie van het woonconcept, én waarin de collectieve dimensie ook daadwerkelijk onderdeel is van de manier van wonen. Het gaat daarbij niet alleen om samen een plan maken of ontwikkelen, maar om woonvormen waarin bewoners ook echt met elkaar wonen, functies delen en samen vormgeven aan een gemeenschap. Dat kan concreet tot uitdrukking komen in bijvoorbeeld gedeelde voorzieningen, gemeenschappelijke ruimten of vormen van gezamenlijk beheer en gebruik. De gemeente ziet hierin een maatschappelijke meerwaarde, onder meer vanwege de bijdrage aan welzijn, sociale samenhang en de kwaliteit van de leefomgeving. Inschrijvers worden uitgenodigd om binnen de gestelde opgave aan te geven of en op welke wijze zij hieraan invulling geven.

Woningprogramma

In totaal kunnen er volgens het Omgevingsplan minimaal 152 woningen gerealiseerd worden.

Portaal is de partij met wie de gemeente al afspraken heeft gemaakt voor de realisatie van de noordelijke kavel met 3 blokken in het Laarkwartier.

De tender bestaat uit 1 kavel met 45 woningen in 2 woonblokken die allen in de vrije sector verkocht worden.

Randvoorwaarden ontwikkellocatie

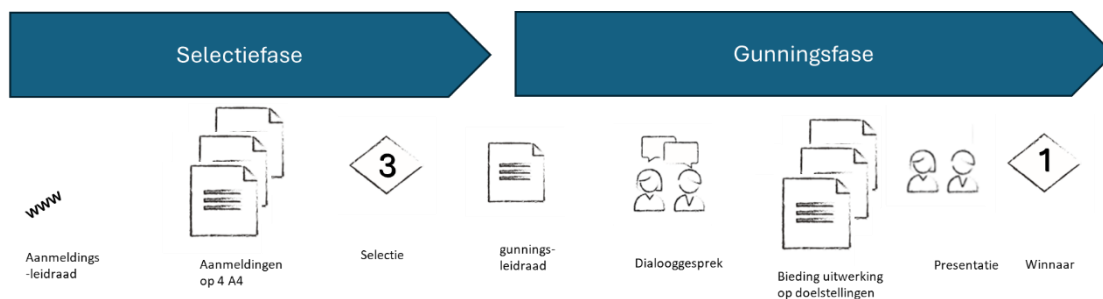
Alle informatie en de randvoorwaarden met betrekking tot de ontwikkellocatie kunt u lezen in de bijlagen bij dit document, waaronder het Omgevingskwaliteitsplan (bijlage 10).

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) mét dialoogronde. In fase 1 wordt getoetst of partijen in staat zijn om voor aankoop en uitvoering in aanmerking te komen (minimale geschiktheidseisen). Daarna worden door middel van selectiecriteria 3 partijen geselecteerd die hun plannen verder uitwerken in fase 2. Voorliggend document heeft betrekking op fase 1.

Een schematische weergave van de onderhavige tenderprocedure ziet er als volgt uit:



3.1 Fase 1: Selectiefase

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

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

3.2 Fase 2: Gunningsfase

Deze geselecteerde marktpartijen kunnen vervolgens in de biedingsfase (fase 2) een bieding uitbrengen. Geselecteerde partijen ontvangen na de aanmeldingsfase de biedingsleidraad en de beoordelingscriteria. De beoordelingscriteria worden nader uitgewerkt in de biedingsleidraad en zien op de volgende onderdelen, waarbij het onderdeel Kwaliteit het zwaarst weegt:

1. Plankwaliteit
2. Duurzaamheid
3. Plan van aanpak
4. Grondprijs

Dialogoog

Als onderdeel van de biedingsfase gaat de gemeente graag in gesprek met de drie geselecteerde ontwikkelaars. Hiervoor vindt de dialoogronde plaats. In deze dialoog heeft elke ontwikkelaar die een bieding mag doen apart de mogelijkheid om vragen te stellen aan (een delegatie van) de klankbordgroep vanuit de omwonenden en de gemeente. De dialoogronde wordt in hoofdlijnen vooraf afgestemd met de tenderadviseur, maar verder inhoudelijk voorbereid en georganiseerd door de geselecteerde ontwikkelaar. De geselecteerden mogen geen direct contact hebben met de omgeving anders dan door de gemeente georganiseerde dialoog.

