

Leidraad

Verkoop Huissensedijk 5-7 Elden



December 2025

Zaaknummer: 4806723

Inhoud

1	Aanleiding	4
1.1	Doel van de selectieprocedure	4
1.2	Uitvoering van de selectieprocedure	4
1.3	Indeling document	4
2	Algemeen	5
3	Het verkochte	6
4	Hoe verloopt de procedure?	7
4.1	Planning	7
4.2	Communicatie	7
4.3	Stellen van vragen - schriftelijk	7
4.4	Indienen plan	8
4.5	Beoordeling	8
4.6	Beoordelingscommissie	8
4.7	Voorlopige en definitieve uitslag	8
4.8	Na de uitslag	8
5	Programma van Eisen	10
5.1	Inleiding	10
5.2	Algemeen	10
5.3	Eisen aan de inschrijvers	10
5.4	Gebruik/exploitatie	11
5.5	De verkoop en (op-)levering	11
5.6	Koopsom	12
5.7	Gestanddoening	12
5.8	Verklaren	12
6	In te dienen en beoordeling	13
6.1	Beoordelingscriteria	13
6.2	Indienen	13
6.3	Plankwaliteit	13
6.4	Puntentoekenning en weging	14
6.5	Beoordeling	14
6.6	Beslissing	14
7	Procedureregels/ 'de kleine lettertjes'	15
	Bijlagen	16

<i>Bijlage 1 A-tekening</i>	17
<i>Bijlage 2 Kadastrale informatie.....</i>	18
<i>Bijlage 3 Bodemonderzoek</i>	19
<i>Bijlage 4 Bouwkundig rapport.....</i>	20
<i>Bijlage 5 Explosievenonderzoek</i>	21
<i>Bijlage 6 Archeologische verwachtingswaarde</i>	22
<i>Bijlage 7 Bestemmingsplaninformatie</i>	23
<i>Bijlage 8 Erfdienstbaarhedenonderzoek</i>	28
<i>Bijlage 10 Bouwkundige tekening</i>	30
<i>Bijlage 11 Koopovereenkomst in concept</i>	31
<i>Bijlage 12 Rapport Monumentenwacht</i>	32
<i>Bijlage 13 Energielabels</i>	33
<i>Bijlage 14 Format vragen stellen.....</i>	34
<i>Bijlage 15 Indieningsformulier</i>	35
<i>Bijlage 16 Format Plankwaliteit</i>	36
Colofon	37
Disclaimer	37

1 Aanleiding

U heeft zojuist de procedurele informatie met betrekking tot de verkoopprocedure Verkoop Huissensedijk 5-7 Elden gedownload. Fijn dat u belangstelling heeft. Wij wensen u veel succes bij deze selectieprocedure en kijken enthousiast uit naar uw voorstel. In dit document wordt de selectie en verkoopprocedure toegelicht.

1.1 Doel van de selectieprocedure

Met deze selectieprocedure wil de gemeente Arnhem de objecten ineens en gezamenlijk verkopen aan kopers die de woningen zelf gaan bewonen en er daarnaast een zo groot mogelijke culturele invulling aan geven.

1.2 Uitvoering van de selectieprocedure

Deze selectieprocedure is expliciet geen aanbestedingsplichtige opdracht. 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.

Er zijn regels waar de geïnteresseerde zich aan moet houden, anders wordt deze uitgesloten van verdere deelname aan deze verkoopprocedure. Mede hierdoor hebben alle deelnemers gelijke kansen.

1.3 Indeling document

In hoofdstuk 2 wordt een algemene beschrijving gegeven van het project.

In hoofdstuk 3 wordt een korte beschrijving van het verkochte beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt de planning en het verloop van deze selectieprocedure beschreven.

In hoofdstuk 5 is het programma van eisen opgenomen.

In hoofdstuk 6 wordt beschreven wat er aangeleverd moet worden en hoe dat beoordeeld wordt.

In hoofdstuk 7 staan de algemene procedureregels (de 'kleine lettertjes').

De informatie met betrekking tot deze procedure staat op het Vastgoedplein van gemeente Arnhem: www.Vastgoedplein.nl/Huissensedijk5-7. Als tijdens de procedure nieuwe informatie wordt verstrekt, bijvoorbeeld antwoorden op gestelde vragen, zal dit ook op het Vastgoedplein geplaatst worden.

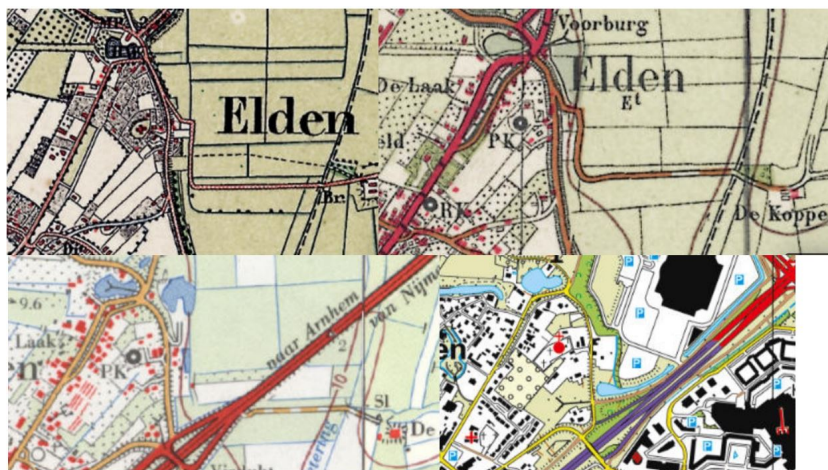
2 Algemeen

De gemeente Arnhem is eigenaar van de panden Huissensedijk 5 en 7. Medio 2025 is besloten dat deze panden niet langer nodig zijn als strategisch bezit. Daarom worden ze nu verkocht met de huidige bestemming (wonen).

De gemeente zoekt kopers voor de panden die ervoor kunnen zorgen dat er op deze schitterende locatie meerwaarde ontstaat. Zo moeten de kopers van deze twee panden een collectief vormen en de panden samen kopen en ontwikkelen. Ze zijn straks ook de uiteindelijke bewoners van de twee woningen. Met de formule “1+1=3” bundelen ze de krachten en ontwikkelen ze hier een plek waar de culturele invulling maximaal tot bloei komt. Binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt oefenen ze niet alleen ter plaatse een culturele praktijk uit. Ze bieden ook een publiek toegankelijk cultureel programma voor geïnteresseerden uit Elden en omstreken.

