

106076-2026 - Competition

Netherlands – Construction work – Ontwikkeling Houtmanlocatie

OJ S 31/2026 13/02/2026

Contract or concession notice – standard regime

Works

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Gemeente Arnhem

Email: aanbesteden@connectie.nl

Legal type of the buyer: Regional authority

Activity of the contracting authority: General public services

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Ontwikkeling Houtmanlocatie

Description: Op de hoek van de Lange Wal en Lange Water ligt de Houtmanlocatie. Dit is een ontwikkellocatie binnen de Gebiedsvisie Presikhaaf 3. Hiervoor is aanvullend een startnotitie vastgesteld. Uitgangspunt is maximaal 110 woningen en op de begane grond een niet-wonen functie. De helft bestaat uit sociale huurwoningen, de andere helft (deels betaalbare) koop.

Bijbehorend parkeren en groen wordt op eigen terrein opgelost. 1

Procedure identifier: 5d8422db-0e3c-4c42-80c0-de7e63d0b244

Internal identifier: 4768644

Type of procedure: Restricted

The procedure is accelerated: no

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45000000 Construction work

2.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Arnhem/Nijmegen (NL226)

Country: Netherlands

Additional information: Arnhem

2.1.4. General information

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: European Single Procurement Document (ESPD)

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Title: Ontwikkeling Houtmanlocatie

Description: Op de hoek van de Lange Wal en Lange Water ligt de Houtmanlocatie. Dit is een ontwikkellocatie binnen de Gebiedsvisie Presikhaaf 3. Hiervoor is aanvullend een startnotitie vastgesteld. Uitgangspunt is maximaal 110 woningen en op de begane grond een niet-wonen functie. De helft bestaat uit sociale huurwoningen, de andere helft (deels betaalbare) koop. Bijbehorend parkeren en groen wordt op eigen terrein opgelost. 1
Internal identifier: 1

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45000000 Construction work

5.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Arnhem/Nijmegen (NL226)

Country: Netherlands

Additional information: Arnhem

5.1.3. Estimated duration

Start date: 31/10/2026

Duration end date: 31/12/2027

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

The names and professional qualifications of the staff assigned to perform the contract must be given: Not required

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): yes

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: European Single Procurement Document (ESPD)

Information about the second stage of a two-stage procedure:

Minimum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 5

Maximum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 5

The procedure will take place in successive stages. At each stage, some participants may be eliminated

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Quality

Name: Plankwaliteit

Description: 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?

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 40

Criterion:

Type: Quality

Name: Mobiliteit

Description: 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 in pandig 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.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 30

Criterion:

Type: Quality

Name: Samen leven

Description: 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 in pandig 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.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 15

Criterion:

Type: Quality

Name: Proces

Description: 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.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 15

Criterion:

Type: Price

Name: Vaste prijs

Description: 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 grondprijzen.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 0

5.1.11. Procurement documents

Deadline for requesting additional information: 26/02/2026 10:00:00 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time

Address of the procurement documents: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/411971>

5.1.12. Terms of procurement**Terms of the procedure:**

Estimated date of dispatch of the invitations to submit tenders: 19/05/2026

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/411971>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: Dutch

Electronic catalogue: Not allowed

Variants: Not allowed

Deadline for receipt of requests to participate: 26/03/2026 10:00:00 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

Electronic invoicing: Required

Electronic ordering will be used: no

Electronic payment will be used: no

5.1.15. Techniques**Framework agreement:**

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Gemeente Arnhem - Rechtbank Gelderland

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Gemeente Arnhem

Organisation providing more information on the review procedures: Gemeente Arnhem

Organisation receiving requests to participate: Gemeente Arnhem

8. Organisations**8.1. ORG-0001**

Official name: Gemeente Arnhem

Registration number: 24287678

Postal address: Eusebiusbuitensingel 53
Town: ARNHEM
Postcode: 6828HZ
Country subdivision (NUTS): Arnhem/Nijmegen (NL226)
Country: Netherlands
Contact point: Wilma Bongers
Email: aanbesteden@connectie.nl
Telephone: +31 08001809
Internet address: <http://www.arnhem.nl>
Buyer profile: <http://www.arnhem.nl>

Other contact points:

Official name: Rechtbank Gelderland
Town: Arnhem
Postcode: 6811CD
Country subdivision (NUTS): Arnhem/Nijmegen (NL226)
Country: Netherlands

Roles of this organisation:

Buyer
Organisation providing additional information about the procurement procedure
Organisation receiving requests to participate
Review organisation
Organisation providing more information on the review procedures

Notice information

Notice identifier/version: 8b3212bb-d486-4dfd-8095-9a52790dc2c9 - 01
Form type: Competition
Notice type: Contract or concession notice – standard regime
Notice subtype: 16
Notice dispatch date: 12/02/2026 12:59:11 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time
Languages in which this notice is officially available: Dutch
Notice publication number: 106076-2026
OJ S issue number: 31/2026
Publication date: 13/02/2026