3.3 Planning

Fase 1

Publicatie aankondiging via TenderNed	Di. 21 april 2026
<i>Meivakantie</i>	<i>27 april 2026 - 8 mei 2026</i>
Uiterste datum voor het stellen van vragen (Nvl)	12 mei april 2026 vóór 10:00 uur
<i>Hemelvaartsdag</i>	<i>Do. 14 mei 2026</i>
Publicatie antwoorden vragen (Nvl)	Do. 21 mei 2026
<i>Pinksteren</i>	<i>Ma. 25 mei 2026</i>
Uiterste tijdstip indienen plannen fase 1	Di. 23 juni 2026; vóór 10:00 uur
Voorlopige uitslag – fase 1	8 juli 2026
Bezwaartermijn	t/m 20 juli 2026
Definitieve uitslag – fase 1	21 juli 2026

Fase 2 (indicatieve planning)

Uitnodiging voor fase 2	23 juli 2026
Bouwwak zuid	Maandag 27 juli t/m vrijdag 14 augustus 2026 (Week 31, 32, 33)
Reminder uitnodiging voor fase 2	25 augustus 2026
Dialogogronde (1 uur per partij)	15 september 2026
Uiterste datum voor het stellen van vragen	16 september 2026; vóór 10:00 uur
Uiterlijk beantwoorden vragen	25 september 2026
Uiterste tijdstip indienen plannen fase 2	2 november 2026; vóór 10:00 uur
Presentaties aan beoordelingscommissie	11 november 2026
Voorlopige uitslag – fase 2	20 november 2026
Definitieve uitslag – fase 2	11 december 2026
Ondertekenen overeenkomst	Binnen 2 weken na definitieve uitslag

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

3.4 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](#)

3.5 Inlichtingen, stellen van vragen

Met uitzondering van de inlichtingengesprekken in fase 2 (zie paragraaf 5.2), mogen vragen met betrekking tot de procedure en/of de inhoud van de stukken uitsluitend via de berichtenmodule van TenderNed gesteld worden. Hiervoor dient het format t.b.v. vragen stellen (bijlage 1) gebruikt te worden. De geanonimiseerde vragen en de antwoorden hierop zullen worden verzameld en via de berichtenfunctie van TenderNed verstrekt worden. De uiterste tijdstippen waarop vragen gesteld kunnen worden voor zowel fase 1 als fase 2 zijn vermeld in paragraaf 3.1. Gemeente Arnhem behoudt zich het recht voor om

vragen die ná deze tijdstippen zijn ingediend niet te behandelen en/ of niet te beantwoorden.

3.6 Indienen

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

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

3.7 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.

3.8 Beoordelingscommissie Selectiefase

De plannen worden in zowel fase 1 beoordeeld door een deskundige commissie.

In de beoordelingscommissie de volgende personen zitting:

1. Projectmanager
2. Adviseur duurzaamheid
3. Adviseur Stedenbouw, Landschap & Mobiliteit
4. Lid van kwaliteitsteam Arnhem Zuid
5. Opdrachtgever

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

Klankbordgroep

Een groep huidige bewoners van de Laar hebben zich verenigd in een klankbordgroep. De gemeente heeft deze klankbordgroep al in een vroeg stadium betrokken bij de plannen van onderhavige tender.

In de tweede fase ontvang de beoordelingscommissie vanuit de klankbordgroep een advies op de ingediende producten. Dit advies zal worden gedeeld met het beoordelingsteam en kan worden meegewogen in het bereiken van consensus op de biedingscriteria.

3.9 Voorlopige en definitieve Uitslag

Na de bekendmaking van de uitslagen van de fasen 1 en 2 krijgen alle inschrijvers van de betreffende fasen kans om bezwaar te maken tegen deze uitslag. De termijnen daarvoor zijn 7 kalenderdagen na de uitslag van fase 1 en 20 kalenderdagen na de uitslag van fase 2. De wijze waarop bezwaar kan worden gemaakt staat omschreven in hoofdstuk 6 van dit document.

4 Fase 1: Selectie

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

4.1 Samenwerkingsverband

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

Een samenwerkingsverband kan gevormd worden door een combinatie en/of door middel van 'onder-opdrachtnemers'. Alle participerende partijen dienen het aanmeldformulier (bijlage 2) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, is het na aanmelding niet meer toegestaan de samenstelling van het samenwerkingsverband te wijzigen.

Eén onderneming (-rechtspersoon) mag slechts betrokken zijn bij één samenwerkingsverband. In het geval dat er een adviseur duurzaamheid wordt betrokken, mag deze hier een uitzondering op vormen, mits het bureau dat dit gaat verzorgen zich onthoudt van gedragingen die de mededinging kunnen schaden, of de concurrentie kunnen beïnvloeden.