De verkoop vindt plaats na een openbare inschrijving. De aspirant-kopers moeten voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor koop van deze woningen. In het Programma van Eisen (hoofdstuk 5) zijn deze voorwaarden uitgeschreven. Nadere informatie is als bijlage bij dit document gevoegd.

Alle informatie over de verkoop van deze panden staat altijd op de verkooppagina van de gemeentelijke website: www.Vastgoedplein.nl/Huissensedijk5en7.



Illustratie: De ligging van de zogenaamde “dijkhuisjes” in 1900, 1950, 1970 en 2024

Ligging in Elden/de Huissensedijk

De panden liggen aan de Huissensedijk in Arnhem. Deze dijk loopt van Huissen tot Elden. Het is een voormalige banddijk die het achtergelegen gebied beschermde tegen hoogwater van de rivier de Rijn. Door de diverse kolken of wielen langs de dijk, ontstaan door dijkdoorbraken, zijn rond de dijk bijzondere parken en natuurgebieden ontstaan. Autoverkeer mag maar beperkt gebruikmaken van de dijk. De Huissensedijk is sinds de indijking van de Malburgsche Polder in 1935 geen banddijk meer. Deze functie is overgenomen door de toen aangelegde Malburgsedijk.

3 Het verkochte

Verkocht worden de woningen met ondergrond en ruime tuin gelegen aan de Huissensedijk 5 en 7. Ze worden hierna gezamenlijk ook wel genoemd: de panden of het verkochte. De panden worden ineens en gezamenlijk verkocht aan kopers die de woningen zelf gaan bewonen en er daarnaast een zo groot mogelijke culturele invulling aan geven. Binnen deze invulling is ruimte voor een publiek toegankelijk cultureel programma, waardoor een meerwaarde ontstaat voor de bewoners van Elden.

Zie voor meer informatie over het verkochte de bijgevoegde Bijlagen.

4 Hoe verloopt de procedure?

4.1 Planning

Informatie plaatsen op het Vastgoedplein	8 januari 2026
Uiterlijk stellen vragen per e-mail	23 februari 2026
Uiterlijk beantwoorden vragen	10 maart 2026
Uiterste tijdstip indienen plan	21 april 2026
Interne beoordeling	
Voorlopige uitslag	28 mei 2025
Definitieve uitslag	11 juni 2026
Koopovereenkomst	2 weken na definitieve uitslag
Notariële overdracht	Uiterlijk 5 maanden na tekenen koopovereenkomst

Bovenstaande planning wordt gehanteerd voor de procedure. De genoemde data en tijden voor het indienen van vragen en het indienen van het plan zijn harde deadlines. Als hier niet aan wordt gehouden, kan je worden uitgesloten van verdere deelname aan deze verkoopprocedure. De gemeente Arnhem is gerechtigd deze planning te wijzigen. Als dat gebeurt, zal hierover tijdig worden gecommuniceerd.

4.2 Communicatie

De communicatie tijdens deze selectieprocedure verloopt via e-mail: vastgoedplein@arnhem.nl.

Op www.Vastgoedplein.nl/huissenselijk5-7 staan invul-formats voor berichten naar dit mailadres; bijvoorbeeld voor het stellen van vragen (zie de paragrafen 3.3).

4.3 Stellen van vragen - schriftelijk

Vragen over de procedure en/of de inhoud van de stukken kunnen uitsluitend via e-mail (vastgoedplein@arnhem.nl) gesteld worden. Hiervoor moet het format t.b.v. vragen stellen (bijlage 14) gebruikt te worden. Het uiterste tijdstip waarop vragen gesteld kunnen worden is vermeld in paragraaf 4.1. Gemeente Arnhem behoudt zich het recht voor om vragen die ná dit tijdstip zijn ingediend niet te behandelen en/of niet te beantwoorden.

Alle gestelde vragen worden geanonimiseerd. De antwoorden worden verzameld in een nota van inlichtingen. Deze nota wordt op het Vastgoedplein gepubliceerd.

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 en de antwoorden beschikbaar te stellen. U kunt ook meerdere keren vragen stellen (tot aan het uiterste tijdstip in paragraaf 4.1).

4.4 Indienen plan

Het in te dienen plan moet uiterlijk op de in paragraaf 4.1 genoemde datum en tijd door de gemeente per e-mail (vastgoedplein@arnhem.nl) ontvangen te zijn. Gemeente Arnhem behoudt zich het recht voor om plannen die na het uiterste tijdstip van indienen worden ontvangen niet in behandeling te nemen. Het is de verantwoordelijkheid van de indieners dat het plan op tijd de gemeente Arnhem bereikt. Voor het indienen van een plan dient een indieningsformulier bij de plannen gevoegd te worden (zie overzicht Bijlagen).

4.5 Beoordeling

Als eerst wordt beoordeeld of bij de plannen alle gevraagde gegevens zijn ingediend; in hoofdstuk 5 staat wat er minimaal wordt geëist en in hoofdstuk 6 staat wat er daarnaast minimaal voor de beoordeling ingediend moet worden. Gemeente Arnhem behoudt zich het recht voor om plannen die niet alle gevraagde gegevens bevatten uit te sluiten van verdere deelname aan de procedure.

Na deze beoordeling worden de plannen inhoudelijk door een beoordelingscommissie beoordeeld, zoals in hoofdstuk 6 van dit document is beschreven.

4.6 Beoordelingscommissie

De plannen worden beoordeeld door een deskundige commissie. In de beoordelingscommissie hebben de volgende rollen zitting:

- Medewerker Cultuur
- Medewerker Team leefomgeving
- Medewerker Planeconomie
- Medewerker Grondzaken

Een afgevaardigde van DorpsPlatform Elden krijgt een adviserende rol.

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

4.7 Voorlopige en definitieve uitslag

Na de bekendmaking van de uitslag wordt een termijn van 7 kalenderdagen gegeven om eventueel bezwaar te maken tegen deze uitslag. De wijze waarop bezwaar kan worden gemaakt staat omschreven in hoofdstuk 7 van dit document.

4.8 Na de uitslag

Gunning vindt plaats aan diegene die het beste voldoet aan de gestelde voorwaarden. Met de geselecteerde kopers wordt binnen twee weken na definitieve gunning een koopovereenkomst gesloten.

Bedenktijd

De koper is een particuliere koper en heeft op grond daarvan bedenktijd. De bedenktijd duurt minimaal drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. Binnen deze drie dagen kan de koper zich zonder opgaaf van redenen bedenken; de koopovereenkomst wordt dan ontbonden.

De bedenktijd eindigt om middernacht van de laatste dag die deel uitmaakt van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen. Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn:

- die eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is;
- zo nodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

5 Programma van Eisen

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is vermeld aan welke minimale eisen de kopers moeten voldoen. De indiener moet daarvoor het indieningsformulier uit bijlage 15 invullen, rechtsgeldig ondertekenen en de gevraagde informatie digitaal aanleveren. Als de indiener niet voldoet aan de minimale eisen, is de indiener ongeschikt en volgt uitsluiting van deelname aan deze procedure. De gemeente Arnhem is gerechtigd al het verklaarde te toetsen. De uitkomst van deze verificatie zal, bij gebleken tekortkomingen, alsnog leiden tot uitsluiting. De indiener dient op de dag van indienen, op de dag van de uitslag, tijdens het ontwerpproces én op het moment van verkoop te voldoen aan de gestelde minimale eisen.

5.2 Algemeen

Verkoop van de panden vindt plaats na openbare inschrijving. De beide panden worden gezamenlijk verkocht aan twee of meer particulieren. Gunning vindt plaats aan de inschrijver die het beste voldoet aan de gestelde eisen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de beste plannen voor de ontwikkeling en het toekomstig gebruik van het verkochte en de culturele professionaliteit van de toekomstige eigenaren/gebruikers. De hoogte van het bod en de aangetoonde financiële haalbaarheid maken ook onderdeel uit van de beoordelingseisen.

Dit Programma van Eisen licht toe welke eisen, regels en randvoorwaarden de gemeente stelt aan de inschrijver en de plannen voor toekomstig gebruik.

5.3 Eisen aan de inschrijvers

- De verkoop vindt plaats aan twee of meer particulieren die gezamenlijk een inschrijving indienen voor de panden.
- De particuliere inschrijvers (ook wel: de inschrijvers) vormen twee huishoudens die de panden gezamenlijk kopen en ontwikkelen;
- De financiële draagkracht van de inschrijver ten behoeve van koop, verbouw en exploitatie dient te worden aangetoond met bijvoorbeeld een financieringstoets;
- De inschrijvers zijn de beoogde bewoners en gebruikers van het verkochte; elk adres wordt bewoond door één huishouden;
- De inschrijvers zijn professioneel werkende kunstenaars en/of cultureel ondernemers¹.
Inschrijvers tonen dit aan door het overleggen van de volgende gegevens:
 - Aantoonbare erkenning door derden (opdrachten, verkoop, deelname aan beurzen, exposities, festivals, vertegenwoordiging door agent of galerie, publicaties, startstipendium);
 - Inschrijvingsgegevens KvK met bijvoorbeeld SBI-codes 74.1, 74.20.1, 90.01 tot en met 90.03, 90.04.1, 91.02;
 - Eventuele relevante opleiding;
 - Jaarcijfers over de afgelopen twee jaar.

¹ In elk huishouden dient tenminste één van de kopers/hoofdgezinsleden aan deze professionaliteitsvoorwaarde te voldoen

Inschrijvers zijn bovendien werkzaam in één of meer van de volgende sectoren:

- cultuureducatie
- dans
- film en fotografie, games
- letteren/literatuur
- beeldende kunst (zoals tekenen, schilderen, grafiek, beeldhouwen, 3D-werk, installaties, keramiek, glas)
- Cultureel ambacht (zoals meubelmaken, instrumentenbouw, decorbouw)
- media
- muziek
- muziektheater
- theater
- vormgeving (zoals grafische vormgeving, productvormgeving en mode, sieraden, accessoires)
- digitale cultuur (zoals gameontwerp, digitaal ontwerp, interactiedesign en artscience)

5.4 Gebruik/exploitatie

- De panden worden door de inschrijvers gebruikt binnen de huidige bestemming (Wonen);
- Er is sprake van een zelfbewoningsplicht voor vijf jaar. Inschrijvers zijn degenen die de panden gaan bewonen en gebruiken conform de ingediende plannen. Zij doen dat in ieder geval gedurende vijf jaar na de oplevering van de panden na de afgeronde renovatie. Het is in die vijf jaar niet toegestaan de panden (gedeeltelijk) te verkopen, verhuren, in vruchtgebruik te geven, of op een andere manier aan een derde in gebruik te geven.
- Inschrijvers zetten de panden binnen de huidige bestemming maximaal in ten behoeve van het uitoefenen van de beroepspraktijk en een voor publiek toegankelijk cultureel programma;
- Binnen de in het pand te realiseren werk-/culturele ruimte worden minimaal 24 uur per week professionele werkzaamheden in een zelfstandige werkpraktijk uitgevoerd.
- De voor dit programma geplande activiteiten worden frequent georganiseerd en zijn wijkgericht cultureel maatschappelijk. Er is een bepaalde verhouding tussen deze activiteiten en de lokale omgeving en het lokale aanbod. Onder lokaal wordt verstaan: in Arnhem, specifiek Elden.
- De exploitatiemogelijkheden van deze activiteiten worden aangetoond met een inhoudelijk plan, businesscase en begroting.

5.5 De verkoop en (op-)levering

- De panden worden ineens verkocht. Gunning vindt plaats na een openbare inschrijving onder voorwaarden. Voor meer informatie over de gunning: zie de Procedurele Informatie Selectie Huissensedijk 5 en 7;
- Inschrijving is alleen mogelijk voor het geheel, derhalve Huissensedijk 5 en 7 gezamenlijk;
- Uiterlijk twee weken na gunning wordt de koopovereenkomst getekend;
- Uiterlijk vijf maanden na ondertekening van de koopovereenkomst vindt de notariële overdracht van de panden plaats;
- Verkoop vindt plaats onder voorbehoud van verkrijging van financiering: binnen de bovengenoemde periode van vijf maanden na ondertekening kan de winnaar afzien van de aankoop van het verkochte na overlegging van ten minste twee afwijzingen op een financieringsverzoek van erkende financiële instanties (bank/hypotheekverstrekker);

- Als de verkoop geen doorgang vindt als gevolg van aantoonbaar niet verkrijgen van financiering (zoals genoemd in vorige lid) of andere redenen, dan kan de gemeente besluiten de panden aan de eerstvolgende inschrijver aan te bieden. De betreffende inschrijving dient in ieder geval te voldoen aan de minimale kwaliteitsscore. Het staat de gemeente dan echter ook vrij de panden anderszins te vervreemden.
- De gemeente levert de panden op in de staat waarop zij zich op de dag van de oplevering bevinden.