4.2 Minimale eisen

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

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

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

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

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

Uitsluitingsgrond i.v.m. verbod op gunning aan Russische partijen

Voorts heeft de Europese Unie (EU) op 8 april 2022 nieuwe sancties ingesteld tegen Rusland.

Gelet hierop is de gemeente Arnhem verplicht om het genoemde verbod bij wijze van (extra) uitsluitingsgrond in deze procedure en als (extra) ontbindende voorwaarde in het bijbehorende contract te hanteren en toe te passen. Zie *Bijlage Uitsluitingsgrond i.v.m. verbod op gunning aan Russische partijen* voor een uitgebreide toelichting.

Met het oog hierop heeft de gemeente de *Inschrijfformulier Verklaring omtrent Russische betrokkenheid* opgesteld en bijgevoegd. De deelnemers dienen deze verklaring naar waarheid in te vullen, te laten ondertekenen door perso(o)n(en) die bevoegd is (zijn) om de onderneming rechtsgeldig te vertegenwoordigen en zij dienen deze ingevulde en ondertekende verklaring bij hun aanmelding te voegen.

Wanneer bedoelde verklaring niet naar waarheid is ingevuld en/of het genoemde verbod wél op de deelnemer van toepassing is, dan leidt dit tot uitsluiting van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure. De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de inhoud van de verklaring op juistheid te controleren.

4.3 Geschiktheidseisen; kerncompetenties

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

De gemeente Arnhem heeft voor de aandachtsgebieden Architectuur en (project) Ontwikkeling drie kerncompetenties opgesteld. Indieners tonen door middel van het indienen van één referentie per kerncompetentie aan dat zij voldoen aan deze kerncompetentie.

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

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

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

4.3.1 Geschiktheidseis Referenties

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

Kerncompetentie 1 – Alzijdig appartementengebouw*

U heeft ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van een woongebied met minimaal 25 appartementen in één alzijdig appartementengebouw (niet zijnde: galerijflat). De ontwikkelaar en architect had een aantoonbare risicodragende verantwoordelijkheid in de ontwikkeling.

- *De referentie betreft een locatie die direct aan, of in directe omgeving van, een bestaande woonbuurt is gerealiseerd.*
- *Doorlooptijd ontwerp: vanaf Schetsontwerp (SO) tot indienen vergunning maximaal 12 maanden.*

**Een alzijdig gebouw is een ontwerp waarbij elke gevel als een 'voorgevel' wordt behandeld, waardoor het geen duidelijke voor-, zij- of achterkant heeft. Deze gebouwen zijn vaak rondom toegankelijk, esthetisch afgewerkt aan alle kanten en integreren goed in hun omgeving (bijv. in een park).*

Kerncompetentie 2: Ervaring met bouwen van een gebouw waarvan een deel aan het water en parklandschap staat.

U toont aan over voldoende architectonische visie en kennis te beschikken door middel van een referentieproject, dat voldoet aan de volgende eisen:

- *Ontworpen en technisch uitgewerkte overgang tussen landschap, water en gebouw.*

Kerncompetentie 3: Ervaring met Groendek (incl. waterberging) & Natuur inclusief**

U toont aan over voldoende visie en technische bekwaamheid te beschikken door middel van een referentieproject waarbij een Groendek boven een parkeervoorziening is aangebracht, dat voldoet aan de volgende eisen:

- *Integraal ontwerp met oog voor woonkwaliteit en landschap;*
- *Voldoende verblijfskwaliteit;*
- *Voldoende voorzieningen voor waterberging;*
- *Natuur inclusieve inrichting.*

*** Met een groendek wordt bedoeld: gebouwde gemeenschappelijk buitenruimte met ruimte voor verblijf, kwalitatief groen en waterberging.*

De referenties dienen niet ouder te zijn dan 10 jaar. Derhalve is de tijdsperiode periode juni 2016 tot juni 2026. Van alle referenties dient een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever te worden toegevoegd.

4.4 Selectiecriteria

De deelnemers worden beoordeeld op onderstaande criteria.

De deelnemers tonen t.b.v. fase 1 hoe hun plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde kaders en gewenste ambities. In fase 1 wordt zo een doorkijk gegeven naar de plannen die bij fase 2 ingediend kunnen worden. Het plan voor fase 1 wordt beoordeeld op basis van 3 selectiecriteria.

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

4.4.1 Selectie criterium 1 – Visie op Plankwaliteit

Wat is uw visie op de ontwikkeling op deze plek? In de context van het Stedenbouwkundig plan (bijlage 10) en Omgevingskwaliteitsplan (bijlage 11).