5.6 Koopsom

- Voor de objecten is de koopsom vastgesteld van € 890.000,00 k.k..
- De bij de verkoop komende kosten komen voor rekening van koper. Denk daarbij aan notariële en kadastrale kosten.

5.7 Gestanddoening

Inschrijvers houden hun bieding gestand tot in ieder geval het moment waarop de wettelijke bedenktijd van de aspirant-koper voorbij is.

5.8 Verklaren

Bij indiening verklaren de indieners kennis te hebben genomen van en onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de verkoopprocedure en de inhoud van de bijbehorende documenten, en de bodemprijs. Daarnaast verklaren zij dat de stukken die zijn ingezonden juist en naar eer en geweten zijn ingevuld.

Tip

- Samen verbouwen is een complex gebeuren. Een professionele bouwbegeleider kan je hierin gedurende het hele proces begeleiden.
- Het is een verstandige keuze om een aannemer te kiezen met het BouwGarant-keurmerk.

6 In te dienen en beoordeling

In dit hoofdstuk is vermeld welke criteria voor de beoordeling worden gesteld en wat hiervoor aangeleverd moet worden.

6.1 Beoordelingscriteria

In totaal kunnen 1000 punten worden behaald. De in te dienen stukken worden beoordeeld op 'Plankwaliteit', op de in paragraaf 6.3 benoemde onderwerpen.

6.2 Indienen

Ten behoeve van de kwalitatieve beoordeling dient het volgende digitaal aangeleverd te worden:

- Maximaal 3 A4 en 2 A3 voor de Plankwaliteit, conform het format uit bijlage 16

Als er meer pagina's worden ingediend wordt het meerdere niet beoordeeld.

6.3 Plankwaliteit

Inschrijvers dienen een plan voor de verbouwing/restauratie van het verkochte in. Hierin zijn de volgende elementen nader uitgewerkt:

1. Beschrijving van de verbouwings-/restauratieplannen, eventueel ondersteund met beelden van de invulling (schetsontwerptekening); hoe en binnen welk deel van elk pand de invulling als werkruimte/culturele ruimte wordt gerealiseerd. De binnen de bestemming geldende maximale invulling ten behoeve van werken aan huis (1/3e van de vloeroppervlakte) dient daarbij volledig te worden benut. In de omschrijving is een raming van de duur en de kosten van de verbouwing/restauratie van het geheel opgenomen;
2. Beschrijving van de professionaliteit. Hierbij wordt een omschrijving gegeven van de wijze waarop inkomsten worden gegenereerd met de uitvoering van de culturele activiteiten. Dit alles in combinatie met de ingediende jaarcijfers. Hierbij gaat het om de artistieke kwaliteit en capaciteit van de aanvrager in relatie tot de activiteiten die men wil uitvoeren;
3. Omschrijving van de meerwaarde voor Arnhem, met name Elden. Hierbij wordt het plan beoordeeld op wat het toevoegt aan Elden. Het gaat dus om de wijkgerichte cultureel maatschappelijke activiteiten, zoals het aanbod van cursussen, exposities, voorstellingen, horeca;
4. Omschrijving van de samenwerking. Het vermogen om maatschappelijk draagvlak te verwerven voor de activiteiten. De mate waarin samenwerking wordt gezocht binnen het eigen werkveld en daarbuiten (Elden). Dit kan zowel om inhoudelijke als bedrijfsmatige samenwerking gaan.

6.4 Puntentoekening en weging

Voor de afzonderlijke onderdelen van de Plan- en de Proceskwaliteit kunnen maximaal 6 punten worden verkregen, conform onderstaande tabel:

1 punt:	onvoldoende
3 punten:	voldoende
5 punten:	goed
6 punten:	uitmuntend

De beoordelingscommissie kent door middel van consensus hele punten per onderdeel toe. In onderstaande tabel zijn de maximale scores per onderdeel, de weging en de totale maximale score weergegeven.

Nr.	Gunningscriteria	Maximaal aantal punten per onderdeel
Plankwaliteit		
1.	Verbouwingsplannen	275
2.	Meerwaarde voor Arnhem/Eiden	150
3.	Professionaliteit	425
4.	Samenwerking	150
	TOTAAL max	1000

De score per onderdeel worden bij elkaar opgeteld om tot de totale eindscore te komen.

6.5 Beoordeling

Bij de beoordeling wordt gelet op de mate waarin de onderdelen van het plan specifiek zijn voor deze opgave en integraal, aantoonbaar realistisch en haalbaar zijn.

Wees daarom zo specifiek mogelijk in uw uitleg en toelichting. Voorkom algemeenheden die voor de gemeente niet toetsbaar zijn (in plaats van: "ons plan is financieel haalbaar gebleken" zou u aan kunnen geven "wij hebben onze visie d.d. xx-xx-xxxx door laten rekenen door bouwkundig bureau xxx waarbij rekening gehouden is met het globale karakter van ons plan, waarna wij de benodigde financiering getoetst hebben bij xxx, waaruit blijkt dat de visie voor onze huidige deelnemers financieel haalbaar is").

6.6 Beslissing

Voor alle onderdelen van het criterium 'Plankwaliteit' dient minimaal een 3 (voldoende) behaald te worden. Indien op een onderdeel een 1 (onvoldoende) behaald wordt, wordt de indiener uitgesloten en komt niet voor het voortzetten van het traject in aanmerking.

Indien aan deze voorwaarde is voldaan, is de gemeente voornemens om het traject voort te zetten met de indiener met de hoogste totale eindscore.

7 Procedureregels/ 'de kleine lettertjes'

1. Het indienen van een plan houdt in dat de aanbieder/ indiener, zonder voorbehoud, met de voorwaarden en de inhoud van deze selectieprocedure 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, dan wel de achterliggende 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/ indiener 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 selectieprocedure tijdelijk op te schorten of definitief te stoppen.
5. Voor zover voor deze procedure bestuurlijke goedkeuring of een vergunningverlening vereist is, geschiedt deze selectie onder het voorbehoud van goedkeuring of vergunningverlening.
6. De door de deelnemer gemaakte kosten voor het opstellen en het indienen van een plan worden niet vergoed.
7. Het niet voldoen aan de procedureregels kan tot uitsluiting leiden.
8. Eventuele geschillen die naar aanleiding van de onderhavige procedure en/of de daaruit voortkomende overeenkomst(en), mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde burgerlijke rechter te Arnhem, Rechtbank Gelderland.
9. Afgewezen deelnemers/ indieners 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/ indiener 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.
10. Een deelnemer die een geschil langer dan na 7 kalenderdagen na het bekend maken van de voorlopige uitslag aanhangig maakt, is niet ontvankelijk.
11. De opdracht betreft geen aanbesteding plichtige overheidsopdracht. Derhalve is de aanbestedingswet 2012 niet van toepassing.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn ter informatie toegevoegd:

Bijlage		
1	A-tekening	2025-ARN-A0710
2	Kadastrale informatie	
3	Bodemonderzoek en asbestinventarisatie	A. Rapport d.d. 10.3.2020 van bodemkwaliteitsbureau Grondslag, project 32263 B. Rapport d.d. 9.10.2024 van Klaver Asbestinventarisaties BV, projectnummer KLA2024-23971-1
4	Bouwkundig rapport	Bouwkundige inspectie d.d. 10.01.25 van Bugter Bouwadvies Arnhem, projectnummer HUIS 5-7.
5	Explosievenonderzoek	
6	Archeologische verwachtingswaarde	
7	Bestemmingsplaninformatie	
8	Erfdienstbaarhedenonderzoek	Verslagen d.d. 5.7.2025 van dienst voor het kadaster en openbare registers
9	Gemeentelijk monument	
10	Bouwkundige tekening	Plattegronden en gevels d.d. 6.10.2008, van Bugter Bouwadvies, werk 813
11	Concept koopovereenkomst	
12	Rapport Monumentenwacht	A. Inspectierapport Monumentenwacht Gelderland d.d. 31.03.2025, objectnummer 5415 B. Inspectietekening Monumentenwacht Gelderland d.d. 2025, objectnummer 5415. 25.9.027
13	Energielabels	Energielabel G, Huissensedijk 5, d.d. 19.09.2017, registratienummer 275877644 Energielabel G, Huissensedijk 7, d.d. 19.09.2017, registratienummer 956677332
14	Format vragen stellen	
15	Indieningsformulier	
16	Format Plankwaliteit	

Bijlage 1 A-tekening

Zie tekening 2025-ARN-A0710

Bijlage 2 Kadastrale informatie

Verkocht worden de panden Huissensedijk 5 en 7, met ondergrond en tuin:

Adres	Kadastraal perceel	Oppervlakte percelen
Huissensedijk 5	AA 723	995 m ²
	AA 724 ged.	
	AA 993 ged.	
Huissensedijk 7	AA 722	902 m ²
	726 ged.	

	Totaal opp.	1.897 m ²

Bijlage 3 Bodemonderzoek

- Rapport d.d. 10.3.2020 van bodemkwaliteitsbureau Grondslag, project 32263
- Rapport d.d. 9.10.2024 van Klaver Asbestinventarisaties BV, projectnummer KLA2024-23971-1

Nadere informatie:

Het gehele achterterrein is opgehoogd met puinhoudend zand waarin plaatselijk ook kolen, asfalt, metaal en plastic zijn aangetroffen (maximaal 2 meter dik). Ook in de tuin ten zuiden van huisnummer 7 zijn baksteen, kolen, glas en aardewerk aangetroffen. De ophoging is zeer waarschijnlijk gebeurd toen het transportbedrijf op de locatie aanwezig was.

Ondanks de grote hoeveelheid bijmengingen heeft dit niet geleid tot een verontreiniging. Over het algemeen zijn maximaal licht verhoogde gehalten in grond en grondwater aangetroffen. Plaatselijk zijn matig verhoogde gehalten aan koper en lood gemeten. Maar er zijn geen sterk verhoogde gehalten aangetoond. Sanering is niet noodzakelijk. De gewogen concentratie asbest ligt ruim beneden de norm.

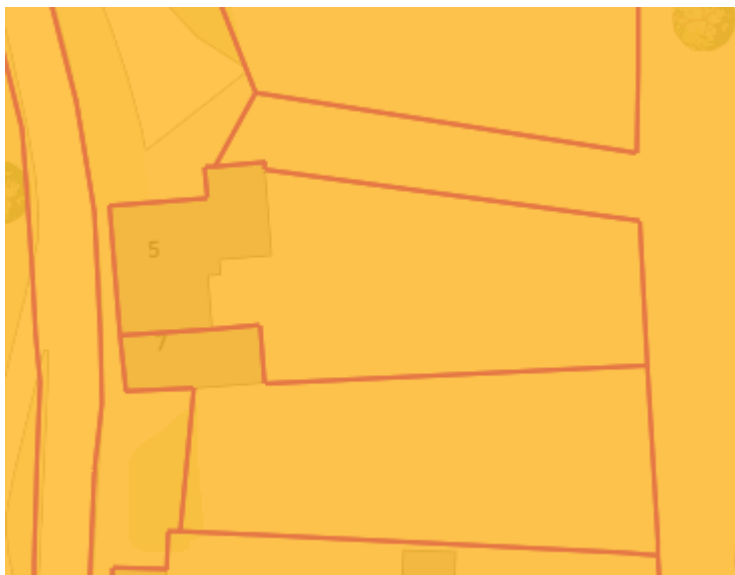
Geconcludeerd kan worden dat op basis van het verkennend bodem en asbestonderzoek er geen belemmeringen zijn voor de verkoop.

Bijlage 4 Bouwkundig rapport

- Bouwkundige inspectie d.d. 10.01.25 van Bugter Bouwadvies Arnhem, projectnummer HUIS 5-7.