Motiveer wat volgens u daarin de drie kritische succesfactoren zijn om invulling te geven aan de stedenbouwkundige ambities, rekening houdend met de context. Ga daarbij tevens in welke kernwaarden u uit het OKP het belangrijkste vindt en hoe invulling gegeven wordt aan levensloopbestendigheid van de woningen en de leefomgeving.

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 – Visie op Duurzaamheid

Wat is uw visie - op hoofdlijnen - op duurzaamheid, waarin de eisen en ambities van de gemeente een plek krijgen?

Ga in uw visie minimaal in op:

- [Energie en netbewust bouwen](#)
 - o Invulling geven aan in ieder geval

- Concept oplossing duurzaam toekomstig energiesysteem met inachtneming van de uitgangspunten besparen, zoveel lokaal opwekken en lokaal gebruiken, opslag en buffering;
 - Op welke manier deze ontwikkeling bijdraagt aan het tegengaan van netcongestie, oftewel hoe wordt invulling gegeven aan netbewust bouwen;
- [Circulariteit](#)
- Invulling geven aan de standaard indicatoren van HNN 1.1:
 - Milieu-impact materialen (MPG);
 - Materiaal gebonden CO2 (Paris proof);
 - Toekomstwaarde (los maakbaar).
 - Invulling geven aan de circulaire impactladder van de GMR
 - Herkomst van materialen (percentage niet hernieuwbaar –);
- [Natuurinclusiviteit:](#)
- Invulling geven aan de onderwerpen uit het puntensysteem:
 - Natuurinclusiviteit
 - Wateroverlast
 - Droogte
 - Hitte

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 Selectie criterium 3 – Team & visie op samenwerking

Voor deze opgave vindt de gemeente het van essentieel belang dat alle benodigde rollen in het ontwikkelteam van het consortium stevig zijn ingevuld.

Daarom verwacht de gemeente een overzicht van uw team met daarin in elk geval de volgende rollen in het ontwikkelteam*:

- *Ontwikkelaar/bouwer;*
- *Architect;*
- *Landschapsarchitect*

Dubbelrollen toegestaan; m.u.v. de Architect en landschapsarchitect. Dit moeten twee separate rollen/personen zijn.

U dient tevens te motiveren waarom u voor dit team heeft gekozen. Ga daarbij in op de volgende vragen:

- Waarom bestaat het team uit deze partners?
- Hoe zorgt dit team ervoor dat de eisen en ambities voor dit project waargemaakt worden?
- Hoe zorgt dit team ervoor dat de samenwerking en communicatie met de gemeente, omwonenden en andere betrokkenen prettig verloopt?
- Welke ervaring nemen de leden van dit team mee voor een succesvol verloop van dit project?
- Hoe wordt de afstemming met Portaal en de samenhang met de noordelijke blokken geborgd?

**Een wijziging in dit ontwikkelteam gedurende de selectiefase en in de daaropvolgende ontwerpfase, kan alleen worden gewijzigd met nadrukkelijke instemming van de opdrachtgever. Indien een wijziging plaatsvindt zonder deze instemming, zal aanmelder in aanmerking komen voor uitsluiting van deze opdracht.*

Indienen:

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

4.5 Puntentoekening en beoordeling

Voor selectiecriteria worden punten toegekend conform onderstaande tabel.

Richtlijn beoordeling selectiecriteria	Te behalen punten Plan-kwaliteit	Te behalen punten Duurzaamheid	Te behalen punten Team
<u>Uitstekend beantwoord (100%):</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,	45	35	20

welke naar oordeel van de gemeente een verrijking zijn voor de uitvoering van de opdracht.			
<u>Goed beantwoord (75%):</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.	33,75	26,25	15
<u>Voldoende beantwoord (45%):</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.	20,25	15,75	9
<u>Matig beantwoord (30%):</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.	13,5	10,5	6
<u>Slecht (0%):</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 het Laarkwartier (en specifiek de ambities uit het Omgevingskwaliteitsplan van het Laarkwartier) 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.

5 Procedureregels

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

6 Bijlagen

De volgende documenten zijn separaat via TenderNed beschikbaar.

Bijlage 1	Format t.b.v. vragenstellen
Bijlage 2	Aanmeldformulier
Bijlage 3	Aanmeldingsformulier Referenties
Bijlage 6	Model projectovereenkomst
Bijlage 7	Model koopovereenkomst
Bijlage 8	Model wachtkamerovereenkomst
Bijlage 9	Gebiedsvisie
Bijlage 10	Stedenbouwkundig plan
Bijlage 11	Omgevingskwaliteitsplan