Bijlage 5 Explosievenonderzoek

In en rondom Arnhem hebben tijdens WO II allerlei oorlogshandelingen plaatsgevonden. Arnhem behoort dan ook tot de zwaarst getroffen regio's. Na WO II zijn veel van de explosieven opgeruimd en hebben er allerlei grondroerende werkzaamheden plaatsgevonden. Op basis van deze feiten en historisch onderzoek is Arnhem verdeeld in 4 verschillende categorieën die aangeven wat de kans is op het aantreffen van explosieven bij grondroerende werkzaamheden. De categorieën zijn: hoog, verhoogd, verlaagd of laag.

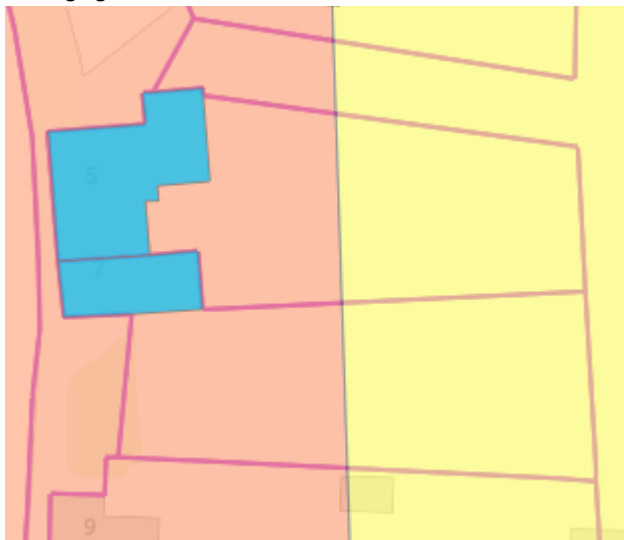


Het verkochte bevindt zich in een zone met een verhoogde kans van aantreffen van CE (conventionele explosieven).

Meer informatie over CE en OO (Onontpofte Oorlogsresten) is te vinden op de gemeentelijke website www.Arnhem.nl; gebruik de zoekterm "explosieven" of volg deze link "<https://www.arnhem.nl/alle-onderwerpen/bouwen-of-verbouwen/bodem/omgaan-met-explosieven-uit-de-tweede-wereldoorlog-bij-graafwerk>"

Bijlage 6 Archeologische verwachtingswaarde

Het verkochte bevindt zich deels in een gebied met hoge archeologische verwachting en deels in een gebied met middelhoge archeologische verwachting. Dit is in onderstaande illustratie weergegeven waarbij de hoge verwachting in oranje, en de middelhoge verwachting in geel is weergegeven.



Gebieden met een hoge archeologische verwachting.

In gebieden met een hoge archeologische verwachting is de kans op het aantreffen van archeologische resten relatief groot (hoge dichtheid aan verwachte archeologische vindplaatsen). Naast de gebieden die op basis van de ondergrond een hoge verwachting hebben, bevatten deze categorie ook de zone van de Limesweg, de zones met specifieke WOII-verwachting, (water)molenlocaties (met buffer), vondstlocaties (met buffer), historische bebouwing (met buffer), evenals de Griftzone evenals de watergebieden met een hoge verwachting.

Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting.

In de gebieden met een middelhoge verwachting (op basis van de ondergrond) en watergebieden met een middelhoge verwachting. De kans op het aantreffen van archeologische resten in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting wordt minder groot geacht dan in zones met een hoge verwachting omdat de dichtheid aan verwachte vindplaatsen minder groot is dan bij de hoge verwachtingszones. Derhalve is een minder streng vrijstellingsbeleid gerechtvaardigd.

Archeologische verwachtingswaarde kan ook leiden tot beperkingen in bouwingsmogelijkheden (zie bestemmingsplan).

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning kan er sprake zijn van te nemen maatregelen. Dit is afhankelijk van de te vergunnen werkzaamheden. Zie voor meer informatie de website van de Omgevingsdienst Regio Arnhem "www.ODRegioArnhem.nl" en gebruik de zoekterm "Archeologie", of volg deze link: <https://www.odregioarnhem.nl/kennisbank/archeologie-en-cultureel-erfgoed/>.

Bijlage 7 Bestemmingsplaninformatie

Informatie over de bestemming van het verkochte is na te lezen op de website

“www.Omgevingsloket.nl”, onder het tabblad Regels op de kaart.

- Zoek onder “op locatie” en typ in het invulveld het adres “Huissensedijk 5 Arnhem” resp. “Huissensedijk 7 Arnhem”.
- Klik op “documenten bekijken”
- Kies “Bestemmingsplan Elden 2012”
- Plekinformatie en Regels et cetera staan in het menu aan de rechterkant van het scherm.

Samenvatting van de Bestemmingsplaninformatie²:

Geel – bestemming wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;

Binnen het totale gele deel van de kaart zijn meerdere zones te onderscheiden met verschillende mogelijkheden.

1. **Zone hoofdgebouw.** Binnen het rechthoekige vlak met daarin de eigenlijke woningen geldt:

- max. bouwhoogte 8 meter;
- max. goothoogte 4 meter;
- max. 2 wooneenheden.



Illustratie: uitknipsel met bestemmingplaninformatie

2. Het hele achtererfgebied is **zone bijgebouwen**

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen:

1. aan- of uitbouwen aan de hoofdbebouwing en andere onderdelen van de hoofdbebouwing worden gebouwd met een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 30 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot.
2. bijgebouwen worden gebouwd met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing.
3. bouwwerken geen gebouwen zijnde, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter worden gebouwd.

waarbij de oppervlakte van het totaal van deze bebouwing per bouwperceel de in onderstaand schema opgenomen maten niet overschrijdt.

² Aan deze samenvatting kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de volledige bestemmingsplaninformatie zie www.omgevingsloket.nl.

oppervlakte gebied met de aanduiding maximale oppervlakte bouwwerken 'bijgebouwen' per bouwperceel

< 90 m²

50% van de oppervlakte van het gebied met de
aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel met een
minimum van 20 m²

90-150 m²

45 m²

150-300 m²

55 m²

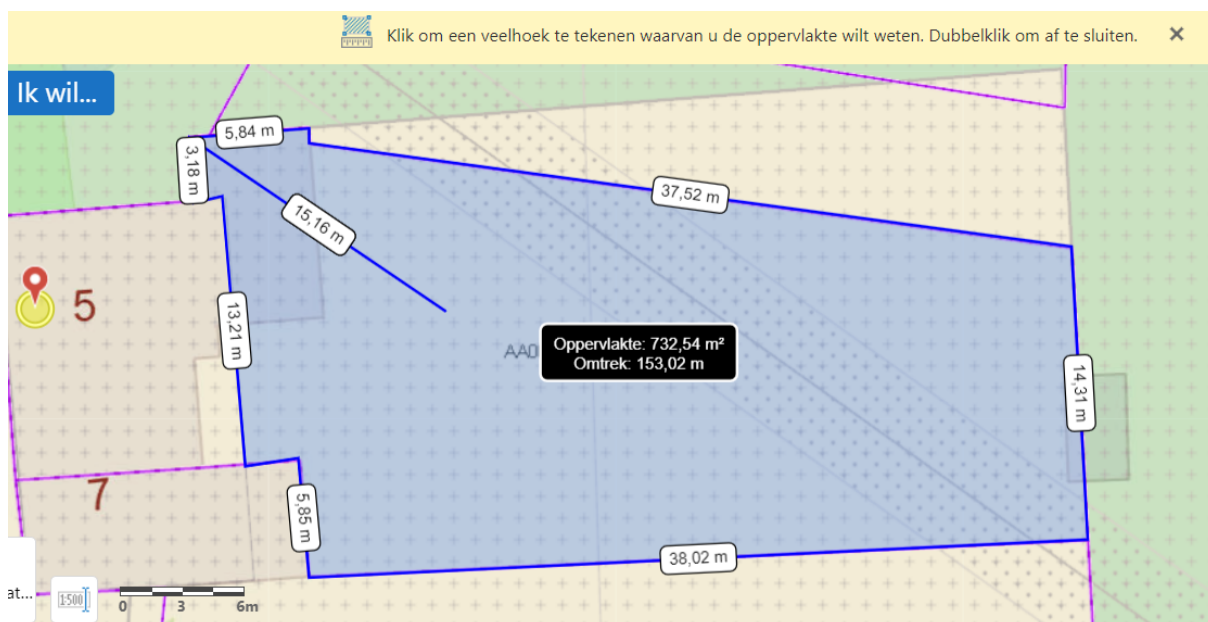
300-500 m²

65 m²

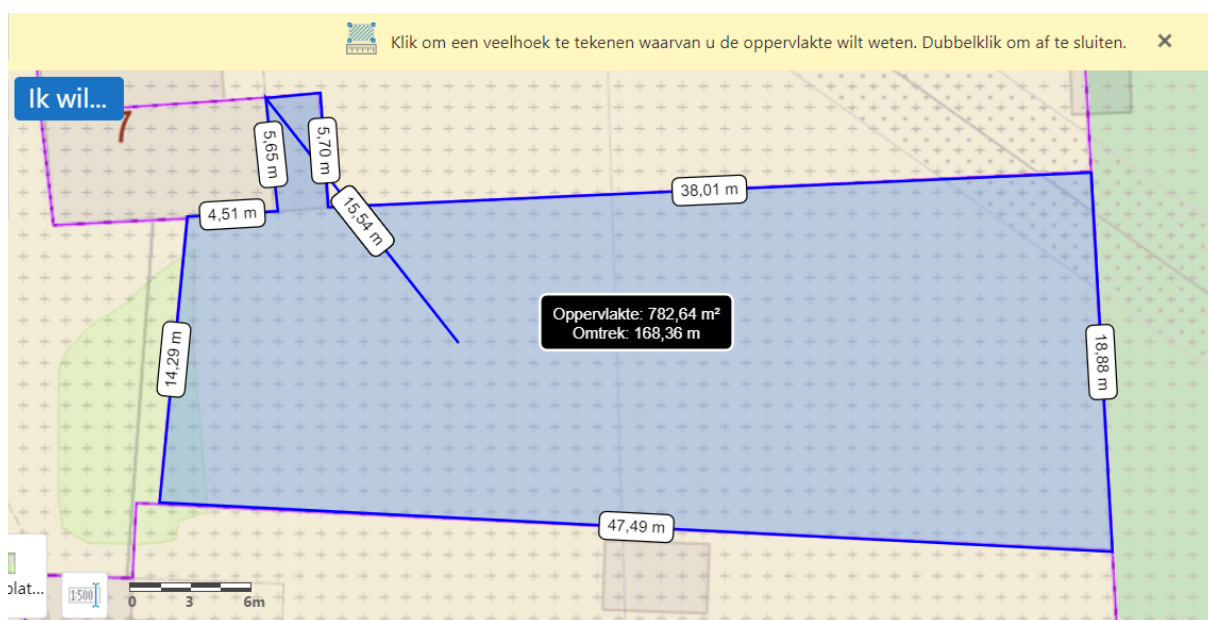
500-1000 m²

75 m²

Oppervlakte zone bijgebouwen kadastrale ondergrond huisnummer 5: ongeveer 730 m².



Oppervlakte zone bijgebouwen kadastrale ondergrond huisnummer 7: ongeveer 780 m²



NB het te verkopen perceel is groter dan de bovenstaande illustraties weergeven. Zie bijlage 1

Oppervlakte gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' ligt bij beide woningen tussen de 500 en 1000 m². Daarmee mogen beide percelen 75 m² aan bijgebouwen realiseren. Voor huisnummer 5 lijkt binnen dit vlak al een uitbouw ter grootte van ca. 50 m² gerealiseerd. Voor huisnummer 7 geldt dat voor een uitbouw ter grootte van ca. 25 meter het geval te zijn.

Binnen deze zone geldt de volgende maximaal toegestane bouwhoogte bijgebouwen:

1. aan- of uitbouwen aan de hoofdbebouwing en andere onderdelen van de hoofdbebouwing worden gebouwd met een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 30 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot.
2. bijgebouwen worden gebouwd met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing.

Dit zal rond de 3,5 / 4 meter zijn, gemeten wordt vanaf het maaiveld. Het terrein achter de hoofdbebouwing loopt sterk naar beneden. Het is dus niet zo dat op het achterterrein opeens veel hoger kan worden gebouwd vanwege de hoogteverschillen.

3. De strook grond vóór de panden is een **onbebouwbare zone**.

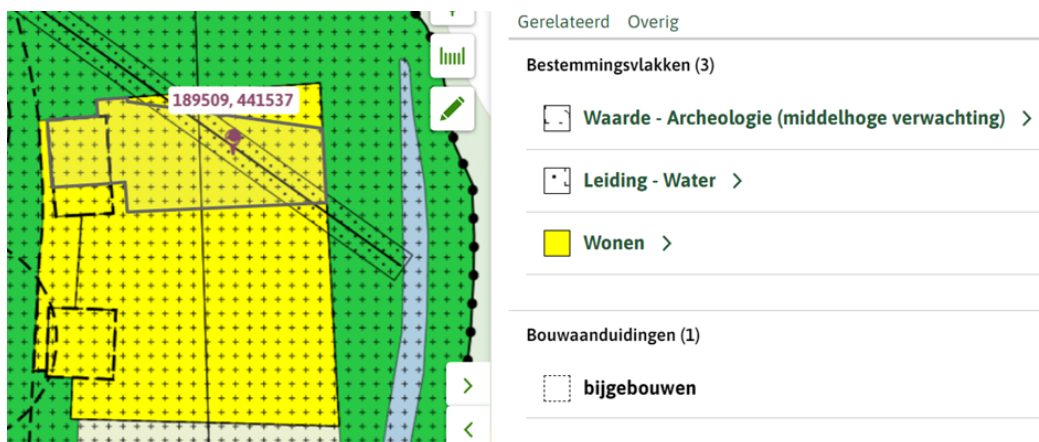
Verdere bijzonderheden uit het bestemmingsplan:

Werken aan huis

Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte. Dit is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed & breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Door dit gebruik mag er bovendien geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Het mag ook geen detailhandel, prostitutie of horeca betreffen.

Waterleiding

Achter de woningen ligt in de ondergrond een waterleiding.



Op de plek van de voor "Leiding - Water" aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 meter ten behoeve van de waterleiding. Er is een binnenplanse afwijkmogelijkheid. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere bestemming(en) mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de hoofdtransportleiding;
- vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

Daarnaast is voor sommige werkzaamheden een aanlegvergunning nodig.

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm.

Als er werkzaamheden moeten worden gedaan aan de waterleiding heeft het Waterschap Rivierenland het recht tot toegang ertoe. Dit is via de Waterschapsverordening en de legger geregeld. De legger van een waterschap is het juridisch document waarin de waterstaatswerken binnen het beheergebied van het waterschap officieel zijn vastgelegd.

Parkeren

Binnen de bestemming Wonen mag geparkeerd worden. Bij het aanleggen van een in- of uitrit naar de openbare weg is een inritvergunning nodig.

De hier verstrekte informatie over het bestemmingsplan is een samenvatting en derhalve niet volledig. Er kunnen aan deze informatie geen rechten worden ontleend. Voor de volledige bestemmingsplaninformatie zie www.omgevingsloket.nl.

Bijlage 8 Erfdienstbaarhedenonderzoek

- Erfdienstbaarhedenonderzoeken percelen AA 722 en AA 723 d.d. 05.07.2025

Voor de in het perceel gelegen duiker ("waterleiding") en het vuilwaterriool wordt een recht van opstal gevestigd.

Bijlage 9 Gemeentelijk monument en gemeentelijk beschermd stadsgezicht

Informatie over de aanwijzing tot gemeentelijk monument/gemeentelijk beschermd stadsgezicht met bijbehorende omschrijving van het verkochte staat op het Geoportaal van de gemeente Arnhem.

Zoek hiervoor op <https://opendata.arnhem.nl>. Kies in de balk “Apps en kaarten” en daarna de tegel “Monumenten op de kaart”. Of plak de volgende tekst in de zoekbalk van uw zoekmachine:

“<https://arnhem.maps.arcgis.com/apps/instant/sidebar/index.html?appid=735b2ae77a43446ba19ec095c42c45da>.”

Kies hierna rechtsboven het vergrootglas en zoek naar het adres Huissensedijk 5.

Klik op het rode vlak dat het pand Huissensedijk 5 en 7 weergeeft.

Ook vindt u hier de omschrijving van het beschermd dorpsgezicht. Of plak de volgende tekst in de zoekbalk van uw zoekmachine:

https://open.arnhem.nl/data/doc/monumenten/Beschermd_Dorpsgezicht_Elden.pdf.

Maatwerk

Wat mogelijk is met een monument is altijd maatwerk en is afhankelijk van de monumentwaarden.

Omgevingsplan

Het omgevingsplan biedt inzicht in de mogelijkheden voor bestemming en bouwvlak. De ruimte die daar wordt geboden kan sowieso, maar dan op een juiste manier ingepast met een goed ontwerp.

Gesprek op locatie

Het is mogelijk om met een vertegenwoordiger van de afdeling Erfgoed op locatie een afspraak te maken om de mogelijkheden van de panden te bespreken. Neem voor meer informatie contact op met afdeling Erfgoed via erfgoed@arnhem.nl.

Bijlage 10 Bouwkundige tekening

- Plattegronden en gevels d.d. 6.10.2008, van Bugter Bouwadvies, werk 813

Bijlage 11 Koopovereenkomst in concept

Bijlage 12 Rapport Monumentenwacht

A- Inspectierapport Monumentenwacht Gelderland d.d. 31.03.2025, objectnummer 5415

B- Inspectietekening Monumentenwacht Gelderland d.d. 2025, objectnummer 5415. 25.9.027

Bijlage 13 Energielabels

- *Energielabel G, woning Huissensedijk 5*
- *Energielabel G, woning Huissensedijk 7*

Bijlage 14 Format vragen stellen

Bijlage 15 Indieningsformulier

Bijlage 16 Format Plankwaliteit



Op www.Vastgoedplein.nl/Huissensedijk5en7 vind je alle informatie over het project.

Colofon

Tekst en vormgeving - gemeente Arnhem
© gemeente Arnhem, 2025

Disclaimer

De tekst in dit document en bijlagen is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Mochten er desondanks onjuistheden in tekst of beeld optreden dan kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De gemeente behoudt het recht om aanpassingen naar eigen inzicht en beoordeling door te voeren. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Potentiële kopers worden aangemoedigd om zelfstandig nadere informatie te (onder-)zoeken en exacte maten, oppervlaktes en financiële aspecten te verifiëren alvorens tot aankoop over te gaan. Eventuele afwijkingen zijn niet bindend en kunnen geen aanleiding geven tot enige vorm van aansprakelijkheid jegens de uitgever van deze brochure.